

Lokalplan nr. 470

Boliger, Bavnehøj Allé, Nørre Snede

FORSLAG

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Titel

Forslag til lokalplan nr. 470
Boliger, Bavnehøj Allé, Nørre Snede.

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Plan og Udvikling,

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

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

Ansvarlig medarbejder

Navn: Max Arpe-Sørensen
Direkte tlf.: 9960 3313
E-mail: maxarpe@ikast-brande.dk

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Baggrund og formål	5
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning	8
Tekniske anlæg	13
Love og beskyttelseslinjer	14
Lokalplanens gennemførelse	15
Miljøvurdering	18
Midlertidige retsvirkninger	18
Vejledende illustrationsplan	19
Bestemmelser	20
§ 1. Formål	20
§ 2. Område og zonestatus.....	20
§ 3. Områdets anvendelse.....	20
§ 4. Udstykning	21
§ 5. Vej, stier og parkering	22
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 8. Ubebyggede arealer.....	26
§ 9. Tekniske anlæg	27
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	27
§ 11. Grundejerforening	28
§ 12. Ophævelse af lokalplan	28
§ 13. Retsvirkninger.....	28
Bilagliste	
Kortbilag 1 - Matrikelkort	30
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	31
Kortbilag 3 - Veje og stier.....	32
Kortbilag 4 - Udstykningsplan	33
Bilag 3 - Støj	34
Bilag 4 - Miljøklasser	35
Bilag 4 - Miljøklasser	36
Praktiske oplysninger	37

Lokalplan nr. 470

Boliger, Bavnehøj Allé, Nørre Snede

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Området er beliggende i den sydlige del af Nørre Snede by, mellem Bavnehøj Centeret og boligområdet Egeallé i nord, et boligområde, Kildebakken i syd, et grønt §3 område med fortidsminder mod øst og med et kommende boligområde mod vest.

Området skråner kraftigt mod vest og falder 12 meter over en strækning på 170 meter. Indkørslen til området vil ske fra nordvest, som er det laveste punkt. Her anlægges parkeringsplads og den videre transport i området vil være til fods, men med mulighed for undtagelsesvist at kunne køre i bil til de enkelte bygninger.

Området er ejet af Vækstcenteret, der ønsker at benytte det til op til 15 små fritliggende boliger, kaldet Tiny-houses, fælleshus med fællesfaciliteter til boligerne samt til kursuscenter tilknyttet Vækstcenteret.



Lokalplanområdets placering i byen



Lokalplanområdets afgrænsning.



Lokalplanområdet set fra øst mod vest



Lokalplanområdet set fra vest mod øst

Selvom det kan opfattes som om, at området ligger i udkanten af Nørre Snede, så ligger det centralt med tæt adgang til både skole, daginstitution og indkøb.

Den nordligste del af området er beliggende i byzone resten er beliggende i landzone. Hele området overføres til byzone med denne lokalplan.

Området har hidtil været anvendt til landbrug.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre Vækstcenterets ønsker til at etablere et område for op til 15 små fritliggende boliger kaldet Tiny-Houses med tilhørende fælleshus og mindre, fælles bygninger. Ved Tiny-Houses skal i denne lokalplan forstås fritliggende enfamilieboliger på op til 60 m².

I tilknytning til Vækstcenterets øvrige kursusvirksomhed muliggøres desuden etableringen af et op til 300 m² kursuscenter i lokalplanens nordlige delområde, i tæt tilknytning til deres eksisterende bygninger på Solbakkevej nord for.

Anvendelse

Lokalplanområdet er på 17.000 m², og kan rumme op til 15 små fritlæggende boliger med tilhørende fælleshus og fælles, sekundær bebyggelse samt et kursuscenter i lokalplanområdets nordlige del.

Da området får karakter af spredt bebyggelse i et større fælles friareal præget af natur og beplantning, sikres de enkelte boliger en grundstørrelse på min 150 m² grunde, hvis disse udstykkes.

Bebyggelse og anlæg

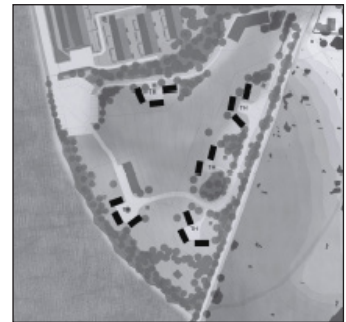
Lokalplanområdets bebyggelse fastsættes til det samlede bebyggede areal til maksimalt 1200 m² for delområdet for boligbebyggelse og 300 m² for delområdet til erhverv.

Med det samlede bebyggede areal forstås alle bebyggede arealer, både bolig, sekundært og overdækninger uden fradrag.

Den samlede mulige bebyggelse for området er derfor maksimalt 1500 m², hvilket svarer til under 9% af lokalplanområdets areal.

Bebyggelsens maksimale højde i lokalplanområdet fastsættes til 8.5m med 2 etager, hvilket muliggør højere lofter på bl.a. kursuscenter og fælleshus, og udnyttelse af tagetagen på boligerne.

Udvikler har på nuværende tidspunkt et ønske om at holde højden på boligerne omkring 5 meter.



Disponeringen af området i hovedtræk



Udsnit fra illustrationsplan



Mulig ly til ophold i en lysning i friarealet

Dette gøres for at sikre karakteren af området, og for at fastsætte klare begrænsninger for bebyggelsens omfang, så friarealet kan opleves som sammenhængende og sammenbindende for lokalplanområdet.

For den enkelte bolig fastsættes et samlet bebygget areal på maksimalt 60 m², mens der gives mulighed for et fælleshus på maksimalt 85m² samt fælles sekundær bebyggelse i delområde 1, der kan varetage nogle af de funktioner, der med fordel kan samles fælles.

Herunder ses et muligt bud på bebyggelse.



Muligt Tiny-House med træfacade og tagbeklædning i sinusplader med solceller.



Muligt mindre fælleshus, der kan udvides op til 85 m².

Grønne områder, landskab og beplantning

Det er hensigten at området skal fremstå som et grønt område med en lysning i den centrale del af området, og med skovlignende beplantning langs siderne, hvor boligerne ligger i klynger ind imellem træerne. Det eksisterende levende hegn i lokalplanens østlige skel bevares, men de enkelte træer må gerne udskiftes.

Landskabet ønskes af udvikleren bearbejdet med nyplantede træer og bevoksning, samt mindre trampestier i det bevoksede landskab. Som fast belægning påtænkes grus, græsarmering og lignende. Småstier i området udføres i samme kombination, med et ønske om at have så mange grønne områder som muligt.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Bavnehøj Allé til en parkeringsplads, hvorfra der er gående eller cyklende adgang til boligerne.

Der udlægges veje i 8,5 meters bredde til kørende adgang til alle boliger i delområde 1 samt erhverv i delområde 2.

Der anlægges vej med 4 meter kørebane for kørende adgang til de sydlige og østlige klynger samt sti, der forbinder vejforløbet til erhverv. Ved udstykning af delområde 2, kræves stien udvidet til 4 meter vejbane.

Ved udstykning af boligerne i den sydlige og østlige del af planområdet samt ved etablering af parkering i delområde 2 kræves vejforløbet fra vejadgangen ved Bavnehøj til delområde 2 udvidet til 5,5 meter kørebane. Ved udstykning af den nordlige klynge kræves den udlagte vej etableret med mindst 4 meter kørebane.

Alle vejforløb og udlæg skal dimensioneres efter en 12 meters lastbil, med vendemuligheder for enden af blinde veje. Der sikres niveaufri adgang og gode stiforbindelser til den nordligste klynge samt erhvervet i delområde 2 af hensyn til gangbesværede. Det sikres desuden, at interne stier forbindes med stisystemet langs planområdets østlige skel, samt en mulig forbindelse til øvrige kursusbygninger nord for delområde 2.

Vejmyndighed skal behandle og godkende vejforholdene i forbindelse med udstykning.

Byrum og byliv

Hensigten med planen er at danne et grønt område med lav bebyggelsestæthed, hvor spredt, mindre bebyggelse i klynger forbindes af stier og mindre grusveje. Natur, beplantning, biodiversitet og vandhåndtering spiller her en stor rolle i udformning og brugen af de ubebyggede områder omkring boligerne samt friarealet, der binder området sammen.



Adgangsvejen Bavnehøj Allé set fra planområdet.



Stisystemet langs østlig skel, set mod nord mod Solbakkevej og øvrige kursusbygninger.



Stisystemet langs østlig skel, set mod syd fra Solbakkevej.

Bæredygtighedsvurdering

Det er vækstcenterets mål at opnå den størst mulige bæredygtighed i området. Dette kan og skal ske uden at gå på kompromis med de moderne krav til bygningers kvalitet og til områdets infrastruktur.

Spildevandsselskabet har tilkendegivet muligheden for dispensation til håndtering af regnvand på egen grund. Regnvandet kan derfor nedsives eller opsamles og genbruges efter gældende lovgivning. Spildevand skal føres til rensningsanlæg.

Børn i byen

Området ligger tæt på skolen og tæt på indkøbsmuligheder, og med sin trafikløsning med den fælles parkeringsplads hvorfra man bevæger sig til fods eller på cykel ud til de enkelte boliger vil området udgøre et meget trafikikkert sted for at børn at opholde sig og lege. Der vil blive etableret en stiforbindelse til den nærliggende offentlig sti mod øst.



Arealet set fra den vestlige afgrænsning mod øst

Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning

Gældende kommuneplan

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

Mindre arealer i den nordligste del af planområdet er i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 udlagt til offentlige formål i rammeområde nr. 18.O1.4. Resten af planområdet er udlagt til boligområde i rammeområde nr. 18.B1.8 og giver mulighed for åben-lave boliger, men bestemmelserne er ikke tilpasset tiny houses.

Denne lokalplans vedtagelse forudsætter vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 49. Når Kommuneplantillæg nr. 49 bliver endeligt vedtaget, vil lokalplanen være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Herunder beskrives planændringerne i kommuneplantillæg nr. 49:

Størstedelen af planområdet (ca. 1,5 ha) bliver udlagt i et nyt rammeområde nr. 18.B1.14, der skal anvendes til små, åben-lave boliger (kaldet tiny houses).



Kig mod vest med Bavnehøj mod nord



Kig mod øst og heget langs stien til Kildebakkenj

Der må højst opføres 15 boliger og et fælleshus i rammeområdet. Det bebyggede etageareal for den enkelte bolig må højst være 60 m² inklusiv private, sekundære bygninger, udestue, orangeri, skur, overdækket areal m.v. i tilknytning hertil. Det samlede etageareal i rammeområdet må højst udgøre 1.200 m². Bestemmelserne for rammeområdet fastlægger desuden en bygningshøjde på højst 8,5 meter og et etageantal på højst 2.

Et mindre areal på ca. 0,1 ha i den nordøstlige del af planområdet bliver udlagt til erhvervsformål i et nyt rammeområde nr. 18.E2.4. Den konkrete anvendelse af rammeområdet vil blive fastsat til kursuscenter. Bestemmelserne for rammeområdet fastlægger en bygningshøjde på højst 8,5 meter og et etageantal på højst 2. Der må højst opføres byggeri med et samlet etageareal på 300 m².

Planområdet er en del af Søhøjlandet, der som helhed er udpeget som geologisk bevaringsværdigt.

Planen vurderes ikke at ville tilsløre de geologiske landskabsformer, og deres indbyrdes overgange og sammenhænge vil fortsat fremtræde klart.

Planområdet er ikke en del af et bevaringsværdigt landskab eller et større sammenhængende landskab.

Området er i kommuneplanen udpeget til skovrejsning uønsket. Realiseringen af lokalplanen vurderes ikke at give anledning til beplantning i så stor grad at det konflikter med udpejningen for skovrejsning uønsket, da der primært er tale om bevaring af eksisterende levende hegn mod øst, etablering af et levende hegn mod vest, samt mindre beplantning omkring boligerne.

Vandområdeplaner

Det nærmeste vandløb er Bjørnskov Bæk, der er målsat med krav om god økologisk tilstand i henhold til gældende Vandområdeplaner 2021-2027. Realisering af lokalplanen vurderes ikke at medføre forringelser på den målsatte vandløbsstrækning i Bjørnskov Bæk.

De nærmeste lavbundsarealer er klassificeret som områder uden risiko for okkerudledning, klasse IV, og påvirkes ikke af lokalplanen.

Natura 2000

Det planlagte udføres uden for Natura 2000-områderne. Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 235 - Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnet Krat og Holtum Ådal øvre del. Habitatområdet ligger ca. 1,5 km sydvest for planområdet.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at projektet ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil kunne påvirke Natura 2000-områder væsentligt, og ikke vil være en

hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områdets tilstande nås og opretholdes.

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

Planområdet vurderes ikke at være økologisk eller hydrologisk forbundet med nærmeste Natura 2000-område.

Dette vurderes på baggrund af afstanden på ca. 1,5 km, og da ingen af arterne på udpegningsgrundlaget vurderes at findes i planområdet eller blive påvirket af planen. Der er desuden heller ingen vandløb, der forbinder Natura 2000-området med planområdet.

Projektet med tiny houses vurderes derfor kun at påvirke det areal, hvorpå det er placeret.

Rødlistede arter

Der er ikke fundet rødlistede arter i det konkrete planområde, men der er registreret flere fund i nærområdet med rødlistede arter. Det drejer sig om: lærkefalk, hvepsevåge og violetrandet ildfugl. De to første er set overflyvende arealet, og vurderes ikke at have nogen tilknytning til arealet, andet at kunne benytte det som en del af et større fourageringsområde i mindre grad.

Violrandet ildfugl er observeret i nærområdet, på overdrevet øst for planområdet. Arten findes som oftest på tørre overdrev, tørre bakker og heder, og kan også forekomme i moser og på enge, gerne med buske eller træer i nærheden. Almindelig syre og rødknæ er foderplante for larverne, som overvintrer lavt i vegetationen, mens voksne dyr benytter en lang række nektarplanter til at finde føde.

Planområdet udgør ikke noget egnet ynglested for violrandet ildfugl, da der er tale om omdriftsareal. Projektet vurderes ikke at påvirke overdrevet øst for planområdet. Fremadrettet kan projektet tilgodese arten, da kun en mindre del af planområdet vil blive bebygget, hvorfor almindelig syre og rødknæ kan indvandre til gavn for arten.

Samles vurderes projektet ikke at påvirke rødlistede arter væsentligt i negativ retning.

Bilag IV

Af bilag IV til EU-habitatdirektivet fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. 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 fore-



§3 overdrevet, set fra delområde 2 mod syd.



§3 overdrevet øst for planområdet



Planområdet og læbæltet, set fra §3 overdrevet.

komsten 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: Brun-Flagermus, Langøret Flagermus, Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Ulv.

Planområdet er et areal der har været dyrket hyppigt og indgået i omdrift med marken vest for planområdet.

Marker i omdrift er ikke egnede yngle- eller rasteområde for de arter, der forekommer i området.

Flagermus: Flagermus yngler og raster i enten huse eller i træer. Planlægningen involverer ikke nogen fældning af træer, hvorfor projektet ikke påvirker nogle yngle- eller rasteområder. Flagermus bruger læhegn og vandløb som ledelinjer, og det vurderes, at der med stor sandsynlighed forekommer flere arter af flagermus i og nær planområdet. Det skyldes, at der er en del skove omkring Nørre Snede samt vandløbet Bjørnskov Bæk syd for byen, og planområdet ligger i forbindelse med eksisterende småskove midt i Nørre Snede. Læbæltet bliver bevaret i forbindelse med planlægningen for arealet, hvorfor læbæltet fortsat vil have funktion som ledelinje. For at læbæltet fortsat skal have funktion som ledelinje skal der ikke opsættes kunstig belysning langs læbæltet. I det tilfælde, at der skal fjernes enkelte træer fra læhegn, skal disse skal tjekkes for flagermus, inden de fældes.

Odder: Odderen har brug for uforstyrrede vandløb, søer, moser og fjordområder, med gode skjulmuligheder i form af vegetation. Der er ca. 380 meter til nærmeste vandløb, som er Bjørnskov Bæk. Lokalplanområdet udgør derfor ikke noget sandsynligt yngle- og rasteområde for odderen, da planområdet er forstyrret, med for meget menneskelig aktivitet og for langt til egnede habitater for odderen.

Markfirben: Markfirbenet yngler og raster på en række forskellige typer af biotoper. Kendetegnende for disse områder er, at de indeholder soleksponerede skrånninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning, typisk lave urter eller et løst dække af græsser. Arealet er et tidligere omdriftsareal, og har for nyligt været omlagt. Området rummer derfor ikke skjul i form af stensætning, buske mv. i tilstrækkeligt omfang til at kunne fungere som et yngle- og rasteområde for markfirben, på trods af at det er tørt og let skrånende.

Arealet ligger i nærheden af et beskyttet overdrev, som vurderes egnet som yngle eller rasteområde. Såfremt overstående afstandskrav til det beskyttede overdrev overholdes, forventes ikke yderligere skyggepåvirkning af overdrevet øst for planområdet.

Stor Vandsalamander: Stor vandsalamander yngler i rene og oftest lysåbne vandhuller af meget forskellige størrelser og typer. De foretrukne rasteområder på land er især i skovområder, under stammer med råddent træ, sten, døde blade og i musehuller. Der er flere mindre søer inden for 500 meter fra planområdet, som kan være egnede som yngleområde for stor vandsalamander. Det vurderes dog, at stor vandsalamander ikke benytter planområdet som rasteområde, da planområdet er en tidligere mark i omdrift og dermed for lysåbent uden skjul.

Spidssnudet frø: Spidssnudet frø yngler i mange slags vådområder lige fra ganske små vandhuller til bredden af store søer og fra helt overskyggede ellesumpe til fuldstændig lysåbne vandhuller. Rasteområderne findes i de nævnte landbiotoper og især i fugtige områder. Pga. afstanden på ca. 250 meter til nærmest sø, samt det at arealet er tørt, vurderes spidssnudet frø ikke at forekomme i planområdet.

Ulv: Det vurderes ikke sandsynligt, at ulven forekommer i planområdet, da arealet er bynært og med åbne marker. Arten er stadig sjælden i Danmark, og findes kun ynglende i de større sammenhængende hede- og skovområder i Jylland, med tætte bestande af hjortevildt

Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

at projektet ikke vil påvirke bilag IV-arter negativt

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

at gennemførelse af det ansøgte samlet set ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra a), samt ikke vil medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Flagermus og fældning

I det tilfælde, at der skal fældes træer i læhegnet i områdets østlige skel, skal disse skal undersøges for flagermus, inden de fældes.

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et område, der er kortlagt til at være følsomt over for nedsivning af nitrat (NFI) samt indsatsområde. I den sydligste del ligger indvindingsopland til Rørbæk Sø.

Koncentreret nedsivning af spildevand i større mængder skal undgås i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplande til almene vandforsyninger (vandværker).



Læhegnet, set mod syd fra planområdets nordlige afgrænsning.

Planlægningen skal derfor sikre, at hele området udlægges til en arealanvendelse, der ikke ansporer til brug af nitrat. Det betyder, at der både i anlægsfasen og efterfølgende skal være fokus på, at minimere risikoen for at forurene grundvandet.

Lokalplanområdet ligger i et morenelandskab, og de øverste jordlag forventes at bestå af grov lerblandet sandjord. Det mest terrænnære grundvand forventes at ligge ca. 30-40 meter under terræn.

Spildevandsplan 2023-2034

Området er planlagt separatkloakeret i henhold til Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2023-2034. Forsyningen har tilkendegivet muligheden for dispensation, således at regnvand kan håndteres på egen grund ved nedsivning eller opsamling og genanvendelse efter gældende lovgivning.

Regnvand skal holdes på matriklen, og må ikke give anledning til unødige gener for naboer.

Ved afledning af regnvand til offentlig ledning, kan der afledes uforsinket op til 35 % befæstelsesgrad på grunden. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal afledningen enten neddrogles eller håndteres delvist på egen grund.

Afledning af overfladevand fra befæstede arealer skal håndteres således, at det ikke giver anledning til erosionsskader i slutrecipient. Dette kan eksempelvis sikres ved nedsivning på egen grund eller ved etablering af regnvandsbassiner, der neddrogler afstrømningen fra befæstede arealer.

Alt spildevand skal afledes til offentlig kloak.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet har et højt fald, og uanset geologi, er der risiko for afstrømning på overfladen ved større regnhændelser.

Aktiviteterne i lokalplanområdet må ikke medføre en øget overfladeafstrømning på det stejle terræn, til gene for lavere liggende naboer.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Kloakering

Se afsnit Spildevandsplan 2023-2034 ovenfor.

Varmeforsyning

Området ligger inden for et forsyningsområde for Nørre Snede Varmeværk. Der er ikke tilslutningspligt til 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.

Ladestandere

Der skal inden for lokalplanområdet forberedes for ladestandere eller 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-Brandes 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 lokalplanområdet.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikforhold

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

Museumsloven

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

I henhold til Museumsloven skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Museum Midtjyl-

land skal underrettes om fundet.

Beskyttet natur

Der er ingen beskyttede arealer indenfor planområdet, men der er et beskyttet overdrev cirka 7-8 meter øst for planområdet.

Overdrevet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og dets tilstand må ikke ændres. Projektet må ikke på nogen måde påvirke det beskyttede overdrev.

Der må ikke pålægges jord eller andet materiel på det beskyttede overdrev, der må heller ikke laves kørespor eller lignende.

Alle bygninger skal overholde en afstand på to gange bygningshøjden til overdrevet for at undgå skyggepåvirkning af overdrevet.

Skovbyggelinje

Skoven på Rørbækvej 9 afkaster en skovbyggelinje. Men der er væsentlig bebyggelse mellem skoven og planområdet, hvorfor byggeriet ikke kræver dispensation fra skovbyggelinje.

Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler, ledninger eller dræn er tinglyst.

Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, internet- og tv-kabler, vand- fjernvarme-, gas- og kloakledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Tilladelser og dispensationer

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

Ved ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriations tidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbesty-

relsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

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

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

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 03/01/2023. Planforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes. Afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget er truffet på baggrund af screening af miljøfaktorer i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Denne screening udleveres efter anmodning.

Ud fra en samlet vurdering af projektet og de påvirkninger en planlægning af planområdet til boliger vil medføre, vurderes det, at planernes ikke skal miljøvurderes, da projektet ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelse. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på at området hidtil har været anvendt til landbrug og ikke rummer særlige naturmæssige, kulturhistoriske eller landskabelige værdier eller er levested for beskyttede plante- og dyrearter og at anvendelsen ikke vil medføre gener for naboer.

Det brede miljøbegreb

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

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

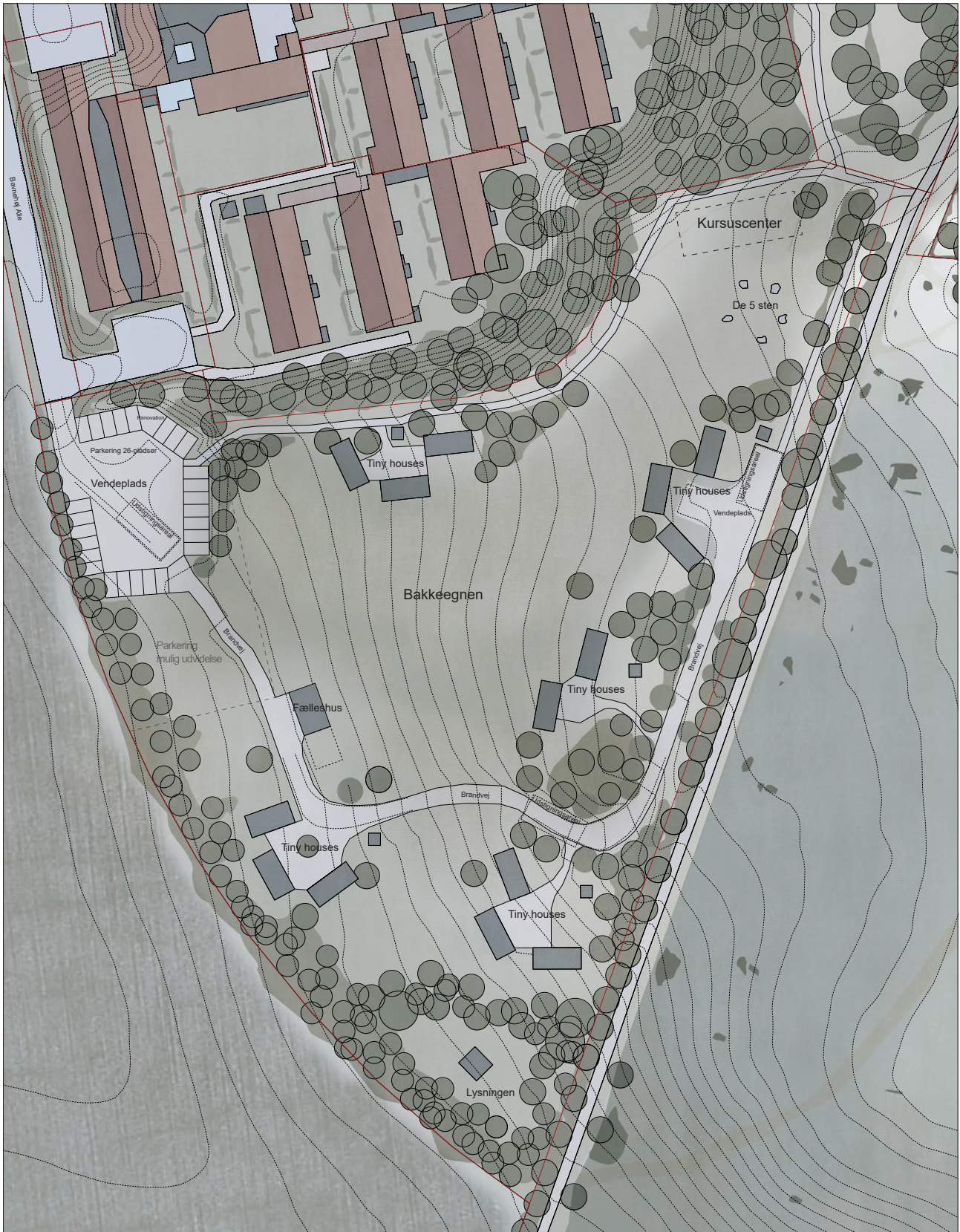
Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

Vejledende illustrationsplan



Illustrationsplanen er udarbejdet af Vækstcenteret og viser et muligt projekt.

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 små boliger til helårsbeboelse (Tiny-houses) samt til erhverv i form af kursuscenter
 - at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer
 - at hver bolig får adgang til et udendørs opholdsareal

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort.

Overførelse til byzone

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

Delområder

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

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet kan anvendes til
- åben-lav boligbebyggelse
 - tekniske anlæg, der alene er til brug for lokalplanområdet, f.eks. regnvandsbassin, men ikke vindmøller, vindturbiner e.l.
 - fælleshus og bebyggelse med funktioner fælles for lokalplanområdets beboere.
 - erhverv i form af kursuscenter
 - fælles grønt område

- 3.2 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-2 i form af kursuscenter.

Byggefelter A og B

- 3.3 Inden for byggefelt A og B må der opføres op til 15 åben-lav boliger.
- 3.4 Inden for byggefelt A må desuden opføres et fælleshus for lokalplanområdets beboere.
- 3.5 Uden for lokalplanens byggefelter må der i Delområde 1 kun opføres mindre sekundær bebyggelse af fælles karakter så som drivhuse, skure, overdækninger, bålsteder m.v.

Grønt område

- 3.6 Arealerne uden for byggefelterne i Delområde 1 som vist på kortbilag 2 udlægges som fælles grønt friareal med mulighed for beplantning, vej- og stiforbindelser, regnvandshåndtering og mindre sekundær bebyggelse af fælles karakter.

Parkeringsarealet som vist i princippet på kortbilag 3 er undtaget bestemmelsen.

Virksomheder i boligområder

- 3.7 Indenfor delområde 1 kan byrådet tillade, at der på den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse. Det er en betingelse, at virksomheden drives af den der bebor ejendommen, at virksomheden drives på en sådan måde, at karakteren af bolig ikke forandres, eksempelvis ved skiltning eller lignende, og at virksomheden ikke medfører behov for mere parkering, end der er mulighed for på grunden.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Delområde 1 skal kunne udstykkes til åben-lav boligbebyggelse på små grunde efter principperne på kortbilag 3, Udstykningsplan.
- 4.2 Delområde 2 kan kun udstykkes i sin helhed til erhverv i miljøklasse 1-2 i form af kursuscenter.

Grundstørrelser

- 4.3 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund må ikke være mindre end 400 m² inklusiv vej- og fællesarealer.

De enkelte åben-lave boliger skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 150 m² (eksklusiv fælles opholds,- vej- og parkeringsarealer), der skal være i direkte tilknytning til hver enkelt bolig.

- 4.4 Der kan maksimalt opføres 15 boliger inden for lokalplanens område.

Tekniske anlæg

- 4.5 Arealer til tekniske anlæg kan uanset §4 udstykkes.

Note 5.3-5.8:

Veje kræves anlagt med smalle minimumsbreder, da parkering i lokalplanområdet foregår i fællesparkering ved vejadgangen.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

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

De udlagte vejbredder samt areal til vendepladser skal til enhver tid fritholdes for materiel, materiale, skure m.v. jf. Vejloven.

Vejudlæg

- 5.2 Der skal udlægges areal til vejadgang fra Bavnehøj Allé.

Vejen B-C udlægges og fritholdes for at sikre mulighed for senere vejadgang til boligklyngen af delområde 2.

- 5.3 De interne veje A-B, B-C og D-E skal udlægges i en bredde på 8,5 meter i princippet som vist på kortbilag 3.

Vejforløb skal som minimum dimensioneres til 12 meter lastbiler med vendemuligheder for enden af blinde veje.

Vejen B-C kan til at starte med nøjes med at anlægges som sti, der forbinder vej A-B til stinettet a-b-c-

Den udlagte bredde på 8,5 meter skal til enhver tid fritholdes for beplantning, faste objekter m.v. så vejene jf. §5.4-§5.8 kan udvides.

Vejen D-E udlægges og fritholdes for at sikre mulighed for senere vejadgang til boligklyngen. Der sikres desuden vendemulighed for 12 meter lastbil.

- 5.4 Den interne vej A-B skal anlægges med kørebane i en bredde på mindst 4 meter med mindst 1,5 meter rabat i begge sider.

Vejen A-B skal senest i forbindelse med udstykning af boligerne, der betjenes af vejen, udvides til 5,5 meter bred kørebane og 1,5 meter rabat i hver side.

Vejen D-E kræves kun anlagt i forbindelse med fremtidig udstykning.

- 5.5 Den interne vej B-C skal som minimum anlægges som sti med fast belægning i en bredde på 3 meter og mindst 1 meter rabat i hver side.

Vejen B-C skal senest i forbindelse med udstykning af Delområde 2 udvides til vej med 4 meter bred kørebane og 1,5 meter rabat i hver side. Ved etablering af

Ved etablering af parkering i Delområde 2 må der forventes betydelig, passerende trafik. Derfor kræves vejen udvidet til 5,5 meter og 1,5m rabat, hvis parkering etableres i delområde 2.

parkering i delområdet skal vejen udvides yderligere jf. §5.8.

- 5.6. Den interne vej D-E skal senest anlægges i forbindelse med udstykning af boligerne, der betjenes af vejen. Vejen skal anlægges med 5,5 meter bred kørebane og 1,5 meter rabat i hver side.
- 5.7 For enden af de blinde veje A-B(A-C ved forlængelse af vejen jf. §5.5 og §5.8) samt D-E skal der udlægges areal til vendemulighed, der som minimum skal dimensioneres til 12 meter lastbiler. Vendemulighed skal etableres når de blinde veje anlægges.
- 5.8 Ved etablering af parkering i Delområde 2 jf. §5.14 skal vejen A-C udvides til 5,5 meter bred kørebane og 1,5 meter rabat i hver side.

Stier

- 5.9 Lokalplanområdets interne stier skal tilsluttes stien langs lokalplanområdets østlige afgrænsning ved punkt c som vist i princippet på kortbilag 2, Anvendelse.

Der kan desuden gående adgang til lokalplanområdet fra Solbakkevej 15 mod nord ved punkt b som vist i princippet på kortbilag 2, Anvendelse.

- 5.10 Hovedstien a-b-c skal anlægges med fast belægning i en bredde på 3 meter og med rabatter på mindst 1 meter i hver side, som vist i princippet på kortbilag 3.
- 5.11 Yderligere interne stier skal anlægges med fast belægning i en bredde på 3 meter og med rabatter på mindst 0,5 meter i hver side.

Belysning

- 5.12 Vej- og stibelysning må maksimalt udføres med en lyskilde i 3,5 meters højde som skal være nedadrettet.

Note 5.12:

Vej- og stibelysning fastsættes for at opnå minimal påvirkning af bl.a §3 overdrevet mod øst, samt potentielle lysgener ved yderligere udstykninger med vest.

Parkering

- 5.13 Der skal etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig, af disse parkeringspladser skal mindst to tredjedele etableres som fælles parkering/gæsteparkering ved adgangen til lokalplanområdet som vist på kortbilag 3.
- 5.14 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 4 siddepladser i kursuscenteret i delområde 2.

Disse kan etableres enten i delområde 2, som en del af fællesparkeringen for delområde 1 jf. §5.13 som vist i

Vej- og stibelysning skal desuden overholde gældende vejregler i henhold til vejloven.

princippet på kortbilag 3 eller i forbindelse med tilknyttede kursusbygninger på matr. nr. 6p, Nr. Snede By, Nr. Snede, nord for delområde 2.

- 5.15 Der 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. 5.13 og 5.14.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Det samlede bebyggede areal for delområde 1 må ikke overstige 1200 m²
- 6.2 Det samlede bebyggede areal af den enkelte bolig og sekundær bebyggelse i tilknytning hertil må ikke overstige 60 m²
- 6.3 Det samlede bebyggede areal for delområde 2 må ikke overstige 300 m²
- 6.4 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt gives en højde på 8,5 meter.
- 6.5 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt opføres i 2 etager
- 6.6 Alle bygninger skal overholde en afstand på mindst to gange bygningshøjden til overdrevet øst for lokalplanområdet jf. kortbilag 2.
- 6.7 Boliger skal placeres inden for Byggefelt A og B som vist på kortbilag 2.
- 6.8 I byggefelt A kan der desuden placeres et fælleshus med et samlede bebygget areal på maks. 85 m².

Note 6.1 & 6.3

Med "det samlede bebyggede areal" medregnes al bebyggelse inklusiv overdækninger, sekundær bebyggelse m.v.

Note 6.6

For at sikre at overdrevet ikke skyggepåvirkes af bebyggelse fra lokalplanområdet, fastsættes denne afstand.

I praksis betyder det at bygninger i fuld tilladt højde (8.5 meter) skal holde en afstand på 17 meter eller mere til overdrevet, mens bygninger, skure m.v. med en lavere højde kan placeres tættere på end de 17 meter.

§ 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 bestemmelsen.

Facader

- 7.2 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret) eller pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset).

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.

Vinduer og drivhuse er undtaget fra bestemmelse 7.2.

Note 7.2

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

Hvis der anvendes træ skal det være udført som brædebeklædning.

Tage

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

Vinduer, drivhuse, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

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

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

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

- solcellerne inklusiv stativ ikke har en højde på mere end 1 meter over tagfladen
- solcellerne trækkes mindst 1 meter tilbage i forhold til kanten på taget

Skilte

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

Andet

- 7.7 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op 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.

Hegn

- 8.3 Hegn langs skel må kun være levende hegn.
- 8.4 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m. i en højde op til 1,8 meter.
- 8.5 Den enkelte grundejer må hegne mod fællesarealer og offentlige friarealer med levende hegn i en højde op til 1,8 meter.
- 8.6 Det levende hegn i skel mod øst som markeret på kortbilag 2 skal bevares. Der må dog gerne fældes enkelte træer for at skabe en forbindelse til stien øst for lokalplanområdet. som markeret på kortbilag 3. De enkelte træer og planter i hegnet skal udskiftes med tilsvarende træarter i det omfang det er nødvendigt. Større løvtræer skal undersøges for flagermus inden de må fældes.

Terræn

- 8.7 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 tilladelse i forbindelse med byggeansøgningen.

Andet

- 8.8 Der kan etableres legepladser og mindre, fælles bygninger som f.eks. skure, fælles drivhuse, overdækninger og bålsteder samt opholdsarealer i forbindelse med fællesarealet i delområde 1.

Note 8.8

Etablering af fælles bygninger og overdækninger skal dog overholde det maksimale samlede areal jf. § 6.1

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes et lovligt godkendt spildevandsanlæg.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net eller selvforsynes fra solceller.
- 9.5 Der skal forberedes for ladestandere eller 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.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- Alle boliger tilsluttes det kollektive el net eller selvforsynes fra solceller.
 - Området separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Regnvand fra et befæstet areal på op til 35% må ledes til separat regnvandsledning. .
Der kan efter konkret ansøgning gives dispensation til håndtering af regnvand på egen grund - forudsat at det ikke skaber gener for omboende.
 - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver grundejer har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes hvis lokalplanområdet udstykkes, eller efter krav fra kommunalbestyrelsen.
- 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 fælles grønne friarealer jf. § 3.6 og det i § 8.6 beskrevne levende hegn. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.6 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.

Note 11.1

Medlemspligten gælder også for delområde 2, da denne har adgangsvej gennem, og evt. parkering på delområde 1.

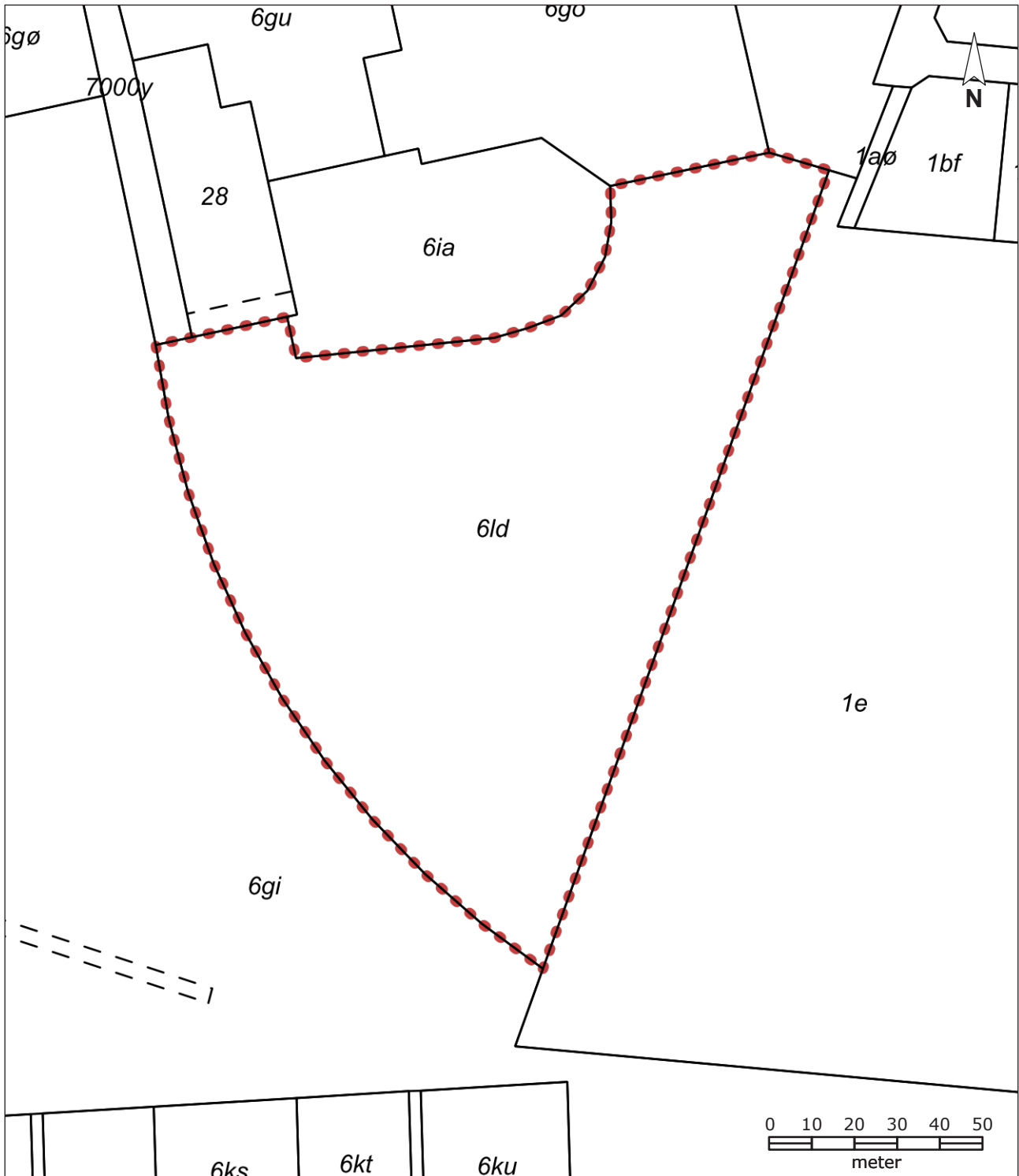
§ 12. Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 470 bliver Lokalplan nr. 1.21 afløst for den del af lokalplanområdet, som denne lokalplan vedrører. Lokalplan nr. 1.21 blev vedtaget af Nørre Snede Kommune den 27. januar 1987.

§ 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 efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Ikast-Brande Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.
- 13.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.

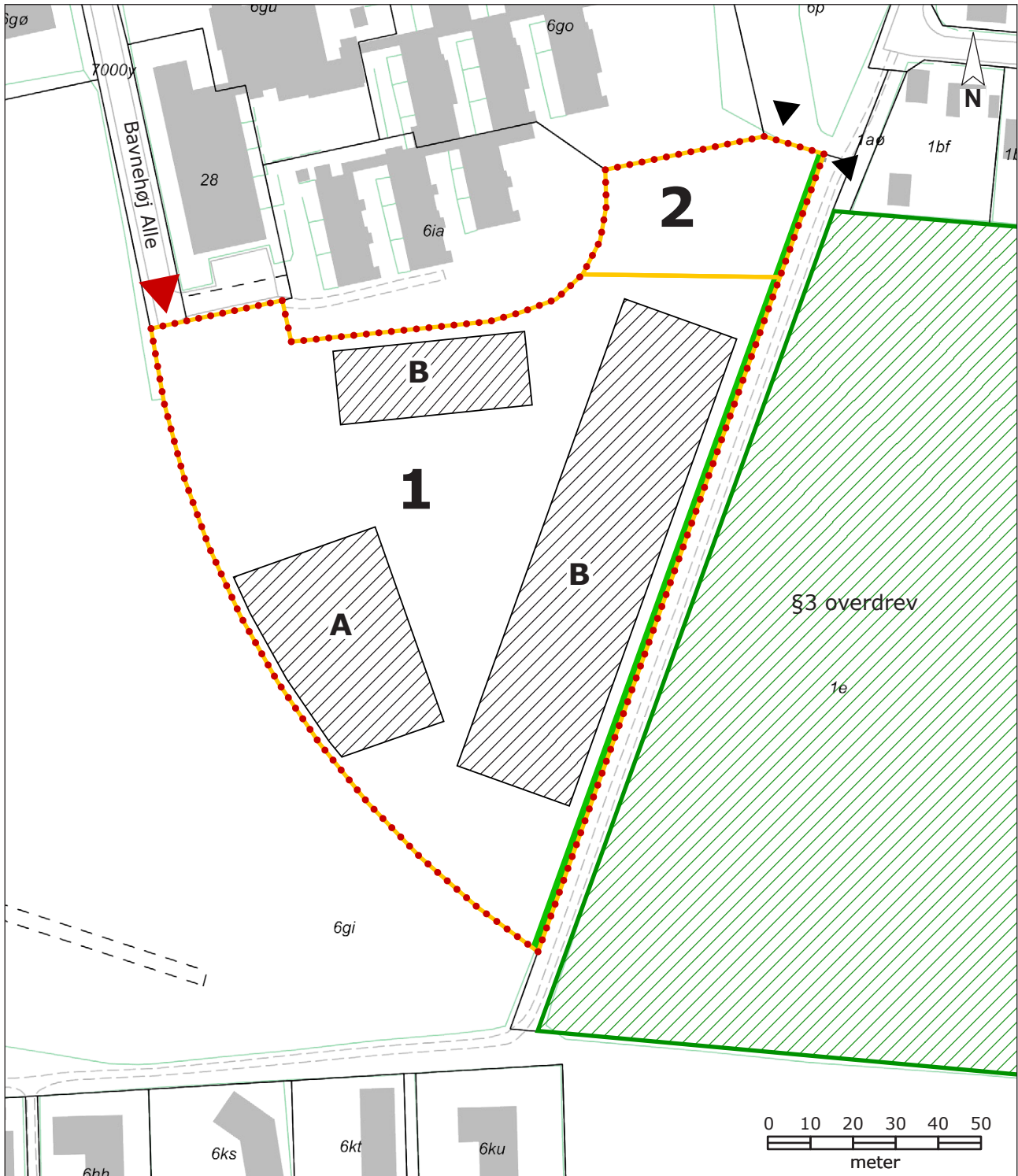


Målestok ca. 1:1.500 ved print i A4

Signaturforklaring

●●● Afgrænsning af lokalplan nr. 470

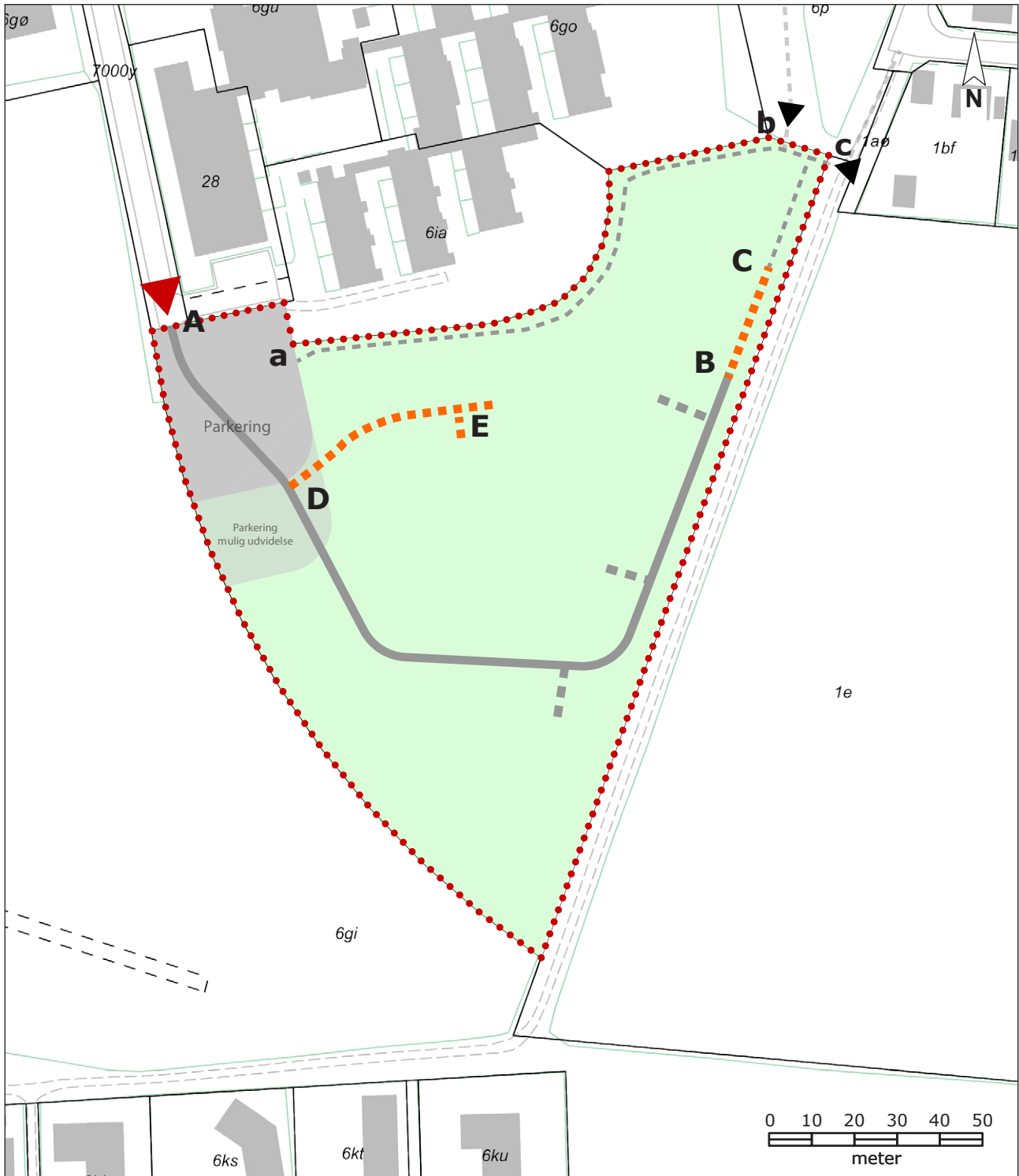
□ Eksisterende matrikelskel



Målestok ca. 1:1.500 ved print i A4

Signaturforklaring

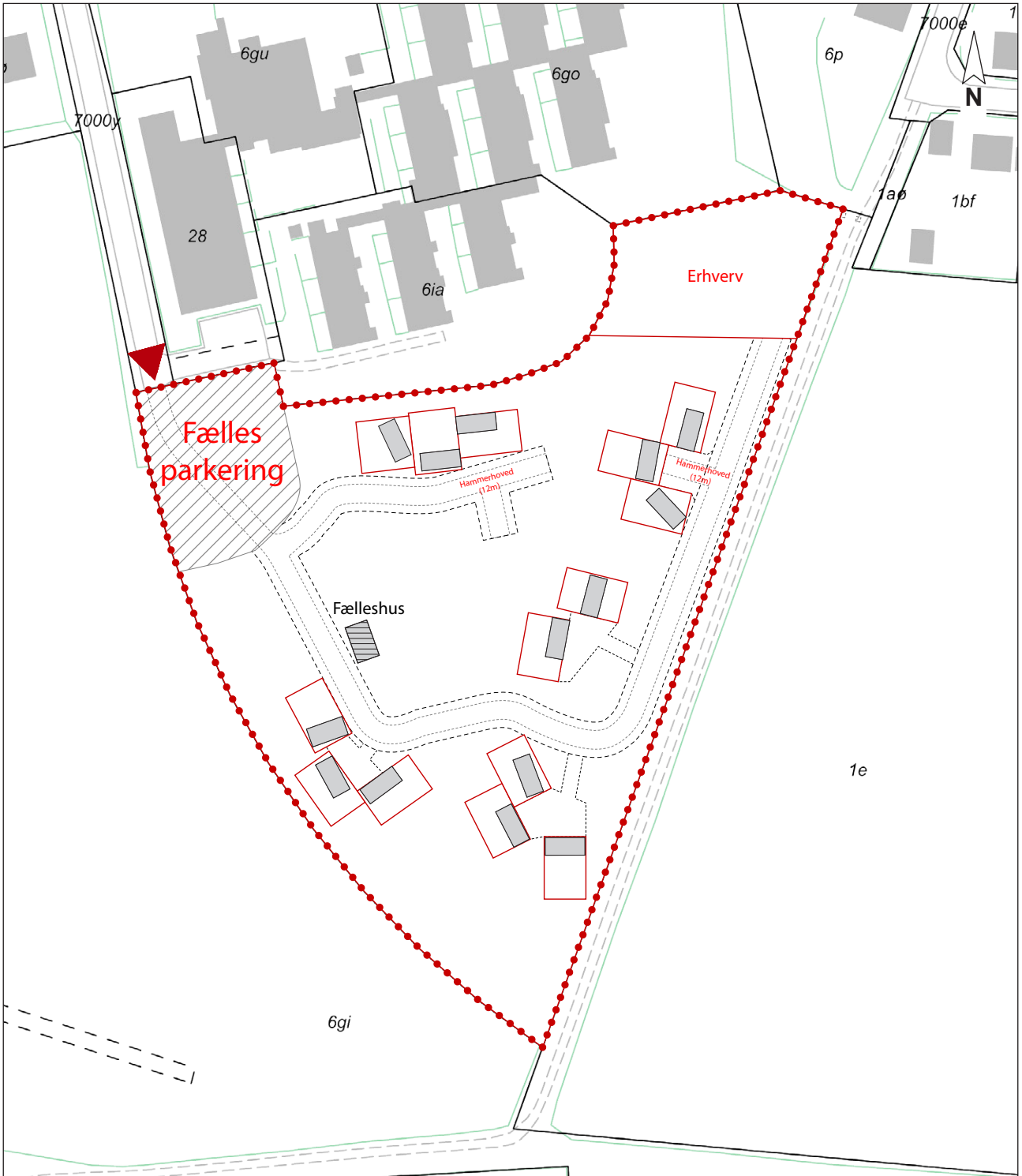
●●●	Afgrænsning af lokalplan nr. 470		§3 Overdrev		Stiadgang
	Eksisterende matrikelskel		Byggefelt (A,B)		Vejadgang
	Eksisterende bygninger (2023)		Delområde (1,2)		Levende hegn



Målestok ca. 1:1.500 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Afgrænsning af lokalplan nr. 470	■	Parkering	— — —	Vejudlæg
□	Eksisterende matrikelskel	—	Vejforløb	▲	Stiadgang
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)	- - -	Sti	▲	Vejadgang



Målestok ca. 1:1.500 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Afgrænsning af lokalplan nr. 470	□	Udstykningsprincip
□	Eksisterende matrikelskel	⋯	Vejudlæg
■	Eksisterende bygninger uden for lokalplanområdet (Kort fra 2023)	▶	Vejadgang

Vejledende grænseværdier for støjbelastning

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

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

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

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

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

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

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

Vejledning om miljøklasser

Der er opstillet 7 miljøklasser som kan benyttes til indplacering af den enkelte virksomhed. Miljøklasserne skal ses som hjælp i planlægningen da de beskriver en 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	Levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 17. marts 2025 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 470 - Boliger, Bavehøj Allé, Nørre Snede.

Høringsperioden løber fra den 20. marts 2025 og frem til den 17. april 2025.



Hørings svar

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

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

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

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



www.ikast-brande.dk

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

Har du spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 3313.