

Lokalplan nr. 457

Boligområde, Nordlundvej, Brande

Hvad er en lokalplan?

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

Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplanen. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plan-systemet under Miljøministeriet og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Titel

Lokalplan nr. 457
Boligområde, Nordlundvej, Brande

Udarbejdet af

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

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Planafdelingen
Sjællandsgade 6
7430 Ikast

Tlf.: 99 60 40 00

Indholdsfortegnelse

Redegørelse..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Indhold.....	6
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning.....	10
Klimatilpasning.....	15
Tekniske anlæg.....	16
Love og beskyttelseslinjer.....	16
Lokalplanens gennemførelse.....	18
Illustrationsskitse, der viser bygherres mulige bebyggelsesplan.....	21
Bygherres ønsker til en planteplan.....	22
Miljøvurdering.....	23
Midlertidige retsvirkninger.....	24

Bestemmelser..... 25

§ 1. Formål.....	25
§ 2. Område og zonestatus.....	25
§ 3. Områdets anvendelse.....	25
§ 4. Udstykning.....	27
§ 5. Vej, stier og parkering.....	27
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	29
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	29
§ 8. Ubebyggede arealer.....	31
§ 9. Tekniske anlæg.....	33
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse.....	33
§ 11. Grundejerforening.....	33
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan.....	34
§ 13. Retsvirkninger.....	34

Bilagliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	36
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	37
Kortbilag 3 - Anvendelse.....	38
Bilag Y - Støj.....	39
Bilag Z - Miljøklasser.....	40
Bilag Z - Miljøklasser.....	41

Praktiske oplysninger..... 42

Lokalplan nr. 457

Boligområde, Nordlundvej, Brande

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger syd for Nordlundvej i den nordvestligste del af Brande. Arealerne har været anvendt til landbrugsformål. Nord for planområdet ligger en nyere boligudstyknin g på Ny Sandfeldvej. Øst for planområdet ligger der en rideskole, og mod syd ligger Brandlund Hede. Planområdet ligger i landzone og dækker et areal på omtrent 15,9 ha. Den nordøstligste del af planområdet er i dag lejet af rideskolen og benyttes til hestefolde.



Lokalplanområdets placering i Brande

Lokalplanområdets afgrænsning.

Hele planområdet ligger i kanten af et bevaringsværdigt landskab, der primært rummer bakkeøerne syd for Brande. Der er fra planområdet delvis udsigt ud over Brande by, Skjern Ådalen og vindmøllerne ved Flø.

Området er en del af Strukturplanen for Naturbydelen Brande Syd, hvor arealet indgår som delområdet "Skoven".

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af en ansøgning fra grundejer, der ønsker at udnytte de muligheder for boligbyggeri, som Kommuneplanen og Strukturplanen for Brande Syd åbner op for. Boligbyggeriet, og de tilhørende grønne områder, vil tage udgangspunkt i bebyggelseprincipperne for delområdet "Skoven" i Strukturplanen. Strukturplanen lægger op til, at lokalplanområdet skal være præget af de skove, som vokser syd og øst herfor.



Planområdet som det er tænkt i Strukturplanen for Brande Syd.

Der er, som i Strukturplanen, lagt op til, at området får en varieret boligsammensætning af både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Det er ligeledes tanken, at størrelsen på grunde og boliger skal være forskellig. Dette for at øge attraktiviteten overfor en større del af befolkningen og dermed skabe mulighed for større mangfoldighed i boligkvarteret med henblik på livsfase, økonomi og pladsbehov.

Lokalplanområdets beliggenhed i kanten af et bevaringsværdigt landskab betyder, at bebyggelsens placering og udformning skal tage hensyn til landskabets værdier, som er bakkeøen



Nabobygning sydvest for lokalplanområdet



Nabobebyggelse i træ

ved Brandlund Hede. Det skal derfor tilstræbes, at bebyggelsen tilpasser sig terrænet, så oplevelsen af de landskabelige kvaliteter ikke bliver forringet.

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres omtrent 100 boliger, nogenlunde fordelt mellem 1/3 åben-lave og 2/3 tæt-lave boliger. De åben-lave boliger opføres som klynger omkring et fællesareal, mens tæt-lav boligerne anlægges som stænger omgivet af grønne arealer. Åben-lave boliger dækker over parcelhuse, mens tæt-lave boliger kan være både rækkehuse, dobbelthuse og lignende.



Fra det højeste punkt i planområdet er der kig til heden mod syd.



Illustrationsplanen viser bygherres umiddelbare ønsker til udbygning

Centralt i planområdet, hvor gården ligger i dag, anlægges der et fællesareal med fælleshus til boligområdets beboere. Fælleshuset kan blandt andet bruges til fester, fællesspisning og byttemarked. Fællesarealet kan indrettes med legeplads, boldbane eller lignende.

Der vil indgå store, grønne områder i planområdet for at afspejle det grønne præg, som naboområdernes skov-, eng- og hedebevoksning har. Der bliver anlagt et 25 m bredt grønt plantebælte mod sydvest. Plantebæltet bliver trukket op mod boligområdets store fællesareal, hvor der vil blive plantet spredte træer.

Arealet, hvor rideskolens hestefolde ligger i dag, vil blive udbygget som den sidste boligetape. Dermed får rideskolen bedre tid til at finde nye arealer til folde.

Anvendelse

Planområdet skal anvendes til boligformål, herunder åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Boligområdet skal indrettes med grønne områder, både i og omkring de enkelte boligklynger, men i høj grad også til fælles benyttelse for beboerne inden for hele planområdet.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, som vist på kortbilag 2. Der kan opføres både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i planområdet. De to boligtyper placeres i hver deres klynger og stænger, men bindes sammen af fællesarealer og grønne områder. Centralt i planområdet vil der blive et fælleshus, der kan benyttes af områdets beboere.

Terrænet længst mod sydvest ligger højest. Her ligger delområderne 3, 4, 5 og 7, og her må bebyggelsen opføres i op til to etager og i en højde på 8,5 meter. Tættere på Nordlundvej, i delområde 1 og 2, kan der kun bygges i én etage og i en højde på op til 6 meter. Dermed vil bebyggelsen visuelt være med til at understøtte terrænstigningen op mod Brandlund Hede.

Ved nedrivning af eksisterende bygninger, skal man være opmærksom på dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, herunder kolonier af flagermus. Habitatdirektivet forpligter EU's medlemslande til at bevare udvalgte naturtyper og arter, der er karakteristiske, sjældne eller truede i EU.

Grønne områder, landskab og beplantning

Mod sydvest stiger terrænet i lokalplanområdet op mod Brandlund Hede og skovområderne her. Disse skovområder får en central betydning for det grønne udtryk i lokalplanområdet. I Strukturplanen Brande Syd er planområdet udlagt som delområdet "Skoven". I tråd hermed skal planområdet fremstå grønt med træbeplantning. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser, der skal sikre det grønne skovpræg.



Lokalplanområdet set fra rideskolens hestefolde



Planområdet set fra Nordlundvej mod syd. På arealet, hvor gården ligger i dag, tænkes områdets fælleshus opført.

Mod sydvest skal der f.eks. mellem en ny sti og boligerne etableres et afskærmende beplantningsbælte med en bredde på 20 m, som vist på kortbilag nr. 2. Beplantningsbæltet skal bestå af en tæt beplantning, der i midten af beplantningsbæltet får en højde på minimum 4 meter. Planterne forventes at være hjemmehørende arter af træer og buske med bær og nødder. Se planteprincippet på illustrationen herunder.

På side 22 er den planteplan vist, som bygherre forventer at plante efter.



Kig ind i skoven mellem lokalplanområdet og heden.



Illustrationen viser planteprincippet i det brede beplantningsbælte mod sydvest.

Beplantningsbæltet vil sammen med bestemmelser om maksimale bygningshøjder mm medvirke til, at boligområdet ikke forventes at kunne ses fra bakkeøen syd for planområdet.

Det er ligeledes et krav, at der skal etableres beplantning langs boligstamvejen fra Nordlundvej, så både kørende og gående får en fornemmelse af at køre ind i en "skov", når de ankommer til planområdet. De grønne områder inden for planområdet, herunder delområde 6, skal også fremstå med spredt træbevoksning med eksempelvis lyngbevoksning, vildblomster eller lign. mellem træerne. Der kan dog etableres græs på mindre arealer, eksempelvis ved legepladser.

Beplantningen langs skel mod rideskolen og dennes arealer skal fastholdes og udvides, så der i alt bliver et afskærmende plantebælte med en bredde på mindst 5 m. Dels for at have en visuel afgrænsning mod rideskolens aktiviteter, dels for at værne boligområdet mod eventuelle støvgener og fluer fra rideskolen.

For at tage hensyn til det bevaringsværdige landskab syd for planområdet, bliver byggeriet tilpasset terrænets naturlige stigning. Der kan derfor kun bygges i én etage nærmest Nordlundvej, mens det er muligt at opføre byggeri i to etager længere oppe i terrænet. Dermed understreges terrænets stigning. Det højst beliggende terræn beskyttes dog mod byggeri, idet der her skal etableres et 20 m bredt beplantningsbælte.

Trafikforhold

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Nordlundvej. Herfra går boligområdets stamvej, der fordeler trafikken ud på de enkelte boligveje. Der skal udarbejdes en plan for vejadgang og parkering til kommunens vejmyndighed.

Den nuværende sti, der forløber som en del af Nedergårdsvej i dag, vil i forbindelse med etablering af boligområdet blive flyttet til lokalplanområdets sydvestlige skel. Stien vil dermed få et ændret forløb, men vil stadig gå på tværs af planområdet, som det ses på kortbilag 2.

Byrum og byliv

Lokalplanen åbner mulighed for, at livet i planområdet kan udfolde sig mangfoldigt omkring fælleshuset med de tilhørende fælles udearealer. De grønne, beplantede fællesarealer mellem og omkring husene inviterer ligeledes til møde med naboer, leg og ophold.

Helt overordnet er det hensigten, at alle arealer mellem grundene beplantes på en måde så helhedsindtrykket er at bo i naturen, som er tilgængelig for alle beboere i lokalplanområdet. Tilgængeligheden befordres af stier. Udvalgte hovedstier på kryds og tværs af planområdet anlægges af bygherre, og trampestier opstår der, hvor især børnene vælger at færdes.

I øvrigt bindes boligområdet op på de stier, der allerede findes i nærheden, og som giver nem adgang til Brandlund Hede, Brande by og golfbanen.

Bæredygtighedsvurdering

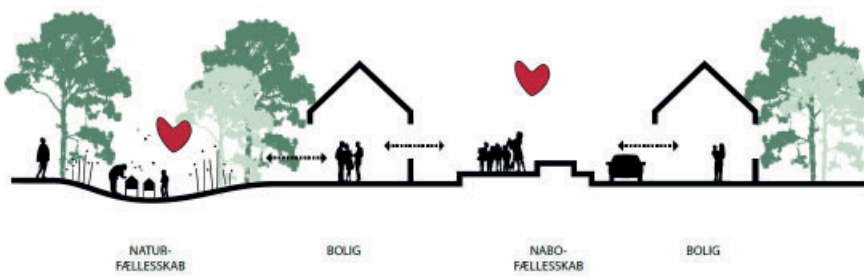
Der er mulighed for, at bebyggelse inden for planområdet kan opføres med grønne tage. Grønne tage vil dels forsinke regnvandet, dels bidrage væsentligt til områdets visuelle integration i den omkringliggende natur. Der er også mulighed for, at der kan etableres solenergianlæg på tagene.



Grusvejen i planområdet asfalteres og udvides og vil fremover udgøre stamvejen til området.



Vision for en fælles grillplads - fra Strukturplanen for Brande Syd



Visionen om trygge og børnevenlige fællesskaber, som illustreret i Strukturplanen Brande Syd

Børn i byen

Der er ikke langt til daginstitutioner på Vibevej og kun ca 2 km til skolen Artium. Børn i området vil nyde godt af den nemme adgang til de eksisterende, rekreative muligheder i nærområdet og til de nye grønne områder, som bliver anlagt inden for planområdet. Samtidig vil fælleshuset, med dets udearealer, give gode muligheder for leg og bevægelse i trygge rammer.

Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

Ikast-Brande Kommuneplan 2021 - 2033

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

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne nr. 13.B1.22 og 13.B1.23 i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033. Begge områder er udlagt til boligområder. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanområdet er også omfattet af kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige landskaber. I retningslinjerne står der:

"1. Områder, der er udpeget som værdifulde landskaber (bevaringsværdige landskaber), skal som udgangspunkt holdes fri for byggeri og anlæg.

2. I særlige tilfælde kan Ikast-Brande Kommune tillade byggeri, anlæg eller anden anvendelse af arealerne, der ikke forringer karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet."

Det er vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke vil forringe oplevelsen af landskabet, da lokalplanens bestemmelser tager hensyn til landskabets værdier, som er bakkeøen ved Brandlund Hede. Det krævede plantebælte mod sydvest og de maksimalt tilladte bygningshøjder vil medvirke til, at den nye boligbebyggelse ikke vil være synlig fra heden.

Eksisterende lokalplan

Den nordøstligste del af planområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt (lokalplan) nr. 3 - Bolig- og erhvervsområde ved Ørbækvej. Byplanvedtægt nr. 3 er en større plan, som fastlægger bestemmelserne for et stort område omkring Nordlundvej og Ørbækvej. Planen blev udarbejdet dengang, der stadig var planer om at føre en omfartsvej vest om Brande. Denne omfartsvej blev i stedet ført øst om Brande og er i dag motorvejen mellem Herning og Vejle.

Den del af Byplanvedtægt nr. 3, som indgår i Lokalplan nr. 457, er udlagt til at være et område til offentlige formål, hvor den ovennævnte omfartsvej blandt andet skulle anlægges. Omfartsvejen er ikke længere aktuel, derfor bliver Lokalplan nr. 3 ophævet for den del, der indgår i Lokalplan nr. 457.

Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre renere vand i Danmarks vandløb, søer, kystvande og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Vandområdeplanerne sikrer, at miljømål om god økologisk tilstand opnås. 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 åbne vandløb er en grøft ved rideskolen og den bæk, der løber ved boligområdet på Ny Sandfeldvej. Sidstnævnte fødes af et hoveddræn, der løber under lokalplanområdet. Recipienten for dette vand er Brande Å og Skjern Å-systemet. Brande Å er målsat som et vandløb med en god økologisk og kemisk tilstand i de gældende vandområdeplaner 2021-2027. Lokalplanen må ikke medføre en forringelse af tilstanden af kvalitetsparametrene (insekter, planter, fisk og kemiske stoffer) i målsatte vandløb. Det er vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke forhindrer muligheden for fremtidig målopfyldelse i vandløb.

Da hele området primært har været landbrugsformål, og der findes mindst ét større drænrør i området, må det forventes, at andre dræn leder til dette. Drænen er underlagt vandløbslovens bestemmelser, så ændringer kræver en tilladelse efter vandløbsloven. Det er lodsejers ansvar at holde drænen i funktionsdygtig stand – dette uanset om lodsejer har kendskab til drænen eller ej.

Generelt anbefales det at skabe et overblik over de eksisterende dræn, og så vidt muligt flytte dræn fra byggefeltet før grundene udnyttes. Det anbefales, at eventuelle hoved- og sidedræn omlægges og kobles til bækken ved Ny Sandfeldvej, inden der iværksættes bygge- og anlægsprojekter i området.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområde nummer H64 – Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage, som ligger ca. 6,3 km fra lokalplanområdets afgræsning.

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

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

- Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng til planområdet.
- Afstanden til habitatområdet fra det berørte område er ca. 6 km og er dermed forholdsvis stor.
- Realisering af lokalplanens muligheder forudsætter ikke grundvandssænkning eller andre store miljøpåvirkninger, som kan påvirke naturtyper uden for planområdet.
- Realisering af lokalplanens muligheder vil ikke medføre en væsentlig negativ påvirkning af bevaringsstatus for nogen af arterne på habitatområdets udpegningsgrundlag.

Bilag IV arter

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

Nationalt Center for Miljø og Energi (DCE) har undersøgt forekomsten af bilag IV-arter i Danmark i et kvadratnet på 10 x 10 kilometer. I hvert kvadrat registreres tilstedeværelse eller fravær af arten. I DCE's kvadratnet, som omfatter det ansøgte, er der fundet følgende bilag IV arter: Damflagermus, Vandflagermus, Brun-Flagermus, Sydflagermus, Troldflagermus, Odde, Markfirben, Spidssnudet Frø, Grøn Kølleguldsmed, Ulv.

Der blev ikke fundet bilag IV-arter i projektområdet under feltundersøgelser i 2020, 2021 og 2023.

Planområdet udgøres i dag af dyrkede marker, hestefolde samt flere ældre driftsbygninger. Der findes et enkelt levende hvidtjørnehegn inde i planområdet - mellem hestefoldene. Planområdet er afgrænset af skov og levende hegn på nær mod nord, hvor området støder op til et vejareal. Der findes ikke vandløb, vandhuller eller fugtige naturarealer i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. På den baggrund vurderes området ikke at være egnet som levested for Odder, Grøn Kølleguldsmed og Spidssnudet frø.

Markfirben er afhængig af lysåbne, ofte sydvendte, skrånninger med løst sand, der både fungerer som yngle- og overvintringsområde. Derudover trives arten bedst, hvor yngleområder er i umiddelbar nærhed af egnede rasteområder, i form af naturarealer med en forskelligartet struktur af høje og lave planter. På den baggrund vurderes planområdet ikke at være egnet som yngle- og rasteområde for markfirben.

Ulven vil typisk yngle- og raste i større og uforstyrrede naturområde, hvorfor planområdet ikke vurderes egnet for ulven.

Flagermus

Flagermus kan anvende både bygninger og træer som yngle- og rasteområde. Der er foretaget konkrete undersøgelser og vurderinger af de eksisterende bygninger i planområdet og af træerne ved bygningerne. Undersøgelserne viser, at hverken træer eller bygninger er yngle- og/eller rasteområder for flagermus. Disse træer og bygninger kan derfor som udgangspunkt fjernes, når der er foretaget en konkret levestedsanalyse.

Indtil februar 2021 var der i den sydvestligste del af planområdet et mindre skovområde på ca. 1 ha. Skoven bestod overvejende af nåletræer, der var kun enkelte løvtræer. Som en forudsætning for boligområdets realisering blev skoven og et levende hegn af løvtræer fældet, på nær nogle enkelte løvtræer. Skoven og hegnet blev dog ikke undersøgt grundigt for mulige yngle- eller rastepladser for flagermus, inden træerne blev fældet.

Nåletræer er generelt ikke egnede som yngle- og rasteområde for flagermus, da flagermus foretrækker løvtræer til yngle- og rastepladser. Fældningen af nåletræerne vurderes derfor at være uproblematisk i forhold til påvirkning af levesteder for flagermus. Det fældede løvtræshegns funktion som spredningsvej for flagermus forventes at have været begrænset, da hegnet stoppede midt på marken og ikke hang sammen med øvrige hegn eller trægrupper i området.

De fældede løvtræer i skov og hegn blev undersøgt for levesteder, og det blev vurderet, at de ikke var store nok til at kunne være egnede som vinterrastesteder for flagermus. Det kan dog ikke udelukkes, at enkelte af de fældede løvtræer kan have fungeret som rastetræer for flagermus i forår, sommer og

*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. Derfor skal der under nedrivning tages særlige hensyn.*

efterårsperioden. Derfor forudsætter fældningen af disse træer afværgeforanstaltninger for at sikre, at den økologiske funktionalitet for flagermusenes yngle- og rasteområde kan opretholdes på mindst samme niveau som før skovrydningen.

For at sikre dette, skal der skabes nye levesteder for flagermus ved at veteranisere eksisterende træer i bevoksningerne nær planområdet. Veteranisering af træer kan blandt andet foregå ved ringning, sprængning, afrivning, udhulning eller afskrælning af bark. Hvis der veteraniseres 16 træer, og otte træer sikres mod fældning i de omkringliggende bevoksninger, vil det sikre, at yngle- og rasteområdet for områdets flagermusbestande opretholdes eller forbedres i forhold til situationen, inden træerne i skoven blev fældet, da der højst var otte løvtræer i den fældede skov, som var egnede levesteder for flagermus.

For at forbedre naturen i projektområdet anbefales det, at de to planlagte beplantningsbælter i den sydlige del af boligområdet etableres med hjemmehørende løvtræsarter, som gerne må inkludere træer og buske med bær og nødder. Herved vil der blive etableret et naturligt beplantningsbælte med en højere biodiversitet end det fældede skovområde, som var domineret af nåltræer. Dette vil øge områdets økologiske funktionalitet for mange arter af dyr og planter.

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der ikke er udpeget specielle forhold omkring grundvandet. Det betyder, at der ikke er specielle restriktioner forbundet med at ændre arealanvendelsen i forhold til grundvandet. Den generelle lovgivning om beskyttelse af grundvandet er dog altid gældende, og risikoen for grundvandsforurening skal altid minimeres mest muligt.

Lokalplanområdet ligger på en smeltevandsslette, som er dannet da isen smeltede væk ved afslutningen af sidste istid (Weichel). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grovsandet jord for størstedelen af lokalplanområdet. For en mindre del af området forventes de øverste jordlag at bestå af humus. Der er ingen boringer inden for planområdet, og der findes kun få boringer i området omkring lokalplanområdet. Derfor er der kun få data om geologi. Ud fra en sammenligning af terrænkurver og potentialekurver for det mest terrænnære grundvandsmagasin findes grundvandsspejlet ca. 3-4 m under terræn, hvor afstanden til grundvandsspejlet er mindst (i den nordligste del af området). Længere mod syd og vest stiger terrænet og afstanden til grundvandsspejlet.

Når et ubebygget areal bliver bebygget, stiger befæstelsesgraden. En forøget befæstelsesgrad vil medføre, at mere regnvand vil strømme på de befæstede arealer, før afledning på grønne arealer og vejbede til nedsivning. Grundvandsdannelsen vil derfor sandsynligvis være uændret, når regnvand nedsives inden for projektområdet.

Udgangspunktet for denne plan er, at overfladevandet nedsives til jordmatrixen og herfra ledes mod Brande Å. Er det ikke muligt at udføre denne løsning, skal der etableres separatkloakering med tilhørende regnvandsbassin i den nordligste del af planområdet. Ved projektering af den åbne bæk ved Ny Sandfeldvej er vandløbet dimensioneret til at kunne modtage mere vand end det gør i dag. Vandløbet er dimensioneret til at rumme 200 L/s under normale afstrømningsforhold.

Da det forventes, at grundvandet står forholdsvis terrænnært, er det nødvendigt at undersøge de konkrete forhold, inden et evt. byggeprojekt sættes i gang. Undersøgelsen skal vise at omkringliggende arealer er egnede til nedsivning. Det er en forudsætning for et byggeprojekt, at der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for grund- og overfladevand, inden boligbyggeriet sættes i gang.

Spildevandsplan 2023 - 2024

Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2023-2024 fastsætter rammerne for de kloakerede områder og angiver, hvilket kloakeringsprincip, der er gældende både nuværende og fremtidigt. Som udgangspunkt skelnes der i Spildevandsplanen mellem følgende tre kloakeringsprincipper: Fælleskloakering, separatkloakering og spildevandskloakering.

Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres. Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på Sandfeld rensningsanlæg.

Udgangspunktet for boligområdet er, at overfladevandet skal nedsive til jordmatrixen via vejgrøfter/vejbede langs de interne veje i boligområdet og via dræn under de interne veje. Drænsystemet vil få forbindelse til den forholdsvis nye regnvandsgrøft/-bæk i boligområdet nord for Nordlundvej. Grøften er dimensioneret til at modtage mere vand, end den gør i dag. Herfra ledes mod Brande Å.

Klimatilpasning

Der udlægges store, grønne områder, som eksempelvis kan være med til at håndtere overfladevandet. Samtidig skal der være en større del træbeplantning i de grønne områder, end det er normalen for grønne områder i boligområder. Træer kan være et værktøj til at håndtere overfladevand, da træerne både kan holde på store mængder vand i deres kroner, og samtidig suger vand op gennem deres rødder.

Der skal foreligge en dokumenteret plan/redegørelse for håndtering af overfladevand, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området. Planen skal tage højde for klimaforandringer, herunder evt. forhøjet grundvandsstand.

Kloakeringsprincipper

Fælleskloakering

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

Separatkloakering

Husholdningsspildevand samt tag- og overfladevand bortledes i to separate ledninger.

Husholdningsspildevandet ledes til rensning på et rensningsanlæg og tag- og overfladevand nedsives eller udledes til vandløb via et forsinkelsesbassin.

Spildevandskloakering

Husholdningsspildevand ledes til rensning på et rensningsanlæg, og tag- og overfladevand håndteres på egen grund af grundejer.

I et område der er udlagt til spildevandskloakering, er der ikke mulighed for at tilslutte tag- og overfladevand til det offentlige spildevandssystem.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Planområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning med mulighed for fjernvarme.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ikast-Brande Kommunes "regulativ for dagrenovation og husholdning". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanens område. Hvis der findes tegn på forurening, skal anlægsarbejder straks standses, og Ikast-Brande Kommune skal underrettes, så der kan iværksættes afværgeforanstaltninger i nødvendigt omfang.

Inden bygge og anlægsarbejder igangsættes, skal Ikast-Brandes Kommunes miljøteam 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

Trafikregulering

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

Museumsloven

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

I henhold til Museumsloven skal anlæg og byggeri standses,

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

Ud fra terrænforholdene og placeringen mellem de kendte gravhøje kan det ikke udelukkes, at der kan forekomme skjulte fortidsminder. Museet vil derfor gerne have mulighed for at forundersøge arealet, eventuelt i form af en overvåget afgravning.

Skovbyggelinje

Et lille areal ved lokalplanområdets østligste skel er omfattet af skovbyggelinje. Miljøstyrelsen har tidligere vurderet, at denne skovbyggelinje ikke kan blive ophævet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende.

Skovbyggelinjen afkastes fra skoven øst for lokalplanområdet. Skoven øst for lokalplanområdet er etableret i midten af 1970'erne og består af ældre løvtræer. Træerne vurderes til at være ca. 20-30 meter høje. Mellem skoven og lokalplanområdet er der levende hegn, grusvej og ridebaner. En mindre del af skoven ligger i en afstand af 12 meter fra lokalplanområdet. Den øvrige del af skoven ligger i en afstand af ca. 55- 110 meter fra lokalplanområdet.

Skoven umiddelbart syd for lokalplanområdet afkaster ikke skovbyggelinje, da den er privatejet og under 20 ha sammenhængende skov.

En tidligere skovbyggelinje fra en skov sydvest for lokalplanområdet er allerede ophævet. Skoven sydvest for lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 250 meter fra lokalplanområdet.

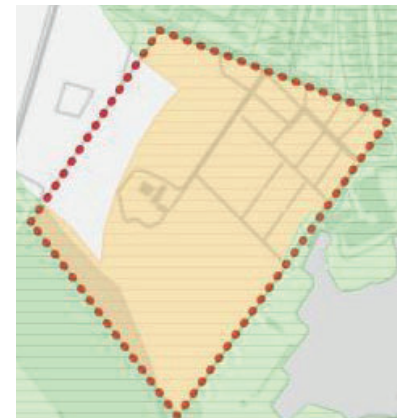
Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 5r, der dækker hele planområdet. Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten bliver ophævet på den nævnte ejendom.

Planlovens § 15 b - lugtgener

Den nordøstligste del af planområdet ligger tæt på rideskolen. Det er derfor vurderet, om de kommende boliger i planområdet kan blive påvirket af lugt fra hestestaldene på rideskolen. I henhold til Planlovens § 15 b må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra husdyrbrug til boliger, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

På baggrund af lugtberegninger er det vurderet, at Miljøstyrelsens grænseværdi på 5 OU er overholdt i planområdet. Det er samlet set derfor vurderet, at der ikke vil være en væsentlig lugtpåvirkning fra rideskolen, men det må forventes, at der kan opstå lugt fra rideskolen. Derfor er der i lokalplanen udpeget et mindre areal i den nordvestlige del af planområdet, som ligger inden for 50 m fra husdyranlæg på naboejendommen matr.



Kortet viser de ophævede skovbyggelinjer (orange skravering) og den resterende skovbyggelinje mod øst (grøn skravering).



Rideskolens stalde

nr. 5cy. Arealet må ikke benyttes til boliger eller andet, der indbyder til længerevarende ophold. Det skraverede areal på kortbilag 3 viser den aktuelle udstrækning af arealet.

Beplantningen langs skel mod rideskolen og dennes arealer skal desuden fastholdes, dels for at afskærme rideskolen mod boligområdet, dels for at værne boligområdet mod eventuelle yderligere gener, som f.eks. støv og fluer.

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.



Rideskolens træningsbane

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Tilladelser og dispensationer

Lokalplanen kræver, at der søges tilladelser eller dispensationer ved andre myndigheder, herunder ophævelse af skovbyggelinje inden for planområdet.

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 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 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.

Illustrationsskitse, der viser bygherres mulige bebyggelsesplan



Bygherres ønsker til en planteplan



Planteplan											
Nordlundvej 57/12-række i skovbryn Planter på 1,5 meter i række afstand Bredde 20 meter											
Hvem											
rk 1	rk 2	rk 3	rk 4	rk 5	rk 6	rk 7	rk 8	rk 9	rk 10	rk 11	rk 12
Kvalkved	Engriflet hvidtjørn	Vild æble	Kornel rød	Vinterreg	Kvalkved	Vinterreg	Kvalkved	Vild æble	Kornel rød	Engriflet hvidtjørn	Kvalkved
Kvalkved	Engriflet hvidtjørn	Vild æble	Kornel rød	Hassel	Vinterreg	Hassel	Vinterreg	Vild æble	Kornel rød	Engriflet hvidtjørn	Kvalkved
Mirabel	Kvalkved	Hassel	Gedeblad dunet	Hæg	Hassel	Hæg	Hassel	Hassel	Gedeblad dunet	Kvalkved	Mirabel
Mirabel	Kvalkved	Hassel	Gedeblad dunet	Kvalkved	Hæg	Kvalkved	Hæg	Hassel	Gedeblad dunet	Kvalkved	Mirabel
Æblerose	Mirabel	Kornel rød	Vild æble	Ahorn	Kvalkved	Ahorn	Kvalkved	Kornel rød	Vild æble	Mirabel	Æblerose
Æblerose	Mirabel	Kornel rød	Vild æble	Hassel	Ahorn	Hassel	Ahorn	Kornel rød	Vild æble	Mirabel	Æblerose
Engriflet hvidtjørn	Æblerose	Gedeblad dunet	Hassel	Hæg	Hassel	Hæg	Hassel	Gedeblad dunet	Hassel	Æblerose	Engriflet hvidtjørn
Engriflet hvidtjørn	Æblerose	Gedeblad dunet	Hassel	Kvalkved	Hæg	Kvalkved	Hæg	Gedeblad dunet	Hassel	Æblerose	Engriflet hvidtjørn
											Træer som bliver høje

Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Ifølge miljøvurderingsloven skal man som udgangspunkt gennemføre en miljøvurdering af planer, hvis de udarbejdes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Boligområdet ved Nordlundvej skal overføres til byzone og er derfor omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10 b "Anlægsarbejder i byzoner.....".

En undtagelsesbestemmelse i miljøvurderingsloven giver i nogle tilfælde mulighed for at gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det er vurderet, at boligområdet ved Nordlundvej ikke kan anses for et mindre område og ikke udgør en mindre ændring af den eksisterende planlægning for området. Derfor er lokalplanforslaget ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen i miljøvurderingsloven. Det er dermed obligatorisk at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget.

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

I miljørapporten er der vurderet på lokalplanens mulige påvirkninger i forhold til: Natur, Landskab, Vand og Lugt.

Miljørapporten blev offentliggjort sammen med forslaget til Lokalplan nr. 457.

Miljøkonsekvensvurdering

Rydning af skoven i planområdet er omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering og § 25-tilladelse. Derfor skal der også udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (VVM) af skovrydningen på matrikel nr. 5r Brandlund By, Brande som en integreret del af det samlede boligområdeprojekt.

Miljøkonsekvensrapporten behandler de potentielle væsentlige miljøpåvirkninger ved det konkrete projekt. Miljøkonsekvensrapporten er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Rapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, som projektets gennemførelse vurderes at medføre. Rapporten er dermed grundlaget for udkastet til en §25-tilladelse, som var i høring sammen med miljøkonsekvensrapporten, ovennævnte miljørapport og lokalplanforslag.

Ændringer som følge af den offentlige høring

- Afgrænsningen af lokalplanens delområde 6 bliver ændret, så delområdet også omfatter hele det 20 m brede beplantningsbælte mod sydvest. Det medfører, at afgrænsningerne af delområderne 3 og 4 ændres tilsvarende, så de ikke længere omfatter beplantningsbæltet
- I lokalplanens bestemmelse 5.8 fjernes denne delbestemmelse: "Såfremt der etableres en erstatningssti mellem A og B sydvest for planområdet, kan stien inden for planområdet nedlægges."
- I lokalplanens redegørelse er der fjernet en mindre tekst om muligheden for at anlægge erstatningsstien.

Bestemmelser

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

§ 1. Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre
- at området kan anvendes til boligformål, herunder åben-lave boliger og tæt-lave boliger
 - at bebyggelsen indrettes med fælles, grønne friarealer
 - at hver bolig får adgang til et opholdsareal
 - at indpasse bebyggelsen i det eksisterende landskab
 - at boligområdet afgrænses mod matr.nr. 6y med et tæt beplantningsbælte, der i midten af beplantningsbæltet får en højde på minimum 4 meter.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

Overførelse til byzone

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Delområder

- 2.3 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:
- åben-lav boligbebyggelse
 - tæt-lav boligbebyggelse
 - grønne fællesarealer til områdets beboere.
- 3.2 Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i op til 1 etage.
- 3.3 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i op til 1 etage.

Note 3.1:

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

Note 3.1:

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

- 3.4 Lokalplanens delområde 3 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager.
- 3.5 Lokalplanens delområde 4 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager med en minimums grundstørrelse på 2000 m².
- 3.6 Lokalplanens delområde 5 må anvendes til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager.
- 3.7 Lokalplanens delområde 6 må kun anvendes til grønne områder og fællesarealer til områdets beboere.
- 3.8 Lokalplanens delområde 7 må kun anvendes til aktivitetshus med tilhørende udenomsarealer for områdets beboere.
- 3.9 Arealet inden for 50 m fra husdyranlæg på naboejendommen matr. nr. 5cy må ikke benyttes til boliger eller andet, der indbyder til længerevarende ophold. Det skraverede areal på kortbilag 3 viser den aktuelle udstrækning af arealet.

Ved åben-lav boliger

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

Ved tæt-lav boliger

- 3.10 Ny tæt-lav boligbebyggelse skal gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning.

Virksomheder i boligområder

- 3.11 Indenfor delområde 1, 2, 3, 4 og 5 kan 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 villaen 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.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.12 Inden for delområde 7 vist på kortbilag 2 kan der tillige

opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom fælleshus med gæsteværelser.

- 3.13 Inden for hele planområdet kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis forsyningsboks og regnvandsbassin.

*Note 3.13:
Eksempler på tekniske anlæg kan være: forsyningsboks, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassin/overløbsbassin.*

§ 4. Udstykning

- 4.1 Udstykning i lokalplanområdet til åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse skal ske efter principperne på illustrationsplanen på side 21.

Grundstørrelser

- 4.2 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund må ikke være mindre end 700 m².
- 4.2 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund inden for delområde 4 må ikke være mindre end 2.000 m².
- 4.3 Arealet for den enkelte tæt-lav-grund må ikke være mindre end 400 m² inkl. andel af fælles opholds- vej- og parkeringsarealer.

Mindste grundstørrelse fastlægges til et sammenhængende areal på 250 m² i tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

- 4.4 Grundene skal udformes som regulære grunde.

Tekniske anlæg

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

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Nordlundvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Vejens udformning

- 5.2 Stamvejen udlægges i en bredde af 11 m. Kørebanen anlægges i en bredde på 6 m med rabat i begge sider. I den ene side af vejen etableres fortov i en bredde på minimum 2,0 m. Stamvejen skal gå som princippet vist på kortbilag 2. Boligvejene udlægges i en bredde af 8,5 m. Kørebanen anlægges i bredde af 5,5 m med rabat på min. 1,5 m i begge sider.

- 5.3 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5 x 5 meter ved alle vejtilslutninger.
- 5.4 Vendepladser skal som minimum dimensioneres til 12 m lange lastbiler.

Oversigtsarealer

- 5.5 Ved vejtilslutninger skal der sikres oversigtsarealer i overensstemmelse med gældende vejregler. Der må i oversigtsarealer ikke være genstande eller beplantning over 0,8 m.

Vejtilslutning

- 5.6 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom til Nordlundvej eller til stamvejen.

Sti

- 5.7 Stier skal udlægges i en bredde af 4,0 m og anlægges med en bredde på 3,0 m og 0,75 m rabat i den ene side og 0,25 m rabat i den anden side.
- 5.8 Der skal etableres en stiadgang mellem punkt A og B som vist på kortbilag 2. Stien skal uanset 5.7 udlægges i en bredde af 5,0 m og anlægges i grus med en bredde på 3,0 m. Såfremt der etableres en erstatningssti mellem A og B sydvest for planområdet, kan stien inden for planområdet nedlægges.

Nedlæggelse af stier

- 5.9 Stien langs lokalplanens afgrænsning mod syd jf. 5.8 skal være etableret, inden den eksisterende del af stien Nedergårdsvej bliver nedlagt.

Parkering

Åben-lave boliger

- 5.10 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Tæt-lave boliger

- 5.11 Der skal etableres mindst 1,5 plads pr. bolig, hvoraf den ene skal være i tilknytning til den enkelte bolig. Resten kan etableres som gæste/fællesparkering. Der må ikke være kantstensparkering.

Handicapparkeringspladser

- 5.12 Hvis der etableres fællesparkering, skal der etableres parkeringsplads til handicapparkering. Disse skal være med fast jævn belægning. Der skal etableres 1 parkeringsplads med brugsareal på 3,5 x 5 m pr. 10 p-pladser og 1 parkeringsplads med brugsareal på 4,5 x 8 m pr. 15 p-pladser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for åben-lave boliger må ikke overstige 30.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for tæt-lave boliger må ikke overstige 40.
- 6.3 Boliger skal placeres enten parallelt med eller vinkelret på skel mod vej.
- 6.4 I delområde 1 og 2 må boliger maksimalt opføres i 1 etage og i en højde på 6 meter.
- 6.5 I delområde 3, 4, 5 og 7 må boliger og bygninger maksimalt opføres i 2 etager og en højde på 8,5 meter.

Byggelinje

- 6.6 Langs skel mod stamvejen fastlægges en byggelinje på 10 meter. Langs skel mod boligveje fastlægges en byggelinje på 5,0 m.

Nedrivning

- 6.7 Eksisterende bygninger må ikke nedrives, før der er foretaget en levestedsanalyse for flagermus eventuelt suppleret med lytteundersøgelser.

§ 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/betonsten. Facader kan beklædes i metal, hvis overfladen fremstår enten matteret eller på anden måde irrer naturligt. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, røde, gule 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 matteret glas.

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

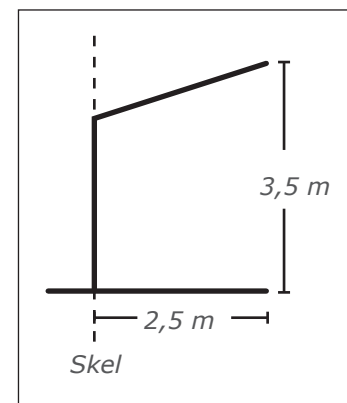
- 7.3 Garager/carporte, skure og lignende må afvige fra bygningsreglementets bestemmelser om bygningshøjde i skel, hvis taghældningen er som den øvrige bebyggelse på grunden eller lavere, og højden respekterer en linje bestemt af højden 2,5 meter i skel og højden 3,5 meter ved afstanden 2,5 meter fra skel. Se nedenstående principper.

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

Note 7.2

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

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



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

Tage

- 7.4 Tage skal etableres med en hældning mellem 0° og 40° .
- 7.5 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 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

Skilte

- 7.6 Der må opsættes almindelig navnummerskiltning.
- 7.7 Der kan ved indkørslen til grunden opsættes ét fast henvisningsskilt på maksimalt 1,5 m i bredde og 3 m i højde. Skiltet skal placeres minimum 2,5 m fra kørebaneløkanten langs Nordlundvej.

Andet

- 7.8 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningernes facade eller tage, så anlægget kan ses fra områdets veje.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne eller lignende.
- 8.2 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges udendørs opholds- og friarealer svarende til 100 % af boligetagearealet. Mindst halvdelen af dette skal være opholdsareal.
En mindre del af opholds- og friarealet til tæt-lav boligbebyggelse kan indgå i et sammenhængende fælles opholds- og friareal, der ligger i tilknytning til den enkelte bolig og inden for lokalplanområdet.
- 8.3 Ved etablering af forskellige boligtyper på samme ejendom, skal det fremgå af bebyggelsesplanen, hvilke arealer der indgår i beregningen af de forskellige boligernes opholds- og friareal.
- 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 skal hegne mod fællesarealer og offentlige friarealer med levende hegn.

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.

Note 8.2

Opholdsarealer er arealer, der udlægges til ophold. De kan være fælles for flere boliger. Opholdsarealer omfatter kun arealer, der er anlagt til egentligt ophold og omfatter ikke beplantningsbælter, parkerings- og servicearealer m.v.

Friarealer omfatter både opholdsarealer, parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer m.v.

Beplantning

- 8.8 Der skal etableres træbeplantning langs adgangsvejen til området.
- 8.9 De grønne områder inden for planområdet, herunder delområde 6, skal fremstå med træbevoksning med eksempelvis lyng, vildblomster e.l. voksende mellem træerne. Der kan etableres græs på mindre arealer, eksempelvis ved legepladser.
- 8.10 Langs lokalplanens afgrænsning mod matr.nr. 5b og 5cy skal der langs skel være et afskærmende plantebælte med en bredde på mindst 5 m som vist på kortbilag nr. 2.

Den eksisterende beplantning langs dette skel skal bibeholdes og suppleres med yderligere beplantning ind til de 5 meters bredde.

- 8.11 Langs stien mod matr.nr. 6y skal der mod boligerne etableres og opretholdes et afskærmende beplantningsbælte med en bredde på 20 m som vist på kortbilag nr. 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af et tæt beplantningsbælte, der i midten af beplantningsbæltet får en højde på minimum 4 meter.

Terræn

- 8.12 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.
- 8.13 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.

Andet

- 8.14 Der skal etableres legepladser og opholdsarealer i forbindelse med de grønne områder.
- 8.15 Regnvand fra indkørsler, hustage mv., skal være håndteret eller forsinket på egen grund.

§ 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 med spildevandskloakering.
- 9.4 Der skal foreligge en dokumenteret plan/redegørelse for håndtering af overfladevand, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området.
- 9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 9.6 Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.
- 9.7 Der skal etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de enhver tid gældende bestemmelser.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
 - ny opvarmet bebyggelse tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven. Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.
 - alle boliger tilsluttes det kollektive elnet.
 - al bebyggelse være tilsluttet vandforsyningen fra Brande Vandværk.
 - området spildevandskloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
 - samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.
 - plantebæltet jf. 8.10 og beplantningsbæltet jf. 8.11 være etableret.

§ 11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalpla-

nområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.

- 11.2 Grundejer sikrer vedligeholdelsen af stier, veje og fællesarealer, indtil der er oprettet en grundejerforening. Derefter overgår vedligeholdelsen til grundejerforeningen.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de grønne områder mellem boligerne og i delområde 6. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer og fælles anlæg.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.6 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af grundene er solgt.
- 11.7 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 11.8 Såfremt der oprettes en boligforening inden for lokalplanområdet til tæt-lav bebyggelse eller lignende, så varetager boligforeningen samtlige lejeres interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen.

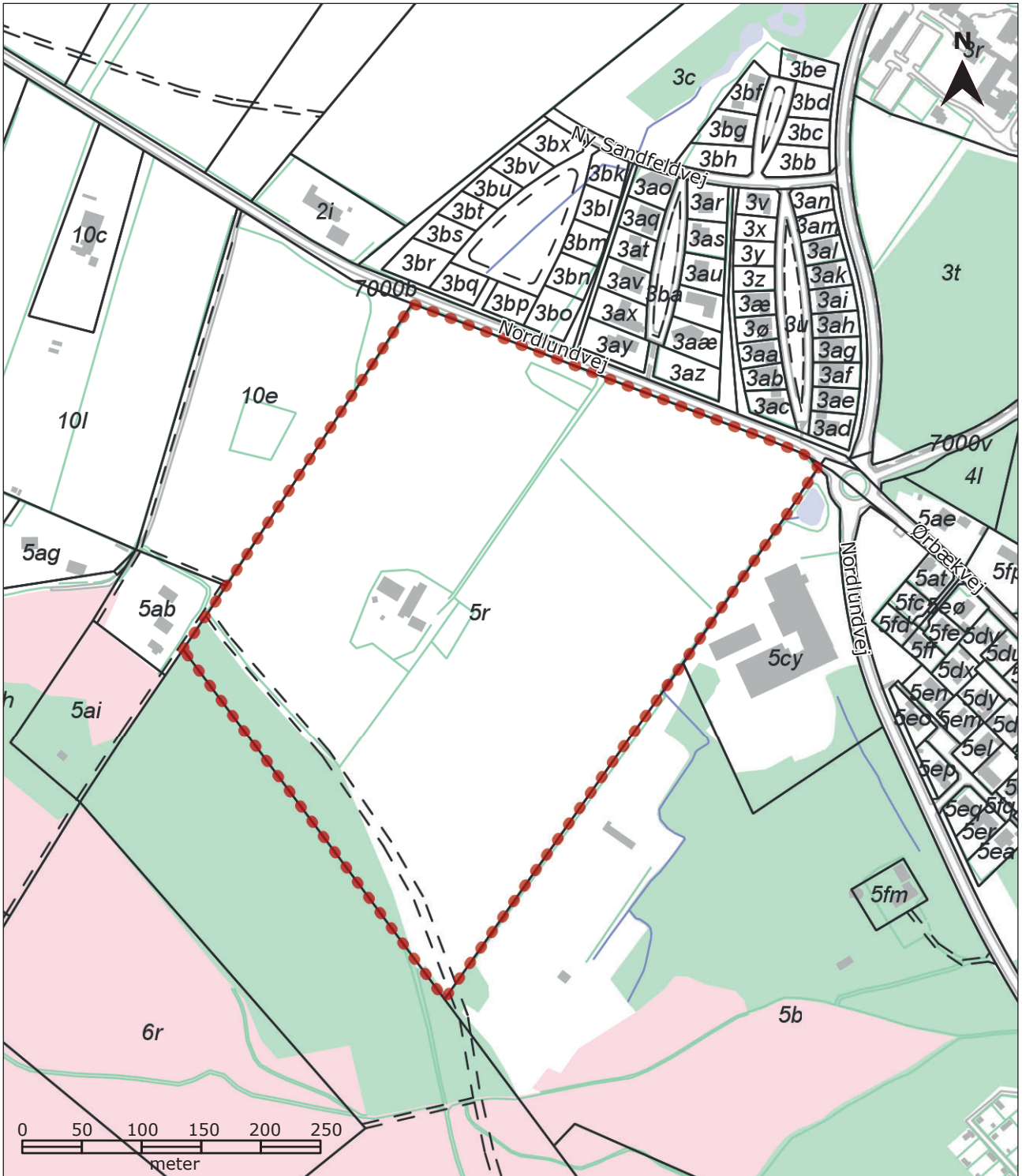
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

- 12.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 457 bliver Byplanvedtægt nr. 3 afløst for den del af planområdet, som denne lokalplan vedrører. Byplanvedtægt nr. 3 - Bolig- og erhvervsområde ved Ørbækvej blev vedtaget af Brande Kommune den 4. april 1972.

§ 13. Retsvirkninger

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

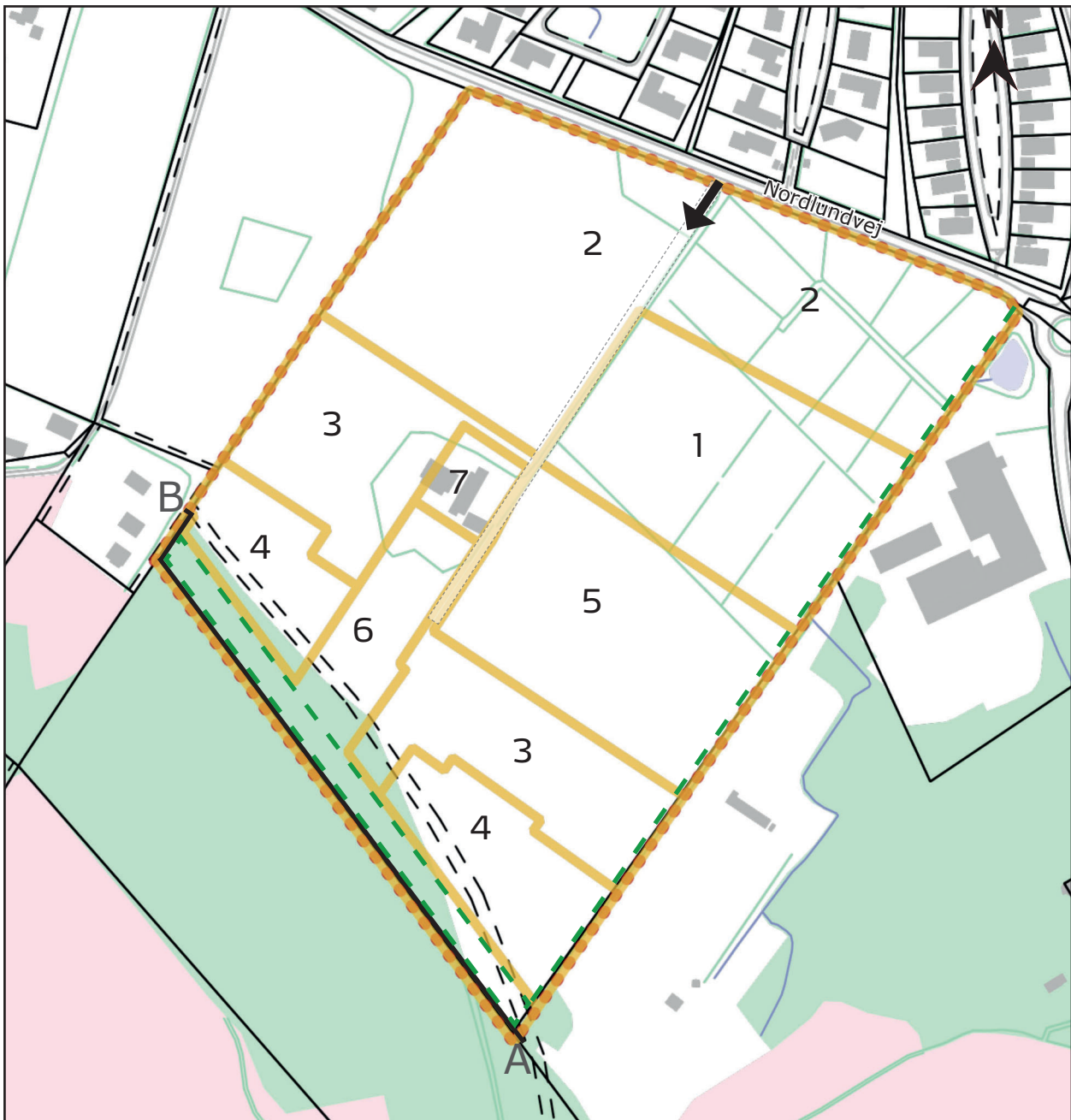
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 13.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 13.4 Byrådet kan jævnfør planloven meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen 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 og planloven.



Målestok ca. 1:5.000 ved print i A4

Signaturforklaring

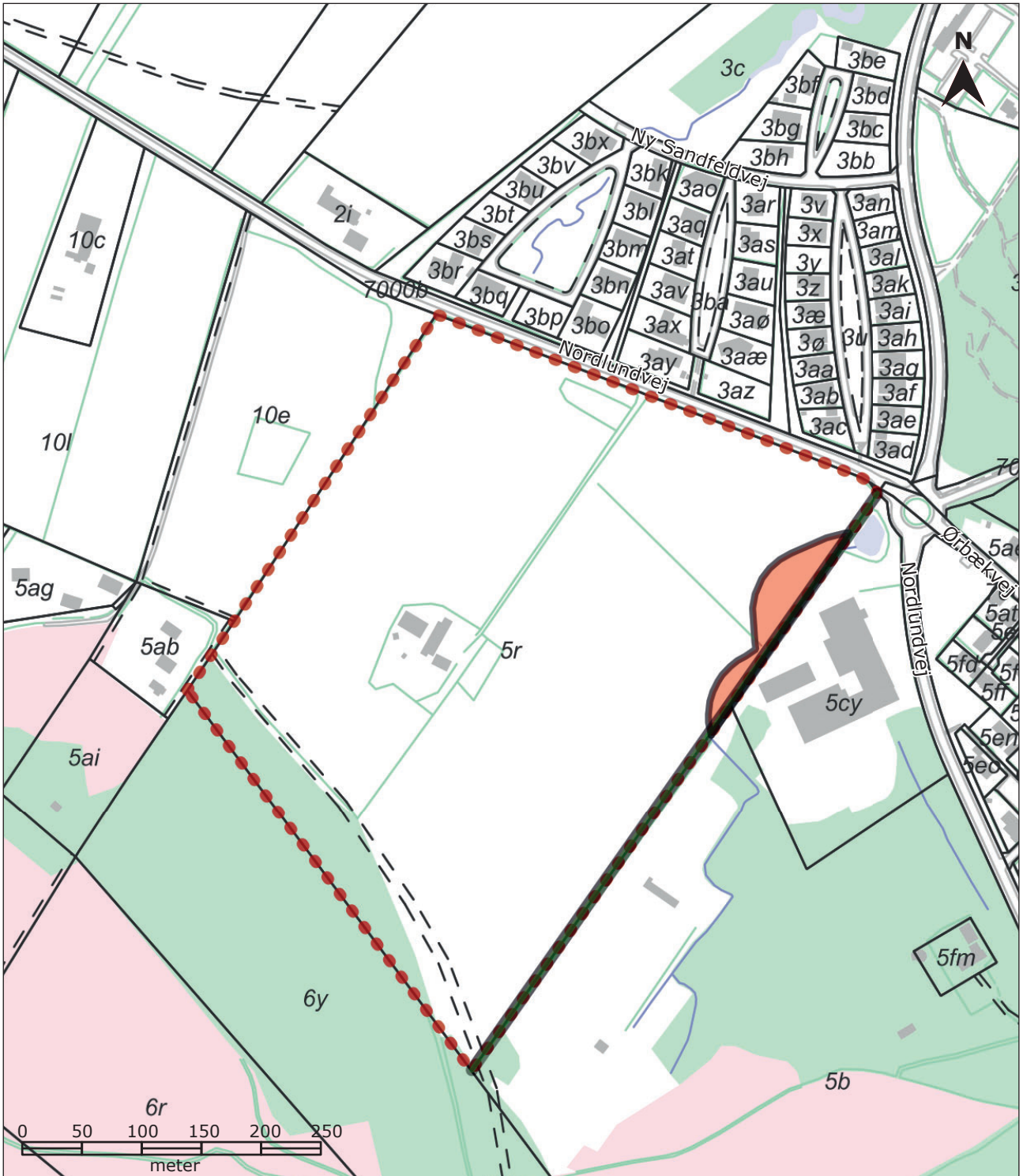
●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 457
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2022)



Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 457	▭	Delområder
▭	Eksisterende matrikelskel	⋯	Stamvej
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2022)	- - -	Beplantningsbælter
—	Sti (A - B)	➔	Vejadgang



Målestok ca. 1:5.000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 457
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2022)
■	Areal inden for 50 m fra husdyranlæg, der ikke må benyttes til boliger eller andet, der indbyder til længerevarende ophold.

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, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

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

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

Vejledning om miljøklasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Miljøklasse	Vejledende afstand til boliger	Eksempler
1	0 meter	Forretninger, liberale erhverv, kontorer, småværksteder med butik
2	20 meter	Bogbinderi, elektronikværksteder, laboratorier
3	50 meter	Håndværksprægede virksomheder, visse servicevirksomheder
4	100 meter	Levnedsmiddelfabriker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabriker, betonfabriker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Lokalplan nr. 457 - Boligområde, Nordlundvej, Brande er:

- Offentligt bekendtgjort den 27. juni 2024
- Endeligt vedtaget den 24. juni 2024
- Offentliggjort som forslag den 21. marts 2024
- Godkendt som forslag den 18. marts 2024



Høringsperiode

Et forslag til Lokalplan nr. 457 - Boligområde, Nordlundvej, Brande var i offentlig høring i perioden fra den **21. marts 2024** og frem til den **16. maj 2024**.



www.ikast-brande.dk

På hjemmesiden www.ikast-brande.dk kan du se og downloade lokalplaner. Derudover kan du se hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til lokalplanen er du velkommen til at kontakte kommunen på:

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller 9960 4000.