

Lokalplan nr. 113

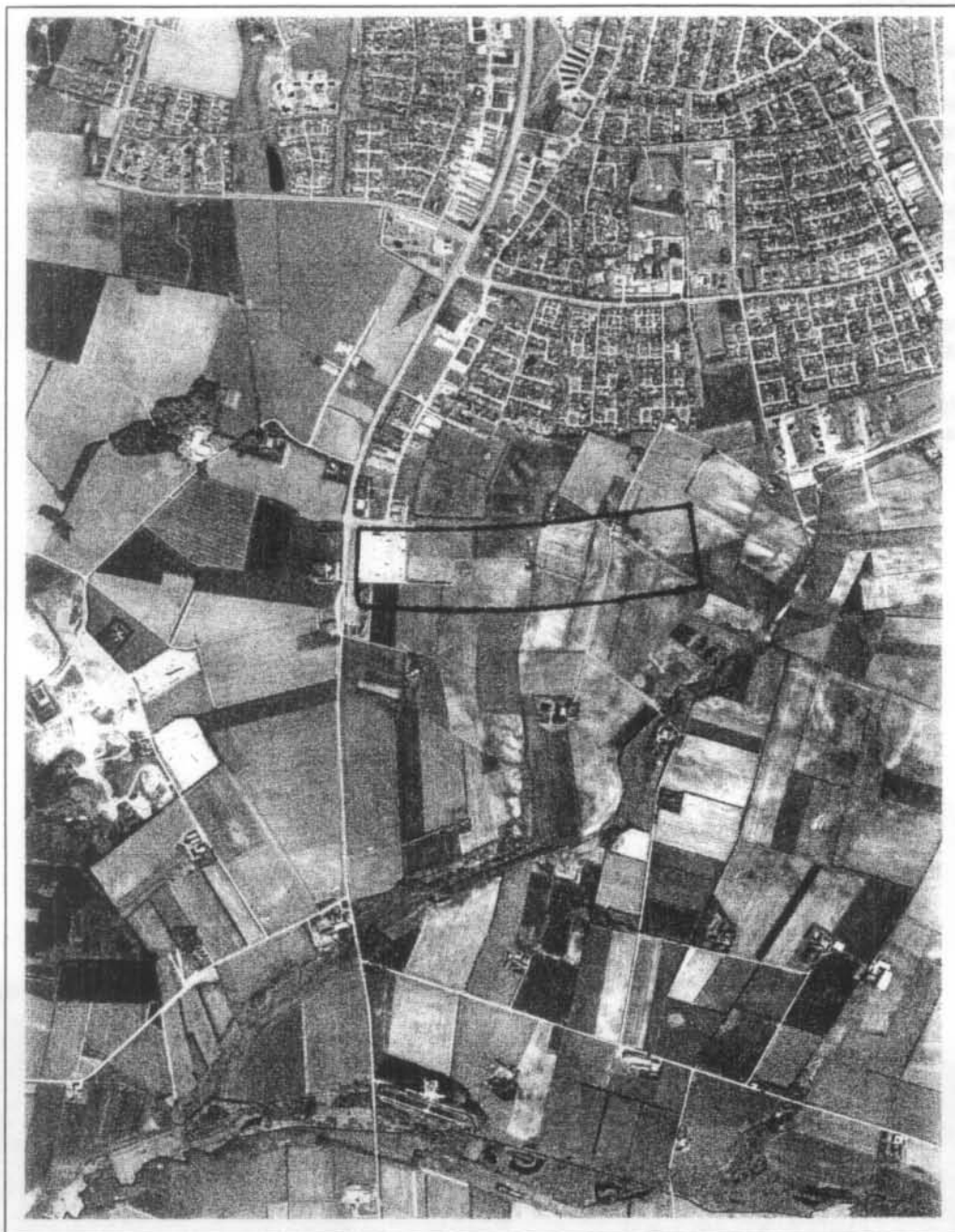
For et erhvervsområde mellem Uhregårds Allé
og motorvejen i Ikast by



Ikast Kommune

Lokalplan nr. 113

For et erhvervsområde mellem Uhregårds Allé
og Motorvejen i Ikast by



Titel

Lokalplan nr. 113
Erhvervsområde ved Europavej i Ikast by

Udarbejdet af

Ikast kommune
Planafdelingen

Illustration

Ikast kommune

Henvendelse

Ikast kommune
Planafdelingen
Rådhuset
Torvet 1
7430 Ikast
Tlf. 96 61 11 11
Fax 97 25 16 13
POST@IKASTKOM.DK

Karina Kisum Jensen
Christa Bartholin Andreasen

Lokalplanen er udsendt den
30. januar 2002



Lokalplanområdet set fra øst

Indholdsfortegnelse:

Hvad er en lokalplan?	5
Lokalplanredegørelse	6
Indledning.....	6
Lokalplanområdet	7
Lokalplanens indhold.....	8
Forhold til anden planlægning	9
Offentliggørelse af lokalplanen.....	11
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	11
Behandling af indsigelser.....	12
Klagevejledning	13
Lokalplanbestemmelser	15
§ 1 Lokalplanens formål.....	15
§ 2 Område og zonestatus.....	15
§ 3 Områdets anvendelse	16
§ 4 Udstykning.....	17
§ 5 Vej- og stiforhold.....	17
§ 6 Parkering	19
§ 7 Forsyningsanlæg	19
§ 8 Omfang og placering af bebyggelse.....	20
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	20
§ 10 Ubebyggede arealer og beplantning	21
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	23
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	23
§ 13 Ophævelse af deklarationer	23
§ 14 Retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	24
 Bilag	
1. Matrikelkort med angivelse af lokalplangrænse	
2. Situationsplan	
3. Bygningsmanual	
4. Plejeplan for løvtræsbælter	

Lokalplan nr. 113

For et erhvervsområde mellem Marielunds Allé og motorvejen i 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 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 eventuelt 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.

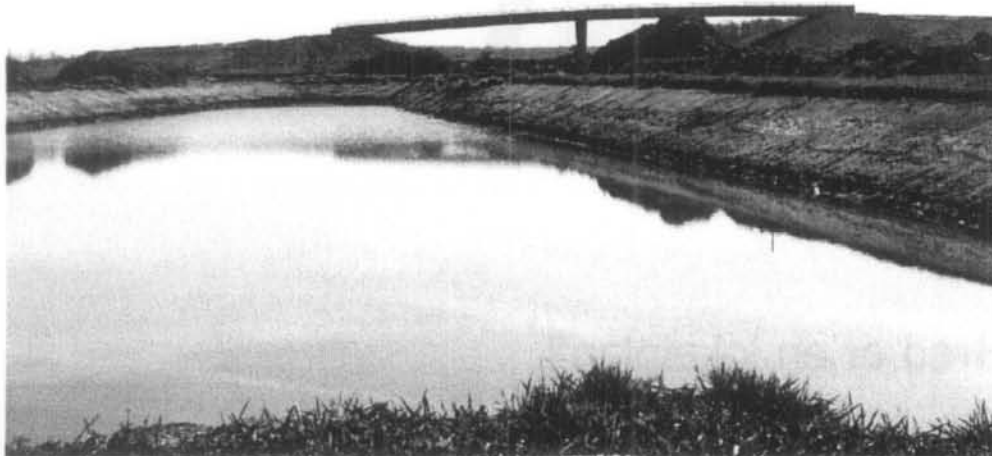
Lokalplanen er opdelt i to dele - en redegørelsesdel og en del der rummer lokalplanens bestemmelser. Redegørelsen indeholder lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen.

Lokalplanredegørelse

Indledning

Lokalplanens formål er at sikre udlæg af areal til erhvervsudvikling, hvor der er mulighed for lokalisering af større og mindre arealkrævende virksomheder.

Et ønske med lokalplanen er at sikre, at udbygningen af og produktionen indenfor lokalplanområdet sker udfra miljømæssig ansvarlighed. Udbygning af erhvervsområdet skal således understøtte kommunens øvrige aktiviteter på det "grønne område".



Bassin og sti over motorvejen, set fra vest

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nord for den kommende motorvej mellem Århus og Herning. Med denne placering er det afgørende, at der lægges vægt på facadeudformningen. Den arkitektoniske udformning af facaderne skal udtrykke en smuk afgrænsning af Ikast by mod motorvejen.

Området skal tiltrække virksomheder, der finder det attraktivt at lokalisere sig i et område med høj miljømæssig og arkitektonisk standard. Centralt i denne forbindelse er, at virksomhedernes udformning skal afpasses til omgivelserne, ligesom eventuelle miljøproblemer skal afgrænses fra omgivelserne.

Området indgår i Vejdirektoratets pilotprojekt vedrørende forslag til retningslinier for udformning og indretning af motorvejens nære omgivelser. Nærværende lokalplan følger de intentioner, der ligger til grund for pilotprojektets hovedretningslinier i udformning og placering af beplantning, bygninger, skiltning og parkeringsarealer på erhvervsområder ved motorvejen.

Lokalplanområdet

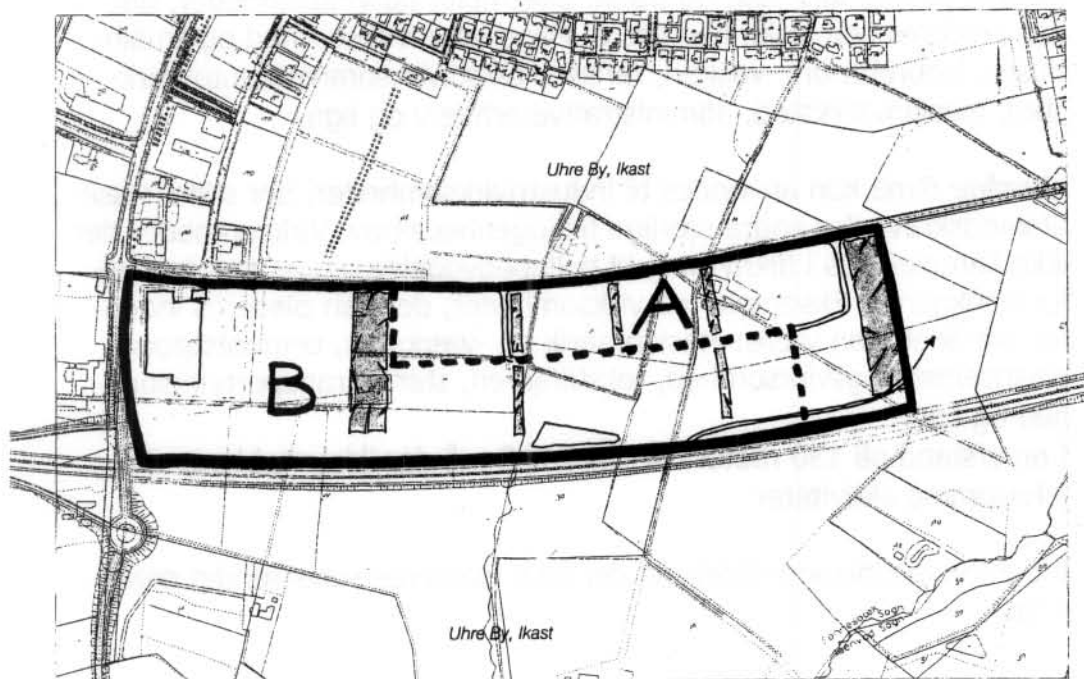


Transportvirksomhed ved Brandevej, set fra øst

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Ikast by. Området er afgrænset af Brandevej mod vest, den kommende motorvej Århus-Herning mod syd, et grønt område mod øst og Uhregårds Allé mod nord.

Arealet, der er ca. 30 ha stort, er i kommuneplanen udlagt til henholdsvis "Industri", "Erhverv uden bolig" og "Rekreative og grønne områder". I området ligger der en enkelt virksomhed, der vil komme til at ligge i det fremtidige industriområde.

Adgangen til lokalplanområdet sker via nyudlagt kommunevej, Uhregårds Allé, som tilsluttes Brandevej og Isenvadvej. Vejen skal fortrinsvis anvendes til lastbiltrafik som aflastning for områdets øvrige veje.



Nord for lokalplanområdet findes boldbaner og et boligområde, som erhvervsudviklingen vil skal tage særligt hensyn til.

Lokalplanens afgrænsning fremgår af kortbilag nr. 1.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder: Område A, der udlægges til Erhverv uden bolig og område B, der udlægges til Industri – jf. kortbilag 1.

I den sydvestligste del af lokalplanområdet ligger et beskyttet dige. Ringkjøbing Amt opfordrer til, at man i det omfang, det er muligt, bevarer de beskyttede diger.

Herning Museum oplyser, at der ikke er fund fra området, men at navnet Gammelager kunne antyde, at der var tale om en gammel bebyggelse, hvor der kunne være mulighed for fund - måske fra slutningen af oldtiden.

Derfor ønsker museet at følge muldafrømningen i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for områdets 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 transportvirksomhed udlagt et område B, der tillades anvendt til industriformål.

Lokalplanen fastlægger, at *område A* kun må anvendes til erhvervsvirksomheder, der ikke eller kun i ubetydeligt omfang forurener med hensyn til støj, luft, lugt og trafik. Eksempler på virksomheder, der kan placeres i området kan være: Håndværksvirksomhed og småindustri, laboratorium, vaskeri, renseri, tekstilvirksomhed, autoværksted, maskinværksted, administrative erhverv og lign.

Område B må kun anvendes til industrivirksomheder, der stiller visse afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav. Virksomheder der ikke kan placeres i tilknytning til boligbebyggelse p.g.a. støj, lugt eller trafikgener. Eksempler på virksomheder, der kan placeres indenfor området, kan være: Maskinfabrik og -værksted, cementstøberi, plastfremstillingsvirksomhed, tekstilfarveri, større transportvirksomhed og lign.

I en afstand på 150 meter fra område B må der ikke etableres miljøfølsomme aktiviteter.

Indenfor lokalplanområdet må der ikke etableres selvstændig detail-salg.

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.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

I kommuneplan 1996 - 2008 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde nr. 167.1, 167.2 og del af område 178. Områderne er udlagt til henholdsvis Erhverv uden bolig, Industri og Rekreative og grønne områder.

Denne lokalplan ændrer anvendelsen til "erhverv uden bolig" i område A.

For at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der udlægger områderne 167.5 A og 167.5 B til henholdsvis erhverv uden bolig og industri. Lokalplanen er i disse områder benævnt A og B.

Kommuneplantillægget har nr. 96/33 og offentliggøres samtidigt med lokalplanforslaget.

Miljøplanen

Med kommunens deltagelse i Green City Denmark og tiltrædelse af Det Internationale Handelskammers Miljøcharter er kommunen forpligtet til at virke for, at alle aktiviteter og al udvikling i kommunen tilstræbes at ske på et økologisk bæredygtigt grundlag. For fremtidige virksomheder, der ønsker at lokalisere sig indenfor lokalplanområdet, vil kommunen i samarbejde med den enkelte virksomhed arbejde for miljømæssig ansvarlighed, ressourcebesparelse, anvendelse af renere teknologi, affaldsminimering og genanvendelse.

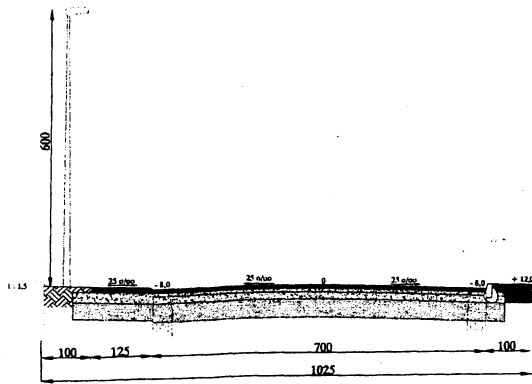
Området lokalplanen omhandler ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Indenfor OSD må arealanvendelsen ikke overgå til mere grundvandstruende aktivitet. Desuden skal aktiviteter, der øger beskyttelsen af grundvandet, fremmes.

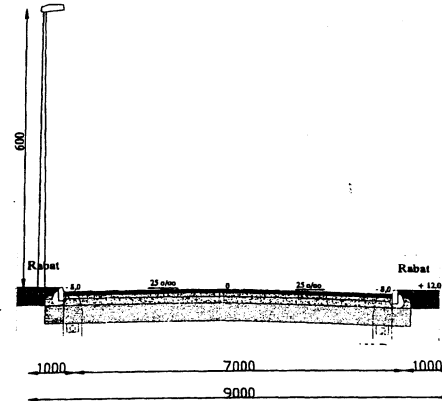
Trafikplanlægning

Lokalplanområdet forsynes trafikalt med kørende trafik fra kommunevejen Uhregårds Allé via Brandevej. Lokalplanen åbner mulighed for etablering af interne veje og stier.

I det offentlige grønne område mellem motorvejen og erhvervsområdet åbnes der mulighed for etablering af en sti parallelt med motorvejen med henblik på at danne en stiforbindelse "rundt om Ikast".



Tværsprofil af 10,25 m bred stamvej



Tværsprofil af 9 m bred adgangsvej

Støj

Område B er udlagt til industriformål. Som konsekvens heraf må der ikke indenfor en afstand af 150 m opføres ny bebyggelse eller tages bebyggelse i brug til ny støjfølsom anvendelse, medmindre der etableres de nødvendige afskærmningsforanstaltninger.

Ingen virksomhed i lokalplanområdet må ved boliger/institutioner i de nordfor, vestfor og østfor beliggende områder støjmæssigt bidrage med mere end nedenstående:

Mandag - fredag kl. 07.⁰⁰ - 18.⁰⁰ og lørdag kl. 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).

Spildevand, herunder overfladevand

Lokalplanområdet tilsluttes det kommunale spildevandssystem. Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet dette system.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet varmforsynes ved kollektiv varmforsyning i form af naturgas ved Naturgas Midt/Nord. Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el fra Ikast Værkerne.

Vandforsyning

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

Vandkrævende virksomheder bør forsynes fra et erhvervsvandværk, således at der kun aftages vand fra vandværket, hvor der er behov for vand af drikkevandskvalitet.

Renovation

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

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 22. maj 2001 og offentliggjort i perioden fra den 30. maj 2001 til den 27. juli 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 27. juli 2001). Herefter tager byrådet endelig stilling til lokalplanforslaget.

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 den 30. maj 2001 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog senest indtil den 30. maj 2002.

Behandling af indsigelser

Der er modtaget indsigelser fra Vejdirektoratet, der bl.a. gør opmærksom på, lokalplanområdets grænser er kommet til at omfatte motorvejens arealer. Det var utilsigtet og er rettet i den endelige lokalplan.

Derudover har mener man ikke, at de bestemmelser, der skal hindre reklamering og udstilling rettet mod motorvejens trafikanter er effektive nok. Bestemmelsen i § 10.3 er derfor efter krav fra Vejdirektoratet rettet til

Udendørs oplagring af materialer eller lignende eller uden-dørs udstilling skal afskærmes i form af hegn, beplantning, mure eller lignede, der skal udføres i materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse og således at udstilling, oplag mv. ikke er synligt udenfor grunden. Desuden skal oplag, udstilling samt parkering og reklamering på lignende måde afskærmes mod motorvejen, så det ikke er synligt fra denne.

Derudover er der kommet bemærkninger fra Herning Museum, der gør opmærksom på, at man ønsker at følge muldafrømningen i forbindelse med anlægsarbejderne i området.

Ringkjøbing Amt gør opmærksom på, at lokalplanområdet ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, desuden gør man opmærksom på, at der i områdets sydvestligste del ligger et beskyttet dige, der i videst mulig omfang bør tages hensyn til.

Disse bemærkninger har medført, at teksten i lokalplanens redegørelsesdel er ændret således, at oplysningerne fremgår heraf.

Endelig er der kommet bemærkninger fra Direktoratet fra Fødevare-Erhverv om, man mener, at allerede udlagte erhvervsarealer bør udnyttes, inden nye arealer udlægges til samme formål.

Foranlediget af denne henvendelse har man valgt at undlade at overføre den sydvestligste del af området til byzone, og lokalplanen er rettet i overensstemmelse hermed.

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. 113

For et erhvervsområde øst for Brandevej mellem Uhregårds Allé og motorvejen

Ikast by, Ikast kommune

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er;
- at sikre et nyt attraktivt erhvervsområde, der er miljøvenligt og kun må anvendes til virksomheder, der ikke, eller kun i ubetydeligt omfang forurener,
 - at overføre en del af lokalplanområdet, der ligger i landzone, til byzone, resten - den vestligste del af matr. nr. 1 nr forbliver i landzone.
 - at fastlægge principper for områdets udstykning,
 - at sikre fastlæggelse af retningslinier for områdets trafikale tilkobling til det overordnede vejnet,
 - at sikre, at området får et attraktivt udseende ved anvendelse af arkitektonisk gennemarbejdede løsninger ved udformning af bygninger og ubebyggede arealer - specielt ved udformning af facader og beplantning mod motorvejen,
 - at fastlægge rammer for områdets interne beplantning og skiltning.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 1 mr, 1 nr, 1 kf, 1 æ, 1 ix, 3 a, 2 a, 1 g og 1 h Uhre by, Ikast, eller dele heraf og alle parceller, der efter den 1. maj 2001 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet er delvis beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres dele af landzonearea-

let til byzone. Den vestligste del af matr. nr. 1 nr forbliver i landzone.

- 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:

- 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**

Område B udlægges til erhvervs- og industrivirksomheder - herunder kapitel 5 - listevirksomheder, som stiller visse afstands/beliggenhedskrav p.g.a. støj, lugt eller trafikgener. Der må ikke etableres virksomheder, der foretager lakering og undervognsbehandling.

Det er muligt at placere virksomheder med et særligt stort transportbehov indenfor området.

Den enkelte virksomheds støjbidrag må indenfor området ikke overstige 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, automekanikere (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 Indenfor hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må etableres selvstændig detailhandel. Dog kan 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.

3.4 Der må ikke etableres boliger indenfor lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning skal foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste principskitse.

4.2 Indenfor område A må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 2.500 m² og med en facadelængde på minimum 30 meter.

4.3 Indenfor område B må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 5.000 m² og med en facadelængde på minimum 50 meter.

4.4 Foranstående er ikke til hinder for gennemførelse af mindre skelreguleringer og arealoverførsler mellem de enkelte matrikulære enheder.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Der reserveres areal til adgangsvej - Lene Haus Vej - i en bredde af 10,25 meter. De stikveje, der etableres fra adgangsvejen ind i området, hvis der bliver behov herfor, udlægges i en bredde af 9 meter - i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste principskitse.

Der må ikke være direkte afgang fra Uhregårds Alle og Brandevej.

For ejendommene matr. nr. 1 mr og 1 kf gælder dog, at der må etableres én højst 7 m bred fælles afgangsvej med tillæg for kørekurver for sættevogne til Uhregårds Allé. Udkørslen placeres som vist på kortbilag 1 eller efter nærmere aftale med Ikast kommune.

- 5.2 Der åbnes mulighed for etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger, kørebaneindsnævninger, vejtræer el.lign.
- 5.3 Det tillades, at der i tilknytning til den enkelte ejendom kan etableres 2 ind-/udkørsler.
Den samlede bredde af ind- og udkørsler må ikke overstige 10 m. Hvis særlig forhold gør sig gældende, kan der dog efter ansøgning gives tilladelse til en samlet bredde på højst 15 meter.
- 5.4 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, og der skal sikres oversigtsarealer i henhold til vejlovens regler ved alle vejtilslutninger og overkørsler på 95 m x 2,5 m fra tilgrænsende kørebane-/stikanter som vist på kortbilag nr. 2.
På oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes beplantning af en større højde end 0,8 meter.
- 5.5 Vejene belyses i henhold til Vejreglerne.
- 5.6 Der fastlægges følgende byggelinier i forhold til vejskel:
- Brandevej – 20 m fra vejskel
 - Uhregårds Allé – 10 meter fra vejskel
 - Stamvej – 5 meter fra vejskel
 - Adgangsveje indenfor lokalplanområdet - 5 meter fra vejskel
 - Motorvejen - 50 meter fra vejmidte
- Hvis bygningens jordlinie ikke ligger i samme højde som vejen, skal bygningen rykkes så langt tilbage, at afstanden mellem bygningen og byggelinien svarer til 2 gange højdeforskellen. Hertil kommer den nødvendige bredde til at passere om bygningen på egen grund, mindst 1 m.
- 5.7 Interne vejanlæg, læsseramper og parkeringsarealer må ikke placeres mellem bygningens facadelinie og motorvejen.

- 5.8 I det grønne område mellem motorvejen og erhvervsområdet åbnes der mulighed for etablering af en sti parallelt med motorvejen med henblik på at danne en stiforbindelse "rundt om Ikast".

§ 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
- 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal produktionshal, lagerhal eller lignende.
 - 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til administrative formål.
- 6.2 Parkeringsarealer må ikke placeres mellem bygningens facadelinie og motorvejen. Hvor parkeringspladser ville kunne ses fra motorvejen, skal der etableres afskærmning i form af mur, hegn eller beplantning.
Mure, hegn og lignende til afskærmning skal harmonere med den øvrige bebyggelse i materialevalg og udformning.
- 6.3 Der tillades dog gæsteparkering med max. 10 pladser mellem bygningen og motorvejen, såfremt bygningen har hovedindgang mod motorvejen.
- 6.4 Parkeringarealers placering og omfang skal godkendes af kommunen.

§ 7 Forsyningsanlæg

- 7.1 Der etableres belysning ved stier, veje og parkeringsarealer, og der skal gives plads til nødvendige transformerstationer til lokalplanområdets forsyning.
- 7.2 El- ledninger, herunder til vejbelysning må alene udføres som jordkabler.
- 7.3 Der er nedgravet kloakledning, trykledning, over en del af arealet. Kloakledningens placering er vist på kortbilag 2. Kloakledningen vil blive tinglyst på ejendommen.

- 7.4 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet varmforsynes ved kollektiv varmforsyning i form af naturgas
Der kan dog gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme fra egen virksomhed eller til anvendelse af anden form for bio-brændsel som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.
- 7.5 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.

§ 8 Omfang og placering af bebyggelse

- 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 Ingen del af en bebyggelses ydervægge eller tagflade må være hævet mere end 12,5 meter over terræn.
- 8.4 Kommunen kan dog tillade, at en bebyggelse eller dele heraf opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette, dog må højden ikke overstige 16 m.
- Særlige produktionstekniske behov kan begrunde yderligere højde for dele af en bygning.
- 8.5 Bygningerne (facade eller gavlside) skal ligge parallelt med skel mod motorvejen.
- 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. 3 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.
- 9.3 Mure og hegn til afskærmning skal harmonere med den øvrige bebyggelse.
- 9.4 Ud mod motorvejen 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.
Skiltningen skal godkendes af kommunen.
- Projektører og neonbelysning tillades ikke.
- 9.5 Der gives mulighed for opstilling af max. 3 flagstænger på terræn mellem bygningen og motorvejens byggelinie.
Flagstængerne skal placeres i en gruppe.
- 9.6 Mod interne veje må skiltning og reklamering finde sted i det omfang, det er sædvanligt for virksomheder af den pågældende art
Denne skiltning må ikke være synlig fra motorvejen.
- 9.7 Skiltning skal godkendes af kommunen.

§ 10 Ubebyggede arealer og beplantning

- 10.1 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.
- 10.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el.lign. gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
Oplagring af materialer må ikke finde sted mellem bygningens facadelinie og motorvejen.

- 10.3 Udendørs oplagring af materialer eller lignende eller uden-dørs udstilling skal afskærmes i form af hegn, beplantning, mure eller lignede, der skal udføres i materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse og således at udstilling, oplag mv. ikke er synlig udenfor grunden. Desuden skal oplag, udstilling samt parkering og reklamering på lignende måde afskærmes mod motorvejen, så det ikke er synligt fra denne.
- 10.4 Indenfor lokalplanområdet etableres ca. 10 m brede beplantningsbælter - grønne kiler - i overensstemmelse med de på kortbilag nr. 2 viste principper.

Disse beplantningsbælter henhører under de enkelte matrikulære enheder og etableres af kommunen. Når tilplantning er foretaget overgives beplantningsbælterne til de enkelte grundejere, der er forpligtet til at renholde og pleje arealerne efter de retningslinier, der er udarbejdet af Ikast kommune. Plejeplan er vedhæftet lokalplanen som bilag 4.

- 10.5 Langs lokalplanområdets afgrænsning etableres et grønt bælte på følgende måde:
- Mod Brandevej etableres et ca. 20 meter bredt grønt bælte.
Det grønne bælte må ikke tilplantes, men skal fremstå som grønt område med allélignende beplantning eller grupper af træer.
Der må ikke opsættes hegn mellem matr. nr. 1 mr og 1 nr og Brandevej.
 - Mod motorvejen etableres et 15 meter bredt grønt bælte med mulighed for etablering af regnvandsbassiner.
Det grønne bælte langs motorvejen består af en lav bundbeplantning samt en allélignende træbeplantning.
 - Mod Uhregårds Allé plantes en allélignende beplantning på vejarealet.
 - Langs lokalplanområdets østskel etableres et ca. 40 m bredt beplantningsbælte
 - Det ca. 50 m brede beplantningsbælte, hvori transformatorstationen ligger, etableres og vedligeholdes af kommunen. Se kortbilag 2.

Kommunen beplanter og vedligeholder de grønne områder langs Brandevej, Uhregårds Allé og motorvejen samt det grønne område langs lokalplanområdets østskel og det ca.

50 m brede grønne område gennem området, hvori transformatorstationen er beliggende.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

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

- Parkeringsarealer og interne veje jfr. §§ 5 og 6
- Opholdsareal jfr. § 10
- Tilslutning til forsyningsanlæg jfr. § 7

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

- 12.1 Følgende matrikelnumre er omfattet af landbrugspligt: matr. nr. 1g, 1 h, 1æ, 1 kf, 1 nr, 2 a og 3 a, Uhre by, Ikast. Udnyttelse til erhvervsformål forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter § 4, stk. 1 i landbrugsloven.
- 12.2 Etablering af virksomheder, der er omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 kræver en miljøgodkendelse.
- 12.3 Indenfor motorvejens byggelinie må der i henhold til vejloven ikke uden vejbestyrelsens tilladelse etableres blandt andet faste anlæg, herunder befæstede arealer f.eks. til parkeringspladser og stier, ligesom der ikke må etableres belysning flagning m.m.
- 12.4 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 Ophævelse af deklarationer

- 13.1 Den under 26. juni 1991 tinglyste deklaration om bebyggelse mm af ejendommen matr. nr. 1 mr, Uhre by, Ikast, ophæves ved lokalplanens ikrafttræden.

§ 14 Retsvirkninger

- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge

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

- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 14.3 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.
- 14.4 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18).
- 14.5 I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 14.6 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).
- 14.7 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 22. maj 2001

Forslaget er offentligt bekendtgjort den 30. maj 2001

På Byrådets Vegne

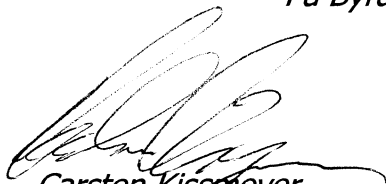
K. Broberg Lind
Borgmester


Jørgen Schmidt
Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Ikast Byråd som lokalplan den 22. januar 2002.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 30. januar 2001.

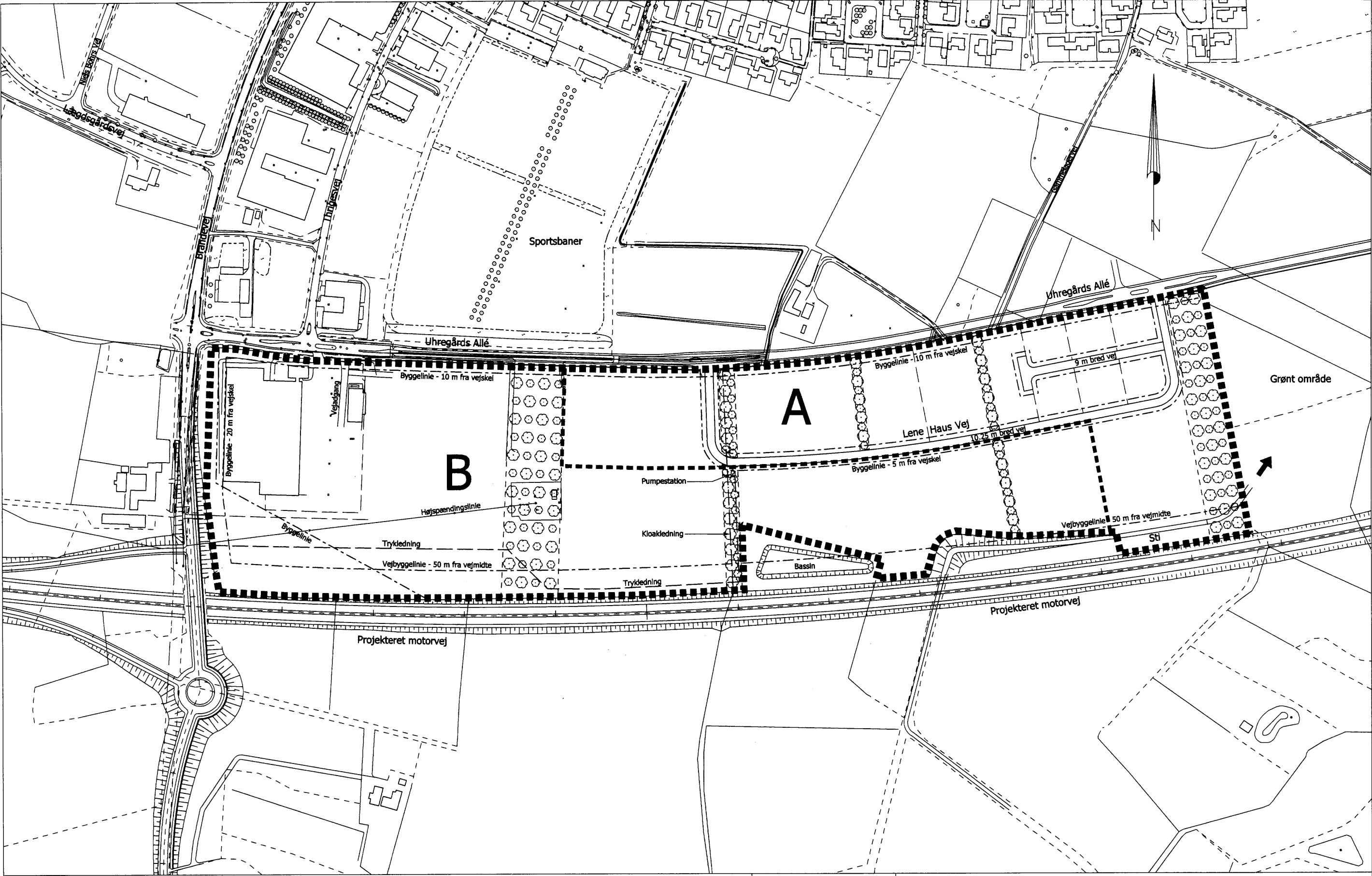
På Byrådets Vegne



Carsten Kissmeyer
Borgmester

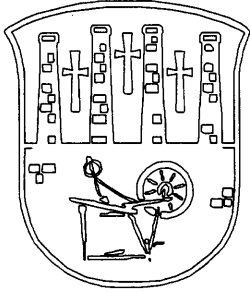
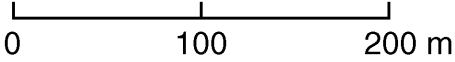


Jørgen Schmidt
Kommunaldirektør



Signaturforklaring:

- Lokalplanafgrensning
- Delområdeafgrænsning
- Vejbyggelinie
- Kloakledning



Situationsplan med lokalplangrænse - Kortbilag 2		
Lokalplan nr. 113 - Ikast Kommune		Dato: 1. dec. 2001
Standard:	Ajour:	Målforshold: 1:4000
Afd: Kort & Geodata		
Ikast kommune, Rådhuset, Torvet 1, 7430 Ikast - Tlf. 96611111 - Fax. 97251613		

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 erhvervsudstykningsområder 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.



Plejeplan for flerrækkede løvtræsbælter.

Formål: Løvtræshegn som består af flere rækker og forskellige buske og træer skal både give tæt og ubrudt læ, men ligeledes med deres frodighed afgrænse rum og bidrage med deres blomster og frugter til en mere stabil og miljøvenlig anvendelse af friarealerne. Planteafstanden og rækkeafstanden ville kunne variere i de forskellige hegn, men vil normalt være mellem 1 m. og 1 1/2 m.

Plantesammensætning: Løvtræsbælter vil som nævnt fortrinsvis bestå af løvfældende træer og buske, men der ville kunne være iblandet en mindre % del nåletræer som ofte er valgt for at give beplantningen større variation og stabilitet.

Pleje: Efter afsluttet etableringsfase skal løvtræsbæltet vedligeholdes således, at der opnås det ønskede helhedsindtryk af et tæt og ubrudt "skovbryn". Løvtræsplantinger er fra starten sammensat af både amme- og blivetræer og forskellige buske hvis hovedformål er at give underlæ når de større blivetræer gror op. Ved regelmæssig tynding af ammetræer og -buske skal der gives plads til blivetræer. Den første tynding skal være afhængig af plantningens tilvækst, og vil formentlig skulle gennemføres 5 til 8 år efter etableringen. De efterfølgende tyndinger skal sidenhen afpasses efter tilvæksten og de enkelte arters udvikling. De tyndede effekter kan blive i beplantningen såfremt de ikke er alt for store og / eller virker uordentlige. Det ville altid være en fordel at lade effekterne blive i beplantningen for derved at skabe større variation for fauna og dermed større økologisk stabilitet.

Overdragelse af løvtræsplantning: Vil formodentlig ske efter to til tre års vel etableret plantning og ledsages af et overdragelsedokument som indeholder en beskrivelse af plantningen og en planteliste hvor der nærmere redegøres for de ønske blivetræer og de ammetræer og evt. buske der skal fjernes som hegnet og beplantningen gror til.

C. H. von Blücher
Drifts- og anlægsschef.