

# Lokalplan nr. 466

Boliger, Stjernevejen, 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.*

## Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b> .....	<b>4</b>
Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Baggrund og formål.....	5
Klimatilpasning.....	17
Tekniske anlæg.....	17
Love og beskyttelseslinjer.....	19
Lokalplanens gennemførelse.....	21
Vejledende illustrationsplan.....	24
Regnvandhåndtering.....	25
Miljøvurdering.....	27
Ændringer siden den offentlige høring.....	27
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>28</b>
§ 1. Formål.....	28
§ 2. Område og zonestatus.....	28
§ 3. Områdets anvendelse.....	28
§ 4. Udstykning.....	29
§ 5. Vej, stier og parkering.....	29
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	30
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	31
§ 8. Ubebyggede arealer.....	32
§ 9. Tekniske anlæg.....	33
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	33
§ 11. Grundejerforening.....	34
§ 12. Servitutter.....	35
§ 13. Retsvirkninger.....	35
<b>Bilagliste</b>	
Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	36
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	37
Kortbilag 3 - Regnvandshåndtering, vej og sti.....	38
Bilag 1 - Støj.....	39
Bilag 2 - Miljøklasser.....	40
Bilag 2 - Miljøklasser.....	41
<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>42</b>

# Lokalplan nr. 466

## Boliger, Stjernevej, Brande

### Redegørelse

#### Beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet ligger i landzonen sydøst for Brande bys eksisterende bykant og det offentlige vandløb, Mjarbækken. Vest for lokalplanområdet ligger den kommunale udstykning Paradisfuglen. Ca. 150-300 meter øst for planområdet, i dalstrøget ved Mjarbækken vest for Christiansminde, strækker sig et større rekreativt naturområde. Ca 24 meter syd for planområdet ligger en beskyttet mose. Området indgår som en naturlig udvidelse af Brande by mod syd.

Lokalplanområdet er i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 rammelagt som rekreativt område, men selve planområdet anvendes i dag til jordbrugsformål og har ikke et rekreativt brug. Arealet øst for planområdet fastholdes fortsat som rekreativt område.



Lokalplanområdets placering i byen



Lokalplanområdets afgrænsning 1: 4000 Nord er op.

Da området i dag er landbrugsjord kan der være dræn i jorden, som skal håndteres efter bestemmelser i vandløbsloven.

Det er en forudsætning for projektet, at området drænes, der for skal der være opmærksomhed på mosen umiddelbart syd-øst for planområdet.

Såfremt dræn skal flyttes, skal dette ske før grundene udstykkes.



Forlængelse af Stjernevejen

## Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af ansøgning fra privat bygherre, der ønsker at udnytte de muligheder for boligbyggeri, som Strukturplanen for Naturbydelen Brande Syd åbner for i området.

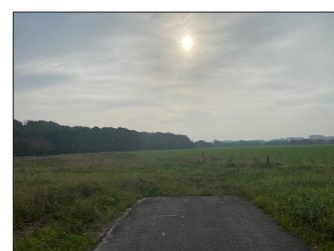
Boligbyggeriet, og de tilhørende grønne områder, tager udgangspunkt i bebyggelseprincipper i delområdet "Slugten" i Strukturplanen. Der er i Strukturplanen lagt op til, at området får en varieret boligsammensætning af både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen åbner mulighed for et bofællesskab med flere fællesfunktioner som muliggør en forenkling af boligarealet. Bebyggelsen består udelukkende af tæt-lav boliger.

Samtlige ca. 22-28 boliger er på ca. 100 m<sup>2</sup> pr. bolig. De opføres som dobbelthuse på små grunde på 250 m<sup>2</sup> pr. boligenhed. Lokalplanen åbner mulighed for fælleshus, fælles orangeri, fælles urtehave, fælles rekreative arealer og fælles parkeringspladser ved planens indkørsel og langs boligvejen inde i planområdet.

Lokalplanen skal muliggøre, at de ønskede tæt-lav boliger kan opføres i planområdet og sikre, at der etableres gode fællesfaciliteter og grønne fællesarealer til glæde for de kommende beboere.



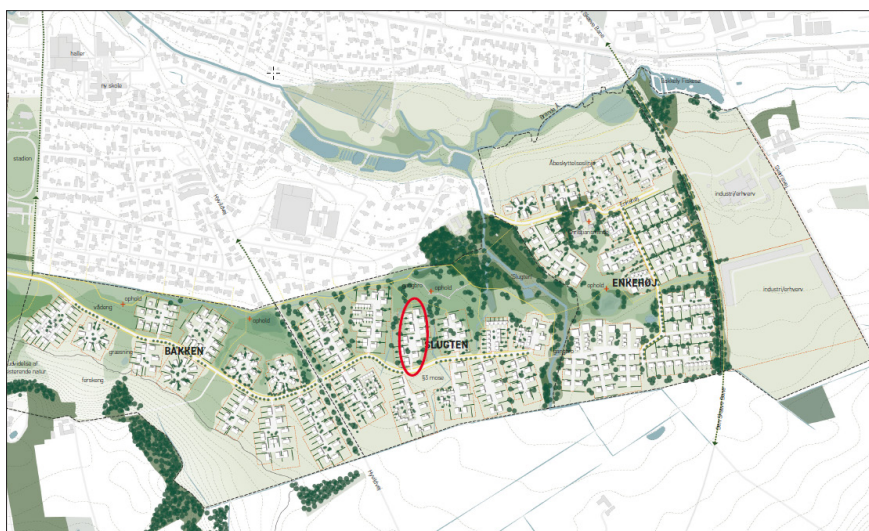
Illustrationsplan af bofællesskabet Slugten



Billede af cykelsti fra den kommunale udstykning - Paradisfuglen. Set i retning af planområdet.

Lokalplanen skal endvidere sikre at drænvand håndteres, så det ikke skaber gener for hverken byggeri, anlæg eller øvrige beboere i nærområdet. Omkring 24 meter syd for lokalplanområdet ligger en beskyttet mose. Lokalplanen skal sikre, at mosen ikke påvirkes, heller ikke i forbindelse med en evt. grundvands-sænkning. Selve beboelsesområdet vurderes ikke at påvirke det nærliggende §3 område, da byggeriet placeres 24 meter nord for den nærmeste mose.

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering, parkering, grønne områder, håndtering af overfladevand og spildevand m.m., skal sikre at der sker en hensigtsmæssig overordnet disponering af området i overensstemmelse med intentionerne i Strukturplanen for Naturbydelen, Brande Syd.



Boligområdet Slugten i Strukturplanen for Naturbydelen Brande Syd.



Bykanten set fra lokalplanområdet mod nord.

## Indhold

I boligområdet Slugten er der lagt vægt på mindre boliger med tilhørende små private udearealer, tilgængæld er fællesskabet omkring de rekreative udeområder, fælleshuset, den fælles parkering, urtehaver og drivhuse, vægtet højt i planen. Dobbelt-husene er placeret så alle har front mod stamvejen som løber centralt ned gennem hele området. Når den primære orientering af boligerne er frem mod det fælles, øges oplevelsen af fællesskab og tryghed og den konstruktive betydning af at dele boligkvarter befordres.

Langs lokalplanens vestvendte afgrænsning skal der etableres et levende hegn for at skabe læ for vestenvinden, men også for at skabe en grøn buffer mellem de to boligkvartere Slugten og Paradisfuglen. Ankomst til lokalplanområdet sker fra fordelingsvejen, Stjernevejen. Der skal videreføres to stiforbindelser fra Paradisfuglen og videre gennem Slugten til fremtidige boligområder mod øst.

Stiforbindelserne skal sikre at både offentligheden og beboere i de to boligområder, får mulighed for at færdes sikkert til fods og på cykel, på tværs af både de eksisterende og de kommende boligområder i Brande Syd. Stierne er også en invitation til at børn i området leger med børn i nabokvarteret.

### Anvendelse

Lokalplanområdet er på 21.287 m<sup>2</sup> og det skal rumme 22-28 tæt-lave boliger, opført som mindre dobbelthuse.

De enkelte boliggrunde er på min. 250 m<sup>2</sup>. Der etableres 63 p-pladser.

Udover boliger, depoter og parkering indeholder planen et fælleshus med tilhørende terrasse, tre fælles drivhuse, fælles urtehaver, en bærhave. Regnvandet håndteres centralt i området, udformet som et vandløb der løber langs hele stamvejen. Midt i området er et større regnvands/overløbsbassin.

### Bebyggelse og anlæg

Bygherre ønsker at anlægge op til 14 dobbelthuse som tilsammen udgør et moderne bofællesskab med fælles rekreative grønne områder, fælleshus, fælles drivhuse og fælles urtehaver. Boligerne skal udføres i ens materialer så området opleves som en arkitektonisk helhed. Beplantningen i det rekreative fællesareal skal varieres med hjemmehørende arter, så biodiversitet tilgodeses.

Parkering foregår primært på den fælles parkeringsplads ved indkørslen til området. Det er også muligt at parkerer langs stamvejen. Det er muligt at etablere overdækning af nogle af parkeringspladserne på den fælles p-plads.

### Grønne områder, landskab og beplantning

Der er i lokalplanområdet en terrænforskel på 2,5 m. fra Stjernevejen mod syd til den nordlige ende af lokalplanområdet, mod vandløbet Mjarbækken. Der skal holdes bygningsmæssig afstand til det nyanlagte vandløb, så området omkring vandløbet forbliver lysåbent og ikke skyggepåvirkes.

Evt. dræning eller grundvandssænkning af området må ikke påvirke de omkringliggende §3 arealer. Boligområdet i sig selv vurderes ikke at påvirke det omkringliggende plante og dyreliv.

Fra lokalplanområdets sydøstlige hjørne til ca. midt i planen, er et markhegn med flere større træer. Af hensyn til biodiversitet og herlighedsværdi, kan disse med fordel bevares hvor det er muligt.

### Grønne friarealer

Der er gode friarealer generelt i planen, og særligt i den nordlige del op mod Mjarbækken hvor Lokalplanen giver mulighed for etableringen af frugtlund og drivhus, til glæde for alle beboere i lokalplanområdet.



*Bykanten set fra lokalplanområdet mod nord.*



*Mark set mod bakkeøen*



*Cykelsti set mod Hyvildvej*



Mosen 24 m. syd for lokalplanen og markhegnet med større træer



Stamvejen set mod mosen.



Lille skov ved bykanten

### Generelle bestemmelser om beplantning

Beplantning skal bestå af hjemmehørende arter af hensyn til biodiversiteten i området. Sunde træer i det eksisterende hegn anbefales bevaret, der hvor det er muligt. Der skal etableres et levende hegn mellem Slugten og Paradisfuglen. Hegnet skal skabe læ for vestenvinden som kan bevirke at området i perioder opleves som forblæst. Endvidere skal hegnet fungere som en grøn buffer til naboudstykningen Paradisfuglen. Ligeledes skal der etableres et levende hegn mellem den fælles p-plads og Stjernevejen.

### Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra fordelingsvejen Stjernevejen som støder direkte til Hyvildvej.

Der må ikke etableres adgang til boliger direkte fra Stjernevejen.

Der etableres en parkeringsplads langs Stjernevejen, lige ved indkørslen til lokalplanområdet.

Der skal etableres en vendeplads for enden af stamvejen som løber ned gennem midten af lokalplanområdet.

Planen vurderes ikke, at påvirke trafikafviklingen uden for området, da det alene drejer sig om trafik til og fra et mindre boligkvarter.

Der skal udarbejdes et konkret vejprojekt som skal godkendes af Kommunens vejmyndighed.



Læbælte mod syd-øst



## Byrum og byliv

Planen inviterer til fællesskab. Samtlige af kvarterets boliger henvender sig ind mod fællesarealer som det primære rekreative ophold.

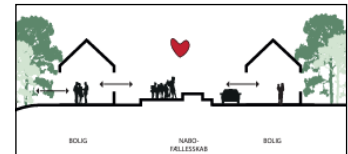


Illustrationsplan af bofællesskabet Slugten. Nord er op.

De sekundære små private haver/terrasser er uden afgrænsning ud mod det fælles, der er derfor i planen fokus på kvaliteten i de fælles rekreative arealer som omgiver hele projektet.

Livet i kvarteret har gode muligheder for at udfolde sig i og omkring fællesaktiviteter, både i haverne, drivhusene og i og omkring fælleshuset. Med kravet til hjemmehørende arter gives der gode betingelser dels for biodiversitet, dels for at fællesskabet i boligområdet kan udfolde sig i robuste rekreative områder. Boligområdet Slugten vil kunne fremstå som et godt eksempel på den nærmeste fremtids boligbyggeri og levevis, hvor man bl.a. sparer på de befæstede arealer til fordel for større grønne områder og giver mulighed for at fællesskabet kan dele f.eks. køkkenhave.

Boligområdet skal tilsluttes det eksisterende stisystem i den kommunale udstykning Paradisfuglen. Stiforløbet er planlagt at fortsætte efterhånden som Brande Syd udbygges, så det er muligt at bevæge sig på tværs af områderne i Brande Syd strukturplan, både til fods og på cykel. På Hyvildvej etableres cykelsti til midtbyens velfærdstilbud.



Princip for fællesarealer i bebyggelsen

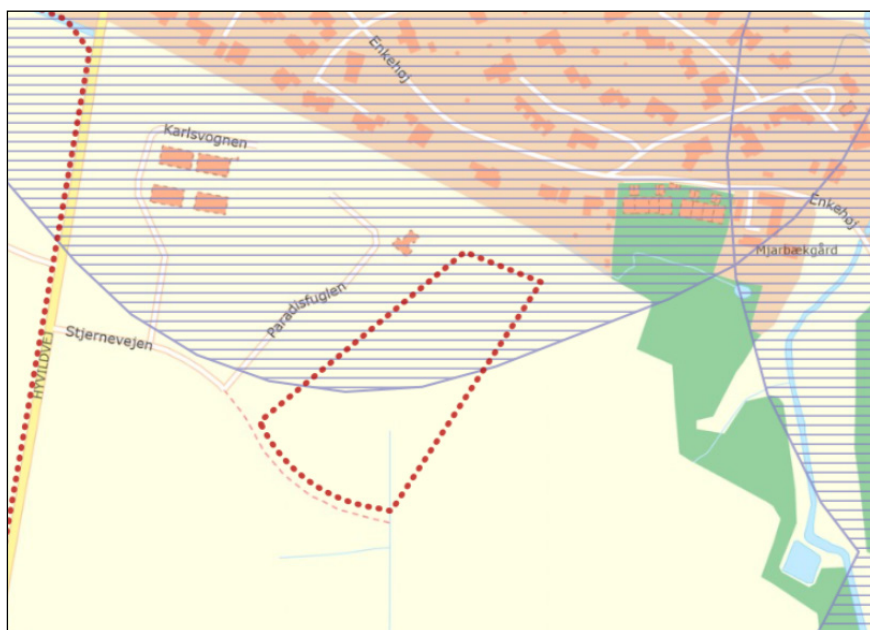
### Miljø

Projektet er i overensstemmelse med den langsigtede plan for boligudbygning i Brande Syd.

Ved planlægning af boliger og anden støjfølsom anvendelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Det skal forud for byggetilladelsen kunne dokumenteres, at de nødvendige krav overholdes.

Ca. halvdelen af lokalplanområdet ligger indenfor konsekvenszonen for erhverv. Den nærmeste erhvervsvirksomhed ligger ca. 225 meter nord for området, i erhvervsområdet ved Enkehøj og Feddet. En udbygning af boliger syd og øst for eksisterende boligområder ved Enkehøj, Karlsvognen og Paradisfuglen, vil ikke påvirke erhvervsområdet.

Nærmeste større husdyrhold (kvægbrug) ligger ca. 900 meter syd for planområdet med et areal udlagt som byzone op til husdyrbruget. Denne lokalplan udgør derfor ikke nogen yderligere begrænsning for husdyrbruget.



Den blå stiplede signatur viser konsekvenszonen for erhverv.

### Børn i byen

Der er i strukturplanen Naturbydelen Brande Syd et princip om forbindende stisystemer på tværs af hele det store område i strukturplanen. Stierne i Slugten forbinder sig derfor med de to stiforløb i nabokvarteret, Paradisfuglen. Boligområdet Slugten forbinder sig til Stjernevejen, som kobler sig på rundkørslen ved Hyvildvej. Det gennemgående stiforløb som fører ud til cykelstien på Hyvildvej, er en sikker og børnevenlig forbindelse gennem boligområderne. Folkeskolen Artium hvor bibliotek, Musikskole, legeplads, Borgerservice og politi også er placeret, ligger kun 1,2 km væk.

## Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning

### Overordnet planlægning

Planlægningen er i overensstemmelse med den ønskede boligudbygning i Brande som det fremgår af strukturplanen for Naturbydelen Brande Syd. Lokalplanen forudsætter at der udlægges ca. 2,1 ha nyt byvækstområde i tilknytning til et eksisterende boligområde i kommuneplan 2021-2033. Da arealet ikke er udlagt til boliger i kommuneplan 2021-2033, skal der i kommuneplanlægningen redegøres for behovet for udlæg af et nyt boligområde.

Planlægningen strider ikke mod de landskabelige eller kulturhistoriske interesser i området syd for Brande. Planlægningen vurderes heller ikke, at være i konflikt med erhvervsudviklingen og eksisterende erhvervsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder.

Teknik og Miljø vurderer, at det er i overensstemmelse med den overordnede planlægning, at inddrage arealet udlagt til rekreativt brug og ændre anvendelsen til boligformål.

### Gældende kommuneplan

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Ikast-Brande Kommune både i byer og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Denne lokalplans område er omfattet af rammeområde nr. 13.R1.7 i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, som er rammelagt rekreativt område. Selve planområdet anvendes i dag til jordbrugsformål og har ikke et rekreativt brug. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 44 til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033. Tillægget overfører den del af rammeområde nr. 13.R1.7 som lokalplanområdet ligger indenfor, til et nyt rammeområde nr. 1.B2.15 til boligområde til tæt-lave boliger.

Den sydlige halvdel af planområdet er i kommuneplanen udpeget som del af et særligt værdifuldt landbrugsområde. Med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget bliver retningslinjen for det særligt værdifulde landbrugsområde reduceret med det areal, lokalplanen omfatter. Lokalplanens område er desuden omfattet af retningslinjer for lavbundede arealer og skovrejsning.

### Retningslinjer for Lavbund

Omkring halvdelen af lokalplanområdet er beliggende inden for et lavbundsområde. Kommunen tillader ikke at de udpegede lavbundsområder bliver brugt på en måde der forhindrer, at man på et tidspunkt kan genoprette dem som vådområder. Arealerne skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige niveau for vandstanden kan genskabes, eller muligheden for det vilde dyre- og planteliv, styrkes.

En nærmere vurdering baseret på ortofotos af det konkrete lavbundsområde viser, at lokalplanområde 466 reelt ikke har karakter af lavbundsareal. Terrænet i planområdet varierer mellem kote 51 og 55 meter (DVR 90), som er mindst 5 meter over terrænkote langs det nærvedliggende vandløb, Mjarbækken.

Analysen udført i ScalgoLive viser en meget lille oversvømmelsesrisiko i forbindelse med kraftige regnvejrshændelser i og omkring projektområdet. Dette skyldes, at området indeholder ganske få terrænlavninger samt, at der skal ganske betydelige vandstandsstigninger i Mjarbækken til at forårsage oversvømmelser af lokalplanområdet.

Ved gennemførelse af vådområde- eller klimalavbundsprojekter vil man typisk foretage vandspejlshævninger i nærvedliggende vandløb i intervallet 0 til 1 meter (ved afbrydelse af dræn og grøfter). Analyser på baggrund af de vigtigste risikofaktorer ift. oversvømmelse ved skybrud (lavninger, befæstelsesgrad og hydraulisk ledningsevne) samt simulering af vandstandsstigninger på op til 1 meter i Mjarbækken ved gennemførelse af et potentielt vådområde- eller klimalavbundsprojekt viser, at risiko for oversvømmelser i og omkring lokalplanområdet, er minimal.

Risikoen for, at der vil forekomme oversvømmelser ved gennemførelse af et potentielt vådområde- eller klimalavbundsprojekt i -eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområde 466 vurderes derfor, at være forsvindende lille.

Derudover vil lokalplanområdets topografi sikre, at en eventuel realisering af et vådområde- eller klimalavbundsprojekt omkring det nedre forløb af Mjarbækken, ikke vil kunne medføre ændringer i de nuværende jordbundsforhold i og omkring lokalplanområdet.

Dette sammenholdt med, at projektområdet reelt ikke har lavbunds karakter begrundes, at det vil være højest usandsynligt, at der kan/vil blive gennemført projekter, der vil kunne hæve vandstanden i det nærvedliggende vandløb, Mjarbækken.



*Der er lavbundede arealer og vådområder inden for og omkring lokalplanområdet. Lavbund er markeret med grøn signatur.*

**Retningslinjer for særlig værdifulde landbrugsområder**

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

I særlige tilfælde kan Ikast-Brande Kommune tillade en anden anvendelse end dyrknings- eller naturformål i de områder, der er udpeget til særlig værdifulde landbrugsområder. I så fald skal der så tidligt som muligt i planlægningsprocessen, være dialog om jordbrugets udviklingsmuligheder, mellem lodsejer og Ikast-Brande Kommune.

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

- At de nødvendige arealer fortrinsvis inddrages på en måde, så man bevarer de bedst egnede landbrugsjorder, og således at jordbrugserhvervene konkret kan forholde sig til fremtidige udviklingsmuligheder.
- 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, til behov for arealer til udbringning af husdyrgødning og til de investeringer i jordbruget, der allerede er foretaget.
- At der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny boligbebyggelse m.v., så man så vidt muligt undgår konflikter om miljøet.
- At der bevares større sammenhængende jordbrugsområder for at sikre jordbrugets fremtidige erhvervs muligheder.

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

I særlige tilfælde kan Ikast-Brande Kommune tillade en anden anvendelse end dyrknings- eller naturformål i de områder, der er udpeget til særlig værdifulde landbrugsområder. I så fald skal der være dialog mellem lodsejer og Ikast-Brande Kommune så tidligt som muligt i planlægningsprocessen om jordbrugets udviklingsmuligheder.

Retningslinjen revideres i tillæg nr. 44 da det ikke er foreneligt med byudviklingsinteresserne i området, at fastholde udpegnin-gen.

### Retningslinjer for Skovrejsning

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område hvor skovrejsning ikke er ønsket. I de områder, der er udpeget til skovrejsning uønsket, må der som udgangspunkt ikke rejses ny skov.

### 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. Udledning af overfladevand fra tag- og befæstede arealer, må ikke give anledning til erosionskader i recipient.

Overfladevandet i lokalplanområdet tilføres Brande Å via private vandløbsstrækninger. Brande Å er målsat med krav om god økologisk tilstand i henhold til gældende Vandområdeplaner 2021-2027. De vandløbsnære arealer i og omkring lokalplanområdet er klassificeret som områder uden risiko for okkerudledning.

### Natura 2000

Planområdet ligger uden for Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 63 - Mose ved Karstoft Å. Habitatområdet ligger ca. 6 km syd for lokalplanområdets placering. Selvom habitatområdet nr. 63 ligger tættere på det ansøgte projekts placering, er det mere væsentligt i denne sammenhæng at vurdere på påvirkningen af habitatområdet nr. 61, da vandløbet Brande Å er i direkte hydrologisk og økologisk forbindelse med Skjern Å. Det betyder, at vandkvaliteten opstrøms i Brande Å kan påvirke vandkvaliteten nedstrøms i Skjern Å.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at lokalplanen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke Natura 2000-områder væsentligt, og planen vil ikke være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områdets tilstande nås og opretholdes. Ikast-Brande Kommune har lavet ovenstående vurdering på følgende baggrund:

- Projektet har et begrænset omfang, da der er tale om et mindre boligområde.
- Virkningen af projektet er meget lokal, da der er tale om et mindre boligområde. Området bliver separatkloakeret og regnvand nedsives. Der vil kunne være en mindre udledning af regn og overfladevand til tilløb til Mjarbæk og videre til Brande Å. Da der er tale om et boligområde, vurderes vandet ikke at indeholde stoffer, der kan skade det nedstrøms liggende habitatområde.
- Afstanden til habitatområdet fra det berørte område er henholdsvis 6 og 12 km i fugleflugtslinje og er dermed forholdsvis stor.

#### **Bilag IV**

Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fra 1992 fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. På den baggrund må der eksempelvis ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i lokalplanområdet. De arter, som vurderes at kunne forekomme i det konkrete område er arter af flagermus, stor vandsalamander og spidssnudet frø. De øvrige arter vurderes ikke at kunne have yngle eller rasteområder på eller ved arealet, da arealet hovedsageligt er omdriftsareal.

Spidssnudet frø og stor vandsalamander kunne teoretisk forekomme i mosen syd for, men det vurderes dog ikke særlig sandsynligt. Der vurderes ikke at være egnede ynglevandhuller i nærområdet da de nærliggende vandhuller alle er relativt næringspåvirkede eller overskyggede.

På den baggrund og da arealet hovedsageligt har været areal i omdrift, vurderes spidssnudet frø og stor vandsalamander ikke at raste indenfor planområdet.

Nord øst for arealet yngler flagermus i træerne i et lille skovområde. Planarealet vurderes ikke at påvirke yngle rasteområdet i nærheden, pga. afstanden. Flagermusene kan benytte det nyanlagte vandløb nord for arealet som spredningsvej, ellers kan de bevæge sig langs trækanten ved Brande Å. Pga. karakteren af boligområdet, med få spredte huse og et stort grønt areal vurderes projektet ikke at påvirke de nærliggende spredningsveje for flagermus.

Træer og buske i markskellet vurderes ikke som egnet yngle- eller rasteområde for flagermus, da træerne er for små.

En realisering af denne lokalplan vurderes derfor samlet set ikke at medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra a). Lokalplanen vil heller ikke medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b).

#### **Grundvand og geologi**

Lokalplanområdet ligger på åben mark i et område med drikkevandsinteresser (OD) samt i indvindingsopland til begge Brande Vandværks kildepladser. Ændringen fra mark til boligområde forventes dog ikke at medføre en væsentligt ændret forurenings-trussel for grundvandet under byen.

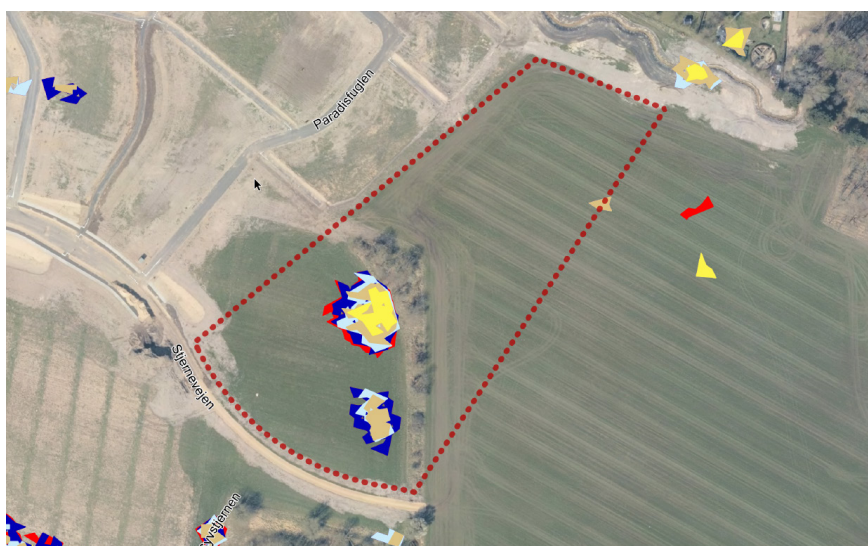
Af nærliggende boringer fremgår det, at de øverst 4-7 m. jord består af sand, herunder er der et tykt lerlag. Kombinationen af sand øverst og et tykt lerlag under, betyder, at regnvand kan sive ned i det øverste jordlag, men kun i ringe grad forbi lerlaget. Da der vest for lokalplanområdet er en bakke med en lignende geologi, vil regnvand fra et stort areal samle sig i sandlaget for foden af bakken. Det vil resultere i, at det sekundære grundvand står meget højt i lokalplanområdet.

Til tider vil grundvandet stå i terræn. Den periodevise høje grundvandsstand medføre at område permanent skal passivt drænes. Det forventes, at vandet kan løbe forholdsvis frit i sandlaget, og derfor forventes drænrør at have en væsentlig effekt, også i en ret stor afstand af røret. Det er en forudsætning for projektet, at lokalplanområdet drænes, og projektet vil derfor uundgåeligt medføre en påvirkning af de hydrogeologiske forhold.

I vandhåndteringsplanen skal der tages hensyn til mosen syd-øst for området.



Det fremgår af skybruds- og lavningskort (Scalgo-Live), at ca. 8100 m<sup>2</sup> af lokalplanområdet er i risiko for regnvands-betingede oversvømmelser



Kort som viser 5, 20, 50 og 100-års regnhændelser.

### Spildevandsplan 2023 - 2034

Lokalplanområdet forventes at skulle spildevandskloakeres, og regn- og overfladevand skal håndteres inden for området. Nedsivningsanlæg placeres i en afstand på mindst 25 meter fra vandløb og dræn. Spildevand fra husholdninger vil via det offentlige kloaknet blive ledt til Sandfeld renseanlæg. Ved etablering af dræn skal der sikres en afstand på 25 meter mellem dræn og nedsivningsanlæg.

Der skal sikres tilstrækkelig afstand til grundvandet ved etablering af dræn, som ledes til Mjarbækken. Nedbør fra klimahændelser samles i de grønne arealer med forsinkelsesbassinnet i midten af udstykning, og ledes videre mod vandløbet Mjarbækken.



Området er i dag landbrugsjord og der forventes at være dræn i jorden, som skal håndteres efter bestemmelserne i vandløbsloven:

Afløb må ikke hindres fra opstrømsliggende arealer. Skal dræn flyttes vil det kræve en afgørelse om regulering af vandløb.

Der skal etableres dræn langs veje og stier

## Klimatilpasning

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der ikke er udpeget specielle forhold omkring grundvandeet. 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 undgås.

Det fremgår af skybruds- og lavningskort (ScalGoLive), at ca. 8.100 m<sup>2</sup> af lokalplanområdet er i risiko for regnvandsbetingede oversvømmelser. Regnhændelser fra 5 til 100 årshændelser vil påvirke især den sydvendte trediedel af planen.

Ved større regnhændelser vil overfladevand strømme mod vandløbet i områdets nordlige del. Der skal derfor foreligge en dokumenteret plan for håndtering af overfladevand, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området.

Vand håndteres som beskrevet i vandhåndteringsplanen.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Kloakering

Se afsnit Spildevandsplan 2023 - 2034 ovenfor.

### Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Den eksisterende forsyningsform i området er fjernvarme

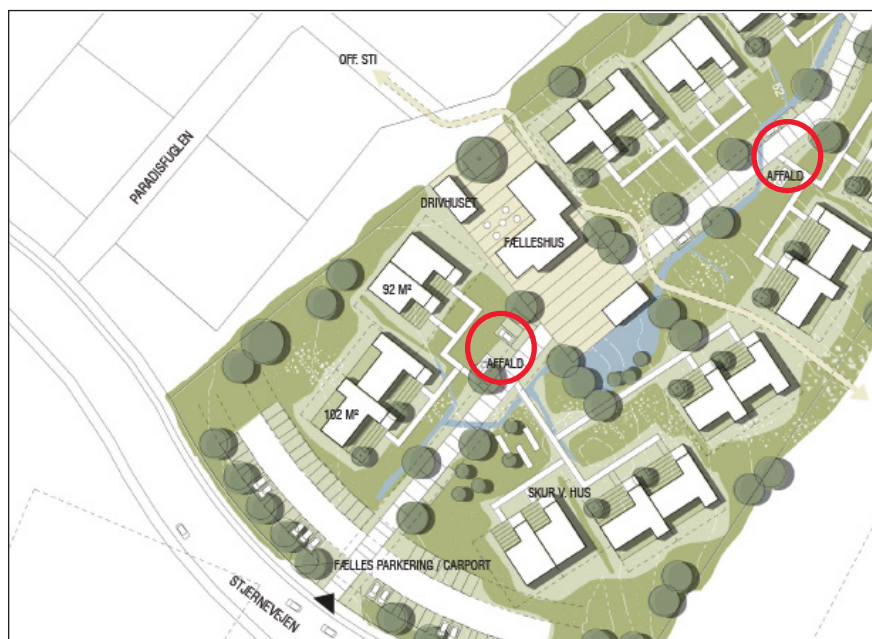
### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Brande Vandværk.

### Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ikast-Brande Kommunes "regulativ for dagrenovation og husholdning".

Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren. Der afsættes plads til affaldssortering ved de røde cirkler i nedenstående plan. Alternativt skal de placeres ved p-pladsen.



Affaldssortering er placeret ved de røde cirkler.

### Ladestandere

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

### Jordforurening

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

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

### Jordbalance

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

## Love og beskyttelseslinjer

### Trafikforhold

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

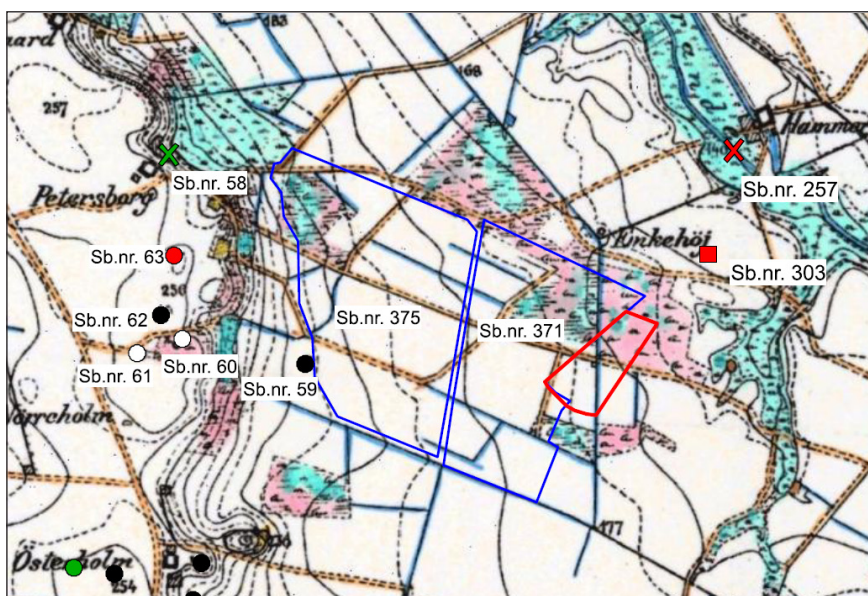
### Museumsloven

Museum Midtjylland skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af, om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til Museumsloven skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Museum Midtjylland skal underrettes om fundet.

### Museum Midtjyllands udtalelse

Det aktuelle lokalplanområde er beliggende på et større, relativt lavtliggende plateau, som mod øst afgrænses af Brande Å og mod vest af flere langstrakte vådområder langs et bakkedrag, hvorpå der er registreret et større antal gravhøje samt et enkelt depotfund. Se nedenstående kort.

Blot omkring 250 m. øst for området løber Mjarbæk, som er en sidegren til Brande Å. Ind over arealets nordlige del er der på de høje målebordsblade registreret et mindre mose og hedeområde. Terrænet falder let mod øst. Museet har ikke kendskab til arkæologiske fund eller fortidsminder indenfor det pågældende område, og i forbindelse med de to seneste udstykninger, Hyvildvej Øst i 2021 og Hyvildvej Vest i 2023, blev der ikke registreret forhistoriske anlæg.



Det aktuelle lokalplanområde, rødt, indsat på de høje målebordsblade. På kortet ses de kendte lokaliteter i nærområdet. Med blåt ses de to seneste udstykningsområder, sb.nr. 371 og 375.

Men ca. 250 m. nordøst for lokalplanområdet blev der i forbindelse med udstykningen ved Enkehøj i 2004-2005 udgravet bebyggelsesspor i form af huse og gruber fra yngre stenalder, især klokkebægerkultur, Sb.nr. 303. Ved udgravningen blev der bl.a. fundet store mængder forkullet korn. Denne bebyggelse lå på nordsiden af det aktuelle plateau tæt på sammenløbet for Brande Å og Mjarbæk.

Knap 900 m. mod nordvest blev der i 1897 ved gravning af en grøft forud for granplantning på højdedraget fundet et depotfund med et hængekar af bronze samt en bøjlenål og et fragment af en halskrave, Sb.nr. 58. I forbindelse med udgravningen blev der desuden på marken registreret spredte jernudvindingsovne.

Syd for depotfundet, men ligeledes på højdedraget findes to klynger på henholdsvis fire og seks høje. Blot to fremstår som fredede, Sb.nr. 60 og 61. Neden for bakkedraget og ca. 500 m. vest for det aktuelle område er der registreret en overpløjet høj, Sb.nr. 59.

Umiddelbart vest for den nordlige del af det aktuelle lokalplansområde ses på de høje målebordsblade et mindre område med mose- og engsignatur, og inden for 250 m mod øst støder området op til Mjarbæk og engområdet omkring denne. I tilknytning til sådanne vådområder vil der være mulighed for at finde bopladsspor fra forskellige perioder af oldtiden – og særligt fra stenalderen.

Med baggrund i de allerede kendte lokaliteter samt de topografiske forhold er det museets vurdering, at der vil være mulighed for forekomst af væsentlige fortidsminder, og museet ønsker derfor at foretage forundersøgelse på hele det berørte areal.

### **Landbrugspligt**

Der er landbrugspligt på matrikel 2h, Skerris, Brande. 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 forsynings-selskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, internet- og tv-kabler, vand- fjernvarme-, gas- og kloakledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.

## Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ. Planen er en mindre del af Strukturplanen for Naturbydelen Brande syd.

### Tilladelser og dispensationer

Realisering af projektet forudsætter en vandhåndteringsplan

Flytning og eller omlægning af dræn kræver tilladelse efter Vandløbsloven. Der er givet en generel nedsivningstilladelse ved naboudstykkningen. Der er ingen udledningstilladelse for drænene.

Der skal laves et tillæg til spildevandsplanen, hvor området registreres som spildevandkloakeret.

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 undgås.

Omkring halvdelen af lokalplanområdet er udpeget som lavbunds- og vådområdeareal. Arealerne må i henhold til retningslinjerne i KP 21, ikke anvendes på en måde der forhindrer, at man på et tidspunkt kan genoprette dem som vådområde.

Området er udpeget rekreativt område i kommuneplanen, men anvendes ikke til rekreativt brug. Det rekreative område kan reduceres og ændre anvendelse til boligformål såfremt det sikres, at der etableres rekreative arealer inden for området til glæde for områdets beboere.

Der er landbrugspligt på matrikel 2h, Skerris, Brande. Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på den berørte ejendom.

### 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 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 ekspropriationsagens 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

Vejledende illustrationsplan





## Regnvandhåndtering



For at kunne styre regnvandet bedst muligt i forhold til terrænfaldet i planområdet, anbefales det at dele området op i to afvandingsystemer, som dog er forbundne. Dette er markeret med en sort stiplede linje. Hvert system består af en afvandingsgrøft som løber ud i en lavning/oversvømmelsesområde. Der skal etableres et overløb fra oversvømmelsesområdet ved fælleshuset til den nordlige grønne.

Grøften og oversvømmelsesområdet er dimensioneret med udgangspunkt i, at der ikke skal stå permanent vandspejl. Derudover er det dimensioneret således, at grøfterne i sig selv kan håndtere op til en 2-års hændelse, mens systemet med grøfter og oversvømmelsesområde tilsammen kan håndtere en 5-års hændelse. Dette er gjort for at undgå meget dybe/bredde grøfter, og for at synliggøre vandet i området. Der skal være en afstand fra bunden af grøften til grundvandsspejlet (forsyningens drænrør), på minimum 1 meter. Det betyder også, at der som udgangspunkt kun vil opstaves vand på oversvømmelsesområderne når en regnhændelse overstiger en 2-års hændelse.

Den sydlige grønne afvander de sydlige tag- og overfladearealer og har overløb til søen. Den nordlige grønne afvander de nordlige arealer med overløb til f.eks. vendepladsen eller bærhaven, der således skal nedsænkes en smule, for at kunne fungere som en lavning.

Planområdet er opmålt til 2,17 ha og har en beregnet befestelsesgrad på 26 %, ud fra situationsplanen.

Planområdet ligger i et område hvor nedsivningsforholdene er gode, dog anbefales det at foretage nedsivningstests, hvor et eventuelt nedsivningsanlæg skal placeres for at få så retvisende data som muligt. Det anbefales, at regnvandet som udgangspunkt håndteres ved nedsivning. Det terrænnære grundvandspejl i dele af planområdet står så højt, at det kun er muligt at have 1 meter til grundvandsspejlet, hvis der i samarbejde med forsyningen etableres gennemgående dræn i området.

Hverdagsregnen op til en 5-års hændelse skal håndteres i en afvandringsgrøft op gennem planområdet, for hændelser op til en 2-års hændelse, og ved større hændelser håndteres vandet i grøfterne samt i et oversvømmelsesområde ved fælleshuset og et oversvømmelsesområde ved vendepladsen/bærhaven.

Ønskes befæstelsesgraden øget, kan oversvømmelsesområderne udvides både i areal og dybde, så løsningen kan håndtere en større vandmængde. Ved hændelser der overstiger den dimensionsgivende regn, vil vandet følge de naturlige strømningsveje mod nord og samles i en lavning nordøst for planområdet, som er i umiddelbar sammenhæng med områdets drænavfanding.

Dræn skal etableres af bygherre og grundejerforeningen skal overtage driften og betingelserne herfor.

## Miljøvurdering

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

Realiseringen af boligområdet vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet. Tæt-lav boligbebyggelse forventes ikke at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelse til landbrugsformål. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på lavbundsarealet i lokalplanområdet.

Det er vurderet, at lokalplanområdet reelt ikke har karakter af lavbundsareal. Terrænet i planområdet varierer mellem kote 51 og 55 meter (DVR 90), hvilket er mindst 5 meter over terrænkote langs det nærvedliggende vandløb, Mjarbækken. Analyser udført i ScalgoLive viser en meget lille oversvømmelsesrisiko i forbindelse med kraftige regnvejrshændelser i og omkring projektområdet. Det skyldes, at området indeholder ganske få terrænlavninger samt, at der skal ganske betydelige vandstandsstigninger i Mjarbækken til at forårsage oversvømmelser af lokalplanområdet.

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

## Ændringer siden den offentlige høring

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

I forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag er der i den endelige lokalplan ændret på følgende punkter:

- Den nordlige sti (sti c-d i kortbilag 3) flyttes ud af boliggrækken og placeres mellem vendepladsen og urtehaveerne, nord for boligbebyggelsen.
- § 11.6 tilrettes så formuleringen lyder: "Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1/2 af grundene er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det. Kommunen vil uanset kunne kræve oprettelse af en grundejerforening, når som helst det vurderes hensigtsmæssigt."

## 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 tæt-lav boligformål med tilhørende fælleshus, fælles orangeri, fælles frugthave med regnvandsbassin og grøfter til vandhåndtering.
  - at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer
  - at hver bolig får adgang til et opholdsareal
  - at området vejbetjenes fra Stjernevejen
  - at området forbindes med de øvrige boligområder med to tværgående stiforløb.

### § 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

#### Overførelse til byzone

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Landzonearealet overføres til byzone ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

#### Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde: 1, 2, 3 og 4

### § 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til tæt-lav boliger som vist i princippet på kortbilag 2
- 3.2 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boliger eller fælleshus som vist i princippet på kortbilag 2
- 3.3 Lokalplanens delområde 3 må kun anvendes til rekreativt område, vej og regnvandshåndtering som vist i princippet på kortbilag 3
- 3.4 Lokalplanens delområde 4 må kun anvendes til fællesparkering og rekreativt område, som vist i princippet på kortbilag 2

- 3.5 Begge stier vist på kortbilag 2 skal etableres.
- 3.6 Stierne skal knytte sig til de to eksisterende stier i Paradisfuglen mod vest, og stierne skal muliggøre en tilknytning til en fremtidig udstykning øst for lokalplanområdet.
- 3.7 Der må kun etableres tekniske anlæg der alene er til brug for lokalplanområdet feks. regnvandsbassin.

#### **Virksomheder i boligområder**

- 3.8 Indenfor delområde 1 og 2 kan byrådet tillade, at der på den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse.

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

## **§ 4. Udstykning**

#### **Grundstørrelser**

- 4.1 Ved tæt-lav boliger må der maksimalt opføres 1 bolig for hver 400 m<sup>2</sup> grundareal inkl. andel af fælles opholdsvej- og parkeringsarealer.
- 4.2 De enkelte tæt-lave boliger skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 250 m<sup>2</sup> eksklusiv fælles opholds,- vej- og parkeringsarealer, der skal være i direkte tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

## **§ 5. Vej, stier og parkering**

#### **Vejadgang**

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Stjernevejen, som vist i princippet på kortbilag 3.

#### **Vejudlæg og vejudformning**

- 5.2 Der skal udlægges areal til stamvejen med vejadgang fra Stjernevejen.
- 5.3 Stamvejen skal udlægges i en bredde på 8,5 meter med 5,5 meter bred kørebane og 1,5 meter græsribat i hver side. Ved etablering af parkeringspladser langs stamvejen skal vejudlægget øges tilsvarende.
- 5.4 For enden af vejen skal der anlægges vendeplads med fast belægning, der som minimum skal dimensioneres til 12 meter lastbiler.

**Sti**

- 5.5 Der skal udlægges areal til 4,0 meter brede stier, som vist i princippet på illustrationsplanen kortbilag 3.

Stierne skal anlægges i mindst 3,0 meter med 0,5 m rabat i hver side.

**Belysning**

- 5.6 Vej- og stibelysning skal udføres i henhold til gældende vejregler.

**Parkering**

- 5.7 Der skal etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig, af disse parkeringspladser skal mindst en tredjedel etableres som fælles parkering/gæsteparkering.

- 5.8 På fællesparkeringen skal etableres parkeringsplads til handicapparkering, som skal være udført med fast jævn belægning. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads med brugsareal på 3,5 x 5 meter og mindst 1 parkeringsplads med brugsareal på 4,5 x 8 meter.

Begge ovennævnte pladser kan medregnes i kravet til antallet af fælles parkeringspladser jf. 5.7.

**Vejtilslutning**

- 5.9 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom til Stjernevejen.

**Oversigtsarealer**

- 5.10 Der skal etableres oversigtsforhold i henhold til gældende vejregler.

**§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for tæt-lave boliger må ikke overstige 40 inkl. andel af opholds- og friareal (grønne arealer, haver, vej, parkering m.m.).
- 6.2 Der kan højst opføres op til 30 tæt-lav boliger. Tekniske anlæg undtaget.
- 6.3 Bygninger i lokalplanområdet skal opføres i maksimalt 2 etager, og i en højde på maksimalt 8,5 meter.
- 6.4 Bygninger på op til 70 m<sup>2</sup> i grundareal må maksimalt opføres i 1 etage.
- 6.6 Boliger skal placeres inden for byggefelterne 1 og 2 som vist på kortbilag nr. 2.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader

- 7.1 Facader og tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20. Vinduer, drivhuse, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelsen.
- 7.2 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade. Facader skal fremstå i grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer.
- 7.3 Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og lignende skal udføres i træ.
- 7.4 Mindre bygningsdele som f.eks. karnapper, altaner og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer.
- 7.5 Bebyggelsen skal følge det naturlige terræn, derfor må facadens højde må ikke overstige 5 meter målt fra det naturlige terræn til facadens skæring med tagfladen.

### Tage

- 7.6 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:
  - At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
  - At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
  - At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
  - At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
  - At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/solfangerne.

### Varmepumper

- 7.7 Varmepumper skal indkapsles i let afskærmning i grå, sorte, røde eller brune nuancer.

**Skilte**

- 7.8 Skiltning og reklamering udover almindelig navne- og nummerskiltning må ikke finde sted.
- 7.9 Der må kun opsættes 1 midlertidigt salgsskilt i forbindelse med salg af grunde til boligbebyggelse, i en maks. størrelse af - højde 1 m x bredde 1.4 m. Skiltet skal have midlertidig karakter, og have til formål at realisere lokalplanen.
- 7.10 Skiltet må placeres på ben med en maks. højde af 0,80 m over terræn. Skiltet skal fjernes efter maks. 3 år, eller når 75% af grundene er solgt.
- 7.11 Skiltet må ikke være gennemlyst
- 7.12 Bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.

**Andet**

- 7.13 Der må ikke sættes antenner herunder parabolantener på bygningers facade eller tage.

**§ 8. Ubebyggede arealer**

- 8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne, lastbiler eller lignende.
- 8.2 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier og til regnvandsopsamling /-nedsivning.
- 8.3 Inden for delområde 3 kan der opføres tekniske anlæg til regnvandshåndtering. Se 3.7.
- 8.4 Ved nedsivning af tag- og overfladevand, må der ikke ledes sæbevand fra fx bilvask eller kemikalier fra f.eks. tag- eller fliserens til nedsivningsanlæg.
- 8.5 Det er ikke tilladt at nedsive vand fra tage med bly eller kobber.

**Hegn**

- 8.6 Der skal etableres levende hegn af hjemmehørende arter langs skel mod vest som vist på kortbilag 3.
- 8.7 Der skal etableres levende hegn af hjemmehørende arter langs skel mod Stjernevej som vist på kortbilag 3.

**Andet**

- 8.8 Der kan etableres legepladser, drivhuse, bålplads og opholdsarealer i forbindelse med fællesarealet.



## § 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem. Der skal udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen 2023 - 2034.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 9.5 Der skal være etableret ladestandere inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
- 9.6 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny, opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.
- 9.7 Der kan etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning.
- 9.8 Der skal etableres regnvandsbassin til sikring mod oversvømmelser.

## § 10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
  - Al bebyggelse være tilsluttet varmforsyning.
  - Ved nye områder, der ikke i forvejen har tilslutningspligt kan der ikke pålægges ny tilslutningspligt.
  - Alle boliger skal være tilsluttet det kollektive el net.
  - Al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra Isenvad Vandværk.
  - Området spildevandskloakeres. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
  - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.
  - Regnvand fra indkørsler, hustage mv., der overstiger en befæstelsesgrad på 40 % skal være håndteret eller forsinket på egen grund.

## § 11. Grundejerforening

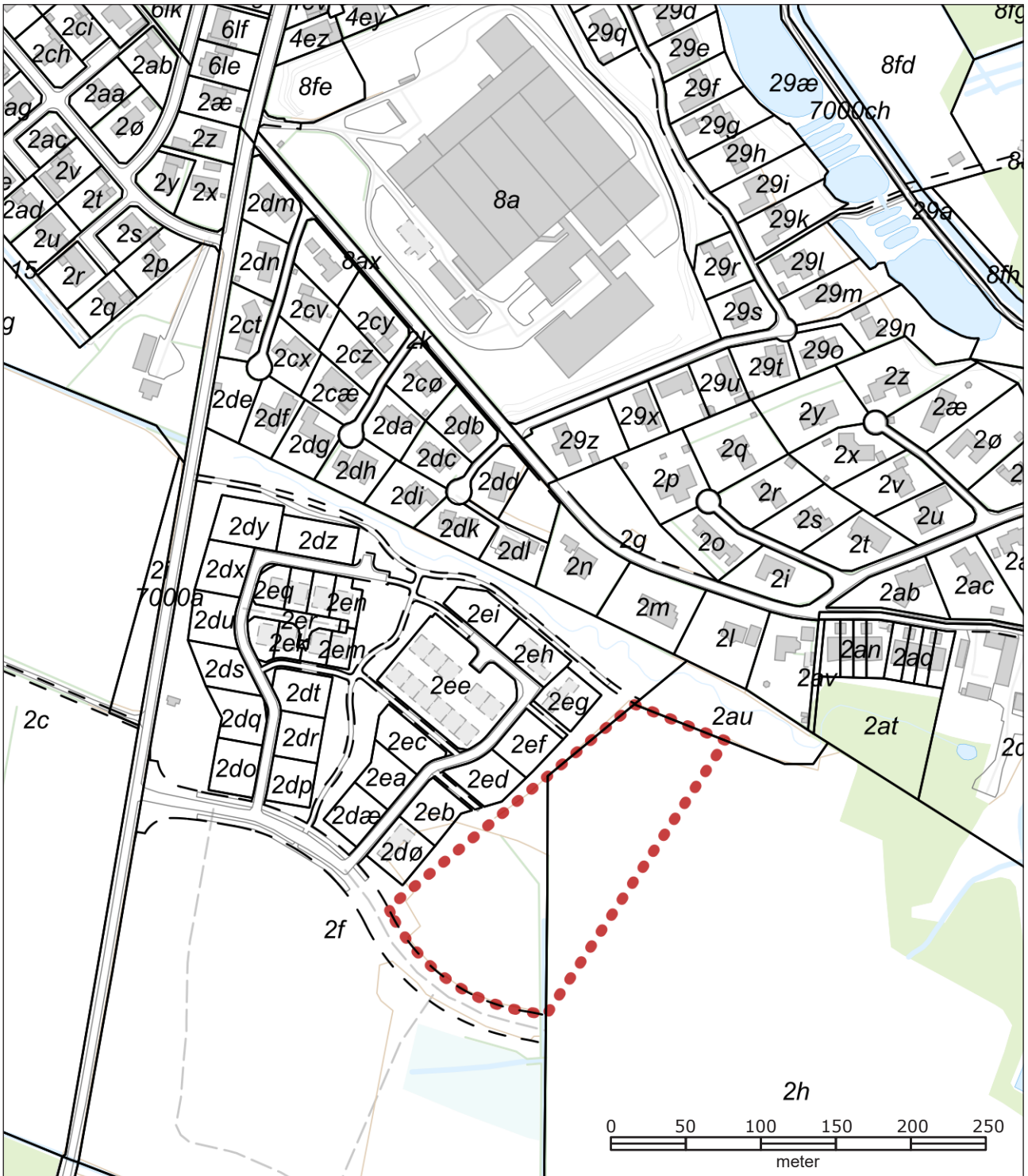
- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplan området. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8.6 nævnte fællesarealer og de i § 8.4 beskrevne beplantninger. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer og fælles anlæg.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.5 Såfremt der oprettes en boligforening inden for lokalplanområdets område til tæt-lav bebyggelse, så varetager boligforeningen samtlige lejeres interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen.
- 11.6 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1/2 af grundene er solgt, *eller* når kommunalbestyrelsen kræver det. Kommunen vil uanset kunne kræve oprettelse af en grundejerforening, når som helst det vurderes hensigtsmæssigt.
- 11.7 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grund-

## § 12. Servitutter

- 12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ingen servitutter indenfor lokalplanens område.

## § 13. Retsvirkninger

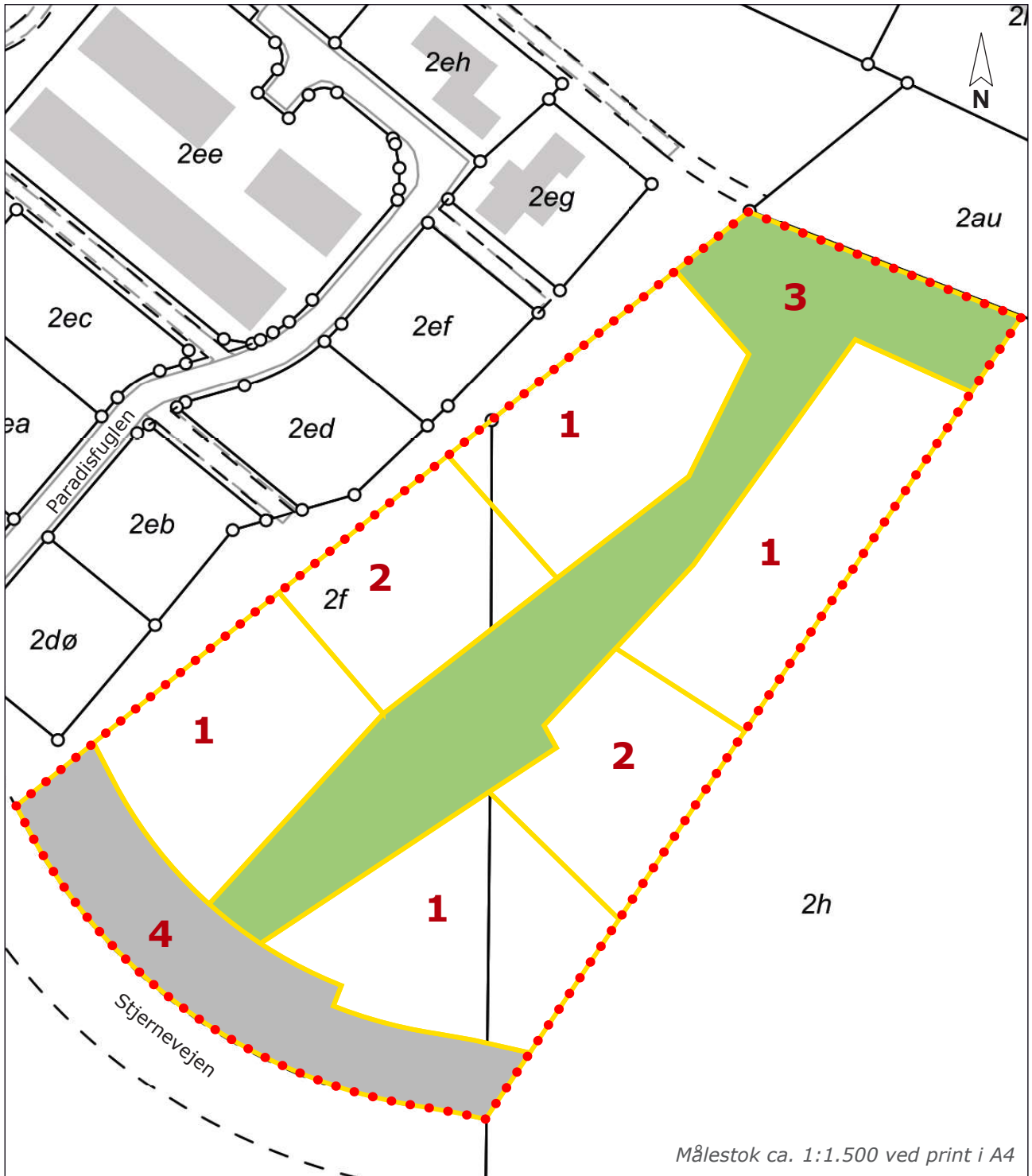
- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte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



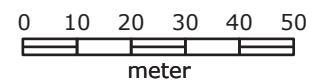
**Signaturforklaring**

Målestok ca. 1:4000 ved print i A4







●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 466
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2024)

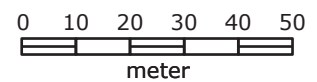
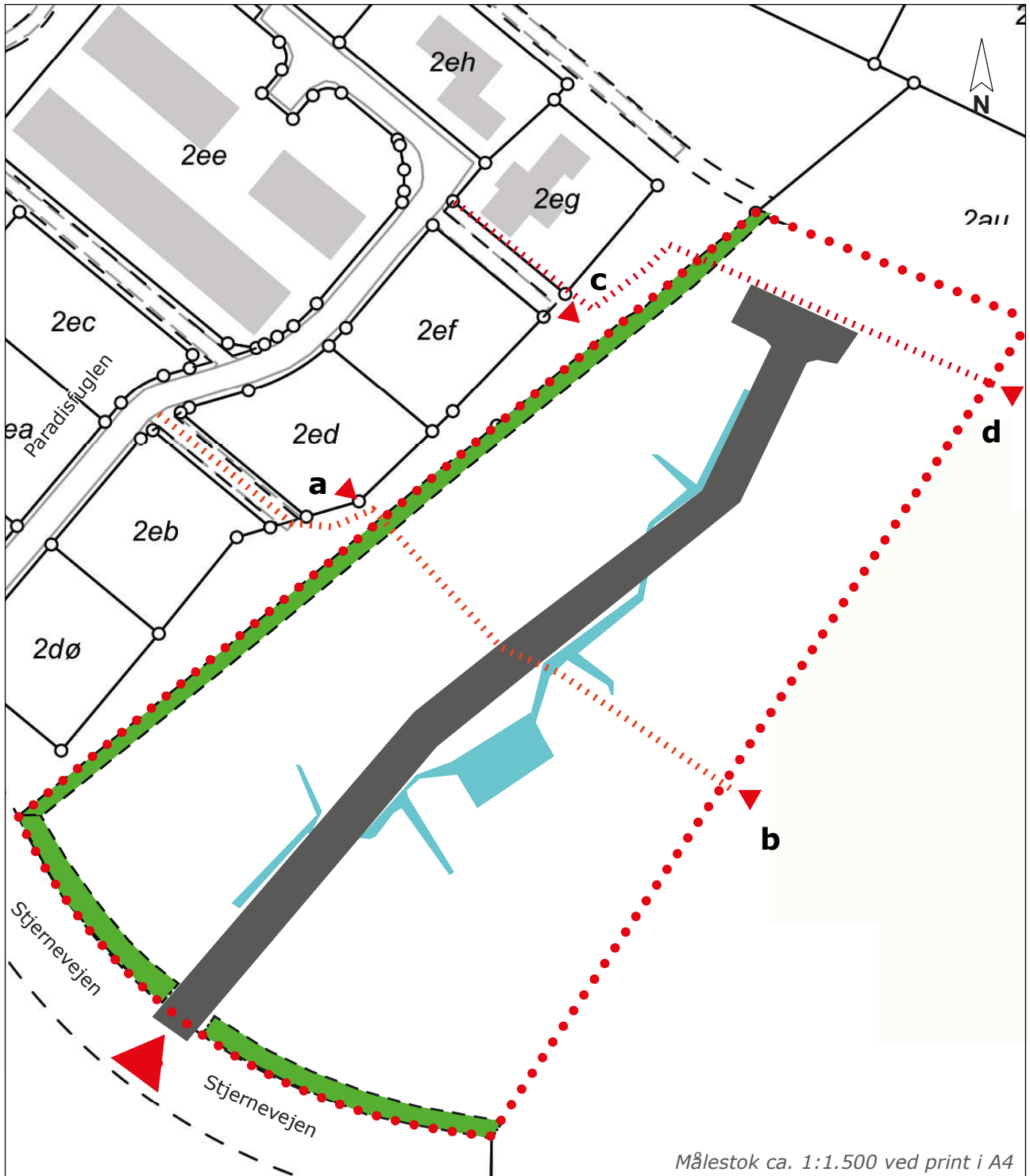


Målestok ca. 1:1.500 ved print i A4








**Signaturforklaring**

	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 466		Delområde 2 mulighed for fælleshus
	Eksisterende matrikelskel		Delområde 3: Rekreativt areal, vej og regnvandshåndtering
	Delområde 1 og 2: tæt-lav boliger		Delområde 4: Fællesparkering



**Signaturforklaring**

	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 466		Sti
	Vej		Vandhåndtering/grøft og basin
	Bepplantningsbælte - levende hegn		

## 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 skønsæssig mindste afstand til forureningsfølsom anvendelse (eksempelvis boliger) fra en virksomhed.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

# Praktiske oplysninger

## - om lokalplanprocessen



### Vedtagelse

Lokalplan nr. 466 - Boliger, Stjernevej, Brande er:

- Offentligt bekendtgjort den 06. februar 2025
- Endeligt vedtaget den 03. februar 2025

Offentliggjort som forslag den 12. september 2024  
Godkendt som forslag den 9. september 2024



### Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 466 - Boliger, Stjernevej, Brande var i offentlig høring i perioden fra den 12. september 2024 og frem til den 7. november 2024



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

På hjemmesiden [www.ikast-brande.dk](http://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.