

Lokalplan nr. 151

For et erhvervsområde ved La Cours Vej i
Ikast by



Titel

Lokalplan nr. 151
Erhvervsområde ved La Cours Vej i Ikast

Udarbejdet af

Ikast kommune
Planafdelingen

Illustration

Ikast kommune

Henvendelse

Ikast kommune
Planafdelingen
Rådhuset
Torvet 1
7430 Ikast
Tlf. 99 60 40 00
Fax 99 60 40 44
POST@IKAST.DK

Lokalplanen er udsendt den 10. april 2006



Lokalplanområdet set fra øst

Indholdsfortegnelse:

Hvad er en lokalplan?	5
Lokalplanredegørelse	6
Indledning	6
Lokalplanområdet	7
Lokalplanens indhold	7
Forhold til anden planlægning	8
Offentliggørelse af lokalplanen	10
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	10
Klagevejledning	11
Lokalplanbestemmelser	13
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Område og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Vej- og stiforhold	15
§ 6 Parkering	16
§ 7 Forsyningsanlæg	17
§ 8 Omfang og placering af bebyggelse	17
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 10 Ubebyggede arealer og beplantning	19
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	20
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	20
§ 13 Ophævelse af deklarationer	21
§ 14 Retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	22
 Bilag	
1. Matrikelkort med angivelse af lokalplangrænse	
2. Bygningsmanual	
3. Plejeplan for løvtræsbælter	

Lokalplan nr. 151

For et erhvervsområde ved La Cours Vej i Ikast by



Hvad er en lokalplan?

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

Inden byrådets endelige vedtagelse af en lokalplan, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og 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 modernisere den eksisterende lokalplan nr. 80 for et 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

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nord for motorvejen 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



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

Arealet, der er ca. 18 ha stort, er i kommuneplanen udlagt til henholdsvis "Industri" og "Erhverv uden bolig".

Indenfor lokalplanområdet er der en sø, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer af denne sø uden at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Adgangen til lokalplanområdet sker via Uhregårds Allé, som er tilsluttet Thomas Poulsens Allé og Jyllandsgade.

Nord for lokalplanområdet findes 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.

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. Ud mod motorvejen er der dog 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, tankstation, cafeteria, 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.

Indenfor lokalplanområdets område B må der ikke etableres selvstændig detailsalg.

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

Eventuelle "dørsalgbutikker" må højst have en størrelse på 250m².

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 2001 - 2013 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde nr. 1.E2.14 og 1.E3.9. Områderne er udlagt til henholdsvis Erhverv uden bolig og Industri.

Denne lokalplan ændrer afgrænsningen mellem de to områder, idet der overføres et areal fra område 1.E3.9 "Industri" til område 1.E2.14 "Erhverv uden bolig". Disse områder er i lokalplanen benævnt hhv. B og A.

For at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der ændre afgrænsningen mellem de to områder.

Kommuneplantillægget har nr. 01/32 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 grundvands-truende aktivitet. Desuden skal aktiviteter, der øger beskyttelsen af grundvandet, fremmes.

Trafikplanlægning

Lokalplanområdet forsynes trafikalt med kørende trafik fra kommunevejen La Cours Vej, der har adgang til Uhregårds Allé

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".

Støj

Område B er udlagt til industriformål. Det indebærer, at støjbelastningen fra virksomhederne i området ikke må overstige 60 dB(A).

Ingen virksomhed i lokalplanområdet må ved boliger i de nord for beliggende boligområder 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 tilsluttes Ikast Værkernes El net.

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 20. december 2005 og offentliggjort i perioden fra den 11. januar 2006 til den 9. marts 2006. Samtidig med offentliggørelsen fremsendes meddelelse om lokalplanforslaget til ejere, lejere og brugere af ejendomme i området, ejere af nabo-ejendomme 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 9. marts 2006). 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 endelig 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 11. januar 2006 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog senest indtil den 11. januar 2007.

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.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Nævnet vil sende Dem en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside: www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.



Lokalplan nr. 151

For et erhvervsområde ved La Cours Vej i Ikast

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er;
- at sikre et attraktivt erhvervsområde, der er miljøvenligt og kun må anvendes til virksomheder, der ikke, eller kun i ubetydeligt omfang forurener,
 - at fastlægge principper for områdets udstykning,
 - 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 cg, 5 g, 5 i, 5 l, 5 h, 5 m, 5 n, og 5 o Vådde by, Ikast, eller dele heraf og alle parceller, der efter den 10. december 2005 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.
- 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 er-

hverv, 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.
- Butikker, der sælger særligt pladskrævende varegrupper.
- Tankstation og cafeteria.
- 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, automekaniker (men ikke lakering, undervognsbehandling og lignende), små trykkerier m.v. Dog skal det sikres, at støjkrav i naboområderne overholdes – også mellem kl. 06.00 og 07.00

- Fremstillingsvirksomheder som f.eks. møbelfabrikker og lignende.

- 3.3 Indenfor område B gælder, at der ikke må etableres selvstændig detailhandel. Dog kan der i tilknytning til den enkelte virksomhed 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 dørsalgssteder for området som helhed.
- 3.4 Der må ikke etableres boliger indenfor lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Indenfor område A må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 2.500 m², og facadelængden skal være på mindst 30 meter.
- 4.2 Indenfor område B må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 5.000 m² og facadelængden skal være på mindst 50 meter.
- 4.3 Foranstående er ikke til hinder for gennemførelse af mindre skelreguleringer og arealoverførsler mellem de enkelte matrikulære enheder.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 La Cours Vej er udlagt i en bredde af 10,25 meter. De stikveje, der kan etableres fra La Cours Vej ind i området, hvis der bliver behov herfor, udlægges i en bredde af 9 meter.
- Der må ikke være direkte afgang fra Uhregårds Allé og Jyllandsgade.
- 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. På oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes beplantning af en større højde end 0,8 meter over vejmidte.
- 5.5 Vejene belyses i henhold til Vejreglerne.
- 5.6 Der fastlægges følgende byggelinier i forhold til vejskel:
- Jyllandsgade – 20 m fra vejskel
 - Uhregårds Allé – 10 meter fra vejskel
 - La Cours Vej – 5 meter fra vejskel
 - Eventuelle øvrige adgangsveje indenfor lokalplanområdet - 5 meter fra vejskel
 - Motorvejen - 50 meter fra vejmidte
 - Motorvejstilkørsel - 25 meter fra rampens kørebane kant nærmest motorvejen.

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, herunder eventuelle forretningslokaler.

- 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. Kloakledningen er tinglyst på ejendommene.
- 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.
- 8.5 Bygningsreglementets højde- og afstandsbestemmelser skal overholdes.
- 8.6 Hvis der opføres forretninger til særligt pladskrævende varegrupper indenfor område A, må butiksarealet højst være på 5.000 m²

§ 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. 2 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 udenørs 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.

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 3.

10.5 Langs lokalplanområdets afgrænsning etableres et grønt bælte på følgende måde:

- Mod Jyllandsgade etableres et ca. 40 meter bredt grønt bælte, hvor der kan anlægges regnvandsbassiner. Det grønne bælte må ikke tilplantes, men skal fremstå som grønt område med allélignende beplantning eller grupper af træer.
- 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.

Kommunen beplanter og vedligeholder de grønne områder langs Jyllandsgade, Uhregårds Allé og motorvejen.

§ 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 Etablering af virksomheder, der er omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 kræver en miljøgodkendelse.

12.2 Indenfor motorvejens byggelinie må der i henhold til vejloven ikke uden vejbestyrelsens tilladelse etableres blandt andet faste anlæg, herunder befæstede arealer f.eks. til parke-

ringspladser og stier, ligesom der ikke må etableres belysning flagning m.m.

- 12.3 Indenfor lokalplanområdet er der en sø, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. (beskyttede naturtyper). På lokaliteter, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 må der ikke foretages ændringer, medmindre der meddeles tilladelse efter Lov om naturbeskyttelse § 65 jr. § 3.
- 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 ældre lokalplaner

- 13.1 Den under 17. december 1998 tinglyste lokalplan nr. 80 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 20. december 2005

Forslaget er offentligt bekendtgjort den 11. januar 2006

På Byrådets Vegne

Carsten Kissmeyer
Borgmester

Jørgen Schmidt
Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Ikast Byråd som lokalplan den 4. april 2006.

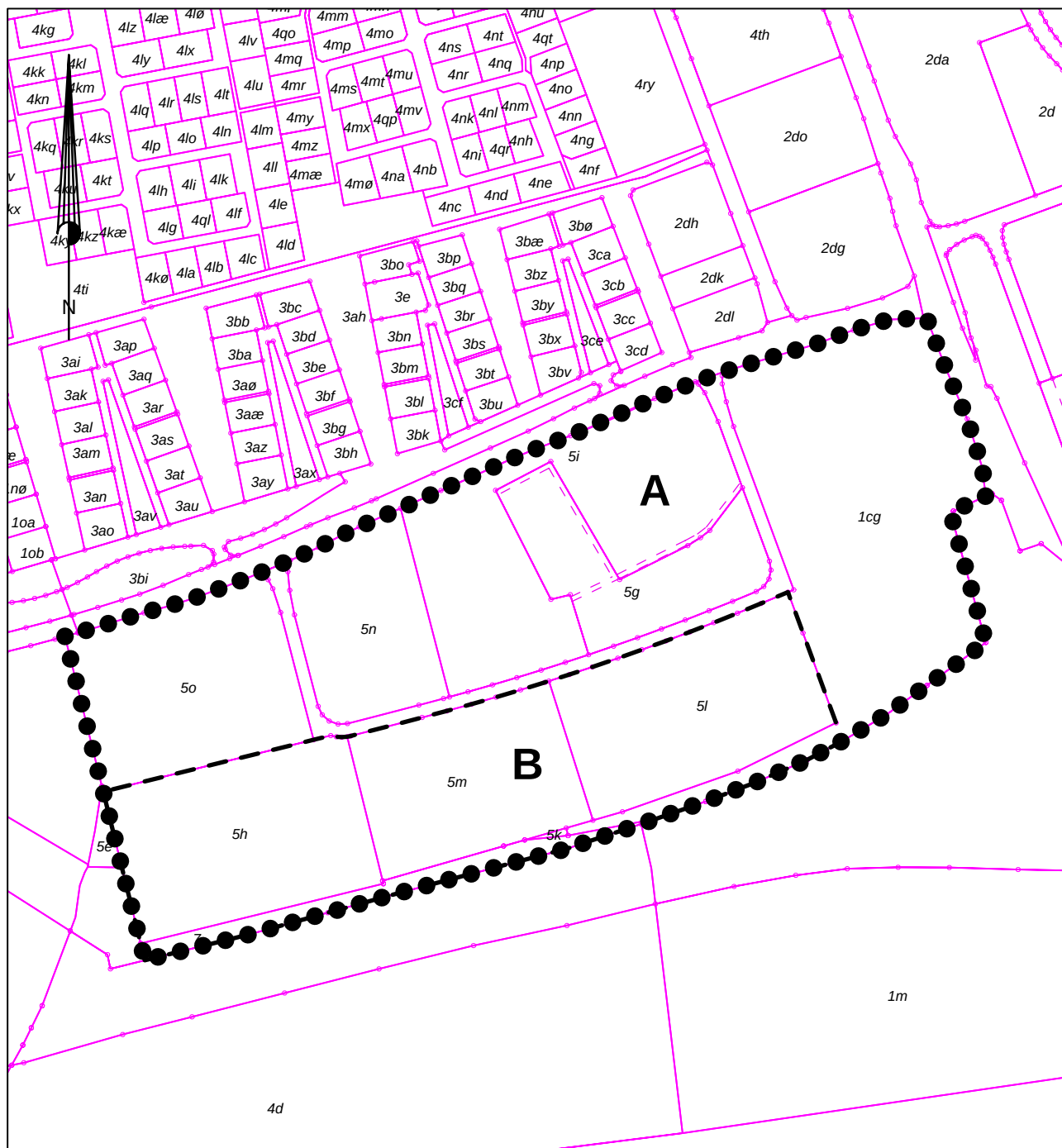
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 10. april 2006.

På Byrådets Vegne

Carsten Kissmeyer
Borgmester

Jørgen Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 151



Signaturforklaring:

●●●●● Lokalplanområde

Kortbilag 1

Matrikelkort med lokalplanområde

Lokalplan 151

Målforhold 1:5.000

Ikast Kommune

December 2005

Bygningsmanual

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 formodentlig 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 overdragelsesdokument 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.