

# Lokalplan nr. 415

Boliger, Christiansminde, 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. 315  
Boliger, Christiansminde, Brande

### Udarbejdet af

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

### Henvendelse

E-post: [teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk](mailto:teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk)

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

Tlf.: 99 60 40 00

### Ansvarlig medarbejder

Navn: Iben Hammeleff  
Direkte tlf.: 99 60 33 03  
E-post: [ibham@ikast-brande.dk](mailto:ibham@ikast-brande.dk)

## Indholdsfortegnelse

### Redegørelse ..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold .....	4
Baggrund og formål .....	5
Indhold .....	5
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning .....	7
Klimatilpasning .....	10
Love og beskyttelseslinjer .....	11
Lokalplanens gennemførelse .....	13
Miljøvurdering .....	16
Illustration af et muligt byggeprojekt .....	18

### Bestemmelser ..... 19

§ 1. Formål .....	19
§ 2. Område og zonestatus .....	19
§ 3. Områdets anvendelse .....	19
§ 4. Udstykning .....	20
§ 5. Vej, stier og parkering .....	21
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	22
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	23
§ 8. Ubebyggede arealer .....	25
§ 9. Tekniske anlæg .....	26
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning .....	26
§ 11. Grundejerforening .....	27
§ 12. Servitutter .....	27
§ 13. Ophævelse af lokalplan .....	27

### Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	29
Kortbilag 2 - Anvendelse .....	30
Bilag 3 - Støj .....	31
Bilag 4 - Miljøklasser .....	32
Bilag 4 s. 2 - Miljøklasser .....	33

### Praktiske oplysninger ..... 34

# Lokalplan nr. 415

## Boliger, Christiansminde, Brande

### Redegørelse

#### Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i udkanten af det sydlige Brande. Øst for boligvejen Enkehøj. Området er en del af strukturplanen for Brande Syd, der blev udarbejdet i 2019. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et rekreativt område langs Brande Å, mod syd af gården Christiansminde med omkringliggende marker, mod øst af en banesti, og mod vest af den østlige del af et eksisterende boligområde langs vejen Enkehøj.

Planområdet ligger på et forholdvis plant areal nord for den eksisterende gård. Ca. 20 - 40 meter nord for lokalplanområdet falder terrænet et par meter ned mod Brande Å, og der ligger en naturbeskyttet eng langs denne. Der er på dette sted ingen sti langs åen.

Lokalplanområdet har de senere år været dyrket som landbrugsareal. Området ligger i landzone, og det overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.



Lokalplanområdets placering i Brande.



Lokalplanområdets afgrænsning.

## Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for et boligområde langs Brande Å med et større område med åben-lave boliger i en klassisk parcelhus udstykning, og et lidt mindre område bestående af tæt-lave boliger.

Området er en del af strukturplanen for "Brande Syd", der er en samlet plan for udbygning af Brande mod syd og sydvest.

## Indhold

I strukturplanen for Brande Syd er det blandt andet målsætningen at etablere

- et trygt og fællesskabspræget boligkvarter, hvor naboskabet dyrkes,
- et boligområde, hvor flere typer af boformer kan skabe nye typer beboersammensætning,
- en bydel hvor man er tæt på naturen, hvor der er plads til at naturen kan gro.

Området skal bestå af både parcelhuse og tæt-lav boliger. Boligerne placeres dels langs en fordelingsvej, som løber nord for og parallelt med Enkehøj, og dels ved nogle stikveje, som giver mulighed for at have et tæt naboskab på de enkelte stikveje.

## Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boliger i form af dels et større område mod vest til åben-lave boliger, og dels et mindre område mod øst til tæt-lave boliger.

## Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen fastsætter byggelinjer for boligerne for at sikre, at boliger orienteres mod vejene, så der er kontakt med rummet uden for. Desuden sikrer facadelinjerne, at de boliger der vender mod Brande Å ligger i god afstand fra åen, og får samlet havearealerne mod denne.

Garager opføres helt eller delvist ved siden af boligen for at skabe kontakt mellem den enkelte bolig og vejen, så man både kan se for eksempel børn og gæster fra boligen. Intentionen med dette tiltag er at skabe tryghed og liv i planområdet ved at åbne op til boligerne, og sørge for, at der er lys og liv i vinduerne på vejsiden af husene i store dele af døgnet. Tiltaget har dermed både et kriminalpræventivt formål, og en positiv effekt på livet mellem husene.



*Planområdet set fra det nordvestlige hjørne, hvor stien langs Brande Å drejer mod syd*



*Planområdet set fra vejen Enkehøj mod Brande Å, hvor træerne skaber en klar markering mod nord.*

### Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanområdet ligger i et let kuperet terræn syd for Brande Å. Vest for området går en sti langs åen ind til Brande. Landskabet er åbent, og beplantningen tænkes som få enkeltstående træer.

Langs Brande Å løber en å-beskyttelseslinje, der sikrer, at boligområdet ikke påvirker åen og de eksisterende enge og mosearealer ved åen.

### Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Enkehøj, og der vil derfor ske en stigning i trafikken på Enkehøj. Det vurderes dog, at den øgede trafikmængde ikke vil medføre væsentlige problemer i forhold til trafikbelastning, trafikafvikling, støj og trafiksikkerhed.

Den eksisterende grusvej inden for området skal udvides til en kørebanebredde på 5,5 m med fast belægning. Der skal etableres 2 m bredde rabatter i begge sider af vejen, så der sikres plads til et eventuelt fremtidigt fortov i den ene side af vejen. Den eksisterende bro/rørunderføring skal udvides tilsvarende og eventuelt forstærkes.

Vejadgangen fra Enkehøj forudsætter, at der jævnfør lov om private fællesveje § 26, stk. 2 tildeles vejret til vejudvidelsen. Da vejretten på Enkehøj udvides betragteligt, kan denne fremtidige vejadgang om nødvendigt ske ved ekspropriation. Se nærmere i afsnittet om ekspropriation samt under lokalplanens bestemmelser.

Der opfordres til dialog med ejer af Skerrisvej øst for lokalplanområdet med henblik på at benytte denne vej som en midlertidig byggepladsvej i en nærmere aftalt periode. Hensigten er, at tung trafik gennem det eksisterende boligområde skal begrænses mest muligt - i forbindelse med byggeriet i planområdet.

### Byrum og byliv

Den klassiske parcelhusudstyknings giver gode muligheder for naboskab på den enkelte vej, ligesom tæt-lav bebyggelsen placeres rundt om et fællesareal, hvor beboerne kan mødes. Midt i området placeres et fælleshus, der kan benyttes af alle områdets beboere, ligesom det grønne, rekreative areal med den øst-vestgående sti mod nord også er fælles for hele området.

### Bæredygtighedsvurdering

Boliger kan opføres med lavenergi og flade tage kan begrønnes. Regnvand skal håndteres på egen grund.

Området ligger bynært og giver gode muligheder for at anvende cyklen til transport eller gå ind til Brande midtby.



Området set mod den eksisterende gård i syd - ud for Enkehøj 49



Et kig langs å-dalen og den beskyttede eng, der ligger nord for planområdet. - Set fra områdets nordvestlige hjørne



Et vinterkig ind over området - set fra øst ved banestien

### Børn i byen

Området ligger ikke langt fra skolen Artium ved Centerparken i Brande. Børnene kan færdes til skole ad Enkehøj eller langs Brande Å stien. Børn i området kan cykle eller gå i skole, på biblioteket og til idræt i f.eks. Brande Hallerne. Desuden får de let adgang til både de eksisterende grønne områder langs Brande Å, og nye grønne områder inden for planområdet.

### Forhold til kommuneplanen & øvrig 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 overensstemmelse 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 omfattet af rammeområde nr. 13.B1.24 i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, som udlægger området til boligområde men mulighed for åben-lav boligbebyggelse i maks. 2 etager og en bebyggelsesprocent på 30. Ved tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten højst være 40. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser. Derudover er vejadgangen til boligområdet omfattet af rammeområderne nr. 13.R1.7, 13.R1.16, 13.R1.26, og 13.B1.6. Området er desuden udlagt til bevaringsværdigt landskab, men det er i i kommuneplanen vurderet, at der ikke er landskabelige værdier på det konkrete areal. De landskabelige værdier findes på åens nærarealer samt på en 40-60 meter bred bræmme mellem rammeområdet og disse.

### 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. Nærmeste vandløb er Brande Å nord for planområdet, og et tilløb til Brande Å vest for området.

Nærmeste vandløb er Brande Å nord for lokalplanområdet samt et privat tilløb til Brande Å vest for planområdet.

Brande Å er målsat både i de gældende vandområdeplaner, og i de kommende vandområdeplaner 2021-2027. Realisering af lokalplanen må ikke medføre en forringelse af tilstanden af kvalitetsparametrene (insekter, planter, fisk og kemiske stoffer) målsatte vandløb. Ligeledes må en realisering ikke forhindre at målene kan opfyldes.

Den vestligste del af lokalplanområdet, er lavbundsområde og arealerne nord for lokalplanområdet er ligeledes udpeget som lavbundsareal og okkerklasse IV. Der er ingen risiko for udledning af okker. Dog kan afvanding fra arealerne være besværlig ved byggeri.

Brande Å er recipient for naturlig overfladeafstrømning i området, og overfladevand vil naturligt ledes mod nord til åen eller til tilløbet vest for lokalplanområdet. Såfremt overfladevand ikke kan nedsives i nødvendigt omfang, skal vandet nedrosles til naturlig afstrømning før udledning til vandløb. Der er ikke registreret bluespots indenfor lokalplanområdet.

### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 64, Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage, der ligger ca. 7,1 km nord for lokalplanområdet. På grund af afstanden til Natura 2000-området, vurderes dette ikke at blive påvirket af lokalplanforslaget.

### 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.

Selve lokalplanområdet vurderes ikke at være yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter, fordi det for nuværende er dyrket mark, og et lavt læbælte.

Den nærliggende beskyttede natur blev konkret besigtiget i juli 2021. Der blev ikke fundet bilag IV-arter ved besigtigelsen. Den nærliggende sø mod vest har meget stejle brinker og vurderes ikke at være yngle- eller rasteområde for padder. Det vurderes derfor, at lokalplanens vedtagelse ikke vil påvirke padder på habitatdirektivets Bilag IV.

Der kan potentielt være flagermus tilknyttet store træer omkring lokalplanområdet. Læbæltet øst for planområdet kan desuden potentielt benyttes som ledelinje mellem rasteområde, og område til fødesøgning langs åen.

Store træer bør ikke fældes og ovennævnte læbælter bør ikke fjernes, med mindre det er konkret påvist, at der ikke er flagermus i området. Alternativt kan der etableres erstatningsbiotoper i form af veteraniserede træer i nærheden, så områdets økologiske funktionalitet sikres. Dette gælder også træerne omkring gården, hvis der opstår behov for at fjerne disse, i forbindelse med lokalplanens realisering.

### Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser



*Banestien, der ligger øst for området. Her et vinterkig - set mod syd*

### Flagermus:

*Flagermus er en bilag IV-art, og er derfor fredede.*

*Flagermus søger ind i bygninger, fordi de skal have varme og frostfrie steder at bo.*



(OD) og i indvindingsopland til Brande Vandværks to kildepladser på Blichersvej og Den Gyldne Middelvej. Lokalplanområdet ligger dog uden for grundvandsdannende oplande, hygiejnezoner, følsomme indvindingsområder og indsatsområder.

Lokalplanområdet ligger på en smeltevandsslette, og de øverste jordlag består af grovsandet jord. Det mest terrænnære grundvand forventes at ligge ca. 4-7 meter under terræn. Det forventes, at der er mulighed for en vis nedsivning af regnvand. Det er dog sandsynligt, at den lerede geologi relativt tæt på terræn betyder, at det i perioder kan føles som om grundvandet står tæt på terræn.

Da regnvand skal håndteres på egen grund, skal der især i den lavestliggende, vestlige del af området være opmærksomhed på, om jorden er egnet til nedsivning.

### **Spildevandsplan 2010 - 2021**

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan, og tilsluttes Ikast-Brande Spildevands spildevands-system. Planområdet er ikke kloakeret, og afledning af overfladevand sker med nedsivning og naturlig afstrømning mod nord / nordvest til Brande Å og et tilløb til åen. Spildevand ledes til rensning på Sandfeld rensningsanlæg.

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 mellem følgende tre kloakeringsprincipper: Fælleskloakering, separatkloakering og spildevandskloakering. Området er ikke kloakeret i dag, og derfor skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Området bliver udlagt som spildevandskloakeret, det betyder, at regnvand ikke kan afledes til kloak, med skal håndteres på egen grund. Det forventes, at håndtering af overfladevand vil ske ved nedsivning på egen grund, og der vil derfor ikke være behov for udledning til recipient. Det forventes, at forholdene for at nedsive regnvand vil være rimeligt gode inden for planområdet.

Man skal dog være opmærksom på, at området med tæt-lavt byggeri kan måske give en større udfordring end området med åben-lavt byggeri, da befæstelsesgraden forventes at være højere. Det skal sikres, at regnvand fra de enkelte grunde ikke giver anledning til gener for nabogrundene.

Da området er i dag ikke er kloakeret, sker afledning af overfladevand med nedsivning og naturlig afstrømning. Når et område befæstes, og der sker små terrænreguleringer, vil overfladevandets strømningsveje ændre sig. Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på Brande rensningsanlæg. Tag- og overfladevand skal håndteres af grundejer på egen grund f.eks. ved etablering af LAR løsninger eller etablering af faskiner. Der etableres ingen ledning til regnvand og der sættes ikke

### **Kloakeringsprincip**

#### **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.*

skelbrønde, dermed er der ikke mulighed for at tilslutte tag- og overfladevand til det offentlige kloaksystem.

## Klimatilpasning

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet ikke er sårbart overfor ekstreme regnskyl på grund af forholdsvis meget sand i jorden.

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

Planen skal konkret tage højde for håndtering af overladevand i forhold til området vest med de eksisterende boliger, der ligger lavere end planområdet.

## Trafikplanlægning

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik via Enkehøj. Planområdets interne vejforløb fastlægges med henblik på at etablere enheder med et anskueligt antal boliger. Der er flere stikveje til- og fra Enkehøj, så trafikken fordeles.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Der er mulighed for tilslutning til fjernvarme. Der er ikke forsyningspligt

Eventuelle varmepumper skal placeres afskærmet, og så de ikke er synlige fra vejen eller det rekreative areal mod nord.

### 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.

### Ladestandere

Der skal inden for lokalplanområdet forberedes for la-

destandere eller etableres ladestandere i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

### Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanens område. Ligeledes er området ikke omfattet af områdeklassificering. 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 miljøafdeling underrettes. Opgravning og flytning af forurenede jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

### Jordbalance

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

## Love og beskyttelseslinjer

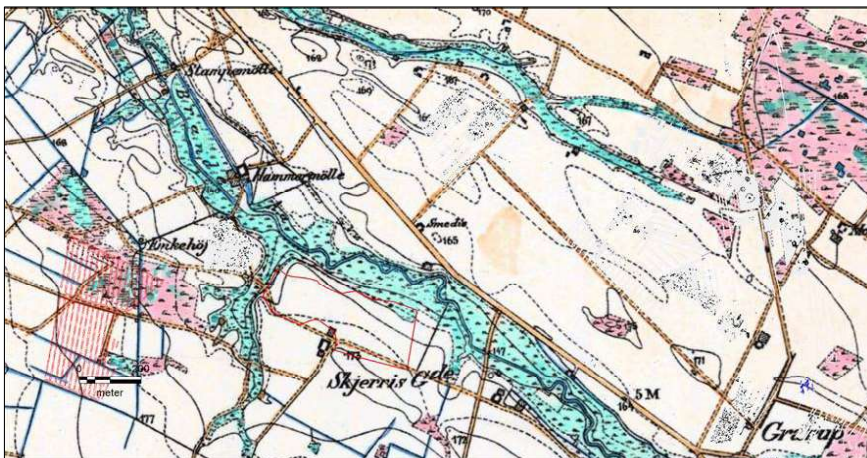
### Trafikforhold

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,



Museets oversigtskort med indtegnning af deres udgravninger på de høje målebordsblade fra 1870. De topografiske forhold fremgår af kortet

Museum Midtjylland kender ikke i forvejen til skjultefortidsminder i det aktuelle område. Men der er mange væsentlige fortidsminder i umiddelbar nærhed og på meget ensartet topografi.

Også på sydsiden af å-dalen, kun cirka 80 m vest for det aktuelle område, har museet undersøgt en bebyggelse fra midten og slutningen af bondestenalderen med omfattende, relativt velbevarede bopladsspor og blandt andre ting et af de største kornfund fra yngre stenalder i Danmark (HEM 4026). Det aktuelle område udgør identiske topografiske forhold, blot adskilt af et smalt engdrag. Nord/øst for Brande Å på en tilsvarende nordøstvendt skråning ned mod Sædbæk har museet undersøgt omfattende bebyggelsesspor fra sten- bronze og jernalder i forbindelse med anlæg af omfartsvejen og i forbindelse med den industrielle udbygning.



Ådalen langs Brande Å - set fra områdets nordøstlige hjørne

Placeringen af nærværende område lige over å-dalen må indikere at der er forhøjet risiko for, at der er bevarede væsentlige fortidsminder.

På baggrund af kendte fund i nærområdet, og ikke mindst på baggrund af de topografiske forhold, er det museets indstilling at der gennemføres egentlig forundersøgelser af hele arealet ind anlægsarbejdet går i gang.

### Å-beskyttelseslinje

Brande Å er registeret med en å-beskyttelseslinje på 150 meter fra vandløbet. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, beplantes eller ændres i terrænet.

Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen reducerer den del af å-beskyttelseslinjen, der ligger indenfor for lokalplanens område.



Kort der viser arealer med hede, mose og høj naturværdi langs Brande å. Åen er vist med blått øverst i kortet.

### Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele lokalplanens område. Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på de berørte arealer.

hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Museum Midtjylland skal underrettes om fundet.

### **Servitutter**

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

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

### **Lokalplanens gennemførelse**

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

### **Tilladelser og dispensationer**

Lokalplanen kræver, at der søges tilladelse til reduktion af å-beskyttelseslinjen ved miljøstyrelsen samt at landbrugspligten ophæves.

### **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 på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om, at foretage ekspropriation til vejretighed til Enkehøj efter Lov om private fællesveje § 26, stk. 2, hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale jævnfør ovennævnte lov. Det følger endvidere af lovens § 40, at hvis der foretages vejdlæg efter § 26, stk. 2, kan ejer af det berørte areal kræve erstatning. Tildeling af vejret skal ske i henhold til procedurerne efter Lov om private fællesveje § 33.

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 ekspropriationsstartspunktet.
- 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 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 åstedsføretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsføretningen 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.

Ud fra en samlet vurdering af lokalplanen for etablering af 53 åben-lav boliger, og 14 tæt-lav boliger ved Christiansminde, og de påvirkninger denne vil medføre, vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes, da den ikke forventes at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

### Sammenfattende vurdering

Lokalplan nr. 415 fastlægger anvendelsen af et område på lokalt plan, der ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet jævnfør § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven. Ved vurderingen er der lagt særlig vægt på trafik til- og fra boligområdet, bilag IV arter og beskyttet natur.

**Trafik** - Det forventes, at der vil ske en stigning i trafikken på Hyvildvej og Enkehøj, når det nye lokalplanområde er etableret. Lokalplanen giver mulighed for etablering af 53 åben-lav boliger og 14 tæt-lav boliger. Disse boliger forventes at generere en årsdøgntrafik (ÅDT) på ca. 350 køretøjer pr. døgn.

Der er i 2020 målt en ÅDT på ca. 1.550 køretøjer pr. døgn på Hyvildvej nord for Enkehøj. Hvis det antages at alt trafikken fra det nye lokalplanområdet kører mod nord på Hyvildvej, vil trafikken dermed stige med ca. 22% til en ÅDT på ca. 1.900 køretøjer pr. døgn på Hyvildvej.

Der er ikke foretaget trafiktællinger på Enkehøj, men tages der også her udgangspunkt i værdierne fra kataloget om turrater, vil de nuværende boliger på Enkehøj og Feddet genere en ÅDT på ca. 425 køretøjer pr. døgn. Det betyder, at den forventede samlede ÅDT på Enkehøj vil være i størrelsesordenen af 775 køretøjer pr. døgn, når området ved Christiansminde er fuldt udbygget. Det vil være en stigning på ca. 82% i forhold til den beregnede trafikmængde på Enkehøj i dag.

Trafikmængden vurderes at holde et støjniveau under de tilladte 48 dB(A), da det vurderes, at trafikmængden ikke er stor nok til at overskride denne grænse.

På trods af at trafikken på Hyvildvej og Enkehøj vil stige når det nye lokalplanområde er etableret, forventes trafikken at kunne afvikles hensigtsmæssigt, da en del af den eksisterende Enkehøj udvides, og Broen/rørunderføringen over vandløbet forstærkes.

### **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.



Det vurderes derfor, at opførelse af op til 67 nye boliger ved Christiansminde ikke vil medføre væsentlige problemer i forhold til trafikbelastning, trafikafvikling, støj og trafiksikkerhed på Enkehøj.

**Bilag IV-arter** - Selve lokalplanområdet, som pt. er dyrket mark, er ved besigtigelse i juli 2021 konkret vurderet til ikke at være yngle- eller rasteområde for Bilag IV-arter, ligesom der heller ikke er fundet bilag IV-arter i området.

Det vurderes, at der i det ubebyggede område nærmest åen ikke bør opsættes kraftig belysning, der kan forstyrre arterne, da området ligger nær ved til potentielle yngle- og rasteområder for Bilag IV-arter.

Det er desuden konkret vurderet, at lokalplanen ikke vil påvirke padder på habitatdirektivets Bilag IV, da en nærliggende sø mod vest har meget stejle brinker, og dermed vurderes til ikke at være yngle- eller rasteområde for padder.

Det er ligeledes vurderet konkret, at lokalplanens byggeri ikke vil påvirke yngle- eller rasteområder for grøn kølleguldsmed, da byggeriet opføres i en vis afstand fra åen.

Der kan potentielt være flagermus tilknyttet de store træer omkring planområdet (læbæltet langs banestien øst for planområdet kan benyttes som ledelinje mellem rasteområde og fødesøgningsområder). De store træer bør ikke fældes bør ikke fjernes. Dette gælder også træerne omkring gården.

Da haverne på den modsatte bred af Brande Å går helt ned til åen, og åen i øvrigt løber gennem tæt bebygget område i Brande By, vurderes det, at der allerede er en vis forstyrrelse af odder. Naturområdet kan dog være vigtigt for oddere, som rasteområde på en strækning, hvor der ellers er mangel på disse.

Der bør derfor ikke etableres stier i det beskyttede naturområde, da en høj grad af færdsel vil forstyrre eventuelle oddere. Da lokalplanområdet ikke ligger helt ned til åen, vurderes det ikke i øvrigt, at medføre en forringelse af odderens mulighed for at benytte området.

**Beskyttet natur** - Det skal sikres, at lokalplanens bebyggelser ikke påvirker den §3 beskyttede mose og eng ved Brande Å (som et beskyttet vandløb) uden for lokalplanområdet. Den §3 beskyttede mose og - eng skal fastholdes i deres nuværende tilstand, og må ikke benyttes til nedsivning eller forsinkelsesbassiner for overfladevand.

Der skal desuden udlægges et ubebygget og stort set ikke tilplantet bufferareal med en bredde på mindst 20 meter mellem bebyggelsen og den beskyttede natur med henblik på at sikre, at den beskyttede natur ikke inddrages som rekreativt byområde for boligbebyggelsen.

### Illustration af et muligt byggeprojekt



## Bestemmelser

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

### § 1. Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre, at
- området anvendes til boligformål, herunder både åben-lave boliger og tæt-lave boliger,
  - området vejbetjenes med adgang fra eksisterende vej Enkehøj,
  - begge bebyggelser indrettes med grønne friarealer,
  - der er mulighed for at opføre et fælleshus centralt i lokalplanområdet.

### § 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Hele lokalplanområdet (alle delområder) overføres til byzone med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

#### Delområder

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

### § 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal jf. § 2.4 anvendes til:
- åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse samt fælleshus og grønne områder.
- 3.2 Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse,
- 3.3 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse,
- 3.4 Lokalplanens delområde 3 må kun anvendes til grønne områder og fælleshus.

#### **Note 3.1**

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

### Ved åben-lav boliger

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

### Ved tæt-lav boliger

- 3.6 Tæt-lave boliger skal opføres efter en af kommunen godkendt plan.

### Grønt område

- 3.7 Det fælles grønne område i delområde 3 (se kortbilag 2), udlægges som grønt område, der kan beplantes med nogle få træer.
- 3.8 Beplantningen skal bestå af følgende arter: egetræer fuglekirsebær, og lignende solitære træer.

### Virksomheder i boligområder

- 3.9 Inden for delområde 1 og 2 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 beboelseshuse.

Det er en betingelse, at virksomheden drives af den der bebor ejendommen, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at karakteren af villa ikke forandres, eksempelvis ved skiltning eller lignende, og at virksomheden ikke medfører behov for mere parkering end 4 pladser, der etableres på grunden.

### Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.10 Inden for lokalplanens kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin mv.

## § 4. Udstykning

### Grundstørrelser

- 4.1 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund i delområde 1 må ikke være mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Ved tæt-lav boliger i delområde 2 må der maksimalt opføres 1 bolig for hver 400 m<sup>2</sup> grundareal inkl. andel af fælles opholds- vej- og parkeringsarealer.

#### **Note 3.10**

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

- 4.3 De enkelte tæt-lave boliger skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 250 m<sup>2</sup> (eksklusiv fælles opholds,- vej- og parkeringsarealer), der skal være i direkte tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

### Tekniske anlæg

- 4.4 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes.

## § 5. Vej, stier og parkering

### Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra vejen Enkehøj, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.2 Vejret til vejadgang ad vejen Enkehøj skal ske efter lov om private fællesveje § 26, stk. 2.
- 5.3 Vejret kan ske ved ekspropriation, hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale efter procedurerne i § 33 jævnfør lov om private fællesveje. Eksisterende ejer af de berørte arealer kan derefter kræve erstatning efter lovens § 40.

### Vejtilslutning

- 5.4 Vejttilslutning til den enkelte bolig skal alene ske til boligstikvejene. Der må ikke etableres vejttilslutninger fra Enkehøj.

### Vejudlæg

- 5.5 Der skal udlægges areal til veje og stier, som vist i princippet på kortbilag 2.

### Vejens udformning

- 5.6 Vej A-B, C-B og C-E skal udlægges i en bredde af 8,5 meter.

Den eksisterende bro/ rørunderføring skal udvides tilsvarende og eventuelt forstærkes.

Kørebanelen skal anlægges i en bredde på 5,5 meter med 2 meter rabat i den nordlige side, så der sikres plads til et eventuelt fremtidigt fortov i den ene side af vejen. I den modsatte side anlægges rabatten i en bredde af 1.

- 5.7 Der skal etableres de nødvendige vendepladser inden for lokalplanområdet, der som minimum skal dimensioneres til lastbiler på 12 meter.

#### **Note 4.1**

*Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges areal til udendørs opholds- og friareal i direkte tilknytning til den enkelte bolig.*

*En mindre del af opholds- og friarealet til tæt-lav boligbebyggelse kan indgå i et sammenhængende fælles opholds- og friareal.*

#### **Note 4.2**

*NB vejarealet kan ikke indgå i fællesarealet ... jf. byggelovens § 173 og 174*

**Sti**

- 5.8 Stier skal etableres i en bredde af min. 3 meter.

**Belysning**

- 5.9 Vej- og stibelysning skal udføres som nærmere anvist af Ikast-Brande Kommune. Stibelysning må maksimalt udføres med en lyskilde i 3,5 meters højde, der koncentrerer sig mod færdselsarealerne og ikke blænder til siderne.

**Parkering**

- 5.10 Der skal på egen grund etableres mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig i delområde 1.
- 5.11 Der skal etableres mindst 1½ parkeringspladser pr. tæt-lav bolig i delområde 2.
- 5.12 Mindst en tredjedel af de krævede pladser i delområde 2 kan etableres som en fælles parkeringsplads /gæsteparkeringsplads.
- 5.13 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser til handicapparkering i delområde 2, som bør placeres centralt for boligerne, og være med fast jævn belægning. Den ene arkeringsplads skal etableres med et brugsareal på 3,5 x 5 meter. Derudover bør der etableres 1 parkeringsplads med et brugsareal på 4,5 x 8 meter. Kun 1 af disse parkeringspladser kan medregnes i parkeringskravet jf. 5.8.

**§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt gives en højde på 8,5 meter.
- 6.2 Boliger i delområde 1 og delområde 2 må maksimalt opføres i 2 etager inkl. eventuelle tagterrace.

**Byggelinjer**

- 6.3 Der fastlægges en facadelinje der placerer facader i en afstand af 8 meter fra skel mod vej (mod syd), og min. 4 - maks. 6 meter fra skel mod vej (mod nord, øst og vest).

**Delområde 1**

- 6.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde 1 må ikke overstige 30. Tekniske anlæg er undtaget.

- 6.5 Boliger i delområde 1 skal placeres med facade eller gavl i byggelinjen - enten parallelt med eller vinkelret på vejskel.
- 6.6 Boligen skal orienteres mod vejen. Det betyder, at hoveddøren eller et vinduesparti til fx køkken og/ eller et andet rum skal vende ud mod gaden.

### Delområde 2

- 6.7 Bebyggelsesprocenten for delområde 2 må ikke overstige 40. Tekniske anlæg er undtaget.

### Delområde 3

- 6.8 Fælleshus i delområde 3 må opføres i en maksimal størrelse af 250 m<sup>2</sup>.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

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

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

### Facader

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

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

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

- 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 eventuelt op til 3,5 meter ved afstanden 2,5 meter fra skel. Se nedenstående principper.

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

Garager skal opføres helt eller delvist ved siden af boligen.

#### **Note 7.2.1**

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

#### **Note 7.2.2**

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

**Tage**

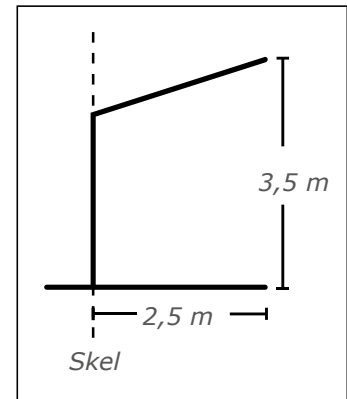
7.4 Tagene skal etableres med en hældning på maks. 30°.

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

Vinduer og solenergianlæg er undtaget fra bestemmelserne.

7.6 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.



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

**Altaner**

7.7 Der må opsættes altaner på førstesalen på boliger i to etager. Altaner skal udformes og placeres, så de medfører færrest mulige indbliksgener for naboer.

**Skilte**

7.8 Skiltning og reklamering ud over almindelig navne- og husnummerskiltning, må ikke finde sted.

**Andet**

7.9 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningers facade eller tage, så anlægget kan ses fra hverken vej eller Brande Å.

7.10 Varmepumper må kun sættes op på bygningers facade, når anlægget ikke kan ses fra hverken vej eller Brande



Å. Varmepumper afskærms med trægitter. Varmepumperne skal overholde gældende støjgrænser fra Miljøstyrelsen.

## § 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, u-indregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne, lastbiler eller lignende.
- 8.2 Ved tæt-lav boligbebyggelse i delområde 2 skal der udlægges et areal til udendørs opholdsareal svarende til mindst 50 % af boligetagearealet. Opholdsarealet skal ligge, som en del af det sammenhængende areal på 250 m<sup>2</sup> til den enkelte bolig.
- 8.3 Altaner i delområde 2 medregnes i udendørs opholdsareal.
- 8.4 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.

### Hegn

- 8.5 Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn.
- 8.6 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.
- 8.7 Den enkelte grundejer kan kun hegne mod fællesarealer og offentlige friarealer med levende hegn i en højde op til maks. 1,8 meter.

### Terræn

- 8.8 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter kræver dispensation i forbindelse med byggesøgningen.
- 8.9 Muligheden for dispensation gælder især for de særligt kuperede grunde, hvor niveauforskellen på grunden er mere end 1 meter.
- 8.10 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.

#### **Note 8.1**

*Ubebyggede arealer omfatter alle arealer, hvor der ikke står en bygning.*

**Opbevaring** af campingvogne skal forstås som parkering ud over nogle få dage i forbindelse med ferier.

**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.

**Andet**

- 8.11 Der kan etableres legepladser og opholdsarealer i forbindelse med fællesarealet.
- 8.12 Det er udviklers ansvar at etablere et fællesareal. Det er grundejerforeningens ansvar at etablere opholdsarealer i forbindelse med fællesarealerne.

**§ 9. Tekniske anlæg**

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem jf. kommunens spildevandskloakering.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 9.5 Området udlægges til kollektiv varmforsyning. Ny, opvarmet bebyggelse kan tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme. Der er ikke tilslutningspligt.
- 9.6 Der kan etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning.

**§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning**

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- Der være tildelt vejret til vejadgang ad vejen Enkehøj om nødvendigt efter procedurerne i Lov om private fællesveje. Vejen skal være anlagt jævnfør § 5.6.
  - Al bebyggelse være tilsluttet det kollektive el net.
  - Al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra Brande Vandværk.
  - Al bebyggelse være tilsluttet varmforsyning.
  - Området være spildevandskloakeret. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
  - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet skal være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

## § 11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i delområde 3 beliggende fællesarealer.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest når, 2/3 af grundene er solgt.
- 11.6 Såfremt der oprettes en ejerforening inden for lokalplanområdets område til tæt-lav bebyggelse, så varetager ejerforeningen samtlige ejeres interesser i grundejerforeningen, og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i ejerforeningen.

## § 12. Servitutter

- 12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ingen servitutter inden for lokalplanens område i henhold til planloven.

## § 13. Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 415 aflyses Lokalplan nr. 87 for den del af lokalplanområdet, som nærværende lokalplan vedrører. Lokalplan nr. 87 for Boligområdet Enkehøj ved Hyvildvej, Brande blev vedtaget af Ikast Kommune den 16. september 2003.

## § 14. Retsvirkninger

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

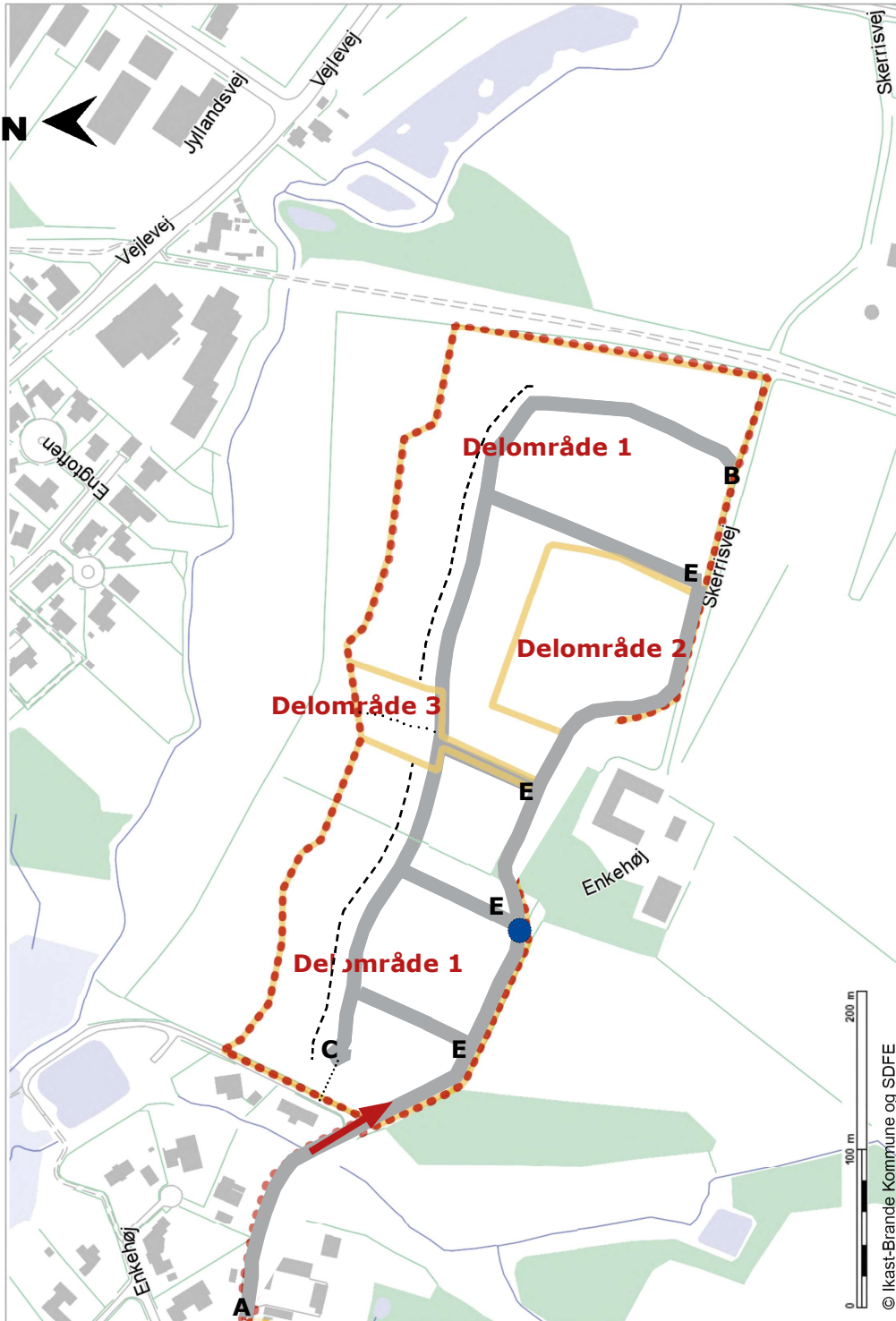
- 13.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 13.4 Byrådet kan jævnfør planloven meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Ikast-Brande Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.
- 13.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.



**Signaturforklaring**

*Ikke målfast i A4*

- Eksisterende matrikelskel
- Eksisterende bygninger (Kort fra 2021)
- Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 415



*Ikke målfast*

**Signaturforklaring**

	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 415		Veje
	Vejadgang		Facadelinje 8 m fra skel
	Delområder		Stier
	Eksisterende bygninger (Kort fra 2021)		Hastighedsdæmpning
		<b>A</b>	Vejudlæg

## 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 skønsæssig 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 16. maj 2022 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 415 - Boliger, Enkehøj Øst, Brande.

**Høringsperioden løber fra den 25. maj 2022 og frem til den 13. juli 2022.**



### 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](http://www.ikast-brande.dk)

På kommunens hjemmeside: [www.ikast-brande.dk](http://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 3303.