

An aerial photograph showing a residential area with houses and streets in the upper right, and large green agricultural fields with some forested areas in the lower left and center. A white banner is overlaid on the top left, and the Ilkast-Brande Kommune logo is in the bottom right.

Lokalplan nr. 423

Boliger, Hyvildvej vest, 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. 423
Boliger, Hyvildvej vest, Brande

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Plan og Udvikling,
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6,
7430 Ikast

Tlf.: 99 60 40 00

Ansvarlig medarbejder

Navn: Jeanette Ishi Lehn
Direkte tlf.: 99 60 33 11
E-post: jeleh@ikast-brande.dk

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Baggrund og formål	5
Indhold	5
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning	8
Klimatilpasning	13
Tekniske anlæg	13
Love og beskyttelseslinjer	14
Lokalplanens gennemførelse	16

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	25
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 8. Ubebyggede arealer	27
§ 9. Tekniske anlæg	29
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning	29
§ 11. Grundejerforening	30
§ 12. Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 13. Ophævelse af lokalplan	30
§ 14. Retsvirkninger	31

Bilagliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	32
Kortbilag 2 - Anvendelse	33
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	34
Kortbilag 4 - Regnvandshåndteringsplan	35
Bilag Y - Støj	36
Bilag Z - Miljøklasser	37
Bilag Z - Miljøklasser	38

Praktiske oplysninger 39

Lokalplan nr. 423

Boliger, Hyvildvej vest, Brande

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Brande langs vestsiden af Hyvildvej.

Lokalplanområdet er i dag opdyrket og skråner terrænmæssigt mod en lavning i nordøst. Det brydes endvidere af en øst-vestgående markvej - "Den Gyldne Middelvej" - som ligger ca. midt i området.

Den eksisterende beplantning omfatter dels et læhegn langs markvejen, dels to nord-sydgående læhegn i områdets sydlige del, hvoraf det ene hænger sammen med en større gruppe træer.

Området dækker et areal på ca. 159.000 m² og er en del af strukturplanen for naturbydelen 'Brande Syd', hvor det indgår som delområdet "Bakken". En del af planområdet indgår i det bevarelsesværdige landskab omkring bakkeøerne syd for Brande.



Lokalplanområdets placering i Brande.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet for at imødekomme et ønske om, at omdanne grunden til et boligområde, som strukturplanen 'Brande Syd' åbner mulighed for. Boligbyggeriet og de tilhørende grønne områder tager derfor sit udgangspunkt i principperne for delområdet "Bakken" i strukturplanen.

Her lægges op til, at planområdet disponeres på naturens præmisser med forskelligartede boligklynger der brydes af grønne kiler, hvor der er tilstrækkelig plads til at føre regnvand og de store landskabstræk helt ind til bykanten af Brande.

I strukturplanen er der også fokus på, at området får en varieret boligsammensætning med både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Det er ligeledes tanken, at størrelsen på grundene og boligtyperne kan variere. 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 bedst muligt.

Området ligger i umiddelbar tilknytning til en sydlig indfaldsvej til Brande By og nyder dermed godt af såvel en god infrastruktur som nærheden til Artium skole og kulturhus i Centerparken. Et finmasket stinet skal gøre det let at komme fra boligklyngerne ud i de grønne områder, eller man kan benytte stierne som en grøn 'genvej' ind til Brande.

Den nord-østlige del af området ligger i byzone, mens det resterende areal ligger i landzone og vil blive overført til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Indhold

Hovedprincipper

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 210 boliger, fordelt på hhv. åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Den åben-lave bebyggelse udgøres af parcelhuse, mens tæt-lav boliger kan være både rækkehuse og dobbelthuse. Både åben-lav og tæt-lav bebyggelse udlægges som klynger omgivet af grønne arealer.

Der udlægges et stinet, der skal binde hele området sammen på tværs. Stierne føres også igennem de grønne kiler mellem klyngerne. Her er der mulighed for at etablere mødesteder med plads til fællesskab og rum til leg.



Billede af lokalplanområdet set fra Hyvildvej.



Billede fra lokalplanområdet taget langs Den Gyldne Middelvej.



Billede fra lokalplanområdet set mod bakkeøen.

Fri- og opholdsarealer i planområdet søges præget af nabo-områdernes skov-, eng- og hedebevoksning. Læhegnene på grunden søges i videst muligt omfang bevaret og kan indgå naturligt i de grønne områder mellem boligklyngerne. Det bevaringsværdige landskab omkring selve bakkeøen mod vest holdes fri for bebyggelse.

Endelig indlægges der også "blå korridorer" i det skrånende terræn, jf. kortbilag 4. Regnvand ledes derved i nordøstlig retning via nye vandhuller og grøfter samt til et større bassin, hvor det forsinkes, inden det afledes til Brande Å.

Anvendelse

Planområdet skal anvendes til boligbebyggelse og disponeres med 7 boligklynger - jf. kortbilag 2 - der ligger som øer i et grønt fællesområde. Klynger i delområde 1 skal anvendes til åben-lav boliger i form af parcelhuse, mens klynger i delområde 2 og 3 kan være en blanding af dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og gårdhavehuse mv.

Delområde 4 skal anvendes til fællesområde med grønne fri- og opholdsarealer for de kommende beboere. Området skal desuden rumme veje, stier og LAR-anlæg til opsamling og afledning af regnvand.

Bebyggelsens placering og udformning

Der kan opføres både åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse i planområdet. De to boligtyper placeres i hver deres klynger, men bindes sammen på tværs af fællesarealer, stier og grønne områder.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

Den bebyggelse, som ligger vest for stamvejen og dermed højest i terrænet, kan opføres i op til to etager, mens bebyggelsen øst for stamvejen kun kan opføres i én etage. Dermed vil bebyggelsens skala være med til at fremhæve de naturlige landskabsformer.

Lokalplanen fastlægger endvidere en række arkitektoniske bestemmelser, herunder brug af facade- og tagmaterialer samt opsætning af altaner, skilte, belysning mv. Dog sikres der med bestemmelserne mulighed for variation og fleksibilitet, så der kan skabes et attraktivt og tidssvarende boligområde.

Ubebyggede arealer - landskab og beplantning

Mod sydvest stiger terrænet i lokalplanområdet op mod bakkeøen og et tilstødende skovområde. I strukturplanen 'Brande Syd' er planområdet udlagt som delområdet "Bakken". For at sikre overensstemmelse med den overordnede plan er det derfor vigtigt, at planområdet fremstår grønt bl.a. med træbeplantning.

I forlængelse heraf er der stillet krav om, at de store fællesarealer med grønne kiler i delområde 4 skal udformes med en markant grøn karakter - herunder med træer - samt et lavt plejeniveau til gavn for områdets biodiversitet. I den forbindelse skal de eksisterende læhegn tilstræbes at blive bevaret og indgå naturligt i den samlede landskabsløsning.

Der stilles tillige krav om etablering af træbeplantning langs østsiden af den kommende stamvej, så man får et grønt indtryk af boligområdet, når man ankommer.

De grønne fællesarealer indgår også i regnvandshåndteringen og skal derfor indrettes og udformes således, at de uhindret kan bortlede regnvand. For at håndtere overfladevand inden for lokalplanområdet skal der anlægges et regnvandsbassin i den nordligste del af planområdet, jf. princippet på kortbilag 3 og 4. Her er en naturlig lavning i området, hvorfra der skal sikres afledning videre til Brande Å.

Byrum og byliv

Det er ambitionen, at området skal invitere til udendørs ophold for beboerne i de fælles grønne rekreative områder imellem de enkelte klynger. Her åbnes således mulighed for at indpasse forskellige opholdsfaciliteter, der kan danne ramme om de lokale fællesskaber i dagligdagen.

Børn i området vil nyde godt af denne nemme adgang til både eksisterende og nye grønne områder, som anlægges inden for planområdet. Der vil være gode muligheder for leg og bevægelse i trygge rammer imellem boligklyngerne.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Hyvildvej, jf. kortbilag 2. Her etableres en rundkørsel, hvorfra en intern stamvej fordeler trafikken ud på de enkelte boligveje i planområdet. Stamvejen udlægges så den på sigt kan udbygges med gang- og cykelstier i begge sider.

Der skal endvidere sikres stiforbindelse til naboområderne mod nord og øst, så planområdet bidrager til en sikker skolevej og gode forbindelser til de centrale dele af Brande.

Endelig sikrer planen, at parkering skal foregå på den enkelte grund. Der skal anlægges min. 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse og min. 1,5 p-pladser pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.

Bæredygtighedsvurdering

Der åbnes mulighed for, at bebyggelse inden for planområdet kan opføres med grønne tage. Grønne tage vil dels forsinke regnvandet og dels bidrage til områdets visuelle integration i det omkringliggende landskab. Der er endvidere mulighed for at opsætte solenergianlæg på tagene.

Miljø

Ved planlægning af de nye boliger skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Det skal forud for byggetilladelsen kunne dokumenteres, at de nødvendige krav overholdes, og ansøger har i den forbindelse udarbejdet en støjredegørelse til planlægningen.

De udførte beregninger af vejtrafikstøjen viser, at opholdsarealer samt bebyggelsens facader ikke er belastet af vejtrafikstøj over $L_{den} = 58$ dB, som er den vejledende grænseværdi for vejstøj i boligområder og udendørs opholdsarealer.

Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

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 eller ved revision af kommuneplanen.

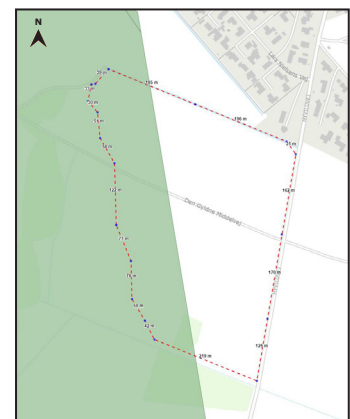
Lokalplanens område er omfattet af rammeområde nr. 13.B1.16 i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, som udlægger området til boligområde, og lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser.

En del af lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab, se vedstående kort.

I kommuneplanens retningslinjer fremgår, at områder, der er udpeget som værdifulde landskaber (bevaringsværdige landskaber), som udgangspunkt skal holdes fri for byggeri og anlæg. I særlige tilfælde kan der tillades byggeri, anlæg eller anden anvendelse af arealerne, der ikke forringer karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet.

For at beskytte det bevaringsværdige landskab er der taget højde for at bebyggelsens placering og udformning tilpasser sig terrænets stigning. Den bebyggelse, som ligger vest for stamvejen og dermed højest i terrænet, kan opføres i op til to etager, mens bebyggelsen øst for stamvejen kun kan opføres i én etage. Dermed vil bebyggelsens skala være med til at fremhæve de naturlige landskabsformer og understrege terrænets stigning.

De udpegede arealer ligger i kanten af det nye boligområde, og de er disponeret med grønne kanter og kiler ligeledes ud fra de landskabelige hensyn.



Bevaringsværdigt landskab
(Kilde: Kommuneplan 2021)

Den sydlige del af planområdet er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, se vedstående kort. På samme areal er skovrejsning uønsket.

Ikast-Brande Kommune ønsker at justere kommuneplanens udpegning for særligt værdifuldt landbrugsområde, så arealer inden for planområdet ikke længere indgår. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen - tillæg nr. 18 - der sikrer den nødvendige overensstemmelse kommuneplan og lokalplan.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdets nordøstlige del er i dag delvist omfattet af Lokalplan nr. 5, Ikast-Brande, Bolig- og erhvervsområde ved Hyvildvej.

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 423 aflyses Lokalplan nr. 5 for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan. Dette vedrører en del af matrikel 2c, Brandlund By, Brande.

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.

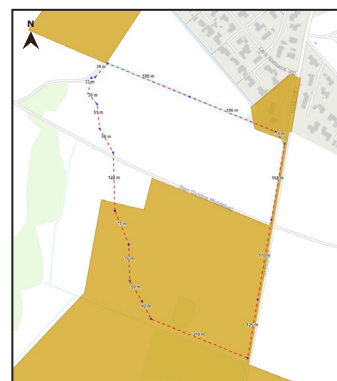
Eventuel udledning af overfladevand til Brande Å skal være med en forsinkelse til et af vandmyndigheden fastlagt acceptabelt niveau. Det acceptable niveau er 1 liter/sek. pr. reduceret hektar.

Der må ikke ske rørlægning, udledning til eller øvrige ændringer af vandløb uden forudgående tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

Hele området er landbrugsjord, hvilket kan betyde, at der i et vist omfang findes dræn i jorden. Ændring af dræn kræver en tilladelse fra Ikast-Brande Kommunes vandløbsmyndighed. Bemærk at det altid er lodsejers ansvar at holde dræn i funktionsdygtig stand – dette uanset om lodsejer har kendskab til dræn eller ej.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og syd af åbne private drængrofter. Grøfterne har ingen miljømålsætning, og er ikke omfattet af Vandområdeplanerne. Eventuel regulering af grøfterne (nye forløb, ændringer i vandføring o.lign.) kræver tilladelse efter Vandløbsloven.

Der er ca. 500 meter til Brande Å, der er beskyttet efter vandløbs- og naturbeskyttelsesloven og udpeget i de gældende vandområdeplaner 2015-2021. Målsætningen på vandløbs-



Særligt værdifuldt landbrugsområde (Kilde: Kommuneplan 2021)

strækningen (vandområde 010450) er god økologisk tilstand. Målsætningen er på nuværende tidspunkt opfyldt (DVFI 6), og der er ingen indsatskrav på vandløbsstrækningen.

Lokalplanområdet er ikke okkerpotentielt område, og dræning af området kræver derfor ikke særskilt tilladelse.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område (internationalt naturbeskyttelsesområde) er habitatområde nr. 63: Mose ved Karstoft Å. Området er beliggende ca. 5,1 km syd for lokalplanområdet.

Grundet afstanden, og at der hverken er økologisk eller hydrologisk kontakt imellem planområdet og Natura 2000-området, vurderes det, at lokalplanens udfoldelsesmuligheder ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil indebære en væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-områder, og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områders tilstande nås og opretholdes.

Planområdet afvander til Brande Å, der længere nedstrøms løber sammen med Skjern Å. Derfor er det mere relevant at vurdere påvirkningen af det nedstrøms beliggende Natura 2000-område nr. 61, Skjern Å.

Overfladevand fra planområdet ledes i et regnvandsbassin, der sikrer, at vandet forsinkes til naturlig afstrømning, og at eventuelle stoffer i overfladevandet efterlades i bassinet, inden det når Brande Å og efterfølgende Skjern Å. På den baggrund vurderes det nedstrøms beliggende Natura 2000-område Skjern Å heller ikke at blive påvirket ved en realisering af denne plan.

Bilag IV

Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fra 1992 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.

Ikast-Brande Kommune har adgang til DCEs registreringer af bilag IV-arter i 10 × 10 km kvadranter. Følgende arter er registreret i kvadranten, der omfatter lokalplanområdet: Vandflagermus, Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Ulv.

Ved opslag i tilgængelige databaser ses, at der ikke er registreret bilag IV-arter inden for selve lokalplanområdet. Planområdets arealer udgøres primært af dyrkede marker, der opdeles af læhegn/småbeplantninger. Langs den nordlige og sydlige del af projektområdet findes grøfter. Da området udgøres af dyrkede marker vurderes det ikke egnet som levested for odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø eller ulv.

Mange arter af flagermus benytter træer både som spredningsveje og til at yngle- og raste i. Der beholdes en del af de eksisterende læhegnstrukturer, så spredningsmulighederne bevares. Hegnene vurderes dog ikke at være vigtige spredningsveje for flagermus, da de ikke sammenbinder oplagte yngle- og rasteområde i nærområdet.

Træerne er visuelt besigtiget, og enkelte træer er undersøgt af topkapper med henblik på en vurdering af, om hulhederne i træerne kunne være egnede som yngle- eller rasteområde for flagermus. Desuden er der i et enkelt træ med hulheder, lavet en undersøgelse med kamera for at kunne se ind i hullet. Der blev ved gennemgangen af træerne ikke fundet tegn på, at de benyttes af flagermus til at yngle- eller raste i.

Det anbefales at bibeholde flest mulige træer i den sydlige del af området, som levesteder og spredningsveje for den øvrige fauna i området.

Ved opslag i tilgængelige databaser ses, at der ikke er registreret rødlistede arter i planområdet. Da området primært består af omdriftsarealer vurderes rødlistede arter ikke at findes i området og dermed påvirkes de heller ikke.

En realisering af denne lokalplan vurderes samlet set ikke at medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra a), samt ikke at medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Grundvand og geologi

Planområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Brande Vandværk. Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OD).

Lokalplanområdet ligger på en smeltevandsslette eller hedeslette, som er dannet da isen smeltede væk ved afslutningen af sidste istid (Weichel). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag primært at bestå af grovsandet jord. Af nærliggende boringer fremgår det, at i hvert fald de øverste ca. 10 m består af sand, hvorefter der følger et relativt tykt lerlag.

Kombinationen af sand øverst og et tykt lerlag under betyder, at regnvand kan sive ned i det øverste jordlag, men kun i ringe grad forbi lerlaget. Det betyder, at regnvand fra et stort areal vil samle sig i sandlaget for foden af bakken. Det resulterer i, at det sekundære grundvand står meget højt i lokalplanområdet. Til tider sandsynligvis synligt på terræn.

For at sikre grundvandsbeskyttelse stilles der i lokalplanlægningen krav til håndtering af overfladevand og spildevand.

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.

I følge Spildevandsplanen er området planlagt til at blive spildevandskloakeret, men området er med de nuværende forhold ikke egnet til det, hvorfor områdets status ændres til separatkloakering i Spildevandsplanen.

Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på Sandfeld Renseanlæg.

Bortledning af overflade-/regnvand fra befæstede arealer, skal forsinkes eller håndteres svarende til en befæstelsesgrad på 35 % for hele lokalplanområdet .

Tag- og overfladevand skal håndteres lokalt i området f.eks. ved etablering af LAR-løsninger eller lokal forsinkelse. Regnvand skal så vidt muligt håndteres på overfalden, hvis de lokale forhold tillader det.

Der planlægges en løsning af regnvandshåndteringen af området med et traditionelt vådt bassin. Der skal ske en tilslutning fra boligerne til en skelbrønd som normalt, og vejvand skal ledes til en nedsivningsbrønd.

Lokalplanen giver også mulighed for nedsivning, hvis det viser sig ved nærmere undersøgelser, at dette er muligt

Der skal endvidere etableres et grøftsystem langs områdets østlige skel til afledning af regnvand med forbindelse til et regnvandsbassin i områdets nordøstlige hjørne eller til vandløb. Dette skal afklares nærmere i detailprojekteringen såfremt der etableres grøfter.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger inden for en 500 meters konsekvenszone omkring en produktionsvirksomhed - KMC Derivatfabrik - jf. vedstående kort.

Selve produktionen er dog beliggende på en anden adresse Markedspladsen 7 i Brande, og aktiviteterne på adressen Hyildvej 35 er udelukkende lager og er dermed ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.

Kloakeringsprincipper:**Fælleskloakering**

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

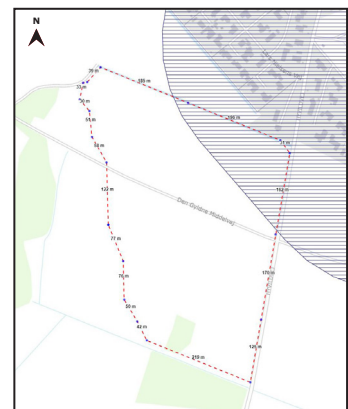
Separatkloakering

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.



500 m konsekvenszone omkring produktionsvirksomhed (Kilde: Kommuneplan 2021)

Klimatilpasning

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet, på grund af de særlige jordbundsforhold, er sårbart overfor ekstreme regnskyl.

Der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, som tager højde for klimaforandringer, strømningsveje, nedsivningsforhold samt grundvandsstand.

Lokalplanområdet bliver indrettet med arealer til håndtering af ekstremregn, og der udlægges både grønne kiler og "blå korridorer", som bidrager til at håndtere overfladevandet.

I områdets nordøstlige hjørne etableres et større bassin i form af enten et nedsivningsbassin eller et vådt bassin til håndtering af hverdagsregn. Dette afhænger af grundvandsstanden i området og afklares i den videre proces. Uafhængigt af bassinvalget skal der etableres et nødoverløb fra bassinet til vandløbet nord for lokalplanområdet.

Der skal etableres et større dræn i området parallelt med den vestlige afgrænsning mod bakken. Udstrækningen skal afklares nærmere i detailprojekteringen.

Generelt skal der ved udformning af ubebyggede arealer med befæstelse samt ved terrænregulering tages hensyn til vandets naturlige strømningsveje, så naboarealer, veje, stier mv. ikke bliver oversvømmede.

Trafikplanlægning

Der gives mulighed for, at stamvejen fra Hyvildvej videreføres gennem området mod nordvest, og den kan evt. på sigt forbindes til Brandlundvej jf. Udviklingsplanen.

Der udlægges en 5 meter bred afstandszone langs Hyvildvej, som reserveres til en evt. vejudvidelse af Hyvildvej. Zonen strækker sig langs skel mod Hyvildvej fra lokalplanområdets nordligste del og slutter ved rundkørslen som vist på bilag 2.

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 så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet.

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 færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselsloven).

Museumsloven

Museum Midtjylland er blevet kontaktet 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.

Museum Midtjylland har i forbindelse med høring givet følgende svar:

"Det aktuelle lokalplanområde er beliggende på relativt fladt terræn, let stigende mod vest, og er en del af et større plateau, som mod nordøst og øst afgrænses af Brande Å og Mjarbæk. Mod vest støder dette plateau op til en markant bakke/højdedrag, hvorpå der er registreret et større antal gravhøje samt et enkelt depotfund.

Museet har ikke kendskab til arkæologiske fund eller fortidsminder indenfor det pågældende område. Men umiddelbart vest

for den sydlige del af arealet er der registreret en overpløjet gravhøj, sb.nr. 59. Herfra stammer to urner. Endvidere blev der ved udgravningen af disse urner fundet slagge fra jernudvinding.

Vest for den nordlige del af lokalplanområdet blev der i 1897 ved gravning af en grøft forud for granplantning på højdedraget fundet et depotfund med et hængekar af bronze samt en bøjlenål og et fragment af en halskrave, sb.nr. 58. I forbindelse med udgravningen blev der desuden på marken registreret spredte jernudvindingsovne. Syd for depotfundet, men ligeledes på højdedraget findes to klynger på henholdsvis fire og seks høje. Blot to fremstår som fredede, sb.nr. 60 og 61.

Yderligere mod sydvest blev der i forbindelse med en skovrejsning efter dybdepløjning registreret minimum fem grubehuse og tre gruber, som kan dateres til sen germansk jernalder eller tidlig vikingetid, sb.nr. 290.

Ca. 500 m øst for lokalplanområdet blev der i forbindelse med udstykningen ved Enkehøj i 2004-05 udgravet bebyggelsesspor i form af huse og gruber fra yngre stenalder, især klokkebægerkultur, Sted- og lok.nr.: 170802-303. Ved udgravningen blev der bl.a. fundet store mængder forkullet korn. Denne bebyggelse lå på nordsiden af det aktuelle plateau tæt på sammenløbet for Brande Å og Mjarbæk.

Inden for udstykningsområdet ses på de høje målebordsblade et mindre område med mose- og engsignatur. I denne type områder kan der ligge skjulte fortidsminder, f.eks. depotfund fra forskellige perioder af oldtiden, men også bopladsspor knyttet til tidligere vådområder. De førromtalte fund af jernudvindingsovne og slagge antyder desuden lokale forekomster af myremalm. Museet har tidligere undersøgt lokaliteter med jernudvinding i direkte tilknytning til engområder med myremalmsforekomster.

Med baggrund i de allerede kendte lokaliteter samt de topografiske forhold er det museets vurdering, at der vil være mulighed for forekomst af væsentlige fortidsminder, og museet ønsker derfor at foretage forundersøgelse på hele det berørte areal."

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.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 2c, Brandlund By, Brande, der delvist dækker planområdet. Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på den nævnte ejendom.

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

Det kan være nødvendigt at søge tilladelser eller dispensationer ved andre myndigheder inden et projekt realiseres inden for lokalplanområdet.

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 ekspropriationsstartstidspunktet.
- 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 planlagt 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 er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes.

Afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget er truffet på baggrund af screening af miljøfaktorer i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Denne screening udleveres efter anmodning.

Etableringen af et boligbyggeri vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet. Lokalplanen medfører ikke i sig selv tilladelse til et projekt for håndtering af overfladevand og grundvand. Dette projekt vil kræve en særskilt tilladelse, og denne tilladelse vil muligvis skulle miljøvurderes, alt efter projektets størrelse og karakter.

Sammenfattende vurdering

Ud fra en samlet vurdering af projektet og de påvirkninger udlægning af planområdet til åben-lav og tæt-lav boligområde vil medføre, vurderes det, at planerne ikke skal miljøvurderes, da projektet ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelse.

Planerne forudsætter at

- der på grund af de særlige jordbundsforhold, udarbejdes en regnvandshåndteringsplan, som tager højde for klimaforandringer, strømningsveje, nedsivningsforhold samt grundvandsstand. I områdets nordøstlige hjørne etableres et bassin i form af enten et nedsivningsbassin eller et vådt bassin til håndtering af hverdagsregn. Bassintypen afhænger af grundvandsstanden som skal afklares i den videre proces. Uafhængigt af bassinvalget skal der etableres et nødoverløb fra bassinet til vandløbet nord for lokalplanområdet. Etableringen skal ske ifølge aftale med Ikast Brande Spildevand.
- der etableres et større dræn i området parallelt med den vestlige afgrænsning mod bakken. Udstrækningen af drænet skal afklares nærmere med Teknisk Område og Ikast Spildevand.
- såfremt der etableres grøfter langs områdets østlige skel til afledning af regnvand, skal dette afklares nærmere med Teknisk Område og Ikast Spildevand i detailprojekteringen.

Det brede miljøbegreb

Beskriver og vurderer de direkte, indirekte og samlede virkninger på:

- mennesker, dyre- og planteliv
- jord, vand, luft, klima og landskab
- materielle goder, kulturarv
- sociale strukturer og erhvervsliv

samt samspillet mellem disse faktorer.

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-lav boliger og tæt-lav boliger
 - at bebyggelsen indrettes med god adgang til grønne fri- og opholdsarealer
 - at området vejbetjenes fra Hyvildvej
 - at bebyggelsen indpasses og udformes under hensyntagen til det eksisterende landskab, og
 - at sikre håndtering af regnvand

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene beliggende på matriklerne 2i og del af 2c, Brandlund By, Brande, samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanområdet.

Overførelse til byzone

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende delvist i byzone og delvist i landzone. Den del af matr.nr. 2i og 2c, Brandlund By, Brande, der er beliggende i landzone, overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Arealet er vist på kortbilag 1.

Delområder

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

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:
- åben-lav boligbebyggelse

Note 3.1:

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

- tæt-lav boligbebyggelse
 - veje og stier
 - grønne friarealer til områdets beboere samt arealer til håndtering af regnvand
- 3.2 Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager, samt til grønne fællesarealer til områdets beboere og arealer til håndtering af regnvand, samt veje og stier.
- 3.3 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager, samt til grønne fællesarealer til områdets beboere og arealer til håndtering af regnvand, samt veje og stier.
- 3.4 Lokalplanens delområde 3 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i op til 1 etage, samt til grønne fællesarealer til områdets beboere og arealer til håndtering af regnvand, samt veje og stier.
- 3.5 Lokalplanens delområde 4 må kun anvendes til grønne fællesarealer til områdets beboere og arealer til håndtering af regnvand, samt veje og stier.

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

Ved åben-lav boliger

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

Ved tæt-lav boliger

- 3.7 Tæt-lav boliger skal opføres som vist i princippet på kortbilag 2.

Virksomheder i boligområder

- 3.8 Indenfor delområde 1, 2 og 3 kan byrådet tillade, at 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 beboelsehuse.

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 villa ikke forandres, eksempelvis ved skiltning eller lignende, og at virksomheden ikke medfører behov for mere parkering end 4 pladser på grunden.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.9 Inden for hele lokalplanområdet kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin o.lign. LAR-anlæg.
- 3.10 Der udlægges en 5 meter bred afstandszone langs Hyvildvej, som reserveres til en evt. vejudvidelse af Hyvildvej. Zonen strækker sig langs skel mod Hyvildvej fra lokalplanområdets nordligste del og slutter ved rundkørslen som vist på bilag 2.

Note 3.9:

Eksempler på teknisk anlæg kan være: forsyningsbokse, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner/overløbsbassiner.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes til åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse efter principperne vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

Grundstørrelser

- 4.2 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund må ikke være mindre end 700 m² (eksklusiv fælles opholds,- vej- og parkeringsarealer).
- 4.3 Arealet for den enkelte tæt-lav grund må ikke være mindre end 400 m² inkl. andel af fælles opholdsarealer. Heraf skal min. 250 m² ligge i direkte tilknytning til den enkelte tæt-lav bolig.

Tekniske anlæg

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

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via rundkørsel med tilslutning til Hyvildvej, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til stamvej og tilkoblede boligveje, jf. princippet på illustrationsplanen på kortbilag 3.

Vejenes udformning

- 5.3 Stamvejen skal udlægges i en bredde af 18,5 m, som vist i princippet på illustrationsplanen på kortbilag 3. Kørebanelen skal anlægges i en bredde på 6,5 m. Der skal endvidere anlægges 1 meter skillerabat, 1,3 m gangsti og 2 m rabat i mindst 1 side af vejen før i ibrugtagning

af området. Det sikres i udlæggets bredde på 18,5 m, at der er plads til gang- og cykelstier på begge sider af vejen, når vejen i fremtiden overtages af det offentlige og omdannes til omfartsvej.

- 5.4 Der skal sikres areal til en træække i den østlige side af stamvejen, som vist i princippet på kortbilag 3. Træerne skal placeres umiddelbart udenfor vejudlægget.
- 5.5 Boligveje skal udlægges i en bredde af 8,5 m, som vist i princippet på illustrationsplanen på kortbilag 3. Kørebanelen skal anlægges i en bredde på 5,5 m med 1,5 m rabat i begge sider af vejen.
- 5.6 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5 x 5 m ved alle vejtilslutninger.
- 5.7 Der skal etableres vendeplads for enden af blinde veje. Disse skal som minimum dimensioneres til 12 m lange lastbiler (renovationsvogne, varelevering, flyttebiler m.v.).

Oversigtsarealer

- 5.8 Vejtilslutning til Hyvildvej udføres som rundkørsel. Ved tilslutning skal der sikres oversigtsarealer i overensstemmelse med gældende vejregler. Der må i oversigtsarealer ikke være genstande eller beplantning over 0,8 m.
- 5.9 Ved tilslutning til boligveje skal der sikres oversigtsarealer i overensstemmelse med gældende vejregler. Der må i oversigtsarealer ikke være genstande eller beplantning over 0,8 m.

Vejtilslutning

- 5.10 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom til Hyvildvej.

Nedlæggelse af vej

- 5.11 Den eksisterende private fællesvej, Den Gyldne Middelvej, vil blive nedlagt i henhold til privatvejsloven på strækningen i lokalplanområdet, jf. kortbilag 2

Stier

- 5.12 Der skal udlægges areal til en 5,0 m bred cykel- og gangsti i lokalområdets nordlige del, som tilsluttes dels boligområdet på østsiden af Hyvildvej, dels det eksisterende boligområde mod nord og videre til bl.a. skolen og midtbyen. I princippet som vist på kortbilag 2.

Stien skal anlægges med fast belægning i 3,0 m bredde med 1 m rabat i hver side.

- 5.13 Der etableres en intern vej til brug ved drift og vedligeholdelse af regnvandsbassinet, som vist i princippet på kortbilag 3. Den interne vej skal etableres i grus eller græsarmering.
- 5.14 Der skal sikres vejadgang til oprensning af vandløbet langs skel mod nord, som i princippet vist på kortbilag 3. Stien skal etableres i grus eller græsarmering i min. 3 meters bredde.
- 5.15 Der skal anlægges stier, som forbinder delområderne, som i princippet vist på kortbilag 3. De skal anlægges med en belægning på mindst 2,0 meter og ½ meter rabat hver side.

Belysning

- 5.16 Vej- og stibelysning udformes efter nærmere anvisning fra Ikast-Brande Kommune.

Parkering

- 5.17 Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse.
- 5.18 Der skal etableres min. 1,5 parkeringspladser pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for åben-lav boliger må ikke overstige 30 inkl. andel af fælles friareal.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boliger må ikke overstige 40 inkl. andel af fælles friareal.
- 6.3 I delområde 1 og 2 må boliger maksimalt opføres i 2 etager og i en højde på maks. 8,50 m.
- 6.4 I delområde 3 må boliger maksimalt opføres i 1 etage og i en højde på maks. 6 m.
- 6.5 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj for boliger og udendørs opholdsarealer skal være overholdt.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Facader skal udføres i enten træ, blank mur i teglsten, pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte betonelementer/metalplader/fibercement. Facaderne skal fremstå i beige, brune, røde, gule, hvide, grå eller sorte nuancer.

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

Vinduer og glasdøre er undtaget fra bestemmelsen.

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

Vinduer og glasdøre, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 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.

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

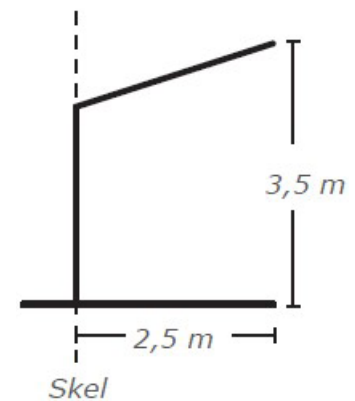


Illustration der viser hvordan mindre bygninger må opføres i skel i 2,5 meters højde og stige til 3,5 meter.

Tage

- 7.4 Tage skal etableres med en hældning mellem $1,5^\circ$ og 40° .

- 7.5 Taget skal udføres med teglsten, tagsten, zink, metal, grønne tage, og/eller tagpap.

- 7.6 Flade tage ($> 1,5$ graders hældning) skal udføres som enten levende grønne tage som f.eks. mos eller sedum, eller som sort tagpap.

- 7.7 Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer og glasdøre, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.8 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 naboer eller trafikanterne på vejene omkring anlægget.

Altaner

- 7.9 Der må opsættes altaner til førstesalen på boliger i mere end en etage.

Skilte

- 7.10 Skiltning og reklamering udover almindelig navne-, evt. firmanavne- og husnummerskiltning må ikke finde sted.

Andet

- 7.11 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningers facade eller tage.
- 7.12 Der må opsættes facadebelysning, f.eks. direkte opsat og afskærmet på facaden, integreret i tagkonstruktionen eller nedfældet i det nære omgivende terræn.

§ 8. Ubebyggede arealer

Generelt

- 8.1 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, lastbiler eller lignende.
- 8.2 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges areal til udendørs opholds- og friareal i direkte tilknytning til den enkelte bolig.

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.

En del af opholds- og friarealet til tæt-lav bolig bebyggelse kan indgå i et sammenhængende fælles opholds- og friareal, der ligger i nær tilknytning til den enkelte bolig og inden for lokalplanområdet.

- 8.3 Altaner og tagterasser kan medregnes i udendørs opholdsareal, såfremt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan dokumenteres overholdt.
- 8.4 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.
- 8.5 Der skal afsættes plads til regnvandsbassin i den laveste beliggende del af lokalplanområdet mod nordøst. Det skal ske ifølge aftale med Ikast Brande Spildevand.

Fællesarealer

- 8.6 Der udlægges areal - delområde 4 - til et sammenhængende fællesareal til veje, stier og opholdsfaciliteter for beboerne samt øvrige fællesanlæg såsom regnvandsbassin o.lign. anlæg til håndtering af regnvand.

Delområdet, herunder de grønne kiler, skal generelt fremtræde med en markant grøn og naturpræget karakter med hjemhørende arter af vilde græsser, blomster kombineret med buske og træer.

- 8.7 Der kan endvidere etableres legepladser, grillområde o.lign. i forbindelse med fællesarealet.

Hegn

- 8.8 Hegn langs skel må kun være levende hegn og må ikke blive højere end 1,8 m. Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hækken i op til 1 m højde. Dog undtaget bestemmelserne i § 8.8.
- 8.9 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m. i en højde op til 1,8 m.

Terræn

- 8.10 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 m fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 m fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 m kræver dispensation i forbindelse med byggeansøgningen.
- 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.

- 8.12 Ved anlæg af veje, stier, regnvandsbassiner o.lign. kan der - uanset § 8.10-8.11 - foretages nødvendig terrænregulering.

Befæstelse

- 8.13 Befæstelsesgraden inden for området som helhed må ikke overstige 35%.
- 8.14 Ved etablering af befæstelse og terrænregulering lægges endvidere vægt på, at dette udføres under hensyntagen til de naturlige strømningsveje i området, og således at naboarealer ikke oversvømmes.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem med separatkloakering.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 9.5 Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.
- 9.6 Der kan etableres nedgravet løsning til affald (molokker o.lign.) i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- Forud for byggetilladelse skal det dokumenteres, at der er tilstrækkelige støjdæpende foranstaltninger af boligbebyggelsen, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.
 - Alle boliger tilsluttes det kollektive el-net.
 - Al bebyggelse være tilsluttet vandforsyningen fra Brande Vandværk.
 - Området separatkloakeres. Der er tilslutningspligt til

Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.

- Der skal være etableret et eller flere godkendt(e) anlæg til at håndtere alt regnvand.
- Samtlige ejendomme inden for 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 private fællesveje og stier samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.3 Grundejerforeningen skal endvidere forestå drift og vedligeholdelse af de i delområde 4 beliggende fællesarealer.
- 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, så varetager boligforeningen samtlige lejeres interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen.

§ 12. Servitutter

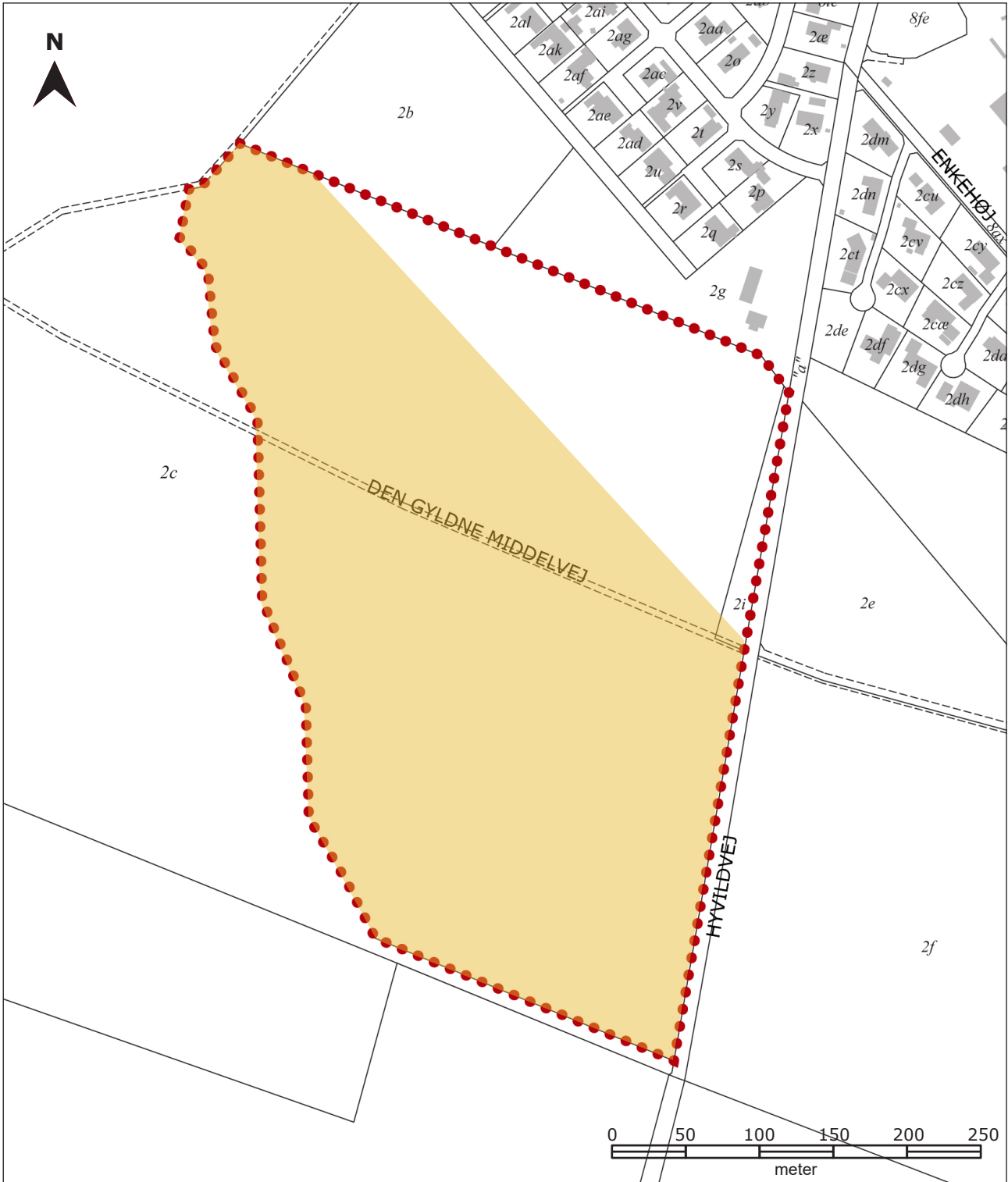
- 12.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 423 bliver Lokalplan nr. 5 aflyst for den del af lokalplanområdet, som denne lokalplan vedrører. Lokalplan nr. 5, Bolig- og erhvervsområde ved Hyvildvej, blev vedtaget af Brande Kommune den 12. marts 1974.

§ 14. Retsvirkninger

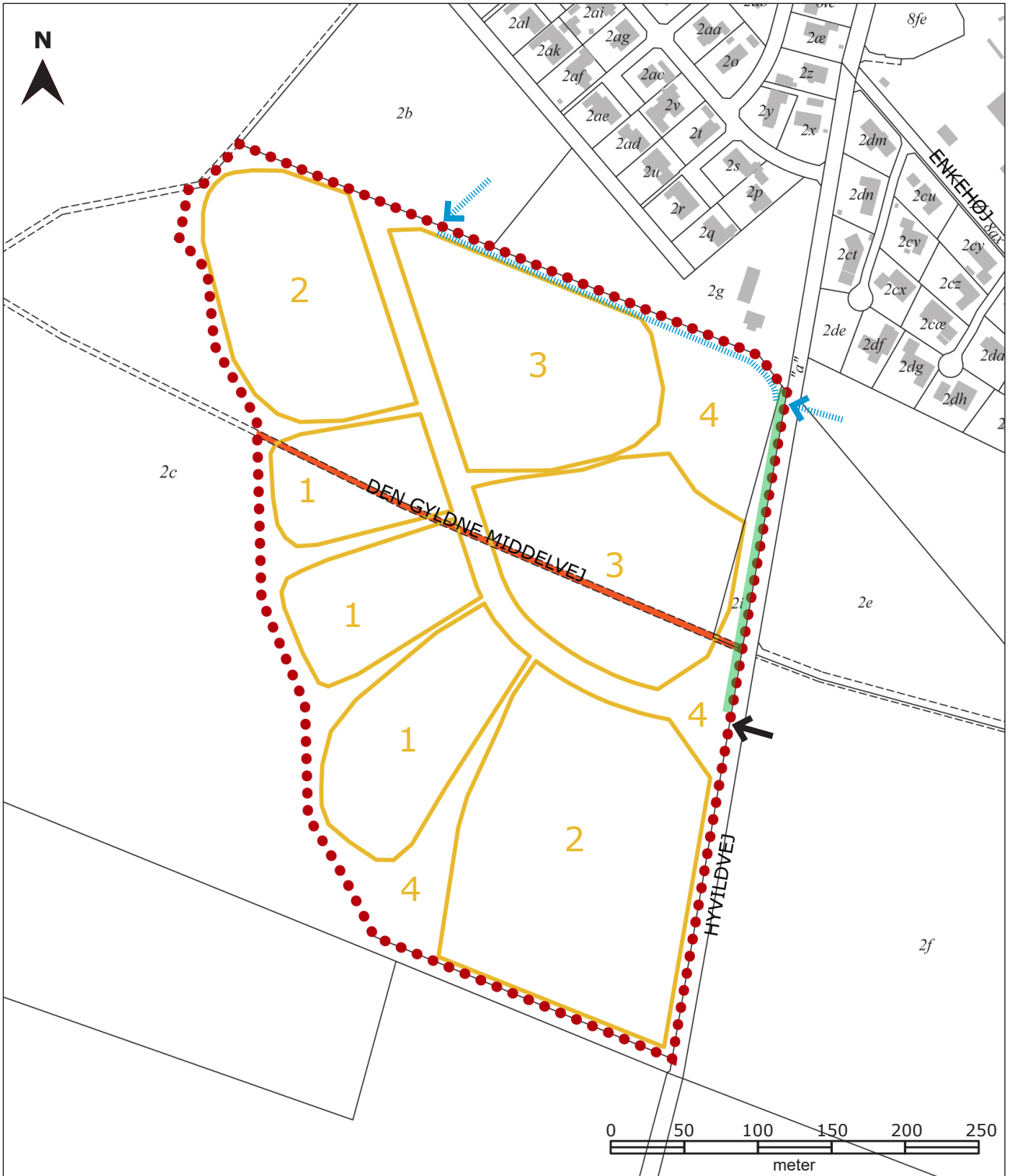
- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 14.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 14.4 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.
- 14.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.



Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4

Signaturforklaring

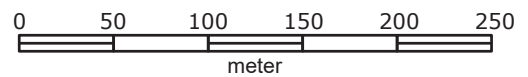
●●●	Lokalplanafgrænsning for Lokalplan nr. 423
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2022)
■	Landzone, der overføres til byzone ved vedtagelse af lokalplanen



Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 423	←	Vejadgang, princip
□	Eksisterende matrikelskel	←	Stiforbindelse, princip
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2022)	■	Afstandszone mod Hyvildvej (5 m)
▭	Delområder med numre		
▭	Vej, der nedlægges		



Signaturforklaring

Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4

- ● ● Lokalplanafgrænsning for Lokalplan nr. 423



Signaturforklaring

Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4

---	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 423
X	Dybdepunkt i vejen
---	Grøft
→	Vandafledning mod bassin

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 21. november 2022 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 423 – Boliger, Hyvildvej Vest, Brande.

Høringsperioden løber fra den 30. november 2022 og frem til den 1. februar 2023.



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
Plan og Udvikling
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 3311.