



Lokalplan nr. 472

Boligområde, Bellisvej, 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. 472
Bølgområde, Bellisvej, 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: Jeanette Ishi Lehn
Direkte tlf.: 9960 3311
E-mail: jeleh@ikast-brande.dk



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Baggrund og formål	6
Indhold.....	7
Forhold til kommuneplan & øvrig planlægning	11
Klimatilpasning	17
Tekniske anlæg	18
Love og beskyttelseslinjer	19
Lokalplanens gennemførelse	21
Miljøvurdering.....	24
Midlertidige retsvirkninger.....	24
Vejledende Illustrationsplan.....	25

Bestemmelser..... 26

§ 1. Formål	26
§ 2. Område og zonestatus.....	26
§ 3. Områdets anvendelse.....	26
§ 4. Udstykning	27
§ 5. Vej, stier og parkering	27
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 8. Ubebyggede arealer.....	29
§ 9. Tekniske anlæg	29
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	30
§ 11. Grundejerforening	30
§ 12. Servitutter	31
§ 13. Retsvirkninger.....	31

Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	32
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	33
Kortbilag 3 - Grønt Fællesområde.....	34
Bilag 5 - Støj	35
Bilag 6 - Miljøklasser	36

Praktiske oplysninger..... 38

Lokalplan nr. 472

Boligområde, Bellisvej, Nørre Snede

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Nørre Snede er Ikast-Brande Kommunes femte største by med 1912 indbyggere ved lokalplanens tilblivelse. Selve lokalplanområdet er placeret i den nord-vestlige del af Nørre Snede by, kun 500 meter fra centrum. Nærområdet er primært kendetegnet af åben-lav boligbebyggelse med få undtagelser i form af etageboliger, institution og erhverv.

Strøget som lokalplanområdet ligger ud til, er den ene af byens to indfaldsveje. Strøget forbinder Brandevej mod vest og Horsensvej mod øst. Ved lokalplanens tilblivelse holder bussen til Ikast og Vejle umiddelbart ved indgangen til området.

Strøget afgrænser lokalplanområdet mod syd, Bellisvej afgrænser mod vest, åben-lave boligområder og etagebyggeri afgrænser mod øst og nord.



Lokalplanområdets placering i byen



Lokalplanområdets afgrænsning 1:5000.

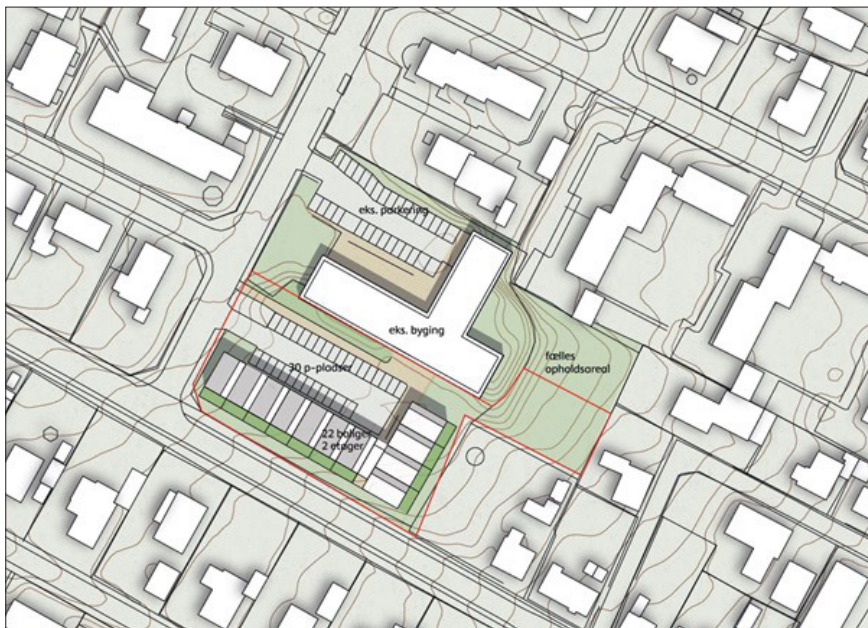
Planområdet rummer en af Ikast-Brande Kommunes administrationsbygninger. Indenfor lokalplanområdet er der terrænspring på op til 2,5 meter. Terrænet er optaget i tæt tilvoksede terrasser. Den østligste del af planområdet er tæt bevokset med forskellige træer og krat. Bøgepur markerer de terrasser og stensætninger, som holder terrænspringene. Der er flere gamle, store og fine solitære træer på grunden.

Den eksisterende administrationsbygning har et samlet areal på 1.806 m², heraf en 696 m² dyb kælder. Da bygningerne ved lokalplanens tilblivelse, har huset en del af Kommunens administration, er der store parkeringsarealer både på for- og bagside af bygningen.

Planområdet er ikke lokalplanlagt i dag, men området er i Kommuneplan 2025-2037 udlagt til boligområde. Planområdets centrale placering mellem de eksisterende boligområder, gør området oplagt til omdannelse til boligbebyggelse, når bygningerne ikke længere skal anvendes til administration.

Rådgivningsfirmaet Kuben har undersøgt, hvorvidt administrationsbygningen i sin nuværende form kan anvendes til boliger. Konklusionen er, at den eksisterende bygningsform ikke i sin fulde sudtrækning egner sig til genanvendelse til almenlystige boliger.

En mindre del af bygningen er ramt af skimmelsvamp. Administrationsbygningen tænkes derfor delvist nedrevet for at skabe plads til almene boliger mod Strøget. Det er den sydlige del af den nord-sydvendte fløj, som fjernes. Se illustrationsplanen nedenfor.



KUBENS illustrationsplan. Almene boliger mod Strøget og administrationsbygningen med den sydvendte del af nord-sydfløjen, fjernet. Nord er op.



Strøget og lokalplanområdet til venstre i billedet



Strøget med lokalplanområdet mod højre i billedet



Bøgetræ i anlægget ud mod Strøget



Birketræer tæt på administrationsbygningen mod øst.



Blodbøg langs facaden ved hovedindgangen.



Parkeringspladsen på den nordvendte bagside af administrationsbygningen



Parkeringspladsen mod syd foran administrationsbygningen.

Det er håbet, at dele af administrationsbygningen kan indrettes til private lejeboliger. Hvis det viser sig, at ingen dele af den eksisterende administrationsbygning kan genanvendes til boligformål, vil der være mulighed for at rive alt ned og anvende hele planområdet til almennyttigt boligebyggeri.

Baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge de bebyggelsesregulerende bestemmelser for et nyt boligområde ved Bellisvej. Boligområdet vil blive etableret på den grund, hvor Kommunens administrationsbygning ligger ved lokalplanens tilblivelse. Byrådet har besluttet, at administrationen skal flytte til Ikast i 2025.

Lokalplanen vil dels give mulighed for at opføre nye, almennyttige boliger ud mod Strøget, dels give mulighed for at genanvende dele af den eksisterende administrationsbygning til etageboligformål. Hvis det viser sig, at det ikke er muligt at genanvende den eksisterende bygning til boligformål, kan hele bygningen blive revet ned, og der kan opføres almennyttige boliger også i denne del af planområdet.

Da der er registreret flagermus i den eksisterende bygning, skal der etableres tiltag, som sikrer flagermusenes bosteder. Lokalplanen varetager hensynet til Bilag IV-arten iht. Habitatdirektivets bilag 2, ved at beskrive afværgetiltag, der sikrer flagermusenes bosteder.

Indenfor lokalplanområdet findes der mange ældre, fuldkronede træer.

Træerne er vigtige for den grønne identitet i planområdet, men også for områdets biodiversitet og tilstedeværelsen af flagermus.

Lokalplanen sikrer derfor, at udvalgte træer bevares.

Realisering af lokalplansforslaget vil medføre en større ændring i områdets befæstelsesgrad. Lokalplanen sikrer, at afledning af overfladevand håndteres i overensstemmelse med vandhåndteringsplanen udarbejdet for lokalplanområdet.

Indhold

Bebyggelsen

Det kommende boligområde etableres på den grund, hvor Kommunens administrationsbygning ligger ved lokalplanens tilblivelse. Lokalplanen giver både mulighed for at opføre nye, almennyttige etageboliger ud mod Strøget, og mulighed for genanvendelse af hele eller dele af den eksisterende administrationsbygning til bæredygtigt boligformål. Hvis det ikke er muligt at genanvende den eksisterende bygning, muliggør lokalplanen, at der kan opføres almennyttige boliger også i denne del af planområdet.

Rekreative områder

Ved lokalplanens tilblivelse er der i planområdet nogle store sunde træer og grønne arealer med tæt bevoksning. For at opretholde biodiversiteten og områdets grønne udtryk, skal de grønne anlæg med store træer i videst mulige omfang inddrages til rekreative arealer.



Del af terrasseanlægget som optager terrænspringet.

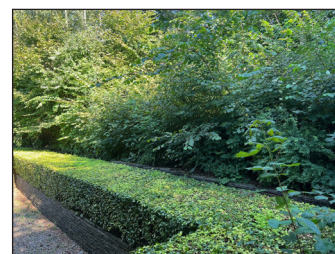
Det eksisterende højtbeliggende terrasseanlæg øst for administrationsbygningen er planlagt til fællesareal. Terrassen er tæt bevokset og afgrænset af brede bøgehække.



Blodbøg langs indgangs-facaden mod syd.



En del af beplantningen ud mod Strøget



En del af beplantningen mod nord



En del af beplantningen mod vest



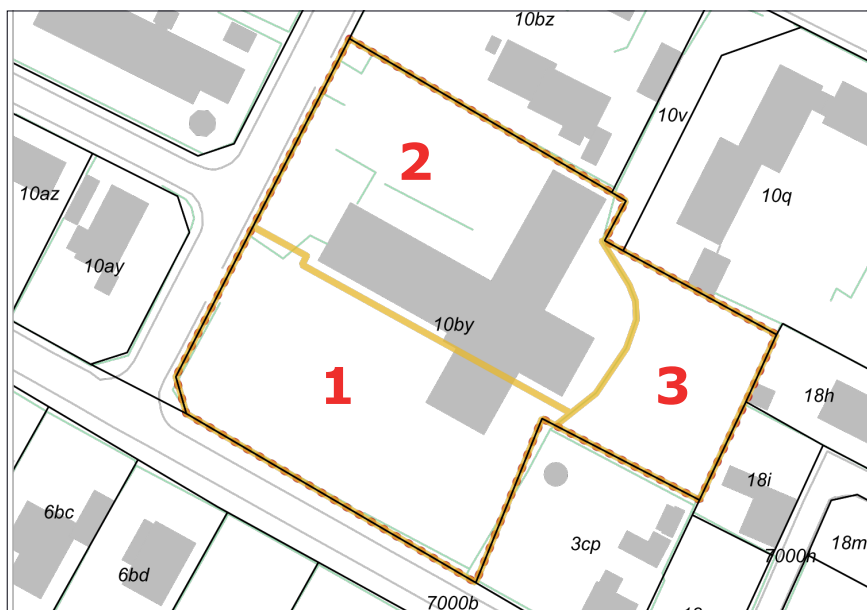
Bagsiden mod øst af den eksisterende administrationsbygning, som tænkes genanvendt. Der er fundet flagermus i bygningens nordvendte længe.

Beplantningen skal udtyndes og adgang skal etableres så fuld tilgængelighed opnåes.

Anvendelse

Planområdet skal anvendes til boligformål. Boligområdet skal indrettes med grønne områder til rekreativt ophold til fælles benyttelse for beboerne inden for hele planområdet.

Lokalplanområdet er inddelt i tre delområder. Delområde 1 og 2 skal anvendes til boliger med tilhørende, fælles opholds- og friarealer, vej, stier og parkering. Delområde 3 må kun anvendes til fælles opholds- og friareal.



Planens bestemmelser skal sikre, at ny bebyggelse og ombygninger ikke kun bliver tilpasset eksisterende forhold, men også medvirker til at højne boligtilbudene i Nørre Snede.

Planen skal sikre fællesarealer, parkering og tilkørselsforhold.

Bebyggelse og anlæg

Der kan opføres almene etageboliger i delområde 1 ud mod Strøget. Den eksisterende administrationsbygning i delområde 2 forsøges ombygget/genanvendt.

Hvis det viser sig ikke at være muligt at udnytte hele eller dele af den eksisterende bygning, kan den nedrives delvis eller helt og der kan i stedet opføres nye almene boliger også i den del af planområdet.

Grønne områder, landskab og beplantning

Der er et terrænspring på op til 2,5 meter på grundens østvendte areal. Terrænspringet er optaget i et terrasseanlæg langs hele bagsiden af administrationsbygningen.



Del af terrasseanlægget som optager terrænspringet. Foto af den øst vendte længe med "skoven" oppe på terrassen.

De eksisterende, grønne arealer skal i videst muligt omfang genanvendes som friarealer og store sunde, bevaringsværdige træer skal bevares. Lokalplanen har fastsat bestemmelser for beplantningen og bevaring af træer.

Trafik

Der skal ikke etableres ny vej i eller til lokalplanområdet. Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Bellisvej. Der etableres vendeplads både på den syd- og nordvendte parkeringsplads.

Den eksisterende vejbyggelinje på 14 meter til Strøgets vejmidte fastholdes.

Der skal udarbejdes en plan for vejadgang og parkering til kommunens vejmyndighed.



Eksisterende vejbyggelinje på 14 meter til vejmidte af Strøget er vist med rød stiplede linje. Nord er opad.

Byrum og byliv

Lokalplanområdet ligger 500 meter fra Nørre Snede midtby, hvor der både er butikker og servicetilbud. Bus til Vejle og Ikast holder, ved lokalplanens vedtagelse, lige foran.

Grønne tage og facader

Det er intentionen at ombygge den eksisterende administrationsbygning til boliger. Hvis det viser sig, at bygningen ikke kan genbruges til boliger, er det muligt at genbruge materialer fra den eksisterende bygning i nyt byggeri.

De eksisterende grønne arealer ved lokalplanens tilblivelse, skal i videst muligt omfang udnyttes til fællesarealer.

Regnvand

Planområdet er en del af Ikast-Brande Kommunes eksisterende spildevandsplan 2023-2034. Projektområdet ligger indenfor kloak-opland 3112, som er separatkloakeret, og afleder i dag regn- og spildevand til henholdsvis forsyningens regnvandssystem og spildevandssystem i Bellisvej.

Skybrud, hvor der kommer så meget regn, at det overstiger det almindelige afløbssystems kapacitet, vil strømme af på terræn. Ved ekstremregn må byggeri, terrænregulering og øget befæstelse i lokalplanområdet ikke øge risikoen for oversvømmelse opstrøms, nedstrøms og indenfor planområdet. Dette kan sikres ved, at terrænet udformes sådan, at vandet samles de steder, hvor det gør mindst skade.

Miljø

Ved planlægning af boliger og anden støjfølsom anvendelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Bygningsreglementet kræver, at der isoleres mod støj fra trafik i nybyggeri. Med lukkede vinduer må der højst måles 33 dB i nye boliger. Er vinduerne åbne, må der højst måles 46 dB. De nærmere bestemmelser fremgår af Bygningsreglementets vejledninger på området.

Der skal ikke etableres anden støjregulering. Det skal forud for byggetilladelsen kunne dokumenteres, at de nødvendige krav overholdes.

Børn i byen

Nørre Snede er en lille by med korte afstande. Byen har egen folkeskole op til 9. klasse og egen børnehave og dagplejere. Velfærdsfunktionerne ligger tæt på lokalplanområdet:

- 700 meter til skole og bibliotek
- 3,5 km til naturbørnehave
- 400 meter til byens tazanbane
- 900 meter til Hallen
- 1800 km til skoven
- 500 meter til byens to dagligvarebutikker

Forhold til kommuneplan og 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.

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde nr. 18.B4.2 i Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037, som blev vedtaget den 6. oktober 2025. Rammeområdet er udlagt til boligområde. Den ønskede lokalplanlægning er i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser og kommuneplanens retningslinjer, herunder retningslinjerne for arealudlæg til boligområder.

I retningslinjerne for kommunens by- og centerstruktur er Nørre Snede udpeget som en by med lokalcenterfunktion.

Serviceniveauet og udviklingsmulighederne i lokalcenterbyer tager udgangspunkt i byens respektive styrker og behov.

Rammeområdets bestemmelser giver mulighed for at opføre tæt-lave boliger, åben-lave boliger og etageboliger i maks. to etager og 8,5 m. Bebyggelsesprocenten for de forskellige boligtyper er 30 for åben-lave boliger, 40 for tæt-lave boliger og 60 for etageboliger.

I bestemmelserne er det præciseret, at der skal tages højde for klimaforandringer. Forud for lokalplanlægningen skal der foreligge en redegørelse for håndtering af overfladevand, før der kan opføres byggeri og anlægsprojekter i området.

Vandområdeplaner

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

Nærmest beliggende vandløb er Bjørnskov Bæk, der er målsat med krav om god økologisk tilstand i henhold til gældende Vandområdeplaner 2021-2027 (Vandområde-ID rin_1.8_10002).

Realisering af lokalplanen vurderes ikke, at medføre en forringelse i antallet af kvalitetsparametrene (insekter, planter og fisk) på den målsatte vandløbsstrækning i Bjørnskov Bæk.

Nærmest beliggende lavbundsarealer er klassificeret som områder med ingen risiko for okkerudledning, klasse IV, og påvirkes ikke af lokalplanforslaget.

Natura 2000

Det ansøgte udføres uden for Natura 2000-områderne. Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområde nr. 235 - Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnets Krat og Holtum Ådal øvre del. Habitatområdet ligger ca. 2,3 km retning for det ansøgte projekts placering. Ikast-Brande Kommune vurderer i kraft af afstanden til nærmeste Natura 2000-område, at lokalplanens udfoldelsesmuligheder ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil indebære en væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-områder og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områders tilstande nås og opretholdes.

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

- Projektet har et begrænset omfang og virkningen er meget lokal, da det omhandler etablering af et mindre antal boliger indenfor en byafgrænsning.

- Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng til det ansøgte
- Afstanden til habitatområdet fra det berørte område er 2,3 km og er dermed forholdsvis stor.
- Projektet vil ikke påvirke habitatområdet eller de udpegede naturtyper eller arter, pga. afstand.

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.

På grund af placeringen inde i bymæssig bebyggelse vurderes området og bygningerne ikke at være egnet yngle eller rasteområde for andre bilag IV arter end flagermus. Nærmeste sø ligger ca. 250 meter fra lokalplanområdet. Selv hvis søen var yngleområde for bilag IV padder er lokalplanområdet ikke egnet rasteområde pga. kortgræs og parkeringsplads.

Flagermus kortlægning

Lokalplanområdets bygninger og større træer, er blevet undersøgt for forekomsten af flagermus og konklusionen på lytteundersøgelsen og levestedskortlægningen i foråret og sommeren 2024 er, at bygningen udenfor vinterperioden og ynglesæsonen er rastested for flagermus af pipistrel arterne.

Der har i flere omgange været registreret flagermus i kontorerne i kælderen på den eksisterende administrationsbygning, både fysisk inde i kontorerne og i væggene. Der er derfor foretaget levestedskortlægning, samt lytteundersøgelser. Lytteundersøgelserne har bestået af både opsætning af to statiske bokse og 1 håndholdt undersøgelse rundt om bygningen. Der er blevet lyttet d. 20. juni, 2. juli og 28. august 2024. Ind og udgangshul vurderes at være i nordenden, da de er hørt i væggene og fundet i kontoret i den del af bygningen.

Et billede taget af en flagermus der er fjernet fra et kontor 26. august 2024 viser, at der er tale om en pipistrelart (troid, dværg eller pipistrelflagermus) hvilket stemmer overens med registreringen af arter omkring bygningen. Der er ikke fundet hulheder i træerne rundt om bygningerne, som benyttes af flagermus. Pipistrelarterne kan alle både benytte træer og bygninger som yngle- og rasteområde. Mens de fortrækker bygninger som vinterrast.

Renovering

I det forliggende forslag er det kun den sydlige mindre del af den eksisterende administrationsbygning, som skal nedrives, mens den nordlige del, hvor der lever flagermus, sandsynligvis fastholdes og renoveres.

Ifølge habitatbekendtgørelsen må man ikke ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV arter. For at undgå en påvirkning af arternes yngle og rastemuligheder skal man derfor foretage afværgeforanstaltninger.

Afværgetiltagene afhænger af om hele bygningen skal fjernes eller dele af bygningen skal beholdes. Der forslås følgende afværgetiltag, hvis kun den sydlige del af bygningen fjernes og den resterende del renoveres:

- Nedrivning af den sydlige del skal foregå i det tidlige forår og ske skånsomt, dvs. taget fjernes lidt ad gangen. Det forventes, at der ikke være vil flagermus i bygningen, på baggrund af undersøgelserne, men såfremt det mod forventning er tilfældet, skal det sikres at individerne kan nå at flyve væk i forbindelse med nedrivningen.
- Bygningen skal renoveres på en sådan måde, at flagermusene stadig har adgang til bygningen.
- Hvis det ikke vurderes muligt, at beholde den eksisterende adgang, skal der indarbejdes flagermusegnede yngle eller raste-steder andre steder i bygning som renoveres. Det kan f.eks. være indbygningselementer med velegnede hulrum til pipistrel arterne eller special tagsten med indflyvningsmuligheder.
- Hvis adgangen ændres, skal der desuden veteraniseres to træer og et træ skal bevares, så områdets økologiske funktionalitet sikres i renoveringsperioden. De to træer, der skal veteraniseres, og det træ, der skal bevares, skal stå så tæt som muligt på bygningerne.

Veteraniseringen skal ske med fokus på pipistrelarterne (dværg-flagermus og pipistrelflagermus), da disse to arter er registreret nærmest bygningen. Bevarelsen af træerne skal tinglyses.

Nedrivning af hele bygningen

Lokalplanen giver mulighed for at hele den eksisterende bygning fjernes. Hvis dette er tilfælde forslås følgende afværgeforanstaltninger:

- Nedrivningen må kun finde sted i fra tidligt forår frem til 20. maj og skal ske skånsomt. Dvs. taget fjernes lidt ad gangen. Det forventes ikke, at bygningen bruges som vinterrast, men hvis der mod forventning skulle være flagermus i bygningen på dette tidspunkt, kan de nå at flyve væk.



Den eksisterende administrationsbygning
nordfacade.

Veteranisering er en metode til at lave kunstige træhabitater for insekter, svampe, fugle og pattedyr på yngre træer, som erstatning for de veterantræer, vi har alt for få af. De forskellige typer indgreb er mest afprøvet i skove, men der er også interesse for at veteranisere park- og bytræer. Der bør laves en grundig plan, før veteraniseringen udføres.

- Der skal som et midlertidigt tiltag veteraniseres to træer, samt bevares et, så yngle/rasteområdet opretholder dens funktionelitet, den periode hvor der ikke er en bygning tilgængelig. Veteraniseringen skal ske på samme måde som beskrevet ovenfor. Bevarelsen af træerne skal tinglyses.
- Der skal ved etablering af det nye byggeri etableres nye yngle- eller rasteområder til flagermus. Det kan ske ved at benytte flagermussten, special tagsten eller etablere hulrum i bygningen.

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt inden for et område, der er kortlagt til at være følsomt over for nedsivning af nitrat (NFI), som også er udpeget som indsatsområde (IO). Planområdet ligger uden for indvindingsopland til alment vandværk samt boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Planlægningen forventes ikke at medfører en øget risiko for forurening af grundvandet, da området udlægges til boligområde og desuden er separatkloakeret, så overfladevand ledes væk i regnvandsledning.

Vandindvindingsboringer

Den nærmeste vandindvindingsboring findes ca. 650 m sydøst for planområdet. Boringen bruges til drikkevand og tilhører Nørre Snede Vandværk.

Ikast-Brande Kommune vurderer at projektet ikke vil påvirke drikkevandsboringen på grund af den forholdsvis store afstand til boringen, og da der ikke skal foregå vandindvinding inden for planområdet.

Vandområdeplanerne

Planområdet ligger inden for to regionale (dkmj_1079_ks og dkmj_1065_ps) og to dybe (dkmj_1012_ps og dkmj_1024_ps) grundvandsforekomster. Alle fire grundvandsforekomster har god kvantitativ og god kemisk tilstand. Det generelle miljømål for grundvandsforekomster er god kvantitativ tilstand og god kemisk tilstand. Ikast-Brande Kommune vurderer, at det planlagte hverken direkte eller indirekte vil påvirke målopfyldelsen for grundvandsforekomsterne.

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

Når et ubebygget areal bliver bebygget, stiger befæstelsesgraden. En forøget befæstelsesgrad vil medføre, at mere regnvand vil blive afledt til regnvandsledningen og mindre vil sive ned i jorden. Der vil således ske en mindre grundvandsdannelse.

Kloakeringsprincip

*Separatkloakering
Husholdningsspildevand
samt tag- og overfladevand bortledes i to separate ledninger.
Husholdningsspildevandet ledes til rensning på et rensningsanlæg og tag- og overfladevand nedsives eller udledes til vandløb via et forsinkelsesbassin.*

Lokalt vil det sandsynligvis betyde en uændret eller måske lidt lavere grundvandsstand i det terrænnære magasin om sommeren. Bebyggelse på dette specifikke område vil næppe have en mærkbar betydning for den samlede grundvandsdannelse i kommunen.

Hvis det bliver nødvendigt at grundvandssænke i anlægsfasen, skal dette anmeldes til Ikast-Brande Kommune. Grundvands-sænkning kan i nogle tilfælde kræve en tilladelse alt afhængig af f.eks. vandmængde og varighed.

Lokalplanområdet ligger på en bakkeø, som er et gammelt morænelandskab fra den sidste istid (Weichsel). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af moræneler.

Af nærliggende borer, ca. 115-145 m sydøst for planområdet, fremgår det, at de øverste meter består af primært af ler (DGU-nr. 96.3101, 96.3308, 96.2769 og 96.2770). Dog ses et par meter sand øverst i boring DGU-nr. 96.2770. Der er udført fire geotekniske borer inden for planområdet. Her fandt man 2-3 meter fylde, og herunder aflejringer af sand og ler.

Ud fra en sammenligning af potentiale- og terrænkort ligger det mest terrænnære grundvandsspejl mindst 20 m under terræn. I de fire geotekniske borer er grundvandsspejlet målt til at være mellem 1-3 meter under terræn. Her må der være tale om et hængende grundvandsspejl, som findes oven på det terrænnære lerlag i området.

Det er meget sandsynligt, at den lerede geologi vil medføre, at det er svært for overfladevand at trænge ned i jorden, hvorfor det i perioder kan føles som om grundvandet står tæt på terræn. Der skal laves beregninger på, hvor stort et areal, der skal bruges til nedsivning, inden byggeprojektet sættes i gang.

Spildevandsplan 2023-2034

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

Lokalplanområdet er beliggende i kloakopland 3I12, som er separatkloakeret. Dvs. at spildevand fra lokalplanområdet ledes til Nørre Snede rensesanlæg, og overfladevand ledes via regnvandssystemet til recipienten, som er Bjørnskov Bæk.

Spildevandsplanen sætter grænser for, hvor meget overfladevand, der må ledes uforsinket til regnvandssystemet. For boligområder er grænsen 35 % befæstelse på grunden, hvor overfladevand ledes direkte til ledning. Ved et behov for større afledning fra grunden, er grundejer selv forpligtiget til at sørge for håndtering eller forsinkelse før afledning til systemet.

Dette forudsætter, at man søger tilladelser ved den kommunale spildevandsmyndighed.

Der er i forbindelse med forarbejdet i lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan. Denne skal følges ved realisering af projektet, således at der ved realisering af projektet tages hensyn til vand der kommer fra oven (regnhændelser: f.eks. skybrud), fra neden (evt. stigende grundvandsspejl) og fra siden.

I den forbindelse er der fokus på, at overfladevand skal holdes på grunden og ikke må være til gene for naboer.

Klimatilpasning

Realisering af lokalplansforslaget vil medføre en ændring i områdets befæstelsesgrad. Afledning af overfladevand er håndteret i en vandhåndteringsplan for lokalplanområdet.

Der foreligger en dokumenteret redegørelse for håndtering af overfladevand. Redegørelsen tager højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand. Den udarbejdede vandhåndteringsplan skal følges og kommunen skal involveres for konkrete tilladelser.

En analyse i Scalgo viser, at overfladevand løber mod vest til Bellisvej og Violvej. Hverdagsregn skal kunne holdes på egen jord, og må ikke ledes til vejbrønde.



Kortet viser lokalplanområdet markeret med rød prikket signatur. Den gule signatur viser, hvor vandet samler sig ved en 5 års hændelse

Det er meget sandsynligt, at den lerede geologi vil medføre, at det er svært for overfladevand at trænge ned i jorden, hvorfor det i perioder kan føles som om grundvandet står tæt på terræn. Der skal tages forbehold for dette ved nybyggeri og ombygning.

Øst for den eksisterende bygning er der en lavning. Det volumen, som byggeriet vil dække af lavningen, skal indtænkes i vandhåndteringen. Det kan ikke forventes, at nuværende eller fremtidige naboer overtager hele lavningens kapacitet.

Trafikplanlægning

Planen vurderes ikke at påvirke trafiksikkerheden inden for området eller på de omkringliggende veje negativt, da der forventes mindre trafik end i dag. Der er eksisterende fortove langs Bellisvej og Strøget.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Kloakering

Se afsnit Spildevandsplan 2023 - 2034 ovenfor.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsynings

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.

Sørg for plads til evt. affaldscontainere og molokker samt vendeplads til renovationsbiler

Ladestandere

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

Jordforurening

Området er omfattet af områdeklassificering, der skal derfor laves analyser af jorden og jordflytningen skal anmeldes til Ikast-Brande Kommune.

Inden bygge-og anlægsarbejder igangsættes, skal Ikast-Brandes 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).

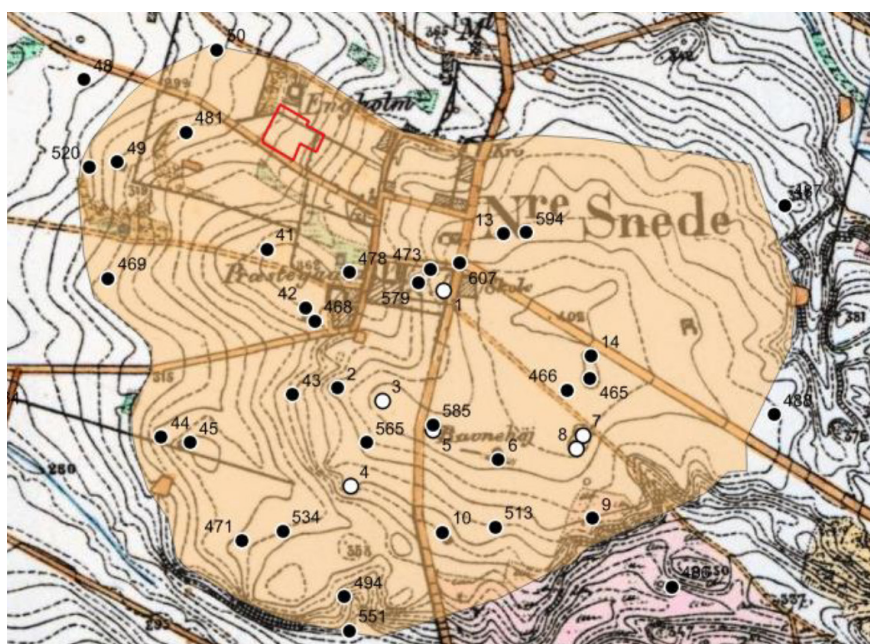
Museumsloven

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 Midtjylland skal underrettes om fundet.

Museet har ikke kendskab til skjulte fortidsminder inden for det aktuelle lokalplanområde, hvor der ikke tidligere er foretaget arkæologiske undersøgelser. Arealet er dog beliggende indenfor kulturarvsareal af national betydning, som er et kulturhistorisk interesseområde med særlig høj kulturhistorisk og arkæologisk værdi.

Inden for 500 m er der således kendskab til flere lokaliteter med bopladsspor fra især jernalderen, ligesom der er registreret flere gravhøje.

Topografisk er arealet beliggende på vestsiden af det bakkedrag, som Nr. Snede by er placeret på, figur 1. Terrænet falder jævnt mod vest. På de høje målebordsblade fremstår arealet som dyrket mark og umiddelbart mod syd ses et mindre engområde – en beliggenhed, som vil være oplagt for forhistorisk bebyggelse.



FIGUR 1: Lokalplanområdet indrammet med rødt på de høje målebordsblade og med de kendte lokaliteter i nærområdet. Kulturarvsarealet er markeret med gult.

Ca. 500 m mod syd, ved Kildebakken, har museet i 2020-21 samt her i 2024 lavet udgravninger på dele af en stor jernalderlandsby, sted- og lok.nr.: 160605-534.

Landsbyen blev erkendt i 1980, da man gravede efter et middelalderligt kildekapel, Sct. Michaels Kapel. Kapellet blev ikke fundet, men lokaliteten blev en af de klassiske udgravninger af en jernalderlandsby i Danmark. Bebyggelsen strækker sig over godt 600 m nordvest-sydøst og har en bredde på over 200 m. Dens udvikling kan følges fra 3. til 7. århundrede e.Kr. Det aktuelle område er beliggende på næsten samme kote og næsten samme topografi som den kendte "Nørre Snede-landsby".

På baggrund af terrænforholdene og de kendte forhistoriske lokaliteter i nærområdet vurderer museet derfor, at der vil være sandsynlighed for forekomst af væsentlige fortidsminder på arealet. Det er således museets anbefaling, at der foretages arkæologisk forundersøgelse af arealet, inden der gennemføres byggeri eller anden form for anlægsarbejde. Da der på store dele af området i dag er bebyggelse og belægning, vil det være mest hensigtsmæssigt, at forundersøgelsen udføres som en overvåget afgravning. Ved en overvåget afgravning "følger" museet bygherres afgravning, dvs., at museet skal kontaktes, når arealet muldafrømmes.

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.



De røde faner viser en tinglyst oversigtsservitut, der skal sikre, at der ikke placeres høje genstande i arealet som generer trafikken på Strøget

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Tilladelser og dispensationer

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

Området er omfattet af områdeklassificering. Der skal laves analyser af jorden og jordflytningen skal anmeldes til Ikast-Brande Kommune.

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 ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.

- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 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 en screening af miljøfaktorer i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Denne screening udleveres efter anmodning.

Realisering af lokalplanen forventes ikke at belaste miljøet væsentligt mere end den hidtidige anvendelse. Etableringen af etageboliger og indretning af boliger i den eksisterende administrationsbygning vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Flagermus

Der er i foråret 2024 foretaget lytteundersøgelse samt levesteds-kortlægning for flagermus. Konkulsionen er, at den eksisterende administrationsbygning er rastested for flagermus af pipistrelrarterne udenfor vinterperioden og i ynglesæsonen.

Ifølge habitatbekendtgørelsen må man ikke ødelægge yngle eller rasteområder for bilag IV arter. For at undgå en påvirkning af arternes yngle og rastemuligheder skal man derfor foretage afværgetiltag. Afværgetiltagene er beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

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.

Forslag



Forslag

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 vejbetjenes fra Bellisvej
- området anvendes til boligformål
- områdets indrettes med fælles opholds- og friarealer
- udvalgte eksisterende træer ved lokalplanens vedtagelse, bevares

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Delområder

2.3 Lokalplanområdet inddeles i delområde 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdets delområde 1 og 2 skal anvendes til:

Boliger med tilhørende fælles opholds- og friarealer, vej, stier og parkering.

3.2 Delområde 3 må kun anvendes til fælles opholds- og friareal.

3.3 Bevares eksisterende byggeri skal det renoveres på en sådan måde, at flagermus stadig har adgang til bygningen. Hvis det ikke vurderes muligt, skal der indarbejdes flagermusegnede levesteder enten i den bygning, som renoveres eller den bygning, som opføres efter nedrivningen, eller i andre eksisterende bygninger i nærområdet.

3.4 Hvis en eksisterende bygning er opvarmet, så må den kun nedrives i perioden 1. maj til 20. maj og igen i perioden 15. august til 15. september.

- 3.5 Såfremt en eksisterende bygning ikke er opvarmet, må den af hensyn til endnu ikke flyvefærdige flagermusunger, ikke nedrives i perioden fra 20. maj til 15. august.

Grønt område

- 3.6 I det fælles grønne område markeret på kortbilag 3 som delområde 3, bevares det på kortet med grønt signatur afmærkede område, som skov. Skoven skal stå uberørt.
- 3.7 Ny beplantning skal bestå af en blanding af hjemmehørende græsser/buske/løvfældende træer.
- 3.8 To træer skal veteraniseres. Veteraniseringen skal ske med fokus på dværgflagermus og pipistelflagermus.
- 3.9 Et træ skal bevares så tæt som muligt på den del af den eksisterende bygning, som fjernes.
- 3.10. 57 GPS- og foto registrerede træer i delområde 3 er bevaringspligtige. Træerne er ikke indtegnet på kortbilag 3. De udvalgte bevaringspligtige træer er afmærket med rødt på stammen.
- 3.11 Bevaringspligtigt træ mod vest afmærket på kortbilag 4.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes til etageboligbebyggelse med tilhørende fællesarealer.
- 4.2 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

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

Parkering

- 5.2 Der skal etableres 1 p-plads pr bolig. Til ungdoms- og ældreboliger på under 50 m² skal der kun etableres 1 parkeringsplads for hver anden bolig. Mindst halvdelen af de krævede pladser skal etableres som fællesparkering/gæsteparkering.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for etageboligerne må ikke overstige 60%.
- 6.2 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt gives en højde på 8,5 meter.
- 6.3 Boliger i delområde 1 skal placeres enten parallelt med eller vinkelret på vejskel.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader og tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 40. Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelsen.

Facader

- 7.2 Facader skal udføres i teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade eller træ. Facaderne skal fremstå i afdæmpede farver, der er tilpasset landskabet.

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

Tage

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

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.5 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:
 - At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
 - At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
 - At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
 - At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.

- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/solfangerne.
- At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget.

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 facader 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 Arealer, der ikke bebygges eller udstykkes til boliger eller udlægges til vej- sti- eller parkeringsareal, skal beplantes med herboende arter. Arealerne skal være tilgængelige for alle beboere i lokalplanområdet.

Hegn

- 8.3 Hegn langs skel må enten være levende hegn i en højde op til 1,8 meter eller raftehegn i en højde op til 1,8 meter eller sortmalet plankehegn.
- 8.4 Faste hegn må opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.

Terrænregulering

- 8.5 Der må ikke terrænreguleres mere end +/-0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn ved lokalplanens vedtagelse. Undtaget er terrænregulering op til delområde 3 for at opnå tilgængelighed.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 9.2 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.

- 9.3 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.
- 9.4 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.
- 9.5 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny, opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.
- 9.6 Der kan etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- Alle boliger tilsluttes det kollektive elnet.
 - Al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra alment vandværk
 - Der skal være forberedt for ladestandere eller være etableret ladestandere på parkeringspladser med 10 eller flere pladser i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
 - Området separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
 - Regnvand fra indkørsler, hustage mv., der overstiger en befæstelsesgrad på 35 % skal være håndteret eller forsinket på egen grund eller i fælles regnvandsbassin.
 - 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 en grundejerforening hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.
- 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 fælles arealer. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles arealer.
- 11.4 Såfremt et flertal af ejerne i delområde 1 og 2 ønsker det, kan der uanset § 11.1 dannes en grundejerforening for hver etageejendom således at hver af delområde 1 og 2, forestår drift, vedligehold, snerydning og glatførebekæmpelse i hvert sit delområde.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.6 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det.
- 11.7 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

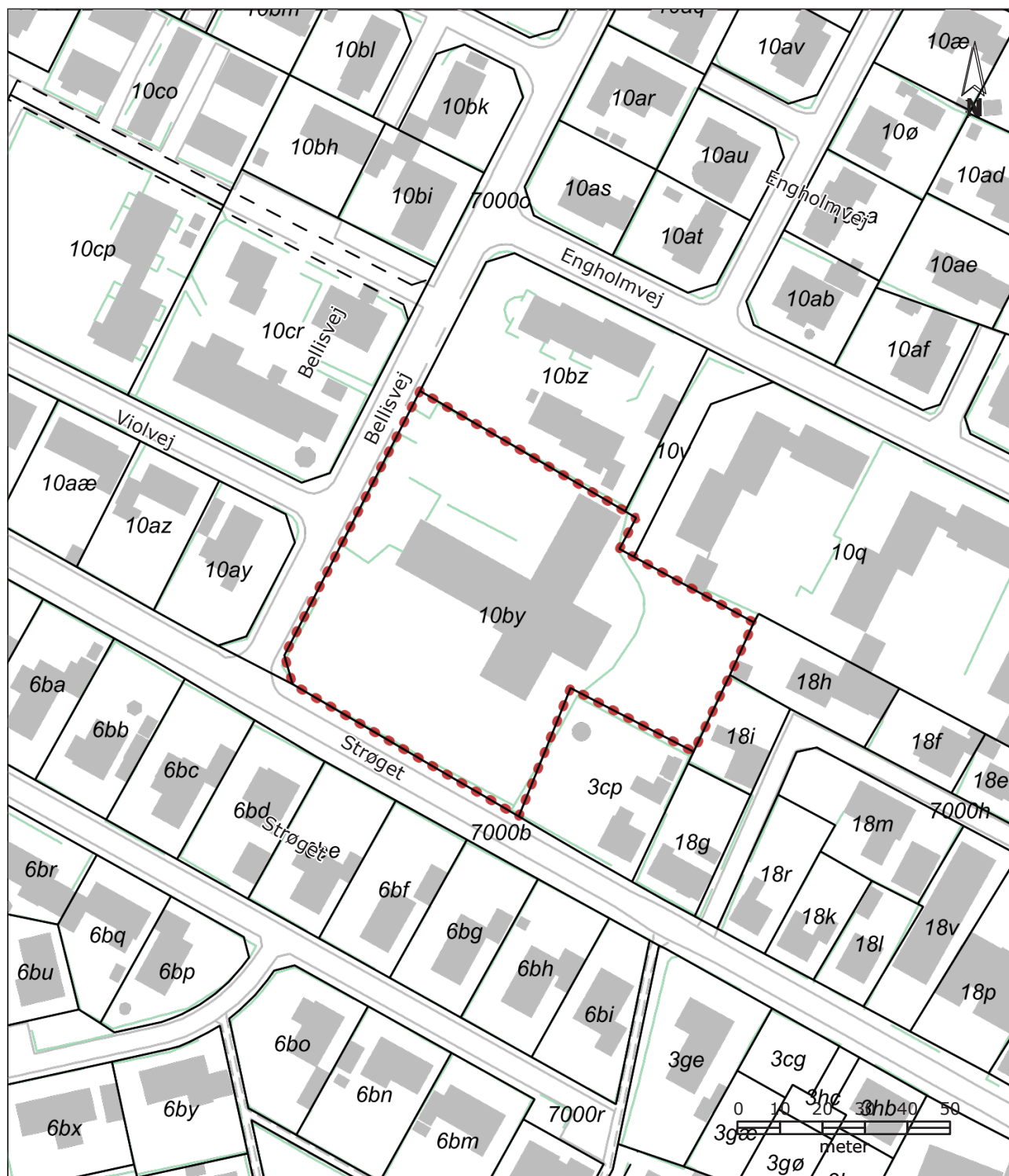
*NOTE til §11.5
Grundejerforeningerne skal i fællesskab forestå drift, vedligehold, snerydning, glatførebekæmpelse og vedligeholdelse af belysning på de fælles veje og stier, samt drift og vedligeholdelse af delområde 3 jf. §11.3.*

§ 12. Servitutter

- 12.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven.

§ 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.



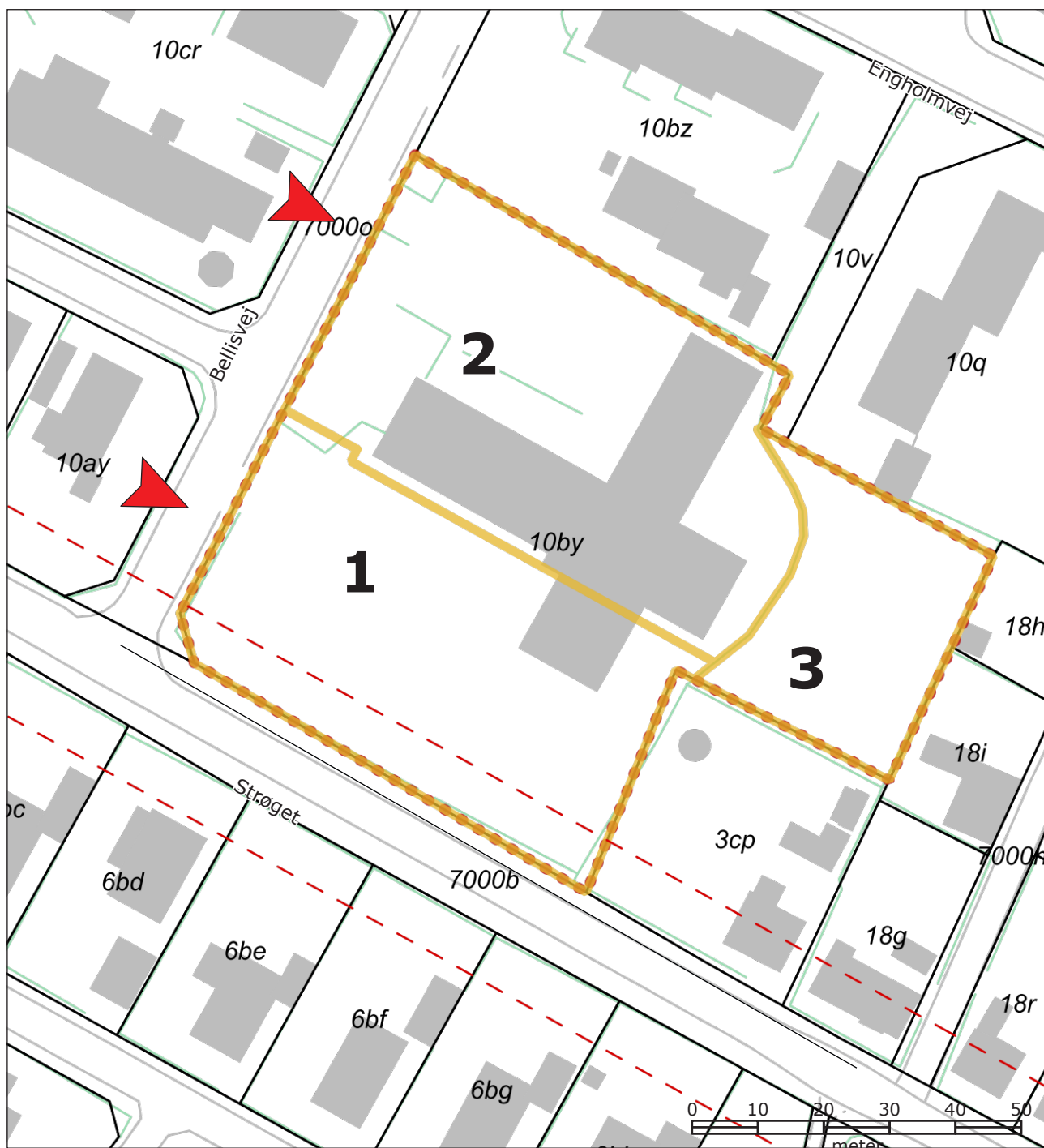
Målestok ca. 1:1500 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 472

□ Eksisterende matrikelskel

■ Eksisterende bygninger (Kort fra 2024)



Målestok ca. 1:1000 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 472

- - - Vejbyggelinje

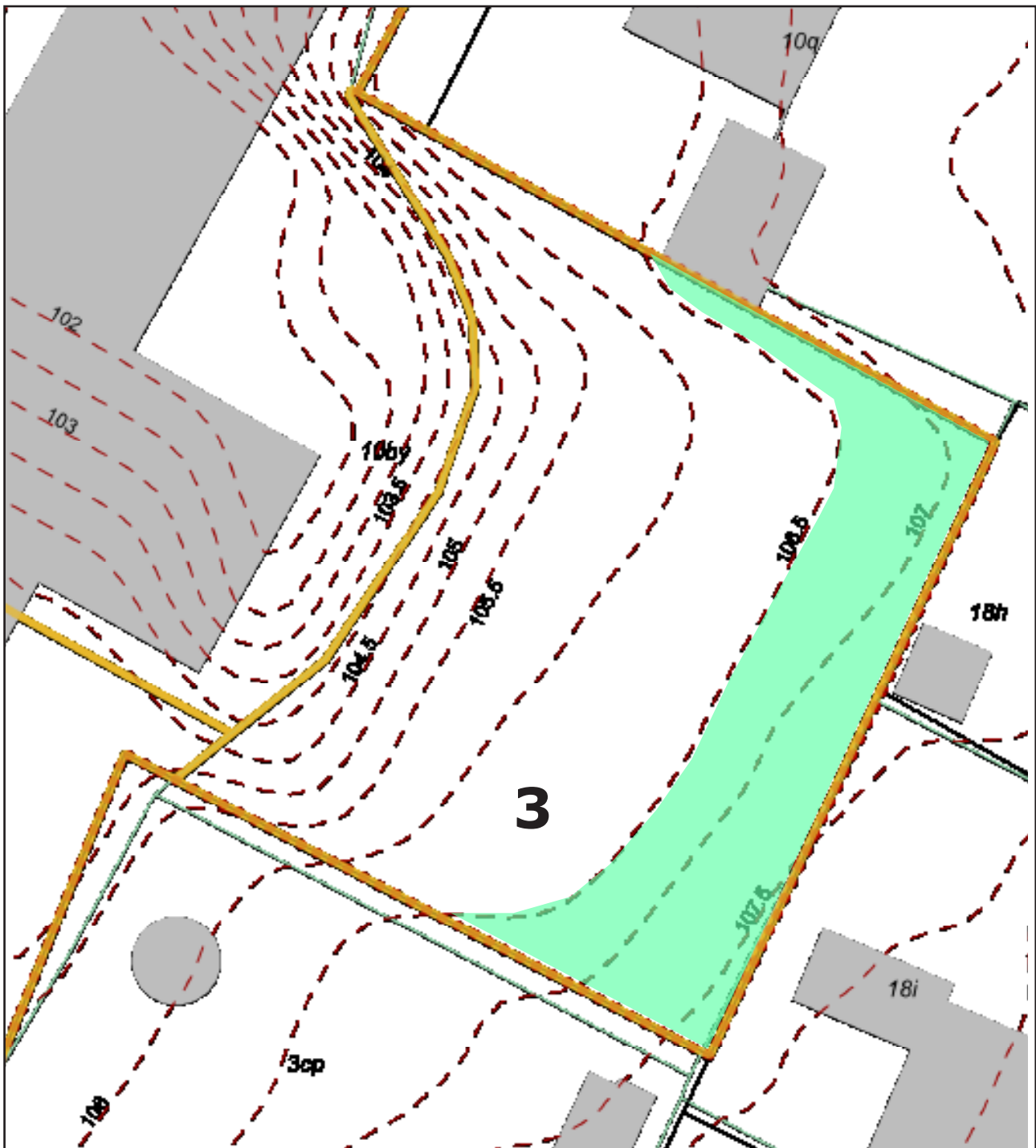
□ Eksisterende matrikelskel

■ Eksisterende bygninger (Kort fra 2024)

□ Delområde 1 + 2 boliger og parkering

□ Delområde 3 rekreativt fællesområde

▶ Indkørsel til området



Målestok ca. 1:350 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 472

- - - Koter 50 cm

□ Eksisterende matrikelskel

■ Eksisterende bygninger (Kort fra 2024)

□ Delområde 3 Fællesareal

■ Skov med bevaringspligtigt krat/skov
Skal stå uberørt.

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, centreamråder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
Etageboliger	50 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for tæt lav og åben lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
Sommerhusområder og offentligt tilgængeligt rekreative områder, Særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 dB
Kolonihaveområder	Grænseværdien for støjbelastningen afhænger af beliggenhed og den planlægningsmæssige situation		
Det åbne land (inkl. landsbyer og landbrugsarealer)	Ønskeligt at støjniveauet er lavt, der foretages en konkret vurdering for det enkelte område og sag		

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

Vejledning om miljøklasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 6. september 2025 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 472 - Boliger Bellisvej, Nørre Snede. Høringsperioden løber fra den 9. oktober 2025 og frem til den 20. november 2025.



Høringssvar

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

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

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

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



www.ikast-brande.dk

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

Har du spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 3311.