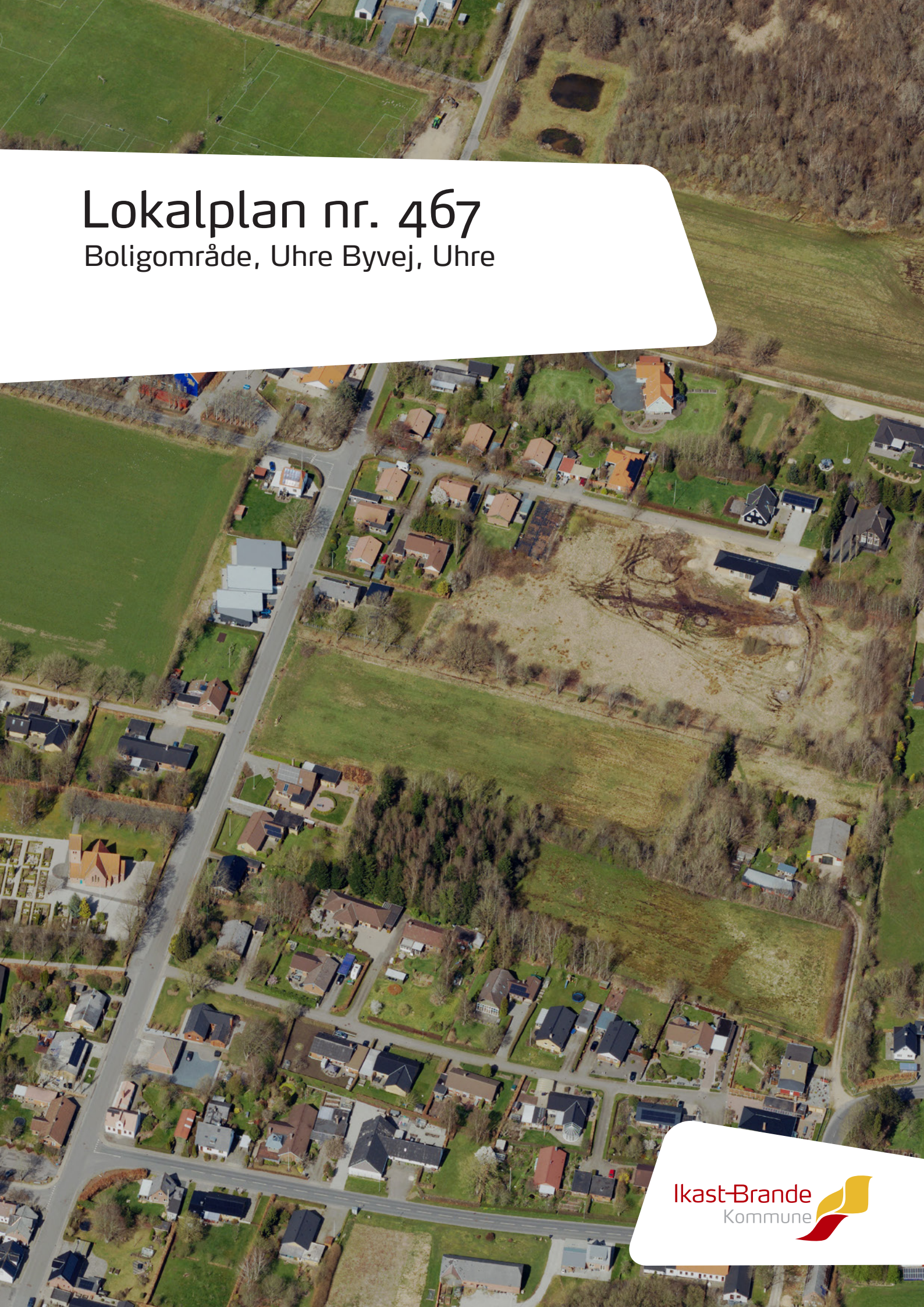
Lokalplan nr. 467

Boligområde, Uhre Byvej, Uhre



Ikast-Brande Kommune

Hvad er en lokalplan?

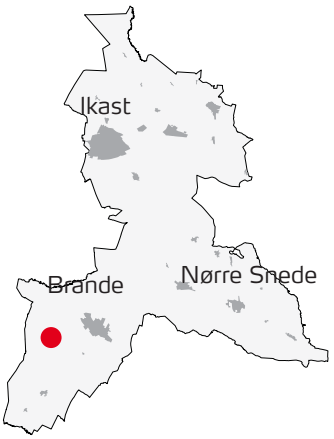
Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

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 plansystemet 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. 467
Boligområde, Uhre Byvej, Uhre

Endelig vedtaget den 3. februar 2025

Udarbejdet af
Ikast-Brande Kommune,
Plan og Udvikling,

Henvendelse
E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

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

Ikast-Brande Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

Beliggenhed og eksisterende forhold 4
Baggrund og formål 5
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning 6
Klimatilpasning 10
Tekniske anlæg 11
Love og beskyttelseslinjer 12
Lokalplanens gennemførelse 13
Miljøvurdering 16
Ændringer siden den offentlige høring 16
Vejledende illustrationsplan 17

Bestemmelser 18

§ 1. Formål 18
§ 2. Område og zonestatus 18
§ 3. Områdets anvendelse 18
§ 4. Udstykning 19
§ 5. Vej, stier og parkering 20
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering 20
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 21
§ 8. Ubebyggede arealer 22
§ 9. Tekniske anlæg 22
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning 23
§ 11. Servitutter 23
§ 12. Retsvirkninger 23

Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort 24
Kortbilag 2 - Anvendelse 25
Kortbilag 3 - Udstykningsplan 26
Bilag X - Støj 27
Bilag 1 - Miljøklasser 28

Praktiske oplysninger 30

Lokalplan nr. 467
Boligområde, Uhre Byvej, Uhre

Redegørelse

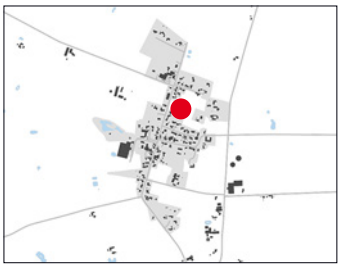
Beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er ca. 1,1 ha og er beliggende i den centrale del af Uhre og ligger i landzone. Området danner et hul i matrikelstrukturen for Uhre, som i dag er opdelt i to områder (en nordlig og en sydlig del).

Planområdet afgrænses mod nord af et vandløb, og på den anden side af vandløbet, er der en bolig og en naturbeskyttet eng. Mod øst afgrænses området af samme vandløb, og på den anden side af vandløbet er der her også en bolig. Mod vest afgrænses planområdet af Uhre Byvej og mod syd af en bolig, en lille skov og af et ekstensiv græsareal.

Arealet henlægger i dag som et ekstensiv græsareal og har ikke været i omdrift i en længere årrække. Der er anmeldt en genopdyrkningsret på arealet. Der er flere steder på arealet, som i vinterhalvåret fremstår ret våde.

Området ligger ca. 100m syd for Uhre Friskole og børnehave.



Lokalplanområdets placering i landsbyen



Lokalplanområdets afgrænsning.

Baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at der kan etableres 3 åben-lave boliger samt, at sikre at lokalområdet bliver hørt i forbindelse med en mere konkret planlægning.

Lokalplanen skal være med til at sikre en detaljeret styring af overfladevand, bebyggelsens omfang og placering samt vejadgangen til området.

Indhold

I lokalplanområdet er der tre delområder, hvoraf delområde 1 og 2 må anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Delområde 3 mod øst må anvendes til have/grønt areal samt mindre bebyggelser som drivhus, udhus, skur, hønsehus og lign. (Se evt. vejledende illustrationsplan på side 17 eller kortbilag 2).

På grund af højtstående grundvand og periodevis vådt terræn på arealet i dag, forudsætter lokalplanen, at vand håndteres på egen grund inden påbegyndelse af bebyggelse.

Indenfor delområde 1, skal der terrænreguleres med sandpuder på 80 cm over eksisterende terræn, for at skabe større afstand til grundvandsspejlet.

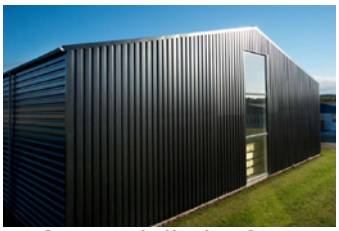
Derudover forudsætter lokalplanen, at der etableres et mindre teknisk anlæg i form af en sø uden afløb for at opsamle vand indenfor planområdet ved ekstremregn indenfor delområde 1.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse, regnvandshåndtering, parkering og have.

Bebyggelse og anlæg

I delområde 1 må der opføres én åben lav bolig på op til maksimalt 500 m^2. Udover beboelsen må der opføres en garage på op til 300 m^2. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager med en bygningshøjde på 8,5 m.



Referencebillede ift. ønskede materialer på garage på 300 m2 i delområde 1. Garagen ønskes beklædt med stålplader i mørke nuancer.

Indenfor delområde 1 må der etableres et regnvandsbassin på op til 450 m^2.

Vejadgangen til hele området skal ske via én samlet vej fra Uhre Byvej. Vejudlægget skal være 7 m bredt.

I delområde 2 må der udstykkes to grunde til åben-lav boligbebyggelse. Den endelige udstykning skal følge principperne på Kortbilag 3, Udstykningsplan. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager med en bygningshøjde på 8,5 m.

I delområde 3 må der kun opføres mindre bygninger på maksimalt 10m^2 til skur, udhus og lign.

Bonusvirkning
I henhold til planlovens § 15 stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, dvs. at den erstatter tilladelser, der efter planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelser) er nødvendige for lokalplanens realisering.

Bonusvirkningen omfatter opførelse af det beskrevne byggeri og anlæg, samt til ændret arealanvendelse. Lokalplanen har således bonusvirkning.

Grønne områder, landskab og beplantning
Der udlægges et delområde 3 mod øst, som er for vådt til større bebyggelse. Delområde 3 ligger i tilknytning til delområde 1 og må ikke udstykkes.

Trafik
Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Uhre Byvej fra vest.

De tre boliger må kun have én samlet vejadgang fra Uhre Byvej og vejen skal placeres som vist på princippet på kortbilag 2, Anvendelse. Der skal udarbejdes et konkret vejprojekt, som skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

Bæredygtighedsvurdering
Boliger kan opføres med lavenergi og solceller. Regnvand skal håndteres på egen grund.

Området ligger centralt i Uhre og giver gode muligheder for at gå eller cykle til områder med offentlige formål som fx børnehave og skole lige nord for planområdet.

Miljø
Ved planlægning for boliger og anden støjfølsom anvendelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Det skal forud for byggetilladelsen kunne dokumenteres, at de nødvendige krav overholdes. (se Bilag 3 - Vejledende Grænseværdier for støj).

Børn i byen
Planområdet ligger i gåafstand til Uhre Friskole og daginstitution ca. 100 meter syd fra skolen. Der er fortov hele vejen.

Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning

Overordnet planlægning
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 over-

ensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen eller ved revision af kommuneplanen.

Gældende kommuneplan

Lokalplanens område er delvist omfattet af rammeområde nr. 14.B6.1 i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, som udlægger noget af området til blandet bolig og erhverv. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser, men omfatter delområde 1 og 2. Lokalplanens delområde 3 udlægges i ét nyt rammeområde nr. 14.R1.3 til rekreativt formål med mulighed for mindre bygninger i maksimalt 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 3 meter. I tillægget udvides landsbyafgrænsningen, så den omfatter delområde 1 og 2, hvor der i lokalplanen er mulighed for opførelse af bebyggelse.

En mindre del af planområdet ligger udenfor landsbyafgrænsningen for Uhre.

Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 46 til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033, hvori rammeområde nr. 14.B6.1 udvides, så det omfatter hele planområdet.

Hele Uhre og (dermed lokalplanområdet) er i Kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø på grund af landsbyens markante og velbevarede bebyggelses- og matrikelstruktur. Ifølge Kommuneplanen må nye anlæg, nyt byggeri og andre ændringer i landskabet derfor ikke udformes og placeres på en måde, der forringer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier.

Derudover ligger planområdet også indenfor Uhre kirkes kirkeomgivelser. Der må ifølge Ikast-Brande Kommuneplans retningslinje for kirkeomgivelser ikke blive opført ny bebyggelse, som ødelægger et harmonisk helhedsbillede, virker uheldigt dominerende eller ødelægger et fint samspil mellem kirke og landskab.

En mindre del af planområdet er omfattet af Kommuneplanens retningslinje for landsbyafgrænsningen for Uhre og tillægget skal derfor udvide retningslinjen, så den omfatter delområde 1 og 2, hvor der i lokalplanen er mulighed for bebyggelse.

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer for kulturhistoriske miljøer og kirkeomgivelser, da etableringen af tre boliger ikke vil forringe oplevelsen af hverken kirken eller bystrukturen i Uhre.

Vandområdeplaner

Nærmest beliggende vandløb er Nørrekær Bæk der er målsat med krav om god økologisk tilstand i henhold til gældende Vandområdeplaner 2021-2027 (Vandområde-ID o5551).

Realisering af lokalplanen vurderes ikke, at medføre en forringelse i antallet af kvalitetsparametrene (insekter, planter og fisk) på den målsatte vandløbsstrækning i Nørrekær Bæk.

Nærmest beliggende lavbundsarealer er klassificeret som områder med ingen risiko for okkerudledning, klasse IV, og påvirkes ikke af lokalplanforslaget.

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.

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H63 – Mose ved Karstoft Å – som ligger ca. 5,5 km syd for lokalplanområdet.

Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med lokalplanens område. Samtidig er der relativ stor afstand fra arealet til Natura 2000-området. Ikast-Brande Kommune vurderer derfor, at projektet ikke i sig selv - eller i forbindelse med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området samt naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget væsentligt.

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. Følgende arter findes i denne del af kommunen: Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, diverse arter af flagermus herunder vandflagermus, sydflagermus.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arter i området, da lokalplanområdet er en forholdsvis monoton græsmark med engpræg i øst enden, uden sandede partier, skjul eller andre elementer som odder, markfirben, stor vandsalamander eller spidssnudet frø benytter som yngle- eller rasteområde. Der er desuden over 290 meter til nærmeste vandhul, som ikke vurderes egnet som yngle eller rasteområde for spidssnudet frø eller stor vandsalamander pga. vandkvaliteten.

Der skal ikke fældes nogen træer, eller nedrives bygninger i forbindelse med lokalplanen realisering, planen vil derfor ikke påvirke flagermus.

Da der er tale om etablering af 3 enfamiliehuse, vurderes planen ikke påvirke områder uden for lokalplanområdet.

Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

• at der i forbindelse med projektets gennemførelse ikke vil ske ændringer i arealanvendelsen, som vil være væsentlige for bilag IV-arters trivsel

• at realiseringen af lokalplanen samlet set ikke vil 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 vil medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), samt kortlagt til at være følsomt overfor nedsivning af nitrat. Planområdet ligger udenfor indvindingsopland til alment vandværk og boringsnære beskyttelsesområder. Den nærmeste drikkevandsboring findes 900 meter fra planområdet og tilhører Uhre Vandværk.

De øverste 5 meter jordlag indenfor lokalplanområdet består af ler med indskud af sand, hvor der i den vestlige del af lokalplanområdet er mest ler og mest sand i den østlige del af lokalplanområdet.

Det mest terrænnære grundvand forventes at ligge ca. mellem 1,5-4 meter under terræn. Den lerede geologi kan medføre, at det er svært for overfladevand at trænge ned i jorden, hvorfor det i perioder kan føles som om grundvandet står tæt på terræn.

Det er derfor ikke muligt at nedsive regnvand indenfor lokalplanområdet.

Med den ændrede arealanvendelse må det forventes, at befæstelsesgraden bliver højere. En forøget befæstelsesgrad vil medføre, at mere regnvand vil blive afledt til regnvandsledningen og mindre vil sive ned i jorden. Der vil således ske en mindre grundvandsdannelse.

Spildevandsplan 2023-2034

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

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Hvis befæstelsesgraden er højere end 35% på den enkelte grund, skal vandet fra det overskydende areal forsinkes eller håndteres på egen grund. Vand fra hverdagsregn skal holdes på egen grund og må ikke give anledning til gener for naboer.

Lokalplanområdet er tidligere landbrugsjord, og det må forventes at de eksisterende dræn i jorden i dag, er blevet ledt til det vandløb ved den nordlige grænse af lokalplanområdet.

I forhold til den fremtidige vandhåndtering indenfor lokalplanområdet vil det dog stadig være muligt at aflede den mængde vand til grøften, som nuværende dræn har afvandet området med.

Det er dog ikke muligt at aflede yderligere overfladevand til grøften, da restkapaciteten i Nørrekær Bæk er begrænset og der kan ikke afledes mere hertil. Robusthedsanalysen viser en meget begrænset restkapacitet i vandløbet, svarende til mindre end 0,25 l/s/ha.

Tilsvarende vurderes der at være stor risiko for erosionskader i Nørrekær Bæk ifbm. kraftige afstrømningssituationer.

Klimatilpasning

Området har tidligere været anvendt som landsbrugsjord, men har i de sidste mange år stået hen som et ekstensivts græsareal. Arealet står i perioder under vand flere steder grundet de lerede jordlag, og så er området også præget af en naturlig vandafstrømning i terrænet fra øst mod vest. Dette skyldes bl.a. at hele området falder terrænmæssigt fra den østlige ende i 52,5 meters højde til 50,5 meters højde i den vestlige ende. Dvs. at overfladevand strømmer mod vest indenfor lokalplanområdet.

Grøften nord og øst for lokalplanområdet udleder til Nørrekær Bæk, som i dag er kapacitetsbegrænset. Det betyder at der ikke må udledes mere overfladevand til grøften end der udledes i dag (med eksisterende dræn). Hvis Nørrekær Bæk belastes yderligere, kan det resultere i erosionsskader i bækken.

Lokalplanområdet kan derfor ikke drænes yderligere med etablering af flere dræn. Hvis der forefindes eksiterende dræn indenfor området, skal disse bestå, og må kun ændres ved særskilt ansøgning hos kommunen.

Jorden egner sig ikke til nedsivning, hvilket betyder at regnvand skal tilbageholdes på egen grund. Hvis der etableres et regnvandsbassin, så må det dog ikke udlede til grøften nord og øst for området, da Nørrekær Bæk som tidligere nærvnt er kapacitetsbegrænset.

Med etablering af vej, og anden anlæg af belægning samt byggeri, forventes befæstelsesgraden for området at stige. En øget befæstelsesgrad medfører større risiko for oversvømmelse. Hvis regnvand ikke håndteres indenfor området, vil byggeri være i risiko for oversvømmelse.

I forbindelse med planlægningen af området, er der foretaget en geoteknisk undersøgelse. Her fremgår det, at de øverste ca. 5 m jord består af ler med indskud af sand. Den lerede geologi kan medføre, at det er svært for overfladevand at trænge ned i jorden, hvorfor det i perioder kan føles som om grundvandet står tæt på terræn.

Ifølge den geotekniske undersøgelse, ligger det mest terrænnære grundvandsspejl ca. 1,5 til 4 m under terræn inden for planområdet.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at lokalplanområdet er sårbart overfor ekstreme regnskyl.

Tekniske anlæg

Elforsyning
Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Kloakering
Se afsnit Spildevandsplan 2023 - 2034 ovenfor.

Varmeforsyning
Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmeforsynings-loven.

Vandforsyning
Området forsynes med vand fra Uhre Vandværk.

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 forurenet 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

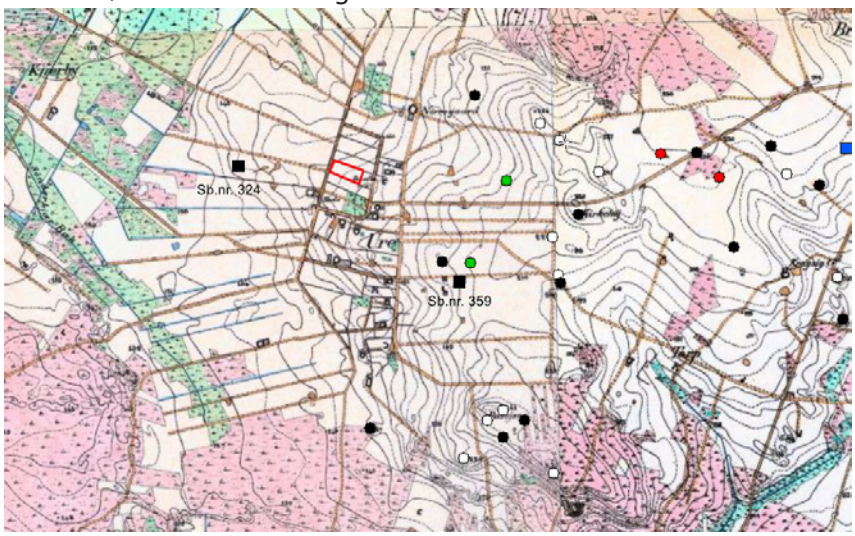
Trafikforhold
Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselsloven).

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

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

Museet har i en udtalelse til Ikast-Brande Kommune oplyst, at de ikke har kendskab til skjulte fortidsminder på det aktuelle areal, og der er tidligere kun i yderst begrænset omfang foretaget arkæologiske undersøgelser i eller omkring Uhre by.

Området er beliggende på vestsiden af et større bakke på let skrånende terræn. Mod nordvest støder bakkedraget op til store, tidligere moseområder, og mod vest og syd afgrænses det af Sønderkær Bæk og Karstoft Å.



På kortet overfor er lokalplanområdet er indtegnet på de høje målebordsblade sammen med de kendte fund og fortidsminder i nærområdet, Cirklerne er registrerede gravhøje, mens firkanterne symboliserer bopladsspor. I forbindelse med anlæggelsen af en trykledning fra Blåhøj til Brande blev der i 2010 afgravet en grøft, som passerer vest om lokalplanområdet, sted- og lok.nr. 170802-324. Her blev der godt 400 m mod vest og på lidt lavere terræn fundet bopladsspor i form af to kogestens-

gruber, og ca. 500 m nordnordøst for disse endnu en. Denne anlægstype dateres til bronzealder eller jernalder.

Godt 700 m mod sydøst blev der i forbindelse med etablering af jordvarmeanlæg ligeledes registreret en kogestensgrube, sted- og lok.nr. 170802-359.

På selve bakkedraget umiddelbart øst for Uhre by er der registreret et større antal gravhøje (den nærmeste knap 600 m mod sydøst). I en af disse er der udgravet en grav fra bronzealderen, og i en anden er der fundet et bronzesværd, som må stamme fra en grav fra samme periode. De to høje ses som grønne prikker på oversigtskortet. De sorte prikker er udaterede, overpløjede gravhøje, mens de hvide prikker er fredede høje. De mange høje indikerer forhistorisk aktivitet i området, og der vil således være mulighed for at støde på de bosættelser, der kan knyttes til højene.

På baggrund af terrænforholdene samt de kendte fund i nærområdet er det museets vurdering, at der vil være risiko for bevarede, væsentlige fortidsminder inden for det aktuelle lokalplanområde.

Museet vil derfor gerne have mulighed for at forundersøge arealet, eventuelt i form af en overvåget afgravning.

Kirkebyggelinje

Omkring Uhre Kirke er der en kirkebyggelinje på 300 meter, hvor der ikke må bygges højere end 8,5 meter.

Lokalplanen ligger indenfor kirkebyggelinjen, men muliggør ikke bebyggelse højere end 8,5 meter.

Servitutter

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

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Tilladelser og dispensationer

Lokalplanen kræver ikke, at der søges
tilladelser eller dispensationer ved andre myndigheder.

Ved ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

Ikast-Brande Kommune har ikke på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om, at foretage ekspropriation inden for lokalplanens område.

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.

- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.

- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

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

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

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

Miljøvurdering

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

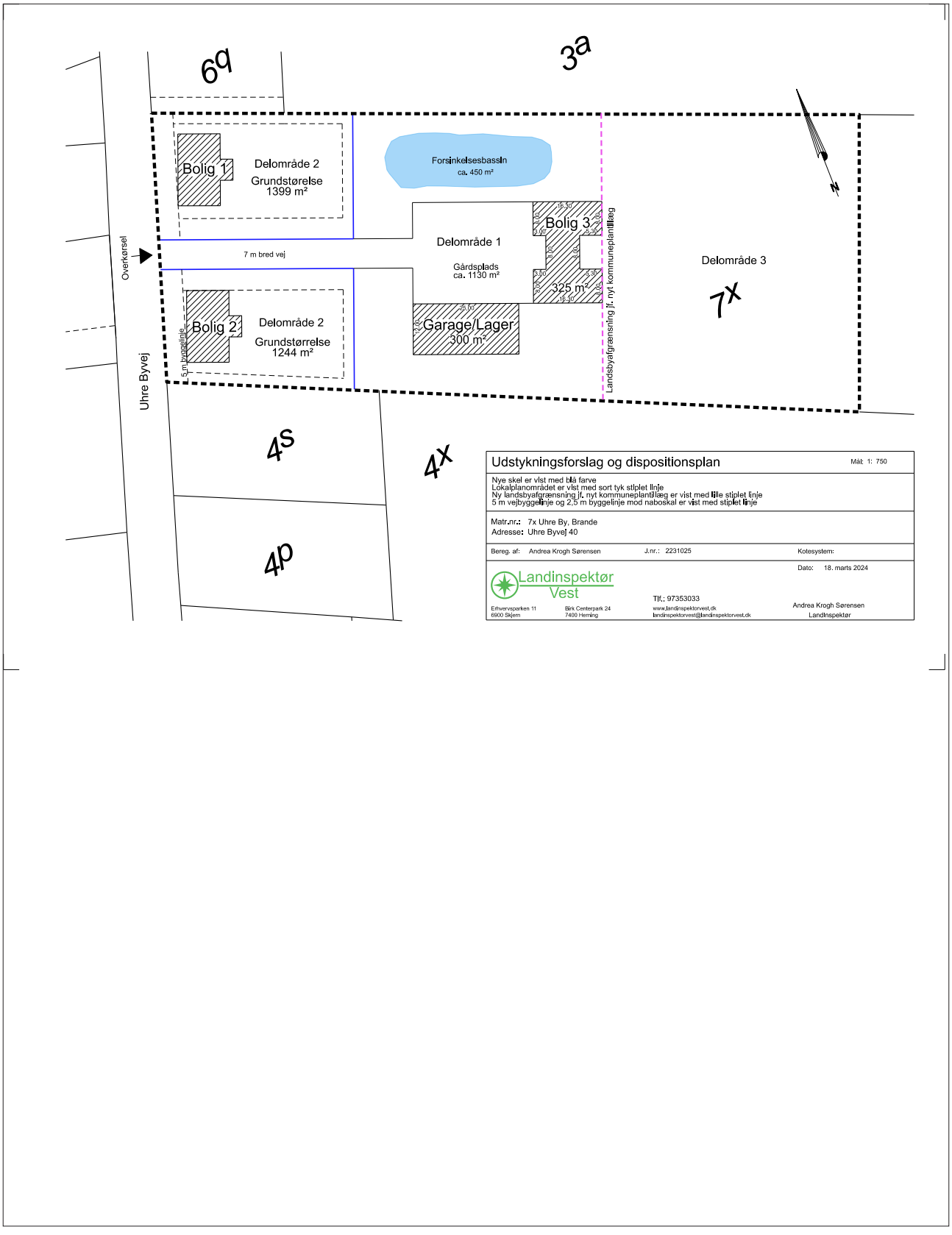
Etableringen af tre åben-lave boliger vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet. Planlægningen muliggør en huludfyldning i den eksisterende matrikelstruktur i Uhre og påvirker derfor ikke miljøet væsentligt.

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

Ændringer siden den offentlige høring

Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanen som følge af den offentlige høring.

Vejledende illustrationsplan



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 skal anvendes til blandet bolig og erhverv.
- at området vejbetjenes fra Uhre Byvej,
- at der indenfor byggefelterne A, B og C kan bygges med bonusvirkning,

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

2.3 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse) til, at området kan anvendes til boligformål og at der inden for byggefelterne A-C, som er vist på kortbilag 2, Anvendelse, kan opføres boliger, garager mv. med de maksimale størrelser og højder m.m, som det fremgår af lokalplanens bestemmelser. Der gives desuden tilladelse til anlæg af vej, gårdsplads og regnvandsbassin indenfor delområde 2. Lokalplanen har således bonusvirkning.

Delområder

2.4 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1, 2, 3 som vist på kortbilag 2, Anvendelse.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes som landsbyområde til blandet bolig og erhverv i form af:

- åben-lav boligbebyggelse i delområde 1 og 2 samt tilhørende tekniske anlæg herunder regnvandsbassiner og lignende klimaforanstaltninger.
- der kan tillige opføres eller indrettes erhverv i miljøklasse 1-2 i delområde 1.
- tekniske anlæg alene til brug for lokalplanområdet herunder også regnvandsbassiner og lignende klimaforanstaltninger

3.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.3 Lokalplanens delområde 3, må anvendes til have, grønt område og der må kun etableres mindre bygninger på max 10 m² såsom drivhus, shelter, hønsehus og lignende.

Byggefelt A

3.4 Indenfor lokalplanens byggefelt A må der opføres én bolig på maksimalt 250 m² i maksimalt 2 etager og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.

Byggefelt B

3.5 Indenfor lokalplanens byggefelt B må der opføres én bolig på maksimalt 250 m² i maksimalt 2 etager og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.

Byggefelt C

3.6 Indenfor lokalplanens byggefelt C må der maksimalt opføres bebyggelse på i alt 800 m². Heraf må maksimalt 400m² være erhverv i miljøklasse 1-2.

Der må opføres én bolig på maksimalt 500 m². Boligen må maksimalt opføres i 2 etager med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.

Der må opføres én garage (inklusiv udhus) på op til 300 m², i maksimalt 1 etage og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.

§ 4. Udstykning

4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes til åben-lav boligbebyggelse efter principperne på kortbilag 3, Udstykningsplan.

Indenfor delområde 1 og 3, må der udstykkes til én grund med en mindste grundstørrelse på 700 m².

Indenfor delområde 2 må der ikke udstykkes større end 1400 m² og minimum 700 m².

4.2 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere end anvist som på kortbilag 3, Udstykningsplan.

4.3 Tekniske anlæg må uanset 4.1 og 4.2 udstykkes

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Uhre Byvej, som vist i princippet på kortbilag 2, Anvendelse.

Vejadgangen til delområde 2 må ikke placeres tættere på Uhre Byvej end 10 m.

Vejudlæg

5.2 Adgangsvejen skal udlægges i en bredde på 7 m.

Vejens udformning

5.3 Adgangsvejen skal anlægges i bredde på 5,5 m med 0,75 m rabat i hver side.

5.4 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5x5 m ved vejadgangen til Uhre Byvej jævnfør kortbilag 3, Udstykning.

5.5 Der skal etableres vendeplads, der som minimum skal dimensioneres til 12 meter lastbiler. - Drøftes med politiet

Parkering

5.6 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig og på egen grund.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelse indenfor lokalplanområdet må maksimalt gives en højde på 8,5 meter.

6.2 Byggefelterne A, B og C er definerede på kortbilag 2, Anvendelse.

6.3 Boliger indenfor byggefelt A og B skal placeres parallelt med eller vinkelret på vejskellet mod Uhre Byvej.

6.4 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj skal være overholdt inde i boligernes beboelsesrum (46dB).

6.5 Mindre bebyggelse på maksimalt 10 m^2 indenfor delområde 3, må opføres i 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 3 meter.

Solceller på skrå tage

6.6 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:

• At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.

• At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.

• At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.

• At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.

• At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.

• At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget.

Solceller på flade tage

6.7 Opsætning af solenergianlæg på flade tage er tilladt. Solcellerne må enten opsættes direkte på taget eller på vinklede stativer på betingelse af at:

• solcellerne inklusiv stativ ikke har en højde på mere end 1 meter over tagfladen

• solcellerne trækkes mindst 1 meter tilbage i forhold til kanten på taget.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

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

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

Varmepumper

7.2 Varmepumper skal placeres mod vej, og indkapsles i let afskærmning i f.eks. træ i tilsvarende farver, som boligen.

Skilte

7.3 Skiltning og reklamering udover vejnavne og husnumre må ikke finde sted.

7.4 Undtaget §7.3 må der kun opsættes 1 midlertidigt salgsskilt i en maks. størrelse af - højde 1 m x bredde 2m - i forbindelse med salg af grunde til boligbebyggelse. Skiltet skal have midlertidig karakter, og have til formål at realisere lokalplanen.

7.5 Salgsskiltet som omtalt i §7.4, må placeres på ben med en maks. højde af 0,80 m over terræn. Skiltet skal fjernes efter maks. 3 år. Skiltet skal placeres minimum 2 meter fra vejskel.

7.6 Salgsskiltets baggrundsfarve skal være neutral (fx hvid, beige eller lysegrå), og må ikke være i signalfarver som fx neongul, neonorange, pink og grøn.

7.7 Salgsskiltet må ikke være gennemlyst eller belyst.

7.8 Bevægeligt salgsskilt, bannere, flag og lignende må ikke anvendes.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne, lastbiler eller lignende.

Terræn

8.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,8 meter kræver dispensation i forbindelse med byggeansøgningen.

§ 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 jf. kommunens spildevandsplan.

9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.

9.5 Der skal søges tilladelse efter jordforureningslovens § 8 ved gravearbejde, der berører kortlagte arealer.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:

- Overflade-/regnvand fra befæstede arealer ud over 35% håndteres (forsinkes) på egen grund. Vand fra hverdagsregn skal holdes på egen grund og må ikke give anledning til gener for naboer.
- Al opvarmet bebyggelse være tilsluttet varmeforsyning.
- Al bebyggelse skal være tilsluttet det kollektive elnet.
- Al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen.
- Området være spildevandskloakeret.
- Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 11. Servitutter

11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ingen servitutter indenfor lokalplanens område.

§ 12. Retsvirkninger

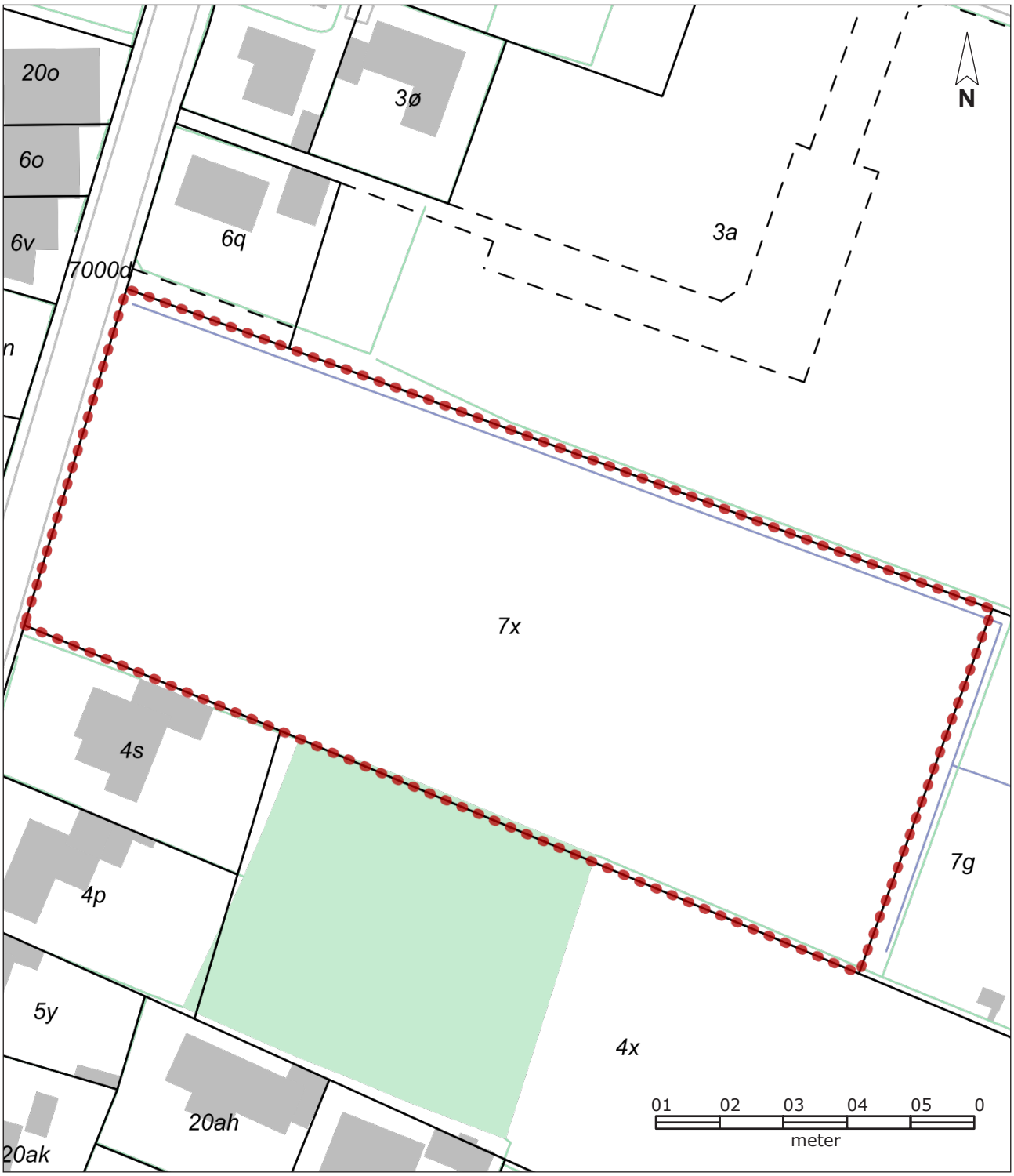
12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

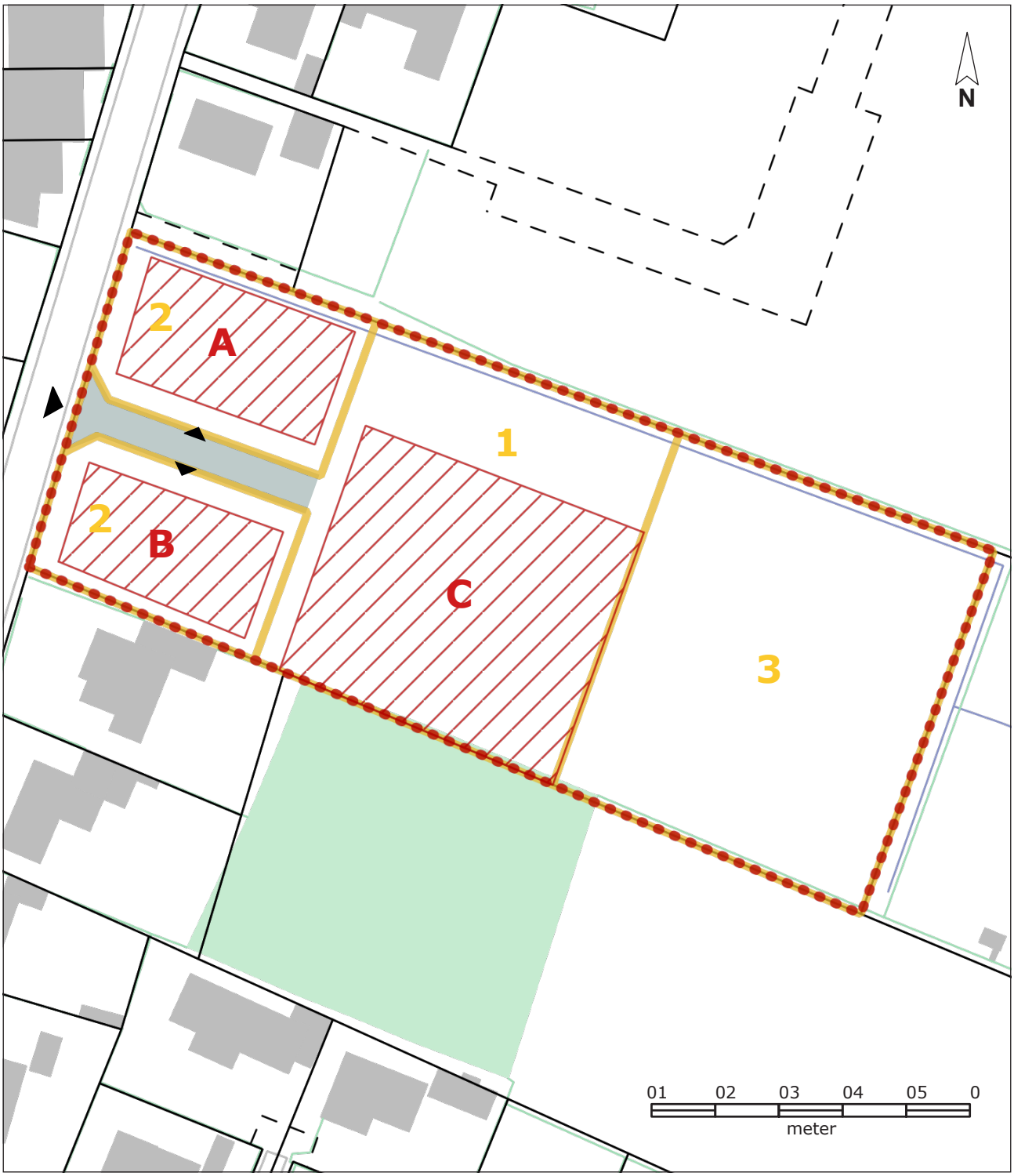
12.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A1

Signaturforklaring

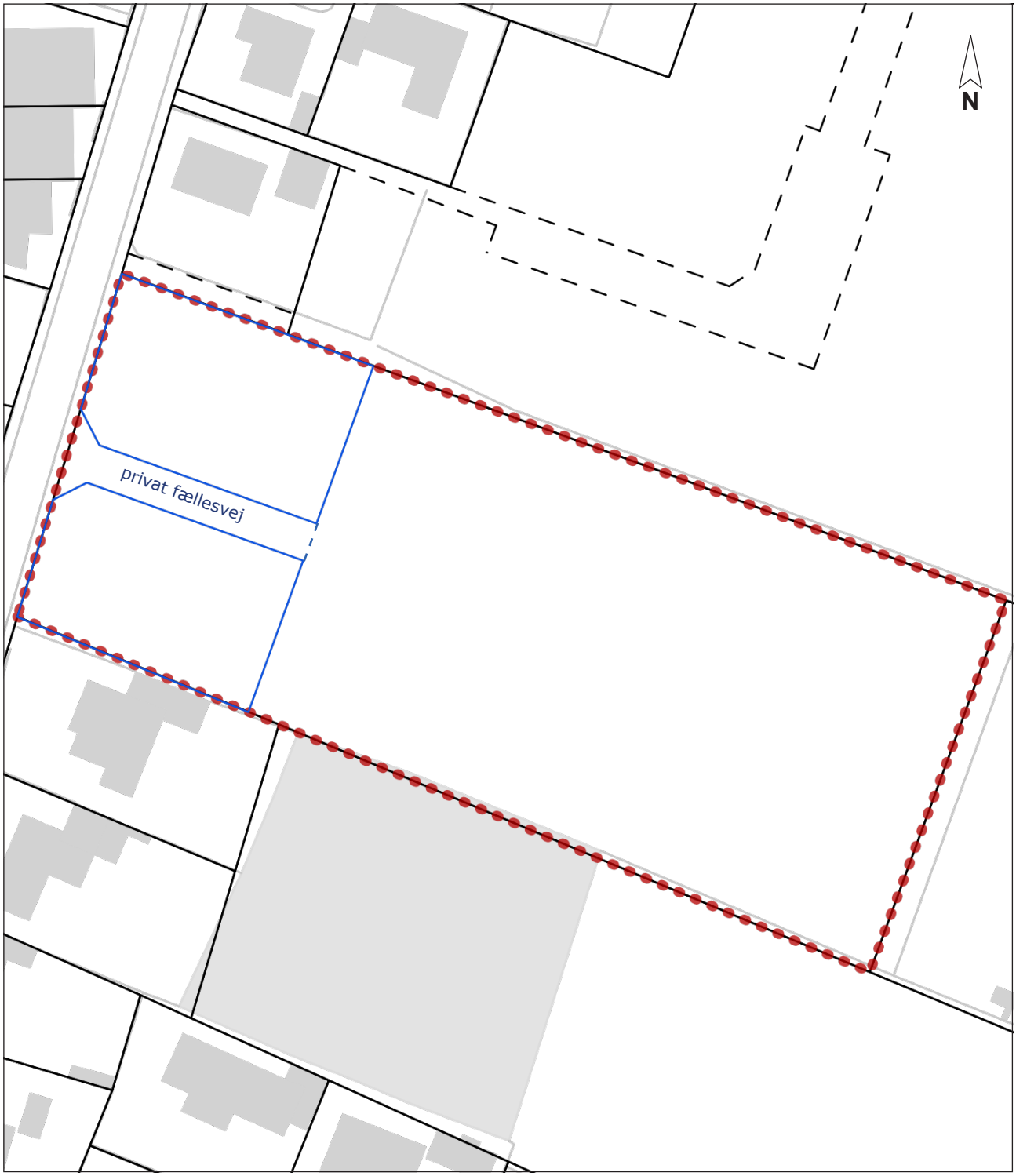
- Lokalplanafgrænsning for Lokalplan nr. 467
- Eksisterende matrikelskel
- Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)



Målestok ca. 1:1000 ved print i AA

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning for Lokalplan nr. 467
- Delområder (med gule tal)
- Eksisterende matrikelskel
- Byggefelter (med røde bogstaver)
- Samlet vejadgang fra Uhre Byvej
- Vejadgange til delområde 2



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning for Lokalplan nr. 467
- Eksisterende skel
- Udstykning, privat fællesvej med 5*5 m hjørneafskæringer ud mod Uhre Byvej

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. Forholdende 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 Lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00 Lørdag kl. 14.00 - 22.00 Søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
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 forureningsfølso-manvendelse.

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 industri-områder.

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 forure-ningsfølsomme naboer kan opnås.

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

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

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

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

Miljøklasse	Vejledende afstand til boliger	Eksempler
1	0 meter	Forretninger,liberale erhverv, kontorer, småværksteder med butik
2	20 meter	Bogbinderi, elektronikværksteder, laboratorier
3	50 meter	Håndværksprægede virksomheder, visse service-virksomheder
4	100 meter	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



Vedtagelse

Lokalplan nr. 467 - Boligområde, Uhre Byvej, Uhre er:

- Offentligt bekendtgjort den 6. februar 2025
- Endeligt vedtaget den 3. februar 2025

- Offentliggjort som forslag den 10. oktober 2024
- Godkendt som forslag den 7. oktober 2024



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 467 - Boligområde, Uhre Byvej, Uhre var i offentlig høring i perioden fra den 10. oktober 2024 og frem til den 5. december 2024.



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.