

Lokalplan nr. 323

Boliger, Hyvildvej øst, Brande



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Titel

Lokalplan nr. 323
Boliger, Hyvildvej øst, Brande

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen,
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Planafdelingen
Sjællandsgade 6
7430 Ikast

Tlf.: 99 60 40 00



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning.....	10
Klimatilpasning	14
Tekniske anlæg	14
Love og beskyttelseslinjer	15
Lokalplanens gennemførelse	15
Miljøvurdering	18
Ændringer som følge af den offentlige høring	18

Bestemmelser..... 19

§ 1. Formål	19
§ 2. Område og zonestatus.....	19
§ 3. Områdets anvendelse.....	19
§ 4. Udstykning.....	21
§ 5. Vej, stier og parkering.....	21
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 8. Ubebyggede arealer.....	24
§ 9. Tekniske anlæg	25
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	26
§ 11. Grundejerforening	26
§ 12. Servitutter	27
§ 13. Retsvirkninger.....	27

Bilagliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	28
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	29
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	30
Bilag 4 - Støj.....	31
Bilag 5 - Miljøklasser	32
Bilag 5 - Miljøklasser	33

Praktiske oplysninger..... 34

Lokalplan nr. 323

Boliger, Hyvildvej øst, Brande

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Brande langs østsiden af Hyvildvej.

Lokalplanområdet er i dag opdyrket, og er ret fladt men skråner lidt mod nord i retning af Enkehøj. Umiddelbart øst for lokalplanområdet ligger en lille træbevokset mose, i en lokal lavning.

Baggrund og formål

Området er udpeget til at være første etape af "Brande Syd planen", der er en samlet plan for en udbygning af Brande mod både syd og mod vest.

Området er bl.a. valgt til at være første etape fordi det ligger i umiddelbar tilknytning til Brande by lige op til en hovedindfaldsvej til Brande, og dermed nyder godt af en god infra-



Lokalplanområdets placering i byen/området.



Lokalplanområdets afgrænsning.

struktur og også en nærhed til skolen, som pt. er under opførelse i Centerparken, lidt længere inde ad Hyvildvej.

Området er i beliggende i landzone, men vil blive overført til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Indhold

Det er målsætningen for Brande Syd planen at skabe

- En naturbydel, hvor man kan se, røre og smage på naturen.
- Et trygt og fællesskabspræget boligkvarter, hvor naboskabet dyrkes i naturen såvel som gaderum.
- En biodivers bydel, hvor naturen får plads til at gro og skabe stor artsvariation i biotoper, insekt og dyreliv.
- Et mangfoldigt boligområde, hvor mange typer af boformer kan skabe nye former for fællesskab og beboersammensætning.
- Et miljøbevist boligområde, hvor man håndterer klimaudfordringer på en ny måde til gavn for hele Brande.
- En bosætningsmagnet for pendlere og andre potentielle fremtidige beboere.

Formålet med denne lokalplan for første etape af projektet er at støtte op om, og skabe et boligområde, der kan leve op til målsætningen.



Anvendelse

Bebyggelsen skal ligge i 4 klynger, der ligger som øer i et grønt fællesområde. De 4 klynger udgør delområderne 1-4, og skal anvendes til både åben-lave boliger og tæt-lave boliger i form af en blanding af fritliggende enfamilieboliger, dobbelthuse og rækkehuse. Blandingen skal ske inden for hver enkelt klynge således, at alle klyngerne består af flere forskellige boligtyper.

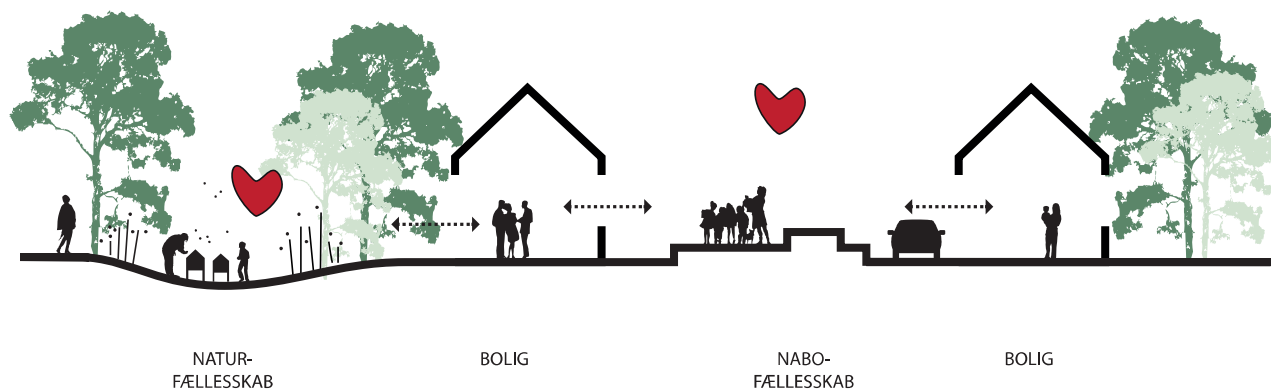
Boligerne skal orienteres ud mod veje og fælles pladser, for at skabe et fællesskab og for at skabe større tryghed i området.

Delområde 5 skal anvendes til rekreativt grønt område og til opsamling og afledning af regnvand ved ekstrem regn.

Bebyggelse og anlæg

Der fastsættes byggelinjer for boligerne, for at sikre at boligerne orienteres ud mod vejene. Garager må ikke anbringes foran boliger, det samme gælder integrerede garager eller carporte.

Intentionen med dette tiltag er at skabe tryghed og liv i planområdet, ved at åbne op til boligerne og sørge for, at der er lys og liv i vinduerne på vejsiden af husene i store dele af døgnet. Tiltaget har dermed både et kriminalpræventivt formål og en positiv effekt på livet mellem husene.



Grønne områder, landskab og beplantning

De grønne rekreative områder indgår i regnvandshåndteringen og skal derfor indrettes således, at de uhindret kan bortlede regnvand. Der tillades at der bygges 1 fælleshus i det grønne område mellem delområde 1 og 2 og 1 fælleshus i det grønne område mellem delområde 3 og 4

Trafik

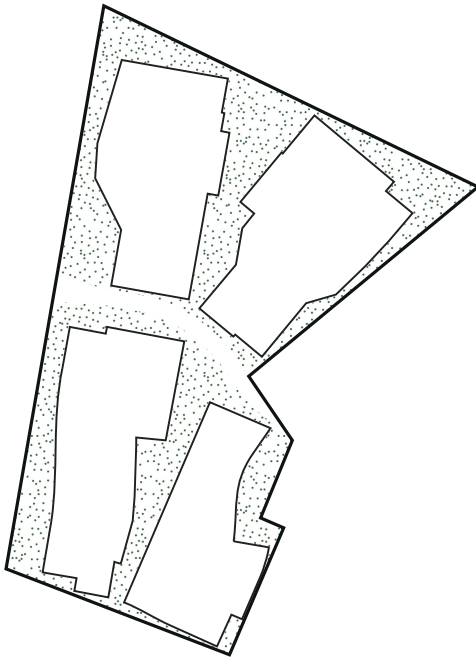
Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra en ny stamvej, der forbindes med Hyvildvej ved en rundkørsel.

Byrum og byliv

Det er ambitionen at bebyggelsen skal invitere til udendørs ophold både i fælles områder i bebyggelsen og de grønne rekreative områder imellem de enkelte klynger

Børn i byen

Området ligger i kort afstand fra den kommende nye skole i Brande ved Centerparken. Børnene vil skulle færdes langs Hyvildvej, der er smal og ret trafikeret om morgenen, så der vil skulle etableres fortove eller cykelsti for at sikre skolevejen.

**1. EN BYDEL I NATUREN**

Brande Syd ønskes at udvikles som en bydel i naturen.

Det gøres ved at placere 4 boligklynger i landskabet.

De er opdelt af grønne arealer til alle sider, så flest muligt får adgang til natur.

**2. LANDSKABSRUM**

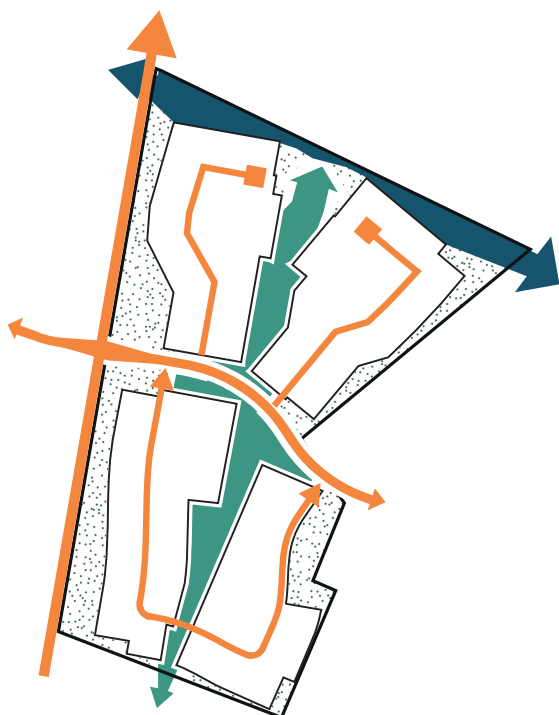
Vi ønsker med Brande Syd at skabe forskelligartede natur-oplevelser. I takt med at den grønne byggemodning får sit virke og at bydelen udvikles, træder landskabsrummene og deres karakter frem:

Engdraget: Et rum lokalt mellem delområderne, i nord/sydgående retning, som skaber luft mellem bebyggelsen.

Slusen: Et naturrum med stiforbindelse og et mindre åløb, som forbinder Brande Syd øst/vest og varetager ekstremregnsituationer.

Moserummet: Den store slette med et §3-vådområde, som er et større, grønt stræk mellem Brande Syds kvarterer.

Brande bymidte



3. VEJE

Brande Syd har adgangsvej fra Hyvildvej mod vest.

Herfra udspringer stamvejen, som forgrener sig til boligvejene mod nord og syd.

De nordlige boligveje har et klassisk gadeprofil med ensidet fortov og brede grønne bede langs vejen. Vejen ender blindt i en vendeplads mht. renovation.

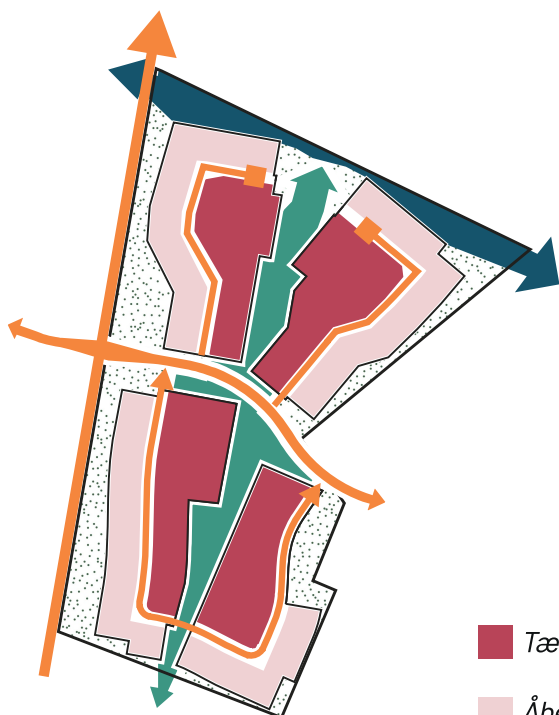
Den sydlige boligvej har også et klassisk gadeprofil med et ensidet fortov og grønne rabatter i modsatte side. Den adskiller sig dog ved at være koblet på fordelingenvejen i begge ender.

4. BEBYGGELSE DISPONERING

I Brande Syd ønsker vi en bred vifte af boformer. Hvert delområde disponeres med et mix af åben- og tæt/lav.

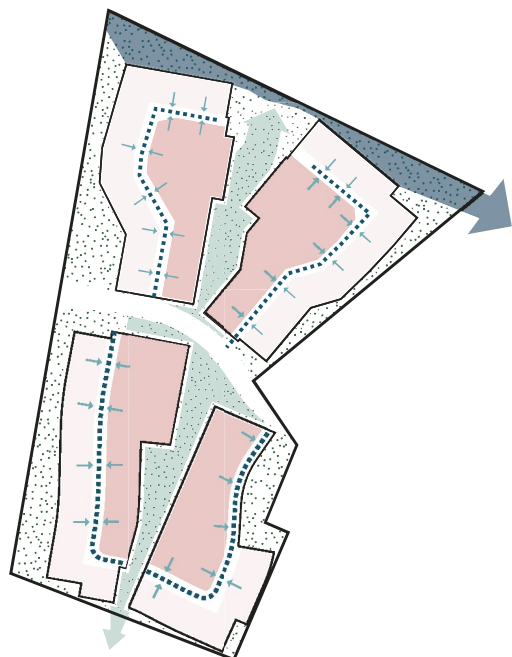
Tæt/lav ønskes hovedsageligt placeret mod Engdraget. Her vil tæt-lav bebyggelse skabe en kontrast til det åbne landskab.

Åben/lav ønskes hovedsageligt placeret i yderkanten med direkte adgang til det åbne landskab.



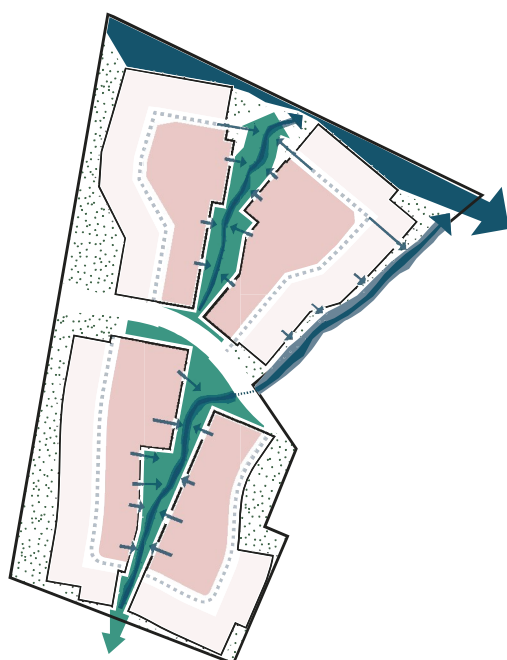
■ Tæt/lav

■ Åben/lav



5. REGNVAND HVERDAGSITUATIONER

Ved situationer med normal hverdagsregn fungerer vejtracéet i begge klynger som opsamlingsstation. Vandet ledes via render til faskiner eller kloak, hvorfra det håndteres i rør.



6. REGNVAND EKSTREMSITUATIONER

Allerede ved 20-års hændelser eller mere ekstreme situationer udnyttes de grønne landskabsrum til afledning af regnvandet. Overfladevand fra klyngerne vil skylle ned i Engdraget, hvorfra det ledes videre via Slusen, for til sidst at ende i vådområdet ved Slugten mod øst.

Den foreslåede landskabsbearbejdning vil reducere den hydrauliske belastning af Brande Å, som i dag modtager al grundvand og overfladevand fra 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 i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde 13.B1.17, der udlægger den nordlige del af planområdet til boliger og af rammeområde 13.R1.7, der udlægger den sydlige del af planområdet til rekreative formål.

Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 34 til Ikast-Brande kommuneplan 2017 -2029. Tillægget overfører hele lokalplanområdet til rammeområde 13.B1.17

Rammeområde nr. 13.B1.17 udlægger området til åben-lave og tæt-lave boliger, med en bebyggelsesprocent på højst 40 for tæt-lav og 30 for åben-lav, en maximal etagehøjde på højst 8,5 meter og højst 2 etager. Der skal til den enkelte tæt-lave bolig udlægges et udendørs opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet samt udlægges minimum 1½ parkeringspladser pr. tæt-lav bolig og 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig.

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.

Eventuel udledning af overfladevand til Brande Å og Mjarbæk skal være med en forsinkelse til et af vandmyndigheden fastlagt acceptabelt niveau. Det acceptable niveau er typisk 1 liter/sekund pr. reduceret hektar.

Der må ikke ske rørlægning, udledning eller øvrige ændringer af vandløb uden forudgående tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

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 beskyttet efter vandløbs- og naturbeskyttelsesloven og udpeget i de gældende vandområdeplaner 2015-2021.

Tilstanden i vandløbet er på nuværende tidspunkt god økologisk tilstand. Det skyldes at kvalitetsparameteren for fisk er god, kvalitetsparameteren for DVFI og makrofyter (vandplanter) er høj og kvalitetsparameteren for miljøfarlige forurenende stoffer er ukendt. Realiseringen af planen må ikke medføre en forringelse af den økologiske tilstand i målsatte vandløb.

Natura 2000

Lokalplanens områder ligger uden for Natura 2000-områderne.



Nærmeste Natura 2000-område er nr. 70: Mose ved Karstoft Å. Området er beliggende ca. 5,6 km sydvest for lokalplanområdet. Natura 2000-området består af habitatområde nr. H62.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil medføre en negativ påvirkning på det nævnte Natura 2000-område. Denne vurdering skyldes, at tiltagene omhandler bebyggelse i direkte forbindelse med Brande by, samt afstanden til Natura 2000-området.

Bilag IV

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

Ikast-Brande Kommune har adgang til DCEs registreringer af bilag IV-arter i 10 × 10 km kvadranter. Følgende arter er registreret i kvadranten: Vandflagermus, Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Ulv.

Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til hvor de enkelte arter er registreret inden for kvadranten. Ved opslag i tilgængelige data-baser, kan det oplyses, at der ikke er registreret bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet.

Konkret vurderes det, at området ikke er egnet som levested for Vandflagermus, Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø og Ulv. Da der går en grøft gennem mosen og langs mosen kan det ikke afvises, at der kan være besøg af odder i området. Der kan endvidere være besøg af flagermus i området, men det vurderes ikke at populationerne påvirkes af lokalplanen

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

Beskyttet natur (naturbeskyttelseslovens §3)

Mosen, der ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Byggeri og anlæg må ikke medføre tilstandsændringer i beskyttede naturområder og dermed heller ikke i mosen.

De i lokalplanen udlagte boligklynger (delområde 1-4) og de planlagte vejanlæg overholder en respektafstand på 25 meter til mosen.



Mosen

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD) samt i indvindingsoplandet til begge Brande Vandværks kildepladser.

Lokalplanområdet ligger på åben mark, og vil blive til boligområde. Ændringen fra mark til boligområde forventes ikke at medføre en væsentligt ændret forureningstrussel for grundvandet under byen.

Lokalplanområdet ligger på en smeltevandsslette eller hedeslette, som er dannet da isen smeltede væk ved afslutningen af sidste istid (Weichel). Af nærliggende boringer fremgår det, at de øverste 4-7 m jordlag består af sand. Herunder er der et tykt lerlag. Kombinationen af sand øverst og et tykt lerlag under betyder, at regnvand kan sive ned i det øverste jordlag, men kun i ringe grad forbi lerlaget. Da der vest for lokalplanområdet er en bakke med en lignende geologi, vil regnvand fra et stort areal samle sig i sandlaget for foden af bakken. Det resulterer i, at det sekundære grundvand står meget højt i lokalplanområdet. Til tider sandsynligvis i terræn.

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.

Den periodevise høje grundvandsstand er en udfordring for muligheden for at bebygge området. Ikast-Brande Kommune regner derfor med, at der etableres lokale nedsivningsanlæg og dræning under vejene, hvorved der sikres mulighed for afledning af overfladevand og grundvand fra de bebyggede og befæstede arealer.

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 Sandfeld rensningsanlæg, Brande. Tag- og overfladevand fra større befæstede arealer kobles på den separate regnvandsledning og nedsives i lokalt nedsivningsanlæg. Regnvandsledningen har maksimalt kapacitet til at bortlede vand svarende til en befæstelse af de enkelte private grunde på 35 %. 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.

Kloakeringsprincipper

Fælleskloakering

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

Separatkloakering

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

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.

Der arbejdes med en model, hvor regnvand ved ekstreme regnhændelser opsamles i fællesarealerne midt i området og ledes mod en grøft, der etableres i lokalplanens nordlige del. Grøften vil få lidt småslyngninger og en kronekant på 4-5 meters bredde.

Klimatilpasning

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet, på grund af de særlige jordbundsforhold, er sårbart overfor ekstreme regnskyl.

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 ændret grundvandsstand.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der er ikke kollektiv varmforsyning i området.

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 så vidt muligt 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.

Tilladelse og godkendelse m.v. af husdyrbrug

Udvidelsesmulighederne for det eksisterende husdyrbrug på Hyvildvej 50A og B vil blive påvirket, når byzonen rykker tættere på husdyrbruget.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele lokalplanens område, lokalplanens gennemførelse forudsætter af landbrugspligten ophæves på de berørte 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 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.

Lokalplanens gennemførelse

Tilladelser og dispensationer

Der skal forud for lokalplanens realisering udarbejdes et projekt for håndtering af overfladevand og grundvand. Dette projekt skal godkendes af Ikast-Brande kommune, der skal påse, at det ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura-2000 områder, og at det ikke vil påvirke den beskyttede mose lige øst for lokalplanområdet negativt.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriations tidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for 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). Planforslaget blev derfor screenet med det resultat, at det ikke skulle miljøvurderes.

Etableringen af et boligbyggeri på dette sted vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet. Lokalplanen medfører ikke i sig selv tilladelse til et projekt for håndtering af overfladevand og grundvand, dette projekt vil kræve en særskilt tilladelse, og denne tilladelse vil muligvis skulle miljøvurderes, alt efter projektets størrelse og karakter. I forbindelse med tilladelsen, skal det sikres at der ikke sker negativ påvirkning af mosen eller af Natura2000 områder.

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

Ændringer som følge af den offentlige høring

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

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 bolige
 - at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer
 - at området vejbetjenes fra fordelingsveje, der munder ud i en ny facadeløs stamvej, der igen tilknyttes Hyvildvej.

§ 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

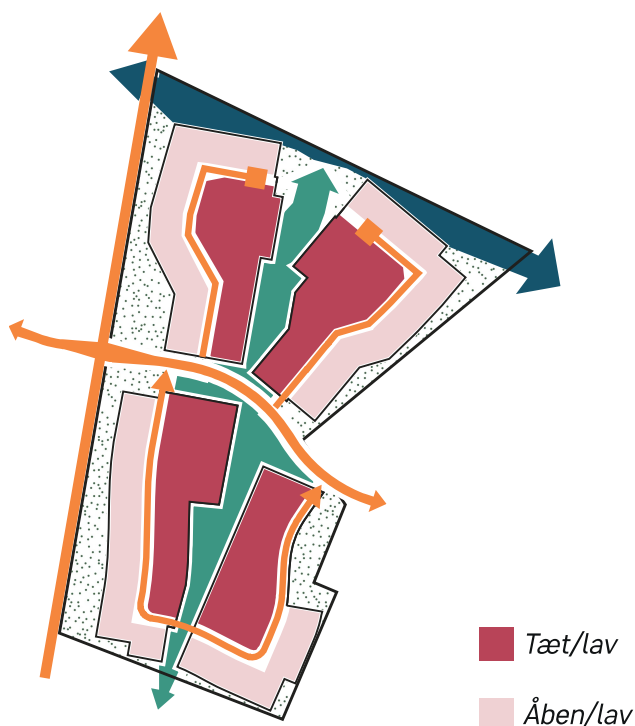
- 2.3 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1, 2, 3 ,4 og 5 som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens delområder 1-4 må kun anvendes til boligbebyggelse i form af enten tæt-lave eller åben-lave boliger. Som vist i princippet på nedenstående figur 3.1.
- 3.2 Lokalplanens delområde 5 må kun anvendes til rekreativt grønt areal, dog med op til 2 fælleshuse.

Ved åben-lav boliger

- 3.3 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig

**Figur 3.1**

Princip for placeringen af tæt-lave og åben-lave boliger inden for lokalplanområdet.

Ved tæt-lav boliger

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

Virksomheder i boligområder

- 3.5 Indenfor delområderne 1-4 kan byrådet tillade, at der drives virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder eller beboeshuse. 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 beboelse 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

- 3.6 Inden for delområderne 1-4 kan der tillige opføres eller indrettes bebyggelse til formål som er fælles for områdets beboere.
- 3.7 Inden for området kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin.

§ 4. Udstykning

Grundstørrelser

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

Mindste grundstørrelse fastlægges til et sammenhængende areal på 200 m² i tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

Tekniske anlæg

- 4.3 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Hyvildvej via en stamvej og boligveje,

Vejens udformning

- 5.2 Stamvejen skal udlægges i en bredde af 18,5 meter, som vist i princippet på illustrationsplanen bilag 3. Kørebanen skal anlægges i en bredde på 6,5 meter med 2 meter skillerabat, 1,7 meter cykelsti, 1,3 meter fortov og 1 meter rabat i hver side.
- 5.3 Boligvejen i delområde 1 og 2 skal udlægges i en bredde af 8,5 meter, som vist i princippet på illustrationsplanen bilag 3. Kørebanen skal anlægges i en bredde på 5,5 meter med 1,5 meter fortov i den ene side og 1,5 meter rabat den anden side.
- 5.4 Boligvejen i delområde 3 og 4 skal udlægges i en bredde af 10 meter, som vist i princippet på illustrationsplanen bilag 3. Kørebanen skal anlægges i en bredde på 6 meter med 2 meter fortov i den ene side og 2 meter rabat den anden side.
- 5.5 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5 x 5 meter ved boligvejenes udmunding i stamvejen.
- 5.6 Der skal for enden af boligvejene i delområde 1 og 2 etableres vendeplads, der som minimum skal dimensioneres til 12 meter lange lastbiler.

Vejtilslutning

- 5.7 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom direkte til stamvejen eller til Hyvildvej.
- 5.8 Der skal udlægges areal til 4,0 meter brede stier, som vist i princippet på illustrationsplanen kortbilag 3
- 5.9 Stierne skal anlægges med en stibelægning på mindst 3,0 meter og ½ meter rabat til hver side.

Belysning

- 5.10 Vej og stibelysning skal udføres efter nærmere anvisning fra Ikast-Brande Kommune.

Parkering

- 5.11 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 5.12 Antallet af parkeringspladser kan sættes ned til 1½ plads pr. bolig såfremt mindst en tredjedel af de krævede pladser etableres som fælles parkering/gæsteparkering. Der må ikke være kantstensparkering.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund til åben-lave boliger må ikke overstige 30.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for tæt-lave boliger må ikke overstige 40.
- 6.3 Langs skel mod veje fastlægges en byggelinje på 4 meter. Beboelsens hovedbygning skal placeres med enten facade eller gavl i denne byggelinje.
- 6.4 Beboelsen skal orienteres imod vejen.
- 6.5 Der må ikke placeres bebyggelse, hegn eller hække nærmere skel mod vej end 4 meter.
- 6.6 For et dobbelthus der bygges vinkelret på vejen er det tilstrækkeligt, at den beboelse, der er nærmest vejen overholder kravene i 6.3 og 6.4
- 6.7 Tæt-lavt byggeri, undtagen dobbelthuse, kan kun opføres efter af kommunen godkendt bebyggelsesplan. I forbindelse med denne tages stilling til orientering mod vej, jf. punkt 6.3 og 6.4.
- 6.8 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt gives en

Note 6.4

Orienteres imod vejen skal forstås således, at hoveddøren eller større vinduespartier til køkken eller stue skal vende ud mod vejen.

højde på 8,5 meter.

- 6.9 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt rumme 2 etager.
- 6.10 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.

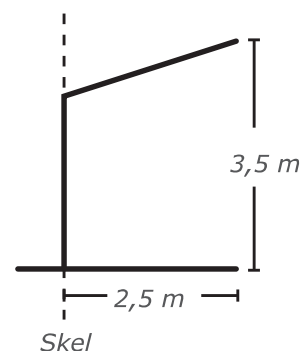


Illustration der viser hvordan mindre bygninger må opføres i skel i 2,5 meters højde og stige til 3,5 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte betonelementer. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som for eksempel træ, metal eller glas.

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, metal eller matteret glas.

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

Note 7.1

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

Note 7.2

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

Tage

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

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

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

- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
- At anlægget udføres som en integreret del af

bygningens arkitektoniske udtryk.

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

Altaner

- 7.5 Der må opsættes altaner til førstesalen på boliger i mere end en etage. Altaner skal udformes og placeres så de ikke medfører indbliksgener for naboer.

Skilte

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

Andet

- 7.7 Der må ikke sættes antenner (herunder parabol-antennener) op på bygningernes facade eller tage, så anlægget kan ses fra vejen.

§ 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.
- 8.3 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges areal til udendørs opholdsareal svarende til mindst 50 % af bolig-etagearealet. Opholdsarealet skal ligge som del af det sammenhængende areal på 200 m² til den enkelte bolig.
- 8.4 Ved etablering af forskellige boligtyper på samme ejendom, skal det fremgå af bebyggelsesplanen, hvilke arealer der indgår i beregningen af de forskellige boligers opholds- og friareal.
- 8.5 Altaner og tagterasser kan medregnes i udendørs opholdsareal.

Note 8.1

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

Note 8.2

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

- 8.6 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.

Hegn

- 8.7 Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn.
- 8.8 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.
- 8.9 Den enkelte grundejer må hegne mod fællesarealer og offentlige friarealer med hække, men ikke med faste hegn. Hække mod fællesarealet mellem klyngerne må ikke være højere end 1,2 meter.

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 kan etableres legepladser og opholdsarealer på fællesarealet.

§ 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.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes et lovligt godkendt spildevandsanlæg.
- 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 kan 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:
- alle boliger tilsluttes det kollektive elnet.
 - al boliger skal være tilsluttet vandforsyningen fra Petersborg Vandværk.
 - området separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Afledning af regnvand skal ske til lokalt nedsivningsanlæg. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevands- og regnvandsystem.
 - 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 i delområde 5 beliggende fællesarealer.
- 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 grund-ejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

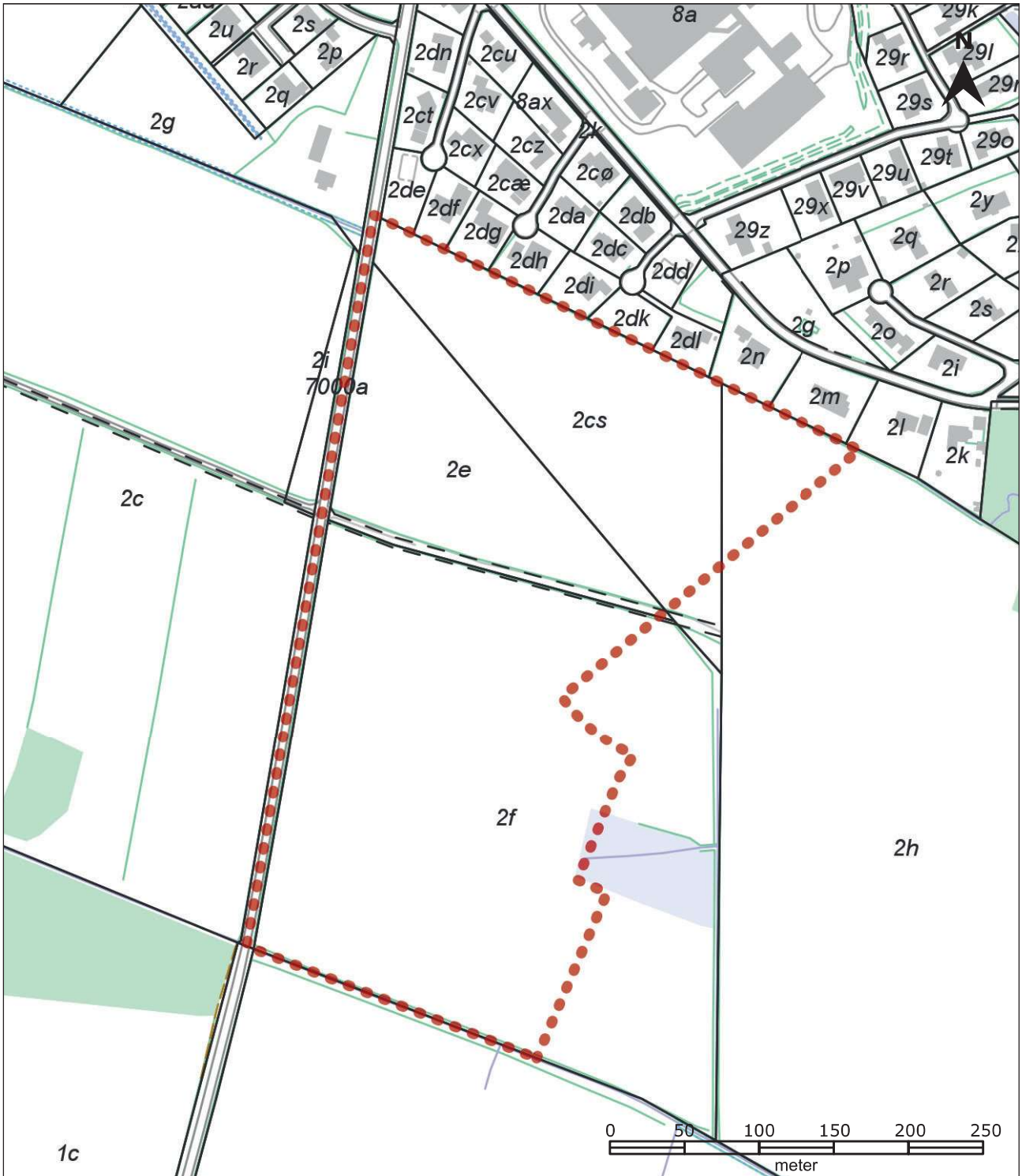
- 11.7 Såfremt der oprettes en boligforening inden for lokalplanområdet til tæt-lav bebyggelse så varetager boligforeningen samtlige lejerers interesser i grund-ejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen.

§ 12. Servitutter

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

§ 13. Retsvirkninger

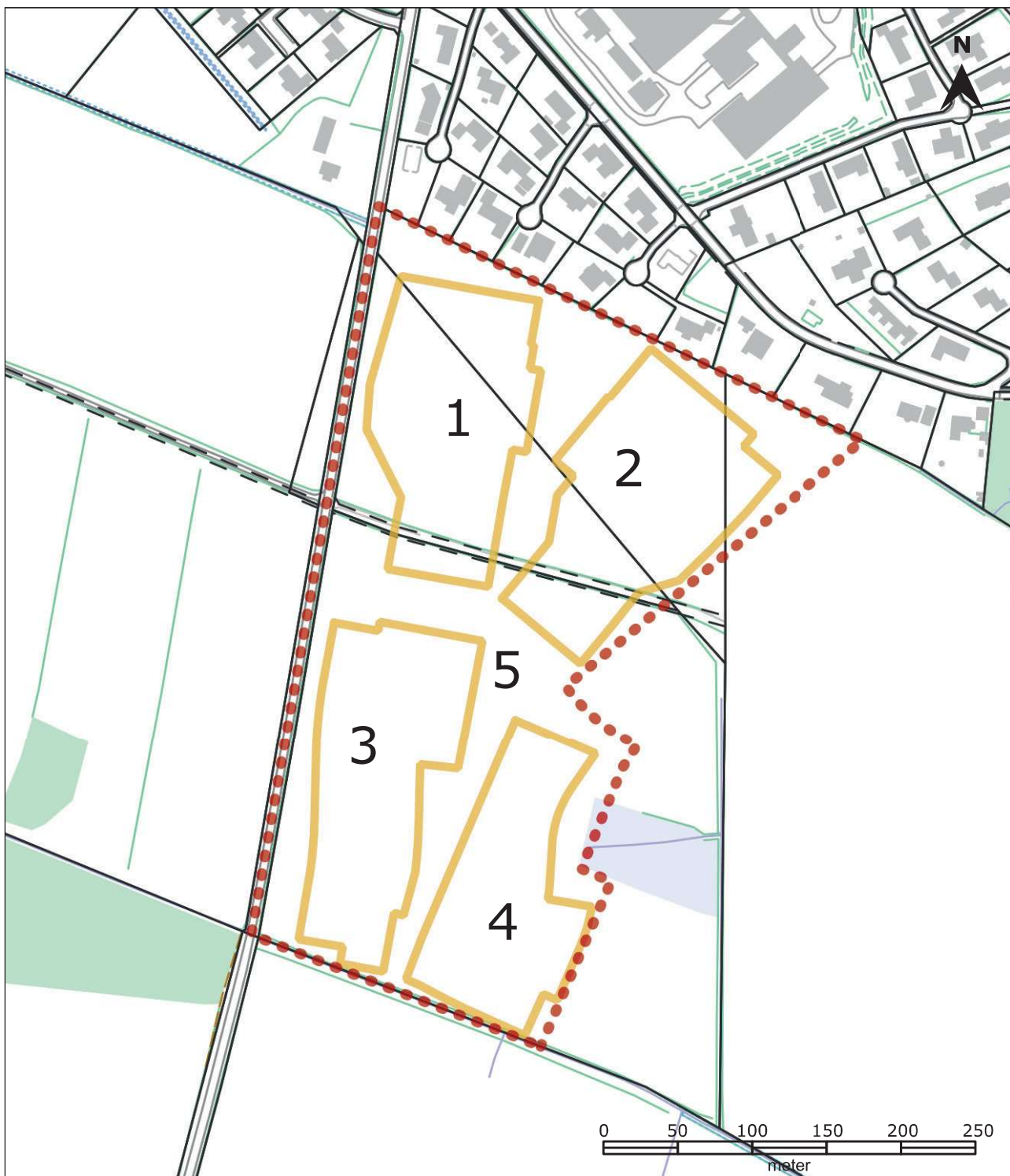
- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 14.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 14.4 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.
- 14.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggebyloven og planloven.



Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 323
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2017)



Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 323	□	Delområder med numre
□	Eksisterende matrikelskel	■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2017)



— Stiforløb, der binder klyngerne sammen.

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	Levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Lokalplan nr. 323 Boliger, Hyvildvej øst, Brande er:

- Offentligt bekendtgjort den 10. februar 2021
- Endeligt vedtaget den 1. februar 2021
- Offentliggjort som forslag den 23 september 2020
- Godkendt som forslag den 14 september 2020



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 323 Boliger, Hyvildvej øst, Brande var i offentlig høring i perioden fra den 23 september 2020 og frem til den 25 november 2020.



www.ikast-brande.dk

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

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

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller 9960 4000.