

Lokalplan nr. 420

Boligområde, Nordlundvej, Brande

FORSLAG

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 lokalplanen. 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 kan ses på plan-systemet under Miljøministeriet og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, 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 beskriver lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen.

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Titel

Forslag til lokalplan nr. 420
Boligområde, Nordlundvej, Brande

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen,
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Planafdelingen
Sjællandsgade 6,
7430 Ikast

Tlf.: 99 60 40 00

Ansvarlig medarbejder

Navn: Jakob Fladeland Iversen
Direkte tlf.: 99 60 33 02
E-post: jaive@ikast-brande.dk

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Indhold	6
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning	9
Tekniske anlæg	14
Love og beskyttelseslinjer	15
Lokalplanens gennemførelse	16
Illustrationsskitse	19
Miljøvurdering	20
Midlertidige retsvirkninger	20

Bestemmelser 21

§ 1. Formål	21
§ 2. Område og zonestatus	21
§ 3. Områdets anvendelse	21
§ 4. Udstykning	23
§ 5. Vej, stier og parkering	23
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 8. Ubebyggede arealer	27
§ 9. Tekniske anlæg	28
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	28
§ 11. Grundejerforening	29
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan	30
§ 13. Retsvirkninger	30

Bilagliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	31
Kortbilag 2 - Anvendelse	32
Bilag Y - Støj	33
Bilag Z - Miljøklasser	34
Bilag Z - Miljøklasser	35

Praktiske oplysninger 36

Lokalplan nr. 420

Boligområde, Nordlundvej, Brande

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordvestligste del af Brande By og er i dag i brug til landbrugsformål. Nord for planområdet ligger den nye boligudstyknings på Ny Sandfeldvej, øst for ligger rideskolen og mod syd ligger Brandlund Hede. Planområdet dækker et areal på omtrent 15,9 ha og er en del af Strukturplanen for Naturbydelen Brande Syd, hvor det indgår som delområdet "Skoven".



Lokalplanområdets placering i Brande

Lokalplanområdets afgrænsning.

Hele planområdet er en del af det bevaringsværdige landskab omkring bakkeøerne syd for Brande, og der er derfor delvis udsigt ud over Brande by, Skjern Ådalen og vindmøllerne ved Flø. Den østligste del af planområdet er i dag lejet af rideskolen og benyttes til folde.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af en ansøgning fra grundejer, der ønsker at udnytte de muligheder for boligbyggeri, som Strukturplanen for Brande Syd åbner. Boligbyggeriet, og de tilhørende grønne områder, tager derfor sit udgangspunkt i principperne for delområdet "Skoven" i Strukturplanen Brande Syd. Strukturplanen lægger op til, at nærværende planområde skal være præget af de skove, som vokser syd og øst herfor. Der er i Strukturplanen for Brande Syd lagt op til, at området får en varieret boligsammensætning af både åben-lav og



Nabobygning til den sydvestlige side af lokalplanområdet



Planområdet som det er tænkt i Strukturplanen for Brande Syd.

tæt-lav boligbebyggelse. Det er ligeledes tanken, at størrelsen på grundene og boligtyperne skal være forskellig. Dette for at øge attraktiviteten overfor en større del af befolkningen og dermed at skabe mulighed for større mangfoldighed i boligkvarteret med henblik på livsfase, økonomi og pladsbehov.

Planområdets beliggenhed i et bevaringsværdigt landskab betyder, at der skal tages højde for bebyggelsens placering og udformning. Det skal tilstræbes, at bebyggelsen tilpasser sig terrænet.

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres omtrent 100 boliger, nogenlunde fordelt mellem 1/3 åben-lave og 2/3 tæt-lave boliger. De åben-lave boliger opføres som klynger omkring et fællesareal, mens tæt-lav boligerne anlægges som stænger omgivet af grønne arealer. Åben-lave boliger dækker over parcelhuse, mens tæt-lave boliger kan være både række-huse, dobbelthuse og lignende.

Centralt i planområdet, hvor gården ligger i dag, anlægges der et fællesareal med fælleshus til områdets beboere. Fælleshuset kan blandt andet bruges til fester, fællesspisning og bytte-marked. Fællesarealet kan indrettes med legeplads, boldbane eller lignende.



Planområdet som grundejer forestiller sig at udbygge det.

Der indgår store grønne områder i planområdet. Disse skal præges af naboområdet skov-, eng- og hedebevoksning. Især det grønne område, som trækkes ind til fællesarealet fra skovarealet mod sydvest, skal præges af naturen rundt om planområdet, med hovedvægt på træbeplantning.

Arealet, hvor rideskolens folde ligger i dag, udbygges som den sidste etape. Dermed får rideskolen bedre tid til at finde nye arealer til folde.



Fra det højeste punkt i planområdet er der kig til heden mod syd.



Rideskolens træningsbane



Rideskolens stalde

Anvendelse

Planområdet skal anvendes til boligbebyggelse, herunder åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse. Boligbebyggelsen skal indrettes med grønne områder, både i og omkring de enkelte klynger, men i høj grad også til fælles benyttelse for beboerne inden for hele planområdet.

Bebyggelse og anlæg

Der kan opføres både åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse i planområdet. De to boligtyper placeres i hver deres klynger og stænger, men bindes sammen af fællesarealer og grønne områder. Centralt i planområdet placeres et fælleshus, der kan benyttes af områdets beboere.

Den højeste bebyggelse på op til to etager placeres længst mod sydvest, højest oppe i terrænet. Tættere på Nordlundvej kan der bygges i én etage. Dermed vil bebyggelsen være med til at understøtte stigningen op mod Brandlund Hede.

Ved nedrivning af bygninger, skal man være opmærksom på dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, herunder kolonier af flagermus. Habitatdirektivet forpligter EU's medlemslande til at bevare udvalgte naturtyper og arter, der er karakteristiske, sjældne eller truede i EU.

Grønne områder, landskab og beplantning

Mod sydvest stiger lokalplanområdet op mod Brandlund Hede og skovområderne her. Disse skovområder får en central betydning for det grønne udtryk i lokalplanområdet. I Strukturplanen Brande Syd er planområdet udlagt som delområdet "Skoven". For at være i overensstemmelse med den overordnede plan for hele Brande Syd er det derfor vigtigt, at planområdet fremstår grønt med en overvejende træbeplantning.

Det er eksempelvis et krav, at stamvejen fra Nordlundvej skal fremstå med spredt allébeplantning, så trafikanter, både kørende og gående, får en fornemmelse af at køre gennem en skov, når de ankommer til planområdet.



Lokalplanområdet set fra rideskolens folde



Planområdet set fra Nordlundvej mod syd.

Hvis det ikke er muligt at håndtere overfladevand i jordmatricen, skal der anlægges et regnvandsbassin i den nordligste del af planområdet. Her er terrænet lavt og der er allerede forbindelse til bækken, der slynger sig gennem boligområdet på den anden side af Nordlundvej, og ned til Brande Å.

For at beskytte det bevaringsværdige landskab tilpasses byggeriet terrænets stigning. Der kan derfor kun bygges i én etage nærmest Nordlundvej, mens det er muligt at opføre byggeri i to etager længere oppe i terrænet.

Dermed understreges terrænets stigning. Det højst beliggende terræn beskyttes mod byggeri ved at fastlægge en byggelinje og ved at udlægge dele af arealet til et grønt område.

Trafikforhold

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Nordlundvej. Herfra går stamvejen, der fordeler trafikken ud på de enkelte boligveje. Der skal laves en kapacitetsberegning, der kan vise, om trafikken kan afvikles tilfredsstillende, med henblik på at vurdere om der skal etableres kanaliseringsanlæg på Nordlundvej.

Den nuværende sti, der forløber som en del af Nedergårdsvej i dag, vil i forbindelse med etablering af boligområdet flyttes til det sydvestlige skel mod træbeplantningen. Stien vil dermed få et ændret forløb, men vil stadig gå på tværs af planområdet, som det ses på kortbilag 2. Der er ønske om på et senere tidspunkt at etablere en ny sti på arealerne mellem boligområdet og Brandlund Hede, inde mellem træerne. Dette stiforløb vil få et mere spændende og rekreativt forløb samt en mere hensigtsmæssig placering. Hvis denne sti etableres vil stien i planområdet kunne nedlægges.

Byrum og byliv

Lokalplanen åbner mulighed for at livet i planområdet kan udfolde sig mangfoldigt omkring fælleshuset med de tilhørende fælles udearealer. De grønne beplantede fællesarealer mellem og omkring husene inviterer ligeledes til møde med naboer, leg og ophold.

Helt overordnet er det hensigten, at alle mellemrum mellem grundene beplantes på en måde så helhedsindtrykket er at bo i naturen, og at naturen er tilgængelig for alle beboere i lokalplanområdet. Tilgængeligheden befordres af stier. Udvalgte hovedstier på kryds og tværs af området anlægges af byherre, og trampestier opstår der, hvor især børnene vælger at færdes.

I øvrigt bindes boligområdet op på de stier, der allerede findes i nærheden, og som giver nem adgang til Brandlund Hede, Brande by og golfbanen.



Grusvejen asfalteres og udvides og vil fremover udgøre stamvejen til området. På arealet, hvor gården ligger i dag, opføres området's fælleshus.



Vision for en fælles grillplads - fra Strukturplanen for Brande Syd

Bæredygtighedsvurdering

Der er mulighed for, at bebyggelse inden for planområdet kan opføres med grønne tage. Grønne tage vil dels forsinke regnvandet og dels bidrage væsentligt til områdets integration i den omkringliggende natur. Der er også mulighed for, at der kan etableres solenergilæg på tagene.



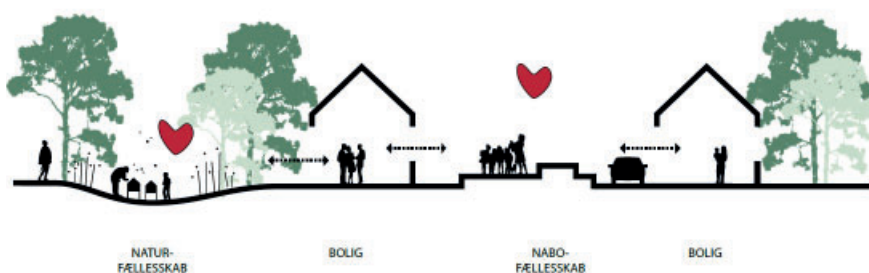
Nabobebyggelse i træ



Kig ind i skoven mellem lokalplanområdet og heden.

Børn i byen

Børn i området vil nyde godt af den nemme adgang til både eksisterende og nye grønne områder, som anlægges inden for planområdet. Samtidig vil fælleshuset, med dets udearealer, give gode muligheder for leg og bevægelse i trygge rammer.



Visionen om trygge og børnevenlige fællesskaber i Strukturplanen Brande Syd

Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

Ikast-Brande Kommuneplan 2017 - 2029

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Ikast-Brande Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanens område er ikke omfattet af rammebestemmelser i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029. Eftersom kommuneplanen er under revision, indskrives de nødvendige ændringer i forslaget til kommuneplan 2021-2033, hvorefter lokalplanforslaget vil være i overensstemmelse med kommuneplanen, når kommuneplan 2021-2033 vedtages endeligt. Dette medfører, at lokalplan nr. 420 ikke kan vedtages endeligt, førend kommuneplan 2021-2033 er endeligt vedtaget.

Eksisterende lokalplan

Den nordøstligste del af planområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 3 - Bolig- og erhvervsområde ved Ørbækvej. Lokalplan nr. 3 er en større plan, som fastlægger bestemmelserne for et stort område omkring Nordlundvej og Ørbækvej. Lokalplanen blev udarbejdet dengang, der stadig var planer om at føre en omfartsvej vest om Brande. Denne omfartsvej blev i stedet ført øst om Brande og er i dag motorvejen mellem Herning og Vejle.

Den del af lokalplan nr. 3, som indgår i lokalplan nr. 420, er udlagt til at være et område til offentlige formål, hvor den omtalte omfartsvej blandt andet skulle anlægges. Omfartsvejen er ikke længere aktuel, derfor bliver lokalplan nr. 3 ophævet for den del, der indgår i lokalplan nr. 420.

Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand inden 2021. Endvidere skal planerne være med til at sikre, at tilstanden ikke forringes for vandområderne. Miljømål for vandløb og søer omfatter både den kemiske og økologiske tilstand.

Nærmeste åbne vandløb er en grøft ved rideskolen og bækken, der løber ved Ny Sandfeldvej. Sidstnævnte fødes af et hoveddræn, der løber under lokalplanområdet. Recipienten for dette vand er Brande Å og Skjern Å-system.

Brande Å er målsat både i de gældende vandområdeplaner 2015-2021 og de kommende vandområdeplaner 2021-2027. En realisering af lokalplanen må ikke medføre af en forringelse af tilstanden af kvalitetsparametrene (insekter, planter, fisk og kemiske stoffer) i målsatte vandløb.

Da hele området primært har landbrugsformål, og der findes mindst ét større drænrør i området, må det forventes, at andre dræn leder til dette. Drænen er underlagt vandløbslovens bestemmelser, og ændringer kræver en tilladelse fra vandløbsloven. Bemærk, at det altid er lodsejers ansvar at holde drænen i funktionsdygtig stand – dette uanset om lodsejer har kendskab til drænen eller ej.

Generelt anbefales det at skabe et overblik over de eksisterende dræne, og så vidt muligt flytte drænen fra byggefeltet før grundene sælges.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområde nummer H64 – Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage, som ligger ca. 6,3 km fra lokalplanområdets afgræsning.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at projektet ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil kunne påvirke Natura 2000-områder, og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områders tilstande nås og opretholdes.

Ikast-Brande Kommune har lavet ovenstående vurdering på følgende baggrund:

- Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng er til planområdet.
- Afstanden til habitatområdet fra det berørte område er ca. 6 km og er dermed forholdsvis stor.

Bilag IV

Af bilag IV til EU-habitatdirektivet fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. På den baggrund må der eksempelvis ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

Nationalt Center for Miljø og Energi (DCE) har undersøgt forekomsten af bilag IV-arter i Danmark i et kvadratnet på 10 x 10 kilometer. I hvert kvadrat registreres tilstedeværelse eller fravær af arten. I DCE's kvadratnet, som omfatter det ansøgte, er der fundet følgende bilag IV arter: Damflagermus, Vandflagermus, Brun-Flagermus, Sydflagermus, Troldflagermus, Odder, Markfirben, Spidssnudet Frø, Grøn Kølleguldsmed, Ulv.

Planområdet udgøres i dag af dyrkede marker, hestefolde samt en ejendom med flere ældre driftsbygninger. Der findes et enkelt levende hegn i området, og planområdet afgrænses af skov og levende hegn på nær mod nord, hvor området støder op til et vejareal. Der findes ikke vandløb eller fugtige naturarealer i eller i umiddelbar nærhed af planområdet og på den baggrund vurderes området ikke at være egnet som levested for Odder, Stor Vandsalamander og Spidssnudet frø.

Markfirben er afhængig af lysåbne, ofte sydvendte, skrånninger med løst sand, der både fungerer som yngle- og overvintringsområde. Derudover trives arten bedst, hvor yngleområder er i umiddelbar nærhed af egnede rasteområder, i form af naturarealer med en forskelligartet struktur af høje og lave planter. På den baggrund vurderes arealet ikke at være egnet som yngle- og rasteområde for markfirben.

Ulven vil typisk yngle- og raste i større og uforstyrrede naturområde, hvorfor planområdet ikke vurderes egnet for ulven.

Flagermus kan anvende både bygninger og træer som yngle- og rasteområde. Derfor kan træer og bygninger ikke fjernes, før der er foretaget en konkret vurdering af deres egnethed som yngle- og rasteområde. Konkret betyder det, at der i lokalplanen skal være bestemmelser, som sikrer undersøgelser af bygninger og træer, hvis det er nødvendigt at fælde træer eller fjerne bygninger.

Der skal derfor indledningsvist laves en levestedsanalyse af bygninger inden de fjernes. Denne gennemgang skal foretages af en fagekspert. Hvis ikke denne gennemgang kan udelukke, at bygningerne kan fungere som yngle- eller rasteområde for flagermus, skal der suppleres med lytteundersøgelser i flagermusenes yngleperiode fra ca. 20. juni til ca. 7. august samt i eftersommeren fra 16. august til 15. september. Herefter vil undersøgelsen vise, om bygningerne kan fjernes uden at påvirke områdets værdi som yngle- og rasteområde for flagermus eller om der skal indtænkes afværgeforanstaltninger.

*Flagermus:
Flagermus er en bilag IV-art, og er derfor fredede. Flagermus søger ind i bygninger, fordi de skal have varme og frostfrie steder at bo. Derfor skal der under nedrivning tages særlige hensyn.*

Konklusion

Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

- at udnyttelse af området til boliger ikke vil påvirke bilag IV-arter negativt
- at der i forbindelse med det ansøgte ikke vil ske ændringer i arealanvendelsen, som vil være væsentlige for bilag IV-arters trivsel
- at gennemførelse af det planlagte samlet set ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra a), samt ikke vil medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der ikke er udpeget specielle forhold omkring grundvandet. Det betyder, at der ikke er specielle restriktioner forbundet med at ændre arealanvendelsen i forhold til grundvandet. Den generelle lovgivning om beskyttelse af grundvandet er dog altid gældende, og risikoen for grundvandsforurening skal altid minimeres mest muligt.

Lokalplanområdet ligger på en smeltevandsslette, som er dannet da isen smeltede væk ved afslutningen af sidste istid (Weichel). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grovsandet jord for størstedelen af lokalplanområdet. For en mindre del af området forventes de øverste jordlag at bestå af humus. Der findes få borer i og omkring området for lokalplanen, og derfor få data om geologi. Ud fra en sammen-

ligning af terrænkurver og potentialekurver for det mest terrænnære grundvandsmagasin findes grundvandsspejlet ca. 3-4 m under terræn, hvor afstanden til grundvandsspejlet er mindst (i den nordligste del af området). Længere mod syd og vest stiger terrænet og afstanden til grundvandsspejlet.

Når et ubebygget areal bliver bebygget, stiger befæstelsesgraden. En forøget befæstelsesgrad vil medføre, at mere regnvand vil blive afledt til eksempelvis regnvandsledningen og mindre vil sive ned i jorden. Der vil således ske en mindre grundvandsdannelse. Lokalt vil det sandsynligvis betyde en uændret eller måske lidt lavere grundvandsstand i det terrænnære magasin om sommeren. I våde perioder vil ændringen derimod bidrage til en større belastning af vandløbene.

Da det forventes, at grundvandet står forholdsvis terrænnært, er det nødvendigt at undersøge de konkrete forhold, inden et evt. byggeprojekt sættes i gang. Undersøgelsen skal både vise, om der bliver behov for grundvandssænkning i byggefasen og om jorden er egnet til nedsivning. Det er en forudsætning for et byggeprojekt, at der er en holdbar plan for håndtering af overfladevandet, inden projektet sættes i gang.

Udgangspunktet for denne plan er, at overfladevandet nedsives til jordmatricen og herfra ledes mod Brande Å. Er det ikke muligt at udføre denne løsning, skal der etableres separatkloakering med tilhørende regnvandsbassin i den nordligste del af planområdet. Ved projektering af den åbne bæk ved Ny Sandfeldvej er vandløbet dimensioneret til at kunne modtage mere vand end det gør nu. Det vurderes, at vandløbet kan klare en normal afstrømning på 200 L/sek.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2010-2021 fastsætter rammerne for de kloakerede områder og angiver hvilket kloakeringsprincip, der er gældende både nuværende og fremtidigt. Som udgangspunkt skelnes der i Spildevandsplanen mellem følgende tre kloakeringsprincipper: Fælleskloakering, separatkloakering og spildevandskloakering.

Lokalplanområdet separatkloakeres. Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på Sandfeld rensningsanlæg. Tag- og overfladevand fra større befæstede arealer kobles på den separate regnvandsledning og nedsives i lokalt nedsivningsanlæg. Alternativt kan overfladevandet ledes til regnvandsbassin og videre til vandløb. Regnvandsledningen har maksimalt kapacitet til at bortlede vand svarende til en befæstelse af de enkelte private boliggrunde på 35 %. Overstiger befæstelsesgraden disse grænser skal tag- og overfladevand fra yderligere befæstede arealer enten forsinkes eller håndteres på egen grund f.eks. ved etablering af regnbed eller nedsivning i faskine.

Kloakeringsprincipper

Fælleskloakering

Både husholdnings- spildevand samt tag- og overfladevand ledes via en fælles ledning til rensning på et rensningsanlæg.

Separatkloakering

Husholdningsspildevand samt tag- og overfladevand bortledes i to separate ledninger. Husholdningsspildevandet ledes til rensning på et rensningsanlæg og tag- og overfladevand nedsives eller udledes til vandløb via et forsinkelsesbassin.

Spildevandskloakering

Husholdningsspildevand ledes til rensning på et rensningsanlæg, og tag- og overfladevand håndteres på egen grund af grundejer.

I et område der er udlagt til spildevandskloakering, er der ikke mulighed for at tilslutte tag- og overfladevand til det offentlige spildevandssystem.

Klimatilpasning

Der udlægges store grønne områder, som eksempelvis kan være med til at håndtere overfladevandet. Samtidig skal der være en større del af træbeplantning i de grønne områder end der er normalen for grønne områder i boligområder. Træer kan være et værktøj til at håndtere overfladevand, da træerne både kan holde på store mængder vand i deres kroner, og samtidig suger vand op gennem deres rødder.

Der skal foreligge en dokumenteret plan/redegørelse for håndtering af overfladevand, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området. Planen skal tage højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Planområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning med mulighed for fjernvarme.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ikast-Brande Kommunes "regulativ for dagrenovation og husholdning". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanens område. Hvis der findes tegn på forurening, skal anlægsarbejder straks standses og Ikast-Brande Kommune underrettes, så der kan iværksættes afværgeforanstaltninger i nødvendigt omfang.

Inden bygge og anlægsarbejder igangsættes, skal Ikast-Brandes Kommunes miljøafdeling underrettes. Opgravning og flytning af forurenede jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord skal genanvendes inden for lokalplanområdet.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselsloven).

Museumsloven

Museum Midtjylland skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af, om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes.

I henhold til Museumsloven skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Museum Midtjylland skal underrettes om fundet.

Ud fra terrænforholdene og placeringen mellem de kendte gravhøje kan det ikke udelukkes, at der kan forekomme skjulte fortidsminder. Museet vil derfor gerne have mulighed for at forundersøge arealet, eventuelt i form af en overvåget afgravning.

Skovbyggelinje

Skoven ved Brandlund Hede og Mose er registeret med en skovbyggelinje på 300 meter. Skovbyggelinjen går ind over lokalplanområdet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende.

Realiseringen af lokalplanen kræver, at skovbyggelinjen inden for lokalplanens område bliver ophævet.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 5r, der dækker hele planområdet. Lokalplanens gennemførelse forudsætter af landbrugspligten ophæves på den/de nævnte ejendomme.

Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler, ledninger eller dræn er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, internet- og tv-kabler, vand- fjernvarme-, gas- og kloakledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Tilladelser og dispensationer

Lokalplanen kræver, at der søges tilladelser eller dispensationer ved andre myndigheder, herunder ophævelse af skovbyggelinje inden for planområdet.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019. Ikast-Brande Kommune har ikke på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om, at foretage ekspropriation inden for lokalplanens område.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Illustrationsskitse



Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Planforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere 100 boliger på et område, der i dag anvendes til landbrug. Området ligger umiddelbart nordvest for Brande, i forlængelse af Brande by. Områdets nærmeste naboer er boliger, rideskole og hede. I Strukturplanen for Brande Syd er området allerede udpeget til boliger i delområdet Skoven. Det er derfor allerede politisk besluttet, at området skal bebygges med boliger.

Der er flere opmærksomhedspunkter i denne screening, som der skal tages hånd om i lokalplanen. Ingen af disse er dog udpeget som væsentlige påvirkninger. Det drejer sig hovedsageligt om håndtering af overfladevand. Overfladevandet bliver håndteret gennem en større plan, som udarbejdes i forbindelse med lokalplanen.

Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige lokalplans indhold. Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser er udløbet, kan Ikast-Brande Kommune efter planloven give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større byggearbejde, der er lokalplanpligtigt.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst i et år.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre
- at området kan anvendes til boligformål, herunder åben-lave boliger og tæt-lave boliger
 - at bebyggelsen indrettes med fælles, grønne friarealer
 - at hver bolig får adgang til et opholdsareal
 - at indpasse bebyggelsen i det eksisterende landskab.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

Overførelse til byzone

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Delområder

- 2.3 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1, 2, 3, 4, 5 og 6 som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:
- åben-lav boligbebyggelse
 - tæt-lav boligbebyggelse
 - grønne fællesarealer til områdets beboere.
- 3.2 Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i op til 1 etage.
- 3.3 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i op til 1 etage.

Note 3.1:

Tæt-lav bebyggelse (dobbelt-, række-, kæde-, klyngehuse m.m.) er boliger som er sammenbyggede.

Note 3.1:

Åben-lav bebyggelse (fritliggende enfamiliehuse) er boliger der ligger enkeltvis på grunde.

- 3.4 Lokalplanens delområde 3 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager.
- 3.4 Lokalplanens delområde 4 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager med en minimums grundstørrelse på 2000 m².
- 3.5 Lokalplanens delområde 5 må anvendes til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager.
- 3.6 Lokalplanens delområde 6 må kun anvendes til grønne områder og fællesarealer til områdets beboere.
- 3.7 Lokalplanens delområde 7 må kun anvendes til aktivitetshus med tilhørende udenomsarealer for områdets beboere.

Ved åben-lav boliger

- 3.8 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

Ved tæt-lav boliger

- 3.9 Ny tæt-lav boligbebyggelse skal gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning.

Virksomheder i boligområder

- 3.10 Indenfor delområde 1 og 2 kan der på den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse. Det er en betingelse, at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at karakteren af villaen 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.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.11 Inden for delområde 5 vist på kortbilag 2 kan der tillige opføres eller indrettes bebyggelse til formål som er fælles for områdets beboere såsom fælleshus med gæsteværelser.
- 3.12 Inden for hele planområdet kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin.

*Note 3.12:
Eksempler på teknisk anlæg kan være: forsyningsboks, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner/overløbsbassiner.*

§ 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes til åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse efter principperne på illustrationsplanen på side 19.

Grundstørrelser

- 4.2 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund må ikke være mindre end 700 m².
- 4.2 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund inden for delområde 4 må ikke være mindre end 2000 m².
- 4.3 Arealet for den enkelte tæt-lav-grund må ikke være mindre end 400 m² inkl. andel af fælles opholds- vej- og parkeringsarealer.

Mindste grundstørrelse fastlægges til et sammenhængende areal på 250 m² i tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

- 4.4 Grundene skal udformes som regulære grunde.

Tekniske anlæg

- 4.5 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes med arbejdsareal rundt om soklen.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Nordlundvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Vejens udformning

- 5.2 Stamvejen udlægges i en bredde af 11 m. Kørebanen anlægges i en bredde på 6 m med rabat i begge sider. I den ene side af vejen etableres fortovej i en bredde på minimum 2,0 m. Stamvejen skal gå som princippet vist på kortbilag 2. Boligvejene udlægges i en bredde af 8,5 m. Kørebanen anlægges i bredde af 5,5 m med rabat på min. 1,5 m i begge sider.
- 5.3 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5 x 5 meter ved alle vejtilslutninger.
- 5.4 Vendepladser skal som minimum dimensioneres til 12 meter lastbiler.

Oversigtsarealer

- 5.5 Ved vejtilslutninger skal der sikres oversigtsarealer i overensstemmelse med gældende vejregler. Der må i oversigtsarealer ikke være genstande eller beplantning over 0,8m.

Vejtilslutning

- 5.6 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom til Nordlundvej eller til stamvejen.

Sti

- 5.7 Stier skal udlægges i en bredde af 4,0 meter og anlægges med en bredde på 3,0 m og 0,75 meter rabat i den ene side og 0,25 m rabat i den anden side.
- 5.8 Der skal etableres en stiadgang mellem A og B som vist på kortbilag 2. Såfremt der etableres en erstatningssti mellem A og B sydvest for planområdet, kan stien inden for planområdet nedlægges.

Parkering

Åben-lav boliger

- 5.9 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Tæt-lav boliger

- 5.10 Der skal etableres mindst 1,5 plads pr. bolig, hvoraf den ene skal være i tilknytning til den enkelte bolig. Resten kan etableres som gæste/fællesparkering. Der må ikke være kantstensparkering.

Handicapparkeringspladser

- 5.11 Hvis der etableres fællesparkering, skal der etableres parkeringsplads til handicapparkering. Disse skal være med fast jævn belægning. Der skal etableres 1 parkeringsplads med brugsareal på 3,5 x 5 meter pr. 10 p-pladser og 1 parkeringsplads med brugsareal på 4,5 x 8 meter pr. 15 p-pladser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for åben-lave boliger må ikke overstige 30.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for tæt-lave boliger må ikke overstige 40.

- 6.3 Boliger skal placeres enten parallelt med eller vinkelret på skel mod vej.
- 6.4 I delområde 1 og 2 må boliger maksimalt opføres i 1 etage og i en højde på 6 meter.
- 6.5 I delområde 3, 4 og 6 må boliger og bygninger maksimalt opføres i 2 etager og en højde på 8,5 meter.

Byggelinje

- 6.6 Langs skel mod stamvejen fastlægges en byggelinje på 10 meter. Langs skel mod boligveje fastlægges en byggelinje på 5,0 m.
- 6.7 Der fastlægges en byggelinje for at friholde planområdets højeste område som vist på kortbilag 2.

Nedrivning

- 6.8 Eksisterende bygninger må ikke nedrives før der er foretaget en levestedsanalyse for flagermus eventuelt suppleret med lytteundersøgelser.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader og tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

Facader

- 7.2 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte betonelementer/betonsten. Facader kan beklædes i metal, hvis overfladen fremstår enten matteret eller på anden måde irrer naturligt. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og lignende, samt mindre bygningsdele som f.eks. karnapper, altaner og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer som for eksempel matteret glas.

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

Note 7.2

Med mindre facadepartier eller bygningsdele, menes maks. 20% af facadearealet på hovedbygningen eksklusiv døre- og vinduesarealet.

Hvis der anvendes træ skal det være udført som brædebeklædning, der fremstår ubehandlet eller malet i hvide, grå eller sorte nuancer.

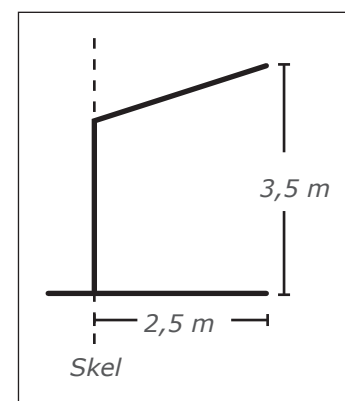


Illustration der viser hvordan mindre bygninger må opføres i skel 2,5 meter og stige 3,5 meter.

- 7.3 Garager/carporte, skure og lignende må afvige fra bygningsreglementets bestemmelser om bygningshøjde i skel, hvis taghældningen er som den øvrige bebyggelse på grunden eller lavere, og højden respekterer en linje bestemt af højden 2,5 meter i skel og højden 3,5 meter ved afstanden 2,5 meter fra skel. Se nedenstående principper.

Denne bestemmelse gælder ikke garager/carporte og skure, der er integrerede i boligbebyggelsen.

Tage

- 7.4 Tage skal etableres med en hældning mellem 0° og 40°.

- 7.5 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:

- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
- At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
- At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.
- At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget

Skilte

- 7.6 Der må opsættes almindelig navnenummerskiltning.
- 7.7 Der kan ved indkørslen til grunden opsættes ét fast henvisningsskilt på maksimalt 1,5 m i bredde og 3 m i højde. Skiltet skal placeres minimum 2,5 m fra kørebaneløkanten langs Nordlundvej.

Andet

- 7.8 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningernes facade eller tage, så anlægget kan ses fra områdets veje.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne eller lignende.
- 8.2 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges udendørs opholds- og friarealer svarende til 100 % af boligetagearealet. Mindst halvdelen af dette skal være opholdsareal.
En mindre del af opholds- og friarealet til tæt-lav boligbebyggelse kan indgå i et sammenhængende fælles opholds- og friareal, der ligger i tilknytning til den enkelte bolig og inden for lokalplanområdet.
- 8.3 Ved etablering af forskellige boligtyper på samme ejendom, skal det fremgå af bebyggelsesplanen, hvilke arealer der indgår i beregningen af de forskellige boligernes opholds- og friareal.
- 8.4 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.

Note 8.1

Ubebyggede arealer omfatter alle arealer, hvor der ikke står en bygning. Opbevaring af campingvogne skal forstås som parkering ud over nogle få dage i forbindelse med ferier.

Note 8.2

Opholdsarealer er arealer, der udlægges til ophold. De kan være fælles for flere boliger. Opholdsarealer omfatter kun arealer, der er anlagt til egentligt ophold og omfatter ikke beplantningsbælter, parkerings- og servicearealer m.v.

Friarealer omfatter både opholdsarealer, parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer m.v.

Hegn

- 8.5 Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn.
- 8.6 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.
- 8.7 Den enkelte grundejer skal hegne mod fællesarealer og offentlige friarealer med levende hegn.

Beplantning

- 8.8 Der skal etableres beplantning langs adgangsvejen til området, som vist på side 19.
- 8.9 De grønne områder inden for planområdet, herunder delområde 5, skal fremstå med træbevoksning med eksempelvis lyng, vildblomster e.l. voksende mellem træerne. Der kan etableres græs på mindre arealer, eksempelvis ved legepladser.

Terræn

- 8.10 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter kræver dispensation i forbindelse med byggesøgningen.
- 8.11 Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skrånninger på egen grund uden brug af stensætninger. Dette gælder dog ikke ind- og udkørsler på grunde med skrånende terræn.

Andet

- 8.12 Der skal etableres legepladser og opholdsarealer i forbindelse med de grønne områder.
- 8.13 Regnvand fra indkørsler, hustage mv., der overstiger en befæstelsesgrad på 35 % skal være håndteret eller forsinket på egen grund.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem med separatkloakering.
- 9.4 Der skal foreligge en dokumenteret plan/redegørelse for håndtering af overfladevand, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området.
- 9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 9.6 Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.
- 9.7 Der etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brandes Kommunes gældende affaldsordning på de enhver tid gældende bestemmelser.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.

- alle boliger tilsluttes det kollektive elnet.
- al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra Brande Vandværk.
- området separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
- Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 11. Grundejerforening

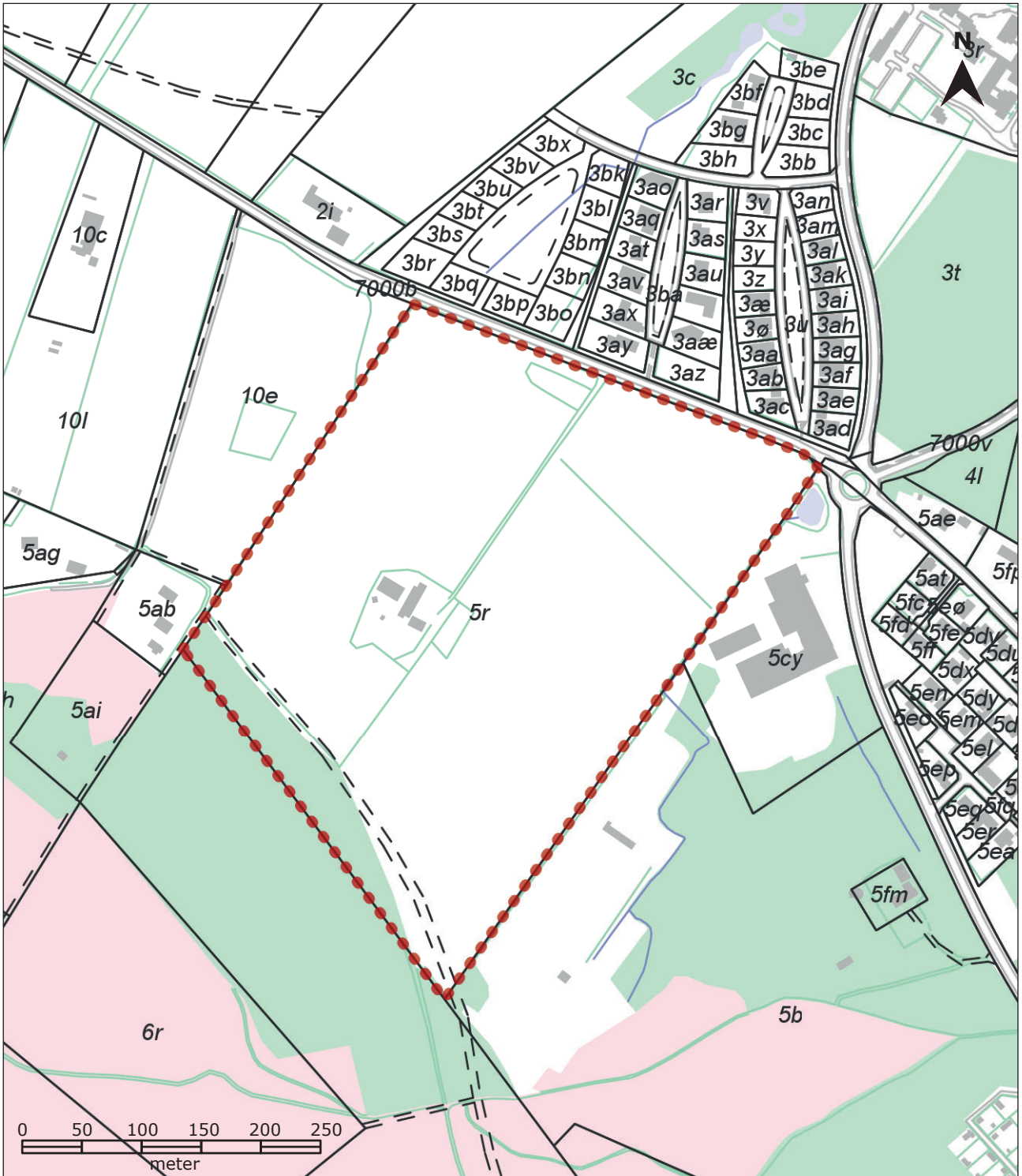
- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de grønne områder mellem boligerne og i delområde 5. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer og fælles anlæg.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af grundene er solgt.
- 11.6 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 11.7 Såfremt der oprettes en boligforening inden for lokalplanområdets område til tæt-lav bebyggelse eller lignende så varetager boligforeningen samtlige lejeres interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

- 12.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 420 bliver Lokalplan nr. 3 aflyst for den del af lokalplanområdet, som denne lokalplan vedrører. Lokalplan nr. 3 - Bolig- og erhvervsområde ved Ørbækvej blev vedtaget af Brande Kommune den 4. april 1972.

§ 13. Retsvirkninger

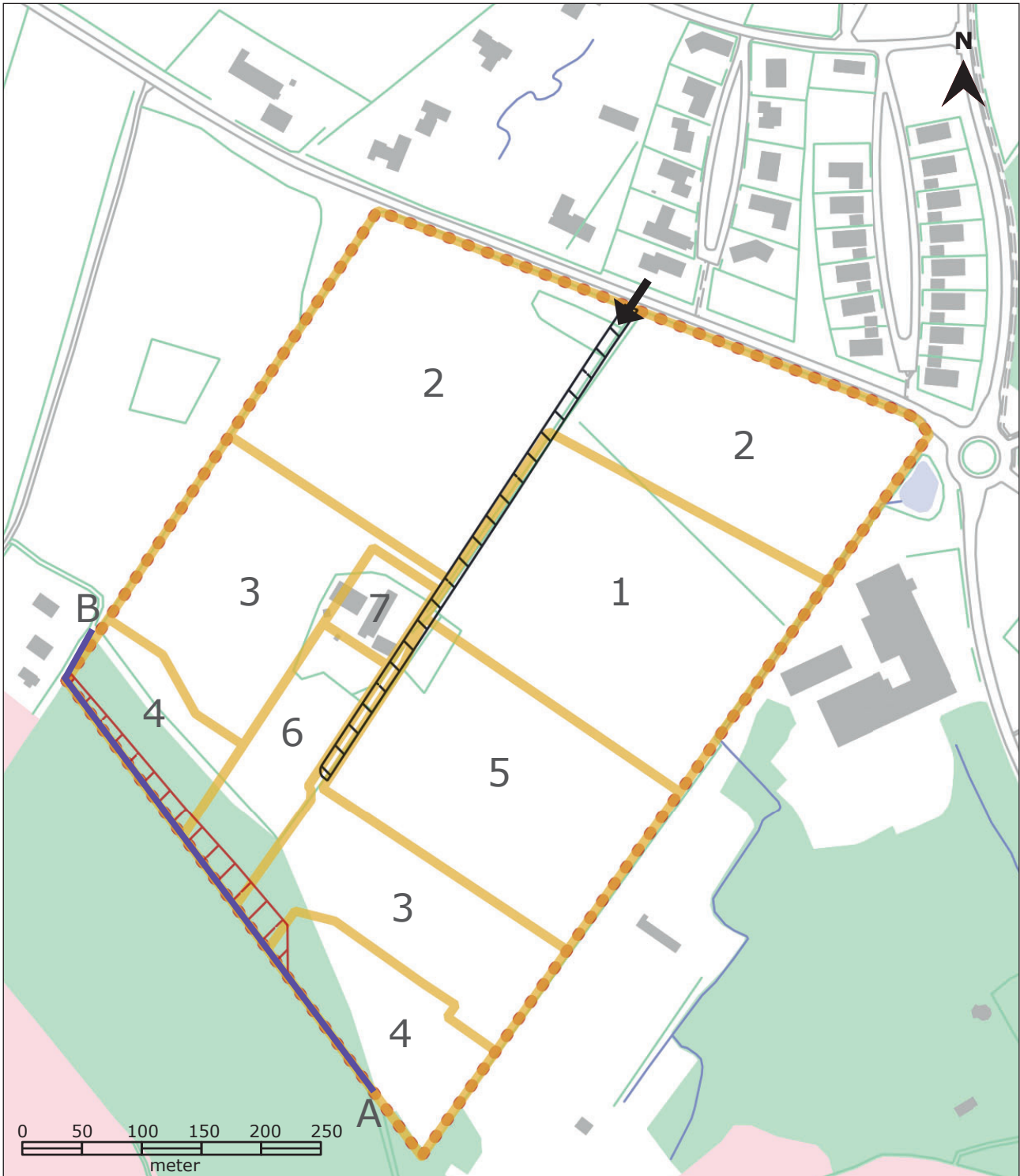
- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 13.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 13.4 Byrådet kan jævnfør planloven meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. 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.
- 13.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



Målestok ca. 1:5.000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 420
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2019)



Målestok ca. 1:5.000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 420	▭	Delområder
▭	Eksisterende matrikelskel	▭	Byggelinje
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2019)	➔	Vejadgang
—	Sti	▭	Stamvej

Vejledende grænseværdier for støjbelastning

Virksomheder skal overholde støjgrænser i de områder, hvor de ligger og i forhold til de omkringliggende områder, der belastes af støj fra den enkelte virksomhed.

De vejledende grænseværdier for støjbelastning er de værdier Miljøstyrelsen anbefaler som maksimum for støjbelastninger under forskellige forhold. Forholdene angives ud fra tidspunkt på døgnet og hvilken anvendelse der er i området hvor virksomheden ligger (se tabellen nedenfor).

Selve støjgrænsen for en virksomhed fastlægges af en miljømyndighed, derfor er støjgrænserne som ses nedenfor kun vejledende.

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Tidsrum Områdetype (faktisk anvendelse)	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
	Lørdag kl. 07.00 - 14.00	Lørdag kl. 14.00 - 22.00	Søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00
Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centereområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
Etageboliger	50 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for tæt lav og åben lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
Sommerhusområder og offentligt tilgængeligt rekreative områder, Særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 dB
Kolonihaveområder	Grænseværdien for støjbelastningen afhænger af beliggenhed og den planlægningsmæssige situation		
Det åbne land (inkl. landsbyer og landbrugsarealer)	Ønskeligt at støjniveauet er lavt, der foretages en konkret vurdering for det enkelte område og sag		

Der henvises til den til enhver tid gældende "Vejledning om ekstern støj fra virksomheder" udgivet af Miljøstyrelsen.

Vejledning om miljøklasser

Der er opstillet 7 miljøklasser som kan benyttes til indplacering af den enkelte virksomhed. Miljøklasserne skal ses som hjælp i planlægningen da de beskriver en skønsmæssig mindste afstand til forureningsfølsom anvendelse (eksempelvis boliger) fra en virksomhed.

Klassificeringen er baseret på Miljøstyrelsens erfaringer om miljøforholdene for nyere virksomheder og den afstand, der skønnes at være nødvendig mellem en virksomhed og åben-lave boliger. Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.

Opdelingen er baseret på "Håndbog om Miljø og Planlægning", november 2004 fra Miljøministeriet. Dette bilag skal ses som en fortolkning af håndbogen.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder eventuelt tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der kan forekomme situationer, der placere en virksomhed i en anden miljøklasse, end angivet i skemaet på den næste side. Hvis en virksomhed eksempelvis foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger. Når det er tilfældet kan der accepteres en lavere klassificering, og dermed en kortere nødvendig afstand i forhold til eksempelvis boliger. Det kan også være nødvendigt at placere en virksomhed i en højere miljøklasse, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype. Der findes således ikke bestemte afstandskrav, der skal overholdes.

Der kan benyttes kortere planlægningsafstand, hvis omgivelserne er mindre støjfølsomme end åben-lav boligbebyggelse, som er grundlaget for klassificeringen. Er der eksempelvis tale om etageboligområder eller områder for blandet bolig og erhverv, kan afstandene skønsmæssigt halveres. Virksomheder, som har gjort særlig meget ud af støjdemping og støjsvag produktionsteknologi, kan undertiden have en lavere klasse end angivet. Derimod vil bestående virksomheder ofte have en højere klasse end angivet.

Miljøklasse	Vejledende afstand til boliger	Eksempler
1	0 meter	Forretninger, liberale erhverv, kontorer, småværksteder med butik
2	20 meter	Bogbinderi, elektronikværksteder, laboratorier
3	50 meter	Håndværksprægede virksomheder, visse servicevirksomheder
4	100 meter	Levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 11. oktober 2021 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 420 - Boligområde, Nordlundvej, Brande.

Høringsperioden løber fra den 20. oktober 2021 og frem til den 17. november 2021.



Hørings svar

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling af planen.

Høringssvar skal sendes pr. e-mail til:

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk,

hvis det ikke er muligt, kan det sendes pr. brev til:

Ikast-Brande Kommune
Planafdelingen
Sjællandsgade 6
7430 Ikast.



www.ikast-brande.dk

På kommunens hjemmeside: www.ikast-brande.dk/ offentligørelser kan du se og downloade forslaget. Derudover kan du se, hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 3302.