



**Ikast-Brande**  
Kommune

---



**Daginstitution, Ågade, Brande**  
Lokalplan 203

**Titel**

Daginstitution, Ågade, Brande  
Lokalplan nr. 203

**Udarbejdet af**

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen

Illustrationsplan, facader og snit:  
Arkitektfirmaet Kristian H. Nielsen, Herning

**Henvendelse**

Ikast -Brande Kommune  
Planafdelingen  
Centerparken 1  
7330 Brande  
Tlf. 99 60 40 00  
Fax. 99 60 32 09  
E-post: [teknikogmiljoomraadet@ikast-brande.dk](mailto:teknikogmiljoomraadet@ikast-brande.dk)

# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?.....	5
----------------------------	---

## Loaklplanredegørelse

Lokalplanens baggrund .....	7
Lokalplanområdet.....	8
Loaklplanens indhold .....	9
Forhold til anden planlægning .....	10
Øverige planforudsætninger.....	11
Miljøvurdering.....	13
Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.....	14
Offentlig høring af lokalplanen.....	14

## Lokalplanbestemmelserne

§ 1. Lokalplanens formål .....	15
§ 2. Område og zonestatus .....	15
§ 3. Områdets anvendelse.....	15
§ 5. Bebyggelsens placering og omfang .....	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 8. Ubebyggede arealer .....	16
§ 9. Vej, sti og parkering .....	17
§11. Tilslutning til fællesanlæg .....	17
§13. Forudsætning for ibrugtagen .....	17
§15. Ophævelse af partiel byplanvedtægt .....	17
§16. Retsvirkninger.....	18

Vedtagelsespåtegning .....	19
----------------------------	----

## Kortbilag:

1. Matrikelkort .....	21
2. Arealvendelseskort .....	23
3. Illustrationsplan .....	24

## Bilag

4. Facader og snit.....	25
5. Støj fra erhverv.....	27



## Lokalplan nr. 203 Daginstitution, Ågade, Brande Ikast-Brande Kommune



### Hvad er en lokalplan?

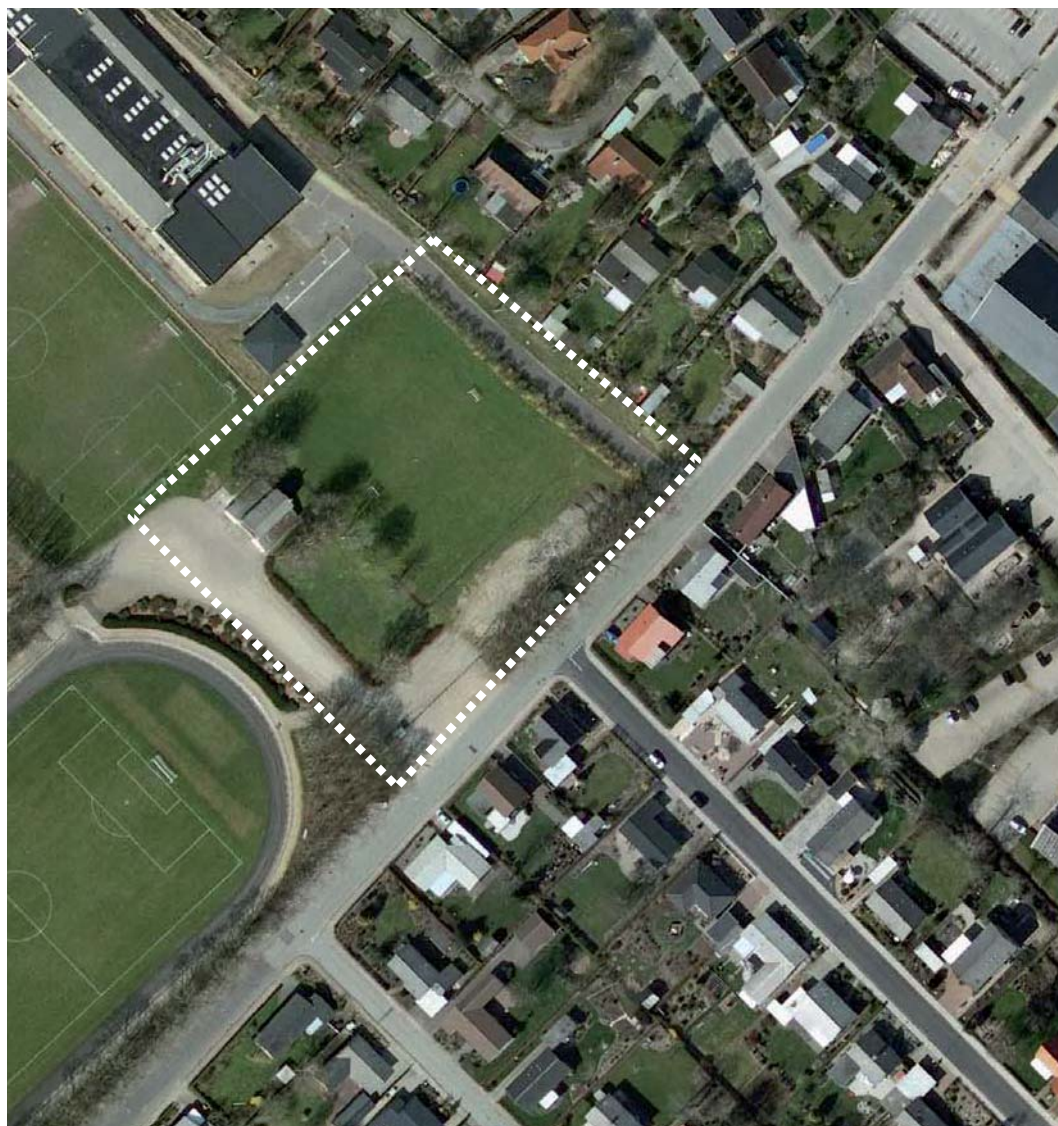
Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til 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 tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan er ikke til hinder for, 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.





Mål: 1:4.000

## Lokalplanredegørelse

### Lokalplanens baggrund

Flere store virksomheder har gennem de senere år valgt at lokalisere sig i Brande, og som følge deraf har byen oplevet en mærkbar stigning i befolkningstallet og hermed også i børnetallet. Dette har medført, at Brande har oplevet en efterspørgsel på institutionspladser i byen, og for at kunne imødekomme denne efterspørgsel, har byrådet i Ikast-Brande Kommune truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan.

Formålet med lokalplanen er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for udviklingen af et attraktivt institutionsområde ved Ågade 14 i Brande.

I første omgang er det planen at bygge en institution til 80 børn, men inden for lokalplanområdet skal det være muligt at udvide bebyggelsen og legearealerne til at kunne rumme 150 børn i forskellige aldre.

Der har været afholdt en indbudt konkurrence om udformningen af institutionerne, og et af projekterne er vist på side 24 - 25.

## Lokalplanområdet

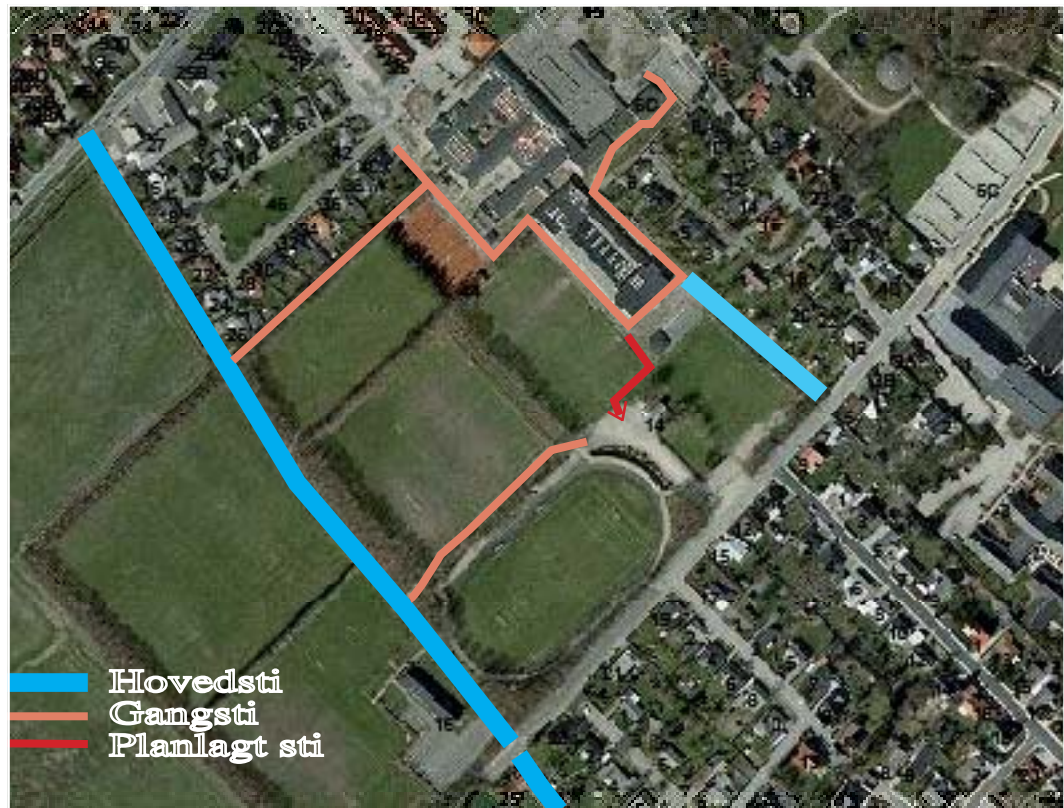
Lokalplanområdet ligger op til Præstelundskolen og Brande Stadion, og området ligger i øvrigt i et villakvarter. Mod sydøst ligger Ågade, der er adgangsvej til området. Selve lokalplanområdet består af et fælles adgangsområde til stadion og lokalplanområdet, et gammelt klubhus af ringe kvalitet, boldbaner og mod nordøst en sti til Præstelundsskolen. Området er ca. 10.000 m<sup>2</sup> stort.

### Beplantning

Der findes en del beplantning i området, men især 4 kastanietræer i den sydvestlige del af området er karakteristiske. Disse er suppleret af birketræer, der er lige så store. Randbeplantningen mod Ågade består af ældre bøgetræer og langs stien mod nordøst er der et blandet beplantningsbælte.



Det gamle klubhus flankeret af kastanietræer. Skrænten nedenfor omkranser til dels lokalplanområdet.



#### Veje og stier

Ågade er en blind vej og ikke specielt hårdt trafikbelastet. Vejen tjener primært som stamvej til de omkringliggende boliger og vil godt kunne bære en yderligere belastning i det omfang som udbygningen med institutioner skaber.

Det lokale stisystem er veletableret, og lokalplanområdet vil blive koblet på dette stisystem.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af institutioner til børn og unge.

Eksempler på formål, der kan placeres indenfor lokalplanens område kan være:

- \* Vuggestuer
- \* Børnehaver
- \* Fritidshjem/SFO
- \* Faciliteter for dagplejere
- \* Undervisning/skole

I første omgang skal der opføres en institution til 80 børn og fuldt udbygget vil der være plads til ca. 150 børn.



Klubhus, der planlægges nedrevet

Børnehavens idegrundlag er, at det skal være en idrætsbørnehave, hvor idræt og bevægelse bruges til at opnå forskellige pædagogiske mål.

Desuden skal børnehaven indrettes med et køkken, der kan anvendes til egentlig madproduktion.

Der har været indbudt til en konkurrence om daginstitutionens placering, udseende og indretning m.v. På bilag 3 og 4, side 24-27 er vist eksempler fra vinderprojektet.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering, vejadgang, stier, ubebyggede arealer, m.v.

## Forhold til anden planlægning

### Regionplanlægning

Kommuneplanen for den tidligere Brande Kommune er udarbejdet i overensstemmelse med Regionplanen 2005 for Ringkøbing Amt, som ikke indeholder bestemmelser med betydning for planlægningen af lokalplanområdet.

### Kommuneplan 2002-2013

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser fra tidligere Brande Kommune - I5, Brandlundvej, da

der heri er anført, at der kun må opføres bebyggelse til idrætsanlæg o.l.

#### Kommuneplantillæg 25

For at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen fremlægges parallelt med lokalplanen et tillæg til kommuneplanen, som gør det muligt at opføre daginstitutioner. Dette tillæg skal vedtages senest samtidig med denne lokalplan.

#### Byplanvedtægt

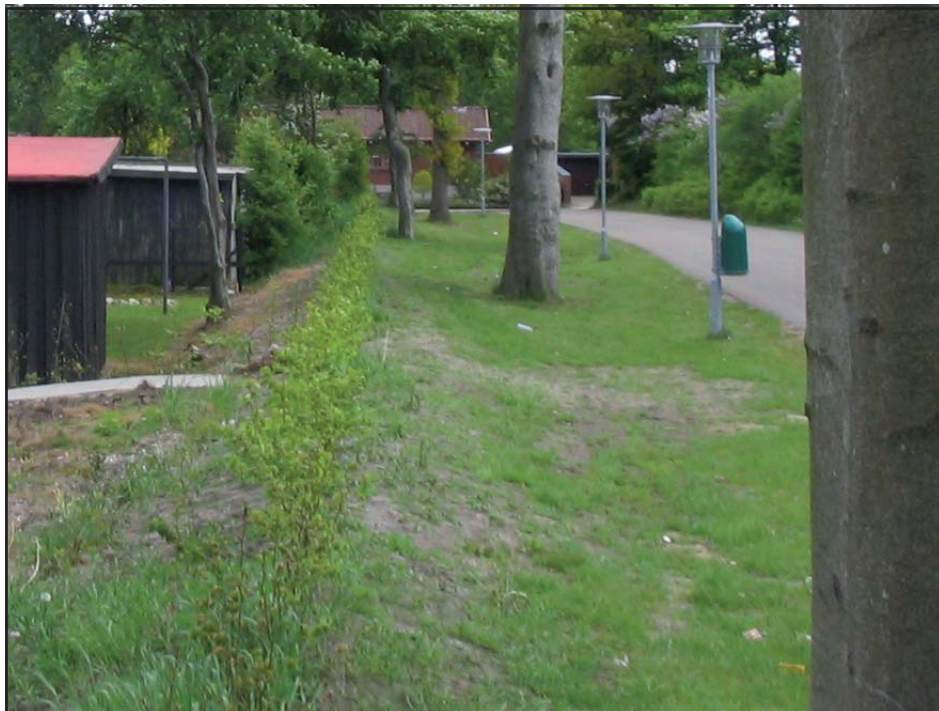
Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 1 for Brande Kommune, for området omkring Stadion - Præstelundsskolen - Renseanlægget og Aagade. Udarbejdet i juli 1964. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 203, Ikast-Brande Kommune, ophæves byplanvedtægt nr. 1 for den del af byplanvedtægten, som er omfattet af denne lokalplan.

## Øvrige planforudsætninger

#### Spildevand, herunder overfladevand

Området er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan, men når lokalplanen er vedtaget endeligt vil spildevandsplanen blive revideret.

Området skal separatkloakeres. Spildevand og overfladevand tilsluttes det kommunale spildevandssystem, men overfladevandet skal forsinkes, så der skal etableres et bassin.



Nyplantet bøgehæk mellem stien til skolen og villaerne mod nordøst

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler fra Midtjyllands Elektricitets Selskab (MES). Hen over lokalplanområdet ligger der elkabler nedgravet, lige som der er kabler langs Ågade og i stien til skolen.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser af begrænset omfang. Der stilles ikke særlige krav til sikring af grundvandet i forbindelse med en fremtidig anvendelse af området til børneinstitution.

### Vandforsyning

Området er omfattet af Ikast-Brande Vandforsyningsplan. Vandforsyningen skal ske fra Brande Vandværk.

### Varmeforsyning

Området er omfattet af Ikast-Brande Varmeplan. Bygningerne i lokalplanområdet skal tilsluttes Brande Fjernvarmecentral. Der er et ønske om at benytte alternative energikilder, f.eks. jordvarme. Dette skal aftales nærmere mellem bygherre og Brande Fjernvarmecentral.

### 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-Brandes Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn



Rododendronbed mellem lokalplanområdet og Stadion

til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

#### Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der har foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden inden for lokalplanområdet.

Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til kommunen.

#### Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget børnehaven må bidrage med til støjniveauet i skel. I bilag 5 er der angivet et sammendrag af de støjbestemmelser, der gælder for erhvervsvirksomheder, herunder børnehaver.

## Miljøvurdering

I flg. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer", LBK nr. 1398 af 22/10/2007, skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få væsentlig indvirken på miljøet. Ikast-Brande Kommune har i en screening vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Dette kan påklages til naturklagenævnet.



2 af de 4 gamle kastanietræer inden for lokalplanområdet

## Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder

I henhold til lov om museer m.v. (lovbekendtgørelse nr. 739 af 17. juli 2000) § 26, skal arbejdet standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder.

Herning Museum vurderer ud fra terrænforholdene, at der kan være fortidsminder, hvorfor de ønsker at foretage en arkæologisk forundersøgelse inden der bygges eller foretages andre tiltag i området.

## Offentlig høring af lokalplanen

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i perioden 2. juli 2008 til den 10. september 2008.

# Daginstitution, Ågade, Brande

## Lokalplan nr. 203

### Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### § 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er,

- \* at fastsætte arealanvendelsen af lokalplanområdet til institutioner o.l. til børn, samt
- \* at sikre en ensartethed i materialevalg, så senere udbygninger fremstår som en harmonisk helhed.

#### § 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr.

del af 4 bo, Brande By, Brande,

samt alle parceller, der efter den 28. maj 2008 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

#### § 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål, institutioner til børn, skole og idrætsformål, samt fælles adgangsveje samt parkering. Endvidere må det anvendes til en mindre transformerstation og regnvandsbassin.

## § 4. Bebyggelsens placering og omfang

- 4.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for følgende byggelinier: Byggelinien mod nordvest er 5 m fra skel/lokalplangrænsen, byggelinien mod nordøst er 5 m fra stiarealet, altså ca. 15 m fra skel, mod sydøst 10 m fra skel og mod sydvest variabel, afhængig af adgangs og parkeringsforholdene.
- 4.2 Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde over terræn, der overstiger 8,5 m.
- 4.3 Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 4.4 Bebyggelsesprocenten må højst være 50.
- 4.5 I forbindelse med adgangsvejen til institutionsområdet udlægges der areal til en miljøstation efter de retningslinier, der er fastsat i Ikast-Brande Kommunes affaldsregulativ.
- 4.6 Uanset bestemmelsen om byggelinie mod nordvest kan der etableres en overdækket gang/sammenbygning mellem bebyggelsen inden for lokalplanområdet og Præstelundsskolen.

## § 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Ny bebyggelse skal som grundelement opføres i teglsten, der kan pudses og suppleres med andre materialer for at fremhæve en bestemt arkitektur. Disse materialer kan f.eks. være træ og skifer, som på Præstelundsskolen.
- 5.2 Mindre bygninger som redskabsskure, legehuse o.l. kan opføres i træ.
- 5.3 Tage på ny bebyggelse skal være ensartede således, at den taghældning, der bestemmes for første etape af bebyggelsen, skal fastholdes i senere etaper.
- 5.4 Tage skal gives en hældning på mindst 10°.
- 5.5 Tage på mindre bebyggelser som skure og udhuse skal være ensartede både i hældning og i materialevalg. Undtaget herfra er legehuse.

## § 6. Ubebyggede arealer

- 6.1 Beplantningen mellem stien i nordøst og institutionsområdet skal bevares/suppleres.

- 6.2 Langs lokalplanområdets afgrænsning mod Ågade skal bøgetræsrekken bevares.
- 6.3 Hegn i skel kan udføres som trådhegn. Hegn skal være mellem 120 cm og 180 cm højt.
- 6.4 Der udlægges areal til miljøstation i forbindelse med adgangsarealerne.

## § 7. Tilslutning til fællesanlæg

- 7.1 El-ledninger må alene udføres som jordkabler.
- 7.2 Lokalplanområdet kan forsynes med varme fra alternative varmekilder, f.eks jordvarme. Hvis dette ikke vælges, skal lokalplanområdet forsynes med varme fra Brande Fjernvarmecentral I/S.
- 7.3 Al bebyggelse skal tilsluttes Brande Vandværk.
- 7.4 Spildevand skal ledes til det offentlige spildevandsanlæg.

## § 8. Vej, sti og parkering

- 8.1 Vejadgangen til området skal ske som vist på bilag nr. 2, fælles med Brande Stadion.
- 8.2 Stien og beplantningsarealerne i den nordøstlige del af lokalplanområdet skal bibeholdes.
- 8.3 Der sikres stiadgang til området som vist i princippet på kortbilag nr. 2.
- 8.4 Der udlægges areal til parkering i den sydvestlige del af lokalplanområdet, svarende til 1 parkeringsplads pr. 5 normerede børn.
- 8.5 Der sikres areal til tilstrækkelige af- og pålæsningsmuligheder.
- 8.6 Der udlægges areal til cykelparkering i umiddelbar tilknytning til adgangen til børneinstitutionerne.

## § 9. Betingelse for ibrugtagning

- 9.1 Før ny bebyggelse tages i anvendelse, skal følgende forhold/anlæg være etableret:

- a) Halvdelen af parkeringspladserne i overensstemmelse med § 8
- b) Tilslutning til fællesanlæg i overensstemmelse med § 7

## § 10. Ophævelse af del af partiel byplanvedtægt nr. 1 for Brande Kommune

- 10.1 Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 1 for Brande Kommune, for området omkring Stadion - Præstelundsskolen - Renseanlægget og Aagade. Udarbejdet i juli 1964. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 203, Ikast-Brande Kommune, ophæves byplanvedtægt nr. 1 for den del af byplanvedtægten, som er omfattet af denne lokalplan.

## § 11. Retsvirkninger

- 11.1 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.
- 11.2 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.
- 11.3 Ikast-Brande Kommune kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 11.4 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18).
- 11.5 I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 11.6 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)
- 11.7 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

## Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Ikast-Brande Byråd som endelig lokalplan den 6. oktober 2008.

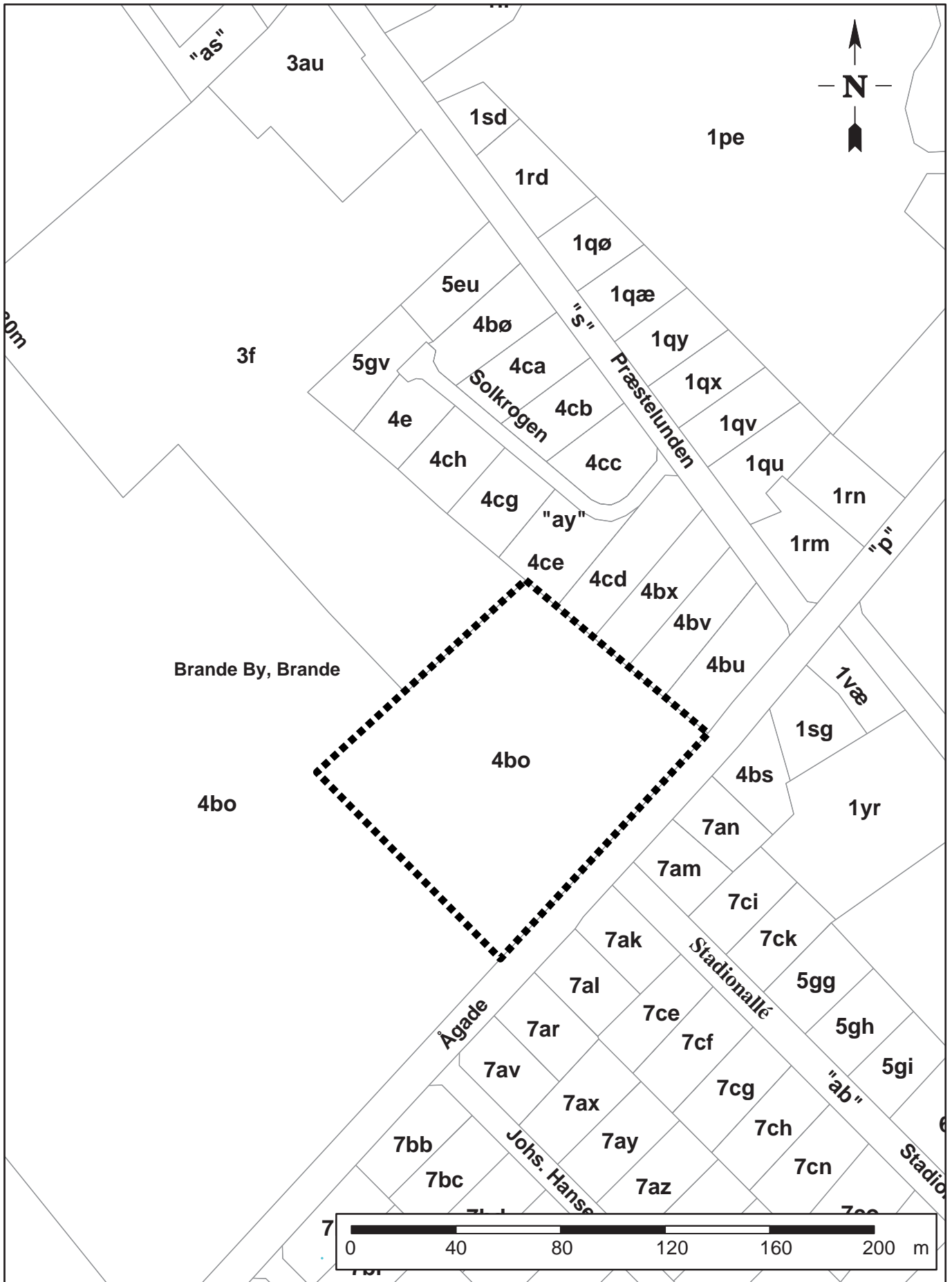
På Byrådets vegne

Carsten Kissmeyer  
Borgmester

Henning Hansen  
Kommunaldirektør

Forslaget er offentligt bekendtgjort den 15. oktober 2008.





lokalplangrænse



**Matrikelkort**

**Kortbilag 1**

Standard:

Ajour:

30-05-2008

Udskrivningsdato:

30-05-2008

Målforhold:

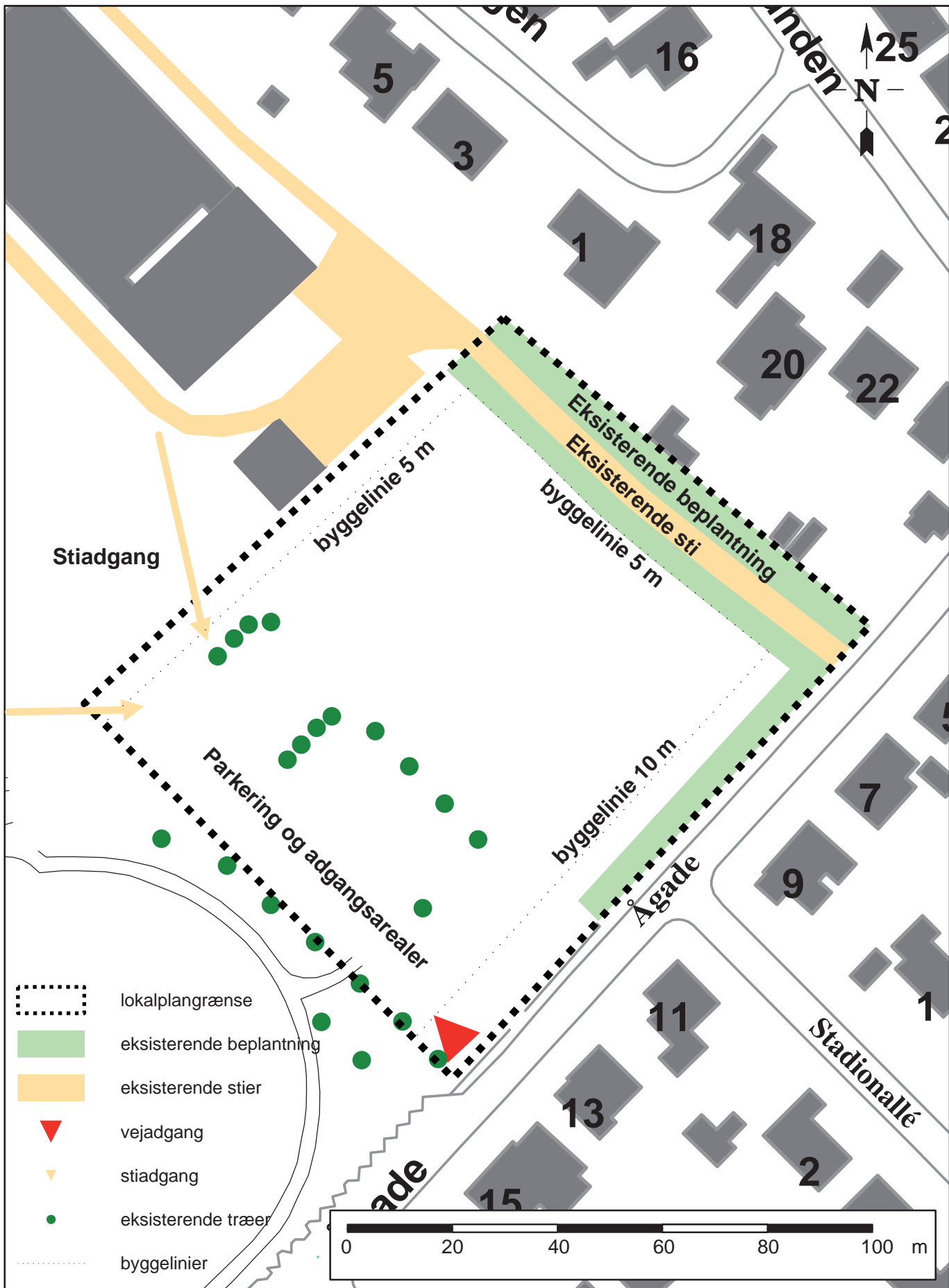
1: 2000

Afd:

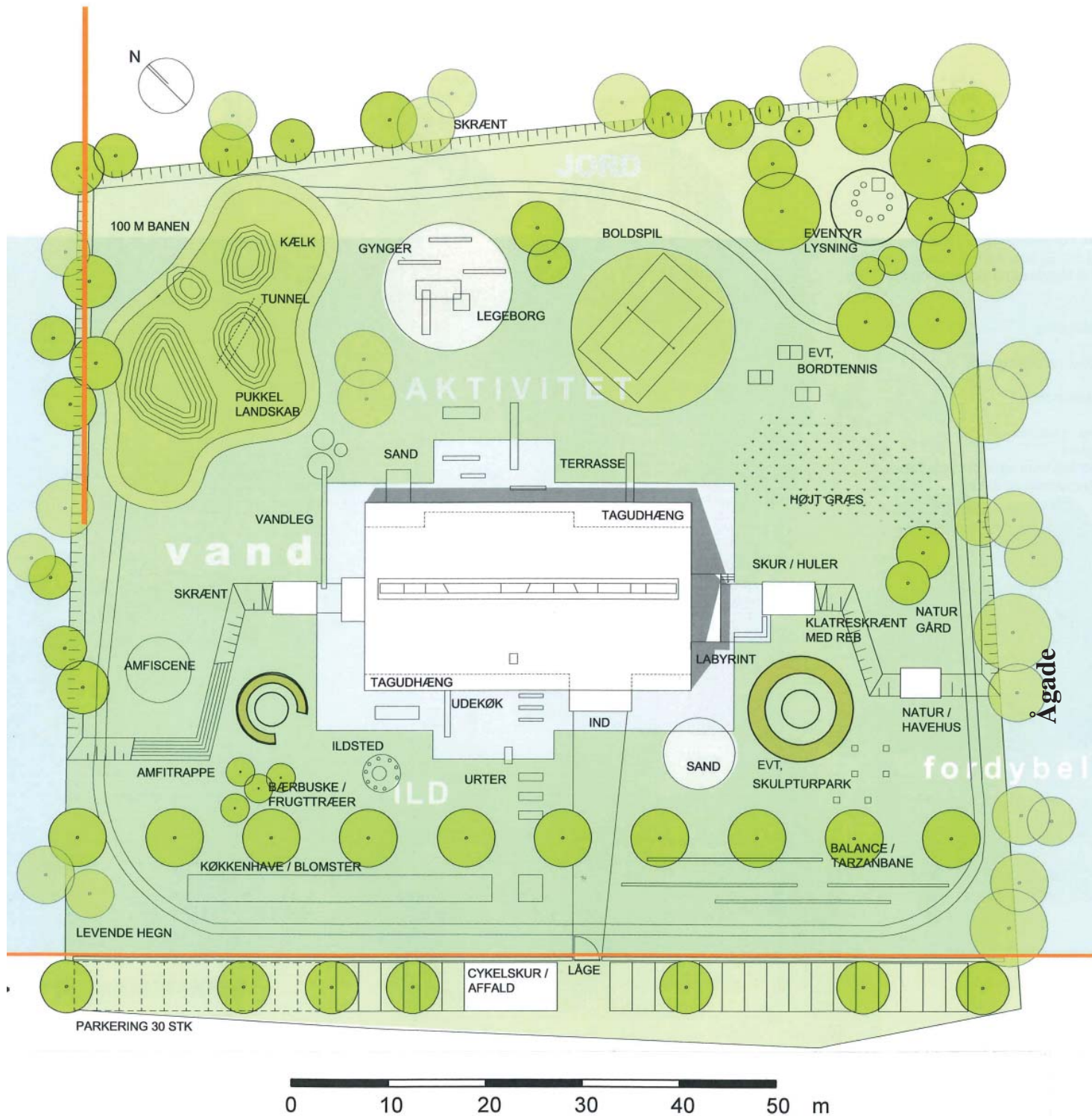
Planafdelingen

Ikast-Brande Kommune, Centerparken 1, 7330 Brande - Tlf. 99604000





	<b>Arealanvendelseskort</b>		<b>Kortbilag 2</b>
	Standard:	Ajour:	Udskrivningsdato:
		03-06-2008	02-06-2008
	Afd:	Planafdelingen	Målførhold:
			1: 1000
Ikast-Brande Kommune, Centerparken 1, 7330 Brande - Tlf. 99604000			



# Illustrationsplan

Eksempel på børnehavens placering på grunden

Tegninger fra Arkitektfirmaet Kristian H. Nielsen, Herning



Facader set fra nordvest



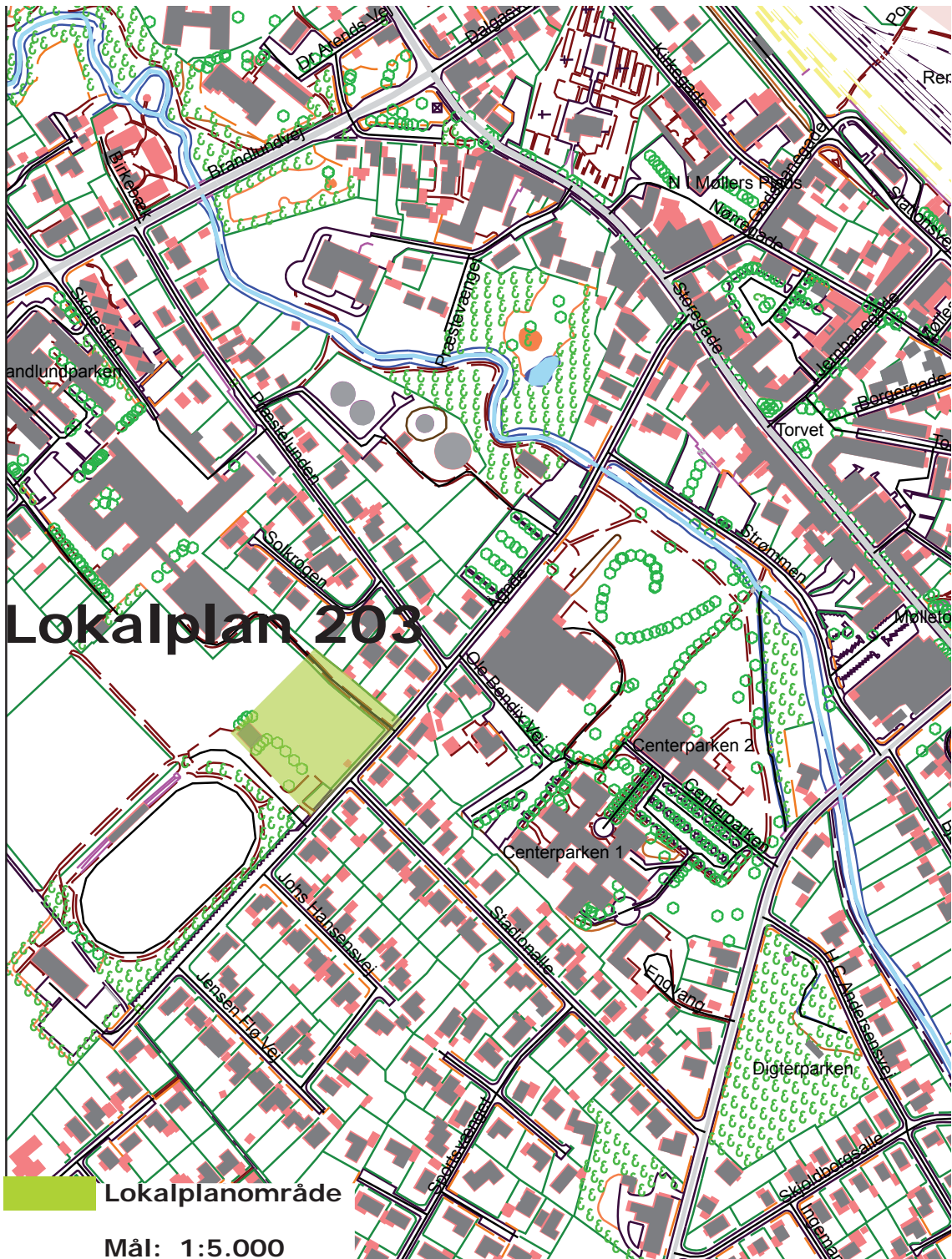
Snit



# Bilag 5

## Støj fra erhverv

<b>Vejledende grænseværdier</b> for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier <b>både</b> for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger <b>og</b> for omliggende områder.			
Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Områder til industri med særlige beliggenhedskrav (M-områder) Områder til industri- og transportvirksomheder (I-områder), men <b>kun</b> i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70 dB	70 dB	70 dB
Områder til industri- og transportvirksomheder (I-områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Områder til lettere erhverv (H-områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Blandede bolig- og erhvervsområder (D-områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Centerområder (C-områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Etageboligområder og institutionsområder	50 dB	45 dB	40 (55) dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)	45 dB	40 dB	35 (50) dB
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 (50) dB
Øvrige rekreative områder	Områder, hvor der på grund af anvendelsen (fx områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier mv.) og beliggenheden (fx grønne kiler mellem erhvervsområder) kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Kolonihaveområder	Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			



## Lokalplan 203

Lokalplanområde

Mål: 1:5.000