

Lokalplan nr. 82

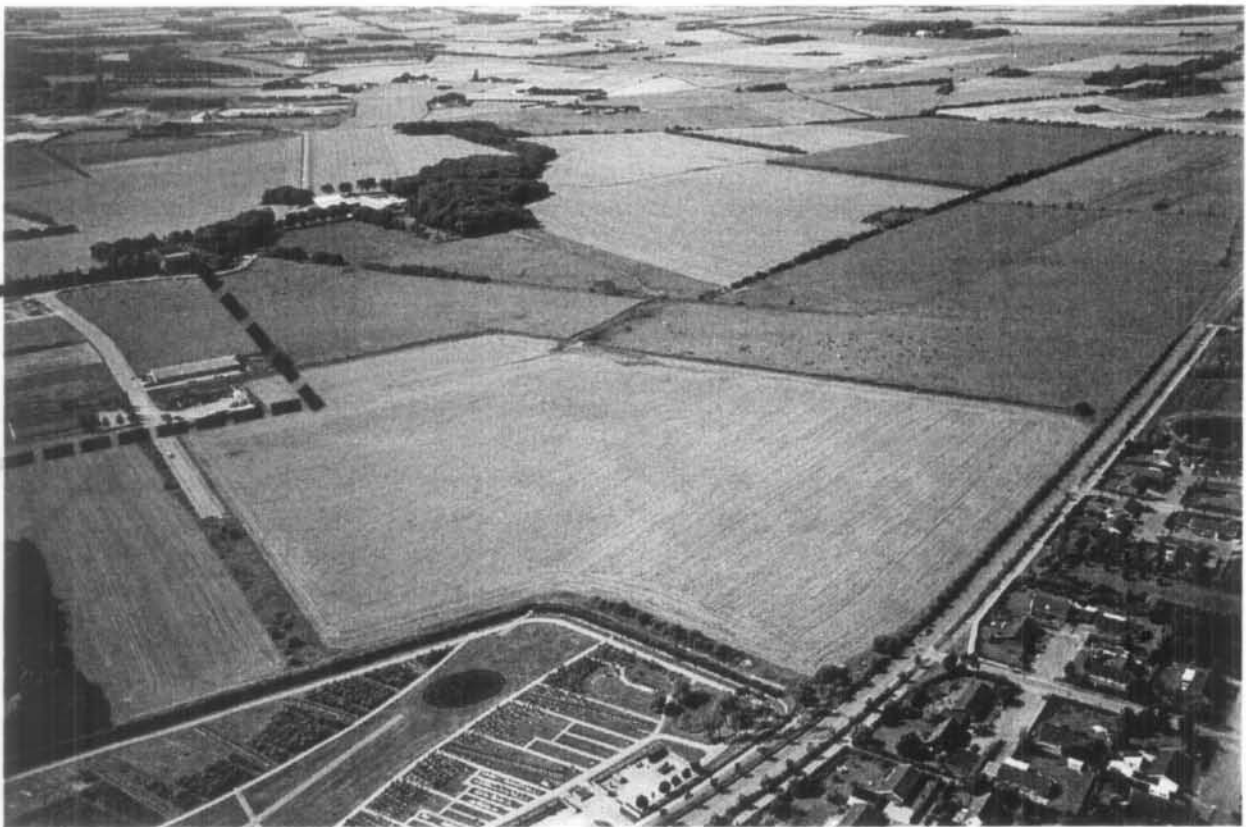
Erhvervsområde ved Niels Bohrs Vej i Ikast by



Ikast Kommune

Lokalplan nr. 82

For erhvervsområdet ved Niels Bohrs Vej i Ikast by.



Lokalplan nr. 82 - Ikast kommune

Titel

Lokalplan nr. 82
Erhvervsområdet ved Niels Bohrs Vej i Ikast by

Udarbejdet af

Ikast kommune
Plan- og bygningsafdelingen

Illustration

Ikast kommune
POST@IKASTKOM.DK

Henvendelse

Ikast kommune
Plan- og bygningsafdelingen
Rådhuset
Torvet 1
7430 Ikast
Tlf. 96 61 11 11
Fax 97 25 16 13
E-post: POST@IKASTKOM.DK

Christa Bartholin Andreasen
Tlf. 96 61 13 80
cba@ikastkom.dk

Lokalplanen er udsendt den 5. juli 2001

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	5
Lokalplanredegørelse.....	6
1. Lokalplanområdet beliggenhed	6
2. Baggrund og formål med lokalplanen	7
3. Eksisterende forhold.....	7
4. Lokalplanens indhold.....	8
5. Forhold til anden planlægning.....	9
6. Lokalplanens gennemførelse.....	11
7. Offentliggørelse af lokalplanen.....	12
8. Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	12
9. Klagevejledning	13
Lokalplanbestemmelser	15
§ 1 Lokalplanens formål.....	15
§ 2 Område og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	16
§ 4 Udstykning.....	17
§ 5 Vejforhold	17
§ 6 Parkering	18
§ 7 Forsyningsanlæg, ledningsanlæg	18
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering.....	19
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 10 Ubebyggede arealer	20
§ 11 Støjafskærmning.....	21
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	21
§ 13 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	22
§ 14 Servitutter	22
§ 15 Ophævelse af ældre lokalplan	22
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger.....	22
Vedtagelsespåtegning.....	23
Bilag: 1. Matrikelkort med angivelse af lokalplangrænse	
2. Plan med byggelinier og regnvandsbassiner	
3. Plan med kloakledninger	
4. Bygningsmanual	

Lokalplan nr. 82

For erhvervsområdet ved Niels Bohrs Vej i Ikast by



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 Byrådets endelige vedtagelse af en lokalplan, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuel fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Når byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den offentliggøres og tinglyses og derved 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.

Lokalplanredegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ved Niels Bohrs vej. Det er afgrænset af Brandevej mod øst, Lægdsgårdsvej mod syd matr. nr. 2 y og 2 h, Lægdsgård, mod vest og matr. nr. 2 h og 2 l, Lægdsgård, mod nord. Der er tale om et ca. 8,5 ha stort areal, der indtil nu har været udlagt til henholdsvis "Industri" og "Erhverv uden bolig", og som er delvis udbygget, heraf med en enkelt virksomhed, der kun kan ligge i et industriområde.



Principskitse for fremtidig byudvikling i den sydvestlige del af Ikast by

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Det er lokalplanens mål at ændre og indskrænke et eksisterende industri og lettere erhvervsområde til et område alene forebeholdt lettere erhvervsfunktioner, med undtagelse af et mindre område ud mod Brandevej (hjørnet Brandevej/Lægdsgårdsvej) der fastholdes til industriformål.

Disse ændringer er opstået i forbindelse med udarbejdelsen af en samlet strukturplan for hele den sydvestlige del af Ikast - syd for O. Vestergaards-Poulsens Vej, vest for Brandevej, nord for den kommende motorvej og øst for videreførelsen af vestsikoven.

Denne strukturplan udlægger naboområdet til det nærværende lokalplanområde til boligformål (mod vest og nord).

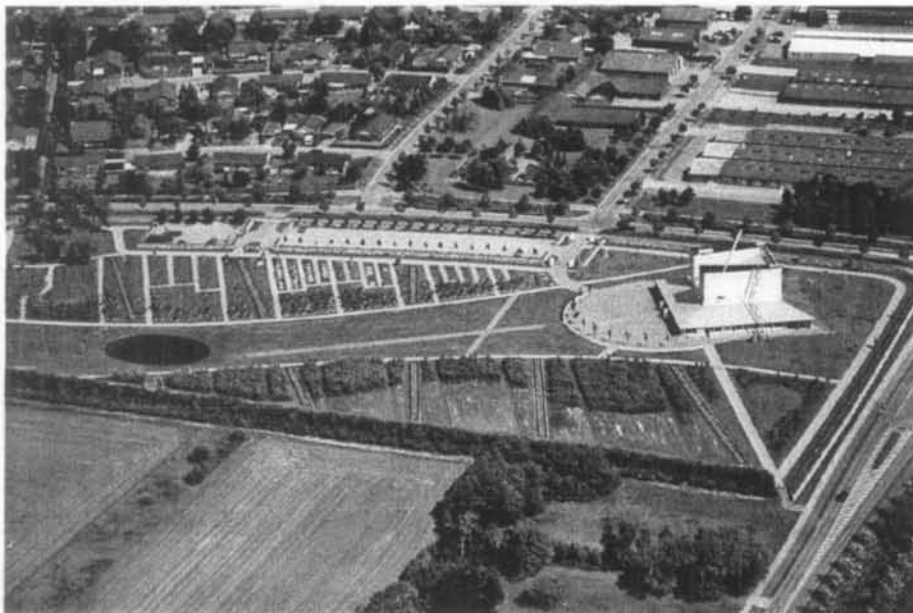
Både for at tilgodese, at der ikke opstår miljøkonflikter boligområdet og erhvervsområdet imellem og for give retningslinier om erhvervsbygningers arkitektur, farver og materialevalg samt områdets beplantning m.m., fjernes muligheden for industriformål i området. Området udlægges derfor til erhverv uden bolig, som afstandsmæssigt og funktionsmæssigt kan indgå i den samlede plan for området.

Lokalplanen skal således sikre at området omdannes til et attraktivt, grønt erhvervsområde med en repræsentativ facade mod Brandevej, Byens "ansigt", der byder velkommen ved én af de store indfaldsveje til byen, omkranset af et attraktivt boligområde vest og nord herfor.

3. Eksisterende forhold

Nærværende lokalplan nr. 82 afløser den hidtil gældende lokalplan nr. 30. Lokalplan nr. 30 udlægger området til industriformål for så vidt angår arealet mellem Brandevej og Niels Bohrs Vej og erhvervsformål for området vest for Niels Bohrs Vej.

Området er afgrænset af Brandevej og Lægdsgårdsvej, hvortil der ikke er direkte adgang. Den direkte trafikbetjening af området sker fra Niels Bohrs Vej, der går gennem området .



Fønnesbæk kirke, der ligger nord for lokalplanområdet

Mod nord (uden for lokalplanområdet) ligger Fønnesbæk Kirken. Der er i lokalplanens afgrænsning op mod kirken taget hensyn til afstandsforhold og erhvervsområdets indhold og fysiske udtryk, således at der sker en harmonisk indpasning af det nye erhvervsbyggeri og kirken.

4. Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for området anvendelse til erhvervsvirksomheder, som med en gennemarbejdet arkitektur byder velkommen til Ikast, og som ikke eller kun i ubetydelig omfang forurener med hensyn til støj, luft lugt og trafik. Dog er der af hensyn til en eksisterende møbelfabrik udlagt et område B, der tillades anvendt til industriformål.

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

- Transportkrævende virksomheder som f.eks. lagerfunktioner.
- Administrative erhverv som f.eks. kontorer, visse laboratorier, edb-virksomheder, fotografiske virksomheder m.v.
- Håndværksvirksomheder som f.eks. tømrermestre, snedkermestre, automekanikere (men ikke lakering og undervognsbehandling), små trykkerier m.v.
- Fremstillingsvirksomheder, der ikke medfører specielle beliggenhedskrav,
- Butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, og som ikke kan indpasses i de eksisterende udlagte centerområder, f.eks. tømmer, større bygningsmateriale samt biler.

Indenfor lokalplanområdet må der i øvrigt ikke etableres selvstændig detailsalg, dvs. at der ikke må være butikker som forhandler varegrupperne fødevarer, tøj, tv/radio, edb, hårde hvidevarer og lignende.

I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der dog i begrænset omfang etableres detailsalg af egne produkter (dørsalg).

Eventuelle dørsalgs"butikker" må højst have en størrelse på 250 m² pr. enhed, og der må højst indrettes 1.000 m² salgssteder for området som helhed.

I forhold til områdets benyttelse fastlægger lokalplanen bestemmelser for bl.a. udstykning, vej- og parkeringsforhold, placering og ydre fremtræden af bebyggelse samt udformning af grønne områder.

5. Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

I kommuneplan 1996 - 2008 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde nr. 161 C, og 161 F, der er udlagt til henholdsvis "Industri" og "Erhverv uden bolig".

Denne lokalplan ændrer anvendelsen til "erhverv uden bolig" i område A. Den møbelfabrik, der allerede ligger i området kan ikke overholde kravene til et erhvervsområde, derfor er der udlagt et område B, der fortsat må anvendes til industriformål. For at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der rammelægger området mellem Brandevej, motorvejen, O. Vestergaard Poulsens Vej og Vestskoven. Specifikt for området omfattet af denne lokalplan ændres den største del af område 161 C til erhverv uden bolig. Kun en lille del svarende til område B forbliver udlagt til Industri. Dette tillæg, der har nr. 96/16 offentliggøres sammen med lokalplanen den 5. juli 2001.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er nu omfattet af lokalplan nr. 30, der udlægger arealet til henholdsvis industriformål, der dog ikke må være omfattet af miljøbeskyttelseslovens § 5, og erhvervsformål.

Lokalplan nr. 30 bliver ophævet, når denne lokalplan træder i kraft.

Arkæologiske fund

Herning Museum oplyser, at man ved gennemgang af området har fundet tegn, der tyder på, at der har været en jernalderbo-plads på stedet.

Museet skal derfor have mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser, inden der gennemføres yderligere byggeri eller

andet eller andet anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet. Det betyder, at museet skal have mulighed for enten at lave undersøgelser inden arbejdes start eller at følge arbejdet. Derfor ønsker Herning museum meddelelse i god tid, inden der iværksættes byggeri eller lignende inden for lokalplanområdet.

Forhold til byens andre funktioner, herunder støjforhold.

Støj

Område B er udlagt til industriformål, som konsekvens heraf må der ikke indenfor en afstand af 150 m opføres ny bebyggelse, der skal anvendes til støjfølsomme formål, ligesom eksisterende bebyggelse ikke må tages i brug til støjfølsomme formål.

Trafikplanlægning

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra kommunevejen Niels Bohrs Vej via Lægdsgårdsvej og Brandevej.

Spildevand, herunder overfladevand

Lokalplanområdet tilsluttes det kommunale spildevandssystem.

Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet dette system.

Overfladevand bortledes i regnvandssystem eller nedsives.

Der er etableret et regnvandsbassin på matr. nr. 2 i, og nedgravet kloakledninger på matr. nr. 2 h, langs vandløbet.

Varmeforsyning

Varmeforsyning i området skal ske i overensstemmelse med den kommunale varmeplan. Virksomhederne i lokalplanområdet skal anvende naturgas, medmindre varmforsyning sker på basis af biobrændsel (evt. egenproduktion)

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el fra Ikast Værkerne.

Vandforsyning

I henhold til den vedtagne vandforsyningsplan for Ikast Kommune forsynes lokalplanområdet med vand fra Ikast Vandværk.

Renovation

Affald bortskaffes i overensstemmelse med Ikast Kommunes affaldsregulativer, under de til enhver tid gældende bestemmelser.

6. Lokalplanens gennemførelse

Da Ikast by fra naturens hånd ikke er en udpræget grøn by har byrådet ønsket at der gøres og fastholdes en aktiv indsats for at gøre byen grøn.

Fortløbende og sammenhængende alleplantninger foruden udstrakte byparker og grønne områder er de virkemidler som byrådet har anvendt og ønsker fortsat at anvende for at give byen et grønt og dermed menneskeligt og miljøvenligt præg.

Derfor forbeholder byrådet sig ret til at foranstalte og bekoste plantning af allétræer på det areal der ligger mellem byggelinien og skel til Brandevej. Plantningen vil blive udført i sammenråd med bygherren dog tidligst efter at byggeriet og evt. terrænregulering er gennemført. Der vil blive plantet tre rækker alletræer i samme art og omfang som nord for O.Vestergaard-Poulsens Vej. Plantestørrelsen vælges af Ikast kommune således at der opnås en rimelig økonomi, og at der er sikkerhed for at planterne trives.

Græssarealet under træerne skal fortsat vedligeholdes af grundejerne i en form og tilstand som klippet plæne.

Byrådet kan samtidig tillade at der plantes under træerne blomstrende planter f.eks. crocus eller lignede for at give en årstidsvariation og afveksling. Disse arealer skal klippes efter Teknisk forvaltnings anvisning således at blomster og stauder ikke beskadiges og at deres fortsatte vækst er sikret.

Vedligeholdelsen og plejen af træer og andre af Ikast kommune etablerede beplantninger vil fortsat være Ikast kommunes ansvar og forpligtelse.

Det anbefales de enkelte virksomheder at afstemme deres evt. beplantning med boulevardplantningen således at der opnås et harmonisk helhedsbillede. Ikast kommunes tekniske forvaltning vil i rimelig omfang kunne være rådgivende.

Endvidere forbeholder Ikast kommune sig ret til at anlægge og bekoste en afskærmende læplantning i skel mod nord og vest for lokalplanområdet. Beplantningen kan etableres på en jordvold som vil yderligere give en støjdemping mod de omkringliggende boligområder. Jordvolden skal i al almindelighed have en gennemsnitshøjde på max. 3 m. Men afhængig af den til rådighed stående jordmængde og udformningen kan enkelte punkter være højere.

Jordvolden og beplantningen vil blive anlagt i takt med yderligere udstykninger og byggemodning i området.

Jordvolden skal fortrinsvis tilplantes med løvfældende buske og træer hvor hovedarten skal være vintereg og dertil hørende komplementærplanter som tjørn , hassel , sargentsæble, hylde enkelte frugttræer og -buske foruden de nødvendige ammetræer.

Beplantningen skal plejes således at den skal være tæt og ubrudt med så stor økologisk og biologisk værdi som muligt. Plejen og vedligeholdelsen fortages af Ikast kommune teknisk forvaltning eller den virksomhed der har fået overdraget opgaven.

7. Offentliggørelse af lokalplanen

Med henblik på, at borgerne skal kunne fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og/eller indsigelser til lokalplanen, er forslaget behandlet i byrådet den 27. februar 2001 og offentliggjort i perioden fra den 7. marts 2001 til den 3. maj 2001. Samtidig med offentliggørelsen fremsendes lokalplanforslaget til ejere, lejere og brugere af ejendomme i området, ejere af naboejendomme samt en række myndigheder.

Lokalplanforslaget er fremlagt på rådhuset og bibliotekerne i Ikast kommune.

Lokalplanforslaget kan erhverves for kr. 10,- ved henvendelse til Ikast kommune, Plan- og bygningsafdelingen, Rådhuset i Ikast.

Indsigelser og/eller ændringsforslag skal sendes til Ikast Kommune, Plan- og bygningsafdelingen, Rådhuset, Torvet, 7430 Ikast inden udløbet af offentlighedsperioden (den 3. maj 2001). Herefter tager byrådet endelig stilling til lokalplanforslaget.

8. Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan. Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser er udløbet kan Ikast kommune efter planloven give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større byggearbejde, der er lokalplanpligtigt.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse 7. marts 2001 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog senest indtil den 7. marts 2002.

9. Klagevejledning

Den endelige lokalplan kan for retlige spørgsmål indklages for Naturklagenævnet, d.v.s. hvis afgørelsen indeholder en fortolkning af planloven eller lokalplanproceduren. Man er klageberettiget, hvis man har retlig interesse i sagens udfald. Der kan derimod ikke klages over planens indhold. Klagefristen er 4 uger regnet fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

Klager over retlige spørgsmål skal rettes til: *Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K.*

Lokalplan nr. 82

Erhvervsområde ved Niels Bohrs Vej i Ikast by.

Lokalplanbestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre et attraktivt erhvervsområde til administration, højteknologisk fremstillingsvirksomhed og lign., der er miljøvenligt og fremstår med en smuk arkitektonisk helhedsvirkning,
- at skabe et erhvervsområde, der fremstår i grønne omgivelser, og sikre at virksomhederne ikke ved oplag og lignende forringer områdets karakter,
- at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,
- at fastlægge retningslinier for reklamering og skiltning i området,
- at ophæve lokalplan nr. 30

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr. nr. 2 a og 2 h, Lægdsgård samt hele matr. nr. 2 i, 2 m, 2 n, 2 p, 2 u, og 2 v, Lægdsgård, samt alle parceller indenfor lokalplanområdet, der efter den 1. februar 2001 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne **A** og **B** som vist på kortbilag nr. 1.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 **Område A**

Området må kun anvendes til "Erhverv uden bolig". Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv, der ikke eller kun i ubetydeligt omfang forurener med hensyn til støj, lugt, støv og rystelser eller på anden måde giver anledning til gener for omgivelserne.

Den enkelte virksomheds bidrag til det udendørs støjniveau i erhvervsområdet må ikke på noget tidspunkt overstige 50 dB(A).

Eksempler på virksomheder, der kan placeres i området kan være:

- Transportkrævende virksomheder som f.eks. lagerfunktioner. Dog skal det sikres, at støjkrav i naboområderne overholdes – også mellem kl. 06.⁰⁰ og 07.⁰⁰
- Administrative erhverv som f.eks. kontorer, visse laboratorier, edb-virksomheder, fotografiske virksomheder m.v.
- Håndværksvirksomheder som f.eks. tømrermestre, snedkermestre, automekaniker (men ikke lakering, undervognsbehandling og lignende), små trykkerier m.v. Dog skal det sikres, at støjkrav i naboområderne overholdes – også mellem kl. 06.⁰⁰ og 07.⁰⁰
- Fremstillingsvirksomheder.

3.2 **Område B**

Området må kun anvendes til "industri" eller "Erhverv uden bolig". Dog må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse eller udøves erhverv, der over døgnet bidrager med mere end 60 dB(A).

Eksempler på virksomheder, der kan placeres i området kan være:

- Transportkrævende virksomheder som f.eks. lagerfunktioner. Dog skal det sikres, at støjkrav i naboområderne overholdes – også mellem kl. 06.⁰⁰ og 07.⁰⁰
- Håndværksvirksomheder som f.eks. tømrermestre, snedkermestre, automekaniker (men ikke lakering, undervognsbehandling og lignende), små trykkerier m.v. Dog skal det sikres, at støjkrav i naboområderne overholdes – også mellem kl. 06.⁰⁰ og 07.⁰⁰
- Fremstillingsvirksomheder som f.eks. møbelfabrikker og lignende.

- 3.3 Ingen virksomhed i lokalplanområdet må ved boliger/institutioner i de nordfor, vestfor og sydfor beliggende områder støjmessigt bidrage med mere end nedenstående:

Mandag – fredag kl. 07.⁰⁰ - 18.⁰⁰ og lørdag 07.⁰⁰ - 14.⁰⁰: 45 dB(A).

Mandag – fredag kl. 18.⁰⁰ - 22.⁰⁰, lørdag kl. 14.⁰⁰ - 22.⁰⁰ og søn- og helligdage kl. 07.⁰⁰ - 22.⁰⁰: 40 dB(A).

Alle dage kl. 22.⁰⁰ - 07.⁰⁰: 35 dB(A).

- 3.4 Indenfor hele lokalplanområdet gælder, at der i tilknytning til den enkelte virksomhed i begrænset omfang kan etableres detailsalg af egne produkter (dørsalg). Eventuelle dørsalgs"butikker" må højst have en størrelse på 250 m² pr. enhed, og der må højst indrettes 1.000 m² salgssteder for området som helhed.
- 3.5 Herudover kan der indenfor lokalplanområdet kun placeres butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de eksisterende centerområder. Særligt pladskrævende varegrupper er eksempelvis tømmer, større bygningsmaterialer og biler. Eventuelle butikker må maksimalt have en størrelse på 1.000 bruttoetagemeter for udvalgsvarer, og der må ikke indenfor lokalplanområdet samlet være et brutoetageareal på mere end 5.000 m², der kan anvendes til butikker.
- 3.6 Der må ikke etableres boliger indenfor lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

- 4.2 Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde med en mindre grundstørrelse end 2.500 m² og med mindre grundbredde end 30 m.

§ 5 Vejforhold

- 5.1. Fra Brandevej og Lægdsgårdsvej må der ikke etableres direkte adgang til de enkelte ejendomme.
- 5.2. Langs Brandevej pålægges byggelinie på 20 m fra vejskel som vist på kortbilag 2.
- 5.3. Langs øvrige veje indenfor lokalplanområdet pålægges 5 m byggelinie fra vejskel som vist på kortbilag 2.

- 5.4 Der er tinglyst oversigtsarealer ved Lægdsgårdsvejs udmunding i Brandevej og ved Niels Bohrs Vejs udmunding i Lægdsgårdsvej på 8 x 60 m målt langs vejenes kørebanelinjer.

§ 6 Parkering

- 6.1 I tilknytning til den enkelte virksomhed skal der på egen grund reserveres tilstrækkeligt areal til anlæg af det antal parkeringspladser, virksomheden kan få behov for. Parkeringspladser etableres som udgangspunkt efter følgende regler.
- 6.2 Mindst 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal produktionshal, lagerhal eller lignende.
Mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til administrative formål.
- 6.3 Parkeringsarealer må ikke placeres mellem bygningens facade og Brandevej. Hvor parkeringspladser ville kunne ses fra Brandevej, skal der etableres afskærmning i form af mur, hegn eller beplantning.
- 6.4 Mure, hegn og lignende til afskærmning skal harmonere med den øvrige bebyggelse i materialevalg og udformning.
- 6.5 Der tillades dog gæsteparkering - med max. 10 pladser - mellem bygningen og Brandevej, såfremt bygningen har hovedindgang mod Brandevej.
- 6.6 Parkeringsarealers placering og omfang skal godkendes af kommunen.

§ 7 Forsyningsanlæg, ledningsanlæg

- 7.1 Der skal etableres belysning ved stier, veje og parkeringsarealer, og der skal gives plads til nødvendige transformerstationer til lokalplanområdets forsyning.
- 7.2 El-ledninger, herunder til vejbelystning må alene udføres som jordkabler.
- 7.3 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal varmforsynes med naturgas. Der kan dispenseres, dersom det påtænkes at anvende biobrændsel, eventuel baseret på egen overskudsproduktion.

- 7.4 Forsyningsledninger og anlæg i sti og vejarealer skal registreres af de pågældende ledningsejere. Ligeledes registreres forsyningsledninger og -anlæg på private arealer i det omfang, forsyningen sker til flere ejendomme.
- 7.5 Der er etableret et regnvandsbassin på matr. nr. 2 i, og nedgravet kloakledninger på matr. nr. 2 h og 2 i. Placeringen er vist på kortbilag 3.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundens areal.
- 8.2 Det samlede bygningsrumfang på den enkelte ejendom må ikke overstige 3,5 m³ pr. m² grundareal.
- 8.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.
- 8.4 Kommunen kan dog tillade, at en bebyggelse eller dele heraf opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette. Dog må højden ikke overstige 12,5 m.
- Særlige produktionstekniske behov kan begrunde yderligere højde for dele af en bygning.
- 8.5 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 8.6 Bygningsreglementets højde og afstandsbestemmelser skal overholdes.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Ydervægge skal være tegl, pudset eller vandskuret murværk.
Indfarvede betonelementer kan dog også anvendes.
Andre materialer som glas, aluminium eller lignende kan anvendes helt eller delvist som facademateriale, når der er en arkitektonisk begrundelse, og det kan indpasses i områdets helhed.
- Bygningens facade skal kunne opfattes som en arkitektonisk helhed.

- 9.2 Forinden udstedelse af byggetilladelse skal der fremsendes beskrivelse af det samlede bygningsanlægs udformning, facadeudtryk og materialevalg.
Som bilag nr. 4 til denne lokalplan er udarbejdet en bygningsmanual. Manualen skal sikre, at fremtidige virksomheder, der ønsker at lokalisere sig indenfor området, forpligter sig til at arbejde for, at området får en god helhedsvirkning.

Bebyggelsens ydre fremtræden skal godkendes af kommunen.
- 9.3 Mure og hegn til afskærmning skal harmonere med den øvrige bebyggelse.
- 9.4 Ud mod Brandevej må der alene opsættes skilte i form af firmanavn og logo. Skiltningen skal tilpasses bygningens størrelse og karakter og må ikke rage ud over bygningsfacaden, hverken til siden eller over tag.
- 9.5 Projektører og neonbelysning tillades ikke.
- 9.6 Mod interne / øvrige veje må skiltning og reklamering finde sted i det omfang, det er sædvanligt for virksomheder af den pågældende art
Denne skiltning må ikke være direkte synlig fra Brandevej.
- 9.7 Skiltningen skal godkendes af kommunen inden den opsættes.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 Mindst 30 % af hver enkelt grund skal henligge som park med græs, spredte træer, buske og lign.

Hvis kombination af byggeform og bygningsanvendelse medfører, at der ikke kan udlægges 30 % af grundens areal som park, skal parkeringsarealerne anlægges som "grønne parkeringspladser"

En samlet beplantningsplan skal godkendes af Ikast Kommune.

- 10.2 På hver enkelt ejendom skal der udlægges udendørs opholdsarealer for virksomhedens ansatte svarende til mindst 10% af erhvervsetagearealet.
Opholdsarealerne skal være velindrettede, solbeskinnede og fri for generende støj.

- 10.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el.lign. gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 10.4 Der må ikke etableres udendørs oplag mellem Brandevej og bygningerne. Hvis der ellers forekommer udendørs oplagring af materialer eller lignende, skal der opsættes afskærmning i form af mure, hegn, beplantning eller lignende, så oplaget ikke er synligt udenfor grunden og derved virker skæmmende for området.
Afskærmning skal udføres i materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse.
- 10.5 Hvor der etableres hegn mod vej og naboskel må dette kun etableres som levende hegn.
- 10.6 Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.
- 10.7 Langs Brandevej etableres et 20 m bredt grønt bælte med mulighed for etablering af regnvandsbassiner som vist på kortbilag nr. 3.
Det grønne bælte langs Brandevej må ikke tilplantes, men skal fremstå som grønt område med allélignende beplantning eller grupper af træer.

§ 11 Støjafskærmning

- 11.1 Hvis der indenfor område B's konsekvensområde etableres støjfølsom virksomhed, skal disse selv sikre sig mod støj fra område **B**.
- 11.2 Opholdsarealer skal være frie for støj.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

- 12.1 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.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

13.1 Før ny bebyggelse indenfor området tages i brug, skal der være etableret:

- det i § 10.2 nævnte fælles opholdsareal.
- de i § 6 nævnte parkeringspladser
- den i § 7 nævnte tilslutning til forsyningsanlæg
- evt. afskærmning mod støj fra område **B** jr. § 11

§ 14 Servitutter

14.1 Den under 13. oktober 2000 tinglyste deklaration om, at ejendommen matr. nr. 2 p, Lægdsgård, Ikast, deles i 2 zoner, én til industri- og én til erhvervsformål, ophæves ved lokalplanens ikrafttræden.

§ 15 Ophævelse af ældre lokalplan

15.1 Den under 12. november 1985 af Ikast byråd vedtagne lokalplan nr. 30 for et erhvervsområde vest for Brandevej i Ikast by ophæves indenfor lokalplanens område.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1 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.

16.2 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.

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

16.4 I henhold til § 34 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når

ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

- 16.5 Ikast 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.
- 16.6 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Ikast Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).
- 16.7 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget af Ikast Byråd som lokalplanforslag den 27. februar 2001.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 7. marts 2001.

På Byrådets Vegne


K. Broberg Lind
Borgmester


Jørgen Schmidt
Kommunaldirektør

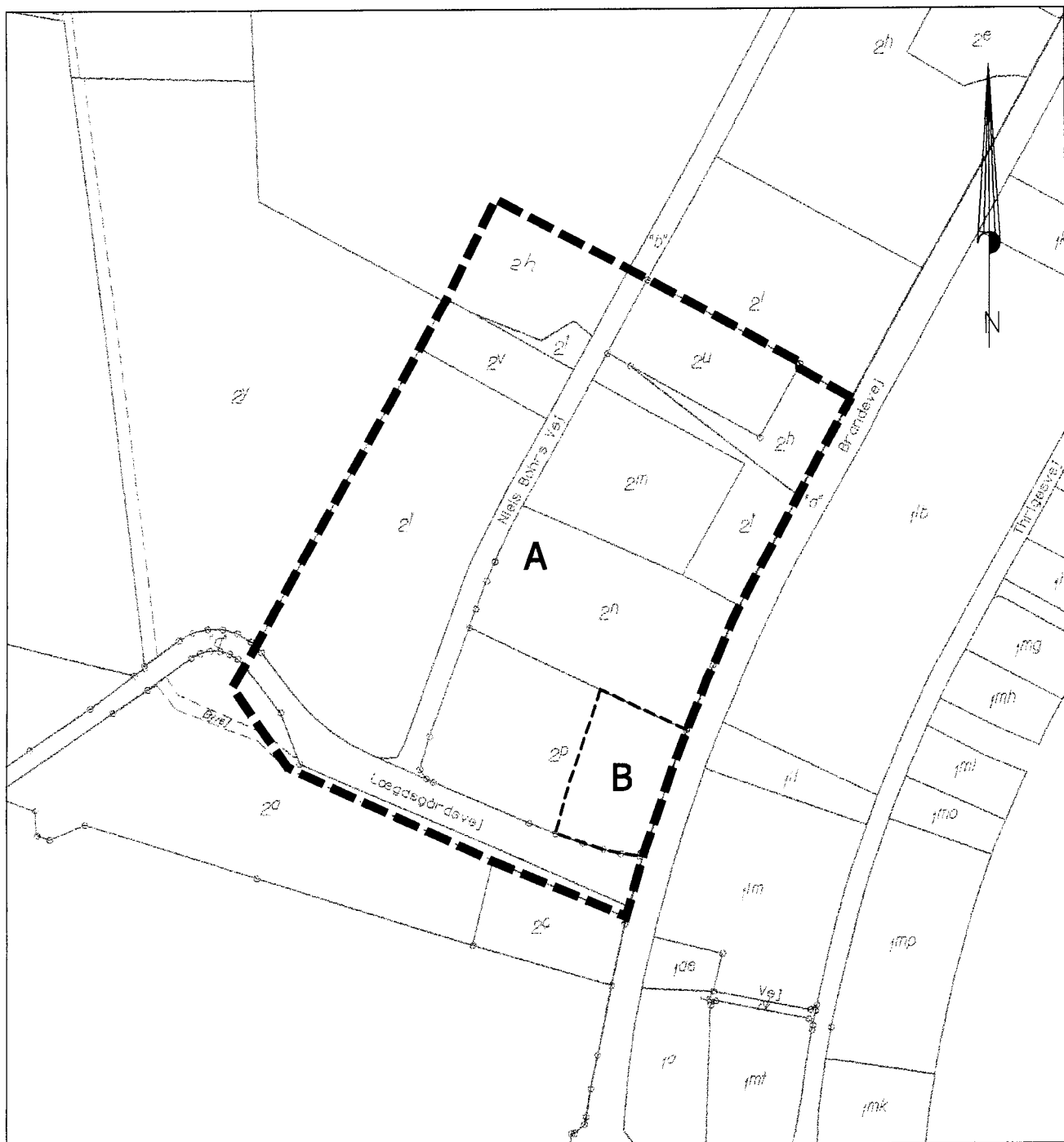
Således endeligt vedtaget af Ikast Byråd som lokalplan den 26. juni 2001.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 5. juli 2001.

På Byrådets Vegne


K. Broberg Lind
Borgmester


Jørgen Schmidt
Kommunaldirektør



Signaturforklaring:

- ■ — Lokalplanafgrensning
- Delområdeafgrensning

Kortbilag 1

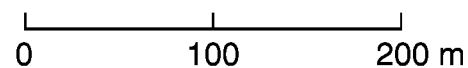
Matrikelkort med lokalplangrænse

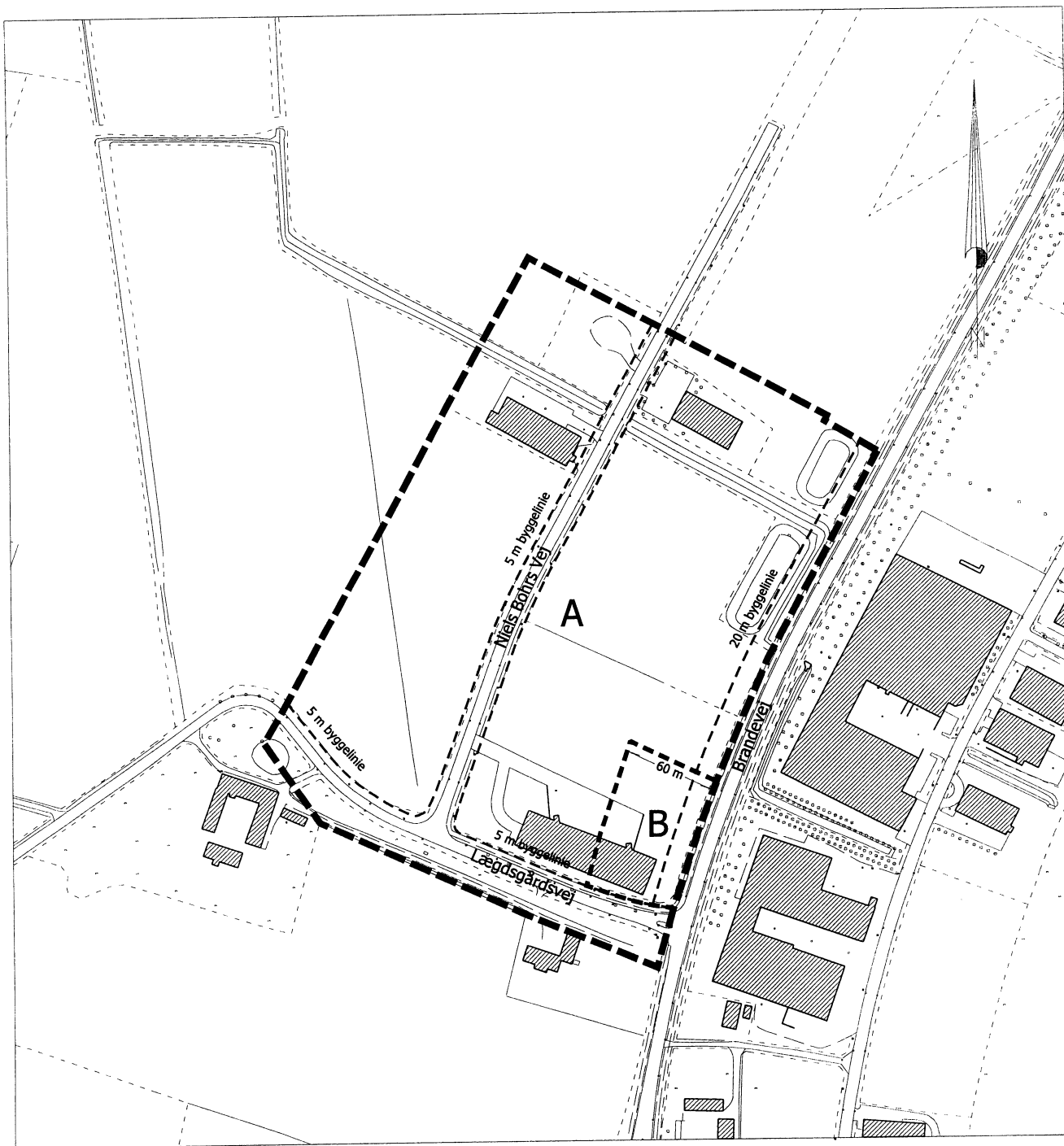
Lokalplan nr. 82

Målforhold 1:4000

Ikast Kommune

Februar 2001



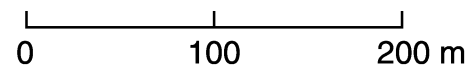


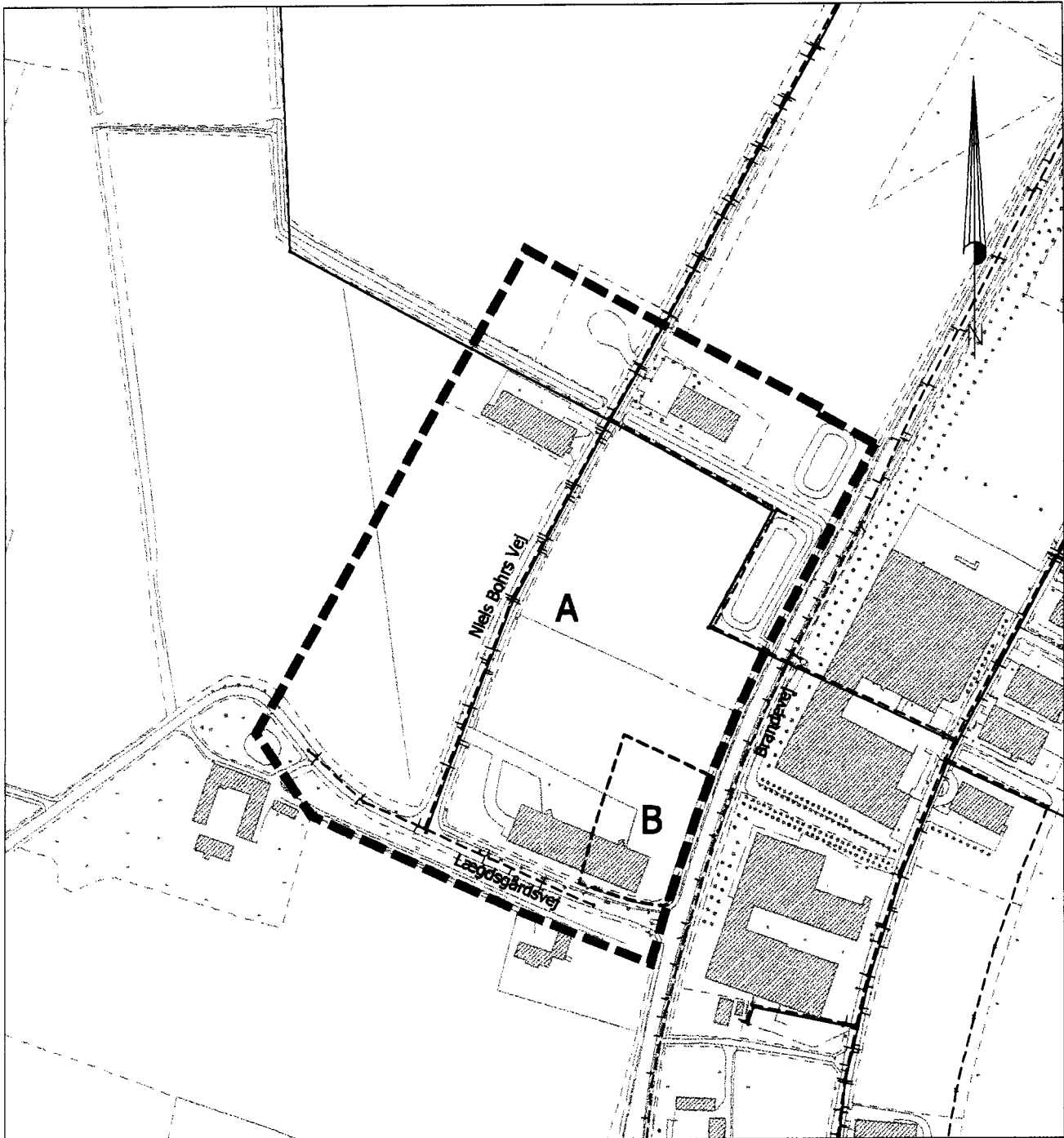
Signaturforklaring:

- — —** Lokalplanafgrænsning
- - -** Delområdegrænse
- · ·** Byggelinier

Kortbilag 2

Situationsplan med grænser
 Lokalplan nr. 82
 Målforshold 1:4000
 Ikast Kommune
 Februar 2001





Signaturforklaring:

- ■ Lokalplanafgrænsning
- - - Delområdegrænse
- - - Kloakledninger

Kortbilag 3

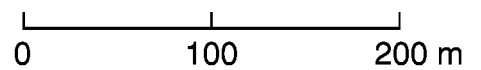
Situationsplan med kloakledninger

Lokalplan nr. 82

Målforshold 1:4000

Ikast Kommune

Februar 2001



Bygningsmanual

I forbindelse med en virksomheds ønske om at lokalisere sig indenfor lokalplanområdet vil der ved valg af konkret placering og udformning af bygningsanlæggene og friarealerne blive lagt vægt på at opnå en god helhedsvirkning af området.

Det er afgørende, at området set fra omgivelserne fremtræder som værende et erhvervsområde, med høj miljømæssig og arkitektonisk standard. Kontrasten til traditionelle erhvervsudstyknings skal afspejle områdets vilje til at acceptere hensynet til miljøet, ikke blot i produktionsmæssig sammenhæng, men også i bygningsanlæggenes samspil med naturen.

For den enkelte virksomhed vil der blive lagt vægt på, at bygningsanlæggene og friarealerne får en sådan udformning, at ovennævnte mål opnås.

I forbindelse med lokalisering af en erhvervsvirksomhed indenfor lokalplanområdet skal der fra virksomheden foreligge følgende oplysning :

- Omfang af bebyggelsen (bruttoetageareal, etageantal og højde)
- Oplagringsbehov
- Parkerings- og adgangsbehov
- Ønsker om reklamering og skiltning
- Ønsker om udvidelsesbehov på længere sigt.

På baggrund af ovennævnte oplysninger udarbejdes i et samarbejde mellem kommune og virksomhed forslag til virksomhedens lokalisering indenfor lokalplanområdet.

Forinden meddelelse af byggetilladelse og opførelse af nyt byggeri skal virksomheden fremsende følgende til kommunen:

- Projekt for virksomhedens udformning
- Plan for skiltning og reklamering
- Redegørelse for disponering og indretning af friarealer
- Redegørelse for udendørs oplagring
- Redegørelse for materialevalg
- Beskrivelse af byggeprocessen

samt projektmateriale som krævet i henhold til byggeloven i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.