

# Lokalplan nr. 398

Boligområde, Nordlundvej, Brande

Ikast-Brande  
Kommune



## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



*Lokalplanområdets placering i kommunen.*

### Titel

Lokalplan nr. 398  
Boligområde, Nordlundvej, Brande

### Udarbejdet af

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

### Henvendelse

E-post: [teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk](mailto:teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk)

Ikast-Brande Kommune  
Planafdelingen  
Sjællandsgade 6  
7430 Ikast

Tlf.: 99 60 40 00

## Indholdsfortegnelse

### Redegørelse ..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold .....	4
Indhold .....	6
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning .....	9
Tekniske anlæg .....	17
Love og beskyttelseslinjer .....	17
Lokalplanens gennemførelse .....	18
Miljøvurdering .....	21
Ændringer som følge af den offentlige høring .....	21

### Bestemmelser ..... 22

§ 1. Formål .....	22
§ 2. Område og zonestatus .....	22
§ 3. Områdets anvendelse .....	22
§ 4. Udstykning .....	24
§ 5. Vej, stier og parkering .....	24
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	25
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	26
§ 8. Ubebyggede arealer .....	27
§ 9. Tekniske anlæg .....	29
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse .....	29
§ 11. Grundejerforening .....	30
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan .....	30
§ 13. Retsvirkninger .....	30

### Bilagliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	32
Kortbilag 2 - Anvendelse .....	33
Kortbilag 3 - Illustrationsforslag .....	34
Bilag Y - Støj .....	35
Bilag Z - Miljøklasser .....	36
Bilag Z - Miljøklasser .....	37

### Praktiske oplysninger ..... 38

# Lokalplan nr. 398

## Boligområde, Nordlundvej, Brande

### Redegørelse

#### Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordvestligste del af Brande By og er i dag i brug til landbrugsformål. Nord for planområdet ligger den nye boligudstyknings på Ny Sandfeldvej, øst for ligger rideskolen og mod syd ligger Brandlund Hede. Planområdet dækker et areal på omtrent 15,9 ha og er en del af Strukturplanen for Naturbydelen Brande Syd, hvor det indgår som delområdet "Skoven".



Lokalplanområdets placering i Brande

Lokalplanområdets afgrænsning.

Hele planområdet er en del af det bevaringsværdige landskab omkring bakkeøerne syd for Brande, og der er derfor delvis udsigt ud over Brande by, Skjern Ådalen og vindmøllerne ved Flø. Den østligste del af planområdet er i dag lejet af rideskolen og benyttes til folde.

## Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af en ansøgning fra grundejer, der ønsker at udnytte de muligheder for boligbyggeri, som Strukturplanen for Brande Syd åbner. Boligbyggeriet, og de tilhørende grønne områder, tager derfor sit udgangspunkt i principperne for delområdet "Skoven" i Strukturplanen Brande Syd. Strukturplanen lægger op til, at nærværende planområde skal være præget af de skove, som vokser syd og øst herfor. Der er i Strukturplanen for Brande Syd lagt op til, at området får en varieret boligsammensætning af både åben-lav og



*Nabobygning til den sydvestlige side af lokalplanområdet*



*Planområdet som det er tænkt i Strukturplanen for Brande Syd.*

tæt-lav boligbebyggelse. Det er ligeledes tanken, at størrelsen på grundene og boligtyperne skal være forskellig. Dette for at øge attraktiviteten overfor en større del af befolkningen og dermed at skabe mulighed for større mangfoldighed i boligkvarteret med henblik på livsfase, økonomi og pladsbehov.

Planområdets beliggenhed i et bevaringsværdigt landskab betyder, at der skal tages højde for bebyggelsens placering og udformning. Det skal tilstræbes, at bebyggelsen tilpasser sig terrænet.

## Indhold

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

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



Planområdet som grundejer forestiller sig at udbygge det.

Der indgår store grønne områder i planområdet. Disse skal præges af naboområdernes skov-, eng- og hedebevoksning. Især det grønne område, som trækkes ind til fællesarealet fra skovarealet mod sydvest, skal præges af naturen rundt om planområdet, med hovedvægt på træbeplantning.

Arealet, hvor rideskolens folde ligger i dag, udbygges som den sidste etape. Dermed får rideskolen bedre tid til at finde nye arealer til folde.



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



Kig fra den sydlige grænse af lokalplanområdet mod nord.



Rideskolens træningsbane



Rideskolens stalde

### Anvendelse

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

### Bebyggelse og anlæg

Der kan opføres både åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse i planområdet. De to boligtyper placeres i hver deres klynger og stænger, men bindes sammen af fællesarealer og grønne områder. Centralt i planområdet placeres et fælleshus, der kan benyttes af områdets beboere.

Den højeste bebyggelse på op til 8,5 meter i to etager placeres længst mod sydvest, højest oppe i terrænet. Tættere på Nordlundvej kan der bygges i én etage. Dermed vil bebyggelsen være med til at understøtte stigningen op mod Brandlund Hede.

Ved nedrivning af bygninger, skal man være opmærksom på dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, herunder kolonier af flagermus.

### Grønne områder, landskab og beplantning

Mod sydvest stiger lokalplanområdet op mod Brandlund Hede og skovområderne her. Disse skovområder får en central betydning for det grønne udtryk i lokalplanområdet. I Strukturplanen Brande Syd er planområdet udlagt som delområdet "Skoven". For at være i overensstemmelse med den overordnede plan for hele Brande Syd er det derfor vigtigt, at planområdet fremstår grønt med en overvejende træbeplantning.

Det er eksempelvis et krav, at stamvejen fra Nordlundvej skal fremstå med spredt allébeplantning, så trafikanter, både kørende og gående, får en fornemmelse af at køre gennem en skov, når de ankommer til planområdet.



Lokalplanområdet set fra rideskolens folde



Planområdet set fra Nordlundvej mod sydvest. Bagerst, øverst på bakken, ses skoven og til venstre i billedet ses grusvejen, der fører op til den eksisterende gård.

Hvis det ikke er muligt at håndtere overfladevand i jordmatricen, skal der anlægges et regnvandsbassin i den nordligste del af planområdet. Her er terrænet lavt og der er allerede forbindelse til bækken, der slynger sig gennem boligområdet på den anden side af Nordlundvej, og ned til Brande Å.

For at beskytte det bevaringsværdige landskab tilpasses byggeriet terrænets stigning. Der kan derfor kun bygges i én etage nærmest Nordlundvej, mens det er muligt at opføre byggeri i to etager længere oppe i terrænet.

Dermed understreges terrænets stigning. Det højst beliggende terræn beskyttes mod byggeri ved at fastlægge en byggelinje og ved at udlægge dele af arealet til et grønt område.



*Grusvejen asfalteres og udvides og vil fremover udgøre stamvejen til området. På arealet, hvor gården ligger i dag, opføres områdets fælleshus.*



*Brandlund Hede*

### Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Nordlundvej. Herfra går stamvejen, der fordeler trafikken ud på de enkelte boligveje.

Den nuværende sti, der går gennem skoven i den sydvestlige del af planområdet, vil fremover indgå som en del af færdslen gennem planområdet.

### Byrum og byliv

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

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

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





Vision for en fælles grillplads - fra Strukturplanen for Brande Syd

### Bæredygtighedsvurdering

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



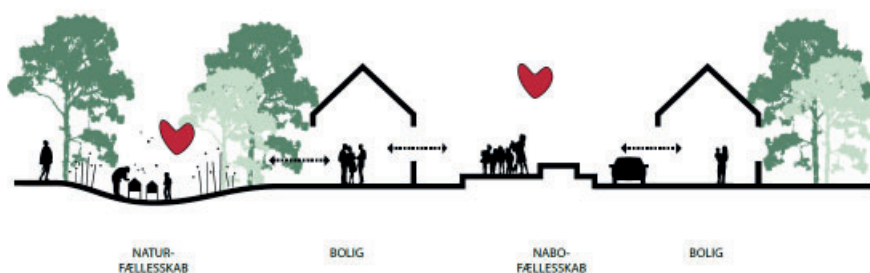
Nabobebyggelse i træ



Kig ind i skoven mellem lokalplanområdet og heden.

### Børn i byen

Børn i området vil nyde godt af den nemme adgang til både eksisterende og nye grønne områder, som anlægges inden for planområdet. Samtidig vil fælleshuset, med dets udearealer, give gode muligheder for leg og bevægelse i trygge rammer.



Visionen om trygge og børnevenlige fællesskaber i Strukturplanen Brande Syd

### Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

#### Ikast-Brande Kommuneplan 2017 - 2029

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 ikke omfattet af rammebestemmelser i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 46 til Ikast-Brande kommuneplan 2017 -2029. Tillægget udlægger lokalplanområdet i et nyt rammeområde nr. 13.B1.22.

Rammeområde nr. 13.B1.22 udlægger området til boligområde, med en bebyggelsesprocent på højst 40, en maksimal etagehøjde på højst 8,5 meter og højst 2 etager med mulighed for at udnytte tagetage. Der skal udlægges minimum 1,5 parkeringspladser ved tæt-lave boliger og 2 p-pladser ved åben-lave boliger.

### Eksisterende lokalplan

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

Den del af lokalplan nr. 3, som indgår i lokalplan nr. 398, er udlagt til at være et område til offentlige formål, hvor den omtalte omfartsvej blandt andet skulle anlægges. Omfartsvejen er ikke længere aktuel, derfor bliver lokalplan nr. 3 ophævet for den del, der indgår i lokalplan nr. 398.

### Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand inden 2021. 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.

Det nærmeste vandløb på projektområdet er Brande Å. Brande Å er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, vandløbsloven og målsat i vandområdeplanerne.

Hele området er landbrugsjord, hvilket kan betyde at der er i nogen omfang findes dræn i jorden. Ændring af dræn kræver en tilladelse fra Ikast-Brande Kommunes vandløbsmyndighed. Bemærk, at det altid er lodsejers ansvar at holde dræn i funktionsdygtig stand – dette uanset om lodsejer har kendskab til dræn eller ej.

Brande Å er udpeget i de gældende vandområdeplaner 2015-2021. Tilstanden i vandløbet er på nuværende tidspunkt god økologisk tilstand, da kvalitetsparameteret for smådyr er god økologisk tilstand. Kvalitetsparameteret for fisk er høj økologisk tilstand og makrofytter er ukendt tilstand. Den laveste kvalitetsparameter er udslagsgivende for den samlede tilstand. Realiseringen af planen må ikke medføre en forringelse af den økologiske tilstand i målsatte vandløb.

Hvis regnvandsbassinet etableres, skal der søges om en udledningstilladelse til det private vandløb.

### Natura 2000

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

Ikast-Brande Kommune vurderer 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.

### Bilag IV

Ikast-Brande Kommune har besigtiget lokalplanområdet incl. skovområdet den 17. august 2020. Lokalplanområdet består hovedsageligt af jord i omdrift og hestefolde. Derudover er der et skovområde på ca. 9700m<sup>2</sup>. Skoven blev ligeledes besigtiget den 4. september 2020. I skoven er der ca. 70 % fyrtræer, derudover var der ca. 20 - 30 løvtræer.

DCE har udarbejdet kvadrater af 10kmx10km, over bilag IV arterne. I det område som lp 398 er en del af, findes de følgende arter: Damflagermus, Vandflagermus, Brun-Flagermus, Sydflagermus, Trolldflagermus, Odder, Markfirben, Spidssnudet Frø, Grøn Kølleguldsmed, Ulv.

### Flagermus

Bygherre må fjerne alle fyrtræerne i skoven, da de ikke er potentielle flagermustræer. Hvis bygherre ønsker at fjerne nogle af de potentielle flagermus træer blandt løvtræerne, skal træerne først undersøges for flagermus. Det betyder, at bygherre ikke må fjerne nogen af løvtræerne, før det er vurderet, om der er potentielle flagermustræer eller ej.

I perioden ultimo juni til primo august kan de potentielle flagermus træer udpeges vha. lytteudstyr, for om der er ynglende flagermus i dem. Hvis flagermus yngler i træerne, afhænger den videre mulighed for bygherre af, hvilke arter det er, og hvor mange træer der skal fældes.

Uden for den nævnte periode, skal potentielle flagermus træer undersøges for hulheder af en topkapper, som har erfaring i det. Hvis der ikke er hulheder i træerne, kan de fældes. Hvis der er hulheder, skal træerne undersøges for ynglende flagermus, inden for den ovennævnte periode. I yngle perioden skal træerne med hulheder undersøges hver 14. dag. Hvis der ikke er ynglende flagermus i hulhederne, kan træerne fældes i perioden fra den 1. september – 1. november.

*Flagermus:  
Flagermus er en bilag IV-art, og er derfor fredede. Flagermus søger ind i bygninger, fordi de skal have varme og frostfrie steder at bo. Derfor skal der under nedrivning tages særlige hensyn.*

### **Damflagermus**

Levesteder: Udbredelse i Danmark:

Damflagermus forekommer udbredt i hele det østlige Midtjylland og i Limfjordsområdet med tilsyneladende faste sommerbestande med kolonier og jagtområder (Baagøe 2007e).

Damflagermus har forholdsvis specifikke krav til levesteder, da den primært fouragerer over større vandflader som eksempelvis store vandløb, søer og fjorde. For damflagermus, der er afhængige af at følge sådanne ledelinjer i landskabet, vil ødelæggelse eller større brud på ledelinjerne være skadelige. Det kan eksempelvis ske i forbindelse med anlæg af motorveje eller andre større veje, ved bebyggelse af et område mv.

### **Vandflagermus**

Yngleområder: Oftest træer, nogle gange under stenbroer langs vandløb, OBS ved nedrivning af hus og ændring af stenbroer eller andre strukturer langs vandflader, fældning af træer.

Jagtområde: Søer, vandhuller, større vandløb, OBS ved ændring af skovkant og formindskelse af åbne vandflader, afdrift af løvskov .

Rasteområder: Vinterkvarter i kalkgruber, i mindre grad slotskældre og lign. frostfrie steder, overvintrer muligvis i træer og andre ukendte overvintringssteder, OBS ved nedrivning af huse.

### **Brun-Flagermus**

I Danmark benytter brunflagermusen året rundt udelukkende træhulheder som opholdssteder. Arten er afhængig af flere forskellige træer med hulheder til både dagkvarterer om sommeren, parringskvarterer om efteråret og vinterkvarterer. Transportflugt og træk, brunflagermusen følger ikke ledelinjer i landskabet, men dyrene kan godt flyve den samme strækning væk fra kolonien hver aften.

Føden består især af biller (mange store arter), natsommerfugle og myg, men andre insektgrupper indgår også (Dietz et al. 2009, Gebhard & Bogdanowicz 2004).

### **Sydflagermus**

Yngleområder: Beboelseshuse, oftest større huse på landet, men også parcelhuse, OBS ved nedrivning af huse.

Jagtområde: Mosaiklandskaber, kulturlandskaber, OBS ved ændring af skovkant.

Rasteområder: Vinterkvarter i huse, frostfrie steder, OBS ved nedrivning af hus.

### **Troldflagermus**

Troldflagermus erkendes nu som en af vore mere almindelige arter. Den har vist sig at være langt mere udbredt og almindelig

end tidligere antaget, selvom den nok er sjældnere end dværgflagermusen i samme slægt. Troldflagermusen er knyttet til ældre løvskov og er udbredt over det meste af Danmark bortset fra store dele af Vest- og Nordjylland.

### **Odderen**

Odderen er en bilag IV art. Odderen bruger som spredningskorridor typisk vandløb, grøfter eller lavninger. De områder findes ikke inden for lokalplansområdet, derfor er det usandsynligt at odderen vil være der.

### **Markfirben**

Markfirbenet forekommer spredt i store dele af landet. Markfirbenet yngler på en række forskellige typer af levesteder, lige fra menneskeskabte levesteder som vejskråninger, jernbanskråninger og råstofgrave (typisk grusgrave), til mere naturlige levesteder som overdrev, heder, højmoser, strandenge, klitter og kystskrænter.

Kendetegnende for disse yngleområder er, at de indeholder solvendte skrånninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, typisk lave urter eller et løst dække af græsser. Disse solvendte skrånninger er af altafgørende for markfirbenet. Ynglesuccesen er betinget af, at æglægningen kan finde sted i varm, løs, veldrænet jord af gruset eller sandet karakter

### **Spidssnudet frø**

Spidssnudet frø er den almindeligste paddeart i Danmark. Arten findes stort set i hele landet. Hvis der er vandhuller i eller nær et projektområde, kan man som udgangspunkt altid forvente forekomst af spidssnudet frø, indtil det modsatte er sandsynliggjort.

Spidssnudet frø er i høj grad afhængig af, at der nær ynglestederne findes gode levesteder på land. Det gælder især ungerne, der opholder sig forholdsvis længe ved det vandhul, hvor de har udviklet sig, og som derfor er afhængige af gode terrestriske levesteder nær ynglestedet.

### **Stor vandsalamander**

Stor vandsalamander yngler i vandhuller af meget forskellig størrelse. Det er ikke unormalt at finde den i vandhuller på under 100 m<sup>2</sup>. Efter forvandlingen opholder de unge dyr sig på land, hvor også de voksne findes igennem dele af året. Stor vandsalamanders levesteder og rasteområder på land ligger oftest nær vandhullet, hvor der er gode skjulesteder (grene, sten, o.lign.), gerne med store mængder af dødt ved under naturligt henfald.

### **Grøn Kølleguldsmed**

Grøn kølleguldsmed forekommer i Danmark udelukkende i et mindre antal jyske vandløbssystemer: bl.a. Gudenaå, Karup Å, Storå og Skjern Å. Arten er tilknyttet solåbne strækninger med

hurtigt strømmende, rent vand og sandet bund.

Den findes i størst antal i de nedre dele af åsystemerne. Larven lever nedgravet i sand eller grus. De voksne guldsmede opholder sig overvejende tæt på vandløbet, dog kan ikke-kønsmodne individer strejfe længere omkring og opholde sig på andre slags lokaliteter såsom solåbne skovlysninger.

### **Ulv**

Ulve bor helst i uforstyrrede områder, hvor der er rigeligt med vildt som for eksempel rådyr og krondyr. Spanske studier viser, at ulve sjældent slår sig ned i områder med bebyggelser og veje, da de foretrækker uforstyrrede egne med masser af vildt. Fra Tyskland ved man, at særligt øde hede- og skovområder er attraktive for ulve.

Ulve jager som oftest helt unge, ældre, syge eller svagelige rådyr og krondyr. På den måde luger ulve ud i vildtbestandene, så kun de stærkeste dyr overlever. Ulve spiser også gerne ådsler, påkørte dyr og andre rovdyrs byttedyr.

### **Konklusion**

Flagermusene Damflagermus og Vandflagermus kræver begge fugtige område, søer og/eller vandløb. De områder findes ikke inden for lokalplansområdet. De resterende flagermus arter lever i tilknytning til huse og/eller løvskov. Lokalplanen vil ikke påvirke huse eller potentielle træer med hulheder, hvor flagermus yngler, med mindre det er en almindelig art, eller hvis fældningen af træerne sker i en meget begrænset omfang. Det kan kun ske hvis der udføres en afværgeforanstaltning.

Ved at fjerne nogle af fyrtræerne, vil det betyde, at der bliver mere luft om evt. potentielle flagermus træer, hvilket er en fordel for de fleste flagermus arter.

Odderen benytter vandløb, fugtige områder og grøfter. De områder findes ikke inden for lokalplansområdet, derfor er det usandsynligt at odderen vil være der.

Spidssnudet frø og stor vandsalamander, findes i vandhuller og opholder sig i nærheden af dem. Der findes ingen vandhuller inden for lokalplansområdet.

### **Markfirben**

Markfirben har brug for områder som indeholder solvendte skråninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, typisk lave urter eller et løst dække af græsser. Den type natur findes ikke inden for lokalplan området, så markfirben vil med stor sandsynlighed ikke findes i området.

Afsnittene fm flagermus er bl.a. skrevet ud fra: Forvaltningsplan for flagermus, Beskyttelse og forvaltning af de 17 danske flagermus-arter og deres levesteder. Udgivet af: Naturstyrelsen, Miljøministeriet 2013. Afsnittet om ulv er skrevet ud fra: <https://mst.dk/natur-vand/natur/artsleksikon/pattedyr/ulv/>

Afsnittene om markfirben, spidssnudet frø, storvandsalamander og grøn kølleguldsmed, er skrevet ud fra: Søgaard, B. & Asferg, T. (red.) 2007: Håndbog om arter på habitatdirektivets bilag IV – til brug i administration og planlægning. Danmarks Miljøundersøgelser, Aarhus Universitet. – Faglig rapport fra DMU nr. 635. 226 s. <http://www.dmu.dk/Pub/FR635.pdf>

### Grundvand og geologi

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

Lokalplanområdet ligger på en smeltevandsslette, som er dannet da isen smeltede væk ved afslutningen af sidste istid (Weichel). Ud fra jordbundskort (fra 2019) forventes de øverste jordlag at bestå af grov-sandet jord for største delen af lokalplanområdet. For en mindre del af området forventes de øverste jordlag at bestå af humus. Ud fra potentialekort ligger det mest terrænnære grundvandsspejl ca. 3-4 m under terræn, hvor afstanden til grundvandsspejlet er mindst.

Når et ubebygget areal bliver bebygget, stiger befæstelsesgraden. En forøget befæstelsesgrad vil medføre, at mere regnvand vil blive afledt til eksempelvis regnvandsledningen og mindre vil sive ned i jorden. Der vil således ske en mindre grundvandsdannelse. Lokalt vil det sandsynligvis betyde en uændret eller måske lidt lavere grundvandsstand i det terrænnære magasin om sommeren. I våde perioder vil ændringen derimod bidrage til en større belastning af vandløbene.



Lille sø på rideskolens areal

Da det forventes, at grundvandet står forholdsvis terrænnært, er det nødvendigt at undersøge de konkrete forhold, inden et evt. byggeprojekt sættes i gang. Undersøgelsen skal både vise, om der bliver behov for grundvandssænkning i byggefasen og om jorden er egnet til nedsivning. Det er en forudsætning for et byggeprojekt, at der er en holdbar plan for håndtering af overfladevandet, inden projektet sættes i gang.

Udgangspunktet for denne plan er, at overfladevandet nedsives til jordmatricen og herfra ledes mod Brande Å. Er det ikke muligt at udføre denne løsning, skal der etableres separatkloakering med tilhørende regnvandsbassin i den nordligste del af planområdet, nærmest den nuværende regnvandsledning mod Ny Sandfeldvej.

### Spildevandsplan 2010 - 2021

Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2010-2021 fastsætter rammerne for de kloakerede områder og angiver hvilket kloakeringsprincip, der er gældende både nuværende og fremtidigt. Som udgangspunkt skelnes der i Spildevandsplanen mellem følgende tre kloakeringsprincipper: Fælleskloakering, separatkloakering og spildevandskloakering.

Lokalplanområdet separatkloakeres. Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på Ikast rensningsanlæg. Tag- og overfladevand fra større befæstede arealer kobles på den separate regnvandsledning og nedsives i lokalt nedsivningsanlæg. Alternativt kan overfladevandet ledes til regnvandsbassin og videre til vandløb. Regnvandsledningen har maksimalt kapacitet til at bortlede vand svarende til en befæstelse af de enkelte private grunde på 35 % og på 50 % for virksomheder. Overstiger befæstelsesgraden disse grænser skal tag- og overfladevand fra yderligere befæstede arealer enten forsinkes eller håndteres på egen grund f.eks. ved etablering af regnbed eller nedsivning i faskine.

### Klimatilpasning

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

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

### Kloakeringsprincipper

#### Fælleskloakering

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

#### Separatkloakering

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

#### Spildevandskloakering

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

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



## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven.

### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

### Renovation

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

### Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanens område. Hvis der findes tegn på forurening, skal anlægsarbejder straks standses og Ikast-Brande Kommune 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 lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord skal genanvendes inden for lokalplanområdet.

## Love og beskyttelseslinjer

### Trafikregulering

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

### Museumsloven

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

I henhold til Museumsloven skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Museum Midtjylland skal underrettes om fundet.

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

### Skovbyggelinje

Skoven ved Brandlund Hede og Mose er registreret med en skovbyggelinje på 300 meter. Skovbyggelinjen går ind over lokalplanområdet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende.

Realiseringen af lokalplanen kræver, at skovbyggelinjen inden for lokalplanens område bliver ophævet.

### Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 5r, der dækker hele planområdet. Lokalplanens gennemførelse forudsætter af landbrugspligten ophæves på den/de nævnte ejendomme.

### Servitutter

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

## Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

### Tilladelser og dispensationer

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

### Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019. Ikast-Brande Kommune har ikke på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om, at foretage ekspropriation inden for lokalplanens område.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private

rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

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

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

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

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

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

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

## Miljøvurdering

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

Lokalplanen giver mulighed for at etablere omtrent 100 boliger på et område, der i dag anvendes til landbrug. Området ligger umiddelbart nordvest for Brande, i forlængelse af Brande by. Områdets nærmeste naboer er boliger, rideskole og hede. I Strukturplanen for Brande Syd er området allerede udlagt til boliger i delområdet Skoven. Det er derfor allerede besluttet, at området skal bebygges med boliger.

Der var flere opmærksomhedspunkter i miljøscreeningen, som der skulle tages hånd om i lokalplanen. Ingen af disse blev dog udpeget som væsentlige påvirkninger. Det drejer sig hovedsageligt om håndtering af overfladevand og flagermus.

Overfladevandet bliver håndteret gennem en større plan, som udarbejdes i forbindelse med lokalplanen. Ikast-Brande Spildevand undersøger, hvordan overfladevandet håndteres bedst, men det bliver én af de to løsninger, som der er vurderet på i miljøscreeningen.

Træerne i områdets sydvestlige del skulle vurderes for levesteder for flagermus inden de kunne fældes.

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

## Ændringer som følge af den offentlige høring

- I forslaget til lokalplanen var der en formålsbestemmelse om bevaring af eksisterende træer. Formålet med bestemmelsen var at vurdere træerne for egnede bosteder for flagermus, før de blev fældet. Bestemmelsen er taget ud af den endelige lokalplan, eftersom træerne er blevet vurderet og fjernet i mellemtiden.
- Derudover er der foretaget konsekvensrettelser og mindre redaktionelle ændringer.

## Bestemmelser

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

### § 1. Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre
- at området kan anvendes til boligformål, herunder åben-lave boliger og tæt-lave boliger
  - at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer
  - at hver bolig får adgang til et friareal
  - at eksisterende landskabstræk bevares
  - at området vejbetjenes fra Nordlundvej.

### § 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

#### Overførelse til byzone

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

#### Delområder

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

### § 3. Områdets anvendelse

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

*Note 3.1:*

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

*Note 3.1:*

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

- 3.3 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i op til 1 etage.
- 3.4 Lokalplanens delområde 3 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager.
- 3.5 Lokalplanens delområde 4 må anvendes til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager.
- 3.6 Lokalplanens delområde 5 må kun anvendes til grønne områder og fællesarealer til områdets beboere.
- 3.7 Lokalplanens delområde 6 må kun anvendes til aktivitetshus med tilhørende udenomsarealer for områdets beboere.

#### **Ved åben-lav boliger**

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

#### **Ved tæt-lav boliger**

- 3.9 Tæt-lav boliger må kun opføres efter en samlet godkendt bebyggelsesplan for det pågældende delområde. Bebyggelsesplanen skal sikre at området disponeres hensigtsmæssigt.

#### **Virksomheder i boligområder**

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

#### **Anden anvendelse inden for lokalplanområdet**

- 3.11 Inden for delområde 5 vist på kortbilag 2 kan der tillige opføres eller indrettes bebyggelse til formål som er fælles for områdets beboere såsom fælleshus med gæsteværelser.
- 3.12 Inden for hele planområdet kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin.

## § 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes til åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse efter principperne på illustrationsplanen på kortbilag 3.

### Grundstørrelser

- 4.2 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund må ikke være mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Arealet for den enkelte tæt-lav-grund må ikke være mindre end 400 m<sup>2</sup> inkl. andel af fælles opholds- vej- og parkeringsarealer.

Mindste grundstørrelse fastlægges til et sammenhængende areal på 250 m<sup>2</sup> i tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

### Tekniske anlæg

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

## § 5. Vej, stier og parkering

### Vejadgang

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

### Vejens udformning

- 5.2 Stamvejene udlægges i en bredde af 11 m. Kørebanen anlægges i en bredde på 6 m med rabat i begge sider. I den ene side af vejen etableres fortovej i en bredde på minimum 1,5 m. Boligvejene udlægges i en bredde af 8,5 m. Kørebanen anlægges i bredde af 5,5 m med rabat i begge sider.
- 5.3 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5 x 5 meter ved alle vejtilslutninger.
- 5.4 Vendepladser skal som minimum dimensioneres til 12 meter lastbiler.

### Oversigtsarealer

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

Note 3.12:

Eksempler på teknisk anlæg kan være: forsyningsboks, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner/overløbsbassiner.



### **Vejtilslutning**

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

### **Sti**

- 5.7 Stier skal anlægges i en bredde af 2,5 meter og 0,75 meter rabat til hver side.

### **Belysning**

- 5.8 Vej og stibelysning skal overholde de gældende regler for vejbelysning.

### **Parkering**

#### Åben-lav boliger

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

#### Tæt-lav boliger

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

#### Handicapparkeringspladser

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

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

- 6.5 I delområde 3, 4 og 6 må boliger og bygninger maksimalt opføres i 2 etager og en højde på 8,5 meter.

### Byggelinje

- 6.6 Langs skel mod stamvejen fastlægges en byggelinje på 10 meter.
- 6.7 Der fastlægges en byggelinje som vist på kortbilag 2.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader og tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

### Facader

- 7.2 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte betonelementer/betonsten. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer.

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

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

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

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

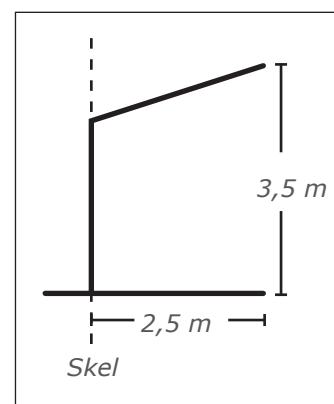
### Tage

- 7.4 Tage skal etableres med en hældning mellem  $0^\circ$  og  $40^\circ$ .
- 7.5 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på

#### Note 7.2

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

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



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

betingelse af:

- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
- At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
- At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.
- At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget

## Skilte

- 7.6 Skiltning og reklamering udover almindelige navnenummerskiltning, kan der søges om i en byggeansøgning. Skiltningen og reklameringen vurderes i hvert enkelt tilfælde.
- 7.7 Der kan ved indkørslen til grunden opsættes ét fast henvisningsskilt på maksimalt 1,5 m i bredde og 3 m i højde. Skiltet skal placeres minimum 2,5 m fra kørebaneløkanten langs Nordlundvej.

## Andet

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

## § 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne eller lignende.
- 8.2 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges udendørs opholds- og friarealer svarende til 100 % af boligetagearealet. Mindst halvdelen af dette skal være opholdsareal. En mindre del af opholds- og friarealet til tæt-lav boligbebyggelse kan indgå i et sammenhængende fælles opholds- og friareal, der ligger i tilknytning til den enkelte bolig og inden for lokalplanområdet.

### Note 8.1

*Ubebyggede arealer omfatter alle arealer, hvor der ikke står en bygning. Opbevaring af campingvogne skal forstås som parkering ud over nogle få dage i forbindelse med ferier.*

- 8.3 Ved etablering af forskellige boligtyper på samme ejendom, skal det fremgå af bebyggelsesplanen, hvilke arealer der indgår i beregningen af de forskellige boligigers opholds- og friareal.
- 8.4 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.

### Hegn

- 8.5 Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn.
- 8.6 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.
- 8.7 Den enkelte grundejer skal hegne mod fællesarealer og offentlige friarealer med levende hegn.

### Beplantning

- 8.8 Der skal etableres beplantning langs adgangsvejen til området, som vist på kortbilag 3.
- 8.9 De grønne områder inden for planområdet, herunder delområde 5, skal fremstå med træbevoksning med eksempelvis lyng, vildblomster e.l. voksende mellem træerne. Der kan etableres græs på mindre arealer, eksempelvis ved legepladser.

### Terræn

- 8.10 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter kræver dispensation i forbindelse med byggesøgningen.
- 8.11 Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skrånninger på egen grund uden brug af stensætninger. Dette gælder dog ikke ind- og udkørsler på grunde med skrånende terræn.

### Andet

- 8.12 Der skal etableres legepladser og opholdsarealer i forbindelse med de grønne områder.

#### Note 8.2

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

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

## § 9. Tekniske anlæg

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

## § 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
  - Varmeforsyningsformen afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.
  - alle boliger tilsluttes det kollektive elnet.
  - al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra Petersborg Vandværk.
  - 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.
  - 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 husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de grønne områder mellem boligerne og i delområde 5. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer og fælles anlæg.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af grundene er solgt.
- 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.
- 11.7 Såfremt der oprettes en boligforening inden for lokalplanområdets område til tæt-lav bebyggelse eller lignende så varetager boligforeningen samtlige lejeres interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen.

## § 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

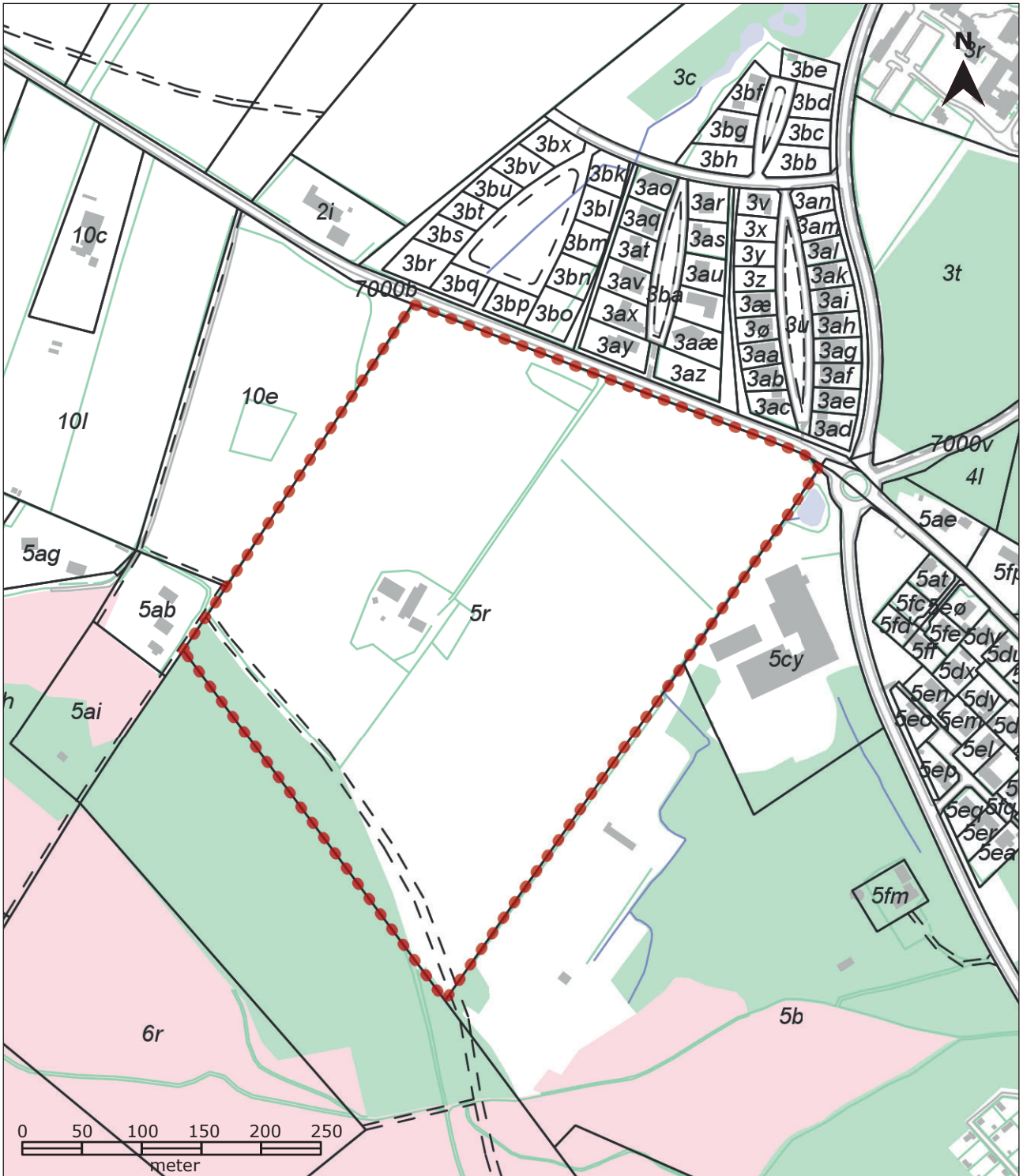
- 12.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 398 bliver Lokalplan nr. 3 afløst for den del af lokalplanområdet, som denne lokalplan vedrører. Lokalplan nr. 3 - Bolig- og erhvervsområde ved Ørbækvej blev vedtaget af Brande Kommune den 4. april 1972.

## § 13. Retsvirkninger

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og 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 og planloven.

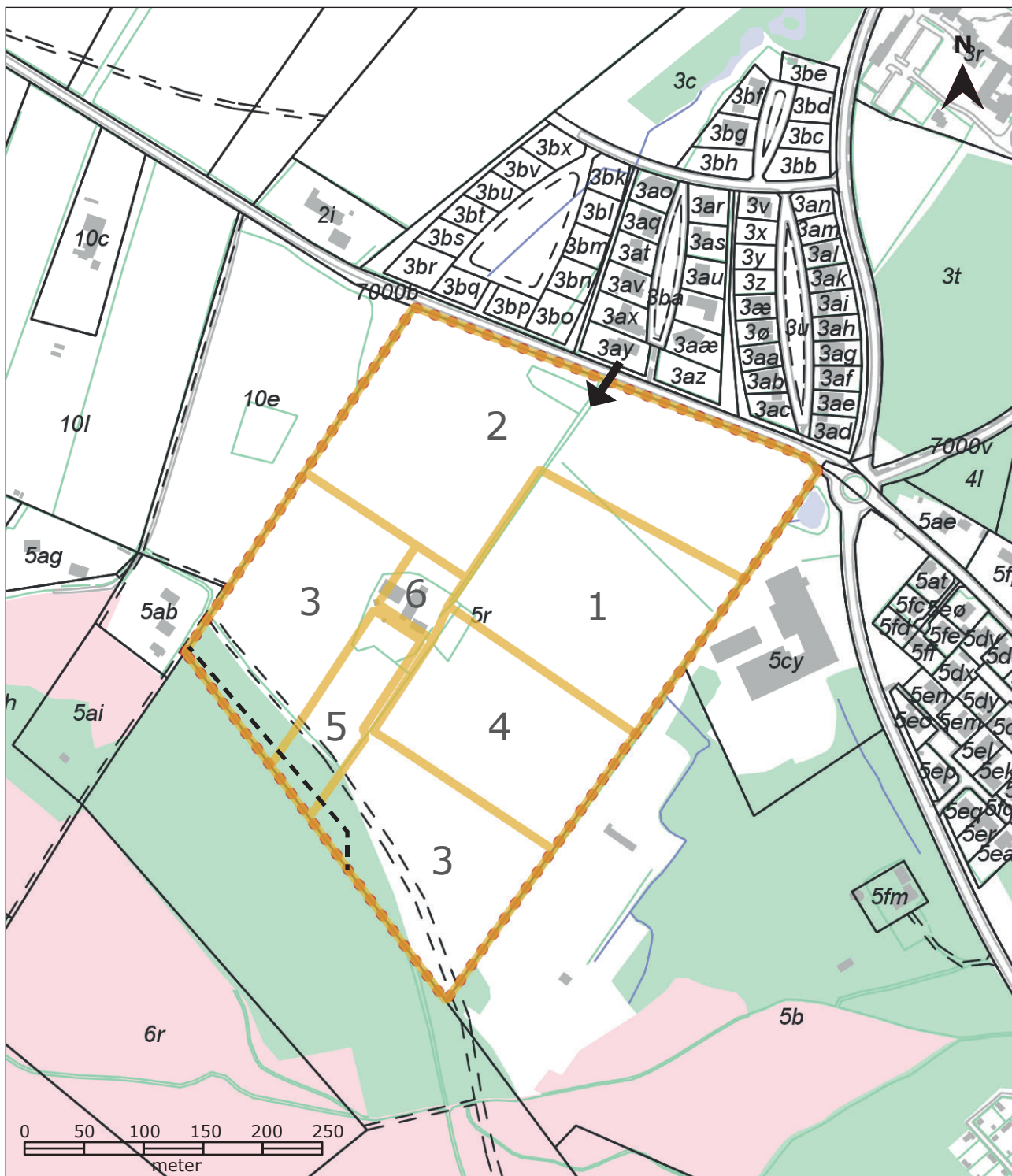


Målestok ca. 1:5.000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 398
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2019)





Målestok ca. 1:5.000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 398	▭	Delområder
▭	Eksisterende matrikelskel	- - -	Byggelinje
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2019)	➔	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 miljømyn- dighed, derfor er støjgrænserne som ses nedenfor kun vejledende.

### Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

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

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

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

## Vejledning om miljøklasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Praktiske oplysninger

## - om lokalplanprocessen



### Vedtagelse

Lokalplan nr. 398 - Boligområde, Nordlundvej, Brande er:

- Offentligt bekendtgjort den 11. maj 2021
- Endeligt vedtaget den 3. maj 2021
- Offentliggjort som forslag den 23. december 2020
- Godkendt som forslag den 14. december 2020



### Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 398 - Boligområde, Nordlundvej, Brande var i offentlig høring i perioden fra den 23. december 2020 og frem til den 10. februar 2021.



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

På hjemmesiden [www.ikast-brande.dk](http://www.ikast-brande.dk) kan du se og downloade lokalplaner. Derudover kan du se hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

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

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk  
eller 9960 4000.