

Dato: d. 7. november 2021

Til Teknik og Miljøområdet  
[teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk](mailto:teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk)



Danmarks  
Naturfredningsforening

Masnedøgade 20  
2100 København Ø  
Telefon: 39 17 40 00  
Mail: dn@dn.dk

## **Høringssvar. Lokalplan nr. 420 Boligområde, Nordlundvej 57, Brande**

DN Ikast-Brande har følgende bemærkninger til ovennævnte forslag til lokalplan:

### **Overordnede bemærkninger**

Vi henviser til vores høringssvar til Forslag til Lokalplan 398 for samme område og tillader os at gentage vores overordnede bemærkninger.

Ikast-Brande Kommune har lavet en Strukturplan for "Naturbydelen Brande Syd, Mellem by og bakke". DN Ikast-Brande har set positiv på denne strukturplan og anerkendt den med få bemærkninger. Derfor havde vi også forventet, at lokalplanen ville leve op til de ideelle og ambitiøse visioner, som ligger i strukturplanen.

Men lokalplan 420 lever på ingen måde op til kvaliteten og indholdet i Strukturplanen.

Derfor opfordrer vi byrådet till at revurdere lokalplanen for at bringe den i overensstemmelse med de ideer og visioner, der ligger i Strukturplanen. I modsat fald vil DN Ikast-Brande arbejde for, at lokalplanen annulleres og at arealet bliver taget ud af Kommuneplanen.

DN Ikast-Brande mener, at det pågældende område mellem rideskolen og Nordlundvej 61 har en så høj naturmæssig interesse og værdi, at det ikke bør udlægges til et ordinært boligområde, som kan ligge hvor som helst.

Vi mener, at det i stedet for bør udlægges til fremtidige fritidsaktiviteter og udformes med respekt i forhold til de eksisterende naturværdier og -interesser, der er i området. I forvejen er der rideklubben, skydebanen, mountainbike-sport og golf i nærheden, som ligger fint i tilknytning til Brandlund mose og hede. Vi mener, at området kan blive et attraktivt fritidsområde, til det rigtige formål.

Vi vil således gå tilbage til vores oprindelige standpunkt: - at nye boliger i den del af Brande by skal ligge mellem Nordlundvej og Sandfeltvej. Der skal ikke være nye boliger mellem Nordlundvej og Brandlund mose og hede, og der skal ikke være boliger mellem Sandfeltvej og Skjern å. Her er naturinteresserne for dyrebare.

Hvis byrådet mod vores forventning vil fastholde lokalplanen, som det foreligger, vil vi påklage den endelige godkendelse ved bl.a. at gøre gældende, at den største del af lokalplanens område er omfattet af en skovbyggelinje, og at hele planområdet er udpeget som et bevaringsværdigt landskab og værdifuld landbrugsjord i den gældende kommuneplan.

### **Konkrete bemærkninger**

DN Ikast-Brande henviser til vores høringssvar til Forslag til Lokalplan 398 for samme område.

Vi fastholder vores generelle synspunkter, som indgår i det tidligere høringssvar, men vi vil specielt fremhæve følgende konkrete synspunkter:

## **Baggrund**

Planområdet benyttes i dag hovedsageligt til landbrug, mens den syd-vestligste del i dag er (tidligere var) beplantet med skov. Hele planområdet er landzone og udpeget som bevaringsværdigt landskab.

### **1. Hovedsynspunkt**

DN Ikast-Brande af den opfattelse, at området som udgangspunkt skal bevares som landzone, som et værdifuldt landskab og særlig værdifuldt landbrugsområde. Der er **intet** der tilsiger at der skal ligge byggeri i området. Kommunen skriver selv:

- 1. Områder, der er udpeget som værdifulde landskaber (bevaringsværdige landskaber), skal som udgangspunkt holdes fri for byggeri og anlæg.*
- 2. I særlige tilfælde kan Ikast-Brande Kommune tillade byggeri, anlæg eller anden anvendelse af arealerne, der ikke forringer karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet.*

### **2. Nedergårdsvej / Sti**

I lokalplanen er det fastlagt, at Nedergårdsvej skal nedlægges på en strækning. Samtidig er det fastlagt, at der som erstatning skal laves en sti langs skellet mod syd-vest mellem A og B.

Lokalplanens afsnit 5.7 siger, at stier generelt i området skal udlægges med en bredde på 4 m og anlægges med en bredde på 3 m. Det er uklart, om det også gælder stien mellem A og B.

Lokalplanens afsnit 5.8 siger, at der skal laves en stiadgang mellem A og B. Afsnittet kan læses sådan, at der ikke er stillet krav om udlæg, anlæg og udførelse.

Beskrivelsen er upræcis og der er samtidig en passus om, at stien senere kan nedlægges.

#### **Bemærkninger / Forslag:**

DN Ikast-Brande mener, at stien bør udlægges med en bredde på 6 m, anlægges med en bredde på 4 m, og udføres som minimum med en fast grusbelægning.

Det bør samtidig lægges fast, at stien skal anlægges inden Nedergårdsvej bliver nedlagt på den ønskede strækning. Vi forventer i øvrigt, at man skal tage hensyn til naboerne og respektere deres ønsker og synspunkter.

DN Ikast-Brande mener ikke, at man kan eller bør fastsætte bestemmelser om, at stien senere kan flyttes, uden der er en konkret plan, som viser alternativet. Det er som om, at der ligger en skjult dagsorden. Og samtidig skaber det fra starten en forventning og et pres fra naboerne til stien om, at den skal flyttes et sted hen, som ingen må kende på forhånd og kende konsekvensen af.

Vi tillader os at minde byrådet om diskussionen for nylig om stien en i Engesvang.

En lokalplan skal fastlægge entydige og med gældende retningslinjer.

### **3. Beplantningsbælte mod Brandlund Hede**

DN Ikast-Brande har konsekvent gjort gældende, at der som erstatning for den fældede skov skal laves et nyt beplantningsbælte i boligområdet som afgrænsning mellem boligområdet mod rideskolen, ejendommen mod syd vest og ejendommen Nordlundvej 61.

Beplantningsbælterne skal som minimum have det samme areal som arealet der blev fældet i høringsperioden og som herved påvirkede byrådets beslutning – altså samlet 1,1 hektar.

#### **Bemærkninger / Forslag:**

DN Ikast-Brande foreslår, at der etableres et beplantningsbælte mellem stien og boligbebyggelsen. Dette alternative forslag skal som minimum kunne give en tilsvarende eller bedre beskyttelse imod den visuelle påvirkning et udsyn til planområdet vil medføre.

Vi mener konkret, der skal være et 18-rækker bevoksningsbælte i hele planområdet sydlige grænse, med blandede hjemhørende arter, inklusiv hurtigt voksende arter indblandet (rød-el, lærk, fuglekirsebær). Bredde på hegnet skal være minimum 30 meter så det tilplantede areal modsvarer det areal der blev fædet inden lokalplanen var vedtaget (30m\*372m=11.160m<sup>2</sup>). Beplantningsbæltet skal pålægges fredskovspligt.

#### **4. Bebyggelsesplan / Illustration - Boligområdet bliver for tæt bebygget**

Det konkrete boligområde var i strukturplanen vist med 38 boliger, eksisterende hestefolde og ny natur med vådeng og skovsø. I forslag til Lokalplan 398 var der vist 110 boliger. I forslag til Lokalplan 420 er der vist 117 boliger.

Bebyggelsesplanen i lokalplanen er reelt kun en illustrationsplan. Der er ingen bindinger i lokalplanen – der er reelt ingen loft over antallet af boliger i området.

Lokalplanens afsnit 4.1 siger, at området skal udstykkes efter principperne i illustrationsplanen side 19. Lokalplanens Kortbilag 2 viser reelt kun delområderne, der refererer til §3 områdets anvendelse.

Lokalplanens afsnit 6.1 fastsætter en bebyggelsesprocent på 30 og 40 for henholdsvis åben-lave og tæt-lave boliger.

I kommuneplanens rammer, som er lagt til grund for Forslag til Lokalplan 420 må op til 85 % af boligerne være dobbelthuse. Og parcelhusene må bygges med to boliger (over hinanden).

Denne åbne beskrivelse kan samlet set blive til et stort og på forhånd ukendt antal boliger. 85 % af et ukendt antal boliger kan blive til langt flere boliger end det, der er vist på illustrationsplanen.

#### **Bemærkninger / Forslag:**

Der bør fastsættes et fast maksimalt antal boliger og en fastlagt og bindende udstykningsplan.

#### **5. Natur / klimasikring**

DN Ikast-Brande fastholder ønsket om, at Boligområdet i videst muligt omfang udformes efter de principper der ligger i strukturplanen for "Brande Syd".

#### **Bemærkninger / Forslag:**

Der skal indtænkes en klimasikring af området, som er væsentlig påvirket af højtstående grundvand, og området skal igen indgå som en del af klimasikringen af Brande by. Der skal etableres en spredningskorridor som giver et naturområde, og som understøtter afledningen af de store mængder vand, der skal afledes fra området. Dette vil samtidig skabe den fugtige sprednings-korridor for flora og fauna, som vil forbinde Brandlund mose med Brande Å via det lille vandløb i Ny Sandfeld udstykningen. Spredningskorridor var en del af Strukturplan Syd.

#### **6. Hestefolde**

I forvaltningens miljø screening er det vurderet at boliger tæt på rideskolen vil være en væsentlig trussel imod rideskolens fremtid. Konkret står der:

*Pkt. 7. "Der kan forudses diverse genesager, hvis rideskolen videreføres og fremover vil være placeret midt i et boligområde – dette vil ikke være hensigtsmæssigt."  
(Se også oprindelige formulering under Miljøvurdering pkt. 7 side 6)*

#### **Bemærkninger / Forslag:**

Dette skal vurderes, og behandles politisk, fordi det er rideskolens opfattelse, at ridefoldene eller ridebanerne blot kan flyttes og placeret tæt på den fredede hede. Det løser måske rideklubbens behov for ridebaner og hestefolde. Men det ændrer ikke det miljømæssige forhold, som vil opstå, når der bliver bygget boliger tæt på rideskolens bygninger. Samtidig skaber det et nyt problem set i forhold til DN Ikast Brandes interesser. Vi er meget kritiske i forhold til nye aktiviteter nærmere den fredede Brandlundmose og Hede.

## **7. Lokalplanens konsekvenser for Brande Sportsrideklub**

DN Ikast-Brande har tidligere givet udtryk for, at Lokalplan 398 og nu 420 skaber flere problemer end den løser. Vi er bekendt med, at rideskolen arbejder på en plan, for at sikre rideskolens interesser for sin fremtid.

Vi anerkender rideklubbens bestræbelser på at finde en holdbar løsning. Men vi mener, at det skal frem i lyset og ses i sammenhæng med lokalplanen for boligområdet på ejendommen Nordlundvej 57. Vi kan ikke se hvad der er de konkrete planer er i forhold til arealerne mod den fredede Brandlund hede. Vi kan dog ikke forestille os, at man udvider rideskolens arealer ud over de eksisterende rammer, uden det vil kræve en lokalplan.

### **Bemærkninger / Forslag:**

DN Ikast-Brande foreslår, at Byrådet annullerer Lokalplan 420 og at man i stedet for laver en ny lokalplan for boligområdet og for rideskolen – samlet eller delt – men i sammenhæng og samtidig, så man kan se den samlede konsekvens samtidig.

Det vil afklare forholdene for boligområdet, rideklubben og offentligheden samtidig. Vores udgangspunkt er indholdet i Strukturplanen for Brande Syd.

## **Retlige forhold**

### **1. Ændring af Forslag til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033**

Planklagenævnet ophævede den 09-07-2021 både Kommuneplantillæg nr. 46 og Lokalplan nr. 398 for boligområdet ved Nordlundvej, for et Boligområde, Nordlundvej, Brande.

Herefter blev Forslag til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 ændret, så der blev indføjet nye rammer for lokalplanområdet. Det skete vel at mærke efter Forslag til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 var vedtaget og i høring.

Ikast-Brande Kommune har gjort rede for ændringen af Forslag til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 i et notat dateret 27-09-2021. I kommunens redegørelse legaliserer man ændring af Forslag til Kommuneplan 2021-2033 med følgende forklaring:

*”Da byrådet allerede havde vedtaget endelige kommuneplantillæg for de to områder, var det ikke nødvendigt med en ny byrådsbeslutning på denne ændring i kommuneplanforslaget. Efter aftale med borgmesteren foretog Teknik og Miljø derfor den 19. juli den planmæssige ændring i det offentliggjorte kommuneplanforslag. Der blev desuden foretaget mindre konsekvensrettelser i redegørelsesteksten / forklaringen i kommuneplanemnet ”Arealer til forskellige byformål” og i ”Miljøvurderingen” samt i afsnittene ”Hvor står vi?” Og ”Hvor vil vi hen?” Samtidig blev høringsperioden forlænget til den 13. september 2021.”*

Det mener vi er en misforståelse.

Når Planklagenævnet ophæver et kommuneplantillæg og / eller en lokalplan ophæver Planklagenævnet samtidig den byrådsbeslutning, som er grundlaget for kommuneplantillægget og / eller lokalplanen.

Efter vores opfattelse er Byrådets beslutninger den 03-03-2020 og den 03-05-2021 derfor samtidig blevet ophævet. Disse beslutninger kan derfor ikke bruges som grundlag for at ændre Forslag til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033. Det kræver efter vores opfattelse en ny selvstændig beslutning.

På den baggrund er rettelsen af Forslag til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 derfor efter vores opfattelse en retlig fejl. Vi henviser til vedlagte notat om Plangrundlaget for:

- Vestergårdsvej - Kommuneplantillæg for et Centerområde og
- Nordlundvej - Kommuneplantillæg og Lokalplan for et Boligområde

## **Planklagenævnets afgørelse**

Kommuneplantillæg nr. 46 og Lokalplan nr. 398 for et Boligområde, Nordlundvej, Brande blev ophævet af Planklagenævnet i brev af 09-07-2021.

Begrundelsen for denne afgørelse var, at det ikke var lavet en forudgående offentlighed efter reglerne i planlovens § 23 c. Der henvises i øvrigt til planklagenævnets afgørelse.

Planklagenævnet gjorde opmærksom på, at hvis kommunen ville behandle planforslagene igen, skulle dette ske i overensstemmelse med følgende:

*"Kommunen skal være opmærksom på, at kommunens adgang til at fastsætte en høringsfrist, der er kortere end 8 uger, jf. planlovens § 24, stk. 4, er sammenfaldende med kommunens adgang til at undlade at indkalde ideer og forslag forud for udarbejdelse af ændringsforslag til kommuneplanen, jf. planlovens § 23 c, stk. 1, 3. pkt. Da kommunen er forpligtet til at indkalde ideer og forslag i medfør af planlovens § 23 c, stk. 1, vil det derfor også være udelukket at fastsætte en høringsfrist i forbindelse med et eventuelt efterfølgende kommuneplantillæg, der er kortere end 8 uger. Kommunen vil i stedet skulle fastsætte en høringsfrist på mindst 8 uger, jf. planlovens § 24, stk. 3."*

Det skete ikke. Ændringen af Kommuneplanen blev lagt ind i Forslag til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, som allerede var sendt i høring. Lokalplan 420 blev sendt i høring i periode på 4 uger uden en foroffentlighed. Den offentlige høring er derfor ikke sket efter reglerne i planlovens §24. stk. 3.

På den baggrund er kommunens offentlige høring derfor efter vores opfattelse en retlig fejl.

## **2. Bevaringsværdigt landskab.**

Området er i kommuneplanen udlagt som bevaringsværdigt landskab. Det er uændret i Forslag til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033.

Bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt holdes fri for byggeri og anlæg. Det mener vi skal tages bogstaveligt og alvorligt. Kun *"I særlige tilfælde kan Ikast-Brande Kommune tillade byggeri, anlæg eller anden anvendelse af arealerne, der ikke forringer karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet."*

Vi mener ikke, at der er givet en reel begrundelse for, hvorfor dette område er "et særligt tilfælde", hvor byrådet frit kan tillade at bebygge hele arealet.

Kommunen oplyser, at der i lokalplanen er indarbejdet bestemmelser, der sikrer, at landskabet stadig kan opleves uden forringelse. De bestemmelser er ord og begreber, som vi ikke forstår. Når hele området er bebygget, så kan man efter vores opfattelse ikke se landskabet.

På den baggrund er denne planlægning for et bevaringsværdigt landskab derfor efter vores opfattelse en retlig fejl.

## **3. Værdifuldt landbrugsområde.**

Området er i kommuneplanen udlagt som værdifuldt landbrugsområde. I Forslag til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er det ophævet. Men vi må antage, at denne ophævelse falder bort på samme måde som rammerne for området er ophævet.

Værdifulde landbrugsområder skal som hovedregel anvendes til jordbrugsformål. Kun *"I særlige tilfælde kan Ikast-Brande Kommune tillade en anden anvendelse end dyrknings- eller naturformål i de områder, der er udpeget til særlig værdifulde landbrugsområder."*

Vi mener ikke, at der er givet en reel begrundelse for, hvorfor dette område er "et særligt tilfælde", hvor byrådet frit kan tillade at bebygge hele arealet.

På den baggrund er denne planlægning for et værdifuldt landbrugsområde derfor efter vores opfattelse en retlig fejl.

## Miljøvurdering

Strukturplan indeholder ingen konkret miljøvurdering. Men den løser alligevel de væsentligste problemer, der er i området:

1. Overfladevand. De lavtliggende arealer inddrages til ny bynær natur. Klimatilpasningen løses samtidig.
2. Flagermus. Den eksisterende skov, læhegn og bebyggelse bevares.

I lokalplan 420 er der beskrevet en miljøvurdering, som fastslår, at der ikke skal miljøvurderes. Miljøvurderingen tager udgangspunkt i forholdene, som de er nu – altså væsentlig anderledes end i december 2020, da lokalplan 398 blev offentliggjort til høring.

### Nedenfor vil vi fokusere på miljøforhold mellem Lokalplan 420 og Brande Rideklub

I miljøscreeningen står der bl.a. følgende:

#### Punkt 7. Fagområde Landbrug

*“Der kan forudses diverse genesager, hvis rideskolen videreføres og fremover vil være placeret midt i et boligområde – dette vil ikke være hensigtsmæssigt.”*

I miljøscreeningen til Lokalplan 398 var dette afsnit formuleret således:

*“Der kan forudses diverse genesager, hvis rideskolen videreføres og fremover vil være placeret midt i et boligområde – dette vil ikke være hensigtsmæssigt. Uanset, om rideskolen og dens folde bevares i en periode, vil den aktuelle planlægning rejse spørgsmål om rideskolens fremtid – dette må forudses at kunne blive et politisk emne.”*

#### Punkt 10. Fagområde Virksomhed

*“Etablering af boliger i området, hvor der tidligere var en rideskole vil reducere risikoen for fluegener samt lugt- og støjgener fra rideskolen. Etableringen af boligområdet vurderes at være positiv for de omkringliggende boligområder”.*

Bemærkning: Hvad betyder dette notat? Betyder det, at rideskolen skal nedlægges?

### Mødereferat, dateret 30-08-2021

I et mødereferat fra Ikast-Brande Kommune, har man har drøftet forskellige forhold i den nye Lokalplan 420. Heri fremgår bl.a. følgende:

*“Der kan være udfordringer med rideskolen, men rideskolen har selv vurderet, at de ikke vil medføre klager (jf. læserbrev i Brande Bladet). Samtidig er det en politisk beslutning, at man ønsker at bygge tæt på rideskolen og dermed åbne op for mulige klager. Der er dog ikke klager over rideskolen i dag.”*

#### Byrådets ansvar

Byrådet har aldrig forholdt sig til disse miljøspørgsmål. Det mener vi er useriøst og viser, at Byrådet i denne sag svigter sit ansvar som planmyndighed. Vi henviser også til vores Læserbrev i Brande Bladet, dateret 30-10-2021

#### Miljøvurderingen er påklaget

DN Ikast-Brande mener ikke, at der er lavet en tilstrækkelig miljøvurdering som grundlag for lokalplanen. Derfor har DN Ikast-Brande påklaget den miljøscreening, der er foretaget.

Med venlig hilsen, Jens Schiersing Thomsen, Formand DN Ikast-Brande, [ikast-brande@dn.dk](mailto:ikast-brande@dn.dk)

#### Bilag:

- Notat om Plangrundlaget for Vestergårdsvej og Nordlundvej, dateret 07-11-2021
- Læserbrev til Brande Bladet, dateret 04-11-2021
- Foreløbig påklage af manglende fuld miljøvurdering, dateret 07-11-2021