

# Lokalplan nr. 283

Boliger, Engbækparken, Ejstrupholm



## Indhold

Lokalplan nr.283



Lokalplanområdets placering i kommunen.

## 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 lokalplan i minimum 8 uger. 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 plansystemet 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 indeholder lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen.

### Titel

Lokalplan nr. 283  
Boliger, Engbækparken, Ejstrupholm

### Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen

### Henvendelse

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

Ikast-Brande Kommune  
Planafdelingen  
Centerparken 1  
7330 Brande  
Tlf.: 99 60 40 00

## Indholdsfortegnelse

### Redegørelse ..... 5

Baggrund og formål .....	5
Beliggenhed & eksisterende forhold .....	6
Indhold .....	7
Børn i byen .....	9
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning .....	9
Tekniske anlæg .....	10
Love og beskyttelseslinjer .....	11
Miljøvurdering .....	11
Lokalplanens gennemførelse .....	11

### Bestemmelser ..... 13

§ 1. Formål .....	13
§ 2. Område & zonestatus .....	13
§ 3. Områdets anvendelse .....	13
§ 4. Udstykning .....	14
§ 5. Vej, stier & parkering .....	14
§ 6. Bebyggelsens omfang & placering .....	15
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 8. Ubebyggede arealer .....	16
§ 9. Tekniske anlæg .....	16
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse .....	17
§ 11. Grundejerforening .....	17
§ 12. Servitutter .....	17
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan .....	18
§ 14. Retsvirkninger .....	18

## Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	21
Kortbilag 2 - Anvendelse .....	23
Bilag x - Støj .....	25
Bilag x - Miljøklasser .....	27



## Redegørelse

Lokalplan nr.283

# Lokalplan nr. 283

## Boliger, Engbækparken, Ejstrupholm

### Redegørelse

#### Baggrund og formål

Lokalplan 283 er udarbejdet som erstatning for lokalplan nr. 2.26, som blev endelig vedtaget i 2006. I lokalplan nr. 2.26 blev et område udlagt til parcelhusudstyknings, mens et andet blev udlagt som en storparcel til tæt-lav boligbebyggelse. I mellem disse to arealer blev der udlagt et grønt område, hvorfra de to områder også skulle vejbetjenes.

Baggrunden for lokalplanen er dels, at ejeren af storparcellen har rettet henvendelse til Ikast-Brande Kommune med et ønske om, at kunne integrere det grønne areal i udformningen af en ny boligbebyggelse. Ikast-Brande kommune har vurderet at disponeringen af veje og rekreative arealer i henhold til lokalplan 2.26 ikke er hensigtsmæssig, og derfor besluttet at imødekomme ønsket.

Da det ikke er muligt at dispensere fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser, skal der udarbejdes en ny.



*Lokalplanområdets placering i byen/området.*



*Lokalplanområdets afgrænsning.*

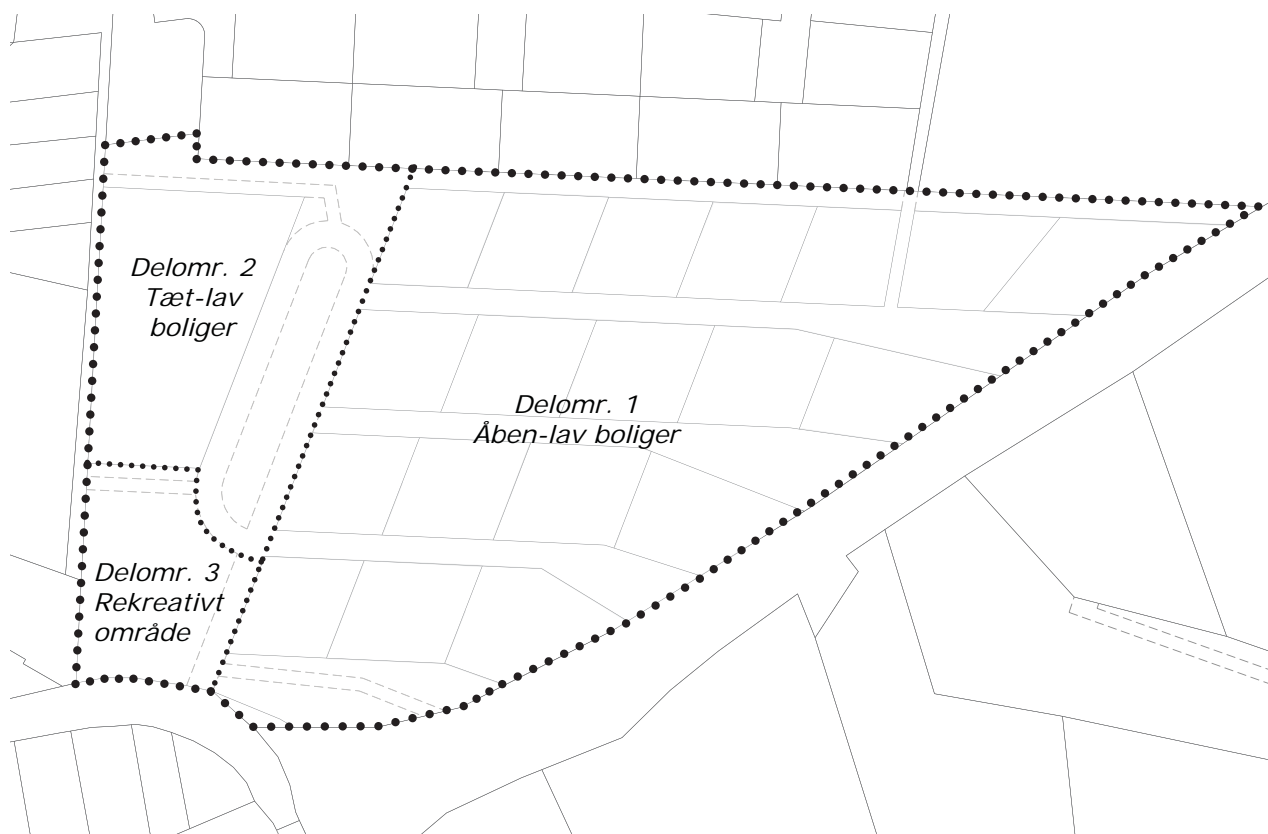
Formålet med lokalplanen er derfor, at muliggøre at lokalplanområdet fortsat kan udstykkes til åben- og tæt-lav boligbebyggelse, men på baggrund af en bedre planløsning med mere fokus på veje- og stiforhold samt kvaliteten af de grønne arealer i området.

### Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3,9 ha. som ligger i den sydøstlige del af Ejstrupholm mellem Østergade og Ahornvej. Den del af området som i henhold til den tidligere lokalplan er udlagt til åben-lav boligbebyggelse er byggemodnet, og der er opført tre parceller.

Området for lokalplanen afgrænses mod nord og vest af eksisterende parcelhusområder ved Ahornvej og Engtoften. I områdets sydvestlige hjørne ligger et regnvandsbassin. Området tangeres endvidere af Ejstrup Bæk, som på strækningen forbi lokalplanområdet er rørlagt, men munder ud umiddelbart vest for lokalplanområdet sammen med udløbet fra regnvandsbassinet.

Mod sydøst afgrænses området af den 'skæve banes' banedæmning, hvor der i dag er anlagt en sti. Mod øst ligger marker og åbent land.



## Indhold

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål med mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Ved åben-lav bebyggelse forstås fritliggende enfamiliehuse, som ligger enkeltvis på grunde, mens der ved tæt-lav bebyggelse forstås boliger som helt eller delvist er sammenbyggede - altså dobbelt-, række-, kæde-, klyngehuse m.m.

Lokalplanområdet er inddelt i tre delområder, hvor delområde 1 skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse, mens delområde 2 skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Delområde 3 skal anvendes til grønt område og regnvandsbassin.

## Bebyggelse

Bebyggelse i delområde 1 må opføres i en højde på 1,5 etage med udnyttelig tagetage, mens bebyggelsen i delområde 2 må opføres i 2 etager. For begge områder gælder, at den maksimale højde ikke må overstige 8,5 meter.

Udstykning i delområde 1 skal finde sted i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2, og ingen grund må have en størrelse mindre end 800 m<sup>2</sup>.

Udstykning i delområde 2 må kun finde sted på baggrund af en samlet plan, og grunde inden for området skal som minimum have en størrelse på 400 m<sup>2</sup>. Udstykningsplanen skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.



*Eksempel på hvordan delområde 2, som i lokalplanen er udlagt til tæt-lav bebyggelse, kan udformes.*



## Redegørelse

Lokalplan nr.283

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til 30 for åben-lav og 35 for tæt-lav.

### Vej og sti

Området skal vejbetjenes fra Østergade, og fra den interne fordelingsvej tilsluttes de to boligveje i delområde 1, ligesom også vejadgangen til delområde 2 skal etableres herfra.

Lokalplanområdet er godt bundet op på det overordnede stisystem i området, og der skal fortsat opretholdes forbindelser til såvel banestien som til stierne mod nord, øst og vest for lokalplanområdet.

### Grønne områder

I delområde 1 er der imellem parcellerne udlagt grønne kiler, hvilket skal bibeholdes.

I delområde 2 er området udvidet til også at omfatte et areal, som i den tidligere lokalplan var udlagt til grønt område.

I delområde 3 vil der omkring regnvandsbassinet fortsat være mulighed for at etablere grønne arealer.

*Billeder fra lokalplanområdet*





### **Parkering**

Ved åben-lav boligbebyggelse foreskriver lokalplanen, at der til hver parcel skal etableres to parkeringsplader pr. bolig.

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig, hvor den ene skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligen, mens den resterende del kan etableres som fælles/gæsteparkering inden for delområdet.

### **Børn i byen**

Der er mindre end 1,5 km fra boligerne inden for lokalplanområdet til Ejstrupholm skole.

### **Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning**

#### **Ikast-Brande Kommuneplan 2009 - 2021**

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 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.

Lokalplan nr. 283 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009 - 2021. I kommuneplanen er lokalplanområdet en del af et større rammeområde - 19.B1.8, som er udlagt til boligområde – åben lav fremherskende. En del af området kan dog anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

#### **Eksisterende lokalplan**

Denne lokalplan erstatter den eksisterende lokalplan – lokalplan nr. 2.26. Ved vedtagelsen af lokalplan nr. 283 ophæves lokalplan 2.26 i sin helhed.

#### **Spildevandsplan 2010 - 2021**

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.

Området er separatkloakeret. Spildevandet pumpes til Nørre Snede Renseanlæg, hvorfra udledning sker til Bjørnskov bæk. Overfladevand har via bassinudløb til grøft/tilløb til Holtum Å.

Befæstelsesgraden i boligområdet må ikke overstige 35 %. Der accepteres ikke en udvidelse af regnvandstilledningen som følge af yderligere befæstelse. Ved en befæstelsesgrad større end 35 % skal yderligere overfladevand håndteres på egen grund eller forsinkes og nedrosles til hvad der svarer til en befæstelsesgrad på 35 %.

Der er i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021 er der indført et generelt princip om at regnvand skal håndteres lokalt for at reducere påvirkningen af vandløb, søer og fjorde.

### Tekniske anlæg

#### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

#### Varmeforsyning

Varmeforsyningsform afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven. Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

#### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Ejstrupholm Vandværk.

#### Renovation

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

#### Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

På bilag 3 er der angivet et sammendrag af de støjbestemmelser, der gælder for erhvervsvirksomheder.

#### 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 miljøafdeling underrettes. Opgravning og flytning af forurennet jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

#### Jordbalance

Inden for lokalplanområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, skal deponeres og anvendes inden for området.

## 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 Færdselslovens § 100).

### Museumsloven

Herning Museum 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 Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Herning Museum skal underrettes om fundet.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejde påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer jf. lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009. Planforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes i henhold til lovens § 3 stk. 2.

Etableringen af boliger vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

## Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanens gennemførelse afhænger alene om udbud og efterspørgsel på åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i Ejstrupholm.



## Bestemmelser

Lokalplan nr.283



## Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er, at
- at give mulighed for udstykning til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
  - at fastlægge disponeringen af området herunder grønne områder samt vej- og stibetjening.

### § 2. Område & zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:  
7do, 7hi, 7hh, 7hg, 7hf, 7he, 7hd, 7hc, 7gz, 7gæ, 7gø, 7ha, 7hb, 7gy, 7gx, 7gv, 7gu, 7gr, 7gs, 7gt, 7an, 7hk  
alle Ejstrup by, **Ejstrup**  
samt alle matrikler der efter den 1. maj 2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.
- 2.3 Lokalplanområdet inddeles i tre delområder som vist på kortbilag 1. Delområde 2 afgrænses mod øst af vejskel og mod syd umiddelbart nord for stien.

### § 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde 1 skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Delområde 2 skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.3 Delområde 3 skal anvendes til grønt område og regnvandsbassin.
- 3.4 Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1 - 2. Virksom-

heden 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 villa 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.

### § 4. Udstykning

- 4.1 Udstykning af lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.
- 4.2 Grunde til åben-lav boligbebyggelse i delområde 1 skal som minimum have en størrelse på 800 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Grunde til tæt-lav boligbebyggelse i delområde 2 skal som minimum have en størrelse på 400 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Tæt-lav boligbebyggelse i delområde 2 skal opføres på baggrund af en samlet udstykningsplan som skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.

### § 5. Vej, stier & parkering

- 5.1 Vejadgang til bebyggelsen skal ske fra den interne boligvej med vejtilslutning til Østergade jvf. kortbilag 2.
- 5.2 Vejbetjeningen af delområde 1 og 2 skal findes sted i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.
- 5.3 Den interne boligvej i delområde 1 udlægges med en bredde på 8 m. og udføres med en anlægsbredde på 5 m. Rabatter langs vejsiden udlægges til græs i 1,5 m.
- 5.4 Den interne boligvej i delområde 2 skal udlægges med en bredde på minimum 6 m. og udføres med en anlægsbredde på minimum 4 m.
- 5.5 Boligveje i delområde 1 afsluttes med en vendeplads.
- 5.6 Boligveje i delområde 2 afsluttes med en vendeplads eller anlægges således, at det er muligt for en renovationsvogn af køre rundt.

- 5.7 Der udlægges stiarealer i en bredde på 4 meter efter principperne vist på kortbilag 2. Stierne anlægges med en fast belægning, grus eller græs i mindst 1 meters bredde.
- 5.8 Alle veje og stier i området anlægges som private fællesveje.
- 5.9 Til hver parcel må der kun anlægges én overkørsel.
- 5.10 Ved åben-lav boligbebyggelse udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 5.11 Ved tæt-lav boligbebyggelse udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig, hvoraf 1 skal være i direkte tilknytning til boligen. Den resterende del kan samles som fælles parkering / gæsteparkering.

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

- 6.1 Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.  
Ved tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 35.
- 6.2 Bebyggelse i delområde 1 må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og med en max. højde på 8,5 m. over naturligt terræn.  
Bebyggelse i delområde 2 må højst opføres 2 etager og med en max. højde på 8,5 m. over naturligt terræn.
- 6.3 Bebyggelsen i delområde 1 skal holdes mindst 5 m. fra vejskel.  
Bebyggelsen i delområde 2 skal holdes mindst 2,5 m. fra vejskel.
- 6.3 Bebyggelse i delområde 2 må kun opføres efter en samlet plan, som er godkendt af Ikast-Brande Kommune.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Beboelsesbygningens facader skal udføres i overflader som murværk, vandskuret murværk, pudset overflade

eller glatte betonelementer.

- 7.2 Sekundære bygninger som garage/carport, skure og lignende kan udføres i andre materialer.
- 7.3 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted i området.
- 7.4 Der må ikke opsættes radio- eller tv-antenners udendørs.
- 7.5 Parabolantenners kan må kun opsættes, når de har en diameter på under 90 cm, og når de placeres så overkanten ikke er højere end 1,5 m over terræn.

### § 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn.
- 8.2 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som af grænsning af terrasse mm.
- 8.3 Fælles grønne områder jvf. kortbilag 2 og vejrabatter må ikke udstykkes eller bebygges, men må alene anvendes til natur-, opholds-, lege- og aktivitetsarealer.
- 8.4 På fælles grønne områder må ingen form for parkering finde sted.
- 8.5 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 m mod skel. Terrænreguleringer, der overskrider +/- 0,5 m, skal godkendes i forbindelse med byggeansøgningen. Skråningsanlæg mod skel skal være i naturlig terræn min. 1 meter inden skel.
- 8.6 Befæstelsesgraden må ikke overstige 0,35.
- 8.7 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted i området.
- 8.8 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, campingvogne o.l.

### § 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.



## § 10. Betingelser for ibrugtagelse

10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:

- alle boliger tilsluttes den kollektive varmforsyning. Varmeforsyningsformen afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.
- alle boliger tilsluttes det kollektive elnet. Elledninger må kun udføres som jordkabler.
- alle boliger tilsluttes den kommunale vandforsyning.
- området separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.

## § 11 Grundejerforening

- 11.1 Inden for delområde 2 skal der oprettes én grundejerforening, med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområdet. Hver husstand har en stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal inden for delområdet delforestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på vejene i samt vedligeholdelse af belysning.
- Grundejerforeningen skal derudover forestå drift og vedligeholdelse af delområde 3, men med undtagelse af regnvandsbassinet.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af grundene er solgt.
- 11.5 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.

## § 12. Servitutter

- 12.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (Planlovens § 18).

### § 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

- 13.1 Lokalplan nr. 2.26 titel, vedtaget af Nørre Snede Kommune den 10.10. 2006 aflyses i sin helhed.

### § 14. Retsvirkninger

- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse 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. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 14.4 Byrådet kan 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 (Planlovens §§ 19 og 20).
- 14.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Planloven.

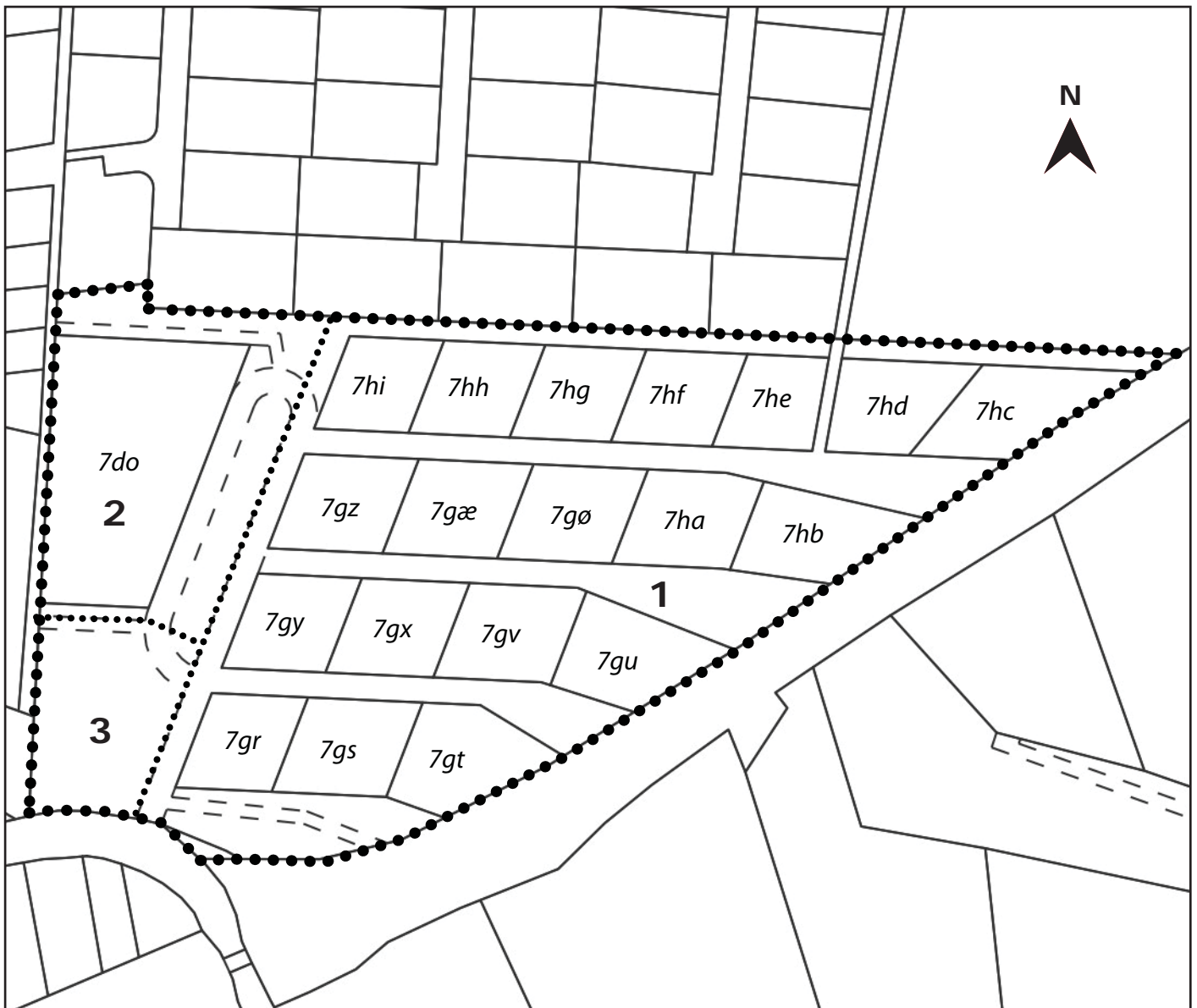




## Kortbilag 1

Lokalplan nr.283

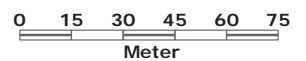




**Signaturforklaring**

- Lokalplanafgrænsning
- ..... Delområdeafgrænsning
- 2 Delområdenummer

Mål: 1:2000





## Kortbilag 2

Lokalplan nr.283



**Signaturforklaring**



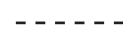
Lokalplanafgrensning



Delområdeafgrensning



Vejforbindelser



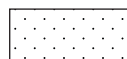
Stiforbindelser



Åben-lav boligbebyggelse

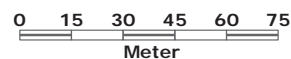


Tæt-lav boligbebyggelse



Grønne områder

Mål: 1:2000



## Bilag 3 - Støj

Lokalplan nr.283

## Vejledende grænseværdier for støjbelastning

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

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

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

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

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

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

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

### Vejledning om miljøklasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Praktiske oplysninger

## - om lokalplanprocessen



### Høringsperiode

Lokalplan nr. 283 Boliger, Engbækparken, Ejstrupholm var i offentlig høring i perioden fra den 9. maj 2012 og frem til den 4. juli 2013.



### [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.

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

[teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk](mailto:teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk)  
eller 9960 4000.



### Vedtagelse

Lokalplan nr. 283 Boliger, Engbækparken, Ejstrupholm er:

- Vedtaget som forslag den 30. april 2012.
- Forslaget er offentligt bekendtgjort den 9. maj 2012.
- Vedtaget endeligt den 22. april 2013.
- Offentligt bekendtgjort den 24. april 2013.