

Lokalplan nr. 448

Boligområde, Ahornvej, Ejstrupholm Øst

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.

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.

Nogle oplysninger er givet flere gange, fordi det er relevant at bringe dem i forbindelse med forskellige afsnit, og fordi vejledningen forventes anvendt som opslagsværk.

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.



*Lokalplanområdets
placering i kommunen.*

Titel

Lokalplan nr. 448

Boligområde, Ahornvej, Ejstrupholm Øst

Endelig vedtaget den 07. september 2026

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune,
Plan og Udvikling

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6
7430 Ikast
Tlf.: 9960 3350



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Baggrund og formål	5
Indhold.....	6
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning	12
Klimatilpasning.....	19
Tekniske anlæg	20
Love og beskyttelseslinjer	21
Lokalplanens gennemførelse	24
Miljøvurdering.....	27
Ændringer siden den offentlige høring	28
Illustrationsplan.....	29

Bestemmelser.....30

§ 1. Formål	30
§ 2. Område og zonestatus.....	30
§ 3. Områdets anvendelse.....	30
§ 4. Udstykning	32
§ 5. Vej, stier og parkering	32
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	34
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	35
§ 8. Terrænregulering.....	36
§ 9. Ubebyggede arealer.....	37
§ 10. Tekniske anlæg.....	38
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning.....	38
§ 12. Grundejerforening	39
§ 13. Servitutter	39
§ 14. Ophævelse af lokalplan	39
§ 15. Retsvirkninger.....	39
Kortbilag 1 - Matrikelkort	41
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	42
Kortbilag 3 - Eksisterende terræn.....	43

Bilagsliste

Bilag 4 - Støj	44
Bilag 5 - Miljøklasser	45

Praktiske oplysninger.....47

Lokalplan nr. 448

Boligområde, Ahornvej, Ejstrupholm øst

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i landzone i den østlige del af Ejstrupholm. Ejstrupholm er en mindre by med lokalcenterfunktioner og har ca. 1.700 indbyggere. Ejstrupholm ligger naturskønt syd for Holtum Ådal og Ejstrup Sø.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 2.77 ha. Mod nord og nordøst er området afgrænset af et landbrug med planteavl, læhegn samt et mindre stykke skovareal og åben mark. Mod syd og sydøst er området afgrænset af enkelte boliger og banestien "Den skæve bane". Syd for banen grænser området op til et erhvervsområde. Mod vest afgrænser et eksisterende parcelhusområde lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udgør i dag et ubebygget landbrugsareal delvist omgivet af læhegn. Hele området er i privat eje.



*Lokalplanområdets
placering i Ejstrupholm*



*Lokalplanområdets
afgrænsning i Ejstrupholm*

Man kommer til lokalplanområdet ad Ahornvej (fra nordvest). Vejen betjener dels det eksisterende boligområde mod vest, og dels den gård, der ligger nord for planområdet.

Langs lokalplanområdets vestlige skel mod boligområdet løber der en offentlig sti. Langs skel mod sydøst løber stien Den Skæve Bane. Den Skæve Bane er et gammelt jernbaneforløb, der fremtræder som en vold i landskabet, og som i dag anvendes som rekreativ natursti. Stien krydser tværs igennem Ikast-Brande kommune - fra Billund kommune i sydvest til Silkeborg kommune mod nordøst. Den skæve Bane er et værdifuldt kulturmiljø. Den indgår desuden i Grønt Danmarks-kort, da den fungerer som økologisk forbindelse for dyr og planter.

Stier i lokalplanområdet kan forbindes med banestien, og dermed give bedre adgang for især områdets beboere til banestien, og mulighed for at flere mennesker kan bruge denne rekreativt.

Lokalplanområdet ligger i nærheden af naturarealerne langs Holtum Å. Der er kun ca. 650 m i luftlinje til centerområdet i Ejstrupholm, hvor der både er indkøbsmuligheder, skole og daginstitution.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra en privat bygherre, der ønsker at etablere et nyt boligområde i den østlige del af Ejstrupholm.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe yderligere byggegrunde i Ejstrupholm, og samtidig skabe et attraktivt boligområde. Området skal indeholde en blanding af parcelhuse, rækkehuse og eventuelt dobbelthuse samt store, grønne arealer i tilknytning til boligområdet. Udvikler ønsker, at trække Ejstrupholms naturskønne omgivelser ind i bebyggelsen, og skabe mest mulig nærhed til natur fra de enkelte grunde.

Lokalplanen forudsætter, at vejadgangen til området sker fra Ahornvej, der skal ændres og forlænges. I dag er der en grusvej, som betjener den eksisterende landbrugsejendom mod nordøst. Vejadgangen til landbrugsejendommen vil skulle ske, som en sidevej mod nord via vejforlængelsen til det nye boligområde.

Vejforlængelsen vil også skulle vejbetjene et eventuelt fremtidigt boligområde nord for lokalplanområdet.



Området set fra sydvest mod øst.



Området set fra sydvest mod nordøst.

Indhold

Dette afsnit beskriver intentionen med planen og uddyber lokalplanens bestemmelser.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boliger, parkering, grønne områder samt de anlæg, der ønskes i boligområdet - som fælleshus, drivhus samt nødvendige tekniske anlæg som f.eks. regnvandshåndtering.

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder - som vist på kortbilag 2. Delområde 1 - nærmest det eksisterende boligområde på Ahornvej - skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse, mens delområde 2 kan rumme både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, fælleshus, drivhus samt grønt fælles opholdsareal.

Delområde 3 skal udlægges til grønt areal. Her kan der etableres regnvandsbassin, beplantning, støjafskærmning, parkering og maksimalt 50m² bebyggelse til områdets drift.

Bebyggelse og anlæg

Bygherre ønsker mulighed for at opføre boliger, der understøtter det nære fællesskab. Mellem husene er der indtænkt fællesområder, som har til formål at skabe tæt forbindelse og uformelle møder blandt naboerne.

Centralt i lokalplanområdet er der mulighed for at etablere fælleshus samt drivhus, der kan danne ramme om det nære fællesskab i bebyggelsen. Regnvandshåndtering kan ske indenfor hele lokalplanområdet. Der skal etableres et bassin i den sydlige del af boligområdet.

Grønne områder, landskab og beplantning

De grønne fælles arealer indenfor lokalplanområdet giver gode muligheder for udendørs aktiviteter og fællesskab for både børn og voksne. Der er mulighed for at etablere fællesfaciliteter såsom legeplads.



Området set fra vest mod øst.



Natur langs banestien syd for området - i østgående retning

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra den offentlige vej Ahornvej. Ahornvej leder trafikken videre til Enghavevej, som har forbindelse til den nordlige del af byen og bymidten i Ejstrupholm. Desuden fører Enghavevej via Østergade til landevejen mellem Nørre Snede og Brande.

Den eksisterende grusvej er en privat fællesvej, og skal udvides inden for planområdet. Der skal etableres fortovej i sydsiden af vejen samt rabat i både nord og sydsiden.

Vejadgangen via den private fællesvej forudsætter, at der tildeles vejret via en frivillig aftale mellem parterne eller jf. § 26, stk. 2 i lov om private fællesveje. Dette kan om nødvendigt ske ved ekspropriation. Se nærmere i afsnittet om ekspropriation samt under lokalplanens bestemmelser.

Stier

Området har kontakt til det eksisterende stisystem mod vest, der leder ned til skolen i Ejstrupholm. Skolebørn kan derfor gå eller cykle til skolen uden at skulle ud på større veje. Banestien der går sydøst for området, giver gode muligheder for en længere gå- eller en løbetur.

Parkering

Lokalplanen stiller krav om, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser inden for boligområdet. Der skal etableres 2 p-pladser på den enkelte åben-lave boliggrund og 2 p-pladser til hver tæt-lave bolig. Parkering til de tæt-lave boliger placeres tæt på de forskellige boligheder, men etableres primært som fælles parkeringspladser.

I forbindelse med byggeansøgning skal der udarbejdes et konkret vejprojekt, som skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

Byrum og byliv

Lokalplanen bidrager med et nyt åbent og grønt kvarter i det østlige Ejstrupholm, hvor der er mulighed for fællesaktiviteter for lokalplanområdets beboere.

Miljøstyrelsens grænseværdier

Lokalplanen skal sikre at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

For at undgå miljøkonflikter og sikre deres fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder, er det vigtigt at holde god afstand til de eksisterende virksomheder og produktionserhverv, som ligger på den sydlige side af banestien. Der skal ligeledes holdes afstand til landbrugserhvervet nord for lokalplanområdet.

Afstanden fra boligerne til virksomhederne i det eksisterende erhvervsområde mod syd, skal sikres til minimum 50 meter. Afstanden er beregnet ud fra virksomhedernes aktiviteter, der skal holde sig i miljøklasse 2-3.



Området set fra øst mod vest.

Støj og lugt

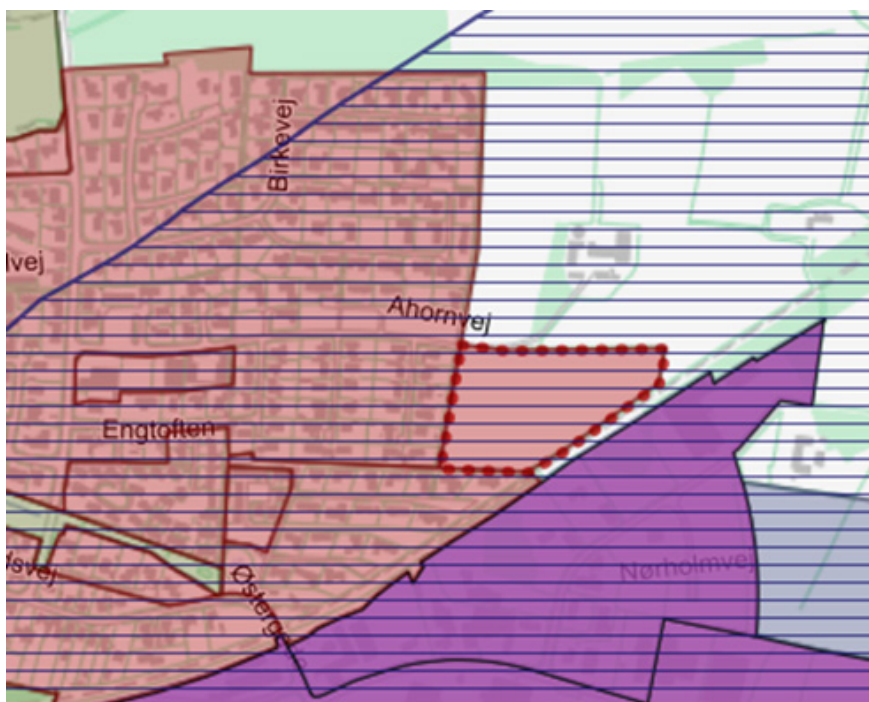
Ca. 16 m sydøst for lokalplanområdet ligger der et ældre erhvervsområde. Mellem erhvervsområdet og det nye boligområde løber der en sti, en tidligere banestrækning, som er hævet ca. 0,5-1 m over terræn. På begge sider af stien er der beplantning i form af træer og buskads.

Erhvervsområdet er delvist omfattet af "Lokalplan nr. 358, Erhvervsområde, Nørholmvej, Ejstrupholm." Erhvervsområdet rummer primært mindre, håndværksprægede virksomheder og en levnedsmiddelfabrik. Den del af erhvervsområdet, som vender op mod det kommende boligområde ved Ahornvej, er omfattet af lokalplanens delområde 1, som giver mulighed for at etablere virksomheder i miljøklasse 2-3. Her ligger der et større, ubebygget, tilplantet areal og lagerbygninger til levnedsmiddelfabrikken. En del af erhvervsområdet, der også vender op mod det kommende boligområde, er ikke er lokalplanlagt, men området er i kommuneplanen udlagt til erhverv i miljøklasse 2-4. Her ligger der mindre, håndværksprægede virksomheder og tilknyttede boliger. Boligerne er placeret op mod det nye boligområde, mens de mindre erhvervsbygninger ligger ned til Nørholmvej.



Luftfotoet viser afgrænsningen af det kommende boligområde med prikket rød signatur. Lilla signatur viser den lokalplanlagte del af erhvervsområdet.

Erhvervsområdet er i kommuneplanen udpeget som et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder. Rundt om erhvervsområdet er der derfor udpeget et konsekvensområde på 300 m. Arealer, der er udpeget som et konsekvensområde, kan benyttes til boliger, hvis man kan påvise, at boligerne ikke vil begrænse virksomhedernes udvidelsesmuligheder. Det nye boligområde i Lokalplan nr. 448 ligger inden for konsekvensområdet, som i øvrigt omfatter flere eksisterende boligområder i Ejstrupholm.



Kortet viser med lilla de områder, der er udpeget til erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder. Den blå vandrette skravering omkring produktionserhverv er konsekvenszonen.

I erhvervsområdet ligger der kun én produktionsvirksomhed i form af en levnedsmiddelfabrik. Den fødevareproducerende virksomheds produktionsbygninger er placeret tættere på eksisterende boligområder end på lokalplanområdet, derfor er virksomheden i forvejen begrænset i sine udvidelsesmuligheder i forhold til produktion.

Mulige støjkloder i erhvervsområdet omfatter ventilationsanlæg på tage samt transport til og fra de mindre håndværkssvirksomheder og levnedsmiddelfabrikkens lagre og produktion. Levnedsmiddelfabrikken er en mulig lugtkilde, da deres produktion koges i olie.

Der er i Lokalplan nr. 448 for det nye boligområde udlagt et delområde 3, som udgør en bufferzone mellem erhvervsområdet og de kommende boliger. Delområde 3 må kun anvendes til grønt område, beplantning, tekniske anlæg som f.eks. regnvandsbassin, parkering, veje, skure til drift af området, jordvolde og støjafskærmning. I delområdet må der ikke blive opført boliger eller fælleshuse, og delområdet må heller ikke blive anvendt til rekreative formål, herunder ophold. Delområde 3 danner dermed en 50 m bufferzone mellem erhvervsområdets nordlige grænse og lokalplanens delområde 2, hvor der må opføres boliger. Dette er med til at sikre, at en realisering af det nye boligområde ikke vil begrænse virksomhedernes udvidelsesmuligheder, og bufferzonen er med til at sikre, at det nye boligområde ikke bliver væsentligt påvirket af støj eller lugt fra virksomheder i erhvervsområdet.

På baggrund af støjklender og driftsmønstre i erhvervsområdet syd for det kommende boligområde er der foretaget støjberegninger. Støjberegningerne viser at etablering af en støjafskærmning på 4,5 m i randzonen mod erhvervsområdet, vil være tilstrækkelig til at sikre, at boligerne ikke bliver belastet mere end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj. Samtidig vil støjafskærmningen være med til at sikre, at den eksisterende virksomhedsdrift i erhvervsområdet kan finde sted uden at overskride Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsdrift og at boligområdet ikke er støjfølsomt begrænsende for en senere, yderligere udnyttelse af erhvervsområdet.

Det er vurderet, at lokalplanlægningen med bufferzonen og støjafskærmning er tilrettelagt, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes ved boligerne i delområde 2, uden at der er behov for at skærpe vilkårene for de eksisterende virksomheder.

Se de konkrete vurderinger af eventuelle støj- og lugtpåvirkninger i de to afsnit herunder.

Støjpåvirkninger fra erhvervsområdet

Et boligområde er en støjfølsom anvendelse. Jævnfør planlovens § 15 a, må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 16, 26 og 29, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

De vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 (ekstern støj fra virksomheder) er lagt til grund for boligerne. Boligerne henføres til område type 5 (åben og lav bebyggelse) med følgende vejledende grænseværdier: mandag – fredag kl. 07.00-18.00 samt lørdage kl. 07.00 – 14.00: 45 dB(A) og mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00, lørdage kl. 14.00 – 22.00 samt søn- og helligdage kl. 07.00 – 22.00: 40 dB(A) og alle dage kl. 22.00 – 07.00: 35 dB(A). Disse grænseværdier gælder ved boligerne både på facader og på alle udendørsarealer.

Den støjpåvirkning, der kommer fra de aktiviteter, der foregår i de eksisterende erhvervsbygninger tæt på det nye boligområde, kommer primært fra ventilationsanlæg på tage og fra den begrænsede trafik til levnedsmiddelfabrikkens lagerbygninger på Nørholmvej. Levnedsmiddelfabrikkens primære lagerfunktioner ligger i forbindelse med produktionen, som er placeret sydligst i erhvervsområdet med en afstand på ca. 290 m til lokalplanens delområde 2, hvor der må opføres boliger. Det er vurderet, at afstanden er så stor, at trafikken i den del af erhvervsområdet ikke vil medføre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj ikke kan overholdes ved boligerne.

Ikast-Brande Kommune finder, at lokalplanen med sine bestemmelser om støjafskærmning og udlæg af delområde 3, som ikke må anvendes til boliger eller anden støjfølsom anvendelse, er med til at sikre, at boliger i det nye lokalplanområde ikke vil blive væsentligt påvirket af støjgener fra virksomheder i erhvervsområdet og at grænseværdierne kan overholdes ved boligerne, både på facader og på udendørsarealer.

I lokalplanen er der fastsat bestemmelser, der bringer støjen ned under grænseværdierne:

- Delområde 3 udlægges som bufferzone uden boliger eller anden støjfølsom anvendelse
- I delområde 3 etableres der støjafskærmning på 4,5 m i højden, som vist på kortbilag 2
- I delområde 3 kan der etableres beplantningsbælter
- Boligerne i delområde 1 og 2 må først tages i brug, når disse foranstaltninger er etableret

Som betingelse for ibrugtagning er der indarbejdet bestemmelser der sikrer, at ny boligbebyggelse ikke må tages i brug, før afskærmningsforanstaltninger er etableret.

Lugtpåvirkninger fra erhvervsområdet

En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Levnedsmiddelvirksomheden har en produktion af chips mm. Produktionen er placeret ud til Brandevej med en afstand på ca. 300 m til lokalplanens delområde 2, hvor der må opføres boliger. Det er vurderet, at afstanden er så stor, at der ikke vil være væsentlige lugtgener i det kommende boligområde.

Nord for området ligger et landbrug med planteavl. Afstanden til en ikke længere aktiv gylletank på landbruget mod nord er ca. 130 meter. Det er derfor vurderet, at lokalplanområdet ikke vil være udsat for væsentlige lugtgener.

Børn i byen

I Ejstrupholm er der muligheder for et godt børneliv. Byen har både folkeskole og daginstitution. Der er desuden sportshal og fodboldbaner i gå/ cykleafstand fra boligområdet. I lokalplanområdet er mulighed for at etablere legeplads mv. på fællesarealerne i lokalplanområdet.

Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning

Nedenstående afsnit skal sikre det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i forhold til den gældende kommuneplan samt øvrig planlægning.

Gældende kommuneplan

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Ikast-Brande Kommune. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men den skal revideres hvert fjerde år.

Kommuneplanen indeholder rammer og retningslinjer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal derfor være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanens forhold til kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanens område er omfattet af følgende retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037:

- Geologiske bevaringsværdier
- Bevaringsværdige landskaber
- Skovrejsning (Skovproduktion uønsket)
- Konsekvensområder omkring produktionserhverv
- Grundvand og drikkevandsinteresser (del af indvindingsopland)

Retningslinjer for geologiske bevaringsværdier

Hele lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som del af Søhøjlandet, der er et stort område med specifikke, nationalt udpegede geologiske bevaringsværdier. Søhøjlandet omfatter hele den østlige del kommunen, og rummer næsten hele Ejstrupholm og strækker sig ind i andre kommuner.

Retningslinjen for den del af Søhøjlandet, der ligger i Ikast-Brande Kommune, fastlægger, det er vigtigt, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og sammenhænge fremtræder klart.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil stride mod retningslinjen, da der ikke nogen væsentlige geologiske interesser i området. Terrænet i lokalplanområdet er ikke kuperet, det falder svagt og jævnt ca. 2 m fra nordvest og nordøst mod syd - over ca. 300 m. Lokalplanen tillader som udgangspunkt kun terrænregulering på +/- 0,5 m og en bygningshøjde på højst 8,5 m. Derfor vurderer Ikast-Brande Kommune, at boligområdet ikke vil påvirke de geologiske landskabsformer eller deres indbyrdes overgange og sammenhænge.

Retningslinjer for bevaringsværdige landskaber

Det nordøstligste hjørne af planområdet (ca. 3.700 m²) er i kommuneplanen udpeget som en del af et større bevaringsværdigt landskab omkring Holtum Å.

Retningslinjerne for bevaringsværdige landskaber siger, at områder, der er udpeget som værdifulde landskaber (bevaringsværdige landskaber), som udgangspunkt skal holdes fri for byggeri og anlæg.

I særlige tilfælde kan Ikast-Brande Kommune tillade byggeri, anlæg eller anden anvendelse af arealerne, der ikke forringer karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet.

Bevaringsværdierne i det udpegede landskab er oplevelsen af ådalen. Planområdet er i dag dyrket landsbrugsareal, og der er ca. 400 m til selve ådalen mod nord. Kun ganske få boliger ligger indenfor det udpegede område. Ådalen kan ikke ses eller fornemmes fra planområdet, da der ligger andre marker og bebyggelse længere ind mod ådalen. Desuden afskærmer flere levende markhegn uden for lokalplanområdet for de lange kig mod ådalen.

Derfor vurderer Ikast-Brande Kommune, at boligområdet ikke vil ikke forringe karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet.

Retningslinjer for skovrejsning uønsket

Hele lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket. Kommuneplanens retningslinjer for arealer, hvor skovrejsning er uønsket, fastlægger, at i de områder, der er udpeget til skovrejsning uønsket, må der som udgangspunkt ikke blive rejst ny skov.

Da der ikke bliver mulighed for at rejse skov i planområdet, vurderer Ikast-Brande kommune, at realiseringen af lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinjer for konsekvensområder omkring produktionserhverv

Ca. 16 m sydøst for lokalplanområdet er der rammelagt et erhvervsområde, som i kommuneplanen er udpeget som et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder. Rundt om erhvervsområdet er der udpeget et konsekvensområde på 300 m.

Retningslinjerne for konsekvensområdet siger, at hvis planlægning for boliger, kontorer, offentlige institutioner o.l. inden for konsekvensområdet påvirker miljøkravene for virksomhederne, skal planlægningen ledsages af en vurdering, der beskriver nødvendige afværgeforanstaltninger eksempelvis støjmur, zonerings e.l., for at undgå en miljøkonflikt. Afværgeforanstaltningerne skal beskrives i lokalplanen, der fastsætter bestemmelserne for byudviklingen inden for konsekvensområdet.



Levende hegn mod nord på nabogrund.



Solitært egetræ på nabogrund mod nord.

Arealer, der er udlagt i et konsekvensområde, kan godt benyttes til boliger, hvis man kan påvise, at boligerne ikke vil begrænse virksomhedernes udvidelsesmuligheder.

Det nærliggende erhvervsområde rummer mindre håndværksprægede virksomheder (syd for planområdet) og en levnedsmiddelfabrik (sydøst for planområdet). Det meste af erhvervsområdet, herunder levnedsmiddelfabrikken er lokalplanlagt og udlagt til erhverv i miljøklasse 2-3. Den maksimalt tilladte miljøklasse på Nørholmvej er 2-4.

Den anbefalede afstand til virksomheder i miljøklasse 2-3 er op til 50 meter. Afstanden fra levnedsmiddelfabrikken til planområdet er ca. 30 meter. Men afstanden til delområde 2, hvor der kan opføres boliger er der min. 50 m. Det vurderes, at der ikke vil være væsentlige lugtgener i boligområdet med en buffer på min. 50 meter.

Ikast-Brande Kommune har vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke erhvervsområdets drifts- og udviklingsbetingelser negativt, herunder begrænse virksomhedernes udvidelsesmuligheder.

Der er i lokalplanen udlagt et delområde 3, som ikke må bebygges med boliger og anden støjfølsom anvendelse. Delområde 3 danner dermed en bufferzone over mod erhvervsområdet. Desuden ligger Den Skæve Bane sti som en jordvold mellem boligområdet og erhvervsområdet. Der skal gives mulighed for at der kan etableres yderligere støjskærmende foranstaltninger, i lokalplanområdet hvis det bliver nødvendigt, at sikre boligerne mod støj fra virksomhederne.

Retningslinjer for grundvand og drikkevandsinteresser

Den nordlige halvdel af lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som et område med grundvands- og drikkevandsinteresser. Udpegningen skyldes, at området ligger inden for indvindingsoplandet til en almen vandforsyning. Arealet ligger desuden inden for et område med drikkevandsinteresser.

Retningslinjerne fastlægger, det skal sikres, at både udnyttede og ikke udnyttede grundvandsressurser bliver beskyttet, når der placeres og indrettes nye anlæg i allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsområder samt ved udlæg af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, som kan indebære en risiko for grundvandet.

Boliger er som udgangspunkt ikke en særligt grundvandstruende aktivitet, men der er ikke et vandløb i nærheden, som kan være recipient.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, der fastlægger, at lokalplanområdet skal separatkloakeres. Desuden skal der inden byggeri søges konkret tilladelse til permanent grundvandssænkning og udlledning. De anviste tiltag skal sikre, at grundvandsressourcen ikke forurenes.

Med de anviste løsninger i vandhåndteringsplanen er det vurderet, at lokalplanlægningen ikke vil påvirke grundvandsressourcen væsentligt, og derfor er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

Andre retningslinjer uden for lokalplanområdet

Sydøst for lokalplanområdet løber stien Den Skæve Bane på et nedlagt jernbanespor - placeret ligger lidt højere i terrænet. I kommuneplanen er stien udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, fordi det fortæller historien om den tidligere jernbane.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at boligområdet ikke vil forringe oplevelsen af kulturmiljøet. Stier i lokalplanområdet vil kunne knyttes til banestien og dermed give bedre adgang for borgerne til banestien, så flere kan få oplevelsen af kulturmiljøet.

Arealerne langs Den Skæve Bane er i kommuneplanen udpeget som økologisk forbindelse, da dyr og planter kan sprede sig langs stien. Banestien ligger uden for lokalplanområdet, og de lokalplanlagte arealer, der grænser op mod banestien er udlagt til grønt areal. Derfor er det vurderet, at boligområdets realisering ikke vil forringe spredningsmulighederne for dyr eller planter.

Lokalplanens forhold til kommuneplanens rammer

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde nr. 19.B1.10 i Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037, som udlægger området til både åben-lave og tæt-lave boliger. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser, som siger, at der højst må opføres byggeri i 8,5 m og 2 etager.

Eksisterende lokalplan

Planområdet er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan.

Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand. 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.

Overfladevand forsinkes via bassinet i den sydlige del af lokalplanområdet. Der er ikke udpeget lavbundsarealer i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Det nærmest beliggende lavbundsareal ligger ca. 350 meter nord for lokalplanområdet, og vurderes ikke at blive konkret påvirket af lokalplanforslaget.

Natura 2000

Natura 2000 er betegnelsen for et netværk af beskyttede områder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.



Levende hegn mod syd.

Nærmeste Natura 2000 område er Holtum Ådal, øvre del (nr. 235), som ligger 1,6 km sydøst for lokalplanområdet. Ikast-Brande Kommune vurderer, at planlægningen ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil kunne påvirke Natura 2000-områder væsentligt. Lokalplanen vil ikke være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områdets tilstande nås og opretholdes.

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

- Lokalplanen har et begrænset omfang, da der er tale om et mindre areal der udlægges til boligområde.
- Virkningen af planlægningen er meget lokal, da der er tale om et mindre boligbyggeri.
- På grund af afstanden på 1,6 km vurderes habitatområdet ikke at have nogen hydrologisk eller økologisk sammenhæng til det ansøgte. Lokalplanen vil derfor ikke påvirke habitatområde nr. 235 eller de udpegede naturtyper eller arter.



Træbevoksning mod nord.

Bilag IV

I bilag IV til Habitatdirektivet fra 1992 fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for eller uden for et af de udpegede Natura 2000-områder.

På den baggrund må der eksempelvis ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

I området findes damflagermus, Vandflagermus, Brunflagermus, Sydflagermus, Trolldflagermus, Pipistrelflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø og Ulv.



Levende hegn mod syd mod banestien.

Selve planområdet er et areal i omdrift, og det vurderes derfor ikke egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af ovenstående arter, da de økologiske forhold ikke er tilstede for de enkelte arter.

Langs lokalplanområdets afgrænsning står flere store træer. Egetræer mod nord inden for lokalplanområdet skal fastholdes. Såfremt der på sigt ønskes fældning af træer, skal det forud undersøges, om de udgør yngle- eller rasteområder for flagermus i henhold til gældende lovgivning. Samlet vurderes det:

- at en realisering af nærværende lokalplan 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 ansøgte samlet set ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de konkret nævnte 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

Staten udpeger områder med landets vigtigste grundvandsressourcer. I disse områder skal kommunen tage hensyn til de nationale grundvandsinteresser, ved at sikre rent og rigeligt drikkevand til den danske drikkevandsforsyning i dag og fremover, samt at forebygge faren for forurening af grundvandet.

Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD), men uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). En del af området er en del af sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI) og indvindingsoplandet (IOL) for Ejstrupholm Vandværk. Planområdet ligger ikke inden for andre udpegede grundvandsområder.

Planområdet ligger inden for to regionale og to dybe grundvands forekomster. Tre af grundvandsforekomsterne har god kvantitativ og god kemisk tilstand, mens den ene regionale grundvandsforekomst er i ringe kemisk tilstand på grund af koncentrationer af nikkel og pesticider. Det generelle miljømål for grundvandsforekomster er god kvantitativ tilstand og god kemisk tilstand.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at det planlagte hverken direkte eller indirekte vil påvirke eller hindre målopfyldelsen for grundvandsforekomsterne.

Grundvand

Områder med drikkevandsinteresser, OD er områder, der har eller kan have betydning for vandindvinding til mindre vandværker og erhverv.

Områder med særlige drikkevandsinteresser, OSD er områder, der skal dække det nuværende og fremtidige behov for vand af drikkevandskvalitet.

Indvindingsoplande, IOL er et område, hvorunder der strømmer grundvand hen til et vandværks indvindingsboring med en transporttid på maksimalt 200 år.

Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder, SFI er udpeget, hvor de øverste jordlag er grovkornede og sandede og har et lavt indhold af organisk stof.

Jordlagene i planområdet, afstanden ned til grundvandet og følsomhed for oversvømmelser har praktisk betydning for muligheden for at anvende arealet og de forholdsregler, der er nødvendige, for at klimasikre brugen af området.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der skal sikre en robust og bæredygtig håndtering af overfladevand. Vandhåndteringsplanen viser, at der er registreret smeltevandssand i en dybde af 2–4 meter under terræn, underlejret af glacialt moræneler.

Endvidere fremgår det, at afstanden til det sekundære grundvandsspejl varierer mellem 0,2 og 1,15 meter under terræn. På baggrund af data fra vandhåndteringsplanen vurderes det, at for at lokalplanen kan realiseres vil det kræve permanent grundvandssænkning. Det er derfor vurderet, at der skal indhentes en konkret tilladelse til permanent grundvandssænkning i henhold til gældende lovgivning.



Områdets nordøstlige hjørne.

Vandforsyningsplan

Ikast-Brande Kommunes Vandforsyningsplan 2024-2033 fastsætter rammerne, målsætninger og retningslinjer for alle, der indvinder grundvand samt hvordan borgere og erhverv i Ikast-Brande Kommune sikres en tilstrækkelig forsyning af rent drikkevand.

Planen beskriver den nuværende forsyningsstruktur for drikkevand og fastlægger, hvilke almene vandværker, der skal levere vand inden for bestemte områder, samt hvilke områder, der ikke kan forsynes med vand fra almene vandværker. Lokalplanområdet ligger i Vandforsyningsplan 2024-2033 inden for forsyningsområdet til Ejstrupholm Vandværk.

Forsyningsområde

Hvert alment vandværk har et tilknyttet forsyningsområde. Forsyningsområdet inkluderer både ejendomme, som er tilsluttet vandværket og ejendomme, som vandværket må forvente at skulle forsyne i fremtiden.

Spildevandsplan

Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2023- 2034 fastsætter rammerne for de kloakerede områder og angiver hvilket kloakeringsprincip, der er gældende både nuværende og fremtidigt.

Lokalplanområdet ligger udenfor det kloakerede opland i Ikast-Brande Kommunes gældende spildevandsplan 2023 – 2034. Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Der skal søges konkret tilladelse til udledning.

Der skal udarbejdes et tillæg til den gældende spildevandsplan. Kloakering i lokalplanområdet bliver beskrevet nærmere i tillægget. Hvis befæstelsesgraden er højere end 35% på den enkelte grund, skal afledt overfladevand nedrosles til nedsivning (1 L/S/red.ha) - primært i regnvandsbassin alternativt på egen grund, hvis det er muligt.

Separatkloakering er afledning af husholdningsspildevand, samt tag- og overfladevand i to særskilte ledninger. Husholdningsspildevandet ledes til rensningsanlæg. Tag-og overfladevand udledes via et forsinkelsesbassin.

Der er som en del af udviklingsprojektet lavet en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet håndteres. Regnvand må ikke give anledning til gener for naboer.

Klimatilpasning

Med realisering af lokalplanen bliver befæstelsesgraden højere end før. Når der sker en ændring i befæstelse, vil der også ske en ændring i afstrømning af overfladevand. Overfladevand skal håndteres på egen grund, og må ikke ledes til vejareal og omkringliggende naboer.

Der kan være risiko for oversvømmelse centralt- og i den sydlige del af lokalplanområdet i forbindelse med kraftige regnvejrshændelser. Høj befæstelsesgrad begrænser mulighederne

for nedsivning. Desuden eventuel forekomst af ler i jorden også kan begrænse nedsivningen. Afledning af inden for lokalplanområdet er håndteret i en vandhåndteringsplan.

Trafikplanlægning

Inden for lokalplanområdet skal der etableres fortov/fællessti langs stamvejen, for at sikre gode forhold for lette trafikanter. Der skal sikres gode oversigtsforhold ved krydsning af det eksisterende stisystem. Efter aftale med ejer af banestien syd for lokalplanområdet, kan der etableres en forbindelse mellem lokalplanområdet og banestien.

Hvad er spildevand?

Spildevand er en samlet betegnelse for husholdnings- og nedbør, som falder på befæstede arealer.

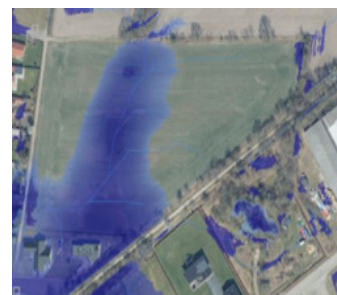
Husstandsspildevand skal renses for at undgå smittespredning, sygdomsudbrud og miljøskade – samt uhygiejniske forhold med f.eks. lugtgener.

Regnvand skal håndteres for at undgå skader på særligt bygninger og infrastruktur.

Det er ikke muligt at dimensionere ledninger til at kunne håndtere alt regnvand i alle situationer – derfor har alle grundejere et medansvar for håndtering af regnvand.

Medansvar for regnvand afhænger af kloakeringsprincip og befæstelsesgrad.

Overholder man ikke sit ansvar, kan man blive erstatningspligtig for skader.



Kortet viser den potentielt maksimale udbredelse af skybrudsrelateret over-svømmelse (hvis alle lavninger fyldes med vand).

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Kloakering

Se afsnit Spildevandsplan 2024 - 2034 ovenfor.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Der er ingen eksisterende varmforsyning til området og denne lokalplan giver ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

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. Princip for placering af affaldshåndtering fremgår af illustrationsplanen på side 29.

Ladestandere

Der skal inden for lokalplanområdet forberedes for ladestandere eller etableres ladestandere i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder i erhvervsområdet syd for banestien vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Lokalplanen sikrer, at der etableres støjafskærmning inden for lokalplanområdet så støjpåvirkning fra virksomheder syd for banestien håndteres.

På bilag 4 er der angivet et sammendrag af de støjbestemmelser, der gælder for erhvervsvirksomheder.

Lugt fra virksomheder

Lokalplanen fastlægger en buffersone til virksomheden syd for banestien. Det vurderes, at der med en bufferzone på 50 meter til boligerne, som udgangspunkt ikke vil være væsentlige lugtgener fra levnedsmiddelvirksomheden.

Jordforurening

Der er ingen kortlagte grunde i henhold til Vidensniveau 1 eller 2 i henhold til jordforureningsloven, ligesom arealet ikke er omfattet af områdeklassificeringer i henhold til jordforureningsloven.

Der er således 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-Brande Kommunes miljøafdeling underrettes. Opgravning og flytning af forurenede jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

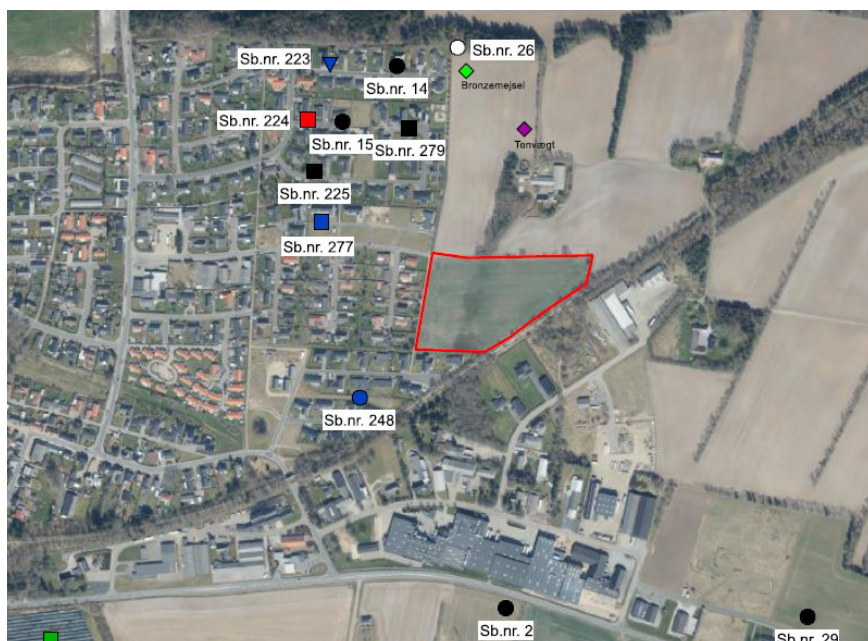
Jordbalance

I forbindelse med anlæg og byggeri vil der ske flytning af jord. Inden for lokalplanområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord som udgangspunkt skal genanvendes inden for lokalplanområdet til fx vandbassin samt eventuelt nødvendige jordvolde og lignende.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikforhold

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



Figur 1. Lokalplanområdet med de kendte lokaliteter i nærområdet. På marken mod nord ses de to detektorfund. Cirklerne er grave og gravhøje - de hvide fredede.

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.

Museet har udtalt, at de ikke har kendskab til skjulte fortidsminder inden for det aktuelle område. Der er dog tidligere lavet arkæologiske undersøgelser i forbindelse med boligudstykningsarbejdet mod nordvest, vest og sydvest, hvor der er undersøgt bebyggelsesspor mm. fra yngre stenalder og frem til jernalder, se illustrationen herunder. Hertil kommer en gravplads, som dateres til vikingetid.

I perioden 1997 -2004 har Horsens Museum foretaget undersøgelser i området ved Birkevej nordøst for det aktuelle lokalplanområde, Sb.nr. 223, 224, 225 og 279. Ved disse undersøgelser fremkom flere huse, to jernudvindingsovne, kogestensgruber og gruber. En af gruberne kan dateres til enkeltgravskulturen, ca. 2.800-2.400 f.Kr., og et af husene kan henføres til yngre stenalder eller ældre bronzealder, dvs. lige omkring 1.800 f.Kr.

I 2008 udgravede Museum Midtjylland ved byggemodningen af Engbækparken umiddelbart sydvest for det aktuelle areal en større gravplads fra vikingetid, Sb.nr. 248. Her var store kammergrave, almindelige kistegrave og brandgrave samt en skibssætning og andre anlæg fra vikingetid. Vi kender endnu ikke den nordlige afgrænsning af denne gravplads, ligesom den formodede, tilhørende bebyggelse heller ikke er lokaliseret.

Af de øvrige huse kan to dateres til yngre romersk jernalder, mens fire er fra germansk jernalder, dvs. ca. 200-600 e.Kr. Samme datering har de to jernudvindingsovne.

Endelig har Museum Midtjylland i 2009 og 2017 lavet undersøgelser i forbindelse med byggemodningen af den nordlige del af Ahornvej, Sb.nr. 277. Her blev der undersøgt spredte bebyggelsesspor i form af en kogestensgrube og et par stolpehuller samt længst mod vest et tykt kulturlag med lerkarskår, som dateres til slutningen af førromersk jernalder, ca. 100 f.Kr. Desuden fandtes flere flintredskaber i dette kulturlag. Et af disse, en såkaldt mikrolit, dateres til maglemosekultur, ca. 8.000 f.Kr. De øvrige redskaber er antageligt samtidige med lerkarskårene.

I forbindelse med privat detektorafsøgning på matr.nr. 8a, som er marken lige nord for lokalplanområdet, er der indkommet en

døllemejsel af bronze, som skal dateres til den yngre bronzealder, ca. 1.100-500 f.Kr. samt en tenvægt i bly, som kan være fra vikingetid eller middelalder.

Lokalplanområdet er beliggende på en relativ flad del af den holm, som mod nord og øst afgrænses af Holtum Å og mod vest af Ejstrup Sø. Arealet gennemskæres af en mindre lavning, og på siderne af denne er terrænet let skrånende hhv. mod øst og sydvest. Ud fra terrænforholdene og de mange kendte fund i nærheden er det museets vurdering, at der vil være stor risiko for bevarede, skjulte fortidsminder, og museet ønsker derfor at lave forundersøgelse på hele arealet.

Beskyttet natur

Mange naturområder er forsvundet fra landskabet og med dem også levestederne for mange vilde dyr og planter. For at bremse denne udvikling er bestemte naturtyper, såsom søer, moser, heder og vandløb beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig om knap 10 % af Danmarks areal.

Planområdet er ikke omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven (NBL). Arealet er i omdrift. Det nærmeste terrestriske § 3 areal er en eng, som ligger ca. 500 meter nord for arealet. Den nærmeste sø ligger ca. 250 meter fra området. Og det nærmeste vandløb ligger også 500 meter nord for arealet. Byggeriet vil ikke på virke engen, vandløbet eller søen på grund af den konkrete afstand.

Tilladelse jævnfør husdyrbrug

Der findes en landbrugsejendom - Solvang - nord for lokalplanområdet. Den er ikke omfattet af bekendtgørelse om tilladelse og godkendelse af husdyrbrug.

Ejendommen - Ahornvej 135 nord for arealet er i dag et plantebrug, dyreholdet er ophørt i 2011. Ejendommen ligger ca. 120 meter øst for det eksisterende boligområde. Det nye område vil ligge ca. 100 meter fra de tidligere avlsbygninger. Etableringen af et nyt boligområde vil mindske sandsynligheden for husdyrhold på ejendommen, men på grund af det eksisterende boligområde er muligheden for at etablere et større dyrehold allerede begrænset.

Området er ikke omfattet af retningslinjer for jordbrugets interesser, og indgår ikke i udpegningen af arealer til driftsbygninger/drifsanlæg til større husdyrbrug.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele arealet i lokalplanområdet. Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på de berørte arealer.

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 til ophævelse af landbrugspligt, udledning af spildevand samt til permanent grundvandssænkning.

Ved ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019.

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 for.
- 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.

Miljøvurdering

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

Etableringen af boligområdet vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Der sikres en robust håndtering af regnvand ved lokal nedsivning og forsinkelse gennem LAR-løsninger. Områdets sandede jordbund og et planlagt dræn giver gode forudsætninger for nedsivning, og vejvand renses inden nedsivning for at beskytte grundvandet. Herved vurderes håndteringen af både hverdagsregn og kraftige regnhændelser ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Der er gennemført støjberegninger, som har dannet grundlag for fastlæggelse af højden på en støjafskærmning og zoneringen af støjfølsom anvendelse med en bufferzone mellem boliger og erhverv, således at naboproduktionserhvervet ikke påføres skærpede vilkår, og den støjfølsomme anvendelse inden for lokalplanområdet ikke påvirkes ud over de vejledende grænseværdier for støj. Det er endvidere vurderet, at der ikke forekommer lugtpåvirkninger af betydning.

De eksisterende egetræer i området bevares gennem lokalplanens bestemmelser så planens gennemførelse ikke forringer levesteder for beskyttede arter og ikke medfører væsentlige naturmæssige påvirkninger.

Det er vurderet, at planens påvirkning af det bevaringsværdige landskab omkring Holtum Å ikke er væsentlig. Det nordøstlige hjørne af planområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab, men udgør i dag dyrket landbrugsareal ca. 400 m fra ådalen, som ikke kan ses eller fornemmes fra området på grund af mellemliggende marker, bebyggelse og levende hegn.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning blev offentliggjort sammen med offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen.

Ændringer siden den offentlige høring

Der er foretaget ændringer i lokalplanen som følge af den offentlige høring. Ændringer omfatter:

- **Redaktionelle rettelser**

Tastefejl, manglende billedtekster, opdatering af tekst af forståelseshensyn, opdatering af kortbilag til korrekt målforhold mm.

- **Ændret placering af støjfølsom anvendelse**

Som følge af den offentlige høring er den støjfølsomme anvendelse flyttet fra delområde 3 til 2. Lokalplanens redegørelse og bestemmelser er tilpasset ændringen. Der er tilføjet en bestemmelse, der fastlægger, at bebyggelse maksimalt må opføres i 1 etage.

- **Tilføjelser til redegørelse og bestemmelser**

Der er indarbejdet en bestemmelse om bevaring af egetræer mod nord/nordøst i overensstemmelse med redegørelsen. Udlægget til stamvejen mod nord er præciseret, så det svarer til det eksisterende vejudlæg for Ahornvej. Der er indføjet tekst i en bestemmelse om afskærmning af parkering i delområde 3, så boliger syd for lokalplanområdet ikke påvirkes af lys. Der er tilføjet ibrugtagingsbestemmelser, som sikrer, at bebyggelse først kan tages i brug, når den nødvendige støjafskærmning er etableret. Det er præciseret, at støjafskærmningen skal have en højde på 4,5 m. Tekstafsnittet: Støj og lugt i redegørelsen er revideret på baggrund af supplerende vurdering af erhvervsområdets støjpåvirkning.

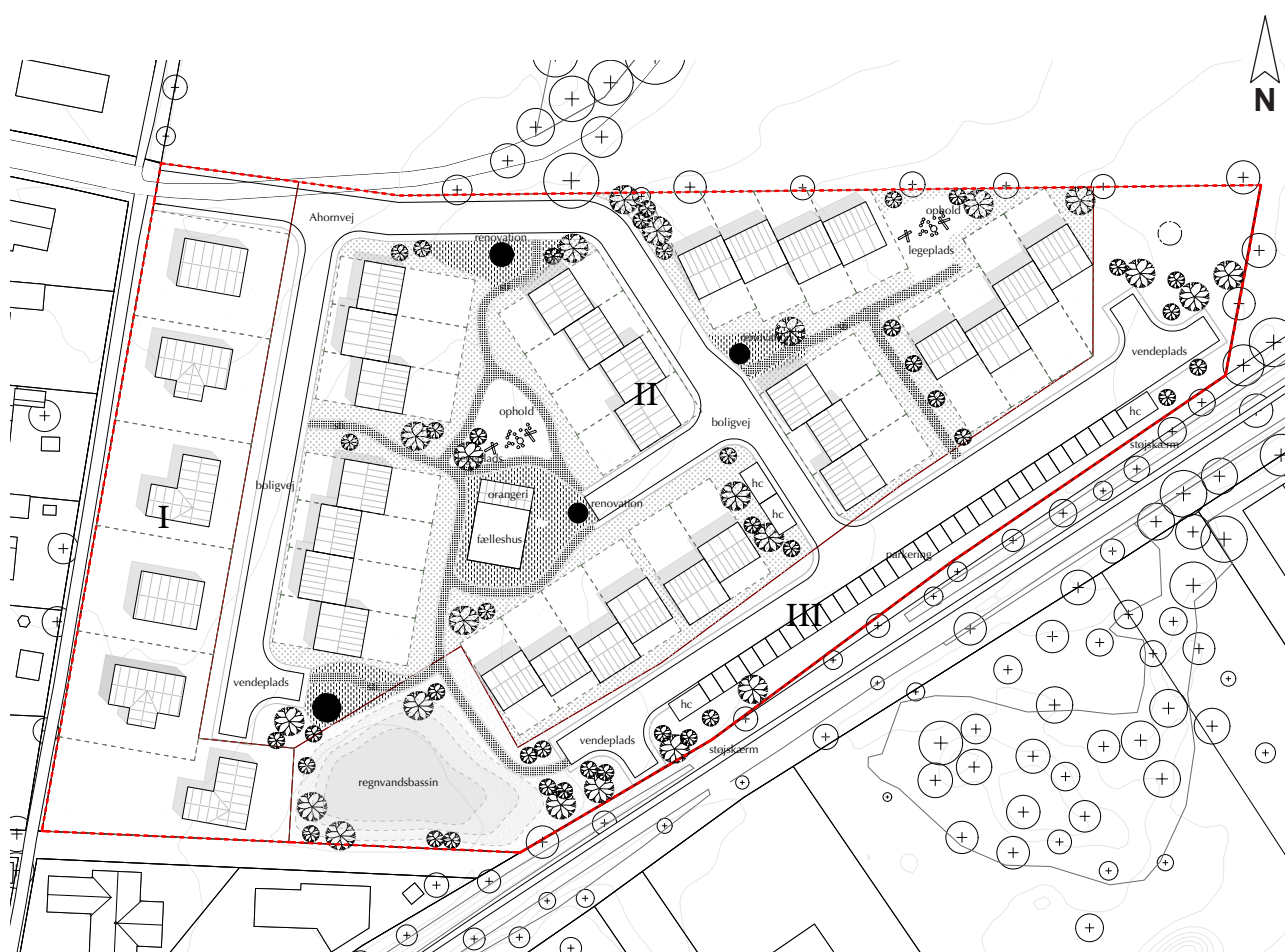
- **Sletning af redegørelsestekst og bestemmelser**

Bestemmelser og redegørelsestekst om ekspropriation er slettet, da der efter høringen er indgået privatretlig aftale mellem udvikler og grundejer nord for området. Lokalplanbestemmelse om facadefarve er justeret.

- **Justering af kortbilag**

Angivelse af støjafskærmningens placering er udvidet mod nord.

Illustrationsplan



Udviklers forslag til en bebyggelsesplan med både åben-lave og tæt-lave boliger.

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 anvendes til boligformål i form af - åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
 - bebyggelsen indrettes med grønne opholdsarealer
 - boliger får adgang til et udendørs opholdsareal
 - området vejbetjenes fra Ahornvej

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Delområder

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

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:
- åben-lav boligbebyggelse,
 - tæt-lav boligbebyggelse,
 - veje, stier, regnvandshåndtering, fælleshus og bebyggelse med funktioner fælles for hele lokalplanområdets beboere samt fælles grønne opholdsarealer.
- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

På hver ejendom i delområde 1 må der kun opføres én bolig.

- 3.3 Delområde 2 må enten anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, eller åben-lav boligbebyggelse.
- Der må opføres 1 fælleshus på højst 200 m² samt drivhus og bålhytte på i alt maksimalt 120 m².
- 3.4 Inden for delområde 2 må der højst opføres 32 tæt-lave boliger.
- 3.5 Tæt-lave boliger i delområde 2 skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan med udgangspunkt i det viste princip på Illustrationsplanen s. 29.
- 3.6 Hvis det ikke er muligt at opføre tæt-lave boliger i hele delområde 2, må der opføres åben-lave boliger i det resterende del af delområdet. I så fald skal kommunen godkende et nyt byggeprojekt.
- 3.7 Delområde 3 må kun anvendes til grønt areal, parkering, regnvandshåndtering og støjafskærmning.
- Derudover kan der etableres skure til drift af lokalplanområdet. Skurene må maksimalt være 50 m² i alt.
- 3.8 Indenfor delområde 3 må der ikke opføres boliger eller anden støjfølsom anvendelse.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.9 Inden for lokalplanområdet kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning. I delområde 3 kan der desuden etableres regnvandshåndtering og støjafskærmning.

Note 3.9

Eksempler på tekniske anlæg kan være: forsyningsboks, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner og overløbsbassiner.

Virksomheder i boligområder

- 3.10 Indenfor lokalplanområdet kan byrådet tillade, at der på den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1-2.

Virksomheden skal være et liberalt erhverv, der almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse.

Det er en betingelse, at virksomheden drives af den der bebor ejendommen, og at virksomheden drives på en sådan måde, at karakteren af bolig 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.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Delområde 3 må ikke udstykkes.
- 4.2 Fælles opholdsarealer, der skal indgå i beregningen af bebyggelsesprocenter, skal udstykkes som selvstændige matrikler.

Grundstørrelser

- 4.3 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lave boliggrund i delområde 1 og 2 skal være minimum 700 m².
- 4.4 Ved tæt-lav boligbebyggelse i delområde 2 må der maksimalt blive opført 1 bolig pr. 400 m² af delområdets grundareal.

I de 400 m² indgår andel af fælles opholdsarealer, - vej- og parkeringsarealer. Regnvandshåndtering indgår ikke i ovennævnte grundareal.
- 4.5 Den enkelte tæt-lave bolig skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 250 m².

Fælles opholdsarealer, - vej- og parkeringsarealer indgår ikke i den mindste grundstørrelse på 250 m².
- 4.6 En tæt-lav grund på 250 m² må ikke indeholde arealer til fælles færdsel eller fælles opholds- og friarealer for andre boliger, og for lokalplanområdet som helhed, eller for fællesområdet i delområde 3.

Tekniske anlæg

- 4.7 Arealer til tekniske anlæg, herunder regnvandsbassiner, kan udstykkes uanset bestemmelserne i § 4.1.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra den offentlige vej Ahornvej. Vejadgang til ejendommen Ahornvej nr. 135, skal ske via den nye vejadgang til lokalplanområdet. Se kortbilag 2, Anvendelse.
- 5.2 Vejret til vejadgang ad den private fællesvej kan ske efter lov om private fællesveje § 26, stk. 2.
- 5.3 Vejret kan ske ved ekspropriation, hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale efter procedurerne i § 33 jævnfør lov om private fællesveje. Eksisterende ejer af de berørte arealer kan derefter kræve erstatning efter lovens § 40.

Veje og stiers udformning

- 5.4 Stamvejen skal tilsluttes den ved lokalplanens vedtagelse eksisterende Ahornvej mod vest og skal som minimum anlægges frem til vejadgangen til Ahornvej 135.

Stamvejen skal tilpasses den eksisterende Ahornvejs tværprofil, og skal udlægges med 10 meters vejudlæg, heraf 6 meter kørebane, 1,5 meter fortov mod syd og 0,5 meter rabat mod syd. Mod nord anlægges vejen med 2 meter rabat. Såfremt der anlægges stier langs vejen kan det træde i stedet for fortov på pågældende strækning.

- 5.5 Boligveje skal anlægges med en bredde på 8,5 meter og en kørebanebredde på mindst 5,5 meter samt 1,5 meter rabat i begge sider.
- 5.6 Stier skal udlægges i en bredde på 5 meter og anlægges med en fast belægning i en bredde på 3 meter. Rekreative stier udlægges med en befæstet bredde på 2 meter og med rabatter på mindst 0,25 meter i hver side.
- 5.7 Blinde veje, der har en længde på mere end 40 meter, skal afsluttes med en vendemulighed, hvor en 12 meter lang lastbil kan vende.
- 5.8 Blinde veje, der har en længde på mindre end 40 meter, skal afsluttes med en vendemulighed, hvor en personbil kan vende.

Vejtilslutninger

- 5.9 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom til stamvejen eller til Ahornvej (Ahornvej 135 undtaget).
- 5.10 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5 x 5 meter ved alle vejtilslutninger.
- 5.11 Ved vejtilslutninger skal der sikres oversigtsarealer overensstemmelse med gældende vejregler. Der må i oversigtsarealer ikke være genstande eller beplantning over 0,8 m.

Belysning

- 5.12 Vej- og stibelysning skal etableres i henhold til gældende vejregler.

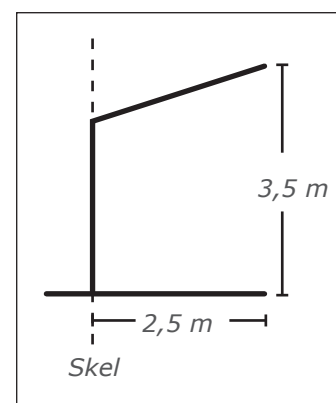
Parkering

- 5.13 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav og pr. tæt-lav bolig.

- 5.14 Antallet af parkeringspladser ved tæt-lav kan sættes ned til 1½ plads pr. bolig, hvis mindst en tredjedel af de krævede pladser etableres som fælles parkering/gæsteparkering. Eventuel kantstensparkerings indgår ikke i beregningen af antal parkeringspladser.
- 5.15 Ved fælles parkeringspladser i delområde 2 og 3 skal der etableres i alt mindst 4 handicapparkeringspladser. Hver parkeringsplads skal have et brugsareal på 3,5 x 5 m. Parkeringspladser i delområde 3 skal afskærmes, så der ikke sker lyspåvirkning af naboer mod syd.
- 5.16 Der skal i området desuden etableres mindst 1 plads reserveret til handicapparkering med et brugsareal på 4,5 x 9 meter.
- 5.17 Handicapparkeringspladser etableres udover parkeringskravet i §§ 5.13 og 5.14.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Der fastlægges bufferzone mod syd på 50 meter til produktionserhverv. Fra det sydlige skel og 20 meter mod nord, må der ikke opføres boliger - se bufferzonen på kortbilag 2 Anvendelse.
- 6.2 Der skal etableres en støjafskærmning på 4,5 meter i delområde 3, jf. Kortbilag 2 - anvendelse.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte åben-lav bolig må ikke overstige 30.
- 6.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte tæt-lave bolig må ikke overstige 40.
- 6.5 Ved beregning af bebyggelsesprocenten for tæt-lave boliger i delområde 2 kan boligens andel i fælles grønne opholdsarealer, og stiarealer inden for delområde 2 medregnes.
- Boligens andel i veje og parkeringspladser kan derimod ikke medregnes.
- 6.6 Bebyggelse i delområde 1 og 2 må maksimalt opføres i 1 etage og maksimalt have en højde på 8,5 meter.
- 6.7 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.



Illustrationen viser, hvordan mindre bygninger må opføres i skel i en højde på 2,5 meter og stige til 3,5 meter.

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

- 6.8 Det samlede bebyggede areal for delområde 3 må ikke overstige 50 m².

Byggelinjer

- 6.9 Langs skel mod stamvejen fastlægges en byggelinje på 5 meter. Mellem denne byggelinje og vejen må der ikke opføres bygninger eller faste anlæg.
- 6.10 Langs skel mod øvrige veje fastlægges en byggelinje på 2,5 meter. Mellem denne byggelinje og vejen må der ikke opføres bygninger eller faste anlæg.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal udføres i teglsten (blank eller vandskuret) og/eller pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset).

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

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

- 7.2 De enkelte klynger af tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som en samlet bebyggelse med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og med ensartede materialer og farver.

Tage

- 7.3 Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer og skal fremstå i sort, grå eller teglrød. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelsen.

- 7.4 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 udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.

- 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

- 7.5 Skiltning og reklamering udover almindelig navne- og nummerskiltning må ikke finde sted.

Andet

- 7.6 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningers facader eller tage. Antenneledninger, netledninger o.a. skal nedgraves.

§ 8. Terrænregulering

- 8.1 Alle terrænreguleringer tager udgangspunkt i det eksisterende terræn ved lokalplanens vedtagelse jf. Kortbilag 3 - Eksisterende forhold.

- 8.2 Inden for lokalplanområdet må der kun terrænreguleres med +/-0,5 meter.

Undtaget herfra er terrænregulering på op til +/- 1 meter i forbindelse med vandhåndtering.

- 8.3 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel.

Undtaget herfra er terrænregulering i forbindelse med vejadgang til den enkelte grund.

- 8.4 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.

- 8.5 Der skal tilstræbes jordbalance i lokalplanområdet.

Note 8.5

Jordbalance betyder, at man genanvender den jord der er på grunden i forvejen, så der dermed hverken er behov for at fjerne eller tilføje jord fra lokalplanområdet.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne, lastbiler eller lignende.
- 9.2 Arealer, der ikke bebygges, udstykkes til boligparceller eller udlægges til vej- sti- eller parkeringsareal, skal udstykkes og henlægges som åbne, fælles parklignende grønne opholdsarealer, der er tilgængelige for alle beboere i lokalplanområdet.
- 9.3 Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem-boligen og vejen)
- 9.4 Dele af friarealer i lokalplanområdet kan indrettes som brandveje, stier og til regnvandshåndtering/-nedsivning.
- 9.5 Ved etablering af både åben-lave og tæt-lave boliger på samme ejendom, skal de fælles opholdsarealer - der indgår i bebyggelsesprocenten for hver enkelt bolig - udstykkes selvstændigt.

Hegn

- 9.6 Hegn langs skel må kun være levende hegn i en højde op til maksimalt 1,8 meter.
- 9.7 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.
- Hegn omkring affaldshåndtering undtaget.
- 9.8 Egetræer inden for delområde 2 og 3, som er til stede ved lokalplanens vedtagelse, skal bevares. Fældning eller væsentlig beskæring må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Andet

- 9.9 Der kan etableres legepladser og mindre, fælles anlæg, som f.eks. skure, fælles drivhuse, overdækninger, nyttehaver og bålsteder samt fælles opholdsarealer i forbindelse med fællesarealet i delområde 2.

Note 9.1

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 9.4

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

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.

§ 10. Tekniske anlæg

- 10.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 10.2 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 10.3 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.
- 10.4 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 10.5 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny, opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.
- 10.6 Der kan etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
 - Alle boliger være tilsluttet det kollektive el-net.
 - Vejadgang skal være etableret til Ahornvej 135.
 - Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for støj være overholdt inde i boligernes beboelsesrum (46dB).
 - Al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra alment vandværk
 - Der skal være forberedt for ladestandere eller være etableret ladestandere på parkeringspladser i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
 - Området være separatkloakeret. Afledning af spildevand skal være tilsluttet separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
 - Regnvand fra indkørsler, hustage mv., der overstiger en befæstelsesgrad på 35 % skal være håndteret eller forsinket til fælles regnvandshåndtering. Regnvand fra boliggrunde og fælles arealer må ikke ledes til vejarealet.
 - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.
 - Afskærmningsforanstaltninger er etableret.

§ 12. Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles arealer, herunder det grønne fælles opholdsareal i delområde 3 samt fælles opholdsarealer i hele lokalplanområdet.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 12.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af grundene er solgt eller efter krav fra Ikast-Brande Kommune.
- 12.6 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Eller sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 12.7 Ved udlejningsbyggeri inden for lokalplanområdet varetager udlejeren samtlige lejerers interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande.

§ 13. Servitutter

- 13.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ingen servitutter indenfor lokalplanens område i

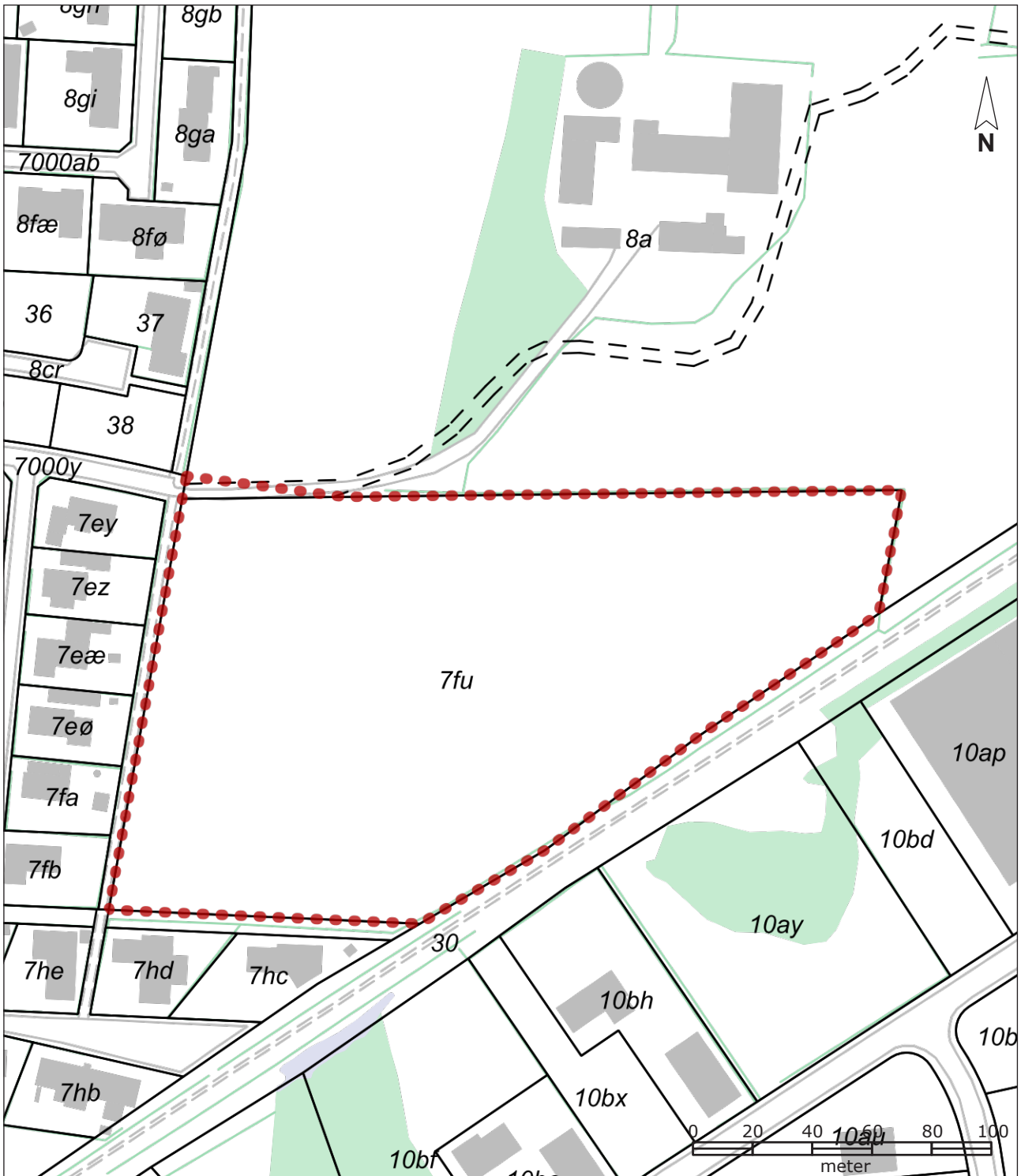
§ 14. Ophævelse af lokalplan

- 14.1 Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 448 ophæves ingen tidligere lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 15. Retsvirkninger

- 15.1 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.

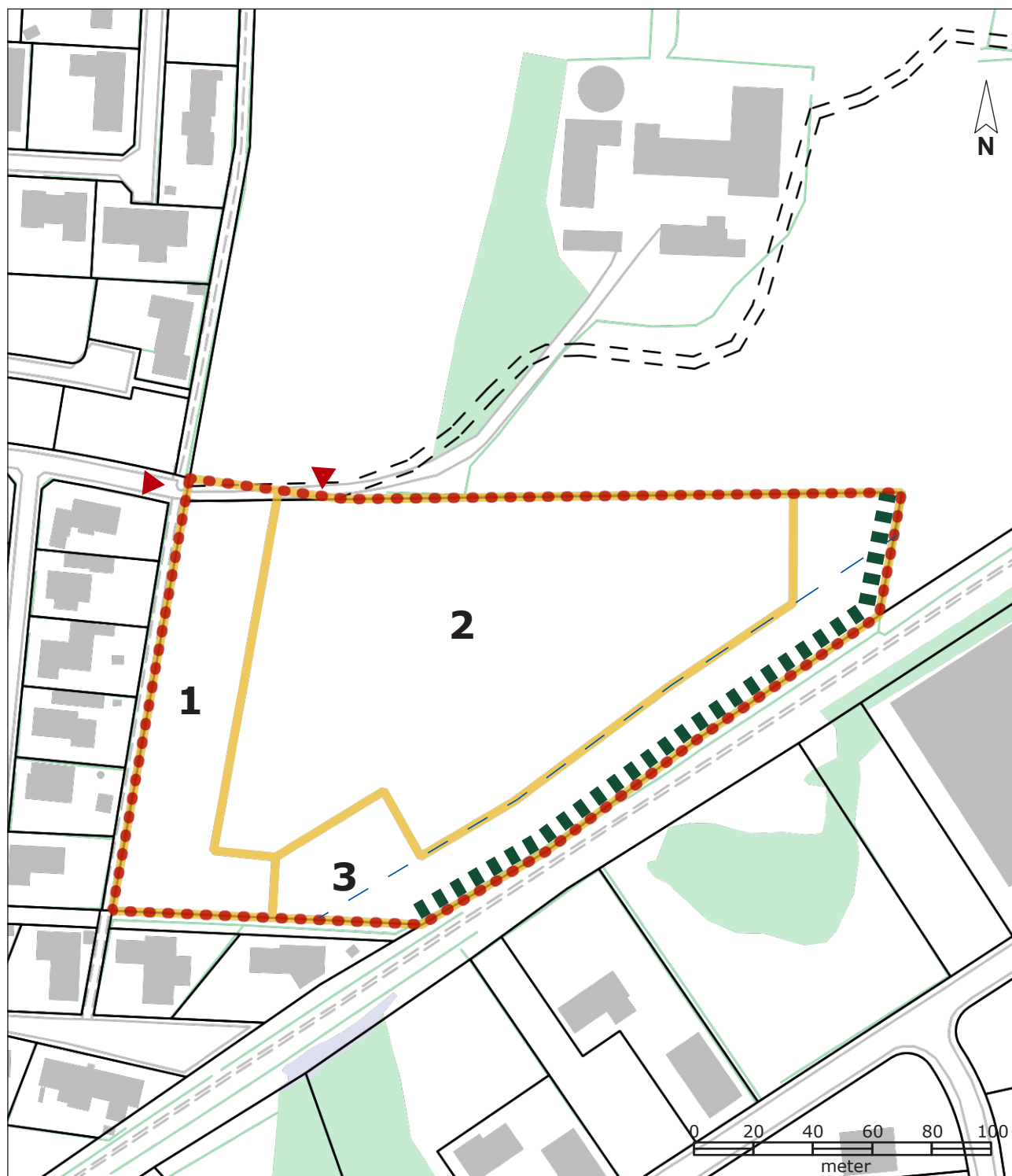
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 15.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 15.4 Byrådet kan jævnfør planloven meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen 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.
- 15.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.



Målestok 1:2.000 ved print i A4

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 448
- Eksisterende matrikelstel
- Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)



Målestok 1:2.000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 448

□ Matrikelskel

■ Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)



Vejadgang



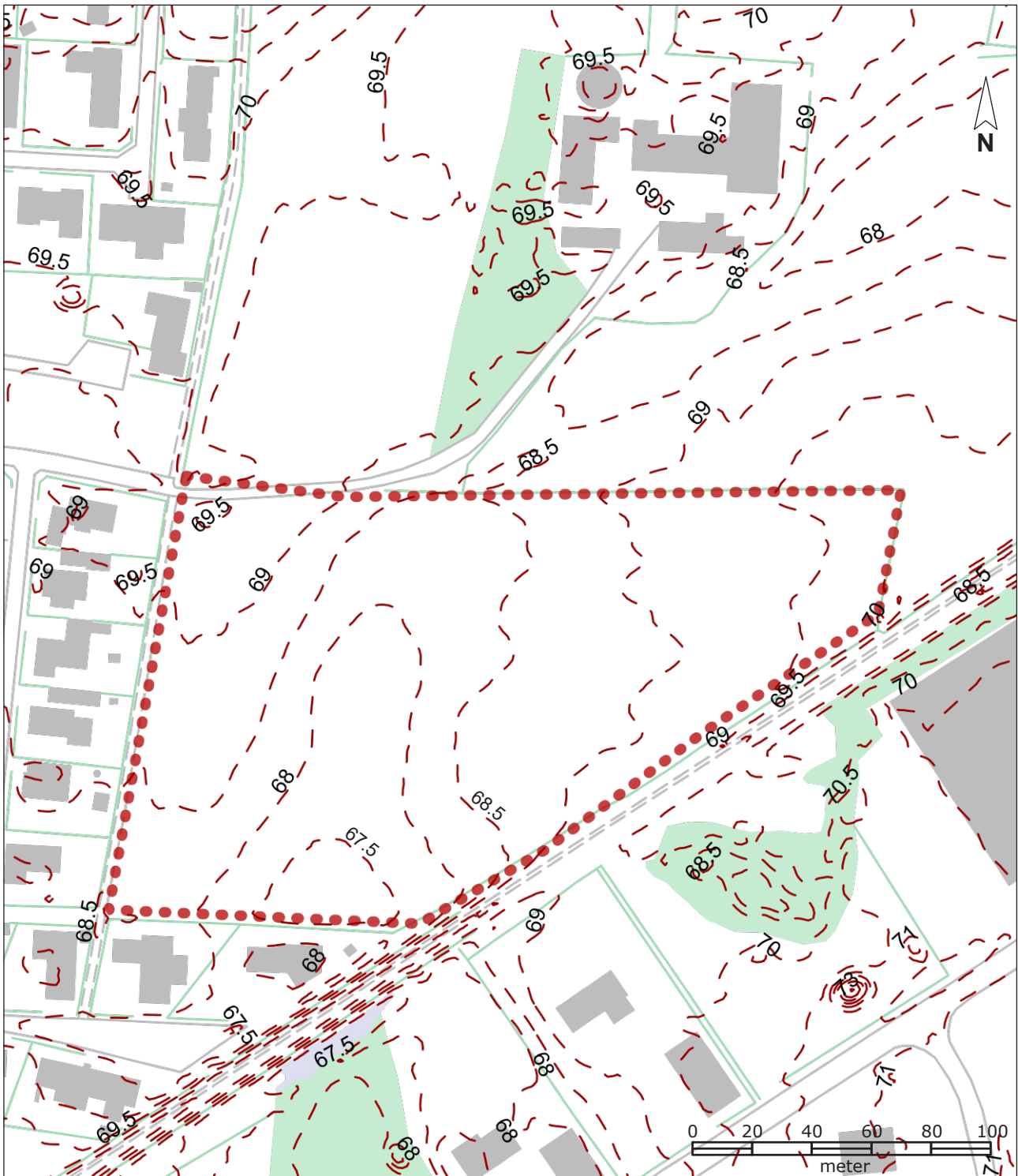
Delområde 1, 2 og 3



Støjafskærmning



Bufferzone



Målestok 1:2.000 ved print i A4

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 448
- - - Højdekurver (laveste i kote 67,5 / højeste i kote 69,5 i NV hjørne)

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 miljømyn- dighed, 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 bo- lig- og erhvervsbebyggelse, centreamråder (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 støjdæmpning 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 service-virksomheder
4	100 meter	Levnedsmiddelfabriker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabriker, betonfabriker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Lokalplan nr. 448 - Boligområde, Ahornvej, Ejstrupholm Øst er:

- Offentligt bekendtgjort den 10. september 2026
- Endeligt vedtaget den 07. september 2026
- Offentliggjort som forslag den 18. december 2025
- Godkendt som forslag den 15. december 2025



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 448 - Boligområde, Ahornvej, Ejstrupholm Øst var i offentlig høring i perioden fra den 18. december 2025 og frem til den 05. februar 2026.



www.ikast-brande.dk

På hjemmesiden www.ikast-brande.dk kan du se og downloade lokalplaner. Derudover kan du se hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til lokalplanen er du velkommen til at kontakte kommunen på:

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller 9960 3350.