



Lokalplan nr. 408

Boliger, Grødde Huse, Ikast

FORSLAG

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

Forslag til lokalplan nr. 408
Boliger, Grødde Huse, Ikast

Udarbejdet af

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

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

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

Tlf.: 99 60 40 00

Ansvarlig medarbejder

Navn: Lars Henrik Dahl Hansen
Direkte tlf.: 99 60 33 07
E-post: lahdh@ikast-brande.dk



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Baggrund og formål	5
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning	6
Klimatilpasning	9
Tekniske anlæg	9
Love og beskyttelseslinjer	10
Lokalplanens gennemførelse	11
Illustrationsplan indsendt af ansøger	14
Miljøvurdering	15
Midlertidige retsvirkninger	15

Bestemmelser 16

§ 1. Formål	16
§ 2. Område og zonestatus	16
§ 3. Områdets anvendelse	16
§ 4. Udstykning	17
§ 5. Vej, stier og parkering	17
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 8. Ubebyggede arealer	20
§ 9. Tekniske anlæg	21
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	22
§ 11. Grundejerforening	22
§ 12. Servitutter	23
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan	23

Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	25
Kortbilag 2 - Beskyttet natur	26
Bilag 3 - Støj	27
Bilag 4 - Miljøklasser	28

Praktiske oplysninger 30

Lokalplan nr. 408

Boliger, Grødde Huse, Ikast

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Området er beliggende i bydelen Grødde Huse, som ligger i den sydøstlige del af Ikast. Området er et ubebygget areal omgivet af boliger til tre sider og med et kommende boligområde på den fjerde side. Området er gennemskåret af et levende hegn, som er plantet omkring 1980, og som i størst muligt omfang bevares.

Området er skrånende mod syd med den nordligste del beliggende i kote 80 og den sydligste del beliggende i kote 75.



Lokalplanområdets
placering i byen/området.



Lokalplanområdets
afgrænsning.

Området er beliggende i byzone og er delvist omfattet af lokalplan nr. 210, boliger Grøddevej, Ikast, der udlægger området til åben-lavt boligbyggeri (fritliggende enfamiliehuse).

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren om, at kunne benytte området til både åbent-lavt boligbyggeri (fritliggende enfamiliehuse) og til tæt-lavt boligbyggeri (rækkehuse eller dobbelthuse). Lokalplan nr. 210 tillader ikke tæt-lavt boligbyggeri, det er derfor nødvendigt at tilvejebringe en ny lokalplan for området.

Med planen søges det at opnå et harmonisk og velfungerende bymiljø med både parcelhuse, rækkehuse og dobbelthuse. Rækkehusene placeres på forholdsvis store grunde, så der er gode udearealer og god plads til haver til hver enkelt bolig.

Det skal sikres, at der er stiforbindelse fra området både til Søndergårdsvej og til Rughøj, idet området også skal danne forbindelse for cyklende og gående.

Anvendelse

Området skal anvendes til boliger og eventuelt fælleshus og tilhørende tekniske anlæg som f.eks. regnvandsbassin.

Bebyggelse og anlæg

Der kan opføres både fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse og dobbelthuse inden for området, desuden kan der opføres et fælleshus og forskellige tekniske anlæg som f.eks. regnvandsbassin.

Bevaring

Det ca. 40 år gamle levende hegn er et levested for bl.a. flagermus, hvorfor det i størst muligt omfang skal bevares. Det tillades, at hegnet gennembrydes af en vejadgang, for at kunne vejbetjene den nordlige del af lokalplanområdet, men denne vejadgang skal være smal.

Grønne områder, landskab og beplantning

Trafik

Området trafikbetjenes for biltrafik af den eksisterende vej Grødde Huse og af stier til Søndergårdsvej og Rughøj for gående og cyklende trafik.

Miljø

Området ligger i stor afstand fra overordnede veje, jernbaner og

industriområder, der skønnes derfor ikke at være nævneværdig støj i området.

Børn i byen

Området ligger i udkanten af Ikast, ca. 3 km fra Ikast centrum og ca. 2,8 km fra Ikast Østre Skole. Der er hverken cykelsti eller fortov på Søndergårdsvej eller Grøddevej. Skolevejen er derfor bedst egnet for lidt større børn.

Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

Gældende kommuneplan

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 rammeområderne nr. 1.B1.24 og 1.B1.36 i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til åben-lave boliger. Rammeområde 1.B1.36 giver mulighed for tæt-lave boliger, men det gør rammeområde 1.B1.24 ikke. Lokalplanen udlægger området til både åben-lave og tæt-lave boliger, og er derfor ikke i overensstemmelse med rammeområdernes bestemmelser.

Eftersom kommuneplanen er under revision, indskrives de nødvendige ændringer i forslaget til kommuneplan 2021-2033, hvorefter lokalplanforslaget vil være i overensstemmelse med kommuneplanen, når kommuneplan 2021-2033 vedtages endeligt. Dette medfører, at lokalplan nr. 408 ikke kan vedtages endeligt, førend kommuneplan 2021-2033 er endeligt vedtaget.

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 210, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 408 ophæves lokalplan nr. 210 på matr. nr. 1dæ og 1eg Grødde By, Ikast.

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.

Nærmeste vandløb er Storå, samt et privat tilløb til Storå, der ligger ca. 900 meter øst for lokalplanområdet. Ca. 2,2 km

nordvest for lokalplanområdet bliver vandløbet målsat i vand-områdeplanerne. Realisering af lokalplanen må ikke medføre en forringelse af kvalitetsparametrene og dermed forhindre fremtidig målopfyldelse i nedstrømsliggende vandløb

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområde "Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage" som ligger 5,6 km syd for lokalplanområdet. Ikast-Brande Kommune vurderer i kraft af afstanden til nærmeste Natura 2000-område, at lokalplanens udfoldelsesmuligheder ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil indebære en væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-områder og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områders tilstande nås og opretholdes.

Der er ingen hydrologisk kontakt mellem lokalplanområdet og øvrige Natura 2000-områder, og på den baggrund er det vurderet, 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

Følgende bilag IV-arter er registreret i DMUS 10 km grid; Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spids-snudet Frø og Ulv.

Arealanvendelsen består i dag af arealer i omdrift og et rekreativt areal, der driftes som slået græsplæne og med spredte yngre træer. Den beskyttede sø og omgivelse vurderes ikke at være et egnet levested for stor vandsalamander og spidssnudet frø, da de arealer der støder op til søen er tørre og driftes intensivt med hyppig slåning og muligvis gødskning. I det aktuelle område vurderes det, at der er sandsynligt at arter af flagermus kan træffes og muligvis bruge området som levested. Der står et ældre nord-syd gående læhegn bestående af løvtræer på arealet, der er plantet tilbage i begyndelse af 1980'erne og dette kan fungere som levested for arter af flagermus. Læhegnet er undersøgt for flagermus og det er konstateret at der lever flagermus i læhegnet.

De træer, der skal fældes ved etablering af vejgennemgang er undersøgt for hulheder af topkapper. Der blev ved gennemgangen af træerne ikke fundet hulheder i træerne og de kan derfor fældes uden det vil påvirke områdets funktion som yngle- og rasteområde for flagermus. Læhegnets øvrige funktion som spredningsvej vurderes ikke at blive forringet ved at enkelte træer fjernes.

Det vil være muligt at fjerne enkelte træer i forbindelse med vejgennembrud, idet det øvrige hegn vil være erstatning for disse træer. Lokalplanen rummer bestemmelser til sikring af det

øvrige læhegn.

Der er ikke konstateret rødlistede arter inden for området.

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt i indvindingsoplandet til Ikast Vandforsyning (Bøgildværket) og Nordre Vandværk i Herning Kommune, samt i et område, der er kortlagt til at være følsomt over for nedsivning af nitrat. Der er få boringer i området omkring lokalplanområdet, og ingen boringer inden for lokalplanområdet. Der er ca. 645 m til den nærmeste drikkevandsboring.

Lokalplanområdet ligger på en bakkeø, som er et gammelt morænelandskab fra den næstsidste istid (Saale). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grov lerblandet sandjord. Der er ikke mange tilgængelige oplysninger om geologien i området, men af de mest nærliggende boringer, der ligger ca. 360-590 meter sydøst for lokalplanområdet, fremgår det, at de øverste ca. 22 m primært består af sand.

Ud fra sammenligning af terræn- og potentialekurver ligger det mest terrænnære grundvandsspejl ca. 13,5-16,5 m under terræn inden for lokalplanområdet. I de nærliggende boringer står grundvandsspejlet hhv. ca. 5, 8 og 9 m under terræn, og det er således vanskeligt at vurdere, hvor grundvandsspejlet er. Det vurderes dog sandsynligt, at der kan ske en vis nedsivning af regnvand.

Med den ændrede arealanvendelse må det forventes, at befæstelsesgraden bliver højere uanset hvilken type beboelse, der bliver tale om. Der vil således ske en mindre grundvandsdannelse inden for området. Lokalt vil det sandsynligvis betyde en uændret eller måske lidt lavere grundvandsstand i det terrænnære magasin om sommeren. Da lokalplanområdet skal spildevandskloakeres, og regnvand derfor skal håndteres på egen grund, vil påvirkningen af de hydrogeologiske forhold være begrænset.

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.

Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres. Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på Ikast rensningsanlæg. Tag- og overfladevand skal håndteres af grundejer på egen grund f.eks. ved etablering af LAR løsninger eller etablering af faskiner. Der etableres ingen ledning til regnvand og der sættes ikke skelbrønde, dermed er der ikke mulighed for at tilslutte tag- og overfladevand til det offentlige kloaksystem.

Området er i dag ukloakeret og afledning af overfladevand sker ved nedsivning og naturlig afstrømning. Ved befæstelse af

området vil overfladevandets strømningsveje ændre sig.

Selvom forholdene for at nedsive regnvand på egen grund forventes at være forholdsvis gode, kan en ændret befæstelsesgrad få betydning for, hvordan vandet bevæger sig, og hvor godt det nedsives.

Ved tæt-lav projekter, hvor en investor bebygger et større område, skal der foreligge en dokumenteret plan for, hvordan overfladevand vil blive håndteret inden for det enkelte område, inden der kan gives en byggetilladelse. Ved åben lav projekter skal hver enkelt grundejer ligeledes dokumentere, hvordan regnvandet håndteres inden, der kan gives byggetilladelse.

Regnvand fra veje skal opsamles og nedsives fra et bassin. Derfor skal det sikres, at der afsættes et egnet areal til dette formål. Drift og vedligehold af vejafvandingssystemet skal påhvile grundejerforeningen.

Klimatilpasning

Jf. bluespotkort på GeoAtlas live er der i dag risiko for oversvømmelser på arealerne omkring søen i den nordøstlige del af området. Ved ændret befæstelse kan der opstå problemer ved bygninger under større regnhændelser, hvis der ikke planlægges med hensyn til dette.

Ud fra kort med terrænnært grundvand ser det ud til, at der in-den for størstedelen af lokalplanområdet ikke er forhøjet risiko for terrænnært grundvand. En højere befæstningsgrad vil med-føre, at mindre regnvand vil nedsive, men lokalplanområdet har terrænhældning og naturlig afstrømning mod sydøst".

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

Tekniske anlæg

Trafikplanlægning

Der skal anlægges og sikres stiforbindelse til Søndergårdsvej og til Rughøj.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Efter det vedtagne og gældende varmeprojektforslag for området er der tilslutningspligt til fjernvarme, inden for det oprindelige område for lokalplan 210. For denne lokalplan

gælder det hele området i matr 1eg, hvorimod matr 1dæ ikke er omfattet.

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 dagrenovation og husholdning". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker 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.

Jordforurening

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

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

Jordbalance

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

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.

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

Lokalplanen kræver (ikke), at der søges tilladelser eller dispensationer ved andre myndigheder.

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 ekspropriationstidspunktet.

- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,

- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

Forslag



Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Planforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes. Afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget er truffet på baggrund af screening af miljøfaktorer i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Denne screening udleveres efter anmodning.

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

Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på at planen ikke forventes at ville skabe trafikale problemer, at der med lokalplanen skabes en beskyttelse af det nord-syd gående beplantningsbælte, hvor der er konstateret flagermus, at planområdet i øvrigt ikke rummer beskyttet natur eller bilag IV arter, og at bebyggelsen vil være landskabeligt ubetænkelig, idet den ligger omgivet af byområder til alle sider.

Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige lokalplans indhold. 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-Brande 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 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst i et år.

Bestemmelser

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

§ 1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre

- at området kan anvendes til boligformål, herunder åben-lav boliger og tæt-lav boliger
- at der etableres stiforbindelse til Søndergårdsvej og til Rughøj
- at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning
- at det eksisterende levende hegn midt gennem området bevares.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:

- åben-lav boligbebyggelse
- åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse

Note 3.1:

Åben-lav bebyggelse er boliger der ligger enkeltvis på grunde.

Tæt-lav bebyggelse er enten rækkehuse eller dobbelthuse.

Ved åben-lav boliger

3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

Ved tæt-lav boliger og etageboliger

3.3 Tæt-lav boliger må kun opføres efter en samlet godkendt bebyggelsesplan for det pågældende område. Illustrationsplanen på side 14 viser en samlet og godkendt bebyggelsesplan.

Virksomheder i boligområder

- 3.4 Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse. Det er en betingelse, at virksomheden drives af den der bebor ejendommen, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at karakteren af villa ikke forandres, eksempelvis ved skiltning eller lignende og at virksomheden ikke medfører behov for mere parkering, end der er plads til på den pågældende ejendom.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.5 Inden for området kan der opføres et fælleshus og tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin.

§ 4. Udstykning**Grundstørrelser**

- 4.1 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund må ikke være mindre end 700 m².
- 4.2 Ved tæt-lav boliger må der maksimalt opføres 1 bolig for hver 400 m² grundareal inkl. andel af fælles opholdsvej- og parkeringsarealer.

De enkelte tæt-lave boliger skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 250 m², der skal være regulær i form og i direkte tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

Tekniske anlæg

- 4.3 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes.

§ 5. Vej, stier og parkering**Vejadgang**

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Grødde Huse.

Vejens udformning

- 5.2 Veje udlægges i en bredde på 8,5 m med 5,5 m kørebane og 1,5 m rabat i begge sider.

- 5.3 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5 x 5 meter ved vejudmundinger.
- 5.4 For enden af blinde veje skal etableres vendeplads, der som minimum skal dimensioneres til 12 meter lastbiler.

Sti

- 5.5 Sti til Rughøj anlægges med en befæstet bredde på mindst 2 meter og med rabatter på mindst 0,50 meter.
- 5.6 Sti til Søndergårdsvej anlægges med en befæstet bredde på 3 meter og med rabatter på 1 meter.

Belysning

- 5.7 Vej- og stibelysning skal udføres i henhold til gældende regler og efter nærmere anvisninger fra Ikast-Brande Kommune.

Parkering

- 5.8 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 5.9 Antallet af parkeringspladser kan sættes ned til 1½ plads pr. tæt-lav bolig, hvis mindst en tredjedel af de krævede pladser etableres som fælles parkering/gæsteparkering. Der må ikke være kantstensparkering.
- 5.10 Ved parkeringspladser med mere end 10 pladser skal der etableres parkeringsplads til handicapparkering, som skal være på fast jævn belægning. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads med brugsareal på 3,5 x 5 meter og mindst 1 parkeringsplads med brugsareal på 4,5 x 8 meter. Disse parkeringspladser kan medregnes i parkeringskravet i bestemmelse 5.9

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte åben-lave bolig må ikke overstige 30, og bebyggelsesprocenten for den enkelte tæt-lave bolig må ikke overstige 40.
- 6.2 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt opføres i 2 etager og maksimalt gives en højde på 8,5 meter.

Byggelinjer

- 6.3 Langs skel mod veje fastlægges en byggelinje på 2,5 meter. Mellem denne byggelinje og vejen må der ikke opføres bygninger, faste anlæg, og heller ikke beplant-

ning over 0,8 meter.

- 6.4 Der må ikke ske ændringer af tilstanden af søen i lokalplanens nordligste ende. Der må derfor ikke bygges nærmere søen end 5 meter, og bygninger må ikke være højere end 0,5 gange afstanden til søen, således at der i en afstand af 10 meter må bygges i 5 meters højde og i en afstand af 17 meter må bygges i den fulde højde på 8,5 meter. Se også bestemmelse 8.6.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Facader skal udføres i teglsten. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og lignende, samt mindre bygningsdele som f.eks. karnapper, altaner og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer som for eksempel træ, metal eller matteret glas.

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

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

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

Note 7.1

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.

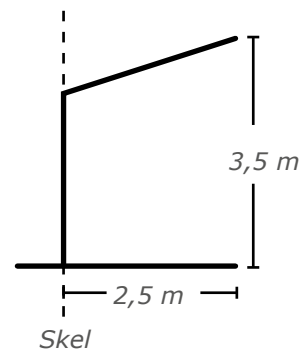


Illustration der viser hvordan mindre bygninger må opføres i skel 2,5 meter og stige 3,5 meter.

Tage

- 7.3 Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.4 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:

- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
- At anlægget 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

- 7.5 Skiltning og reklamering udover almindelige navne- og husnummerskiltning må ikke finde sted.

Andet

- 7.6 Der må ikke sættes antenner (herunder parabol-antenners) op på bygningernes facade eller tage, så anlægget kan ses fra vejen.
- 7.7 Der må ikke sættes anlæg til aircondition eller varmepumper op på bygningers facader eller tage.

§ 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.

Note 8.1

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

Hegn

- 8.2 Hegn mod naboskel og grønne arealer skal etableres som grønne, levende hegn. Hegnene kan forsynes med trådnet, der ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde dog max. 1,8 m.
- 8.3 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.

Beplantning

- 8.4 Det eksisterende levende hegn der forløber på matrikel

nr. 1dæ langs med skellet til matrikel nr. 1eg skal bevares og må ikke fældes. Såfremt enkelte træer pga. ælde eller sygdom frembyder en fare, kan Ikast-Brande kommune efter konkret henvendelse i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til, at de fjernes og erstattes med nyplantede træer.

- 8.5 Det eksisterende levende hegn benævnt i bestemmelse 8.4 må gennembrydes et enkelt sted i forbindelse med vejanlæg. Der må i den forbindelse ikke fjernes træer på en strækning der er større end kørebanens bredde. Anlægsarbejdet skal foregå således, at træerne uden for kørebanens tracé på ingen måde beskadiges.
- 8.6 Der må ikke ske ændringer af tilstanden af søen i lokalplanens nordligste ende. Området inden for 5 meter fra søens bred skal derfor være et fælles område, der ikke må beplantes, men som må tilsås med græs og slås indtil 2 meter fra søens kant. Beplantning må ikke være højere end 0,5 gange afstanden til søen. Dette gælder også for træer og buske i private have. Det betyder f.eks. at der i 10 meters afstand fra søen ikke må plantes buske, der kan nå en højde på mere end 5 meter, og i 20 meters afstand ikke må plantes træer, der kan blive mere end 10 meter høje etc. Se også bestemmelse 6.4.

Terræn

- 8.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter kræver dispensation i forbindelse med byggesøgningen.
- 8.8 Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skrånninger på egen grund uden brug af stensætninger. Dette gælder dog ikke ind- og udkørsler på grunde med skrånende terræn.

Andet

- 8.9 Der kan etableres legepladser og opholdsarealer i forbindelse med fællesarealet.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloak-

system med spildevandskloakering.

- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 9.5 Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.
- 9.6 Der etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de enhver tid gældende bestemmelser.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- nye boliger tilsluttes varmforsyning. Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. På lokalplanens vedtagelsestidspunkt er varmforsyningsformen fjernvarme.
 - Alle boliger tilsluttes det kollektive el net.
 - Stiforbindelse til Søndergårdsvej være etableret frem til Søndergårdsvej
 - Stiforbindelse frem til Rughøj være etableret frem til skel.
 - Der skal være forberedt for ladestandere eller være etableret ladestandere på parkeringspladser med mere end 10 pladser i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
 - Området spildevandskloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
 - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Hver grundejer betaler 1 bidrag for hver bolig, der er på

grunden og har 1 stemme på generalforsamlingen for hvert betalt bidrag.

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning og af vejafvandingsystemet.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles arealer og det i § 8.4 beskrevne plantebælte for den dels vedkommende, der er beliggende på den nuværende matr. nr. 1eg (se matrikelkort kortbilag 1). Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.6 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af grundene er solgt.
- 11.7 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12. Servitutter

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

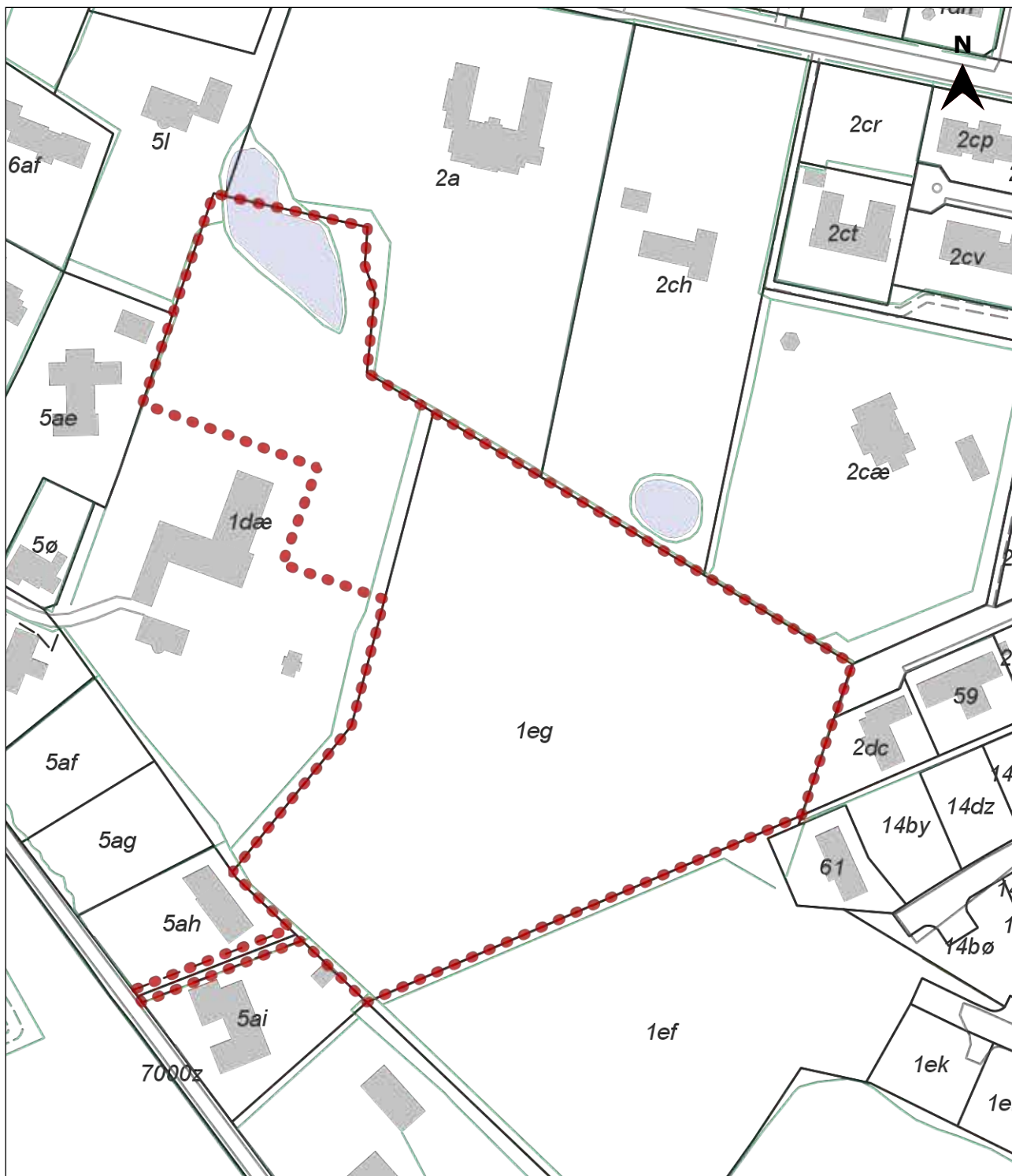
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

- 13.1 Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 408 aflyses lokalplan nr. 210 på matrikelnumrene 1dæ og 1eg Grødde By, Ikast. Lokalplan nr. 210 "boliger, Grøddevej, Ikast" blev vedtaget af Ikast-Brande Kommune den 26. januar 2009.

§ 14. Retsvirkninger

- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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



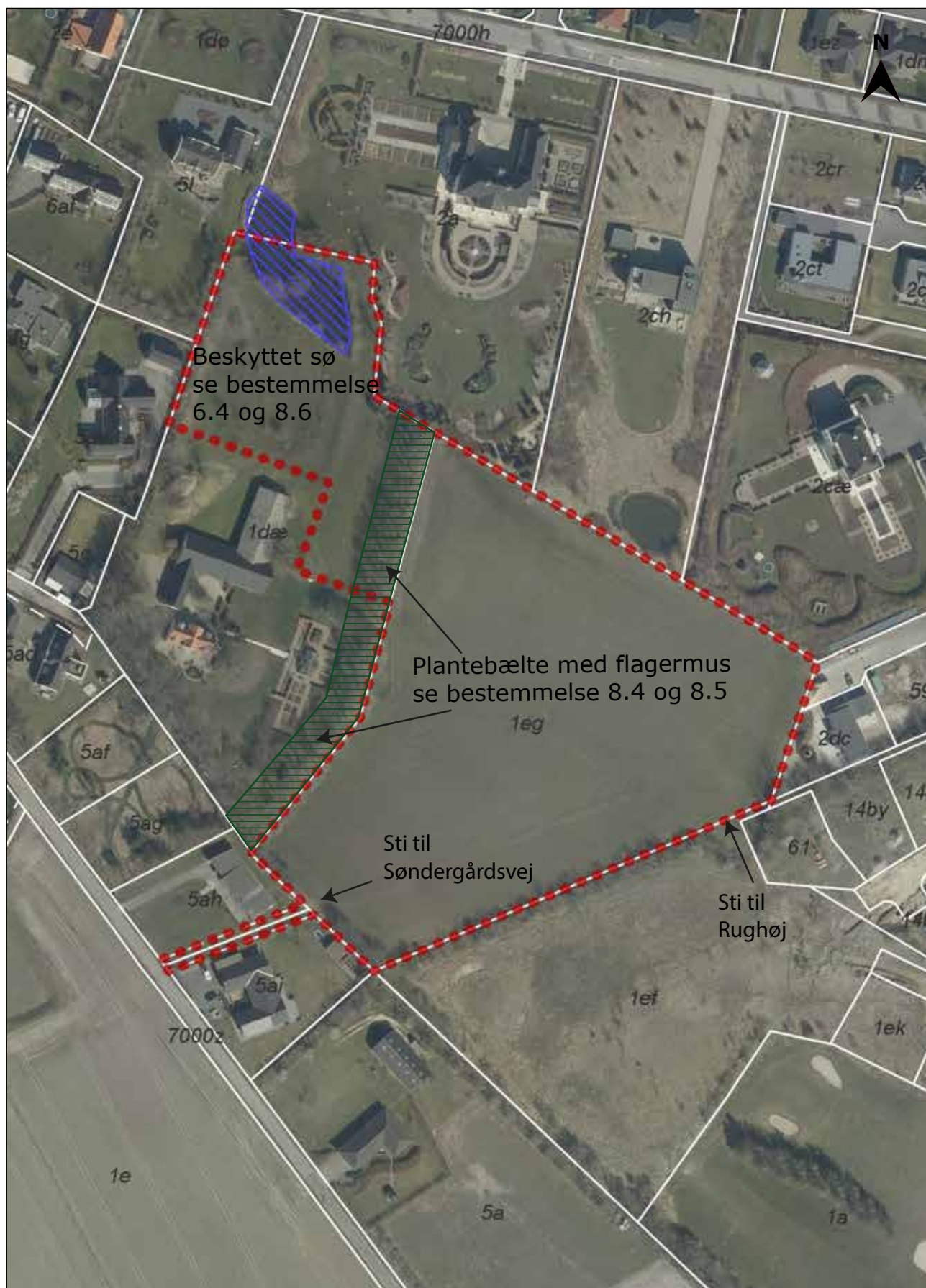
Målestok ca. 1:2.000 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 408

□ Eksisterende matrikelskel

■ Eksisterende bygninger



Målestok ca. 1:2.000 ved print i A4

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 Områdetype (faktisk anvendelse)	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
	Lørdag kl. 07.00 - 14.00	Lørdag kl. 14.00 - 22.00 Søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00	
Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centreamråder (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



Ikast-Brande Byråd har den 15. november 2021 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 408, boliger, Grødde Huse, Ikast

Høringsperioden løber fra den 24. november 2021 og frem til den 12. januar 2022



Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling af planen.

Høringssvar skal sendes pr. e-mail til:

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk,

hvis det ikke er muligt, kan det sendes pr. brev til:

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



På kommunens hjemmeside: www.ikast-brande.dk/offentligoerelser kan du se og downloade forslaget. Derudover kan du se, hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 3307.