



Lokalplan nr 2.8

for et område til boligformål syd for
Rønnevang i Brejning

Lokalplan nr 2.8

**for et område til boligformål syd for
Rønnevang i Brejning**

Indhold

Redegørelse	5
Lokalplanområdet	6
Området	6
Lokalplanens indhold	6
Planens hovedstruktur	6
Hovedidé - grøn by	6
Situationsplan	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Landsplanlægning	8
Regionplanlægning	8
Kommuneplanen	9
Støjforhold	9
Beskyttede jorddiger	9
Spildevand	9
Tilladelse fra andre myndigheder	9
Lokalplanens retsvirkninger	10
 Lokalplanens bestemmelser	 11
1. Lokalplanens formål	12
2. Lokalplanens område og zonestatus	12
3. Områdets anvendelse	12
4. Udstykning	14
5. Færdselsarealer, veje og stier	14
6. Lednings- og antenneanlæg	16
7. Bebyggelsens omfang og placering	16
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
9. Beplantning og friholdte områder	18
10. Jorddiger og levende hegn	18
11. Støjvold	18
12. Grundejerforening	18
13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	19
Vedtagelsespåtegning	20
 Bilag 1 - Støjberegning	 21
 Bilag 2 - Vejprofiler	 22

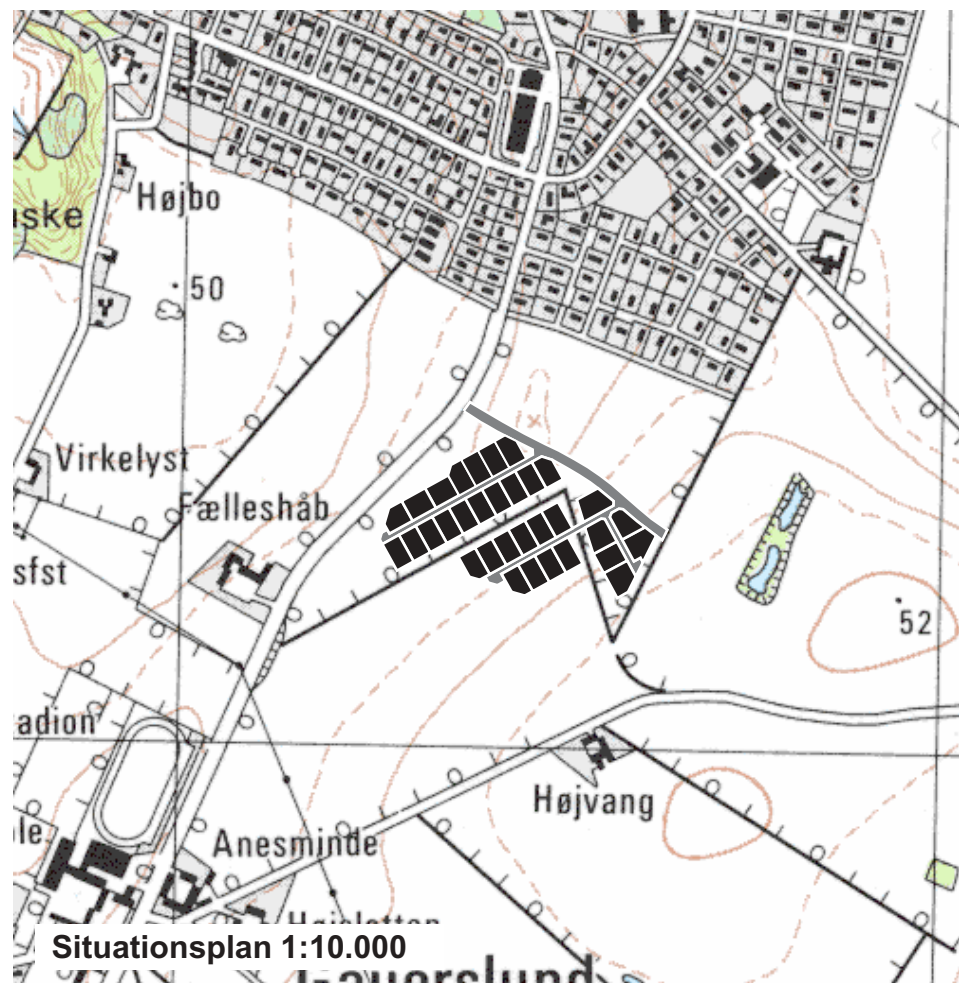
Redegørelse

Heraf er der mulighed for at opføre dobbelthuse på 6 grunde, således at det samlede antal boliger kan udgøre 36.

De enkelte udstykninger er opbygget over en central boligvej, der er udformet som en Rønneallé.

Hele lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af åben-lav bebyggelse til enfamilieboliger. For at sikre alsidigheden og imødekomme efterspørgslen efter mindre boliger er der sikret mulighed for, at en del af grundene kan bebygges med dobbelthuse. Bebyggelsen kan opføres i 1 og 2 etager.

Situationsplan



Lokalplanens forhold til anden planlægning

I henhold til planloven må en lokalplan ikke stride mod den overordnede planlægning. Det vil sige lands-, region- og kommuneplanlægningen.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen.

Landsplanlægning

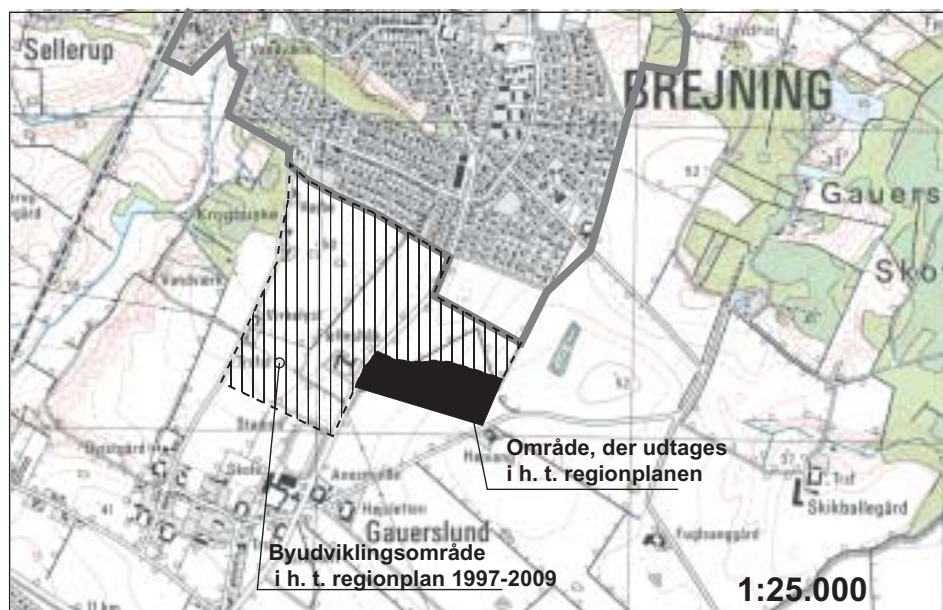
Zonen er fastlagt i planloven og omfatter landzonearealer og sommerhusområder inden for en afstand af ca 3 km fra kysten. I henhold til planloven skal kystområderne søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Inddragelse af nye arealer i byzone kan kun ske, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse herfor.

Hele Brejning by er beliggende inden for kystnærhedszonen. For at sikre mulighed for, at der kan ske en byudvikling overhovedet, er det derfor nødvendigt at inddrage landzonearealer til byformål inden for kystnærhedszonen. Denne særlige planlægningsmæssige begrundelse har da også ført til, at der i regionplanen er udlagt nye byudviklingsarealer omkring Brejning, herunder det område, der omfattes af denne lokalplan.

Lokalplanen ligger inden for et område, der i regionplan 2001-2013 er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser samt i indvindingsoplande til Brejning Bys Vandværk og Gårslev-Hvidbjerg Vandværk. Efter retningslinje 1.6.f. i Regionplanen skal lokalplanen redegøre for indsatser til grundvandsbeskyttelse og i muligt omfang indeholde særlige bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening. Under hensyn til, at der er tale om et eksisterende byzoneareal er der ikke fastsat særlige bestemmelser for beskyttelse af grundvand.

Regionplanlægning

Lokalplanområdet er medtaget som byudviklingsområde i Regionplan 2001-2013. I Vejle Amts forslag til tillæg nr. 4 til regionplanen for områder til byudvikling er en del



af det oprindelige byudviklingsområde udtaget af hensyn til beskyttelsen af drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er afgrænset i overensstemmelse med regionplanens afgrænsning af byzoner.

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for område 2.B.14 i Kommuneplan 2001-2012.

I henhold til kommuneplanens generelle rammebestemmelser skal der ved udlæg af boligområder sikres, at det ækvivalente støjniveau ikke overstiger 55 d(B)A inden for området. Støjniveauet skal beregnes ud fra trafikens forventede udvikling over en 5-årig periode.

Lokalplan nr. 2.7

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af Lokalplan nr. 2.7. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 2.8 ophæves Lokalplan nr. 2.7

Støjforhold

Området er belastet af trafikstøj fra Fælleshåbsvej. En beregning af støjbelastningen fra vejen viser, at grænsen for et støjniveau på 55 d(B)A ligger 40 m fra vejmidten. Det betyder, at to grunde vil blive belastet med et støjniveau på over 55 d(B)A.

Lokalplanen indeholder på denne baggrund bestemmelser om etablering af støjafskærmning i form af en jordvold.

Der henvises i øvrigt til bilag 1. Støjberegning.

Beskyttede jorddiger

Lokalplanområdet gennemskæres af to jorddiger, der er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 4. I henhold til bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven må der ikke foretages ændringer i tilstanden af digerne. Amtsrådet kan dog i særlige tilfælde gøre undtagelser fra reglen.

Det har ved udformningen af udstyknings- og bebyggelsesplanen været et overordnet princip at bevare digerne som en integreret del af boligområdet grønne struktur. En gennemførelse af lokalplanen forudsætter dog, at en af boligvejene gennemskærer et af digerne på en 8-10 m lang strækning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Børkop Kommunes godkendte spildevandsplan. Spildevand fra området skal ledes til kommunens renseanlæg.

Tilladelse fra andre myndigheder

Gennemførelse af vej gennem jorddiger i området må kun ske efter tilladelse fra Vejle Amtsråd i henhold til § 4 i lov om naturbeskyttelse.

Det er en forudsætning for planens gennemførelse, at Jordbrugsdirektoratet under Landbrugsministeriet ophæver landbrugspligten på de arealer, der er omfattet af planen.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i lov om planlægning ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv. der er indeholdt i planen.

Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i planen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser fra planen kan kun ske ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i stk. 2 afgrænsede område.

1. Lokalplanens formål

1.1. Det er lokalplanens formål,

at skaffe grundlag for, at der kan ske en udbygning af arealerne syd for Rønnevang med boliger i form af åben-lav bebyggelse,

at sikre, at de markante jorddiger og levende hegn i området bevares og integreres i den kommende bebyggelse, samt

at fastlægge en grøn struktur for området og fastsætte bestemmelser for de grønne områders vedligeholdelse og drift.

2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter: matr. nr.e 3 k, 3 l, 3 m, 3 n, 3 o, 3 p, 3 q, 3 r, 3 s, 3 t, 3 v, 3 x, 3 y, 3 z, 3 æ, 3 ø, 3 aa, 3 ab, 7 y, 7z, 7 æ, 7 ø, 7 ø, 7 aa, 7ab, 7 ac, 7 ad, 7 æ, 7 af, 7 ag Gauerlund by, Gauerlund og matr. nr.e 3 u, 3 ac, 3 ad, 3 æ, 3 af, 3 ag, 3 ah, 3 u Brejning by, Gauerlund samt alle parceller, som udstykkes inden for lokalplanområdet efter den 26. juni 2002.

2.2. Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på kortbilag 2 side 15.

- Delområde I boligområde

- Delområde II natur- og opholdsareal

2.3 Delområde I, er beliggende i byzone.

Delområde II forbliver i landzone

3. Områdets anvendelse

3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun opføres som åben-lav bebyggelse.

3.2 Inden for de på kortbilag 3 viste grunde kan bebyggelsen opføres som dobbelt-huse, jf. bestemmelserne i pkt. 4.3.

3.3. Indenfor lokalplanområdet kan der drives en sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder, under forudsætning af:

Lokalplan nr 2.8
Kortbilag I

0 50 100 200 300 m

Matrikelkort

1:2.000

Lokalplanområdet

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,

at virksomheden drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes, samt at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres, herunder ved skiltning og lignende,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt

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

3.4 Delområde II må kun anvendes til natur- og opholdsformål for lokalområdet. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er nødvendige for områdets funktion. Byrådet kan meddele tilladelse til mindre bygninger i form af legehus, skur for dyrehold o. lign.

3.5 Inden for området må der ikke etableres oplagsplads og lignende, og der må ikke anbringes uindregistrerede køretøjer, beboelseskøretøjer, campingvogne, både eller lignende.

4. Udstykning

4.1 Udstykning af området skal ske i overensstemmelse med udstykningsplanen på kortbilag 2.

4.2 Der må ikke udstykkes grunde med en grundstørrelse under 800 m².

4.3 De på kortbilag 3 viste grunde med mulighed for opførelse af dobbelthuse kan bebygges med dobbelthuse under forudsætning af, at grunden, efter bebyggelsen er opført, deles i 2 selvstændigt matrikulerede parceller, der hver har en facadelængde på mindst 15 m.

5 Færdselsarealer, veje og stier

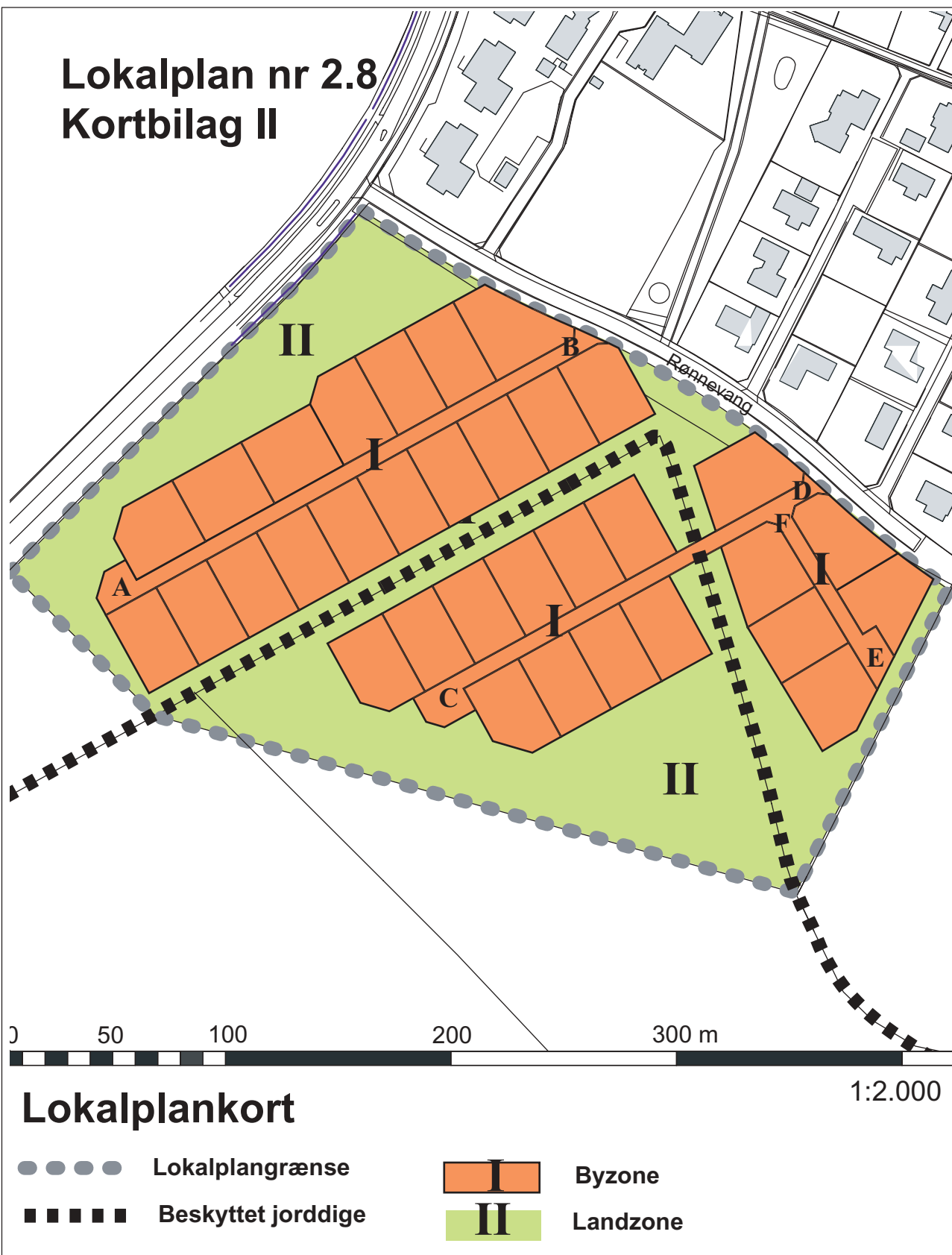
5.1 Der udlægges veje i princippet som vist på kortbilag 2.

Vejene A-B, C-D og E-F udlægges i en bredde af 7,2 m. Tværprofil for veje fremgår af bilag 2.

5.2 For hver bolig kan der anlægges en 3 m bred indkørsel

5.3 Der kan ikke etableres andre former for adgangsveje til den enkelte bolig. Dog kan der etableres udgang for gående færdsel fra de enkelte grunde til natur- og opholdsarealerne.

Lokalplan nr 2.8 Kortbilag II



- 5.4 Veje samt køre- og gangarealer anlægges og bekostes af Børkop Kommune, der ligeledes bestemmer materialevalg.
- 5.5 Hjørneafskæringer ved krydsende veje udføres efter reglerne i §§ 39 og 40 i lov om offentlige veje.
- 5.6 Det er ikke tilladt at parkere køretøjer med over 3.500 kg totalvægt inden for lokalplanområdet.

6. Lednings- og antenneanlæg

- 6.1 Alle ledningsanlæg til forsyning af området, herunder vejbelysning, skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Der må ikke etableres synlige sende- eller modtageranlæg indenfor lokalplanområdet bortset fra parabolantennener.
- 6.3 Vejbelysning skal udføres som parkbelysning.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Bebyggelsen i område 1 og 3 må kun opføres i een etage og i område 2 i op til to etager, jf kortbilag 3.
- 7.3 Intet punkt af en bygningsydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m målt fra eksisterende terræn.
- 7.4 Gulv i stueplan må ikke ligge højere end 0,25 m over en af byrådet fastlagt niveauplan.
- 7.5 Der må ikke foretages niveaureguleringer på grunden, der afviger mere end +/- 0,3 m fra eksisterende terræn. Niveauregulering må ikke foretages nærmere skel end 1,0 m.
- 7.6 Bebyggelsen må ikke placeres nærmere skel til boligvej end 5 m.

8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsen på den enkelte grund herunder garager, udhuse, havemure og lignende skal opføres med en ensartet ydre fremtræden med hensyn til form og materialer.

Lokalplan nr 2.8 Kortbilag III



- 8.2 Dobbelthuse (jf punkt 4.3) skal opføres som een samlet bygning med hensyn til arkitektonisk udformning og materialevalg.
- 8.3 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 1,5 og 35 grader.
- 8.4 Tage skal beklædes med ikke-reflekterende materialer (glaseret tegl betragtes ikke som reflekterende materiale).
- 8.5 Skilte og reklamer må kun opsættes efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9 Beplantning og friholdte områder

- 9.1 Der skal etableres en rønneallé langs alle boligveje. Alléen skal plantes i en afstand af 1,10 m fra vejskel.
- 9.2 Langs boligveje skal arealerne i en afstand på 2,5 m målt fra vejskel henlægges som græsrabatter.
- 9.3 Hækbeplantning mod boligvej skal anlægges i en afstand på 2,5 m fra vejskel.
- 9.4 Den del af lokalplanområdet, der ikke udstykkes til bolig- og vejformål, skal henlægges som natur- og opholdsareal for lokalområdet.
- 9.5 Hækbeplantninger mod boligvej og mod natur- og opholdsarealer skal udføres som bøgehæk.
- 9.6 Allébeplantning og græsrabatter langs boligveje etableres og bekostes af Børkop Kommune
- 9.7 Natur- og opholdsarealerne samt allé og græsrabatter langs boligveje drives og vedligeholdes af grundejerforeningen, jf pkt. 12.

10 Jorddiger og levende hegn

- 10.1 Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de eksisterende jorddiger inden for området, jf kortbilag 2.
- 10.2 Eksisterende hegnsbeplantninger i området skal bevares og vedligeholdes. Ved supplerende plantning og genplantning skal der anvendes samme træarter som forekommer i dag.

11 Støjvold

- 11.1 Der skal etableres en støjvold mellem Fælleshåbsvej og bebyggelsen som vist på kortbilag i bilag 1 - Støjberregning.

12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for lokalplanområdet og pligt til at betale kontingent samt bidrag o. lign. som fastsættes i h. t. foreningens vedtægter. Medlemspligten omfatter ikke Børkop Kommune.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af grundene i lokalplanområdet er solgt.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i punkt 9.4, 9.6, 10.1 og 10.2 nævnte natur- og opholdsarealer, jorddiger og hegn.
- 12.4 Grundejerforeningen er forpligtiget til at tage skøde på de friholdte områder.
- 12.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Børkop Byråd.

13 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning (Gauerslund Fjernvarme).
- 13.2 Ny bebyggelse i delområde I må ikke tages i brug, før den i punkt 11.1 omtalte støjvold er etableret

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Børkop Byråd den 17. juni 2002

Leif Skov
borgmester

/

Alex Pedersen
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig fremlagt fra den 26. juni 2002 til den 21. august 2002.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Børkop Byråd den 16. september 2002

Leif Skov
borgmester

/

Alex Pedersen
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort den 25. september 2002

Bilag 1

Støjberegning

Beregnings- forudsætninger

Lokalplanområdet belastes af støj fra Fælleshåbsvej. I følge kommunens trafik-tællinger har Fælleshåbsvej en årsdøgnstrafik på 3995 køretøjer, heraf udgør tung trafik 148 køretøjer. Hastigheden er henholdsvis 80 km/time for let trafik og 70 km/time for tung trafik. Der forventes ingen stigning i trafikmængden på Fælleshåbsvej de kommende 5 år.

Støjberegning

På grundlag af „Beregningsmodel for vejtrafikstøj, revideret 1996“ kan støjbelastningen beregnes således:

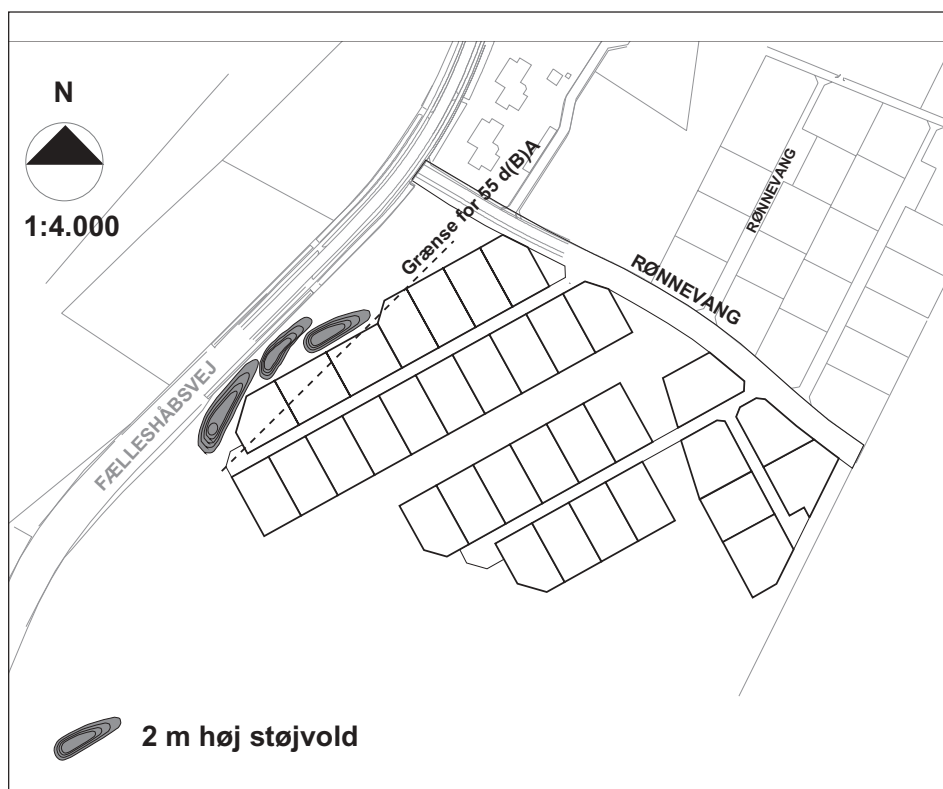
$$\text{Basisværdi } L_1 \sim 59 + 1,8 = 60,8 \text{ dB}$$

Grænsen for en støjbelastning på 55 d(B)A kan på grundlag af beregningsmodellen opgøres til 40 m fra vejmidte.

Der etableres støjvold, jf nedenstående tegning. Voldanlægget svarer til typetilfælde 12 i beregningsmodellen. Med en afstand fra vejmidte til nærmeste opholdsareal på 30 m kan reduktionen for afstand og afskærmning

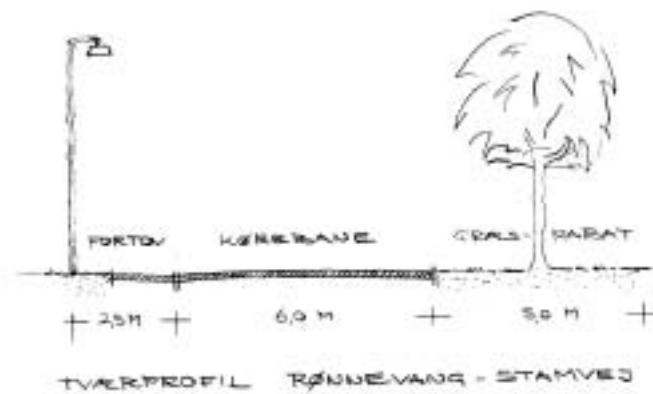
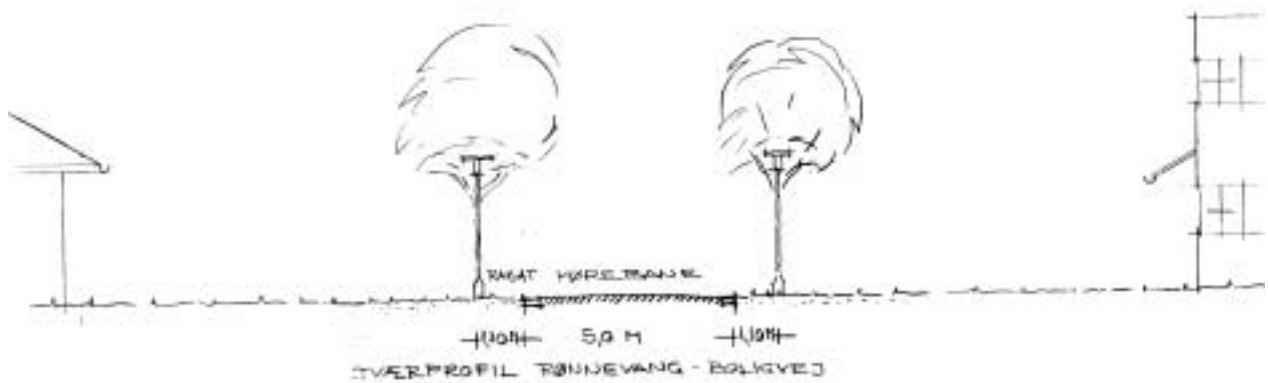
$$L_2 \text{ herefter aflæses til} = -13 \text{ dB}$$

$60,8 - 13 = 47,8 \text{ d(B)A}$. Det kan herefter konstateres, at det maximale støjniveau vil ligge under 55 d(B)A på alle boligarealerne inden for lokalplanområdet.



Bilag 2

Vejprofiler



BØRKOP KOMMUNE



Teknisk Forvaltning

Ågade 6
7080 Børkop
Telefon: 75 86 62 44
E-post: raadhuset@borkopkom.dk