



Ikast-Brande
Kommune



LOKALPLAN NR. 16.3
Boligområde ved Åboesvej, Engesvang

Titel

Lokalplan nr. 16.3
Bologområde ved Åboesvej, Engesvang

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen

Henvendelse

Ikast-Brande Kommune
Planafdelingen
Centerparken 1
7330 Brande
Tlf. 99 60 40 00
Fax. 99 60 32 09
E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

**Forside**

Engesvang med lokalplanområde set fra vest, luftfoto april 2008.

Bagside

Bykort med lokalplanområdets placering.

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?.....	4
----------------------------	---

Lokalplanredegørelse

Lokalplanens baggrund og formål.....	5
Lokalplanområdet.....	6
Lokalplanens indhold.....	7
Forhold til anden planlægning.....	8
Miljøvurdering.....	12
Offentliggørelse af lokalplanen.....	12
Klagevejledning.....	12

Lokalplanbestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål.....	13
§ 2. Område og zonestatus.....	13
§ 3. Områdets anvendelse.....	14
§ 4. Udstykning.....	14
§ 5. Vej-, stianlæg og parkering.....	15
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning.....	17
§ 9. Tilslutning til fællesanlæg.....	18
§10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	18
§11. Tilladelser fra andre myndigheder.....	19
§12. Grundejerforening.....	19
§13. Retsvirkninger.....	20

Vedtagelsespåtegning.....	20
---------------------------	----

Kortbilag:

1. Matrikelkort med lokalplangrænse
2. Ortofoto med arealdisponering
3. Vejl. illustrationsplan

Lokalplan nr. 16.3

Boligområde ved Åboesvej, Engesvang

Ikast-Brande Kommune



Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Når byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan er ikke til hinder for, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen er opdelt i to dele - en redegørelsesdel og en del, der rummer lokalplanens bestemmelser. Redegørelsen indeholder lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen.

Lokalplanredegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen har baggrund i ønsker fra lokale investorer om udstyknings og etablering af åben-lave boliger i den nordvestlige del af Engesvang. Da der med etablering af nye virksomheder i Pårup og udvidelse af eksisterende virksomheder i Engesvang kan forventes en større efterspørgsel på grunde, end der indtil nu er lokalplanlagt for, ønsker byrådet at sikre mulighed for opførelse af åben-lav boligbebyggelse mellem Åboesvej og Gl. Kongevej i Engesvang.

Samtidig skal lokalplanen sydvest for Åboesvej sikre arealudlæg til kommende boligudbygning i den del af lokalplanens område, for hvilket der ved lokalplanens udarbejdelse ikke foreligger konkrete udbygningsplaner. For denne del af området er lokalplanen ikke byggeretsgivende.

Desuden skal lokalplanen tage højde for fremtidig byudvikling mod nordøst langs Kragelundvej og medvirke til at markere en veldefineret grænse mellem by og land.

Endelig skal lokalplanen sikre, at det grønne areal mod sydvest, med vandløbet Elbæk, respekteres gennem et arealudlæg til rekreative formål og idræt.



Lokalplanområdets placering i den nordvestlige del af Engesvang

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 14 ha og ligger i den nordvestlige del af Engesvang, Ikast-Brande Kommune.

Området afgrænses mod nordøst af Gl. Kongevej og et boligområde med varieret boligbebyggelse af tæt-lav og åben-lav karakter.

Lokalplanområdet afgrænses mod sydøst af Dybdalsvej, og mod sydvest grænser lokalplanområdet op til vandløbet Elbæk og et naturareal, der gennemskæres af Viborgvej. Området afgrænses mod nordvest af Karupvej, og på den modsatte side af vejen ligger Engesvang Kirke.



Aboesvej set fra sydøst

Aboesvej, som gennemskærer og deler lokalplanområdet, er den oprindelige indfaldsvej til byen. Langs vejen ligger hovedsagelig ældre bebyggelse. Denne bebyggelse udgør et landsbymiljø med gamle gårdejendomme, skolebygning, kirke, præstebolig og lærer Aboes ejendom.

Denne nordlige del af byen ved kirken, som er opført i 1895-96, der i dag kaldes Gammel Engesvang, udgør den sidste rest af det oprindelige Engesvang, hvor der har ligget 4-5 gårde langs Hærvejen. Her findes stadig 3-4 gårde langs vejen og 2 skolebygninger, der nu fungerer som boliger, men hvis oprindelige funktion stadig er synlig. Der findes desuden et nedlagt mejeri og en nedlagt motormølle samt flere småhuse. Udviklingen gik i denne del af Engesvang helt i stå, ligesom i Moselund, da Engesvang Stationsby opstod omkring 1915, og det er baggrunden for, at man stadig kan fornemme nogle af egnens oprindelige miljøer. Kilde: Engesvang Lokalhistorisk Arkiv.

Bebyggelsen udgør, sammen med gammel beplantning i området, en fin helhed og er identitetsbærende for området.



Gårdmiljø på Åboesvej



Karupvej set fra nordøst, i baggrunden bebyggelse på Åboesvej

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler lokalplanområdet i 3 delområder:

Delområde A udlægges til åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen giver i dette delområde mulighed for at opføre ca. 18 nye boliger. Området overføres til byzone.

Delområde B udlægges til boligområde, men for dette delområde udgør lokalplanen kun en rammelokalplan, som sikrer en fremtidig anvendelse, men hvor planen ikke er byggeretsgivende. Området forbliver i landzone.

Delområde C udlægges til et rekreativt naturområde langs Elbækken, der også kan anvendes til grønne friarealer, idræt og andre fritidsaktiviteter. Området forbliver i landzone.

I overensstemmelse med lokalplanområdets opdeling i delområder og dets disponering og anvendelse fastlægger lokalplanen bestemmelser for udstykning, byggelinier, adgangsveje, omfang og ydre fremtræden af bebyggelse samt udformning af friarealer.

Forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

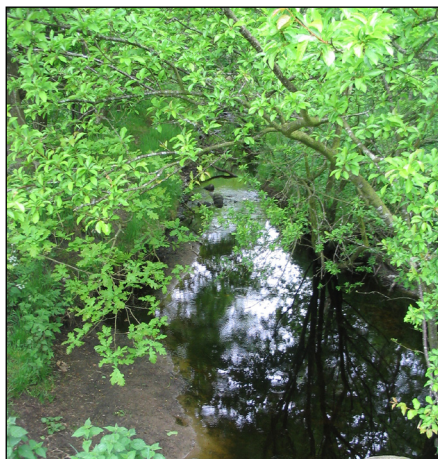
Der er en række forhold i gældende Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt, som lokalplanen skal tage stilling til:

Landskab

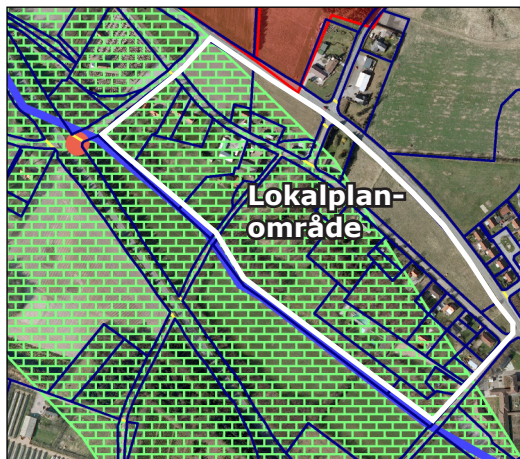
Lokalplanområdet er beliggende i en del af Engesvang by og opland, der i regionplanen er udpeget som landskabsområde. Det betyder, at der skal være særlig opmærksomhed på bevarelse og udbygning af landskabelige værdier.

Vandområder

Langs lokalplanområdet, gennem et grønt område mod sydvest, løber vandløbet Elbæk. Vandløbet betegnes som B1 gyde- og/eller yngleopvækstområde for laksefisk. Elbæk har god biologisk vandløbskvalitet. Vandløbet afkaster ikke åbeskyttelseslinie.



Elbæk



Spredningskorridor markeret med grønt



Sydvest for Elbæk



Nordøst for Elbæk

Natur

Størstedelen af lokalplanens område er beliggende i spredningskorridor. En del ligger i et område betegnet som C-målsat natur, hvilket betyder, at der kun i særlige tilfælde gives tilladelse til tilstandsændringer, som ikke understøtter naturgrundlaget og at

lysåbne naturarealer søges sikret mod tilgroning. En 50 m zone langs Elbæk holdes derfor fri for bebyggelse og faste anlæg, så spredningskorridoren for fauna kan bevares.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er betegnet som område med drikkevandsinteresser. Dele af lokalplanområdet ligger indenfor påvirkningszonen for drikkevandsboring for Engesvang vandværk. Kommunen henstiller, at der ikke benyttes pesticider eller forekommer anden form for forurening, der kan bevirke u hensigtsmæssig nedsivning til grundvandet i området.

Skovrejsning

Arealet sydvest for lokalplanområdet er omfattet af et område udpeget til skovrejsning.

Kulturmiljøer

Engesvang By og nærmeste opland ligger i et område benævnt "Udpegede særligt værdifulde kulturmiljøer", herunder er lokalplanområdet med omgivelser særligt fremhævet som kulturmiljø. Dette medfører krav til byggeriets udformning og materialevalg.



Omme bag ved



Ankomst

Kirkenærhedsområde

En del af lokalplanområdet ligger inden for den 300 m byggelinie, som er pålagt omkring kirker jf. naturbeskyttelseslovens § 19 og er samtidig delvist omfattet af kirkezone II i Aftale om forbedring af beskyttelse af Engesvang Kirke, som er indgået mellem tidl. Ringkøbing Amt og Ikast Kommune. Ifølge aftalen bør opførelse af ny bebyggelse, som ikke ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, drøftes med de kirkelige myndigheder. Viborgs Stiftsøvrighed har været kontaktet og har ingen bemærkning til opførelse af ny bebyggelse, blot denne ikke overstiger 1½ etage.

Beliggenheden i kirkezone II og indenfor kirkebyggelinjen medfører ekstra krav til byggeriets udformning, højde af bygninger og materialevalg m.m. Der må derfor ikke inden for lokalplanområdet opføres bygninger, master m.m. der overstiger 8,5 m i højden. Tage må ikke dækkes med glaserede teglsten eller tagsten med stærkt reflekterende overflade, da det vil virke dominerende.

Arkæologiske forhold

Herning Museum har meddelt, at de, ud fra terrænforholdene og hyppigheden af fund i nærheden af lokalplanområdet, anser det for sandsynligt, at der er skjulte fortidsminder i lokalplanområdet. Museet ønsker derfor at foretage en arkæologisk forundersøgelse i lokalplanområdet, inden der gennemføres byggeri eller anden form for anlægsarbejder.

Sådanne undersøgelser kan være tidskrævende, og på baggrund af museets forhåndsudtalelse anbefales det at træffe aftale om at igangsætte den ønskede forundersøgelse i god tid, inden bygge- modning ønskes foretaget.

Kommuneplanlægning

I gældende kommuneplan 2001-2013 for tidligere Ikast Kom- mune er området beliggende i landzone, men er inddraget i kom- muneplanens lokalplanrammer.

En del af arealet er omfattet af kommuneplanramme 3.B1.3 Åboesvej, der er udlagt til boligformål af typen åben-lav med en max. bebyggelse på 25 % pr. grund, og max. antal etager: 1½.

I nærværende lokalplan fastholdes max. antal etager til 1½, men bebyggelsesprocenten fastlægges i overensstemmelse med byg- ningsreglementet for åben-lav boligbebyggelse til 30.

Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet et kommu- neplantillæg nr. 01/44.

Tillægget udlægger et nyt rammeområde 3.B1.5, der rammelæg- ges til åben-lav boligbebyggelse og omfatter lokalplanens delom- råde A og B. Desuden udlægges et rammeområde 3.G1.5, der udlægges til et rekreativt område langs Elbæk, hvor der kun må opføres bebyggelse i meget begrænset omfang og udelukkende til fritids- og idrætsformål.

Trafikplanlægning

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fortrin- vis fra Åboesvej. Internt i området etableres trafikdifferentierede stiforbindelser i sammenhæng med grønne friarealer.

Lokalplanens arealudlæg til stier og grønt friareal har sammen- hæng med den fælles grønning, der etableres i forbindelse med udbygningen af boligområdet omkring Peter Svinths Vej og Emil Ernsts Vej beliggende nordøst for lokalplanområdet på den mod- satte side af Gl. Kongevej.

Spildevand, herunder overfladevand.

Spildevand fra den nordvestlige del af område A renses mekanisk og bringes til nedsivning på egen grund. Overfladevand bringes til nedsivning på egen grund.

Spildevand fra den sydøstlige del af område A tilsluttes det kommunale spildevandssystem i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Opdelingen af spildevandshåndteringen fremgår af kortbilag 2.

Elforsyning

Området kan forsynes med el fra Engesvang-Moselund Kraftvarmeværk.

Vandforsyning

Området skal forsynes med vand fra privat fælles vandforsyning. Det skal være muligt at etablere regnvandsopsamling til boligernes brug af toilet- og vaskevand.

Varmeforsyning

Varmeforsyning i området skal tilsluttes Engesvang-Moselund Kraftvarmeværk.

Renovation

Affald bortskaffes i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes affaldsregulativer.

Skoleforhold

Området hører under Engesvang Skoles distrikt.

Institutionsforhold

Nærmeste daginstitution er Engesvang Børnehuse.

Grønne områder

Grønne områder etableres og vedligeholdes uden brug af sprøjtemidler.

Børn i byen

Lokalplanområdet rummer sikre færdselsveje for børn samt gode muligheder for leg og ophold i det fri.



Åboesvej set fra nordvest



Bag hækken

Miljøvurdering

Når en myndighed i medfør af lovgivningen tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer deri, skal der i flg. lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 1398 af 22/10/2007, udarbejdes en miljøvurdering, medmindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ikast-Brande Kommune har foretaget en miljøscreening af planforslaget og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget i henhold til lov om miljøvurdering, §3, stk. 1, nr. 3, idet der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Offentliggørelse af lokalplanen

Lokalplanforslaget er blevet behandlet i Byrådet den 25. juni 2008 og har været offentliggjort som forslag i perioden den 2. juli til den 10. september 2008.

Lokalplanforslaget er på baggrund af indkomne bemærkninger og indsigelser i høringsperioden blevet justeret og har været udsendt i supplerende naboorientering i perioden fra den 3. til den 17. november 2008.

Klagevejledning

Den endelige lokalplan kan for retlige spørgsmål indklages for Naturklagenævnet, d.v.s. hvis afgørelsen indeholder en fortolkning af planloven eller lokalplanproceduren. Man er klageberettiget, hvis man har retlig interesse i sagens udfald. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klagefristen er 4 uger regnet fra den endelige lokalplans offentliggørelse og klager over retlige spørgsmål skal rettes til:
Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Nævnet vil sende Dem en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside: www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Lokalplan nr. 16.3 Boligområde ved Åboesvej, Engesvang.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

- at udlægge lokalplanens delområde A og B til åben-lav boligbebyggelse,
- at udlægge lokalplanens delområde C til et rekreativt naturområde langs Elbæk,
- at fastlægge retningslinjer for vej- og stibetjening af lokalplanområdet,
- at fastlægge rammer for områdets ydre fremtræden - såvel bygninger som ubebyggede arealer, og
- at overføre lokalplanens delområde A fra landzone til byzone.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikler med Ejerlav, Engesvang By, Engesvang: Matr. nr. 1d, 2a, 2l, 3a, 4q, 4y, 1cc, 1cd, 2at, 2au, 3an, 3ao, 3ay, 3dz, 3dæ, 3ec, 3ed, 3em, 3eq, 3gh, 3gi, 3gk, 3ob, 4aa, 4ae, 4af, 4ag, 4ap, 4mm, 4ot, 4qr, 4qs, samt alle parceller der fra 14. april 2008 udstykkes fra nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Delområde A overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Se kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på kortbilag 2.

3.2 Delområde A udlægges til helårsboligformål.

Området kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af 1 fritliggende enfamiliehus på hver grund.

3.3 Indenfor delområde A kan byrådet tillade, at der på den enkelte ejendom drives den type virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde, under forudsætning af

at virksomheden drives af den der bebor ejendommen,

at karakteren af beboelsesejendommen ikke forandres, eksempelvis ved skiltning eller lignende, og

at virksomheden ikke medfører behov for mere parkering, end der er plads til på den pågældende ejendom.

3.4 Delområde B udlægges til helårsboligformål.

Overførsel til byzone og opførelse af nye boliger i delområdet kan kun ske på grundlag af kommende lokalplanlægning, som nøjere fastlægger nærmere bestemmelser for delområdets disponering og udnyttelse.

3.5 Delområde C kan kun anvendes til rekreativt naturområde samt til fritids- og idrætsformål.

Der må i delområdet kun opføres mindre bebyggelse til brug for idræts-, fritids- og klubfaciliteter eller skure og lignende tilknyttet driften af det rekreative naturområde.

§ 4. Udstykning

4.1 Udstykning af delområde A skal i princippet foretages i overensstemmelse med illustrationsplanen på kortbilag 3.

4.2 Mindste grundstørrelse ved udstykning er 800 kvm.

Matrikel nr. 3eq, Åboesvej 1, kan dog udstykkes i to grunde hvoraf ingen må være mindre end 500 kvm.

4.3 Delområde B og C kan ikke udstykkes yderligere uden byrådets særlige tilladelse.

- 4.4 I delområde B kan udstykning kun ske i overensstemmelse med landzonebestemmelserne i Lov om Planlægning.

§ 5. Vej-, stianlæg og parkering

- 5.1 Lokalplanområdet forsynes trafikalt fra eksisterende kommuneveje Åboesvej, Dybdalsvej og Karupvej. Matr. nr. 30b kan forsynes fra sidevej til Åboesvej.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje, stier og fællesareal i delområde A - i princippet med beliggenhed som illustreret på kortbilag 3.
- 5.3 Boligveje i delområde A udlægges i en bredde af 8 m og kørevej anlægges i en bredde af 5 m.

Køreveje udføres med asfaltbelægning.

Der etableres 1½ m rabat på hver side af kørevejen, anlagt som åbent græsareal med mulighed for at plante solitærtræer, eksempelvis lind, hvidtjørn eller bornholmsk røn.

- 5.4 Udlæg af vejareal og anlæg af veje skal ske i henhold til Lov om private fællesveje, kapitel 7, og kan først ske efter godkendelse af skitseprojekt hhv. vejprojekt.
- 5.5 Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges mindst 2 p-pladser og anlægges mindst 1 parkeringsplads til hver bolig. Parkeringsarealerne udlægges på egen grund.
- 5.6 Befæstede arealer på parkeringspladser og adgangsveje skal etableres med en belægning, som muliggør nedsivning af regnvand, f. eks. grus, græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 I delområde A må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund.
- 6.2 I delområde A pålægges følgende byggelinjer:

I forhold til kommunevejene Gl. Kongevej og Karupvej pålægges byggelinie på 11 m fra vejmidte.

I forhold til kommunevejen Åboesvej pålægges byggelinie på 10 m fra vejmidte.

I forhold til boligveje internt i delområdet pålægges en byggelinie på 3 m fra vejskel for boligbebyggelse.

For garager, carporte og lign. pålægges en byggelinie på 1 m fra vejskel.

- 6.3 I delområde A må intet punkt af en bygning gives en højde, der overstiger 8.5 m - se fodnote 1*.
- 6.4 I delområde A må beboelsesbygninger opføres i max. 1 etage med udnyttelig tagetage.
- Garage-, depot- og værkstedsbebyggelse må opføres i max. 1 etage.
- 6.5 I delområde A skal beboelsesbygninger placeres med gavl eller facade parallelt med boligvejen.
- 6.6 I delområde C fastlægges en bebyggelsesprocent på max. 5 for delområdet som helhed.
- 6.7 I delområde C må ingen form for bebyggelse eller faste anlæg placeres nærmere vandløbet Elbæk end 50 m - byggelinjen er omtrentligt angivet på kortbilag 2.
- 6.8 I delområde C må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 m.
- 6.9 I delområde C må bebyggelse opføres i max. 1 etage.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tage skal dækkes med tagpap, tegl, teglstenslignende betontagsten, naturskifer eller mørkegrå eternitskifer.

Der må ikke anvendes glaserede tegl- og tagsten eller andre stærkt reflekterende tagmaterialer.

- 7.2 Bygningsfacader, herunder integreret carport/garage, skal udføres i teglsten, der skal fremstå som blank eller vand-skuret mur, eventuelt med partier i træ eller andre, ikke reflekterende materialer.

Fritliggende mindre bebyggelse såsom garager, carporte, depotbygninger, klubhuse og lignende kan dog opføres i træ eller andre ikke reflekterende materialer.

1* Alle bygningshøjder måles fra et niveauplan, som i forbindelse med byggesagsbehandling fastlægges af Ikast-Brande Kommune i henhold til gældende bygge Lovgivning.

- 7.3 Der må ikke anvendes facadepartier, vinduer, døre, garageporte og lignende i plastmaterialer.
- 7.4 Skiltning og reklamering udover almindelig navne- og nummerskiltning må ikke finde sted.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

- 8.1 Parabolantennener og andre udvendige antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej.
- 8.2 Plantninger i lokalplanområdet skal følge de retningslinier, som er vist på vejl. illustrationsplan, kortbilag 3.
- 8.3 Hegn mod naboskel og grønne arealer skal etableres som levende hegn. Hegnene kan forsynes med trådnet, der ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde - dog max. 1,8 m.
- 8.4 Det på kortbilag 3 viste fælles friareal i delområde A udlægges med et areal på ca. 3.300 m² og anlægges som åben græsflade med mulighed for at plante solitærtræer.

Indenfor delområdets fælles friarealer kan der etableres stiforbindelser og forskellige anlæg til ophold og leg.
- 8.5 Der må ikke langtidsparkeres lastbiler, busser, campingvogne eller lignende i delområde A og C.
- 8.6 Udendørs oplag af materialer samt henstilling af både, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.
- 8.7 Der må ikke i lokalplanområdet anvendes sprøjtemidler eller andre miljøfremmede stoffer.
- 8.8 Ubebyggede grunde holdes i en ordentlig stand og må ikke anvendes til opmagasinering af affald og andet.
- 8.9 En zone i 2 m bredde langs vandløbet Elbæk skal henligge med naturlig bevoksning, hvor der kun må ske mekanisk bekæmpelse af plantearter, der af Skov- og Naturstyrelsen er defineret som landskabsukrudt. Dog kan brinkarealet slås 2 gange årligt.
- 8.10 Inden for lokalplanområdet må terrænregulering på mere end +/- 0,5 m må kun ske med byrådets forudgående godkendelse.

§ 9. Tilslutning til fællesanlæg

- 9.1 Der skal etableres belysning ved adgangsveje og parkeringsarealer og der skal gives plads til nødvendige transformatorstationer til områdets elforsyning. Elledninger må alene udføres som jordkabler.
- 9.2 Lokalplanområdet skal forsynes med varme fra Engesvang-Moselund Kraftvarmeværk.
- Såfremt nybyggeri opføres som lavenergihuse, skal der i henhold til Planlovens § 19 stk. 4 dispenseres fra ovenstående.
- 9.3 Al bebyggelse skal tilsluttes privat fælles vandforsyning.
- 9.4 Spildevandsforsyningen er forskellig for den vestlige og østlige del af delområde A - afgrænsningen er markeret på kortbilag 2 med en blå stiplede linje.

I den vestlige del af delområde A skal spildevand renses mekanisk med efterfølgende nedsivning på egen grund. Overfladevand såsom regnvand, der afledes fra hustage, indkørsler og lignende, skal nedsives på jordoverfladen, via faskine eller lignende på egen grund. Regnvand fra vejarealerne skal ligeledes nedsives på jordoverfladen eller via faskine i grøfter eller bassiner.

I den østlige del af delområde A er der tilslutningspligt til det kommunale spildevandssystem. Området er separat-kloakeret og afledning af spildevand sker til separat spildevandssystem. Overfladevand såsom regnvand fra vejarealer, indkørsler, hustage og lignende afledes til separat regnvandssystem.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagning

- 10.1 Før ny bebyggelse tages i anvendelse, skal følgende forhold/anlæg være etableret:
- a) Veje - jf. § 5.
 - b) Vejbelysning i overensstemmelse med § 9.1.
 - c) Parkeringsarealer i overensstemmelse med § 5.6.
 - d) Tilslutning til fællesanlæg - jf. § 9.

§ 11. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

- 11.1 I henhold til lov om museer m.v. (lovbekendtgørelse nr. 739 af 17. juli 2000) § 26 skal arbejdet standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder.

§ 12. Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens delområde A.
- 12.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes, når 50 % af ejendommene i delområde A er solgt, eller når Ikast-Brande Kommune kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fælles veje, stier og grønne friarealer i delområde A.
- 12.4 Udstykker skal forestå anlæg, drift og vedligehold af veje, stier og fælles grønne friarealer indenfor delområde A, indtil grundejerforeningen er stiftet og har taget skøde på fælles veje, stier og grønne friarealer.
- 12.5 Grundejerforeningen skal efter overtagelsen af fælles veje, stier og grønne friarealer indenfor delområde A forestå drift og vedligehold af de nævnte fællesfaciliteter.
- 12.6 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 12.7 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 12.8 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 12.9 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.

§ 13. Retsvirkninger

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 13.3 Ikast-Brande Kommune kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 13.4 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18).
- 13.5 I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 13.6 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Ikast-Brande Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20)
- 13.7 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Vedtagelsespåtegning

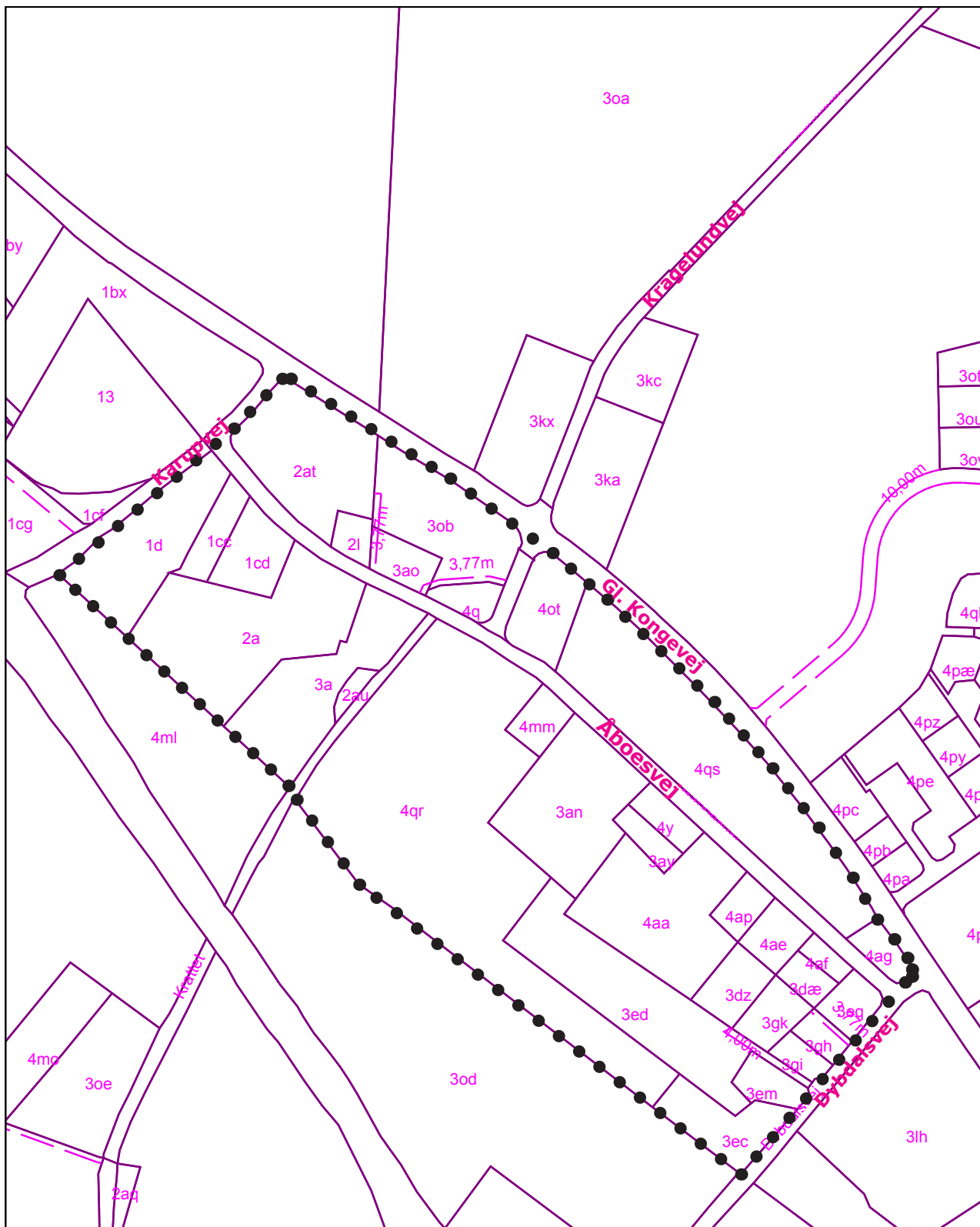
Således endelig vedtaget af Ikast-Brande Byråd som lokalplan den 26. januar 2009.

På Byrådets vegne

Carsten Kissmeyer
Borgmester

Henning Hansen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 4. februar 2009.



Målforshold 1:4000	14-04-2008
Ikast-brænde	

Signaturforklaring:

●●●●●●●● Lokalplangrænse





Kortbilag 1

Matrikelkort med lokalplangrænse



Målforskel 1: 4000	14-04-2008
Ikast-Brande	

Signaturforklaring:

-  Delområdegrænse
-  Kirkebyggelinie 300 m
-  Afgrænsning for spildevandsbehandling
-  50 m byggelinje mod vandløbet Elbæk

Kortbilag 2

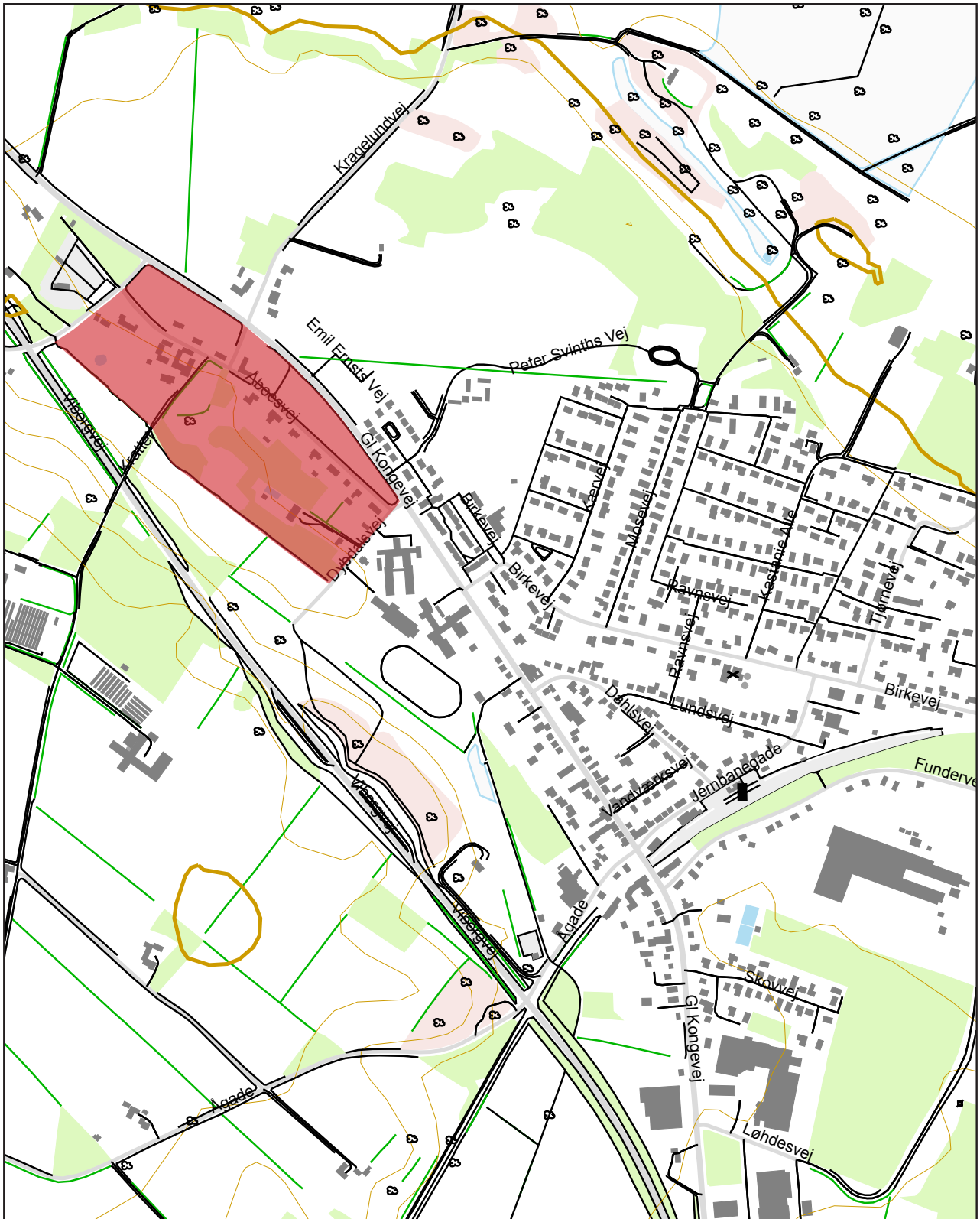
Ortofoto med arealdisponering



- Eksisterende bebyggelse
- Forslag til bebyggelsesplan

Kortbilag 3

Vejl. Illustrationsplan



Målforhold 1:10000	11-04-2008
Ikast-brande	

Signaturforklaring:

Lokalplanområde

Kortbilag

Engsvang By med lokalplanområde

Delvis aflysning af lokalplan

Som følge af vedtagelsen af **Lokalplan nr. 385 – Boliger, Åboesvej, Engesvang (planid 9704452)**, der er offentligt bekendtgjort den 22. april 2020, sker der en delvis aflysning af denne lokalplan – se §13.1, side 24 i plandokumentet til den nye lokalplan.