

Lokalplan nr. 382

Boligområde, Egelyst, Ikast

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Titel

Lokalplan nr. 382
Boligområde, Egelyst, Ikast

Udarbejdet af

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

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Planafdelingen
Sjællandsgade 6
7430 Ikast
Tlf.: 99 60 40 00



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Baggrund og formål	5
Indhold	6
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning	9
Klimatilpasning	12
Tekniske anlæg	13
Love og beskyttelseslinjer	14
Lokalplanens gennemførelse	14
Miljøvurdering	17
Ændringer som følge af den offentlige høring	17

Bestemmelser 18

§ 1. Formål	18
§ 2. Område og zonestatus	18
§ 3. Områdets anvendelse	18
§ 4. Udstykning	19
§ 5. Vej, stier og parkering	20
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 8. Ubebyggede arealer	22
§ 9. Tekniske anlæg	24
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	24
§ 11. Grundejerforening	24
§ 12. Servitutter	25
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan	25
§ 14. Retsvirkninger	25

Bilagliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	27
Kortbilag 2 - Anvendelse	28
Kortbilag 3 - Illustration	29
Bilag Y - Støj	30
Bilag Z - Miljøklasser	31
Bilag Z - Miljøklasser	32

Praktiske oplysninger 33

Lokalplan nr. 382

Boligområde, Egelyst, Ikast

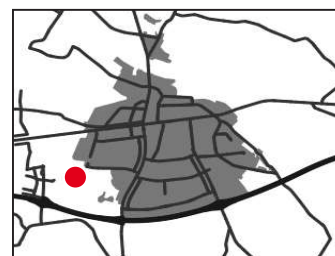
Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet ligger i det sydvestlige Ikast, som gennem de seneste år har gennemgået en markant forandring fra mark til by. Senest er boligområdet Birkelyst på vej øst for planområdet, og nord for er plejecentret Bøgildlund opført. Jorddiget mod plejecentret udgør således den nordlige grænse. Planområdet er allerede udlagt som byzone.

Området benyttes i dag til landbrug og skråner mod sydvest. Længst mod sydøst er der etableret regnvandsbassiner til overfladevand af Ikast-Brande Spildevand. Disse bassiner skal indgå som en del af de grønne områder i lokalplanen.

Planområdet skal trafikbetjenes via en ny stikvej fra Bøgildvej.



Lokalplanområdets placering i Ikast.



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfotoet er taget før regnvandsbassinerne er etableret. Luftfoto fra 2018

Baggrund og formål

Som det ses på luftfotoet nederst side 4 er det sydvestlige Ikast midt i en forandring, og efterspørgslen efter byggegrunde i området er stor. Lokalplanen udarbejdes for at imødekomme denne efterspørgsel, og samtidig få en afrunding af dette nye byområde. Samtidig giver planen mulighed for at oprette nye grønne områder omkring regnvandsbassinerne og mellem boligerne.

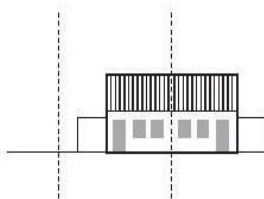
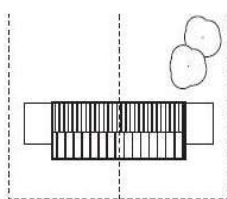


Kig mod syd fra kanten af de nye regnvandsbassiner. Boligområdet er beliggende bag fotografen.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, samt åben-lave boliger på små grunde. Det sidste er en relativt ny mulighed i Ikast-Brande Kommune. Planområdet opdeles i 4 delområder til henholdsvis; åben-lave boliger og/eller dobbelthuse, åben-lave boliger på små grunde, grønne områder og et teknisk område.

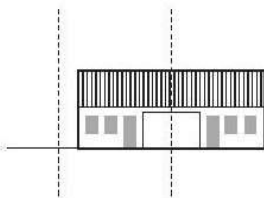
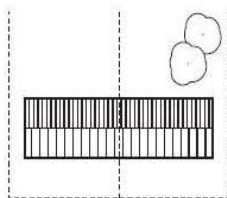
Dobelthus

Helt sammenbygget ved primærzoner i lodret skel. I ét plan med saddeltag og uintegreret carport/garage.



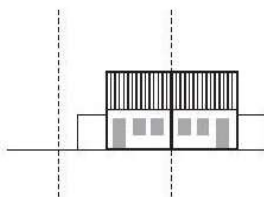
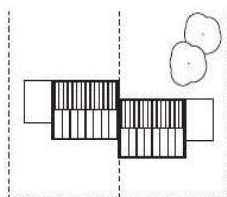
Dobelthus

Helt sammenbygget ved primærzoner i lodret skel. I ét plan med saddeltag og integreret carport/garage.



Dobelthus

Delvist sammenbygget ved primærzoner i lodret skel. I ét plan med saddeltag og uintegreret carport/garage.



Eksempler på dobbelthuse fra Ikast-Brande Kommunes administrationspraksis for tæt-lave boliger.

Indhold

Lokalplanen afslutter Ikast mod sydvest. For at forstærke helhedsindtrykket i denne del af byen, og forbedre afløbet af overfladevand mod regnvandsbassinerne, følges vejstrukturen fra naboområdet Birkelyst. Det vil sige nord-syd gående boligveje forbundet med en øst-vest gående stamvej, der får navnet Egelyst.



Kig mod nord langs den nye forlængelse af Bøgildvej. Birkelyst ligger på højre hånd og Egelyst til venstre.

Der anlægges to boligveje til åben-lave boliger og/eller dobbelthuse og en til åben-lave boliger på små grunde. Boligvejene til åben-lave boliger og/eller dobbelthuse anlægges rundt om et grønt fællesareal, i samme stil som ved Birkelyst. Delområdet til åben-lave boliger på små grunde etableres mellem delområderne mod øst og vest, som det ses på kortbilag 2.

De enkelte boliggrunde afgrænses mod naboer og grønne områder med levende, grønne hegn. Forarealet kan punktbeplantes med træer eller buske og skal være i niveau med vej. Eventuelle terrasser kan indhegnes.

Matrikelstørrelsen til åben-lave boliger følger størrelserne på Birkelyst, hvilket vil sige matrikler på min. 900 m². Matriklerne til åben-lave boliger på små grunde og dobbelthuse skal være på min. 400 m².

I forbindelse med lokalplanen fastlægger Ikast-Brande Kommune den konkrete terrænhøjde for placering af den enkelte bolig. Det betyder, at der kun kan terrænreguleres med +/- 0,5 meter på alle grunde. Det betyder ligeledes, at eventuelle sandpuder under boligerne skal graves ned.

Desuden skal forarealer og indkørsler holdes i niveau med boligvejenes rabatter, ligesom der ikke må foretages regulering af terræn mod naboer på mere end 0,5 meter og med en minimumsafstand på 1,0 m fra skel.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligbebyggelse - dels

åben-lave boliger og/eller dobbelthuse og dels åben-lave boliger på små grunde. Samtidig skal dele af området rumme tekniske anlæg såsom regnvandsbassiner, samt grønne områder.

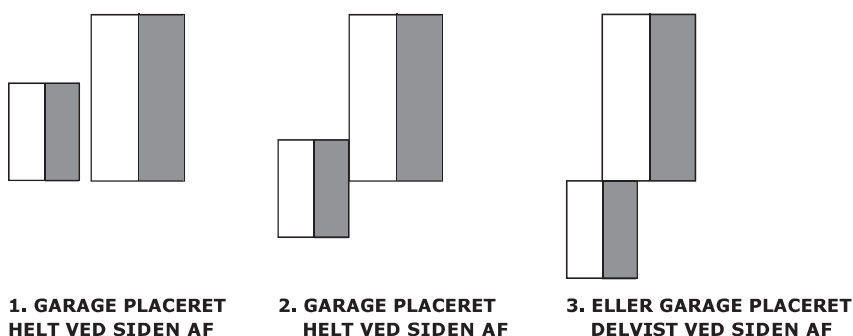
Bebyggelse og anlæg

Hele boligområdet skal have en tydelig afgrænsning mod de omkringliggende områder.

Garager skal opføres helt eller delvist ved siden af boligen, som vist på illustrationen nedenfor, for at åbne boligen op mod den fælles grønne kile.

For at give boligerne et ensartet udtryk mod vejen, og samtidig give plads til haver med eftermiddags- og aftensol, fastsættes to facadelinier i delområde 1 - én for grunde, der ligger øst for vejen på 6-8 meter og en for grunde vest for vejen på 3-5 meter. Hegn skal være levende.

PLACERING AF GARAGER



Illustrationen viser princippet for placering af garager.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanområdet ligger på et terræn, der falder mod syd og til dels mod vest. Nordvest for lokalplanområdet ligger en boring til Ikast Vandforsyning. Dermed skal fremtidige grundejere være opmærksomme på restriktioner på anvendelse af sprøjtemidler. På grund af boringen udlægges det nordvestlige hjørne til grønt område.

Mellem delområderne i lokalplanområdet er der udlagt smalle grønne kiler, der tilsås med græs. Vedligeholdelse af disse kiler skal varetages af grundejerforeningen, der tilskødes arealerne. Dermed kan grundejerforeningen, i fald de ønsker det, vælge at lade en del af de grønne arealer tilvokse med græs, buske e.l. som et element i at holde udgifter til vedligehold nede og støtte biodiversiteten.

I delområde 2, der er udlagt til åben-lave boliger på små grunde, må der ikke plantes levende hegn mod fællesarealer og grønne områder. Her er tanken, at beplantningen på fællesarealerne mellem parcellerne fungerer som levende hegn. Ikast-Brande Kommune sørger for, at der beplantes i forbindelse med byggemodningen. Efter etablering af grundejerforeningen overgår vedligehold af fællesområderne til denne.

Langs den vestlige kant af planområdet løber en pumpeledning, der tilhører Ikast-Brande Spildevand. Lokalplanen sikrer, at der ikke opføres boliger inden for dennes tracé, samt at det er muligt at anlægge en sti på overfladen af tracéet. Ikast-Brande Spildevand ejer ligeledes den sydøstlige del af planområdet, delområde 4, som benyttes til regnvandsbassiner.

Jordvolde

Langs lokalplanområdets sydvestlige og østlige afgrænsning etableres jordvolde som et visuelt værn mod Bøgildvej og motorvejen magen til dem ved Birkelyst. Den sydvestlige jordvold etableres mellem regnvandsbassinerne og den vestlige afgrænsning af planområdet. Vedligeholdelse af jordvoldene varetages af grundejerforeningen.

Den sydvestlige jordvold indgår i det grønne område syd for boligområdet og kan anvendes rekreativt til for eksempel mountainbike-sti til glæde for alle borgere i Ikast, ligesom de tilsvarende jordvolde ved O. Vestergaard Poulsens Allé.

Trafik

Området forsynes med kørende trafik fra Bøgildvej. Der er desuden fortov og cykelsti langs Bøgildvej med tilslutning til O. Vestergaard-Poulsens Allé. Området tilsluttes de eksisterende stier ved Vesterhåb og Birkelyst med passage til Annalyst, så disse stier mod nord, øst og vest også kan benyttes af beboerne i Egelyst.

Byrum og byliv

For at skabe tryghed og liv i planområdet, er det intentionen at åbne op til boligerne fra vejen og sørge for, at der er lys og liv på vejsiden af husene i store dele af døgnet. Samtidig udlægges grønne arealer i kilerne mellem husene for at sikre, at det fælles liv i området orienterer sig omkring disse.

Eksisterende stiforbindelser udenfor lokalplanområdet i resten af den sydlige bydel kobles sammen med stier i lokalplanområdet, og er med til at udbygge mulighederne for både at gå og cykle i lokalområdet.

Omkring lokalplanområdet er der store, grønne områder og søer, der giver særdeles gode muligheder for at udfolde livet udendørs i fritiden både sommer og vinter.

Bæredygtighedsvurdering

Der kan indtænkes bæredygtige løsninger og brug af lavenergi i boligbyggeriet, ligesom der kan etableres solceller på tagene. Der skal desuden sikres en hensigtsmæssig håndtering af regnvand, da dette formodentlig ikke kan nedsives i lokalplanområdet.

Børn i byen

Planområdet er en del af det større boligområde i det sydvestlige Ikast. Der er ikke stor afstand til søerne øst for Birkelyst

eller til rekreative områder, både nye, der etableres i forbindelse med denne lokalplan, og eksisterende.

Planområdet ligger dog længere væk fra Ikast by end eksisterende boligområder, og derfor er det vigtigt at sikre ordentlig adgang til skole og institutioner for bløde trafikanter, hovedsageligt gennem eksisterende stisystem.

Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

Ikast-Brande Kommuneplan 2017 - 2029

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Ikast-Brande Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanens område er kun delvist omfattet af rammebestemmelser i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 26 til Ikast-Brande kommuneplan 2017 -2029. Tillægget udlægger lokalplanområdet i to nye rammeområder nr. 1.B4.7 og nr. 1.T1.2.

Rammeområde nr. 1.B4.7 udlægges til boligområde til blandede boligtyper, med en bebyggelsesprocent på højst 40, en maksimal bygningshøjde på højst 8,5 meter og højst 2 etager.

Ved tæt-lave boliger skal hver bolig have min. 400 m² grundareal - heri er medregnet det tilhørende udendørs opholds- og friareal. En mindre del af den enkelte boligs opholds- og friareal kan indgå i et fælles, sammenhængende opholds- og friareal, der ligger i tilknytning til den enkelte bolig. Det fælles, sammenhængende opholds- og friareal skal ligge inden for det rammeområde, som boligen er omfattet af i kommuneplanen.

Parkering skal foregå på egen grund. Der skal minimum udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

Eksisterende lokalplan

I den nordøstligste del af lokalplan nr. 382 er et mindre areal omfattet af lokalplan nr. 317 - Plejecenter, Bøgildvej, Ikast. Denne lokalplans afgrænsning går i dag lige syd for jorddiget her, men vil med godkendelse af lokalplan nr. 382 få lagt sin afgrænsning ved jorddiget.

Vandområdeplaner og Natura 2000-områder

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand inden 2021.



Billedet viser hvorledes lokalplan nr. 317, der markeres af det lilla felt, ændres ved at flytte afgrænsningen til jorddiget ved den røde linje.

Endvidere skal planerne være med til at sikre, at tilstanden ikke forringes for vandområderne. Miljømål for vandløb og søer omfatter både den kemiske og økologiske tilstand.

Nærmeste vandløb beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er begyndelsen på Hesselbjerg Bæk. Dette vandløb har en registreret begyndelse langs planområdet vestlige grænse, men er først registreret beskyttet fra projektområdets sydvestlige hjørne. Der må ikke ske tilstandsændring i det beskyttede forløb af vandløbet som følge af planens realisering. Evt. udledning fra bygninger eller befæstede arealer kræver en forudgående udledningstilladelse, og det må forventes, at der i den forbindelse sættes vilkår om, at afstrømning forsinkes til naturlig afstrømning.

Ca. 275 m nord for området starter Hammerum Bæk, der er målsat i de gældende vandområdeplaner 2015-2021. Tilstanden i Hammerum Bæk er på nuværende tidspunkt moderat økologisk tilstand, da kvalitetsparameteret for DVFI er moderat. Øvrige kvalitetsparametre er ukendte. Den laveste kvalitetsparameter er udslagsgivende for den samlede tilstand. Realiseringen af planen må ikke medføre en forringelse af den økologiske tilstand i målsatte vandløb.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. N75, der udgøres af habitatområde H64: Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage. Dette område er beliggende ca. 6,75 km syd for lokalplanområdet. Det er Ikast-Brande Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen, i kraft af omfang og afstand, ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV

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

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

Konkret vurderer Ikast-Brande Kommune, at der kan være forekomst af sydflagermus i lokalplanområdet, og at denne art bl.a. kan benytte ledelinjen langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Træerne i dette område må ikke fjernes, da de udgør den eneste ledelinje i området, der forbinder Ikast med nærliggende fourageringsområder.

Desuden kan odder anvende vandløbet langs den vestlige afgrænsning som korridor mellem Fjederholt Å-systemet og Storå-systemet. Det kan ikke afvises, at odderen vil findes i

Natura 2000-områder er internationale beskyttelsesområder, som indeholder nummererede habitat- og fuglebeskyttelsesområder. Det er ofte i Natura 2000, at der findes de mest værdifulde områder og arter. Kommunen er forpligtiget til at sikre beskyttelsen af både Natura 2000-områder og de arter, der er særligt tilknyttede disse. Derfor skal evt. påvirkning af Natura 2000 områderne vurderes i alle lokalplaner.

forbindelse med områdets vestlige afgrænsning. Det må ikke forventes, at der kan gives tilladelse til ændringer af vandløbet, der kan påvirke odderens færdsel negativt – eksempelvis ørlægning.

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

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Bøgildværket i Ikast-Brande Kommune, samt Østre Vandværk og Nordre Vandværk i Herning Kommune. Lige nordvest for planområdet ligger der en aktiv boring, hvoromkring der er en hygiejnezone (300 m beskyttelsesområde omkring vandværksboringer) og et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Planlægningen bør derfor sikre, at det nordvestlige hjørne udlægges til en arealanvendelse, der ikke ansører til brug af pesticider. Det vil eksempelvis sige beplantning i form af træer og buske. Der udlægges et grund, der er helt inden for BNBO. Denne grund må ikke bebygges, så længe boringen er aktiv. Dette illustreres på kortbilag 2.

Nærheden til en drikkevandsboring, som forsyner hele Ikast med drikkevand, betyder, at der i særlig grad – både i anlægsfasen og efterfølgende – skal være fokus på at minimere risikoen for at forurene grundvandet.

Lokalplanområdet ligger samtidigt i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvilket betyder, at Ikast-Brande Kommune er forpligtiget til at lave en plan for, hvordan grundvandet i området skal beskyttes i det grundvandsdannende opland.

Lokalplanområdet ligger på en bakkeø, som er et gammelt morænelandskab fra den næstsidste istid (Saale). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grov lerblandet sandjord. Af nærliggende boringer fremgår det, at jorden nok er noget mere leret indtil ret stor dybde, end jordbundskortet antyder.

Ud fra potentialekort ligger det mest terrænnære grundvandspejl ca. 5-8 m under terræn. Men på grund af den lerede geologi, er det svært for overfladevandet at trænge ned i jorden, hvorfor det i perioder kan føles som om grundvandet står tæt på eller i terræn.

Den planlagte anvendelse til boligformål vurderes ikke at udgøre en væsentlig større risiko for grundvandet end den eksisterende arealanvendelse til landbrug i form af marker. Der skal

sørges for, at BNBO-området længst mod nordvest sikres mod forurening, hvilket konkret gøres ved at udlægge denne del til et grønt område.

Det forventes, at de terrænnære jordlag er lerede, og derfor forventes det, at området ikke egner sig til nedsivning. Er det alligevel nødvendigt med nedsivning, fordi befæstelsesgraden overstiger 35%, skal de konkrete jordbundsforhold undersøges. Der skal laves beregninger på, hvor stort et areal, der skal bruges til nedsivning, inden byggeprojektet sættes i gang.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2010-2021 fastsætter rammerne for de kloakerede områder og angiver hvilket kloakeringsprincip, der er gældende både nuværende og fremtidigt. Som udgangspunkt skelnes der i Spildevandsplanen mellem følgende tre kloakeringsprincipper: Fælleskloakering, separat-kloakering og spildevandskloakering.

Lokalplanområdet separatkloakeres. Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på Ikast rensningsanlæg. Tag- og overfladevand fra større befæstede arealer kobles på den separate regnvandsledning og udledes via bassin til vandløb. Regnvandsledningen har maksimalt kapacitet til at bortlede vand svarende til en befæstelse af de enkelte private grunde på 35%.

Er befæstelsesgraden højere end 35%, skal vandet fra det overskydende areal forsinkes eller håndteres på egen grund.

Ved åben-lave boliger på små grunde er der sandsynlighed for, at befæstelsesgraden bliver højere end 35%. Der skal derfor, som en del af projektet, laves en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet vil blive håndteret.

Overfladevand skal ledes til forsinkelsesbassinerne i områdets sydlige del og udløbet herfra neddrøles til naturlig afstrømning til Hesselbjerg Bæk.

Klimatilpasning

Ikast er generelt udfordret af en høj og stigende grundvandsstand. Samtidigt stiger regnvandsmængderne. Derfor er det nødvendigt at sikre boligområdet mod oversvømmelser og forsumpning. Dette er blandt andet gjort ved at vende veje og bygninger i en retning, så vandet kan løbe ned ad bakken, mod regnvandsbassinerne i den sydlige del. Større dele af området er ligeledes friholdt for bebyggelse, for at give en lavere befæstelsesgrad og større rekreative muligheder.

Ikast-Brande Kommune er blevet gjort bekendt med, at der er dræn inden for planområdet. Dræn er underlagt vandløbsloven, og skal vedligeholdes af grundejer. Ændring af dræn kræver en tilladelse fra Ikast-Brande Kommunes vandløbsmyndighed. Det

Kloakeringsprincip:

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

anbefales at omlægge eventuelle drænledninger, før der sker bebyggelse på arealerne, så vedligeholdelse og evt. udskiftning af dræn ikke besværliggøres og boliger og beplantning ikke placeres ovenpå funktionsdygtige dræn og dermed gør dem ufunktionsdygtige.

Der skal foreligge en dokumenteret plan/redegørelse for håndtering af overfladevand, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området. Planen skal tage højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Området forventes udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme) uden tilslutningspligt.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Ikast Vandforsyning.

Renovation

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

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanens område. Hvis der findes tegn på forurening, skal anlægsarbejder straks standses og Ikast-Brande Kommune underrettes, så der kan iværksættes afværgeforanstaltninger i nødvendigt omfang.

Inden bygge og anlægsarbejder igangsættes, skal Ikast-Brandes Kommunes miljøafdeling underrettes. Opgravning og flytning af forurenede jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord skal genanvendes inden for lokalplanområdet. Dette kan for eksempel være ved opbygning af jordvolde.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m. Der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselsloven).

Museumsloven

Museum Midtjylland skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes.

I henhold til Museumsloven skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Museum Midtjylland skal underrettes om fundet.

Museum Midtjylland vurderer ud fra både terrænforholdene og de kendte fund i nærheden, at der er meget stor sandsynlighed for, at der vil forekomme skjulte fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Museum Midtjylland ønsker således at foretage arkæologisk forundersøgelse, inden der gennemføres byggeri eller anden form for anlægsarbejde.

Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler, ledninger eller dræn er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, internet- og tv-kabler, vand- fjernvarme-, gas- og kloakledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Kommunen kan oplyse, at den er bekendt med følgende servitutter, der er relevante for planområdet:

Dato/løbenummer: 06.04.1973-29640-57

Omhandlende trykledning tilhørende Ikast-Spildevand langs planområdets vestlige kant.

Dato/løbenummer: 21.02.2000-5780-57

Omhandlende vandledning tilhørende Ikast Vandværk langs planområdets vestlige kant, samt tracé til denne ledning.

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019. Ikast-Brande Kommune har ikke på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om, at foretage ekspropriation inden for lokalplanens område.

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationsstarttidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og

betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018. Planforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes.

Planområdet ligger i Ikast, hvor det er kendt, at der er udfordringer med håndtering af både overfladevand og højt stående grundvand. Det er derfor vigtigt, at planerne tager højde for dette. Derudover er der beskyttede vandløb og Bilag IV-arter i omkanten af planområdet, som ikke må påvirkes negativt af planerne for boligbyggeri.

Ud fra en samlet vurdering af de påvirkninger udlægning af planområdet til boligbyggeri vil medføre, vurderes det, at planerne for Egelyst ikke skal miljøvurderes, da projektet ikke forventes at belaste miljøet mere end den nuværende anvendelse til landbrug.

Ændringer som følge af den offentlige høring

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

Der er derimod foretaget tekniske ændringer. Størstedelen drejer sig om rettelser af stavfejl etc., men samtidig er et kort, der viste den omtrentlige placering af dræn, er fjernet. Det blev vurderet, at kortet var for upræcist.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre
- at området kan anvendes til boligformål, herunder åben-lave boliger, tæt-lave boliger og åben-lave boliger på små grunde
 - at ny åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse gives en udformning, der gør, at den er i harmoni med det nærliggende boligområde
 - at ny åben-lav boligbebyggelse på små grunde gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse i planområdet med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning
 - at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer
 - at et areal udlægges til teknisk anlæg for at muliggøre et regnvandsbassin.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ved udarbejdelsen en del af matrikelnummer 2f og 2gy Lægdsgråd, Ikast.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Delområder

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

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én

åben-lav bolig eller to tæt-lave boliger. Det skraverede areal på kortbilag 2, inden for BNBO, må ikke bebygges så længe boringen er aktiv.

- 3.2 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse på små grunde med tilhørende grønne områder.
- 3.3 Lokalplanens delområde 3 udlægges til grønne arealer.
- 3.4 Lokalplanens delområde 4 udlægges til teknisk anlæg, specifikt regnvandsbassiner.

Virksomheder i boligområder

- 3.5 Indenfor lokalplanområdet kan byrådet tillade, at der på den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Virksomheden 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.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.6 Inden for området kan der opføres nødvendige tekniske anlæg til kvarterets forsyning.

*Note 3.6:
Eksempler på teknisk anlæg kan være: forsyningsboks, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner/overløbsbassiner.*

§ 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav bebyggelse og åben-lav boligbebyggelse på små grunde efter principperne på illustrationsplan på kortbilag 2.

Grundstørrelser

- 4.2 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav boliggrund må ikke være mindre end 700 m².
- 4.3 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal det samlede areal til den enkelte bolig inklusiv det tilhørende friareal være mindst 400 m².
- 4.4 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav bolig på små grunde må ikke være mindre end 400 m² og større end 700 m².

Tekniske anlæg

- 4.5 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelgrund +2,5 meter hele vejen rundt om sokkel.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bøgildvej, punkt A, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.2 Der skal udlægges arealer til veje og stier, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.3 Boligstikvejene fra Egelyst udlægges som private fællesveje.

Vejenes udformning

- 5.4 Stamvej A - B skal udlægges i en bredde af 12 meter. Kørebanebredden anlægges i min. 5,5 meter, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.5 Boligstikvejene c-d-e og B-h-i udlægges i en bredde af 7,5 meter, mens boligstikvejen f-g udlægges i en bredde af 8,5 meter. Alle anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 meter, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.6 Vendepladser B, d, g og h skal etableres som vist i princippet på kortbilag 2, og de skal opfylde kravene i de gældende vejregler.

Oversigtsarealer

- 5.7 Ved vejtilslutninger skal sikres oversigtsarealer i overensstemmelse med vejloven.
- 5.8 Der må i vejmidter og oversigtsarealer ikke være beplantning eller genstande med en højde, der overstiger 0,8 meter.

Vejtilslutning

- 5.9 Vejadgang til den enkelte bolig skal alene ske fra boligstikvejene. Der må ikke etableres vejtilslutninger fra Bøgildvej og stamvejen A-B til de enkelte parceller.

Belysning

- 5.10 Vej- og stibelysning skal overholde de gældende regler for vejbelysningen.

Parkering

- 5.11 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkering skal foregå på egen grund.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for åben-lave boliger samt for åben-lave boliger på små grunde samt må ikke overstige 30 %.
For tæt-lave boliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 %.
- 6.2 Boliger skal placeres enten parallelt med eller vinkelret på skel.
- 6.3 Garager skal placeres helt eller delvist ved siden af boligen. Garager må ikke placeres nærmere vejskel end 3 meter.
- 6.4 Boliger må maksimalt opføres i 2 etager.
- 6.5 Boliger må maksimalt have en højde på 8,5 meter.
- 6.6 I delområde 1 fastlægges en facadelinje langs skel mod veje på 6-8 meter for grunde, der ligger øst for boligvejen.
For grunde, der ligger vest for boligvejen, fastlægges en facadelinje på 3-5 meter fra boligvejen.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader og tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.
- Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

Facader

- 7.2 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte betonelementer. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer.
- Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og lignende, samt mindre bygningsdele som f.eks. karnapper, altaner og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer som for eksempel træ, metal eller matteret glas.

Note 7.2:

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

Note 7.2:

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

Vinduer og døre er undtaget fra bestemmelsen.

- 7.3 Garager/carporte, skure og lignende må afvige fra bygningsreglementets bestemmelser om bygningshøjde i skel, hvis taghældningen er som den øvrige bebyggelse på grunden eller lavere, og højden respekterer en linje bestemt af højden 2,5 meter i skel og højden 3,5 meter ved afstanden 2,5 meter fra skel.

Denne bestemmelse gælder ikke garager/carporte og skure, der er integrerede i boligbebyggelsen.

Tage

- 7.4 Tagene skal etableres med en hældning mellem 20° og 40° eller som flade tage.
- 7.5 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:
- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
 - At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
 - At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
 - At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.
 - At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget.

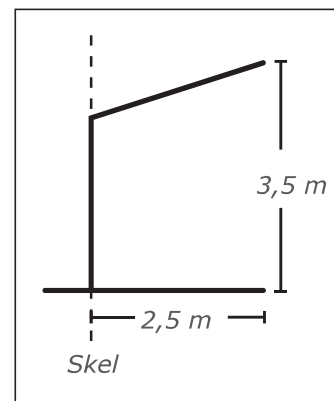


Illustration der viser hvordan mindre bygninger må opføres i skel 2,5 meter og stige 3,5 meter.

Skilte

- 7.6 Skiltning og reklamering udover almindelig navnenummerskiltning må ikke finde sted.

Andet

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

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og

må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne eller lignende.

- 8.2 De grønne områder i delområde 3, samt grønne områder inden for delområde 1 og 2, skal holdes ved lige af grundejerforeningen.
- 8.3 Den sydvestlige del af delområde 3, inklusiv jordvolde, beplantes med trægrupper/buske af Ikast-Brande Kommune i forbindelse med byggemodning af planområdet.
- 8.4 Ved åben-lav boligbebyggelse på små grunde skal der udlægges areal til udendørs opholds- og friareal i direkte tilknytning til den enkelte bolig.
- 8.5 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.

Note 8.1:

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

Note 8.4:

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

Hegn

- 8.6 Hegn i skel mod sti-, nabo- eller fællesarealer må kun etableres som levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maksimalt 1,80 meter.
- 8.7 Der må ikke hegnes i skel mod boligstikveje.
- 8.8 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse og i en maksimal højde af 1,60 meter.
- 8.9 Den enkelte grundejer i delområde 1 skal hegne mod fællesarealer og offentlige friarealer med levende hegn. I delområde 2 skal beplantningen i de grønne områder mellem parcellerne fungere som hegn. Disse beplantes af Ikast-Brande Kommune i forbindelse med byggemodningen. I delområde 2 er det ikke tilladt at opsætte hegn mod fællesarealer og offentlige friarealer.

Friarealer omfatter både opholdsarealer, parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer m.v.

Terræn

- 8.10 Der skal etableres bakkede jordvolde langs den sydvestlige grænse af lokalplanområdet, vest for regnvandsbassinene, og langs den vestlige side af Bøgildvej. Placeringen er vist i princippet på kortbilag 3. Der skal plantes lægivende beplantning med hjemmehørende arter på voldene ved Bøgildvej.
- 8.11 Vedligeholdelse af volde påhviler grundejerforeningen.

- 8.12 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes i forbindelse med byggeansøgningen.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kloaksystemet med separat-kloakering. Ny bebyggelse med en befæstelse på mere end 35% skal forsinke eller nedsive vand fra den over-skydende befæstelse på egen grund.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.
- 9.5 Området forventes udlagt til kollektiv varmforsyning, men er ikke dækket af tilslutningspligt.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- alle boliger tilsluttes det kollektive elnet.
 - al boligbebyggelse være tilsluttet vandforsyningen fra Ikast Vandforsyning.
 - området separatkloakeres. Spildevand skal afledes til separat spildevandsledning. Regnvand fra et befæstet areal op til 35 % må ledes til separat regnvandsledning. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
 - Overflade-/regnvand fra befæstede arealer ud over 35 % håndteres (nedsives eller forsinkes) på egen grund.
 - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på

grundejerforeningens generalforsamling.

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §8.2 nævnte fællesarealer. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer.
- 11.4 Grundejerforeningen kan beslutte at vedligehold af fællesarealer m.m. i forbindelse med delområde 1 og 2 påhviler beboerne af de respektive vænger.
- 11.5 Grundejerforeningen skal indsende planer til godkendelse i Ikast-Brande Kommune for de grønne kiler mellem stikvejene i delområde 1. Hvert vænge kan indsende deres egen plan for deres respektive, grønne kile.
- 11.6 Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer heraf, skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.7 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Ikast-Brande Kommune kræver det, eller når 2/3 af grundene er solgt.
- 11.8 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.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

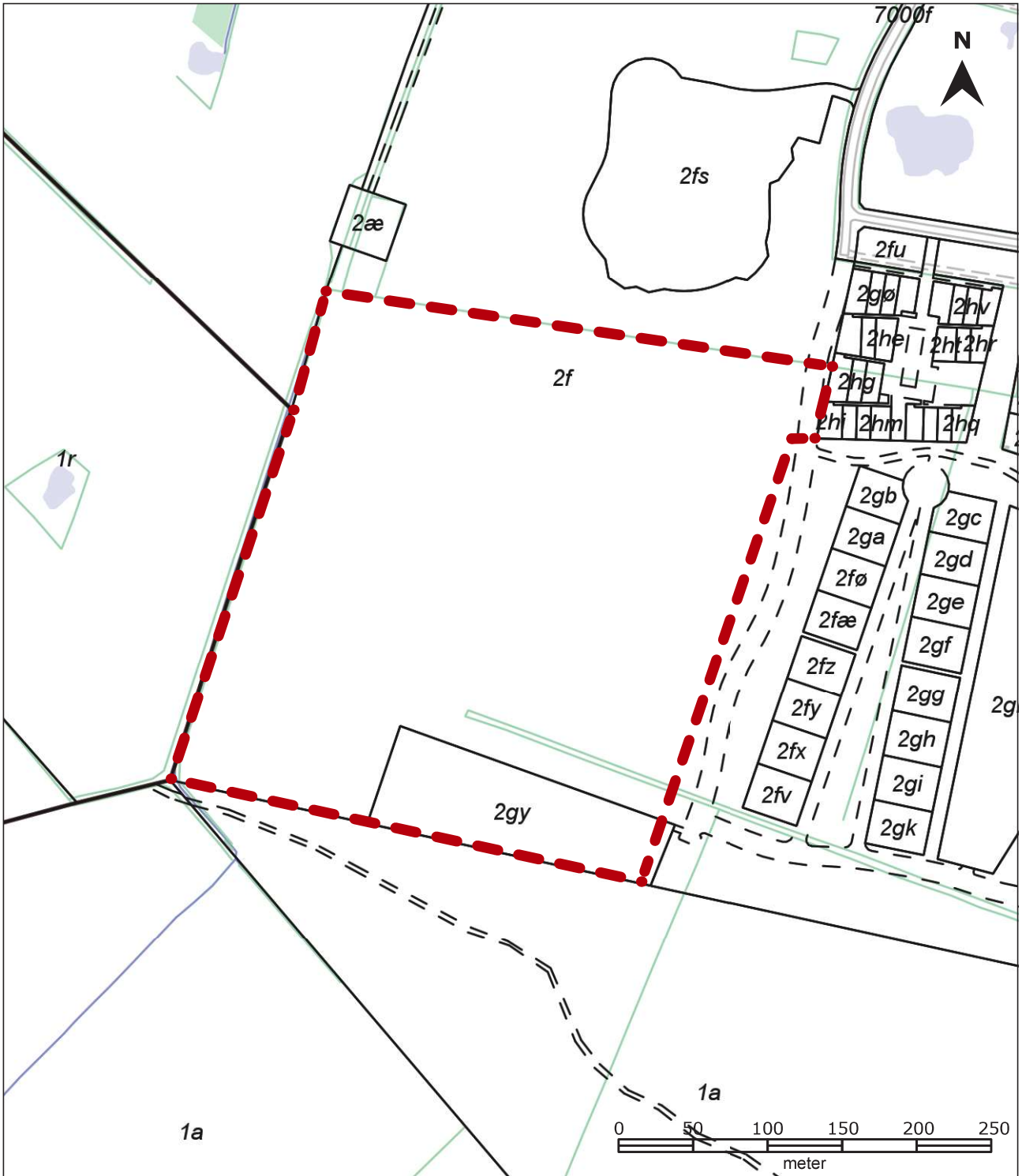
- 13.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 382 bliver Lokalplan nr. 317 aflyst for den del af lokalplanområdet, som denne lokalplan vedrører. Lokalplan nr. 317 - Plejecenter, Bøgildvej, Ikast blev vedtaget af Ikast-Brande Kommune den 15. november 2014.

§ 14. Retsvirkninger

- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet



af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

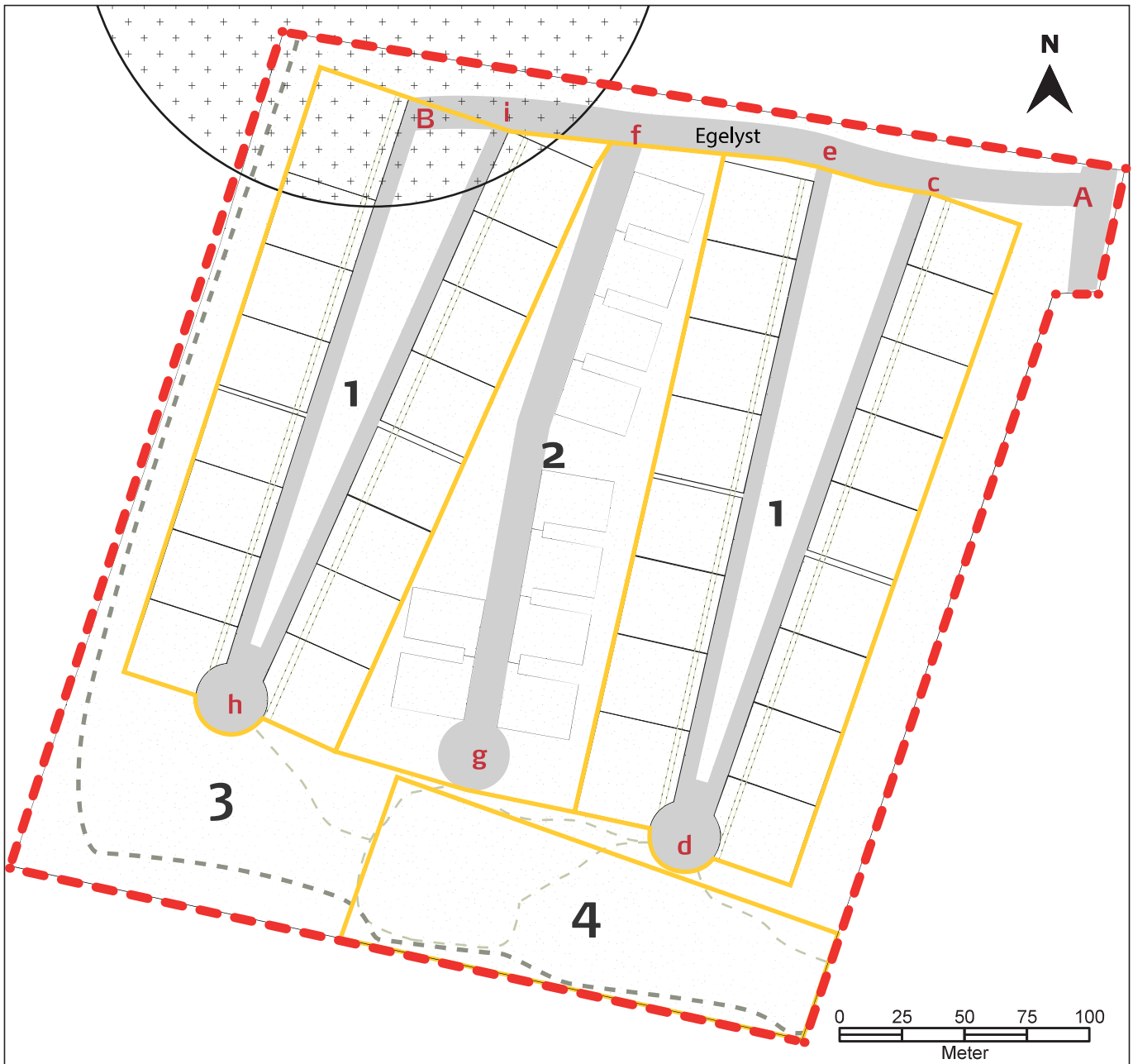
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 14.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 14.4 Byrådet kan jævnfør planloven meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Ikast-Brande Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.
- 14.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4







Signaturforklaring

	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 382
	Eksisterende matrikelskel



Målestok ca. 1:2.500 ved print i A4



Signaturforklaring

	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 382		Delområde X
	Facadelinje		BNBO-zone
	Vej		Sti



Målestok ca. 1:2.500 ved print i A4

Signaturforklaring

 Markering af jordvold	 Areal, der ikke udstykses pga. BNBO.
 Areal ejet af Ikast-Brande Spildevand	

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, korregerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

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

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

Vejledning om miljøklasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Miljøklasse	Vejledende afstand til boliger	Eksempler
1	0 meter	Forretninger, liberale erhverv, kontorer, småværksteder med butik
2	20 meter	Bogbinderi, elektronikværksteder, laboratorier
3	50 meter	Håndværksprægede virksomheder, visse servicevirksomheder
4	100 meter	Levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Lokalplan nr. 382 - Boligområde, Egelyst, Ikast er:

- Offentligt bekendtgjort den 3. juli 2019
- Endeligt vedtaget den 24. juni 2019
- Offentliggjort som forslag den 17. april 2019
- Godkendt som forslag den 8. april 2019



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 382 - Boligområde, Egelyst, Ikast var i offentlig høring i perioden fra den 17. april 2019 og frem til den 22. maj 2019.



www.ikast-brande.dk

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

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

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller 9960 4000.