

# Lokalplan nr. 406

Rekreativt område, Hagelskærvej, Ikast

## Hvad er en lokalplan?

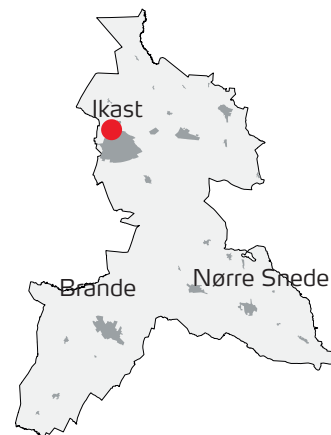
Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

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. 406

Område til offentlige formål, Hagelskærvej, Ikast

### Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Plan og Udvikling,  
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast

### Henvendelse

E-post: [teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk](mailto:teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk)

Ikast-Brande Kommune  
Plan og Udvikling  
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 .....                                        | 5  |
| Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning ..... | 9  |
| Klimatilpasning .....                                | 14 |
| Tekniske anlæg .....                                 | 15 |
| Love og beskyttelseslinjer .....                     | 16 |
| Lokalplanens gennemførelse .....                     | 16 |
| Miljøvurdering .....                                 | 19 |
| Midlertidige retsvirkninger .....                    | 19 |

### Bestemmelser ..... 20

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål .....                                    | 20 |
| § 2. Område og zonestatus .....                      | 20 |
| § 3. Områdets anvendelse .....                       | 20 |
| § 4. Udstykning .....                                | 21 |
| § 5. Vej, stier og parkering .....                   | 21 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering .....          | 22 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....              | 22 |
| § 8. Ubebyggede arealer .....                        | 24 |
| § 9. Tekniske anlæg .....                            | 25 |
| § 10. Betingelser for ibrugtagelse .....             | 25 |
| § 11. Servitutter .....                              | 26 |
| § 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan ..... | 26 |
| § 13. Retsvirkninger .....                           | 26 |

### Bilagsliste

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Kortbilag 1 - Matrikelkort .....                                    | 28 |
| Kortbilag 2 - Anvendelse .....                                      | 29 |
| Kortbilag 3 - Andet .....                                           | 30 |
| Kortbilag 4 - Vejledende illustration - Hele planområdet .....      | 31 |
| Kortbilag 5 - Vejledende illustration - Fokus på det centrale ..... | 32 |
| Kortbilag 6 - Skyggediagrammer .....                                | 33 |
| Bilag Y - Støj .....                                                | 34 |
| Bilag Z - Miljøklasser .....                                        | 35 |
| Bilag Z - Miljøklasser .....                                        | 36 |

### Praktiske oplysninger ..... 37

# Lokalplan nr. 406

## Område til offentlige formål, Hagelskærvej, Ikast

### Redegørelse

#### Beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er beliggende ved Hagelskærvej i det nordlige Ikast. Området er en del af Sportscampus Ikast-Brande. I dag består området hovedsageligt af boldbaner og græsplæner, der adskilles af levende hegn. En del af planområdet gennemskæres af Hagelskær Grøft, der er et beskyttet vandløb.

Boldbanerne benyttes i dag af Ikast FC, men er ejet af Ikast-Brande Kommune. En mindre del af arealet, det nordligste areal ud mod Hagelskærvej, er en del af Sportstar College.

Planområdets nærmeste naboer er Stadome, Sportstar College, Idrætsskolerne i Ikast, FC Midtjyllands træningsanlæg og Skovbjergparken. Særligt Skovbjergparken er væsentlig i denne sammenhæng, da Skovbjergparken er en institution, hvor der bor mennesker med autisme og andre lignende lidelser. Der skal derfor tages særligt hensyn til Skovbjergparken og dens beboere i planlægningen.



Lokalplanområdets placering i byen/området.



Lokalplanområdets afgrænsning.

## Baggrund og formål

Lokalplanen har flere formål, der allesammen skal være med til at skabe et bedre miljø for idrætsudøvere, der benytter området, og samtidig give mulighed for, at området kan benyttes af endnu flere borgere.

Først og fremmest muliggør lokalplanen, at idrætsanlægget "Ikast Complete" kan anlægges. Ikast Complete henvender sig til både den almindelige motionist og til områdets eliteidrætsudøvere. Hovedkonceptet bag Ikast Complete er at skabe rammerne for at træne den hele atlet. Her skal være områder med faciliteter til at træne styrke, udholdenhed, smidighed, hastighed osv.

Som en del af Ikast Complete anlægges en kunstig bakke, der både kan bruges til træning, trappeanlæg samt en udsigtsplatform, der giver udsyn udover områdets boldbaner.

Det andet formål med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan opføres et kombineret FCM-hus/undervisningslokaler til Friskolen Guldminen. Bygningen skal indeholde alle de faciliteter, som FC Midtjylland har brug for i dagligdagen, herunder kontorer, omklædning, styrke- og træningslokaler samt akademiboliger. Bygningen skal desuden give Guldminen et permanent sted at være. Lokalplanen regulerer bygningens udformning.

Som det tredje formål skal lokalplanen give mulighed for, at der kan etableres kunstgræsbaner o.l. i stedet for de eksisterende græsbaner, som ligger syd for Ikast Complete.

## Indhold

Med denne lokalplan gives der mulighed for at anlægge et idrætsanlæg, der henvender sig både til eliten og bredden, med et fokus på den hele atlet. Anlægget skal indeholde flere forskellige zoner, der har hvert sit fokus. Zonerne er forskellige i størrelse og udformning. Zonerne forbindes blandt andet af en løbebane. Inde i anlægget etableres en omtrent 10 meter høj, kunstig bakke, der både skal fungere som en del af Ikast Complete, med trappeanlæg og udsigtsplatform, der giver mulighed for udsigt udover boldbanerne og resten af anlægget. På toppen af bakken anlægges en 20 meter høj udsigtsplatform.

Samtidig udpeges et byggefelt, hvor der kan opføres et byggeri i op til fire etager. Byggeriet skal både indeholde kontor- og sportsfaciliteter samt akademiboliger til FC Midtjylland og undervisningsfaciliteter til Friskolen Guldminen.

Syd for byggeriet og Ikast Complete kan der anlægges kunstgræsbaner o.l. i stedet for de eksisterende græsbaner.

Vejadgang til byggeriet og idrætsanlægget skal foregå fra Hagelskærvej. Der anlægges både vej og sti, som skal sikre adgangen for bløde trafikanter. Oppe ved byggeriet etableres der mulighed for "kiss-and-ride"-parkering for skolebørn, busholdeplads til bustransport til og fra FCM-hus og Guldminen samt varelevering. Der etableres ligeledes en mindre vej mellem Stadome og byggeriet til varelevering.

Hagelskær Grøft, der løber gennem planområdet, kan inddrages rekreativt med eksempelvis trappe- og siddemøbler ved grøften. Grøften er et beskyttet vandløb og tilstanden i grøften må derfor ikke ændres, men anlæg, der ikke påvirker grøften negativt, kan accepteres.

### Anvendelse

Planområdet skal anvendes til et rekreativt område med et skole- og kontorbyggeri, der er tilknyttet sports- og idrætsudøvelse samt et større udendørs idrætsanlæg. Skole- og kontorbyggeriet kan indeholde diverse faciliteter til FC Midtjylland og Friskolen Guldminen, herunder også akademiboliger til FC Midtjylland.

Planområdet inddeles i tre delområder. I delområde 1 kan der opføres byggeriet til FC Midtjylland og Friskolen Guldminen i op til fire etager, mens delområde 2 giver mulighed for det udendørs idrætsanlæg, herunder den kunstige bakke og udsigtsplatformen. Begge delområder vil indeholde dele af Ikast Complete. I delområde 3 kan der anlægges kunstgræsbaner o.l.



*Illustration af byggeriet, der skal indeholde FCM-hus og Guldminen.*

### Bebyggelse og anlæg

Bebyggelsen i planområdet vil hovedsageligt blive opført i delområde 1 og vil omfatte det nye byggeri til FC Midtjylland og Friskolen Guldminen. Byggeriet vil bestå af en fire etagers bygning, der opbygges i en terrasseret pyramideform med et stort, åbent gårdrum i midten. I bunden af dette gårdrum anlægges en multibane med tilhørende tribuner.

Bygningens form gør den bredest i bunden og smallest i toppen, og terrasserne giver mulighed for tagterrasser. Disse tagterrasser kan både anvendes til ophold, leg eller spil. Der må ikke anlægges tagterrasser på toppen af byggeriet. Bygningens facade vil blive beklædt med stålplader, der er behandlet således, at de fremstår med en gylden farve. Bebyggelse i delområde 1 må maksimalt have en højde på 16 meter - med mulighed for etablering af mindre tekniske anlæg over 16 meter - og skal opføres inden for det anviste byggefelt i kortbilag 3.



Referencer, der er brugt af projektudviklerne i udarbejdelsen af området.

I den resterende del af delområde 1 og 2 anlægges Ikast Complete, som er et udendørsidrætsanlæg for den komplette atlet. Anlægget skal blandt andet bestå af kunstige bakker, løbebaner og kaste- og sparkefaciliteter. Det hele bygges op i såkaldte "hotspots", hvor hvert enkelt hotspot har fokus på én atletisk disciplin.

I forbindelse med Ikast Complete kan der i delområde 2 anlægges en kunstig bakke på op til 10 meter, som skal anvendes til forskellige idrætsfaciliteter. På toppen af bakken kan der opføres en udsigtsplatform på 15 meter, så toppen af platformen kommer op i 25 meters højde. Dermed er der

mulighed for at se ud over hele anlægget og store dele af Ikast og Tulstrup. Den kunstige bakke skal anlægges inden for det byggefelt, der er angivet i kortbilag 3.

### Grønne områder, landskab og beplantning

Planområdets opholdsarealer vil primært bestå af de arealer, der skal indgå i Ikast Complete og tagterrasser i forbindelse med FCM-huset og Guldminen. Projektet har således et stort fokus på aktivitet og bevægelse. Landskabet i delområde 1 og 2 vil blive bearbejdet terrænmæssigt i forbindelse med anlæggelse af Ikast Complete, så det bliver meget varieret med blandt andet anlæggelsen af en kunstig bakke. Mod Skovbjergparken etableres et beplantningsbælte, som reducerer støj- og indkigsgener.

### Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Hagelskærvej. På kortbilag 3 kan det ses, hvordan der kan anlægges vej og sti fra Hagelskærvej.

For at sikre, at der er parkeringspladser nok inden for det samlede område ved Sportscampus Ikast-Brande etableres der nord for lokalplanområdet 25 nye parkeringspladser på et eksisterende grusareal ved Sportscollege. Indenfor selve planområdet etableres der handicapparkering til Ikast Complete eller FCM-hus/Guldminen. Det vurderes, at byggeriet blot samler aktiviteter, der i forvejen lå i området, og ikke skaber yderligere behov for parkering, udover de førnævnte.

”Kiss-and-ride”-parkering skal sørge for, at det er nemt at sætte personer af og samle dem op igen i forbindelse med skole- og kontorbyggeriet.

Rundt i hele Ikast Complete etableres løberuter og stier, så det er nemt at komme fra aktivitet til aktivitet.

### Byrum og byliv

Planområdet skal understøtte de nuværende aktiviteter i området, herunder ISI, FCM, Guldminen og Sportstar College. Samtidig åbner Ikast Complete op for den almene motionist, som dermed får helt unikke træningsmuligheder. Dermed er det håbet, at området kommer til at summe af liv det meste af døgnet.

Planområdets placering i det nordlige Ikast - med gode stiforbindelser - lægger op til, at besøgende og brugere fra byen kommer til området til fods eller på cykel.

### Bæredygtighedsvurdering

Planområdet vil give mulighed for, at den almene borger i Ikast og resten af kommunen kan dyrke idræt på en helt ny måde. Dermed er håbet, at borgerne på kryds og tværs vil blive mere

aktive og mødes i nye sammenhænge. Det kan styrke den sociale bæredygtighed.

I forbindelse med byggeriet er der mulighed for, at der kan anlægges grønne tage. Samtidig vil den kunstige bakke kunne genanvende en stor mængde jord, som muligvis skulle bortfragtes fra udgravningerne til områdets nybyggeri. Dermed spares lastbiltransport og CO<sub>2</sub>-udslip.

### Miljø

Planområdets nærmeste nabo - som ikke er en del af Sports-campus - er Skovbjergparken. Skovbjergparken er en institution som blandt andet er bolig for borgere med svære handicap. Derfor er det vigtigt, at det nye anlæg og byggeri ikke stiller hverken borgere eller institutionen dårligere.

For at tage disse hensyn er både bakke og byggeri flyttet så langt fra Skovbjergparken som muligt. Samtidig skal der etableres et afskærmende beplantningsbælte, som kan suppleres med et fast hegn, mod Skovbjergparken.

### Børn i byen

Planområdet kan rumme et nyt byggeri til Friskolen Guldminen. Det skal derfor sikres, at de nuværende stiforbindelser til området fastholdes. Samtidig er der mulighed for, at børn fra hele byen kan bruge området, både i forbindelse med skole/institution og i deres fritid. Det kan derfor senere blive aktuelt at se på nye og forbedrede stiforbindelser til eksempelvis bymidten eller Hjertet, for at binde området endnu bedre op til resten af byen og sikre en trafiksikker adgang for børn i alle aldre.

## 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 omfattet af rammeområde nr. 1.R3.5 i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til rekreativt område. Lokalplanen udlægger området til rekreativt område, og er derfor ikke i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser. Det eksisterende rammeområde giver kun mulighed for byggeri i 10 meters højde og maksimalt 2 etager. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 49 til Ikast-Brande kommuneplan 2017 -2029.

Tillægget udlægger lokalplanområdet i et nyt rammeområde nr. 1.R1.11.

#### Eksisterende lokalplan(er)

Størstedelen af planområdet er i dag en del af lokalplan nr. 61 fra den tidligere Ikast Kommune. Formålet med lokalplan nr. 61 er at give mulighed for at opføre Stadome med tilhørende faciliteter. Sportstar College er ligeledes opført inden for mulighederne i lokalplan nr. 61.

Lokalplan nr. 61 aflyses i sin helhed inden for afgrænsningen af lokalplan nr. 406.

#### Vandområdeplaner

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

Det offentlige vandløb Hagelskær Grøft løber i projektområdet.

Hagelskær Grøft er omfattet af vandløbsloven og må ikke påvirkes af projektet uden en forudgående tilladelse – påvirkninger kan være f.eks. flytning, udgravning, rørlægning, udledning af vand, indvinding af vand m.v.

Ændret overfladeafstrømning kan ligeledes kræve en tilladelse.

Hele området er tidligere landbrugsjord, hvilket kan betyde at der er i nogen omfang findes dræn i jorden. Ændring af dræn kræver en tilladelse fra Ikast-Brande Kommunes vandløbsmyndighed. Bemærk at det altid er lodsejers ansvar at holde dræn i funktionsdygtig stand – dette uanset om lodsejer har kendskab til dræn eller ej.

Hagelskær Grøft er meget hydraulisk påvirket, og har muligvis ikke kapacitet til at modtage mere udledt vand. Hvis der skal ske en punktudledning til vandløbet fra eks. et regnvandsbassin, kan det forventes, at der vil blive stillet krav om en markant forsinkelse, og om at der udarbejdes en robusthedsvurdering af vandløbet.

Hagelskær Grøft er ikke udpeget i de gældende vandområdeplaner 2015-2021, men løber til Højris Å, der er udpeget. Der kan ikke tillades ændringer i Hagelskær Grøft, der kan sænke miljøtilstanden i Højris Å.

Hagelskær Grøft er beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens §3 og ethvert tiltag vil derfor også kræve en dispensation fra denne lov. §3 beskyttelsen af bækken betyder, at der ikke må foretages ændringer af bækken eller de umiddelbare omgivelser uden en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3. Dispensation kan meddeles, hvis tiltaget er naturforbedrende,

som eksempelvis at give bækken et mere naturligt og varieret forløb. Tilledning af større mængder overfladevand kan kræve en dispensation og etablering af en bro vil ligeledes kræve en dispensation. For at sikre adgang til vandløbet må der ikke opføres faste hegn indenfor otte meters afstand til vandløbet uden foregående tilladelse fra Ikast-Brande Kommune.

#### Natura 2000

Det ansøgte udføres uden for Natura 2000-områderne. Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 64 - Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage, der ligger 8,6 km mod syd.

Grundet den store afstand til dette habitatområde og projektets karakter taget i betragtning, er det vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke kan påvirke Natura 2000-området ved Harrild Hede.

Hagelskær Grøft, der ligger i projektområdet, er i hydrologisk kontakt med Natura 2000-området ved Nisum Fjord, der i fugleflugtslinje ligger over 50 km vest for projektområdet. Det betyder, at vandkvaliteten opstrøms i Hagelskær Grøft kan påvirke vandkvaliteten nedstrøms i Nisum Fjord. Eftersom projektet ikke indebærer, at der ændres i vandløbet Hagelskær Grøft, vurderes det nedstrøms beliggende Natura 2000-område ved Nisum Fjord heller ikke at blive påvirket af projektet.

Samlet set vurderes, at projektet ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil kunne påvirke Natura 2000-områder, og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områders tilstande nås og opretholdes.

#### Bilag IV

Af bilag IV til EU-habitatdirektivet 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.

Nationalt Center for Miljø og Energi (DCE) har undersøgt forekomsten af bilag IV-arter i Danmark i et kvadratnet på 10 x 10 kilometer. I hvert kvadrat registreres tilstedeværelse eller fravær af arten. I DCE's kvadratnet, som omfatter det ansøgte, er der fundet følgende bilag IV arter: Sydflagermus, Odder, Markfirben, Spidssnudet Frø og Ulv.

Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i projektområdet. De arter, som er relevante på det konkrete areal, og således ville kunne blive påvirket af projektet, er arter af flagermus, stor vandsalamander, odder og spidssnudet frø.

## Odder

Odderne er efterhånden udbredt over hele Jylland og kan potentielt findes i forbindelse med alle vandløb. Imidlertid er arten sky og søger væk fra menneskelige aktiviteter. Hagelskær Bæk har et reguleret forløb og fungerer som grøft med afledning af regnvand og drænvand fra omkringliggende arealer og udtørre i perioder. Bækkens biologiske værdi vurderes på den baggrund at være begrænset. Arealerne omkring Hagelskær Grøft benyttes i dag rekreativt med anlæg af boldbaner og fremstår uden skjulemuligheder for odder. Det er derfor vurderet, at bækken ikke udgør et levested for odder i dag og derfor ikke vil blive påvirket af projektet.

## Stor vandsalamander og spidssnudet frø

Arterne lever i rene vandhuller og vådområder. Begge arter er afhængige af stillestående vand. Hagelskær Grøft er som nævnt en bæk, der er påvirket af drænvand og regnvand samt periodevis udtørrende. På den baggrund vurderer kommunen, at spidssnudet frø og stor vandsalamander ikke vil kunne findes i bækken og dermed ikke påvirkes af projektet.

## Flagermus

Læhegn og vandløb benyttes ofte som en ledelinje for flagermus og træer kan udgøre yngle- og rasteområder for arter af flagermus. Læhegnet mellem de to boldbaner, hvorpå aktiviteten skal være, består af en række yngre asketræer med en underbeplantning. Træerne vurderes på baggrund af deres unge alder ikke at være egnede som levesteder for flagermus.

Læhegnet og bækken kan udgøre spredningsveje for flagermus. Bækken forventes ikke påvirket af projektet vil derfor fortsat kunne fungere som spredningsvej. Der findes en del øvrige hegnstrukturer i området samt bækken, der vil kunne erstatte det eksisterende læhegn i området som spredningsvej, hvis det skal fjernes.

*Flagermus:*

*Flagermus er en bilag IV-art, og er derfor fredede. Flagermus søger ind i bygninger, fordi de skal have varme og frostfrie steder at bo. Derfor skal der under nedrivning tages særlige hensyn.*

## Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Nordre og Østre Vandværk i Herning Kommune. Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), i nitratfølsomt indvindingsområde, samt i indsatsområde hvilket betyder, at Ikast-Brande Kommune er forpligtiget til at lave en plan for, hvordan grundvandet i området skal beskyttes i det grundvandsdannende opland. Projektet forventes ikke at medføre en væsentlig ændret forureningstrussel for grundvandet under byen.

Lokalplanområdet ligger på kanten af en bakkeø, som er et gammelt morænelandskab fra den næstsidste istid (Saale). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grovsandet jord og grov lerblandet sandjord i hhv. den vestlige del og østlige del af projektområdet.

Ud fra data fra de nærmeste omkringliggende borer (DGU-nr. 85.1307 og 85.1991) fremgår det, at de øverste ca. 10 m består af sand og ler. I boring DGU-nr. 85.1307 ses desuden aflejringer af gytje. Generelt ses relativt tykke lerlag i området.

Ud fra potentialekort ligger det mest terrænnære grundvandspejl ca. 0,5 til 1,5 m under terræn inden for projektområdet. DGU-nr. 85.1991 er filtersat i det øverste grundvandsmagasin, og grundvandsspejlet er her målt til at stå ca. 4 m under terræn. Det er meget sandsynligt, at den lerede geologi vil medføre, at det er svært for overfladevand at trænge ned i jorden, hvorfor det i perioder kan føles som om grundvandet står tæt på terræn.

Når et ubebygget areal bliver bebygget, stiger befæstelsesgraden. En forøget befæstelsesgrad vil medføre, at mere regnvand vil blive afledt til regnvandsledningen og mindre vil sive ned i jorden. Der vil således ske en mindre grundvandsdannelse. Lokalt vil det sandsynligvis betyde en uændret eller måske lidt lavere grundvandsstand i det terrænnære magasin om sommeren.

Bebyggelse på dette specifikke område vil næppe have en mærkbar betydning for den samlede grundvandsdannelse i kommunen. Men hver gang ubebyggede arealer bebygges, bidrager det til en formindsket grundvandsdannelse i de dybe magasiner, som vi får drikkevand fra, og grundvandets strømningshastighed mod åer og vandløb i tørre perioder bliver nedsat. I våde perioder vil ændringen derimod bidrage til en større belastning af vandløbene.

### 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 på 50 % for virksomheder. Overstiger befæstelsesgraden disse grænser skal tag- og overfladevand fra yderligere befæstede arealer enten forsinkes eller håndteres på egen grund f.eks. ved etablering af regnbed eller nedsivning i faskine.

Overfladevand skal ledes til et forsinkelsesbassin, og udløbet beskrevet i afsnit "Vandområdeplaner".

### Kloakeringsprincipper

#### Fælleskloakering

Både husholdnings-spildevand samt tag- og overfladevand ledes via en fælles ledning til rensning på et rensningsanlæg.

#### 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 forsinkelsesbassin.

#### Spildevandskloakering

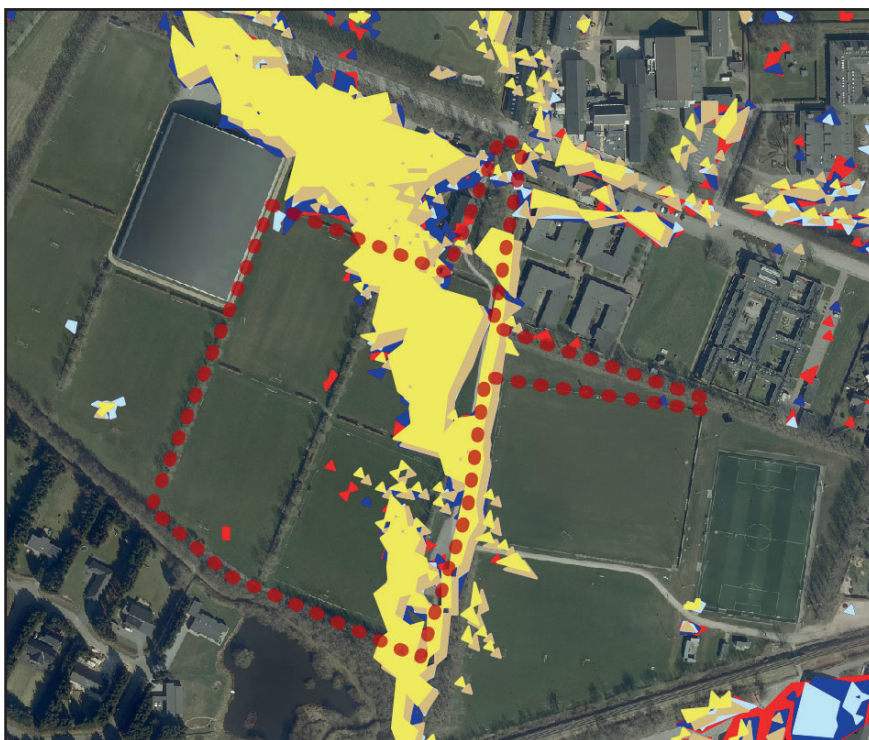
Husholdningsspildevand ledes til rensning på et rensningsanlæg, og tag- og overfladevand håndteres på egen grund af grundejer.

I et område der er udlagt til spildevandskloakering, er der ikke mulighed for at tilslutte tag- og overfladevand til det offentlige spildevandssystem.

## Klimatilpasning

I Ikast-Brande Kommunes klimatilpasningsplan er det tydeligt, at planområdet er i risiko for oversvømmelser. Det er derfor vigtigt, at der er fokus på håndtering af overfladevand i bebyggelsesplanerne. Store dele af området skal holdes ubebygget, hvilket vil nedsætte befæstelsesgraden, men samtidig vil der ske store ændringer i terrænet, som kan påvirke overfladevands strømninger. Risikoen for oversvømmelser er tydelig på kortet nedenfor.

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.



Kortet viser, hvor der er risiko for oversvømmelse ved ekstrem nedbør. Som det tydeligt kan ses, er der store områder indenfor planområdet, der kan få problemer allerede ved en 5-års hændelse (gul farve).

## Trafikplanlægning

Der er overvejelser om at etablere en sportssti fra planområdet og ned til Hjertet. Denne sti vil ligeledes kunne betjene et kommende boligområde vest for Overgårdsvej. Samtidig er der overvejelser om at forbinde Sportscampus og byen med bedre stiforbindelser.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven.

### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen 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 erhvervsaffald". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

### Ladestandere

Der skal inden for lokalplanområdet forberedes for ladestandere eller etableres ladestandere i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

### Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

På bilag Z er der angivet et sammendrag af de støjbestemmelser, der gælder for erhvervsvirksomheder.

### 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 Kommune underrettes. Opgravning og flytning af forurenede jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

### Jordbalance

Inden for lokalplanområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord skal genanvendes inden for lokalplanområdet.

I forbindelse med anlæggelsen af den kunstige bakke skal der anvendes store mængder jord. Jordbalancen for planområdet bliver derfor "positiv" - der skal bruges mere jord end der

frigøres ved byggeriet. Det vil derfor være en mulighed at køre jord til planområdet fra andre byggerier i Ikast og omegn for at skabe et rekreativt anlæg.

## 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.

Museet vil gerne have mulighed for at følge en eventuel afgravning af selve muldlaget, og vil således gerne kontaktes, så snart der foreligger en tidsplan for anlægsarbejdet.

### Skovbyggelinje

Der er registeret en skovbyggelinje på 300 meter. Skovbyggelinjen går ind over lokalplanområdet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende. Bebyggelse i dette område forudsætter, at Ikast-Brande Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen.

### 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.

## Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

### Tilladelser og dispensationer

Lokalplanens realisering forudsætter, at der søges dispensation fra skovbyggelinjen. Ikast-Brande Kommune skal søge.

### 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 ekspropriationsstartstidspunktet.
- 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 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). Planforslaget blev derfor screenet med det resultat, at det ikke skulle miljøvurderes.

Ud fra en samlet vurdering af projektet og de påvirkninger udlægning af planområdet til rekreativt område vil medføre, vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes, da projektet ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den anvendelse som den nuværende lokalplan giver mulighed for.

Miljøscreeningen har vist, at der er flere punkter, der skal være fokus på i planlægningen. Det drejer sig hovedsageligt om trafik, beskyttelse af Hagelskær Grøft og tiltag mod oversvømmelser i området.

Hagelskær Grøft kan ikke håndtere mere overfladevand, end den allerede gør, og det er derfor vigtigt at sørge for, at der ikke udledes mere vand til grøften end i dag. Det skal gøres gennem planlægningen for overfladevandet. I samme planlægning indgår afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelser i området.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning blev offentliggjort, sammen med offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen.

## Ændringer som følge af den offentlige høring

I forhold til lokalplanforslaget er der i lokalplanens §3.5 og §6.2 bliver tilføjet:

”Der gives mulighed for at etablere mindre, tekniske installationer såsom elevatorårn eller ventilation på taget af bygningen. Disse installationer kan derfor etableres i en højde højere end 16 meter og over fire etager.”

Derudover tilføjes følgende til §8.6, som efterfølgende deles op og skaber en ny §8.7:

”For at sikre hurtigst mulig afskærmning for Skovbjergparken, må der etableres fast hegn langs med hele skellet mod Skovbjergparken. Beplantningsbæltet kan derfor suppleres med et fast hegn. Forud for etablering af faste hegn nærmere Hagelskær Grøft end 8 meter skal Ikast-Brandø Kommune kontaktes for tilladelse.”

Derudover mindre, redaktionelle ændringer.

## 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 rekreativt område
- at der indenfor området kan opføres et skole- og kontorbyggeri tilknyttet sports- og idrætsudøvelser, med akademiboliger og understøttende faciliteter til idrætsanlægget
- at der kan anlægges en kunstig bakke med tilhørende udsigtsplatform
- mulighed for at anlægge et større idrætsanlæg
- at området vejbetjenes fra Hagelskærvej.

### § 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

#### Delområder

2.2 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

### § 3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:

- rekreativt område med tilhørende faciliteter, herunder skole- og kontorbyggeri tilknyttet sports- og idrætsudøvelser samt akademiboliger.

3.2 Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til rekreativt område med skole- og kontorbyggeri. Byggeriet kan ligeledes indeholde understøttende faciliteter til idrætsanlægget, herunder omklædning, motionsrum og lignende. Boliger skal udføres som mindre akademiboliger i tilknytning til FC Midtjylland, sammenlignelige i størrelse med ungdomsboliger.

- 3.3 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til rekreativt område med tilhørende udendørs idrætsanlæg. Inden for delområdet kan der anlægges en kunstig bakke med et udsigtstårn, som en del af idrætsanlægget.
- 3.4 Lokalplanens delområde 3 må kun anvendes til boldbaner, herunder kunstgræsbaner o.l.

### Byggefelter A og B

- 3.5 Indenfor lokalplanens byggefelt A må opføres et kontor- og skolebyggeri med tilhørende akademiboliger i op til fire etager og 16 meters, højde bortset fra mindre tekniske installationer såsom elevatortårne eller udluftningsanlæg.
- 3.6 Indenfor lokalplanens byggefelt B må der anlægges en kunstig bakke i op til 10 meters højde med en udsigtsplatform på yderligere 15 meters højde på toppen. Udsigtsplatformen må derfor nå op i 25 meters højde.

*Note 3.6:*

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

### Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.7 Inden for området kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin.

## § 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere, bortset fra §4.2.

### Tekniske anlæg

- 4.2 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes.

## § 5. Vej, stier og parkering

### Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Hagelskærvej, som vist i princippet på kortbilag 3.

### Vejens udformning

- 5.2 Vej A-B skal udlægges i en bredde af 10 meter, som vist i princippet på kortbilag 2. Kørebanen skal anlægges i en bredde på 6 meter med 3 cykel/gangsti den ene side.
- 5.3 Der kan etableres "kiss and ride"-faciliteter foran Byggefelt A op mod Hagelskærvej.

## Belysning

- 5.4 Vej og stibelysning skal udføres efter gældende regler.

## Parkering

- 5.5 Der skal etableres parkeringsplads til handicapparkering, som bør placeres så tæt på indgangen som muligt og være fast jævn belægning. Der skal etableres 2 parkeringspladser med brugsareal på 3,5 x 5 meter og 2 parkeringspladser med brugsareal på 4,5 x 8 meter.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed, må ikke overstige 20.
- 6.2 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt gives en højde på 16 meter, bortset fra mindre tekniske installationer såsom elevatorårne eller udluftningsanlæg. En udsigtsplatform indenfor byggefelt B må opføres i en højde på 25 m fra terræn.
- 6.3 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt opføres i fire etager.
- 6.4 I delområde 3 kan der etableres lysmaster i forbindelse med oplysning af boldbanerne indenfor delområdet.
- 6.5 Byggefelterne er definerede på kortbilag 3.

## § 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 pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller metalplader. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, gyldne, 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 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 er undtaget fra bestemmelsen.

- 7.3 Facaderne kan benyttes rekreativt til eksempelvis klatrevæg eller boldspil.

### Tage

- 7.4 Tagene skal etableres så de fremstår som flade. Der kan etableres grønne tage.

- 7.5 Tage kan anvendes som tagterrasser eller til boldspil med tilhørende indhegning. Indhegning skal indpasses i bygningen så det ikke er højere end tagets højeste niveau.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.6 Opsætning af solenergianlæg på tage og facader er tilladt på betingelse af:
- At anlægget ligger plant med den tag- eller vægflade, som det monteres på eller indbygges i.
  - At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
  - 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.

### Skilte

- 7.7 Der må opsættes skilte på facader, men maksimalt to skilte med et areal på mere end 0,5 m<sup>2</sup> eller med en højde eller bredde på mere end 2 meter på hver facade. Alle skilte skal have synlig facademur omkring hele skiltet. Skilte må ikke være indvendigt belyste.
- 7.8 Skilte med en højde eller bredde på mere end 2 meter, skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer direkte påsat muren uden brug af baggrundsplade.

- 7.9 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.
- 7.10 Der kan ved indkørslen til grunden opsættes ét fast henvisningsskilt på maksimalt 1,5 m i bredde og 3 m i højde. Skiltet skal placeres minimum 2,5 m fra kørebanelkanten langs Hagelskærvej. Desuden kan der opsættes mindre henvisningsskilte ved bygningernes indgange.
- 7.11 Skiltning, som er synlig udenfor lokalplanområdet, må ikke finde sted, med undtagelse af de i §7.8 og §7.10 nævnte tilfælde.

### Andet

- 7.12 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, lastbiler eller lignende.
- 8.2 Ubebyggede arealer må anvendes til idrætsaktiviteter med dertil hørende faciliteter (eksempelvis udendørsfitness, klatrevæg og løbebaner).
- 8.3 Der må opsættes indhegning af boldspilsarealer.
- 8.4 Altaner og tagterasser kan medregnes i udendørs opholdsareal.
- 8.5 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.

### Hegn

- 8.6 Hegn langs skel etableres som levende hegn, bortset fra §8.7.
- 8.7 Der skal etableres et beplantningsbælte på minimum 2 meters bredde langs skel mod Skovbjergparken, som vist på kortbilag 3. For at sikre afskærmning for Skovbjergparken, må der etableres fast hegn langs med hele skellet mod Skovbjergparken. Beplantningsbæltet kan derfor suppleres med et fast hegn. Forud for etablering af faste hegn nærmere Hagelskær Grøft end 8 meter skal Ikast-Brande Kommune kontaktes for tilladelse.

## Terræn

8.8 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. For delområde 1 gælder det, at terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, som ikke er beskrevet i §8.9 og som er på mere end +/- 2 meter kræver dispensation i forbindelse med byggeansøgningen.

For delområde 2 gælder det, at terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, som ikke er beskrevet i §8.9 og som er på mere end +/- 10 meter kræver dispensation i forbindelse med byggeansøgningen.

8.9 I byggefelt A kan der etableres terrænregulering fra nuværende terræn og op til 1. sal.

8.10 Der må anlægges støttemure og stensætninger i en minimumsafstand af 5 meter fra skel.

## § 9. Tekniske anlæg

9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.

9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.

9.3 Der skal forberedes for ladestandere eller etableres ladestandere inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem med separatkloakering.

9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.

9.6 Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.

9.7 Der etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brandes Kommunes gældende affaldsordning på de enhver tid gældende bestemmelser.

## § 10. Betingelser for ibrugtagelse

10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:

- Alle bygninger i Byggefelt A tilsluttes varmforsyning. Varmeforsyningsformen afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

- Alle boliger tilsluttes det kollektive el net.
- Al bebyggelse skal være tilsluttet almen vandforsyning.
- Området separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til det separate spildevandssystem og regnvand fra et befæstet areal op til 50% må tilsluttes den separate regnvandsledning. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
- Regnvand fra befæstet areal (indkørsler, hustage mv.), der overstiger en befæstelsesgrad på 50% skal være håndteret eller forsinket i teknisk anlæg på egen grund. Anlægget skal være etableret efter en tilladelse eller godkendelse fra kommunen.
- Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

## § 11. Servitutter

- 11.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven.

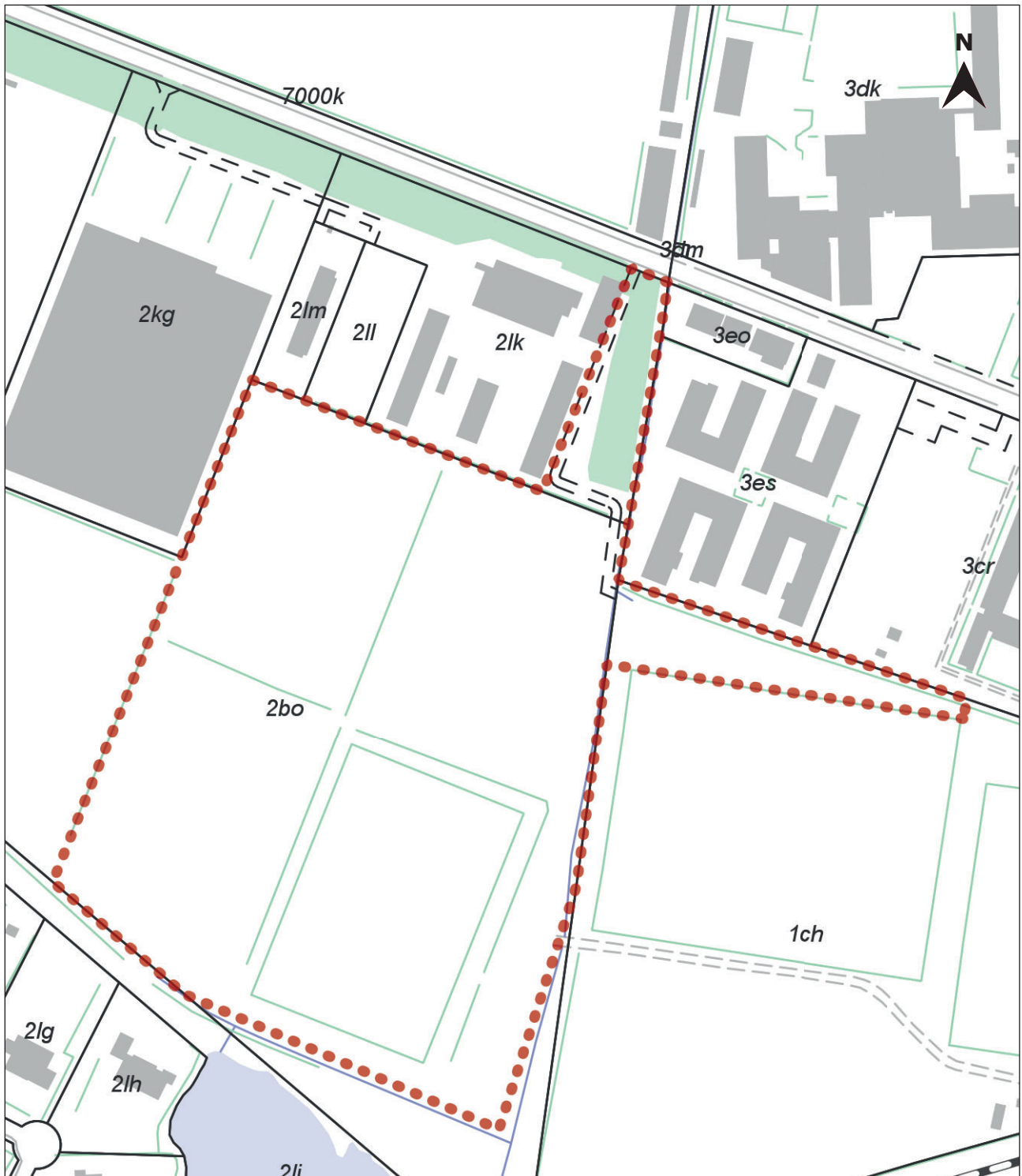
## § 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

- 12.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 406 bliver Lokalplan nr. 31 afløst for den del af lokalplanområdet, som denne lokalplan vedrører. Lokalplan nr. 61 - Offentlig område med overdækket fodboldstation m.m. ved Hagelskærvej - blev vedtaget af Ikast Kommune den 28. februar 1995.

## § 13. Retsvirkninger

- 13.1 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.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 13.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

- 13.4 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.
- 13.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



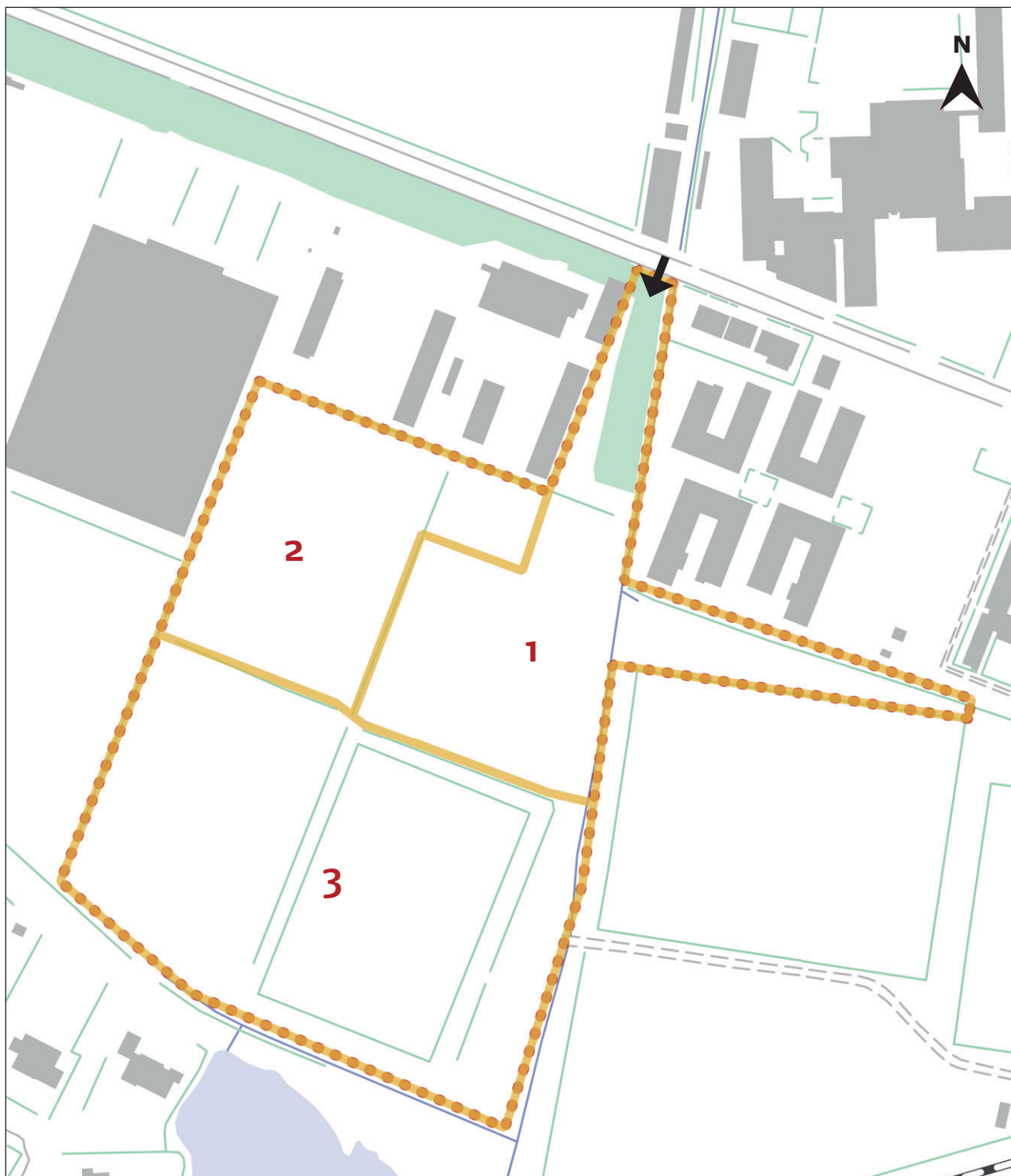
Målestok ca. 1:2.500 ved print i A4

### Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 406

□ Eksisterende matrikelskel

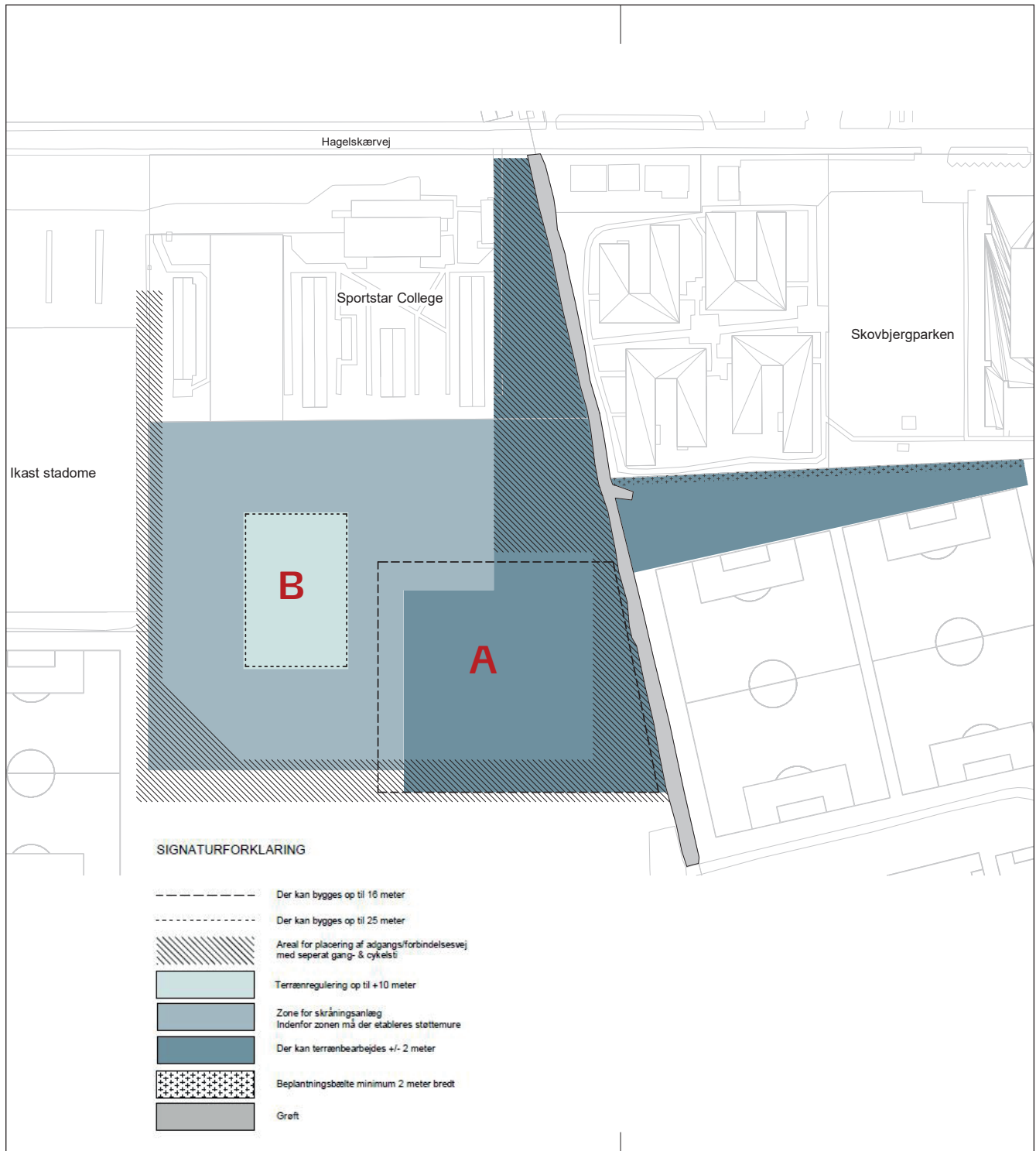
■ Eksisterende bygninger (Kort fra 2019)

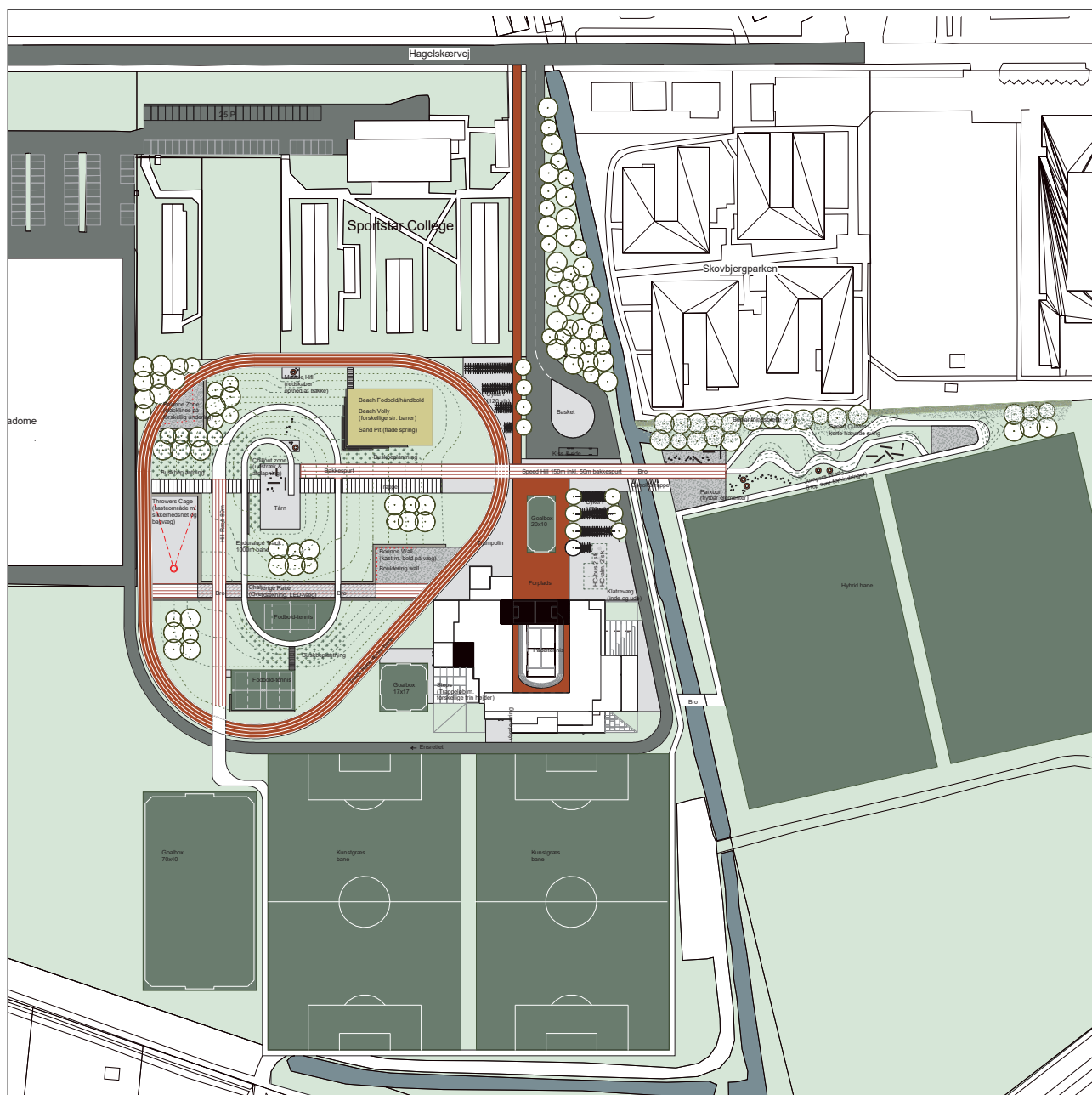


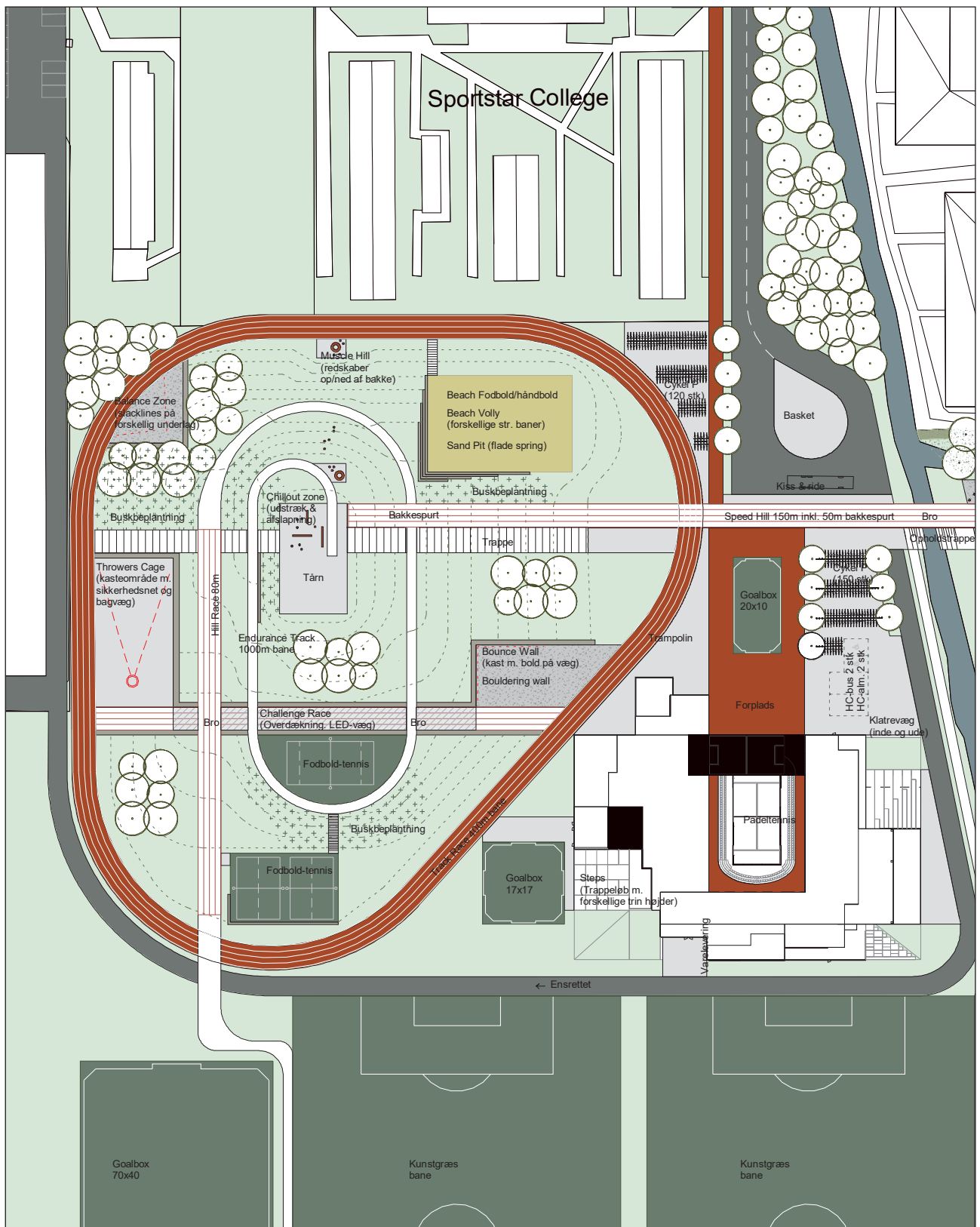
Målestok ca. 1:2.500 ved print i A4

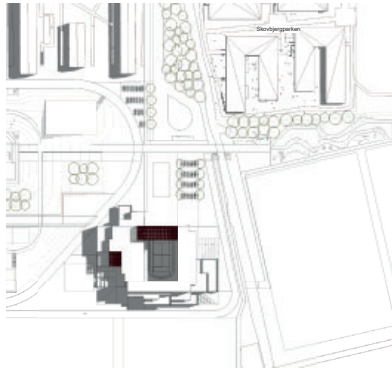
### Signaturforklaring

- |                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| ● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 406 | Delområde X |
| □ Eksisterende matrikelskel                      | → Vejadgang |
| ■ Eksisterende bygninger (Kort fra 2019)         |             |

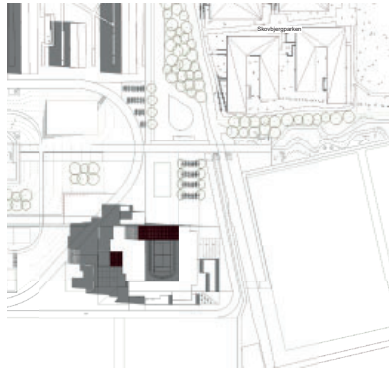




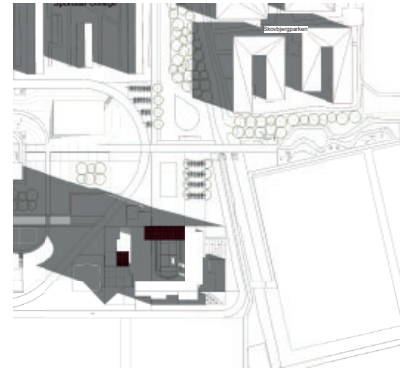




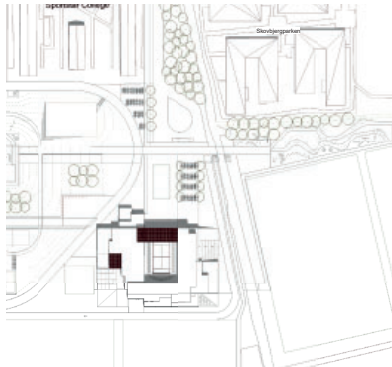
Sommer 21/06 kl 8



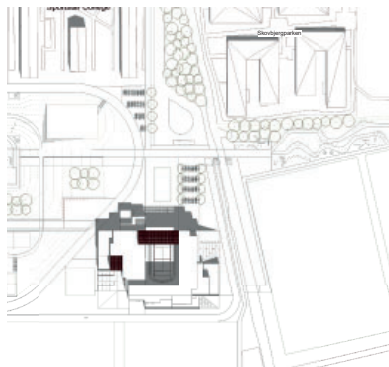
Jævnøgn 22/09 kl 8



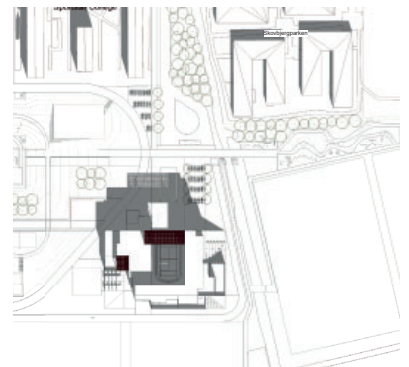
Vinter 21/12 kl 8



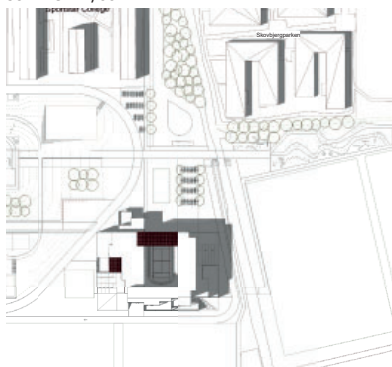
Sommer 21/06 kl 12



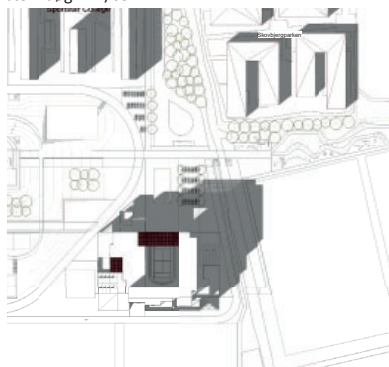
Jævnøgn 22/09 kl 12



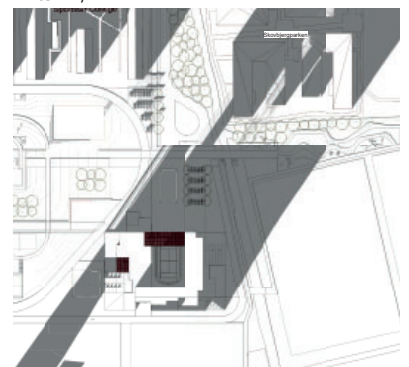
Vinter 21/12 kl 12



Sommer 21/06 kl 16



Jævnøgn 22/09 kl 16



Vinter 21/12 kl 16

## 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 miljømyn- dighed, derfor er støjgrænserne som ses nedenfor kun vejledende.

### Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

#### Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

| Tidsrum<br><br>Områdetype<br>(faktisk anvendelse)                                    | Mandag - fredag<br>kl. 07.00 - 18.00                                                                | Mandag - fredag<br>kl. 18.00 - 22.00                                  | Alle dage<br>kl. 22.00 - 07.00 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                      | Lørdag<br>kl. 07.00 - 14.00                                                                         | Lørdag<br>kl. 14.00 - 22.00<br>Søn- og helligdag<br>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 bo- lig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (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 støjdæmpning 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 service-virksomheder                                |
| 4           | 100 meter                      | Levnedsmiddelfabriker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering |
| 5           | 150 meter                      | Maskinfabriker, betonfabriker, farve- og lakindustri-virksomheder                        |
| 6           | 300 meter                      | Asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier           |
| 7           | 500 meter                      | Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker                          |

# Praktiske oplysninger

## - om lokalplanprocessen



### Vedtagelse

Lokalplan nr. 406 - Rekreativt område, Hagelskærvej, Ikast er:

- Offentligt bekendtgjort den 30. juni 2021
- Endeligt vedtaget den 21. juni 2021
- Offentliggjort som forslag den 31. marts 2021
- Godkendt som forslag den 22. marts 2021



### Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 49 - Rekreativt område, Hagelskærvej, Ikast var i offentlig høring i perioden fra den 31. marts 2021 og frem til den 19. maj 2021.



### [www.ikast-brande.dk](http://www.ikast-brande.dk)

På hjemmesiden [www.ikast-brande.dk](http://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.