

Lokalplan nr. 445

Sommerhusområde, Jægersprisvej, Guldforhoved

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

Lokalplan nr. 445
Sommerhusområde, Jægersprisvej, Guldforhoved.

Endelig vedtaget den 16. marts 2026.

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.: 9960 3350



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Indhold.....	6
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning	9
Tekniske anlæg	14
Lokalplanens gennemførelse	17
Miljøvurdering	19

Bestemmelser..... 20

§ 1. Formål	20
§ 3. Områdets anvendelse.....	20
§ 4. Udstykning.....	20
§ 5. Vej, stier og parkering.....	21
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 8. Ubebyggede arealer.....	22
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	23
§ 11. Grundejerforening	23
Kortbilag 1 - Matrikelkort	25
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	26
Kortbilag 2a - Anvendelse delområde 1.....	27
Kortbilag 2b - Anvendelse delområde 2 og 3.....	28

Praktiske oplysninger..... 29

Bilagsliste

Lokalplan nr. 445

Sommerhusområde, Jægersprisvej, Bording

Redegørelse

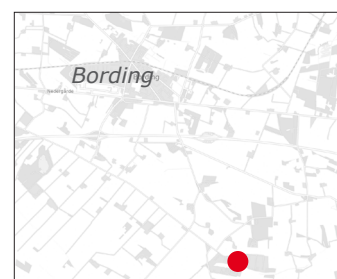
Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde, Guldforhoved Floddal, som er beliggende 3 km sydøst for Bording og 6 km øst for Ikast.

Det eksisterende sommerhusområde udgøres i dag af et område på ca. 46 ha jord med 102 sommerhuse. Heraf udgør ca. 12 ha det delvist omkransede fællesareal, som kaldes Flodområdet centralt beliggende i området. Offentligheden har adgang til flodområdet.

Der er i den eksisterende Lokalplan nr. 66 for det eksisterende sommerhusområde en bestemmelse om, at området med sommerhuse skal omkranses af et 3 meter bredt beplantningsbælte. Derfor opleves sommerhusområdet landskabeligt udefra som en skov, der blander ind med læhegn i det åbne land.

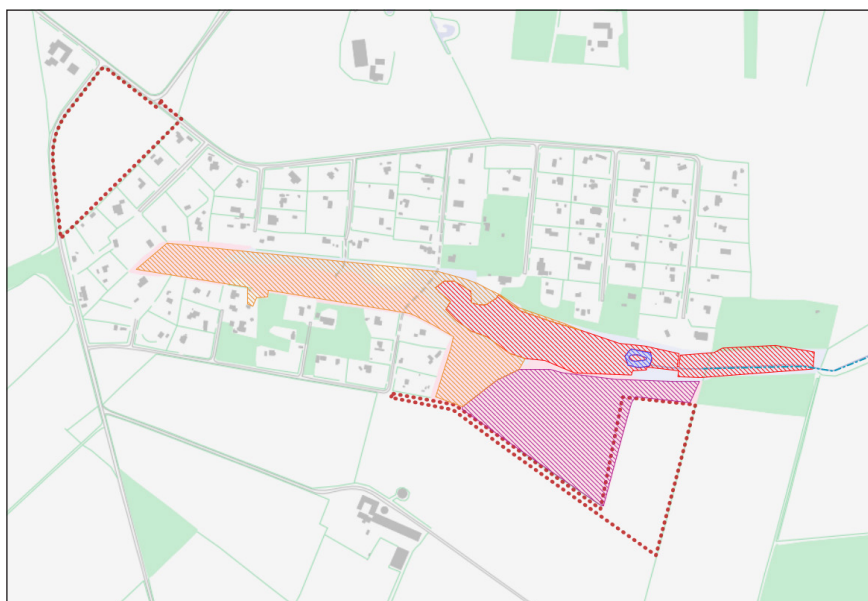
Flodområdet består af et stort naturområde, som er sammensat af flere forskellige typer naturbeskyttede arealer. På næste side ses en oversigt over de §3-beskyttede naturtyper i området.



Lokalplanområdets placering i området



Lokalplanområdets afgrænsninger.



	Eng
	Hede
	Mose
	Overdrev
	Sø

Beskyttede naturtyper

Flodområdet består ca. af en tredjedel overdrev, en tredjedel mose og en tredjedel hede samt en mindre sø med et tilhørende naturbeskyttet vandløb.

Guldforhoved sommerhusområde er én ud af Ikast-Brande Kommunes i alt fire sommerhusområder. Det særegne ved Guldforhoved sommerhusområde er, at det ikke ligger i umiddelbar tilknytning til større søer eller åer, som de andre sommerhusområder i kommunen.

Guldforhoved sommerhusområde adskiller sig fra klassiske sommerhusområder, da det attraktive element i området ikke er adgangen til vandet, men adgang til stilhed og ro.

De eksisterende sommerhuse er udstykket på store grunde med en tilladt bebyggelsesprocent på maksimalt 10% og med bestemmelser om minimum beplantning på selve sommerhusgrundene, som bidrager til en oplevelse af at "alle huse ligger alene midt i skoven."

Bebyggelsesprocenten for sommerhusgrunde er typisk på 15%. Med en bebyggelsesprocent på 10% består den eksisterende bebyggelse i Guldforhoved sommerhusområde derfor af "mindre" sommerhuse, når man sammenligner med størrelsen på grundene.

Det nye lokalplanområde omfatter to adskilte arealer og er præget af, at området ligger i det åbne land med meget landbrugsjord omkring området mod nord, vest og delvist mod syd. Mod sydøst ligger Gludsted Plantage, som omfatter 34 km² plantage bestående af nåletræer, hede og moser.

2 km nord for lokalplanområdet ligger Herningmotorvejen.



En del af det eksisterende sommerhusområde set udefra



En del af flodområdet

Baggrund og formål

Ikast-Brande Kommune har modtaget to ansøgninger fra to forskellige udviklere, som ønsker at udstykke nye grunde til sommerhuse i tilknytning til Guldforhoved sommerhusområde.

Formålet med Lokalplan nr. 445 er, at udvide det eksisterende sommerhusområde, så området også omfatter matr. nr. 2ah og en mindre del af matr. nr. 7ai, begge Guldforhoved By, Bording.

Udvidelsen opdeles i 3 delområder. (se illustration s. 7).
Delområde 1 skal muliggøre udstykning af 17 nye sommerhusgrunde, delområde 2 skal muliggøre udstykning af 12 nye sommerhusgrunde og delområde 3 skal udlægges til rekreativt areal som dermed udvider det eksisterende rekreative areal i området.

Formålet med den nye lokalplan er, at den med respekt for kvaliteterne og karakteren af det eksisterende sommerhusområde, skal muliggøre en udvidelse af sommerhusområdet.

Det er særligt vigtigt at bevare oplevelsen af ro og stilhed, at sommerhusområdet fortsat har et kraftigt skovpræg, og at bebyggelsen i området bærer præg af et sommerhusudtryk.

Indhold

For at fastholde oplevelsen af, at husene i området "ligger alene i skoven", når den tilladte grundstørrelse ved udvidelsen bliver mindre end i det eksisterende sommerhusområde, bliver der fastsat bestemmelser for, hvor store huse der kan opføres. Dette er for at sikre, at de bebyggede arealer ikke bliver for dominerende.

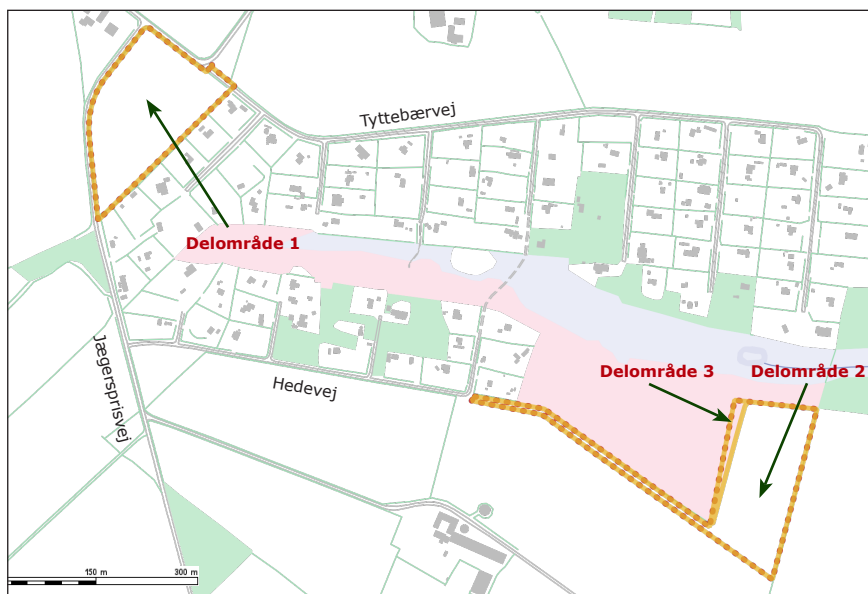
Lokalplanen skal være med til at sikre, at der i udvidelsen af sommerhusområdet ikke bliver opført store udlejningssommerhuse, som vil ændre områdets nuværende karakter i forhold til det eksisterende sommerhusområde.

Lokalplanens bestemmelser muliggør derfor kun bebyggelse på 125 m² sommerhus med mulighed for sekundær bebyggelse op til 25 m².

Ved en grundstørrelse på 1500 m² og en bebyggelse på 150 m² (inklusiv anneks), bliver bebyggelsesprocenten derfor 10% for de nye sommerhuse. Dermed vil bebyggelsesprocenten være tilsvarende det eksisterende sommerhusområdes .

I den nye lokalplan videreføres bestemmelser fra den eksisterende Lokalplan nr. 66 for at sikre, at karakteren af skov i området fortsættes ved udvidelsen. Dette sker i form af bestemmelser om beplantningsbælter og minimumsbeplantning på grundene.

Anvendelse



Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder, hvoraf delområde 1 og 2 skal anvendes til sommerhuse.

Delområde 3 består af et areal på ca. 2.000 m² hedeareal, som skal anvendes til rekreative formål. Arealet er en udvidelse af det rekreative areal beliggende inden for den eksisterende Lokalplan nr. 66.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen fastsætter bestemmelser som muliggør sommerhusbebyggelse på op til 150 m² per udstykning.

Heraf kan maks. 125 m² opføres som hovedhus og maks. 25 m² som sekundær bebyggelse.

Lokalplan nr. 445 læner sig op af bestemmelserne i Lokalplan nr. 66, for at sikre at karakteren af det eksisterende sommerhusområde bliver respekteret og videreført i det nye sommerhusområde. Derfor er der videreført bestemmelser om:

Bygningshøjde: Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 5 meter over naturligt terræn nogen steder inden for lokalplanområdet.

Byggelinjer: Der skal holdes 5 meters afstand til naboskel og 10 meters afstand til vejmidter.

Veje: Der skal i de nye delområder (1 og 2) være samme vejudlæg som i det eksisterende sommerhusområde. Dvs. at stamveje og adgangsveje skal udlægges i henholdsvis 10 og 8 meter brede og stier skal udlægges i 3 meters bredde.

Parkering: Parkering skal ske på egen grund.

Grønne områder, landskab og beplantning

Med lokalplanens vedtagelse udvides det rekreative areal kaldet "Flodområdet", centralt beliggende i det eksisterende sommerhusområde, med 2000 m² hedeareal.

Lokalplan nr. 445 læner sig op ad den eksisterende Lokalplan nr. 66 ift. bestemmelser omkring beplantning og grønne arealer.

I den nye Lokalplan nr. 445 videreføres bestemmelser om:

Beplantningsbælter: 3 meter brede beplantningsbælter, som omkranser begge udvidelser (bortset fra grusvejen ved delområde 2 og delområde 3), skal være med til at sikre, at sommerhusområdet stadig opleves som en skov, både når man færdes inde i det, og når man oplever området ude fra det åbne land.

Ved delområde 2 skal der af hensyn til den beskyttede hede etableres et lavere beplantningsbælte ved de områder, som er beliggende tæt på heden mod nord og vest indenfor sommerhusområdet. Dette hensyn skal ske, så heden ikke udsættes for skyggepåvirkninger fra beplantningsbæltet.

Beplantning på udstykninger: Alle nye sommerhusgrunde skal beplantes med hjemhørende og egnskarakteristiske arter på minimum en 1/3 af arealet, inkl. beplantningsbælte, så det sikres, at området får et lige så kraftigt skovpræg som det eksisterende sommerhusområde.

Trafik

Delområde 1

Trafikalt forsynes området med kørende trafik fra Jægersprisvej via én vejadgang til de nye sommerhusgrunde. Vejen inde i selve delområde 1 anlægges som en grusvej.

Delområde 2

Udstykningen af sommerhusgrundene forudsætter, at der etableres en ca. 450 m lang grus stamvej syd for det eksisterende sommerhusområde. Vejen bliver den eneste adgangsvej til delområdet og bliver en fortsættelse af Hedevej, som også er anlagt som grusvej.

Inden ibrugtagning af området skal der udarbejdes et vejprojekt, der vedrører interne vejes udformning og tilslutning til det offentlige vejnet, og som skal godkendes af kommunens vejmyndighed i henhold til vejlovgivningen.

Stam- og adgangsveje i delområde 1 og 2 udstykkes som privat fællesvej og lægges til det eksisterende net af private fællesveje, som alle skal driftes af den eksisterende grundejerforning.

Bæredygtighedsvurdering

Den maksimalt tilladte bebyggelse i delområde 1 og 2 i lokalplanen, med en bebyggelsesprocent på 10 %, fremmer en mere bæredygtig tankegang i forhold til størrelsen på et nybygget sommerhus sammenlignet med den normale bebyggelsesprocent for en sommerhusgrund på maksimalt 15 % i Danmark. Dette betyder, at ressourceforbruget i forbindelse med etableringen af et fuldt udbygget sommerhusområde reduceres til gavn for miljø og biodiversitet.

Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning

Gældende kommuneplan

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

Lokalplanens område er ikke omfattet af et rammeområde i Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 3 til Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037.

Der udlægges to nye rammeområder til sommerhusformål svarende til lokalplanens delområde 1 og 2.

Rammeområde nr. 12.S1.3 (Delområde 1)

Rammeområde nr. 12.S1.4 (Delområde 2)

Derudover skal tillægget også udvide det eksisterende rammeområde nr. 12.R1.1, som er udlagt til rekreativt areal, så det også omfatter delområde 3. Rammeområdernes bestemmelser fastholdes uændret.

Lokalplanens område er omfattet af retningslinjer for grundvands- og drikkevandsbeskyttelse da området ligger inden for OSD og indvindingsopland, særlig værdifulde landbrugsområder, skovrejsning ønsket, naturområder samt spredningsveje for dyr og planter i Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037. Det vurderes at den ønskede lokalplanlægning er i overensstemmelse med alle retningslinjerne bortset fra retningslinjen for særligt værdifulde landbrugsområder og skovrejsning ønsket.

Det udpegede areal for særligt værdifulde landbrugsområder skal reduceres i forbindelse med Kommuneplantillæg nr. 3, da sommerhusområdet ikke er foreneligt med jordbrugsinteresser.

Retningslinjen for skovrejsning ønsket reduceres ligeledes, da sommerhusområdet ikke er foreneligt med skovrejsningsinteresser. Der skal redegøres for begge reduktioner i tillæg nr. 3.

Eksisterende lokalplan

Det eksisterende sommerhusområde er omfattet af Lokalplan nr. 66, som fastholdes. Den nye Lokalplan nr. 445 grænser op til Lokalplan nr. 66 og viderefører nogle af bestemmelserne, så det sikres, at udvidelsen sammentænkes med det eksisterende sommerhusområde og respekterer, samt bygger videre på, karakteren og kvaliteterne i området.

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. Miljømål for grundvandsforekomster omfatter den kvalitative og kemiske tilstand.

Jf. Vandområdeplan 2021-27 er der ikke terrænnære grundvandsforekomster i berøring med planområdet, ligesom planforslaget ikke vil medføre forringelse af den kemiske tilstand eller være en hindring for målopfyldelse regionale grundvandsforekomster.

Samtlige grundvandsforekomster med udbredelse under planområdet har god kvantitativ tilstand. Infiltrationen til grundvandet reduceres ikke ved etablering af nedsivningsanlæg og den kvantitative tilstand af forekomsterne påvirkes ikke negativt, ligesom gennemførelse af planerne ikke vil forhindre målopfyldelse om god kvantitativ tilstand.

Umiddelbart nord for delområde 2 findes et mindre privat vandløb, Floden. Vandløbet er et ca. 1,5 km langt åbent vandløb. Det er ikke målsat, og er ikke omfattet af vandområdeplanerne. Vandløbet påvirkes ikke af en realisering af lokalplanen.

Der er ingen udpegede lavbunds- eller vådområdearealer i lokalplanområdet. Nærmest beliggende lavbundsareal ligger umiddelbart nord for delområde 2 og 3, men påvirkes ikke af en realisering af lokalplanen.

Natura 2000

Planområdet er beliggende uden for Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område er Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov som ligger 1,5 km øst for delområde 2.

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

opretholdes.

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

- Afstanden til habitatområdet fra planområdet er 1,6 km og er dermed forholdsvis stor.
- Projektet har et begrænset omfang, da der er tale om en udvidelse af et eksisterende sommerhusområde og virkningen derfor er meget lokal.
- Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med planområdet. Der ligger dyrkede marker eller plantage skove på strækningen imellem delområde 2 og habitatområdet.
- Projektet vil derfor ikke påvirke habitatområdet eller de udpegede naturtyper eller arter.

Bilag IV

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

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).

Nationalt Center for Miljø og Energi (DCE) har undersøgt forekomsten af bilag IV-arter i Danmark i et kvadratnet på 10 x 10 kilometer. I hvert kvadrat registreres tilstedeværelse eller fravær af arten. I DCE's kvadratnet, som omfatter det ansøgte, er der fundet følgende bilag IV arter: Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Ulv. Det vurderes desuden, at der kan forekomme en lang række af de øvrige beskyttede flagermus i eller nær sommerhusområdet.

Sommerhusene etableres på jord i omdrift. Selve planarealet, som er omfattet af byggeri og vej anlæg vurderes derfor ikke at være egnet yngle eller rasteområde for bilag IV arter. De omkring liggende §3 områder ved delområde 2, vurderes at kunne være egnet yngle- eller rasteområde for markfirben.

Hvis byggeri og beplantning holder afstand til §3 områderne, vurderes byggeriet og beplantningen ikke at påvirke §3 områderne, og dermed heller ikke evt. yngle eller rasteområder for bilag IV arter.

Der ligger en mindre sø ca. 47 meter nord for delområde 2. Søen har ikke en god kvalitet, og sommerudtørrer. Den har forbindelse til det mindre vandløb, som også har en svingende vandstand. Søen har været domineret af pindesvineknop, som har fyldt søen. Søen er blevet oprenset i 2023. Pga. oprensningen vurderes vandhullets kvalitet væsentligt forbedret og at kunne være yngleområde de år hvor søen ikke sommerudtørre tidligt på sommeren. Etableringen af et nyt sommerhusområde vurderes ikke at påvirke brugen af området omkring søen væsentligt anderledes end det bliver brugt i dag, hvor der går en sti igennem området. Selve sommerhusene etableres hvor der er dag er jord i omdrift, som ikke er egnet rasteområde for padder. Etableringen af sommerhusene, samt den fremtidige brug vurderes derfor ikke at påvirke yngle eller rasteområder for spidssnudet frø og stor vandsalamander.

Der fældes ikke nogen træer, eller nedrives bygninger i forbindelse med etableringen, og planen vurderes derfor ikke at kunne påvirke yngle- eller rasteområder for flagermus. Ulv vurderes ikke at yngle eller raste i området, da der er for stor menneskelig aktivitet. Delområde 2 ligger tæt på et mindre vandløb. Vandløbet ender blindt og der er næsten 2 km til nærmeste vandløb med forbindelse til et større vandløbssystem. Vandløbet vurderes derfor ikke at blive benyttet af odde, og derfor vil der ikke kunne være yngle eller rasterområder for odde i nærheden af planområderne.

Grundvand og geologi

Delområde 1:

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til to almene vandværker - Bøgildværket og Nordre Vandværk som drives af Ikast Vandforsyning, samt et område, der er kortlagt til at være følsomt overfor nedsivning af nitrat (NFI). Kildeværket's (Ikast Vandforsyning) indvindingsopland samt dennes grundvandsdannende opland er registeret indenfor lokalplanområdet. Kildeværket's kildeplads er lukket, derfor laves der ikke en plan for, hvordan grundvandet i området skal beskyttes i det grundvandsdannende opland.

Delområde 2 og 3:

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland til alment vandværk (Nordre Vandværk), samt et område, der er kortlagt til at være følsomt overfor nedsivning af nitrat (NFI).

Alle delområder ligger på en hedeslette og boringer i området viser at de øverste jordlag forventes at bestå af sand ned til ca. 20 meter under terræn. Det mest terrænnære grundvand forventes at ligge ca. 11 meter under terræn. Grundvandet vurderes, ud fra potentialekort samt boringer i området, at det mest terrænnære grundvandsmagasin lokalt strømmer mod

vest (delområde 1) og nordvest (delområde 2 og 3).

Det må forventes at den ændrede arealanvendelse giver en højere befæstelsesgrad. Dette vil medføre mindre grundvandsdannelse inden for området. Lokalt vil det sandsynligvis betyde en uændret eller måske lidt lavere grundvandsstand i det terrænnære magasin om sommeren. Hvis regnvand håndteres på egen grund, vil påvirkningen af de hydrogeologiske forhold være begrænsede.

Da det forventes, at området er sandet, at grundvandet står flere meter under terræn og grundvandsstrømningsretning er vest/nordvest, vurderer Ikast-Brande Kommune, at der er mulighed for nedsivning af overfladevand og spildevand.

Vandforsyningsplan 2024-2033

Det er den til enhver tid gældende Vandforsyningsplan, der beskriver forsyningsstrukturen for lokalplanområdet. Ved Lokalplanens vedtagelse er Vandforsyningsplan 2024-2033 gældende.

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 inden for forsyningsområdet til Bording Vandværk.

Spildevandsplan 2023-2034

Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2023-2034 fastsætter rammerne for de kloakerede områder og angiver hvilket kloakeringsprincip, der er gældende nu og i fremtiden.

Lokalplanområdet ligger udenfor det kloakerede opland i Ikast-Brande Kommunes gældende spildevandsplan 2023-2034.

I forbindelse med ny bebyggelse i det åbne land, skal der ansøges om og gives tilladelse til et lovligt godkendt spildevandsanlæg. I henhold til § 19 i Miljøbeskyttelsesloven, må stoffer, produkter og materialer der kan forurene jord og undergrund (spildevand) ikke uden tilladelse nedgraves i jorden, udledes til eller oplægges på jorden eller afledes til undergrunden (nedsivning). Efter Miljøbeskyttelseslovens § 28 skal der gives tilladelse til udledning af spildevand til vandløb, søer og havet.

Regn- og spildevand skal håndteres på egen grund og må ikke give anledning til gener for naboer. Miljøstyrelsens vejledende afstandskrav til spildevandsanlæg skal respekteres.

Klimatilpasning

Områder indenfor lokalplanens område er lavtliggende og kan af den årsag være udsat for oversvømmelse ved skybrud. Dog består jorden i området hovedsageligt af sand, og har derfor en stor hydraulisk ledningsevne, og regnvand vil hurtigt kunne trænge ned i jorden.

Delområde 2 er beliggende tæt på en §3-beskyttet hede og for at sikre vejadgang til de nye sommerhusgrunde, skal der etableres en grusvej i forlængelse af Hedevej. Vejvand fra den nye vej, må ikke risikere at påvirke heden og vejen skal derfor etableres med en rabat imellem den og heden. Rabatten skal etableres minimum 3 meter fra heden og i forbindelse med anlæg af vej, må der ikke lægges materialer mv. på den beskyttede natur.

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet ikke er sårbart overfor ekstreme regnskyl.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Kloakering

Se afsnit Spildevandsplan 2023-2024 ovenfor.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. 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 forurennet jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

Jordbalance

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

Love og beskyttelseslinjer

Trafikforhold

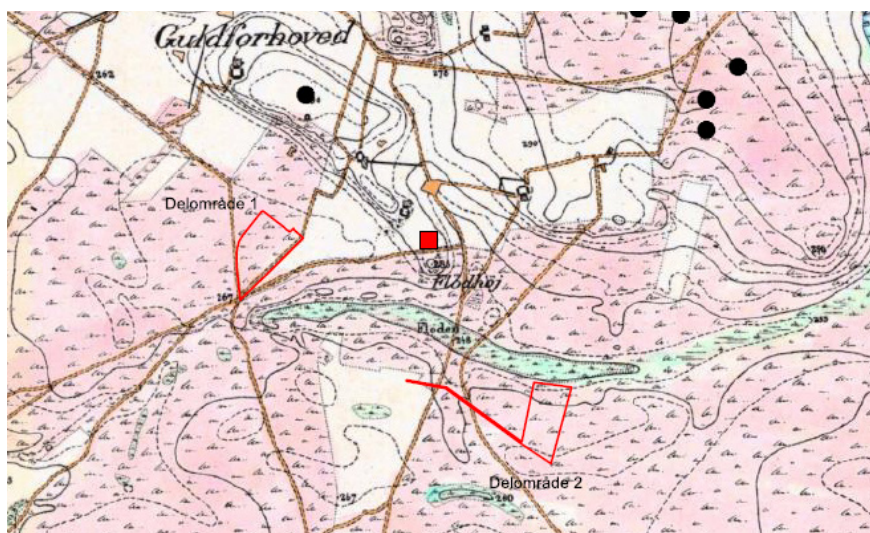
Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselsloven).

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, i forbindelse med høringen af berørte myndigheder, oplyst at museet ikke har kendskab til skjulte fortidsminder inden for de to nye udstykningsarealer, matr.nr. 2ah og 7ai, som er beliggende på hver side af et tidligere engområde, Floden. Der er ikke tidligere lavet arkæologiske undersøgelser i nærområdet. Floden er resterne af en smeltevandflod skabt i forbindelse med isens afsmeltning i slutningen af sidste istid, og som har haft udløb i Storåsystemet. De to delområder ligger



Lokalplanens afgrænsning er indrammet med rødt på de høje målebordsblade med de kendte lokaliteter i nærområdet.

begge på relativt plant terræn men hævet over det tidligere vådområde. På de "Høje Målebordsblade" er de begge områder angivet som hedearealer, mens Floden er markeret med engsig-natur, se nedenfor.

Lokalplanområdet er indrammet med rødt på de høje måle-bordsblade med de kendte lokaliteter i nærområdet.

På bakkedraget Flodhøj, knap 400 m øst for delområde 1 og 600 m nordvest for delområde 2, er der i 1944 registreret en boplads fra jægerstenalderen. Hen over plateauet mod nord er der kendskab til adskillige overpløjede samt enkelte fredede gravhøje. Godt 1 km nordvest for delområde 1 er der neden for bakkedraget i Storå-dalen ligeledes registreret et stort antal gravhøje.

Generelt er det sådan, at der langs vandløb og søer og de tilhørende engområder er sandsynlighed for at støde på fund fra især den ældre stenalder, men også fra andre perioder af oldtiden. På baggrund af terrænforholdene samt de kendte fund i nærområdet er det således museets vurdering, at der vil være risiko for bevarede, væsentlige fortidsminder inden for de to udstykningsområder.

Museet vil derfor anbefale, at der udføres en egentlig arkæolo-gisk forundersøgelse på begge arealer.

Skovbyggelinje

Dele af delområde 2 ligger inden for en skovbyggelinje. Skoven ligger ca. 200 meter fra delområde 2. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende.

Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at der dispenseres fra skovbyggelinjen ved delområde 2.

Sommerhusloven

Udlejning af hus eller husrum til beboelse, som ikke er helårsbe-boelse, kræver muligvis en tilladelse efter lov om sommerhuse og camping m.v. Denne tilladelse skal pt. søges hos Erhvervs-styrelsen.

Privatpersoners udlejning af 1-2 ferieboliger, de også selv benytter kræver normalt ikke tilladelse. Hvis ejeren er et firma, en fond, en forening eller lignende, så kræver udleje eller udlån altid en tilladelse, og det gælder uanset om udlejen eller udlånet er erhvervsmæssigt eller ej.

Hvis de overnattende gæster tilbydes servering af et måltid, eller der er tale om et uddannelsesmæssigt eller kulturelt formål kræves der normalt ikke udlejningstilladelse, med mindre der er tilknyttet en campingplads eller fritliggende huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt indenfor området, lokalplanens gennemførelse forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves på de berørte delområder.

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 forsynings-selskaber 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 forsynings-selskaber, 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.

Realiseringen af lokalplanen fordrer at der dispenseres for skovbyggelinjen indenfor berørte sommerhusgrunde i delområde 2.

Ligeledes fordrer lokalplanen, at der dispenseres for afstands-krav i forbindelse med etablering af nedslivningsanlæg indenfor berørte sommerhusgrunde i delområde 1 og 2.

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 ekspropriations tidspunktet.
- 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

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023.

Ikast-Brande Kommune har i henhold til lovens § 8, stk. 2, nr. 2, gennemført en screening af, om planernes påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering. Planerne er screenet i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i lovens § 1, stk. 2.

Da planlægningen ikke er omfattet af bilag 1 eller 2, er der truffet en screeningsafgørelse om, at planerne skal miljøvurderes (jvf. § 10) på baggrund af § 8, stk. 2, pkt. 2, da planlægningen "i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet". Der er derfor udarbejdet en miljørapport i overensstemmelse med miljøvurderingslovens afsnit II.

I forbindelse med miljøvurderingen er det afgrænset til og undersøgt nærmere, hvordan miljøfaktorerne natur, vand og landskab påvirkes, når den eksisterende sommerhusbebyggelse udvides inden for lokalplanområdet.

Når myndigheden gennemfører en miljøvurdering, udarbejdes en miljørapport, der vurderer den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet af planens gennemførelse og rimelige alternativer under hensyn til planens eller programmets mål og geografiske anvendelsesområde.

Miljørapporten blev offentliggjort og sendt i høring sammen med Forslag til Lokalplan nr. 445.

Ændringer som følge af offentlig høring

- I redegørelsen, side 4, nævnes det, at der er 94 sommerhuse i den nuværende sommerhusbebyggelse. Det korrekte tal er 102. Dette er rettet redaktionelt.
- I redegørelsen, side 7, nævnes det, at "Parkering skal ske på egen grund". Dette er tilføjet som en bestemmelse § 5.7 under hovedoverskriften Vej, sti og parkering.
- På side 19 under overskriften "Miljøvurdering" er nummeret på lovbekendtgørelsen ændret fra nr. 1976 til nummer nr. 4 – der er den gældende bekendtgørelse.

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 planområdet anvendes til sommerhusformål
- at muliggøre udstykning af området til sommerhusbebyggelse
- at området bebygges i overensstemmelse med det eksisterende sommerhusområdes karakter
- at området beplantes i overensstemmelse med det eksisterende sommerhusområdes karakter

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort.
- 2.2 Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Arealerne overføres til sommerhusområde 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 Delområde 1 og 2 må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. På hver ejendom må der kun opføres én sommerhusbolig med tilhørende sekundær bebyggelse.
- 3.2 Delområde 3 må kun anvendes til rekreativt areal.
- 3.3 Der må ikke etableres erhverv af nogen art indenfor lokalplanområdet.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Indenfor lokalplanområdet kan der kun udstykkes grunde til sommerhusformål indenfor delområde 1 og 2.
- 4.2 Udstykning kan foretages i overensstemmelse med "Kortbilag 2a, Anvendelse delområde 1" og "Kortbilag 2b, Anvendelse delområde 2 og 3".

4.3 Ingen sommerhusgrund må udstykkes med et mindre areal end 1.500 m².

4.4 Der må ikke ske udstykning af delområde 3.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske henholdsvis fra Jægersprisvej ved delområde 1 som vist på "Kortbilag 2a, Anvendelse delområde 1" og fra Hedevej ved delområde 2 og 3 som vist på "Kortbilag 2b, Anvendelse delområde 2 og 3."

5.2 Der må kun etableres én vejadgang til hver ejendom. Der må ikke etableres vejadgang fra den enkelte ejendom til Jægersprisvej og Hedevej.

5.3 Vejret til adgangsvej ad Hedevej skal ske efter lov om private fællesveje § 26, stk. 2.

5.4 Vejret kan ske ved ekspropriation, hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale efter procedurerne i § 33 jævnfør lov om private fællesveje. Ejer af berørte arealer kan kræve erstatning efter lovens § 40.

Vejudlæg og anlæg

5.5 Der skal udlægges areal til vej, som vist i princippet på "Kortbilag 2a, Anvendelse delområde 1" og "Kortbilag 2b, Anvendelse delområde 2 og 3."

Stamveje skal udlægges i 10 meters bredde og anlægges i min. 5,0 meters bredde med rabat i begge sider.

Adgangsveje skal udlægges i 8 meters bredde og anlægges i min. 5,0 meters bredde med rabat i begge sider.

Stier skal udlægges i 3,0 meters bredde og anlægges i 2,5 meters bredde.

5.6 Ny grusvej med tilslutning til den eksisterende Hedevej ved delområde 2 må ikke etableres, så den påvirker heden nord for arealet med nedadløbende vejvand. Der skal derfor anlægges en grøn rabat imellem vejen og heden på 3 meter, som sikrer en respektafstand til heden mod nord.

Parkering

5.7 Parkering skal ske på egen grund.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Indenfor hver ejendom/udstyknings må der kun opføres bebyggelse på maksimalt 150 m² i alt.

Heraf må maksimalt 125 m² være hovedhus. De resterende 25 m² må kun opføres som sekundær bebyggelse som fx. anneks, skur, shelter, orangeri, udestue, overdækket terrasse og garage.

- 6.2 Byggelinjer fastsættes til 5 meter langs naboskel og 10 meter til vejmidter.
- 6.3 For byggeri i delområde 2 skal en respektafstand på 10 meter fra den § 3-beskyttede hede i delområde 3 overholdes.
- 6.4 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt gives en højde på 5 meter målt fra naturligt terræn ved lokalplanens vedtagelse.
- 6.5 Der må etableres træterrasser i forbindelse med hovedhus og sekundær bebyggelse. Terrasser skal respektere byggelinier.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tage og facader må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Tagflader kan beplantes med Sedum.

Facader skal beklædes med træ eller lignende materialer.

- 7.2 Til bygningers ydre, herunder også tagflader, skal der anvendes jordfarver som okker, terra de siena, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop samt hvid, grå og sort. Glanstallet må maksimalt være 20.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Sommerhusgrunde skal være beplantet på min. 1/3 af arealet og bestå af egenskarakteristiske og hjemmehørende arter.
- 8.2 Til hegn i skel må kun anvendes levende hegn.
- 8.3 Indenfor delområde 1 skal der etableres beplantningsbælter som anvist på "Kortbilag 2a, Anvendelse delområde 1". Beplantningsbælterne beplantes i en bredde på minimum 3 meter og skal bestå af egenskarak-

teristiske og hjemmehørende arter.

- 8.4 Indenfor delområde 2 skal der etableres beplantningsbælter som anvist på "Kortbilag 2a, Anvendelse delområde 2 og 3". Beplantningsbælterne beplantes i en bredde på minimum 3 meter og skal bestå af egenskarakteristiske og hjemmehørende arter. Intet beplantningsbælte må etableres tættere på hedens afgrænsning end 10 meter.

Beplantningsbælter mod nord og vest skal bestå af hjemmehørende buske, som ikke rodskyder og skal være af en minimumshøjde på 2 meter og med en maksimumshøjde på 2,5 i fuldt udvokset tilstand.

Beplantningsbælter mod øst og syd skal bestå af egenskarakteristiske og hjemmehørende arter.

- 8.5 Delområde 3 må ikke beplantes.
- 8.6 Der må ikke foretages terrænregulering indenfor 1 meter fra skel. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til oprindeligt terræn.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes et lovligt godkendt spildevandsanlæg. Miljøstyrelsens vejledende afstandskrav til spildevandsanlæg skal respekteres.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:

Ny bebyggelse tilsluttes et lovligt godkendt spildevandsanlæg.

Beplantningsbælter skal være etableret jævnfør "Kortbilag 2a, Anvendelse delområde 1" og "Kortbilag 2b, Anvendelse delområde 2 og 3".

Beplantning på udstykninger være etableret jævnfør §8.1.

§ 11. Grundejerforening

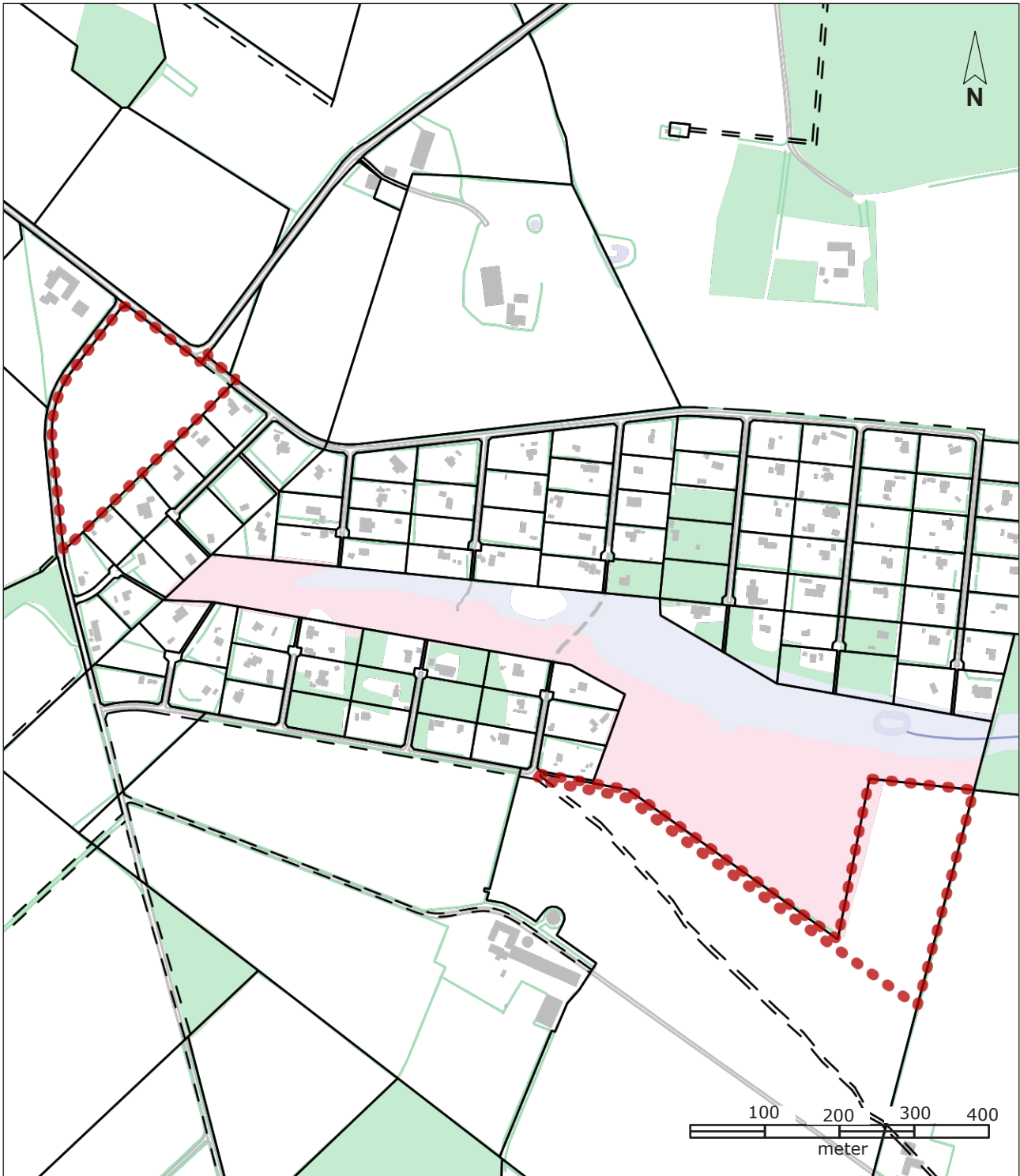
- 11.1 Samtlige grundejere inden for lokalplanområdet har medlemspligt til den i Lokalplan nr. 66 § 10.1, bestemte grundejerforening for sommerhusområdet Guldforhoved Floddal.

Den fælles grundejerforenings område udvides til at omfatte hele lokalplanområdet for Lokalplan nr. 445 såvel som for Lokalplan nr. 66.

- 11.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunen optage medlemmer fra tilgrænsende sommerhusområder.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8 omtalte beplantninger bortset fra § 8.1.
- 11.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealet ved delområde 1.
- 11.6 Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres dispensationsretten i forhold til diverse beplantninger nævnt under §§ 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 og 8.5 til grundejerforeningen i forhold til dennes vedtægter og retninglinjer.
- 11.7 Grundejerforeningens vedtæger og ændringer heri skal godkendes af kommunen.

§ 12. Retsvirkninger

- 12.1 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.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 12.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 12.4 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.
- 12.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.



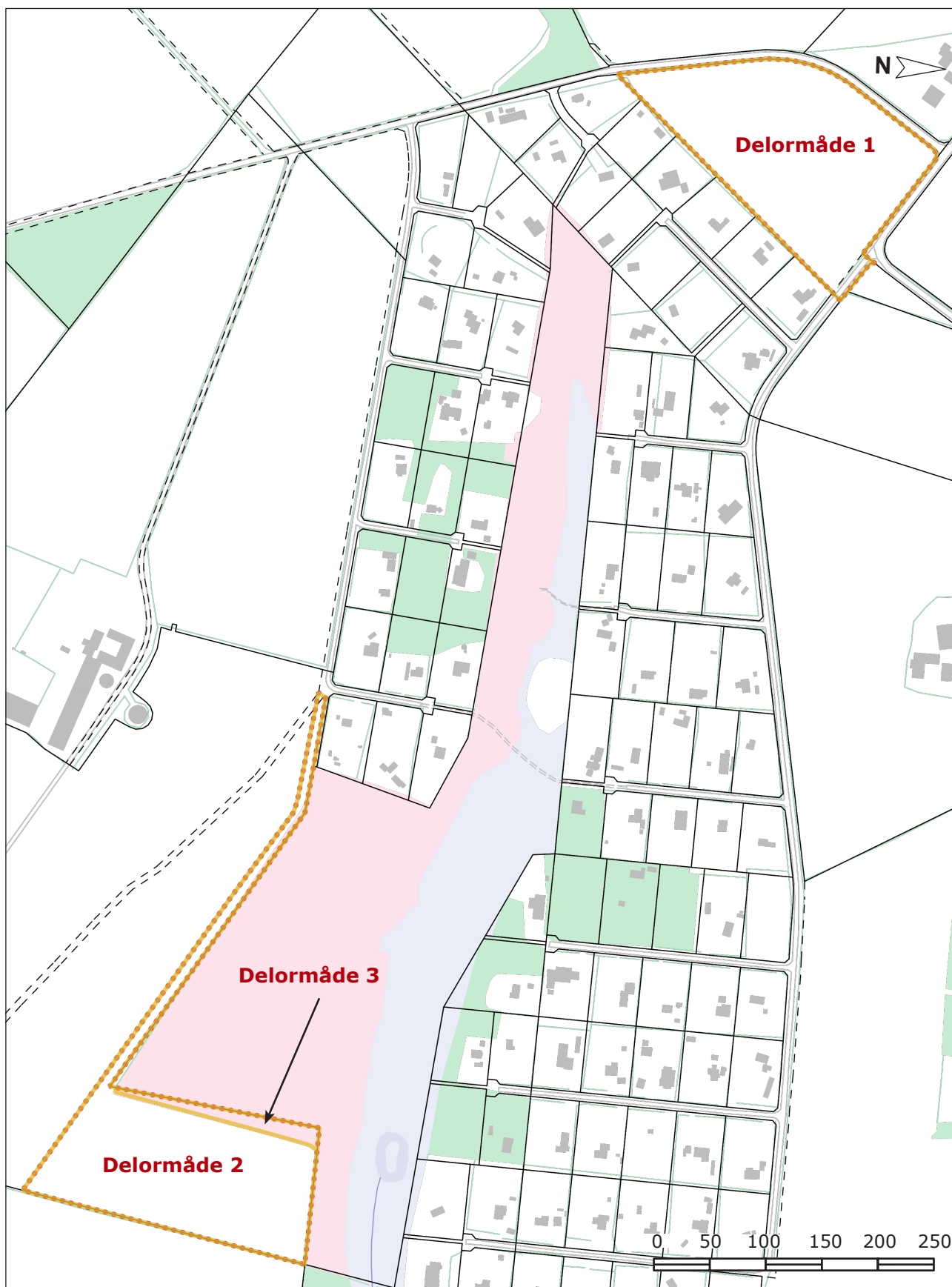
Målestok ca. 1:8.000 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 445

□ Eksisterende matrikelskel

■ Eksisterende bygninger (Kort fra 2024)

**Signaturforklaring**

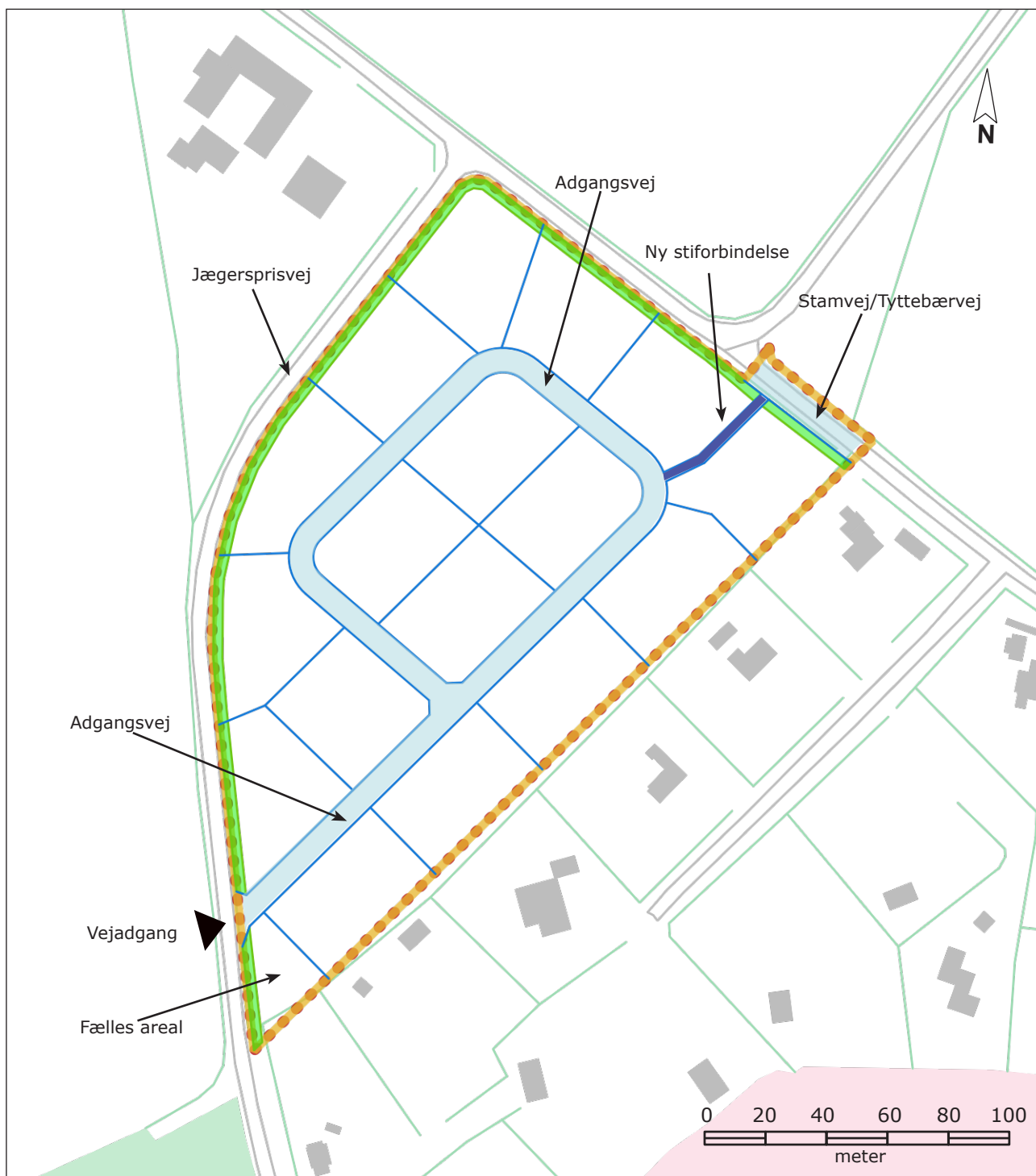
Målestok ca. 1:5.000 ved print i A4



Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 445



Delområder



Målestok ca. 1:2.000 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 445

□ Udstykninger

■ Ny stiforbindelse

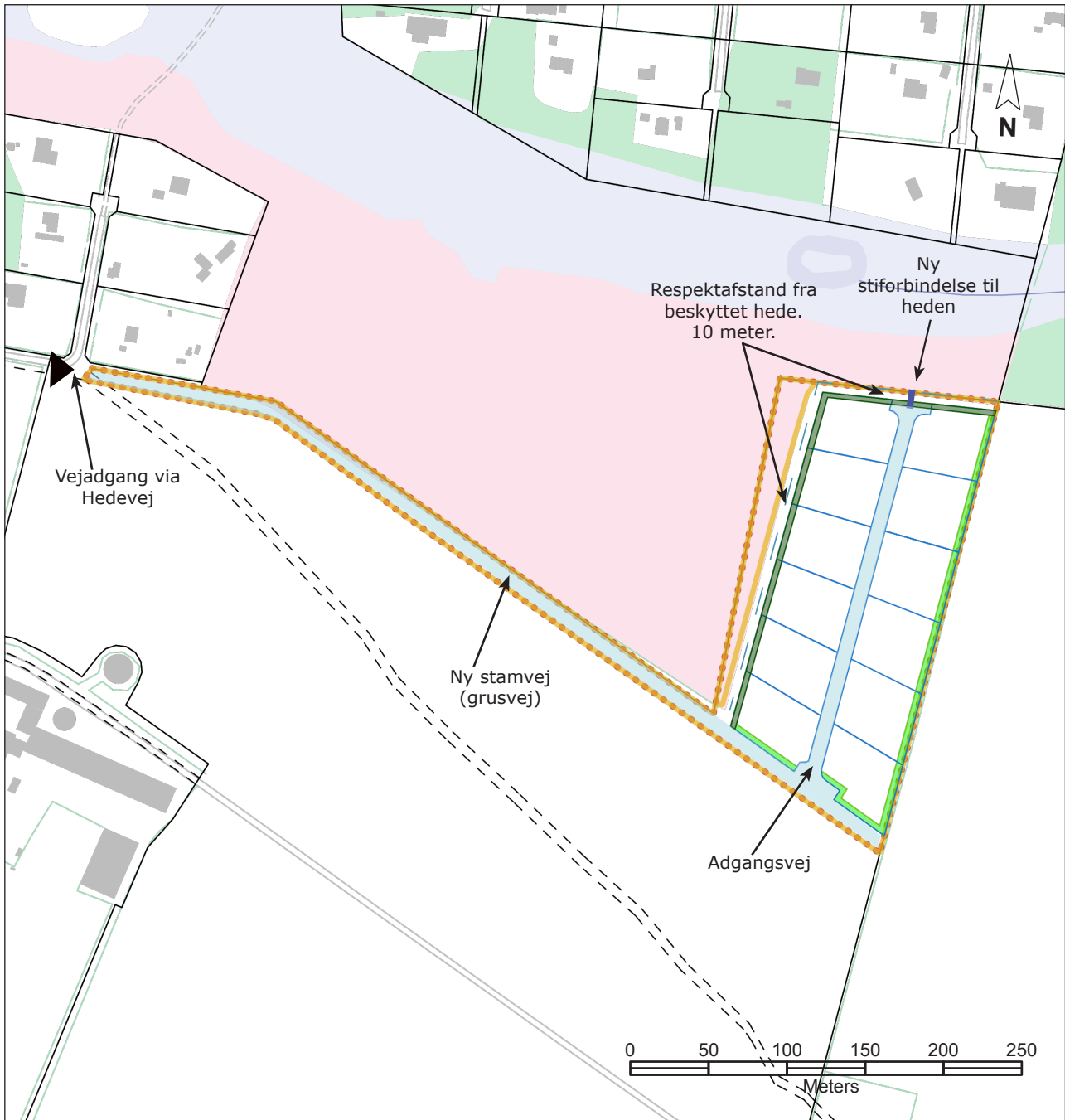
► Vejadgang

□ Delområde 1

■ Bepplantningsbælte på 3 meters bredde

■ Privat fælles vej

■ Fælles areal



Målestok ca. 1:3.500 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 445	Delområder
Udstykninger	3 meters bredt beplantningsbælte
Ny stiforbindelse	3 meter bredt beplantningsbælte på min 2 meters højde og max 2,5 meters højde
Eksisterende matrikelskel	Privat fælles vej
Vejadgang	Respektafstand. 10 meter fra beskyttet hede mod nord og vest

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Lokalplan nr. 445 - Sommerhusområde ved Jægersprisvej, Guldforhoved er:

- Offentligt bekendtgjort den 19. marts 2026
- Endeligt vedtaget den 16. marts 2026
- Offentliggjort som forslag den 9. oktober 2025
- Godkendt som forslag den 6. oktober 2025



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 445 - Sommerhusområde ved Jægersprisvej, Guldforhoved var i offentlig høring i perioden fra den 9. oktober 2025 og frem til den 4. december 2025.



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.