

Lokalplan nr. 469

Boligområde, Gludstedgårdvej, Gludsted

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.

Lokalplanen er opdelt i to dele - en redegørelsesdel og en del, der rummer lokalplanens bestemmelser. Redegørelsen beskriver lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen.

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.

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



*Lokalplanområdets
placering i kommunen.*

Titel

Forslag til lokalplan nr. 469
Boligområde, Gludstedgårdvej, Gludsted

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

Ansvarlig medarbejder

Navn: Iben Hammeleff
Direkte tlf.: 9960 3303
E-mail: ibham@ikast-brande.dk



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Indhold.....	5
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning	7
Klimatilpasning.....	14
Tekniske anlæg	15
Love og beskyttelseslinjer	16
Lokalplanens gennemførelse	19
Miljøvurdering.....	22
Midlertidige retsvirkninger.....	22
Illustration.....	23
Vandhåndtering - princip	24

Bestemmelser..... 25

§ 1. Formål	25
§ 2. Område og zonestatus.....	25
§ 3. Områdets anvendelse.....	25
§ 4. Udstykning	26
§ 5. Vej, stier og parkering	27
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	29
§ 8. Terrænregulering.....	30
§ 9. Ubebyggede arealer.....	31
§ 10. Tekniske anlæg.....	32
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning.....	33
§ 12. Grundejerforening	33
§ 13. Servitutter	34
§ 14. Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt.....	34
§ 15. Retsvirkninger.....	34

Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	35
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	36
Kortbilag 3 - Eksisterende terræn.....	37
Bilag 4 - Støj	38
Bilag 5 - Miljøklasser	39

Praktiske oplysninger.....41

Lokalplan nr. 469

Boligområde, Gludstedgård, Gludsted

Redegørelse

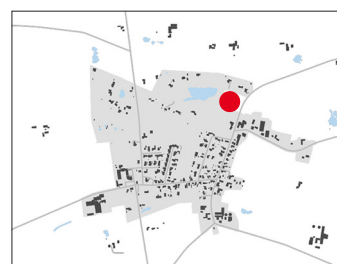
Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af landsbyen ved søen i Gludsted. Planområdet ligger nord for Bøgevænget, syd for Gludstedgårdvej, øst for søen og vest for indfaldsvejen Hjøllundvej. Hele Gludsted ligger i landzone. Planområdet er på i alt ca. 4 ha.

Gludsted ligger midt i kommunen, og ikke langt fra den østlige kommunegrænse. Nord og nordøst for byen ligger store skovområder som Gludsted Plantage, og Store Hjøllund Plantage, og lidt mod vest ligger Nørlund Plantage. Syd for byen ligger et større landbrugsområde.

Baggrund og formål

En lokal udvikler ønsker at give mulighed for at opføre nye boliger i den nordlige del af byen - tæt på et eksisterende boligområde ved Gludstedgårdvej.



Lokalplanområdets
placering i Gludsted



Lokalplanområdets
afgrænsning (kort fra 2022).

Lokalplanen skal sikre, at der er mulighed for, at der kan opføres nye, velbeliggende åben-lave og tæt-lave boliger, som indpasses i landsbyen. Den skal desuden sikre, at der ved nyt byggeri og anlæg tages hensyn til naturbeskyttelsesinteresserne omkring planområdet og de beskyttede diger i lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, som redegør for grundvandsforhold samt håndtering af hverdagsregn og ekstremregn.

Indhold

Nedenstående afsnit beskriver intentionen med planen og uddyber lokalplanens bestemmelser.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boliger i form af åben-lave boliger på store grunde, og et antal tæt-lave boliger på mindre grunde samt til vandhåndtering, parkering, stier, grønne områder og tekniske anlæg.

Lokalplanområdet inddeles i fire delområder, som vist på kortbilag 2. Delområde 1 skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Delområde 2 skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Delområde 3 skal anvendes til enten åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse. Delområde 4 skal anvendes til fælles, grønne opholdsarealer.



Udsnit fra illustration af en mulig bebyggelsesplan

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres åben-lave boliger på store grunde i god kontakt til søen. I den sydlige ende af lokalplanområdet kan der ved Bøgevangen bygges tættere og opføres tæt-lave boliger. Der opføres kun en boligtype ligger inden for hvert delområde.

Boliger skal opføres i teglsten eller træ, så de nye boliger i området harmonerer med det eksisterende boligområde nord og vest for søen.

Bonusvirkning

I henhold til planlovens § 15 stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, det vil sige, at den erstatter tilladelser, der efter planlovens § 35 stk. 1 er nødvendige for lokalplanens realisering (landzone-tilladelser).

Bonusvirkningen omfatter opførelse af op til 10 åben-lave boliger på hver maks. 500 m² med 125 m² garage og udhuse og op til 13 tæt-lave boliger med fælles opholdsarealer og tilhørende tekniske anlæg, terrænreguleringer samt ændret arealanvendelse og etablering af veje og stier.



Lokalplanområdet set fra vest mod Hjøllundvej

Grønne områder, landskab og beplantning

Planen udlægger fælles grønne områder. Inden for disse arealer kan der etableres fælles opholdsfaciliteter, rekreative tiltag og legepladser. De grønne opholdsområder skal fungere som fællesarealer med mulighed for at områdets beboere kan mødes om sociale aktiviteter.

Lokalplanen sikrer, at der skabes forbindelse fra Gludstedgårdvej til den eksisterende sti rundt om Gludsted sø for at give mulighed for sammenhæng med det nærliggende boligområde ved søen. Gludsted plantage ligger ca. 1 km mod nord, hvor der er mulighed for både gå- og løbeture samt dyreliv, fred og ro. Langs Hjøllundvej kan der etableres en jordvold, som kan beplantes med buske.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Gludstedgårdvej og Bøgevangen. Begge veje har forbindelse til Hjøllundvej, som er en af de nordlige indfaldsveje til Gludsted. Via Hjøllundvej er der forbindelse mod øst til hovedvej A13.

Der skal udarbejdes en konkret plan for områdets vejadgang og parkering til kommunens vejmyndighed. Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig i lokalplanområdet. Ved tæt-lave boliger kan man dog anlægge en del af pladserne som fælles parkering.

Byrum og byliv

Lokalplanen bidrager med et nyt boligområde i det nordlige Gludsted på et areal, som ligger inden for landsbyens afgrænsning. Området ligger ved et eksisterende villakvarter i udkanten af landsbyen, hvor man dog stadig er tæt på den centrale del af byen. Der er desuden god mulighed for korte gåture i nærområdet.

Miljøstyrelsens grænseværdier

Lokalplanen skal sikre, at miljøstyrelsens grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder og trafik kan overholdes. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder kan ses på bilag 4.

For at undgå miljøkonflikter, er det vigtigt at fastholde afstand til erhverv ved Møllebakken øst for Hjøllundvej. Det skal være muligt at etablere støjafskærmning inden for lokalplanområdet. - som f.eks. en jordvold eller et støjhegn, når en konkret støjberegning viser det.

Børn i byen

Der bliver gode muligheder for ophold og leg i lokalplanområdet - både i de store private haver, men også i lokalplanområdets fælles opholdsarealer. Lokalplanens krav til sammenbinding med eksisterende stiforbindelser sikrer, at skolebørn kan komme til Friskolen uden af skulle færdes på Hjøllundvej.

Bæredygtighedsaspekt

Det er muligt at etablere jordvarme, begrønne tage og lægge solceller på taget inden for lokalplanområdet.

Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning

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

Gældende kommuneplan

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

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

Lokalplanens forhold til kommuneplanens retningslinjer

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

- Landsbyer
- Geologiske bevaringsværdier
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Økologiske forbindelser (Grønt Danmarks-kort)

Retningslinjer for landsbyer

Hele lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens landsbyafgrænsning.

I landsbyerne skal en eventuel udbygning med nye boliger og erhverv, ske indenfor landsbyafgrænsningen eller byzonegrænsen. Udbygningen skal ske ud fra en helhedsvurdering af f.eks. natur- og miljømæssige forhold samt landskabelige, arkitektoniske, skalamæssige og kulturhistoriske værdier, så det sikres, at de nye boliger tilpasses den enkelte landsbys karakteristika og planlægningsmæssige bindinger. Landsbyernes individuelle strategiske mål om at udnytte, udvide og/eller omdanne, skal danne grundlag for den fremtidige fysiske udvikling og bosætning i landsbyerne.

Med lokalplanlægningen for et større uudnyttet areal inden for landsbyafgrænsningen understøttes Gludsteds strategiske mål om at udnytte eksisterende muligheder inden for landsbyen.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at den nye boligbebyggelse indpasses i landsbyens eksisterende bebyggelse og tager hensyn til nærområdets naturinteresser.

Retningslinjer for geologiske bevaringsværdier

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

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

Da boligbebyggelsen etableres på et areal, der ligger inden for den eksisterende landsbyafgrænsning, opfattes den nye bebyggelse, som en naturlig del af landsbyen. Lokalplanområdet grænser ikke op til det åbne land.

Det vurderes derfor, at byggeri ikke vil påvirke de geologiske interesser, eller den geologiske fortælling om, hvordan landskabet i Ikast-Brande Kommune er formet under istiden, væsentligt. Terrænet i lokalplanområdet er ikke kuperet, og der er ikke nogen væsentlige geologiske interesser i området. Lokalplanen tillader som udgangspunkt kun terrænregulering på +/- 0,5m og en bygningshøjde på højst 8,5 m. Jordvold mod Hjøllundvej dog undtaget.

Derfor vurderer Ikast-Brande Kommune, at boligområdet ikke vil påvirke de geologiske landskabsformer eller deres indbyrdes overgange og sammenhænge.

Retningslinjer for særligt værdifulde landbrugsområder

Lokalplanens område er omfattet af retningslinjer for særligt værdifulde landbrugsområder.

Retningslinjerne fastlægger, at de områder, der er udpeget til særlig værdifulde landbrugsområder, som hovedregel skal anvendes til jordbrugsformål. Udlæg af særligt værdifulde landbrugsområder til anden anvendelse - end dyrknings- eller naturformål - skal begrænses til et minimum.

Når landbrugsjorder skal overgå til andre formål end jordbrug, lægger Ikast-Brande Kommune primært vægt på følgende for at sikre en bæredygtig udvikling:

- At de nødvendige arealer fortrinsvis inddrages på en måde, så man bevarer de bedst egnede landbrugsjorder, og at forbruget af landbrugsjord til andre formål end jordbrug ikke bliver større end nødvendigt,
- At der i videst muligt omfang tages hensyn til de berørte landbrugsejendomme, til forholdene i det lokale nærområde,

og at der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny boligbebyggelse, så man kan undgå konflikter om miljøet samt

- At der bevares større sammenhængende jordbrugsområder for at sikre jordbrugets fremtidige erhvervsmuligheder.

Byen har begrænset mulighed for at udvikle velbeliggende, store boligrunde, der ligger i sammenhæng med eksisterende boligområder, og som har hurtig tilgang til en væsentlig trafikforbindelse som A13 - den nord-sydgående hovedvej øst for Gludsted.

Ikast-Brande Kommunen vurderer, at Gludsted by med planen får mulighed for boligfortætning inden for landsbyafgrænsningen, og i tilknytning til et eksisterende boligområde.

Forbruget af landbrugsjord til boligformål er minimeret til det mest nødvendige. En del af planområdet har i flere år været tilplantet med træer, og det vurderes, at arealet har haft marginal betydning for landbrugserhvervet. Området er i dag omdriftsareal, og træerne er fældet. Lokalplanområdet er således rammelagt til boligområde i kommuneplanen.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at den ønskede lokalplanlægning ikke konflikter med kommuneplanens jordbrugsinteresser. Lokalplanområdet og resten af landsbyen forventes at udgå af udpegningen (til særligt værdifuldt landbrugsområde) ved en revision af retningslinjen i et kommende tillæg til kommuneplanen.

Retningslinjer for økologiske forbindelser

Lokalplanens område er omfattet af retningslinjer for økologiske forbindelser. Inden for området og langs områdets syd-vestlige afgrænsning virker de beskyttede diger som forbindelser og ledelinjer for dyr og planter igennem området.

Retningslinjerne fastlægger, at det skal sikres, at nyt byggeri og tekniske anlæg ikke i væsentlig grad forringer spredningsmulighederne for dyr og planter og sammenhænge mellem eksisterende naturområder.

Åben-lavt boligbyggeri på store grunde forringer ikke spredningsvejene væsentligt, og/ eller forhindrer dyr og planter bevægelighed i væsentlig grad. Lokalplanen sikrer hensynet til digerne med en respektafstand til haver og vej på min. 2 meter samt 1 meter til eventuel trampesti. Dermed sikres de økologiske forbindelser for dyr og planter.

Ikast-Brande Kommune vurderer derfor, at den ønskede lokalplanlægning er i overensstemmelse med retningslinjen.

Lokalplanens forhold til kommuneplanens rammer

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde nr. 21.B4.1 i Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037, som udlægger området til boligområde i form af både åben-lave og tæt-lave boliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser, som siger, at der højst må opføres byggeri i 8,5 m og i 2 etager. Lokalplanen er desuden i overensstemmelse med de øvrige rammebestemmelser om parkering, bebyggelsesprocenter og grundstørrelser.

Eksisterende lokalplan

Der er ingen nuværende lokalplan for området.

Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand. Endvidere skal planerne være med til at sikre, at tilstanden ikke forringes for vandområderne. Miljømål for vandløb og søer omfatter både den kemiske og økologiske tilstand.

Overfladedevand skal håndteres ved hver enkelt bolig, hvor det forsinkes via overfladeløsninger og faskiner i overensstemmelse med vandhåndteringsplanen. Der skal etableres dræn i området, og dette kræver en permanent grundvandssænkning. Se mere om vandhåndtering i afsnittet klimatilpasning s. 13.

Natura 2000

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

Lokalplanområdet er beliggende uden for Natura 2000-områderne. Nærmeste Natura 2000-områder er nr. 53, Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov, som består af habitatområde nr. 49 og fuglebeskyttelsesområde nr. 34.

Der er cirka 2 km fra Natura 2000-området til lokalplanområdet. Virkningen af projektet er meget lokal, og lokalplanområdet har ikke hydrologisk eller økologisk sammenhæng med det nærmeste Natura 2000-område, hvorfor projektet ikke påvirker udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 53 eller området sig selv væsentligt.

Lokalplanområdet er hydrologisk forbundet med Natura 2000-område nr. 68, Skjern Å, som ligger over 20 km fra lokalplanområdet. Overfladedevand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund. Dræn fra området føres til Smedebæk. Da der er tale om drænvand fra et boligområde, vurderes drænvandet ikke at indeholde nærings- eller fremmedstoffer i et omfang der kan påvirke Natura 2000 områder nedstrøms væsentligt.

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

Bilag IV og andre internationalt beskyttede arter

Boligudlægget ved Gludsted består hovedsageligt af åbne markarealer afgrænset af bebyggelse mod syd og øst. Fugleobservationerne i 1 km bufferzone omkring planområdet omfatter hovedsageligt trækgæster og rastende arter (bl.a. sangsvane, trane, rød glente, hvepsevåge, blå kærhøg, natravn, perleugle og hjejle).

Fundmønstret (tidspunkter og lokaliteter) og habitatforholdene i selve lokalplanområdet peger ikke på funktionelle yngle- eller kernefourageringsområder for Bilag I-arter.

Ikast-Brande Kommune vurderer derfor, at påvirkningsrisikoen i forbindelse med planlægningen er lav og ikke-væsentlig. Ikast-Brande Kommune har på den baggrund vurderet, at den konkrete planændring i Gludsted ikke medfører arealinddragelse eller ændret arealanvendelse med fuglerelevante påvirkningsveje, og at der ikke foreligger realistiske konkrete påvirkningsmekanismer, der medfører en væsentlig påvirkning af internationalt beskyttede fugle.

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

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

Lokalplanområdet der skal bebygges, er i dag omdriftsareal. Dette areal vurderes ikke egnet som yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter. De konkrete begrundelser for Bilag IV arter følger herunder kort:

Markfirben: Arten er afhængig af sol-eksponerede skrånninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. Den del af lokalplanområdet, der skal bebygges, indeholder ikke soleksponerede skrånninger. Markfirben og andre dyr vil kunne benytte de beskyttede diger som levested.

Odder: Arten findes i Skjern Å-systemet. Det vurderes lokalplanområdet ikke at udgøre et yngle- og rasteområde, da arealet ikke indeholder uforstyrrede skjul. Arealet er åbent og forstyrret.

Flagermus: Flere arter af flagermus yngler og raster i tilknytning til træer. Størstedelen af lokalplanområdet indeholder ikke træer, da det er omdriftsareal. I den sydvestlige ende af lokal-

planområdet er der en mindre skov, hvor flere træer kan være mulige yngle- og rasteområder, men dette areal skal beholdes som grønt område. Der vil derfor ikke ske

Padde: Søen er en dyb sø, og de lavvandede dele af søen, som ellers har mulighed for at blive varmet hurtigere op, er skygget. Som følge heraf er søen relativ kold. Endvidere er søen relativ næringsrig. Søen vurderes derfor ikke egnet som yngleområde for hverken stor vandsalamander eller spidssnudet frø. Derudover er marken i sig selv ikke egnet som rasteområde, da det er et omdriftsareal.

Lokalplanområdet er heller ikke egnet som levested for bæver eller grøn mosaikguldsmed. Bæver og grøn mosaikguldsmed lever i nær tilknytning til vandløb.

Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

- at der i forbindelse med lokalplanens 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).

Grundvandsbeskyttelse

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

Planområdet ligger i områder med drikkevandsinteresser (OD), men uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande (IOL) til almene vandværker. Planområdet ligger ikke inden for andre udpegede områder. Det vurderes, at planområdet ikke vil påvirke drikkevandsinteresser.

Planområdet ligger inden for fem målsatte grundvandsforekomster: én terrænnær, to regionale samt to dybe. Alle fem grundvandsforekomster har god kvantitativ tilstand. Den terrænnære, den ene regionale samt de to dybe grundvandsforekomster har også god kemisk tilstand. Den anden regionale grundvandsforekomst har derimod ringe kemisk tilstand på grund af forekomst af pesticider og nikkel. Det generelle miljømål for grundvandsforekomster er god kvantitativ tilstand og god kemisk tilstand.

Den ændrede arealanvendelse vurderes ikke at påvirke grundvandsforekomsternes kemiske tilstand, da området skal

grundvandssænkes permanent, og vandet dermed ledes bort til recipient. I anlægsfasen skal det sikres, at der ikke sker frigivelse af nikkel fra jorden eller nedsivning heraf til grundvandet.

På denne baggrund vurderes det, at det planlagte boligområde ikke vil medføre ændringer i den kemiske tilstand for de målsatte grundvandsforekomster.

Grundvand og geologiske forhold

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

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der skal sikre en robust og bæredygtig håndtering af overfladevand.

Vandhåndteringsplanen viser, at der er registreret varierende jordbundsforhold, hvor der både er registreret jordarter som glacialt moræneler og smeltevandssand. Endvidere fremgår det, at afstanden til det sekundære grundvandsspejl varierer mellem 0,2 og 3,05 meter under terræn. På baggrund af data fra vandhåndteringsplanen vurderes det, at for at lokalplanen kan realiseres vil det kræve permanent grundvandssænkning.

Der skal derfor indhentes en konkret tilladelse til permanent grundvandssænkning i henhold til gældende lovgivning.

Vandforsyningsplan

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

Ikast-Brande Kommunes Vandforsyningsplan 2024-2033 fastsætter rammer, målsætninger og retningslinjer for alle, der indvinder grundvand, samt hvordan borgere og erhverv i Ikast-Brande Kommune sikres en tilstrækkelig forsyning af rent drikkevand. Planen beskriver den nuværende forsyningsstruktur for drikkevand og fastlægger, hvilke almene vandværker, der skal levere vand inden for bestemte områder, samt hvilke områder, der ikke kan forsynes med vand fra almene vandværker.

Lokalplanområdet ligger i Vandforsyningsplan 2024-2033 inden for forsyningsområdet til Guldsted Vandværk.

Spildevandsplan og kloakering

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

Områder med drikkevandsinteresser (OD)

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

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

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

Indvindingsoplande (IOL)

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

Forsyningsområde

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

Ved realisering af lokalplanen skal området spildevandskloakeres. Spildevandskloakering er husholdningsspildevand der ledes til rensningsanlæg.

Tag- og overfladevand har grundejer selv ansvaret for at håndtere på egen grund. Dette kan f.eks. gøres ved hjælp af regnbæde, faskiner, grønne tage eller permeable belægninger. Når området er udlagt til spildevandskloakering er det ikke muligt at tilslutte tag- og overfladevand til det offentlige spildevandssystem.

Der er lavet en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet håndteres. Regnvand skal nedsive i overfladeløsninger, faskiner, og dræn. Regnvand skal holdes på egen grund. Overfladevand må ikke give anledning til gener for naboer.

Klimatilpasning

Med realisering af lokalplanen må det forventes, at befæstelsesgraden bliver højere. Når der sker en ændring i befæstelse, vil der også ske en ændring i afstrømning af overfladevand. Høj befæstelsesgrad kan begrænse mulighederne for nedsivning.

Afledning af overfladevand er håndteret i en vandhåndteringsplan for området, som belyser både forholdene ved lokalplanens tilblivelse og fremtidige forhold. Af vandhåndteringsplanen fremgår det, at regnvand skal nedsive i overfladeløsninger og - i faskiner. Desuden etableres der et net af dræn, som fastholder grundvandsniveauet i lokalplanområdet, så nedsivning er mulig. Dimensionering af nedsivningsløsningerne skal ske i forbindelse med konkret realisering af boligbyggeri i området.

Ved realiseringen af lokalplanen tilbageholdes der den samme mængde ekstremregn i lokalplanområdet sammenlignet med den eksisterende situation. Dette sikres ved, at volumen af eksisterende lavninger inden for lokalplanområdet også er til stede ved det nye område. Der er ingen strømningsveje fra nabomatrikler gennem lokalplanområdet, som kan risikere at blive afskåret i forbindelse med realisering af lokalplanen. Derfor vurderes vandhåndteringen ikke at øge risikoen for oversvømmelse af andre matrikler uden for lokalplanområdet.

Drænvand ledes uden om den naturbeskyttede sø, og til et vandløb vest for søen (Smedebæk). På den måde tilledes der

fremover ikke mere drænvand til søen. Og det sikres, at der ikke drænes lavere end det nuværende vandspejlsniveau i søen.

Ovennævnte vandhåndteringsplan skal følges ved bygge- og anlægsprojekter i lokalplanområdet. Planen tager - som beskrevet - højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand. (Se illustration af vandhåndteringen s. 24).

Hvad er spildevand?

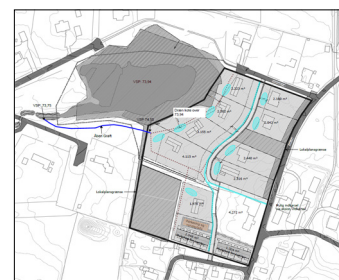
Spildevand er en samlet betegnelse for husholdnings- spildevand og nedbør, som falder på befæstede arealer.

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

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

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

Dette afhænger af kloakeringsprincip og befæstelsesgrad. Overholder man ikke sit ansvar, kan man blive erstatningspligtig for skader.



Princip for vandhåndtering

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Kloakering

Se afsnit Spildevandsplan og klimasikring ovenfor.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Der er ingen eksisterende varmforsyning til området, og nærværende lokalplan giver ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Det er muligt at etablere jordvarmeanlæg og varmepumper.

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. Affaldscontainers placering skal vises på illustrationsplanen s. 23.

Ladestandere

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

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder i området omkring lokalplanområdet vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

På bilag 5 er der angivet et sammendrag af de støjbestemmelser, der gælder for erhvervsvirksomheder.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanens område. Der er ingen kortlagte arealer i projektområdet, ligesom arealet ikke er omfattet af områdeklassificering i henhold til Jordforureningsloven.

Hvis der findes tegn på forurening, skal anlægsarbejder straks standses og Ikast-Brande Kommune underrettes, så der kan iværksættes afværgeforanstaltninger i nødvendigt omfang.

Inden bygge og anlægsarbejder igangsættes, skal Ikast-Brande Kommunes miljøafdeling underrettes. Opgravning og flytning af forurenede jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikforhold

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

Jordbalance

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

I forbindelse med nyt byggeri og anlæg af veje vil der skulle flyttes jord. Jorden forventes at være ren og forventes at kunne genanvendes. Som følge heraf sendes der ikke jord til deponi. Der kan etableres jordvolde langs Hjøllundvej og Gludstedgårdvej. Disse skals varieres i både højde og bredde. Jordvolde må terrænreguleres op til 3 meter i højden.

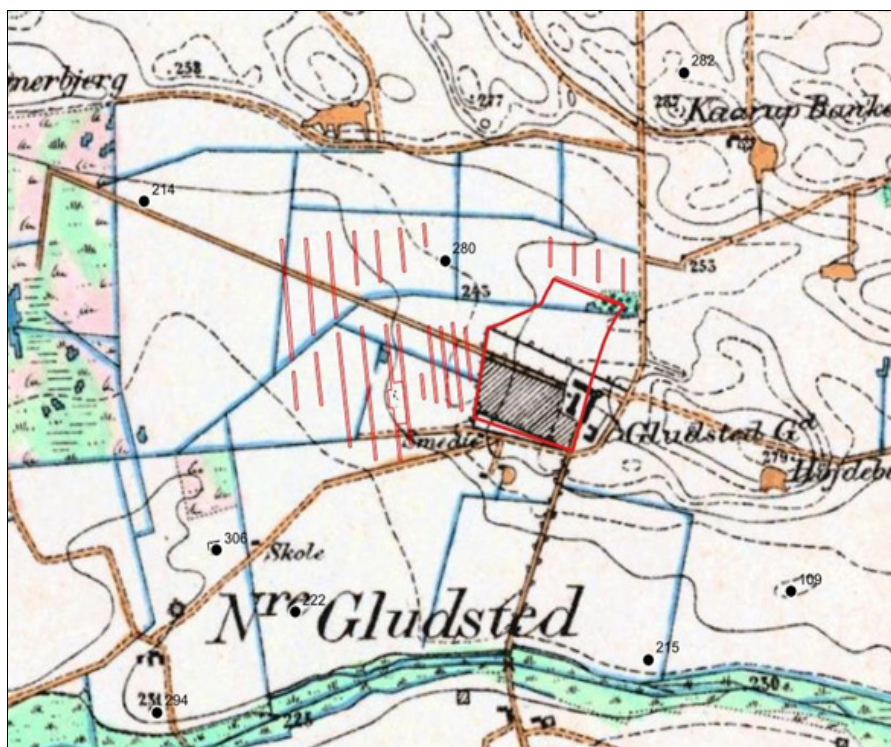
Museumsloven

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.

Museet har ikke kendskab til skjulte fortidsminder inden for selve det pågældende areal, men ved en forundersøgelse i forbindelse med udstykningen ved Nørretoften i 2007 blev der ca. 130 m vest for det aktuelle lokalplanområde registreret bopladsspor i form af kogestensgruber og stolpehuller, Sb.nr. 160601-280. Anlæggene dateres til bronze- eller jernalder. Her fandtes også en flækkekniv fra yngre stenalder.

Ved en mindre tilbygning ved Gludsted Skole fremkom ligeledes bebyggelsesspor i form af kogestensgruber, Sb.nr. 160601-306, og ved kabelarbejde ved Gludsted Kirke er der fundet en urnegrav fra tiden lige før Kr. fødsel, Sb.nr. 160601-222. - Begge lokaliteter ligger inden for 500 m sydvest for lokalplanområdet.

Desuden er der i området øst og syd for Gludsted by registreret et større antal gravhøje – de fleste overpløjede, men med fund fra især stenalder. Disse mange høje vidner tillige om forhistorisk aktivitet i området.



Det aktuelle planområde indrammet med en fed rød streg. Det skraverede areal viser de kendte lokaliteter i nærområdet. Med tynd rød streg er indtegnet grøfter fra museets forundersøgelse ved Nørretoften.

Topografisk er arealet beliggende på en del af den smeltevandslette, der dannedes vest for isens hovedstilsandslinje efter sidste istid. Inden for 600 m mod vest ligger Gludsted Mose og knap 350 m mod syd Smedebæk. Terrænet stiger let mod øst op mod den gamle Gludsted Gård, som også ses på original 1 kortet fra 1797.

Med baggrund i de allerede kendte lokaliteter samt de topografiske forhold er det museets vurdering, at der vil være risiko for bevarede, væsentlige fortidsminder inden for det aktuelle område. Det er således museets anbefaling, at arealet forundersøges forud for anlægsarbejdet for at afklare omfang og udstrækning af eventuelle fortidsminder.

Diger

Der er flere beskyttede diger i planområdet, og der skal holdes afstand til disse (Se digernes placering - på kortbilag 3). Lokalplanen fastsætter konkrete bestemmelser for afstande til digerne. Byggeri skal tilpasses så der ikke sker påvirkning af digerne.

Der skal holdes en respektafstand fra haver til diger på 2 meter, og der skal som minimum holdes 1 meters afstand fra eventuel trampesti til digerne, og 2 meters afstand fra diger til befæstet vej. Digerne må ikke påvirkes, herunder tilplantes, gennem-

brydes eller bortskygges. Lokalplanen er beliggende i landzone, hvorfor digerne fortsat vil være beskyttet under museumsloven.

Beskyttet natur

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

Der er ingen beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet, men der er en beskyttet sø og mose mod vest - lige uden for lokalplanområdet. Planområdet er derfor ikke omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven (NBL). Planområdet er i omdrift.

Lokalplanen er tilpasset således, at der ikke sker påvirkning af den beskyttede sø og mose lige vest for området. Der skal holdes en afstand på minimum 2 x bygningshøjde til søen, således søen ikke skygges eller på nogen måde påvirkes.

Søen og mosen er beskyttede naturområder, hvor der ikke må ske tilplantning af træer, buske eller stauder, bortkastning af haveaffald mv i mosen eller søen.

Vandhåndteringsplanen sikrer, at der ikke sker tilløb af dræn eller overfladevand til søen og mosen.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at forårsage en tilstandsændring af søen eller mosen.

Lokalplanen er tilpasset således, at der ikke sker påvirkning af den beskyttede sø og mose lige vest for området. Der skal holdes en afstand på minimum 2 x bygningshøjde til søen, således søen ikke bortskygges eller på nogen måde påvirkes.

Søen og mosen er beskyttede naturområder, hvor der ikke må ske tilplantning af træer, buske eller stauder, bortkastning af haveaffald mv.

Det skal sikres, at der ikke tilledes næringsrigt overfladevand til Gludsted sø - en problematik, der skal tages højde for i takt med, at befæstelsen øges. Vandhåndteringsplanen forholder sig til, at ændringen i vandvejene ikke påvirker de beskyttede naturtyper.

Skovbyggelinje

Størstedelen af planområdet er beliggende inden for en skovbyggelinje på 300 meter. Skoven ligger nord for planområdet.

Dog er der anden væsentlig og lovlig bebyggelse mellem lokalplanområdet og plantagen. Det betyder, at byggeriet ikke vil kræve dispensation fra skovbyggelinjen (jf. husrækkereglen).

Sø-beskyttelseslinje

Søen i Gludsted er under 3 ha, og er derfor ikke omfattet af en sø-beskyttelseslinje.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 1a Gludsted, Ejstrup. Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på den berørte ejendom.

Servitutter

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

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Tilladelser og dispensationer

Lokalplanen kræver, at der søges følgende 5 konkrete tilladelser ved Ikast-Brande Kommunes myndighed, tilladelse til ophævelse af landbrugspligt, - til permanent grundvandssænkning, - til udledning af spildevand, - til nedsivning og - til regulering efter vandløbsloven.

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 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 3. januar 2023. Planforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes.

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

Formålet med at miljøvurdere planer er, at identificere potentielle miljøpåvirkninger tids nok til, at de kan håndteres i forbindelse med udarbejdelse af planen, fx ved begrænsning af påvirkningen eller tilretning af planen. En miljøvurdering skal endvidere kvalificere den offentlige debat og politiske behandling.

Ud fra en samlet vurdering af planlægningen og de påvirkninger ændringen af lokalplanområdet til boligområde - i form af åben-lave boliger og tæt-lave boliger med fælles grønne områder vil medføre, vurderes det, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, da projektet ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelse.

Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på, at området hidtil har været anvendt til marker og nåletræer og ikke rummer naturmæssige, kulturhistoriske eller landskabelige værdier eller er levested for beskyttede plante-, dyre- og fuglearter og at anvendelsen ikke vil medføre øgede gener for naboer.

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

Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige lokalplans indhold. Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser er udløbet, kan Ikast-Brande Kommune efter planloven give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større byggearbejde, der er lokalplanpligtigt.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst i et år.

Det brede miljøbegreb

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

- mennesker, dyre-, fugle- og planteliv
- jord, vand, luft, klima og landskab
- materielle goder, og kulturarv
- sociale strukturer og erhvervsliv
- samt samspillet mellem disse faktorer.

Illustration



Vejledende illustration fra udvikler, der viser en mulig udstykningsplan for lokalplanområdet

Vandhåndtering - princip

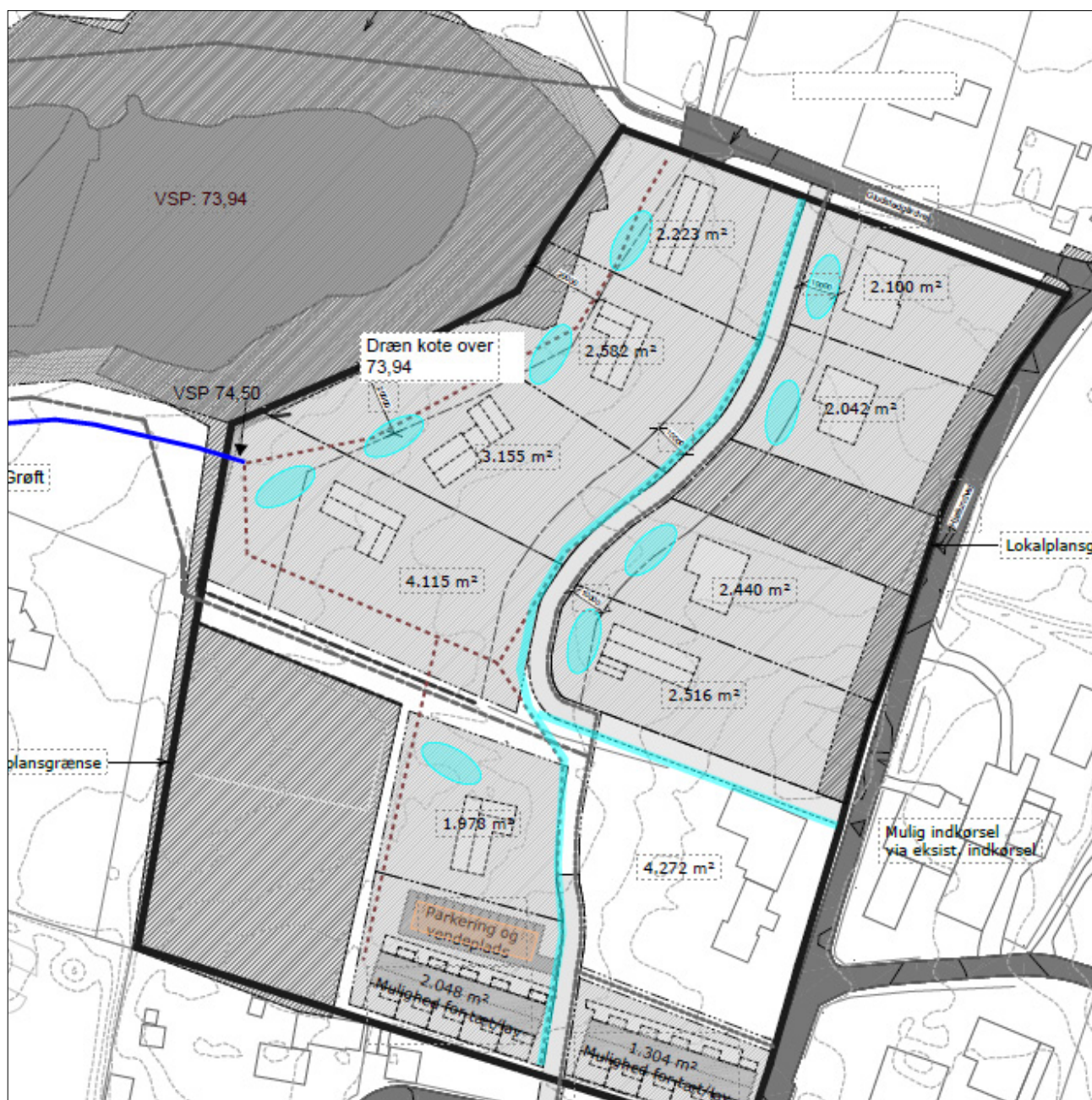


Illustration fra vandhåndteringsplanen, der viser, hvordan alle åben-lave grunde får deres eget håndteringsanlæg på grunden, og at der sikres en zone langs fordelingsvejen, der friholdes for hæk- og høj bevoksning.

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 åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
 - bebyggelsen indrettes med grønne opholdsarealer,
 - boliger får adgang til et udendørs opholdsareal,
 - området vejbetjenes fra Gludstedgårdvej. En mindre del af området vejbetjenes fra Bøgevænget.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, og bliver liggende i landzone.
- 2.3 Lokalplanen får bonusvirkning og erstatter landzone-tilladelser efter Planlovens § 35 for så vidt angår de konkrete bestemmelser i planen. Det er bestemmelser, der angår ændret anvendelse, byggeri, udstykning, og bebyggelsens omfang:

Det vil sige op til 10 åben-lave boliger på hver maks. 500 m² samt hver maks. 125 m² garager, udhuse og drivhuse. Og op til 13 tæt-lave boliger samt veje, stier, vandhåndtering, tekniske anlæg og fælles opholdsarealer.

Delområder

- 2.4 Lokalplanområdet inddeles i fire delområder, som vist på kortbilag 2, Anvendelse.

Delområde 1, (åben-lav), Delområde 2, (tæt-lav),
Delområde 3, (enten åben-lav, eller tæt-lav) og
Delområde 4, (fælles opholdsarealer).

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:

- åben-lav boligbebyggelse,
- tæt-lav boligbebyggelse,
- veje, stier, anlæg til vandhåndtering, tekniske anlæg samt andre fælles funktioner, herunder fælles opholdsarealer.

3.2 Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

På hver ejendom i delområde 1 må der kun opføres én bolig. Inden for delområde 1 må der højst opføres 10 åben-lave boliger (inkl. den eksisterende).

3.3 Delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Inden for delområde 2 og 3 må der samlet set højst opføres i alt 13 tæt-lave boliger.

3.4 Delområde 3 kan anvendes til enten én åben-lav bolig eller til tæt-lave boliger.

3.5 Delområde 4, skal anvendes til fælles opholdsareal for lokalplanområdet. Bevoksningen må ikke fældes. Der må etableres trampestier.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

3.6 Inden for hele lokalplanområdet kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis vandhåndtering og jordvold, som eventuel værn mod støj, vej, og / eller erhverv mv.

Virksomheder i boligområder

3.7 Indenfor lokalplanområdet 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 drives på en sådan måde, at karakteren af bolig ikke forandres, eksempelvis ved skiltning eller lignende og at virksomheden ikke medfører behov for mere parkering, end der er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Fælles opholdsarealer i delområde 2, der skal indgå i beregningen af de enkelte ejendommers bebyggelsesprocenter, skal udstykkes som selvstændige matrikler.

Grundstørrelser

- 4.2 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lave boliggrund i delområde 1 og 3 må ikke udstykkes mindre end 1.800 m² og maksimalt 4.250 m².
- 4.3 Hver tæt-lav bolig i delområde 2 og 3 skal kunne udstykkes med mindst 400 m² grundareal inklusiv andel i fælles opholds- vej- og parkeringsarealer inden for henholdsvis delområde 2 og 3.
- 4.4 Den enkelte tæt-lave bolig i lokalplanområdet skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 250 m².

Fælles opholds-, - friarealer, - vej- og parkeringsarealer indgår ikke i den mindste grundstørrelse på 250 m².

Tekniske anlæg

- 4.5 Arealer til tekniske anlæg, herunder til vandhåndtering, kan udstykkes uanset bestemmelserne i § 4.1.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Gludsted-gårdvej og Bøgevænget.

Veje og stiers udformning

- 5.2 Stamvejen skal udlægges i en bredde af min. 8,5 meter, og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter med 1,5 meter rabat i hver side samt derudover et eventuelt fortov på 2 meter (til i alt 10 meter). Såfremt der anlægges sti langs vejen, kan det træde i stedet for fortov på pågældende strækning.
- 5.3 Stier skal anlægges med en befæstet bredde på 2 meter og med rabatter på mindst 0,25 meter i hver side.
- 5.4 Stiforbindelse mod vest?
- 5.5 Blinde veje, der har en længde på mere end 40 meter, skal afsluttes med en vendemulighed, hvor en 12 meter lang lastbil kan vende.

- 5.6 Blinde veje, der har en længde på mindre end 40 meter, skal afsluttes med en vendemulighed, hvor en personbil kan vende.

Vejtilslutninger

- 5.7 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom til Hjøllundvej.
- 5.8 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5 x 5 meter ved alle vejtilslutninger.
- 5.9 Ved vejtilslutninger skal der sikres oversigtsarealer i overensstemmelse med gældende vejregler. Der må i oversigtsarealer ikke være genstande eller beplantning over 0,8 m.

Belysning

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

Parkering

- 5.11 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav eller tæt-lav bolig. Parkeringspladser ved åben-lave boliger skal etableres på egen grund.
- 5.12 Antallet af parkeringspladser ved tæt-lavt byggeri i delområde 2 og 3 kan sættes ned til 1½ plads pr. bolig, hvis mindst en tredjedel af de krævede pladser etableres som fælles parkering/gæsteparkering. Der må ikke være kantstensparkering.
- 5.13 Ved fælles parkeringspladser i delområde 2 og 3 skal der etableres i alt mindst 2 handicapparkeringspladser. Disse parkeringspladser skal have et brugsareal på 3,5 x 5 meter.
- 5.14 Handicapparkeringspladser etableres udover parkeringskravet i §§ 5.11 og 5.12.
- 5.15 Der skal i delområde 2 eller 3 desuden etableres mindst 1 plads reserveret til handicapparkering med et brugsareal på 4,5 x 8 meter.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte åben-lav bolig-ejendom må ikke overstige 30.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte tæt-lave bolig-ejendom må ikke overstige 40.

6.3 Byggeri må øjest opføres i 2 etager, i en højde af 8,5 meter.

6.4 Ved beregning af bebyggelsesprocenten for tæt-lave boligejendomme i delområde 2 (og 3) kan boligens andel i fælles opholdsarealer inden for delområde 2 (henholdsvis 3) medregnes.

Boligejendommens andel i veje og parkeringspladser kan derimod ikke medregnes.

Byggelinjer

6.5 Langs lokalplangrænsen mod Gludsted sø skal holdes en bygningsfri zone i en afstand på min. 17 meter, hvor der ikke må placeres bygninger og anlæg. Anlæg er f.eks. havestuer, drivhuse, pavilloner, skure, og terrasser eller campingvogne.

6.6 Langs områdets stamvej fastlægges byggelinjer på minimum 8 meter begge sider af vejen (se kortbilag 2 anvendelse), hvor der ikke må plantes hække og træer.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader skal udføres i teglsten (blank eller vandskuret) eller træ. Facaderne skal fremstå i afdæmpede farver, der er tilpasset landskabet. (Det vil sige ingen skarpe signalfarver som neongul og neonorange).

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

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

7.2 Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som samlede bebyggelser med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og med ensartede materialer og farver.

Tage

7.3 Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer og skal fremstå i afdæmpede farver, der er tilpasset landskabet. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

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

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

- At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
- At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.
- At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafi kanterne på vejene omkring anlægget.

Skilte

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

Andet

- 7.6 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningers facader eller tage.
- 7.7 Varmepumper må kun opsættes XX afskærnet.

§ 8. Terrænregulering

- 8.1 Alle terrænreguleringer tager udgangspunkt i det eksisterende terræn ved lokalplanens udarbejdelse jf. Kortbilag 3 - Eksisterende forhold.
- 8.2 Inden for lokalplanområdet må der kun terrænreguleres med +/-0,5 meter - inkl. eventuelle sandpuder.
Undtaget herfra er terrænregulering på op til +/- 1 meter i forbindelse med anlæg på egen grund til vandhåndtering.
Undtaget herfra er ligeledes terrænregulering af jordvolde langs Hjøllundvej og Gludstedgårdvej på op til 3 meter.
- 8.3 Jordvolde skal udformes med varieret kronehøjde og bredde, både horisontalt og vertikalt.
- 8.4 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel - vandhåndtering undtaget.
- 8.5 I forbindelse med adgang til den enkelte ejendom skal terrænregulering etableres i niveau med stamvejen.

- 8.6 Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger på egen grund uden brug af stensætninger.
- 8.7 Der skal tilstræbes jordbalance i lokalplanområdet.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne, lastbiler eller lignende.
- 9.2 Langs stamvejen må der kun plantes levende hegn og buske i en maks. højde af 0,8 meter.
- 9.3 Dele af friarealet inden for lokalplanområdet kan indrettes som brandveje, stier og til vandhåndtering/-nedsivning.

Diger

- 9.5 Der skal holdes en respektafstand fra boliger til de **tre** diger i den sydlige del af planområdet på mindst 2 meter - se bilag 2, Anvendelse.

Der skal som minimum holdes 1 meters afstand fra eventuel trampesti til digerne, og 2 meters afstand fra digerne til befæstet vej.

- 9.6 Digerne er beskyttede under museumsloven, og digerne ikke må påvirkes af aktiviteterne i lokalplanområdet herunder tilplantes, gennembrydes eller bortskygges.

Beskyttet natur

- 9.7 Ændringer i vandvejene må ikke påvirke de beskyttede naturtyper uden for planområdet - Gludsted sø og mosen nord for denne.
- 9.8 Søen skal respekteres. Ejendomme, der grænser op til søen, må ikke tilplante med træer, buske eller stauder i en afstand af 5 meter fra skel mod søen. Haveaffald mv. må ikke bortkastes på skrænten mod søen.
- 9.9 Det skal ligeledes sikres, at der ikke tilledes næringsrigt overfladevand fra lokalplanområdet til Gludsted sø.

Hegn

- 9.10 Der må ikke hegnes mod søen på de åben-lave grunde, der vender mod denne. Det gælder både levende og faste hegn.

- 9.11 Hegn langs skel må kun være levende hegn i en maks. højde op til 1,8 meter. Hegn mod søen undtaget.
- 9.12 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.

Andet

- 9.13 Der kan etableres legepladser og mindre, fælles anlæg, som f.eks. skure, fælles drivhuse, overdækninger, nyttehaver og bålsteder samt fælles opholdsarealer i forbindelse med alle fællesarealer.

§ 10. Tekniske anlæg

- 10.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 10.2 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 10.3 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.
- 10.4 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 10.5 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny, opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.

Der er mulighed for at søge Ikast-Brande Kommune om at etablere jordvarme. De konkrete forhold på grunden afgør, om det er muligt.

- 10.6 Der kan etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:

- Alle boliger være tilsluttet det kollektive el-net.
- Al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra alment vandværk
- Der skal være forberedt for ladestandere eller være etableret ladestandere på parkeringspladser i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
- Området være spildevandskloakeret. Afledning af spildevand skal være tilsluttet et spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S.
- Regnvand fra indkørsler, hustage mv., der overstiger en befæstelsesgrad på 35 % (40 % i tæt-lave områder) skal være håndteret eller forsinket til vandhåndtering.
- Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 12. Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- 12.3 Desuden skal grundejerforeningen oprette ejerlav for den det private drænsystem.
- 12.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles arealer, herunder alle fælles opholdsarealer i hele lokalplanområdet.
- 12.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 12.6 Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af grundene er solgt eller efter krav fra Ikast-Brande Kommune.
- 12.7 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Eller sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

- 12.8 Ved udlejningsbyggeri inden for lokalplanområdet varetager udlejeren samtlige lejerers interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande.

§ 13. Servitutter

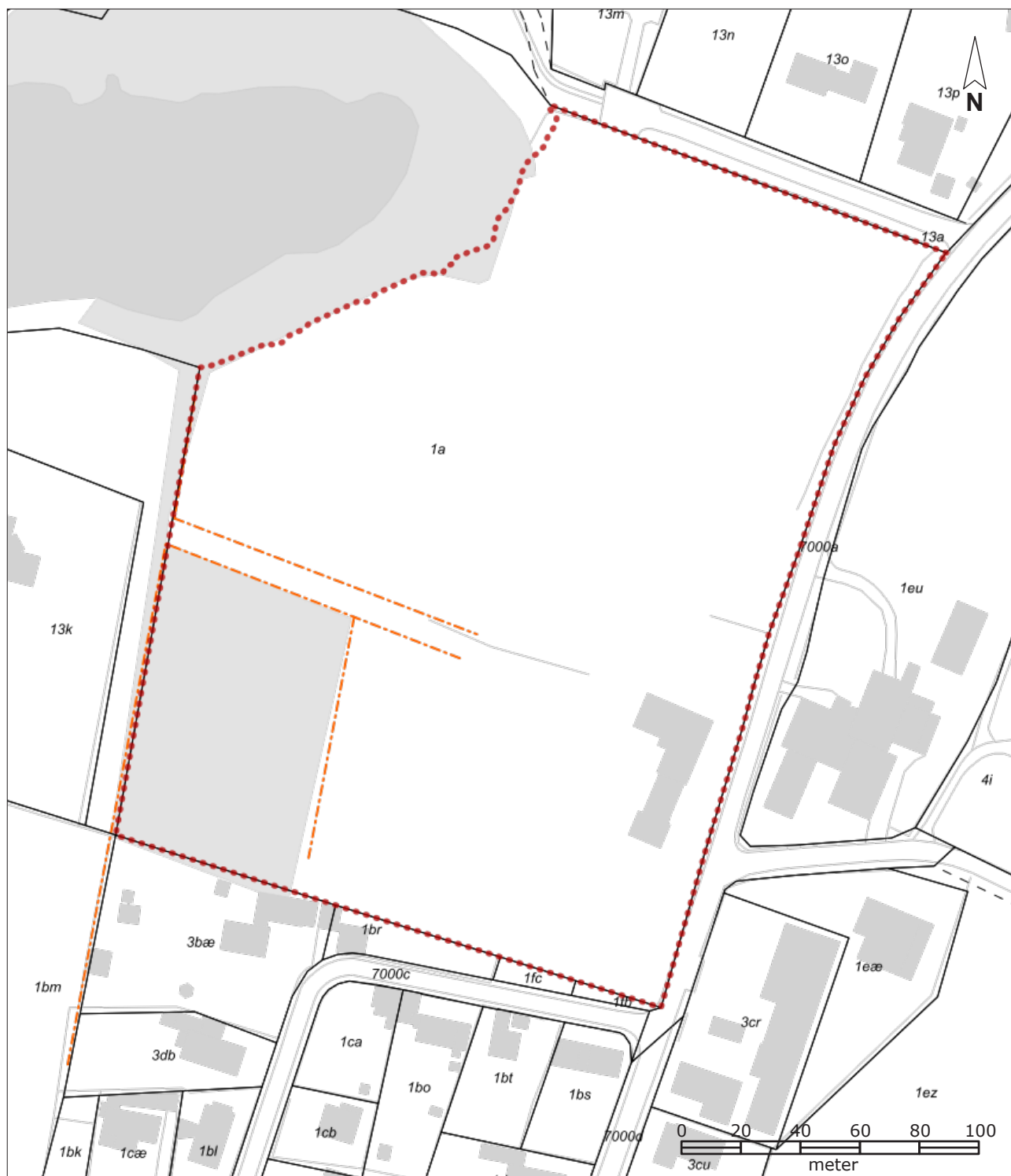
- 13.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ingen servitutter.

§ 14. Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

- 14.1 Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 469 ophæves ingen tidligere lokalplaner eller byplanvedtægter,

§ 15. Retsvirkninger

- 15.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 15.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 15.4 Byrådet kan jævnfør planloven meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Ikast-Brande Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.
- 15.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.



Målestok ca. 1:2.000 ved print i A4

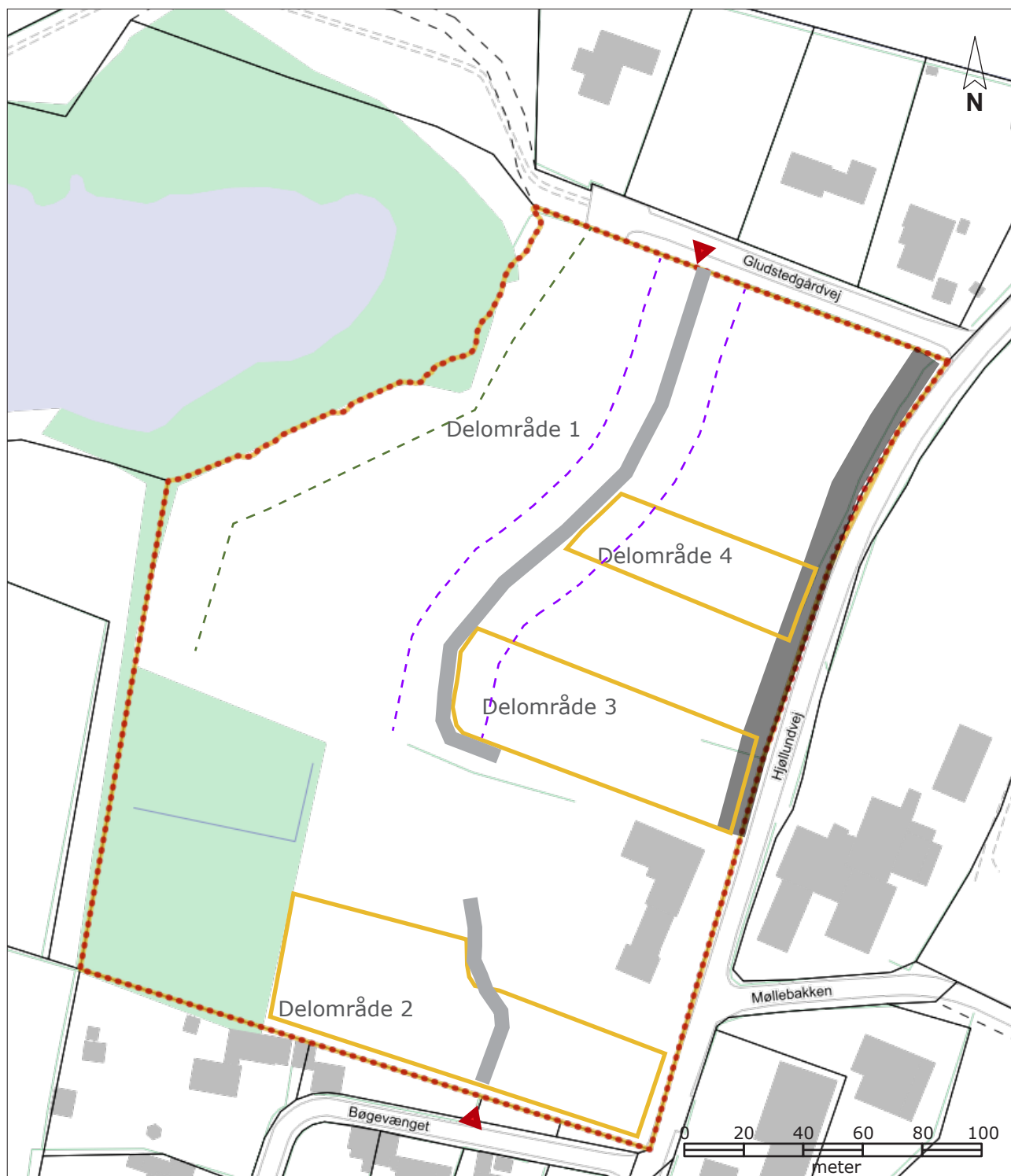
Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 469

----- Beskyttede diger

□ Eksisterende matrikelstel

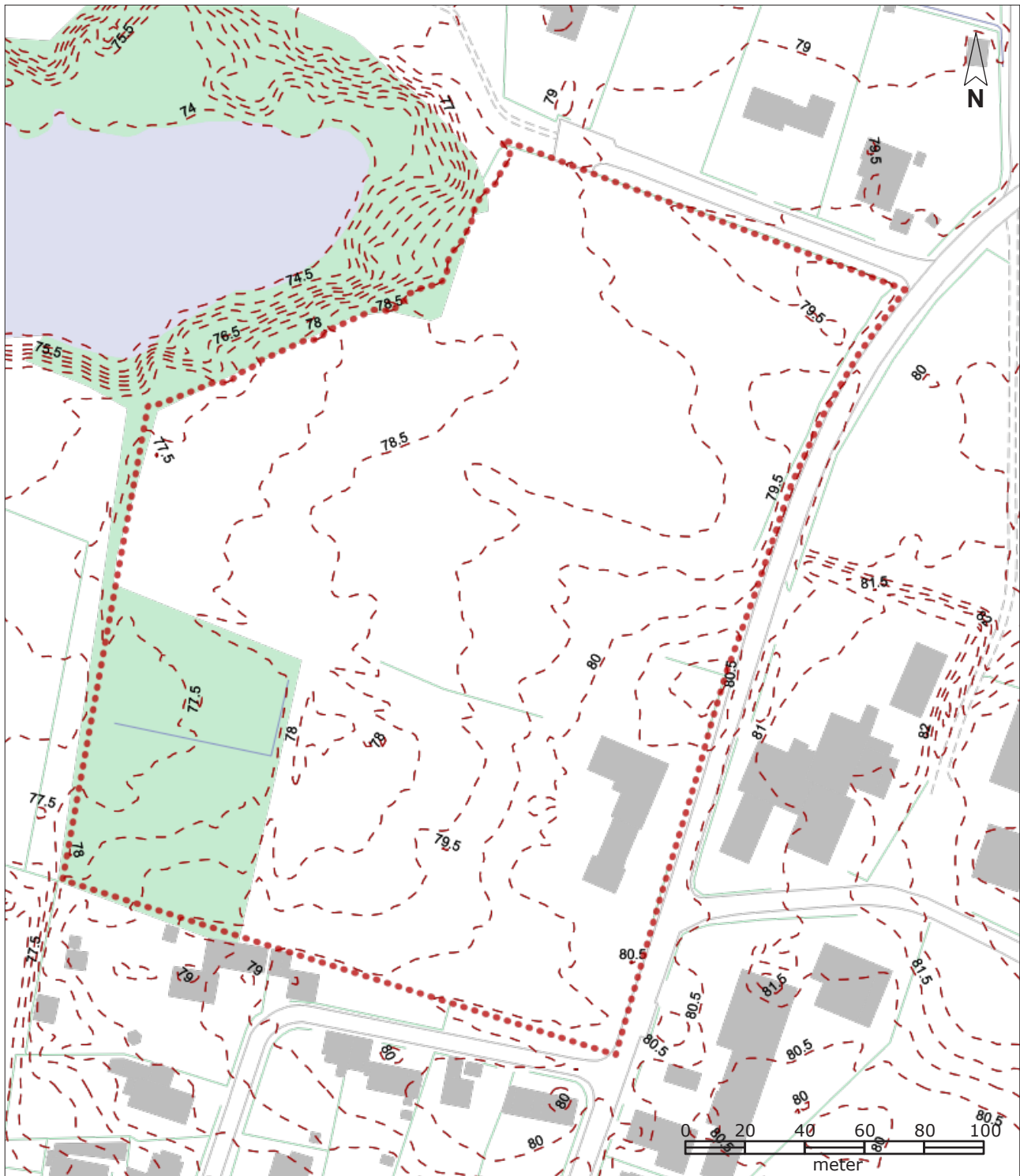
■ Eksisterende bygninger (Kort fra 2024)



Målestok ca. 1:2.000 ved print i A4

Signaturforklaring

- | | |
|--|----------------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafgrensning for lokalplan nr. 469 | Delområde |
| □ Eksisterende matrikelskel | Jordvold |
| ■ Eksisterende bygninger (Kort fra 20XX) | Byggelinjer |
| | ▶ Vejadgang til lokalplanområdet |



Målestok ca. 1:2.000 ved print i A4

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 469
- - - Højdekurver

Vejledende grænseværdier for støjbelastning

Virksomheder skal overholde støjgrænser i de områder, hvor de ligger og i forhold til de omkringliggende områder, der belastes af støj fra den enkelte virksomhed.

De vejledende grænseværdier for støjbelastning er de værdier Miljøstyrelsen anbefaler som maksimum for støjbelastninger under forskellige forhold. Forholdene angives ud fra tidspunkt på døgnet og hvilken anvendelse der er i området hvor virksomheden ligger (se tabellen nedenfor).

Selve støjgrænsen for en virksomhed fastlægges af en miljømyn- dighed, derfor er støjgrænserne som ses nedenfor kun vejledende.

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

Det ækvivalente, korregerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Tidsrum Områdetype (faktisk anvendelse)	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
	Lørdag kl. 07.00 - 14.00	Lørdag kl. 14.00 - 22.00 Søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00	
Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
Områder for blandet bo- lig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
Etageboliger	50 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for tæt lav og åben lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
Sommerhusområder og offentligt tilgængeligt rekreative områder, Særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 dB
Kolonihaveområder	Grænseværdien for støjbelastningen afhænger af beliggenhed og den planlægningsmæssige situation		
Det åbne land (inkl. landsbyer og landbrugsarealer)	Ønskeligt at støjniveauet er lavt, der foretages en konkret vurdering for det enkelte område og sag		

Der henvises til den til enhver tid gældende "Vejledning om ekstern støj fra virksomheder" udgivet af Miljøstyrelsen.

Vejledning om miljøklasser

Der er opstillet 7 miljøklasser som kan benyttes til indplacering af den enkelte virksomhed. Miljøklasserne skal ses som hjælp i planlægningen da de beskriver en skønsmæssig mindste afstand til forureningsfølsom anvendelse (eksempelvis boliger) fra en virksomhed.

Klassificeringen er baseret på Miljøstyrelsens erfaringer om miljøforholdene for nyere virksomheder og den afstand, der skønnes at være nødvendig mellem en virksomhed og åben-lave boliger. Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.

Opdelingen er baseret på "Håndbog om Miljø og Planlægning", november 2004 fra Miljøministeriet. Dette bilag skal ses som en fortolkning af håndbogen.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder eventuelt tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

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

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

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

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

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



Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 15. december 2025 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 469, boliger, Gludstedgårdvej, Gludsted.

Høringsperioden løber fra den 18. december 2025 og frem til den 5. februar 2026.



Høringssvar

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling af planen.

Høringssvar skal sendes pr. e-mail til:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk,

hvis det ikke er muligt, kan det sendes pr. brev til:

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



www.ikast-brande.dk

På kommunens hjemmeside: www.ikast-brande.dk/ offentligørelser kan du se og downloade forslaget. Derudover kan du se, hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 3303.