



Lokalplan nr. 436

Centerområde, La Cours Vej, 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. 436
Centerformål, La Cours Vej, Ikast

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Plan og Udvikling,
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast
i samarbejde med LIFA A/S

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: Marie Lyster Nielsen
Direkte tlf.: 99 60 33 08
E-post: maniels@ikast-brande.dk



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Baggrund og formål.....	6
Indhold.....	8
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning.....	11
Klimatilpasning.....	15
Tekniske anlæg.....	15
Love og beskyttelseslinjer.....	17
Lokalplanens gennemførelse.....	17
Miljøvurdering.....	21
Midlertidige retsvirkninger.....	21
Bestemmelser	22
§ 1. Formål.....	22
§ 2. Område og zonestatus.....	22
§ 3. Områdets anvendelse.....	22
§ 4. Udstykning.....	23
§ 5. Vej, stier og parkering.....	23
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	25
§ 8. Ubebyggede arealer.....	27
§ 9. Tekniske anlæg.....	28
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	28
§ 11. Grundejerforening.....	29
§ 12. Servitutter.....	29
§ 13. Ophævelse af lokalplan.....	29
§ 14. Retsvirkninger.....	30
Bilag	31
Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	31
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	32
Bilag 1 - Farvepalette.....	33
Praktiske oplysninger	34



Lokalplan nr. 437

Centerformål, La Cours Vej, Ikast

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Området ligger på et areal mellem Uhregårds Allé og La Cours Vej i den sydlige del af Ikast tæt ved Herningmotorvejen.

Områdets afgrænsning og størrelse

Området udgør ca. 16.500 m² og afgrænses af vejene La Cours Vej og Uhregårds Allé samt af eksisterende byggevarehandel og en tømrervirksomhed med mindre materialesalg af sten, sand, grus, flis og lignende. Planområdet udgør en del af matrikel nr. 5i, Vådde By, Ikast.

Områdets zonestatus

Området ligger i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Området henligger som slået græsareal, der endnu ikke er taget i anvendelse til erhvervsformål, som den gældende planlægning muliggør.



Lokalplanområdets placering i byen



Lokalplanområdets afgrænsning.

Trafikale forhold

Planområdet er godt beliggende for tilkørsel fra såvel Ikast by som fra Herningmotorvejen ad Jyllandsgade og via Uhregårds Allé. Området har i dag vejadgang fra La Cours Vej.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er ingen eksisterende bebyggelse eller anlæg i området.

Landskab

Arealet er stort set fladt med et svagt fald fra det nordøstlige hjørne til det sydvestlige på ca. 1,5 m.

Der er i området en remise (en mindre, enkeltstående bevoksning med træer og buske) samt et hegn mod Uhregårds Allé med lidt større træer. Bevoksningen udgør ingen karaktergivende landskabelige elementer for området.

En mindre grøft gennemskærer arealet.

Natur

Ovennævnte beplantning er fragmenteret og udgør ingen særlige muligheder for dyre og planteliv i området.

Særlige miljøforhold

Området er påvirket af støj fra de omkringliggende, trafikerede veje Uhregårds Allé, Jyllandsgade og Herningmotorvejen.

Lokalplanområdets omgivelser

Planområdet indgår i et eksisterende, blandet erhvervsområde syd for Uhregårds Allé, hvor der ligger flere store erhvervsvirksomheder inden for mode, let industri og logistik. Derudover er der bl.a. fastfoodrestaurant, byggemarked og tømrervirksomhed med materialesalg af bl.a. sand, sten, grus og flis samt padelcenter. Erhvervsområdet fortsætter øst for Jyllandsgade og langs denne vej ind mod Ikast.



Grøft i lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set fra sydvest.

Nord for Uhregårds Allé ligger et større boligområde med villaer i åben-lav bebyggelse. Boligområdet ligger afskærmet bag et rekreativt bælte med en jordvold med spredte buskbeplantninger og allétræer.

Baggrund og formål

Baggrund

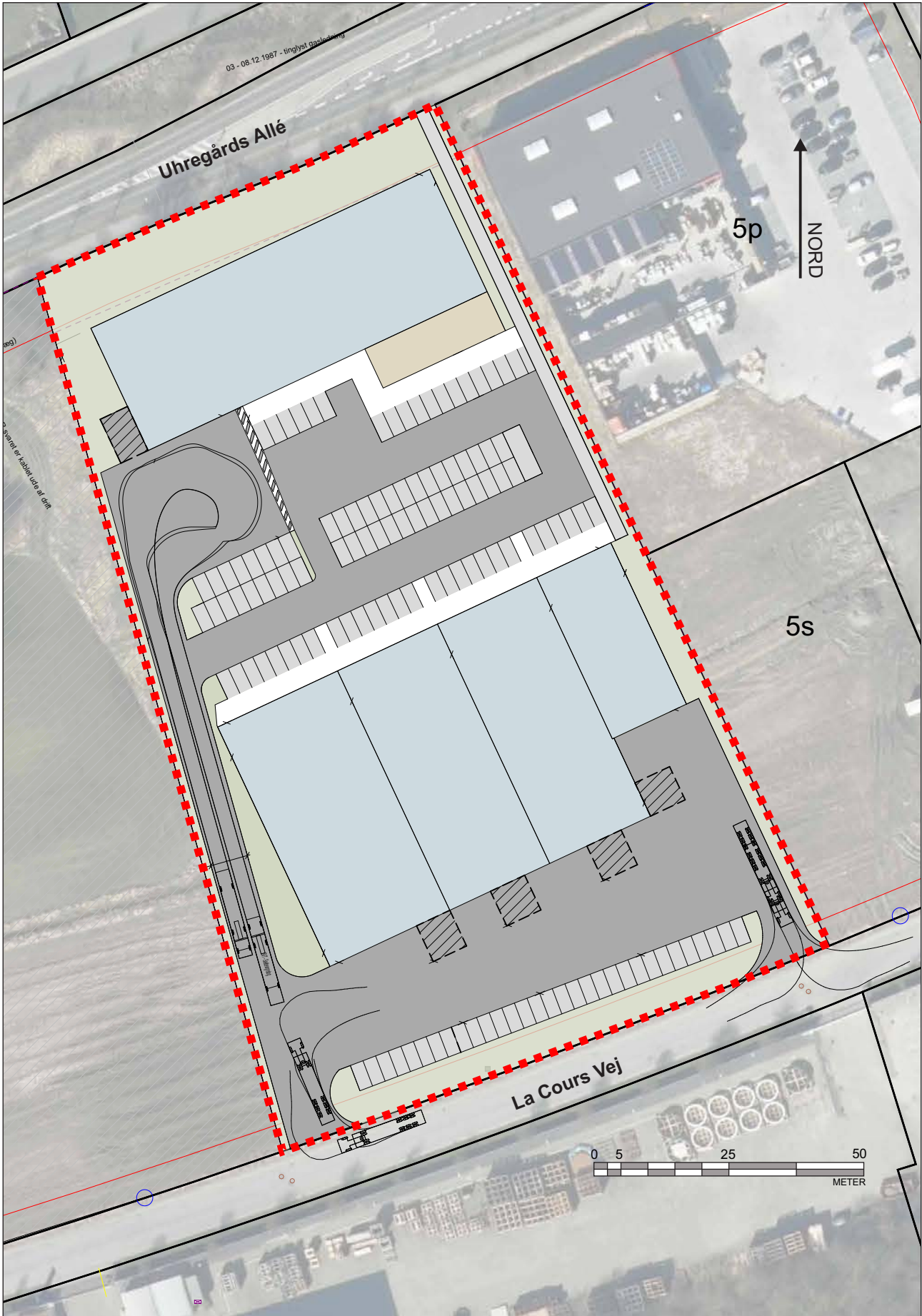
Lokalplanen er udarbejdet efter anmodning fra bygherre, som ønsker at udnytte et areal i erhvervsområdet ved La Cours Vej til at etablere et centerområde med større butikker, som sælger udvalgsvarer i fortsættelse af den eksisterende område med fastfoodrestaurant, byggemarked og padelcenter.

Etablering af detailhandel med udvalgsvarer i området kræver udarbejdelse af en ny lokalplan samt et tillæg til kommuneplanen, der muliggør detailhandel i området ved at udlægge et aflastningsområde for udvalgsvarehandel. Byrådet har imødekommet bygherres anmodning om at udarbejde plangrundlaget for etablering af det ønskede butiksområde.

Bygherre ønsker at etablere et centerområde med et samlet butiksareal på op til 7.000 m² for større udvalgsvarer – såkaldte "boksbutikker" med salg af fx værktøj, elektronik, hvidevarer, bildele, møbler, planter og haveartikler, dyreartikler, byggevarer mv. For at tiltrække interessante butikskoncepter og butikskæder skal butikkerne have god trafikal placering og parkeringsmuligheder samt stor synlighed. Området ved La Cours Vej muliggør dette, og lokalplanen er udformet, så det kan tilgodeses i det fremtidige projekt under hensyntagen til de eksisterende virksomheder og boliger i nærområdet.



Eksisterende hegn mod Uhregårds Allé.



Illustrationsplan som viser, hvordan området kan udnyttes efter lokalplanen.

Formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af et detailhandelscenter med funktionelle tilkørselsforhold samt lettilgængelige parkeringsmuligheder. Planlægningen skal desuden sikre, at den fremtidige bebyggelses omfang og udformning indpasser sig i lokalområdet og fremstår som en samlet helhed.

Indhold

Disponering

Lokalplanen disponerer bebyggelsen omkring et centralt parkeringsanlæg med tilkørsel fra La Cours Vej. Her har butikkerne facade mod de besøgende, og kunderne kan let kan orientere sig om butikkerne i centret.

Anvendelse

Området udlægges til centerområde med mulighed for større detailhandelsbutikker med udvalgsvarer. Lokalplanen muliggør desuden erhverv i form af kontorer, liberale erhverv samt fritidsaktiviteter som f.eks. fitnesscenter, legeland og lignende.

Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

Med udlæg af et grønt friareal mod Uhregårds Allé og La Cours Vej skal lokalplanen sikre en grøn og imødekommende ankomst til centret. I dette område må der ikke etableres bebyggelse, udstilling eller nogen form for oplag.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelsens placering fastlægges med byggefelter, hvor fremtidig bebyggelse skal placeres. Uden for byggefelterne kan der kun etableres mindre, sekundære bygninger i form af overdækninger til kundevogne, cykelparkering og lignende samt nødvendige anlæg til områdets tekniske forsyning. De dele af byggefelterne, som ikke optages af bebyggelse kan anvendes til



Lokalplanområdet set fra nord.

andre formål som fx vej- og manøvreareal, parkering, udendørs oplag, opholdsarealer mv.

Der må ikke etableres varegårde, udhuse, oplæg og lignende mod Uhregårds Allé. Sådanne anlæg skal placeres bag den primære bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger de maksimale og minimale størrelser for butikkerne i området.

Lokalplanen fastlægger en palette af farver inden for jordfarveskalaen og materialer, som kan anvendes i området. Det skal sikre, at centerbebyggelsen fremstår som en samlet helhed.

Skiltning skal ske på bygningerne efter bestemmelser i lokalplanen. Planen åbner også mulighed for at opstille ét pylonskilt, hvor alle virksomheder i området skal have plads. Bestemmelser sikrer, at dette skilt i omfang og udformning er tilpasset områdets øvrige skiltning.

Lokalplanen giver desuden mulighed for et begrænset antal reklameflag opstillet efter krav, som sikrer, at områdets samlede skiltning tilgodeser virksomhedernes behov for synlighed samtidig med, at centrets samlede reklamering ikke fremtræder anmassende i nærområdet.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen stiller krav om, at der sikres muligheder for udendørs ophold for centrets medarbejdere.

Der udlægges med lokalplanen grønne friarealer mod vejene, som skal medvirke til overordnet sammenhæng med det omkringliggende erhvervsområde og give en imødekommende ankomst til planområdet. Disse områder skal fremstå grønne og gerne tilgodese en lokal biodiversitet i planområdet ved anvendelse af beplantning med god variation.



Eksisterende remise i området.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra La Cours Vej, hvorfra lokalplanen giver mulighed for op til to overkørsler til vejen.

Der udlægges med lokalplanen areal til en stiadgang fra Uhregårds Allé til lokalplanområdet, der kan sikre adgang til området for bløde trafikanter.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til butiksområdets kunder og ansatte og undgå uensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav til antallet af parkeringspladser der skal etableres. Endvidere stiller lokalplanen krav til etablering af et vist antal cykelparkeringspladser.

Byrum og byliv

Lokalplanen disponerer området, så adgangen til butikkerne foregår fra et centralt parkeringsareal og butikkernes facader danner et ankomstrum. Herfra er det let at orientere sig og ankomme til den ønskede butik.

Bæredygtighedsvurdering

Lokalplanen muliggør etablering af grønne tage på bebyggelsen. Grønne tage kan optage og afdampe op til en trediedel af den nedbør, som falder og hermed aflaste kloaksystemet. Endvidere kan grønne tage tilgodese insekt- og fuglelivet.

Lokalplanen stiller krav om grønne friarealer, som skal fremstå med træer og buske og tilsås med græs eller blomstergræs. Hvis der er stor variation i beplantningen, vil det tilgodese biodiversiteten.

Lokalplanen muliggør, at færdselsarealer og grønne friarealer kan etableres, så de muliggør opstuvning af overfladevand ved ekstrem nedbør og hermed forebygge oversvømmelse af bygninger mv.



På nabogrunden mod øst ligger et byggemarked.

Miljø

Hvis der etableres kontorer og liberale erhverv inden for lokalplanområdet, skal det sikres, at de ikke er belastede af støj over de gældende grænseværdier. Lokalplanen forudsætter derfor, at der er etableret afværgeforanstaltninger, der sikrer dette. Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse til sådanne formål, at disse foranstaltninger er etableret.

For at sikre jord og grundvand mod forurening, stiller lokalplanen krav om, at belægninger, hvor der henstilles eller håndteres miljøfarlige stoffer skal udføres med en belægning, som muliggør opsamling af sådanne stoffer ved spild eller uheld, før de kan påvirke jord eller grundvand.

Grundejerforening

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres en grundejerforening med pligt til medlemsstab for alle grundejere inden for lokalplanens område. Det gælder kun hvis der er flere grundejere i området.

Grundejerforeningen skal blandt andet sørge for drift og vedligeholdelse af fælles vej- og parkeringsarealer samt grønne friarealer og opholdsarealer.

Forhold til kommuneplanen & 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 rammeområde nr. 1.E2.14, i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, som udlægger området til erhverv i miljøklasse 2-4. Rammen muliggør ikke etablering af detailhandel, som lokalplanen skal åbne for.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, er der udarbejdet et tillæg nr. 17 til kommuneplanen. Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til centerformål i form af et aflastningsområde, der muliggør detailhandel for udvalgsvarer.

Retningslinjer

Lokalplanområdet er ikke indeholdt i de områder, som er udpeget i kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. Derfor skal detailhandelsstrukturen revideres med udlæg af et aflastningsområde i Kommuneplantillæg nr. 17.

Planlægningen er i øvrigt i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Forudgående høring

Der har været indkaldt forslag og idéer til planlægningen i en forudgående offentlig høring om ændring af kommuneplanen fra den 1. april 2023 til den 29. april 2023. Der indkom fem høringssvar, som har været vurderet og behandlet i planprocessen.

Detailhandel

For at muliggøre et nyt butikscenter udlægger Kommunplantillæg nr. 17 et nyt aflastningsområde. Kommunplantillægget ledsages af en detailhandelsredegørelse, som dokumenterer behovet for at etablere et aflastningsområde i planlægningsområdet i henhold til bestemmelserne i planloven.

Etablering af detailhandel inden for det udlagte lokalplanområde vil knytte sig til eksisterende detailhandel med pladskrævende varegrupper i naboområdet, hvor der er et byggemarked samt et mindre salg af materialer som grus, sten, sand, flis og lignende. Etablering af et detailhandelsområde i tilknytning til disse aktiviteter og de omkringliggende erhvervsvirksomheder vil således indpasse sig i områdets eksisterende bymiljø.

Området har gennem en årrække henligget ubenyttet som græsmark i erhvervsområdet uden offentlig adgang og har ikke været anvendt rekreativt.

Planområdet ligger hensigtsmæssigt for trafikbetjening af de overordnede veje, Jyllandsgade og Uhregårds Allé samt Herningmotorvejen, der kan afvikle trafikken til det nye butikscenter uden at det lokale trafikmiljø belastes væsentligt.



Lokalplanområdet skal have tilkørsel fra La Cours Vej.

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 151 for et erhvervsområde ved La Cours Vej i Ikast by.

Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

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.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke vandområder væsentligt, da anvendelsen ikke udgør en væsentlig risiko for forurening af grundvand, og eventuel afledning af overfladevand til recipient vil neddrøses til naturlig afstrømning.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende erhvervsområde. Nærmeste Natura 2000 område er Nørlund Plantage og Harrild Hede over 5 km syd for lokalplanområdet.

Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med planområdet, da planområdet er placeret inde i Ikast by. Ikast-Brande Kommune vurderer på den baggrund, at projektet ikke i sig selv - eller i forbindelse med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området samt naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget væsentligt og ikke vil være til hindring for, at målsætninger for Natura 2000 områders tilstand nås og opretholdes.

Bilag IV

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

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

Følgende bilag IV-arter findes i og omkring Ikast: diverse flagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø, bæver og ulv.

Arealet vurderes ikke at kunne være yngle eller rasteområde for bilag IV arter. Det vurderes på baggrund af følgende:

- Arealet ligger omgivet af eksisterende erhverv og veje og derfor ikke egnet til ulv, odder eller bæver som har brug for ro.
- Der er ingen bygninger eller større træer, og derfor vurderes arealet ikke at kunne være egnet område for flagermus.
- Arealet vurderes ikke at have en sammensætning (flora, terræn, jordbund) der gør det egnet som levested, yngle eller rasteområde for markfirben, stor vandsalamander eller spidssnudet frø da arealet er åbent, ensartet, uden sydvendte skråninger og der ligger ingen vandløb eller sø i umiddelbar nærhed til arealet.

Det er på den baggrund Ikast-Brande Kommunes vurdering, at området ikke er yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter.

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og indsatsområde, men udenfor indvindingsoplande, grundvandsdannende oplande og hygiejnezoner.

Der er få boringer i området omkring lokalplanområdet, og de registeret boringer i lokalplanområdet er geotekniske boringer. Der er ca. 842 m til den nærmeste drikkevandsboring.

Lokalplanen sikrer, at der ikke kan etableres virksomheder, der kan udgøre en væsentlig risiko for forurening af jord og grundvand. Planen vurderes således ikke at udgøre en væsentlig risiko for drikkevandsinteresserne.

Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grov lerblandet sandjord. Af nærliggende boringer fremgår det også, at de øverst 8-14 m består af sand.

Ud fra en sammenligning af terræn- og potentialekurver ligger det mest terrænnære grund-vandsspejl ca. 1-2 m under terræn. I en sløjfet boring i lokalområdet viser, at grundvandsspejlet står ca. 1,8 m under terræn (målt 2003).

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 er separatkloakeret og spildevand ledes til spildevandsledningen. Hvis befæstelsesgraden er højere end 50 % på den enkelte grund, skal vandet fra det overskydende areal forsinkes eller håndteres på egen grund, f.eks. ved nedsivning. Regnvand skal holdes på egen grund og må ikke give anledning til gener for naboer.

Der skal som en del af projektet laves en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet vil blive håndteret.

Overfladevand skal ledes til forsinkelsesbassin og udløbet herfra neddrøses til naturlig afstrømning til Elkær Bæk.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af udpegning af risiko for oversvømmelse eller erosion i kommuneplanen. Kortlægning viser, at arealerne ikke vil være påvirket ved 5, 10, 20, 50 eller 100 års hændelser.

Lokalplanen muliggør, at færdselsarealer og grønne friarealer kan etableres, så de muliggør opstuvning af overfladevand ved ekstrem nedbør og hermed forebygger oversvømmelse af bygninger mv.

Der skal eventuelt etableres nedsivning eller forsinkelse af overfladevand efter spildevandsplanens bestemmelser jf. afsnit ovenfor.

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

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Kloakering

Se afsnit Spildevandsplan 2010 - 2021 ovenfor.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Den eksisterende forsyningsform i området er naturgas.

Der er godkendt et varmeprojektforslag for La Cours Vej for fjernvarme. Energi Ikast er ved at etablere fjernvarmen i området.

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 stor-containerer, 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 for el-biler i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

Støj

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

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside.

Anvendelse	Dag	Aften og helligdage	Nat
Erhvervs- og industriområder med forbud mod gene-rende virksomheder – fx kontorer og liberale erhverv	60 dB	60 dB	60 dB

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser – ekstern støj fra virksomheder.

Anvendelse	Vejledende støjgrænse
Liberale erhverv m.v. (hoteller/ vandrehjem, kontorer, klinikker m.v.)	63 dB

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

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

Trafikforhold

Trafikale anlæg skal udføres efter vejlovens og færdselslovens krav hertil og godkendes af kommunen.

Museumsloven

Arkæologiske og kulturhistoriske interesser

Museum Midtjylland har forundersøgt grunden. Der fremkom ikke noget af interesse, og der skal således ikke foretages yderligere fra museets side. Hele arealet er således frigivet til byggeri.

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 forsynings-selskaber 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 forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges eller aflyses med lokalplanen.

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af lokalplanen beror på privat initiativ. Planloven giver ikke grundejer pligt til at realisere lokalplanen.

Tilladelser og dispensationer

Museumsloven

Museum Midtjylland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Midtjylland underrettes, jf. museumsloven.

Jordforureningsloven

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Ikast-Brande Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Færdselsloven

Der kan – uanset lokalplanens bestemmelser - ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Ved 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 ekspropriationsstidspunktet.
- 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



Lokalplanområdet set fra øst.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Ud fra en samlet vurdering af projektet og de påvirkninger en udlægning af planområdet til aflastningsområde vil medføre, vurderer Ikast-Brande Kommune, at planerne ikke skal miljøvurderes, da projektet ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelse.

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.

Det brede miljøbegreb

Beskriver og vurderer de direkte, indirekte og samlede virkninger på:

- mennesker, dyre- og planteliv
- jord, vand, luft, klima og landskab
- materielle goder, kulturarv
- sociale strukturer og erhvervsliv
- samt samspillet mellem disse faktorer.

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

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at udlægge området til centerformål;
- 1.2 at sikre funktionelle og trafiksikre tilkørselsforhold til området;
- 1.3 at sikre en god indpasning i bymiljøet.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikler:

del af matrikel nr. 5i, Vådde By, Ikast

samt alle parceller, der efter den 1. maj 2023 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet er i byzone og forbliver i byzone med denne lokalplan.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til centerformål.
- 3.2 Der må i området kun etableres bebyggelse og anlæg til detailhandel med udvalgsvarer, liberale erhverv, kontorer, klinikker, café/restaurant samt kultur- og fritidsformål som fitnesscenter, legeland og lignende.
- 3.3 Der må ikke etableres nogen form for boliger i området.
- 3.4 Der kan i tilknytning til butikker etableres værksteder, såfremt det ikke medfører væsentlige gener for omgivelserne i form af støj og luftforurening.
- 3.5 Det samlede butiksareal til detailhandel inden for lokalplanens område må ikke overstige 7.000 m².
- 3.6 Butikker skal have et butiksareal på mindst 500 m² og højst 7.000 m².

Ad. § 3.2:

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer er for eksempel bøger, el-artikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, isenkram, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker og lignende.

- 3.7 Der må kun etableres kontorer og liberale erhverv, når det er sikret, at de ikke belastes med støj over de gældende grænseværdier, eller at der er etableret afskærmende foranstaltninger, som sikrer dette jf. § 10.4.
- 3.8 Der udlægges grønt friareal som vist på kortbilag 2. Arealet må ikke bebygges, anvendes til oplag, udstilling og lignende. Der kan dog opstilles henvisnings- eller pylonskilt jf. § 7.8 og § 7.9.
- Der kan desuden etableres anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.9.
- 3.9 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, affaldshåndteringsanlæg, én mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, regnvandsbassin og lignende. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Grunde kan udstykkes som sokkelgrunde, når der etableres fælles fri- og færdselsarealer, så grundens størrelse plus grundens andel af fælles friarealer kan opfylde kravet til bebyggelsesprocent jf. § 6.1.

§ 5. Vej, stier og parkering

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra La Cours Vej ad tilkørsler i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til veje og stier i princippet, som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vejen A-B, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 10 m med en kørebanebredde på mindst 7 m.
- 5.4 Stien a-b som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 4 m med en belagt bredde på mindst 3 m, som er egnet for kørestolsbrugere og gangbesværede.
- 5.5 Gangarealer langs butiksfacader skal have en bredde på mindst 2 m og må ikke spærres af udstilling, skilte og lignende.
- 5.6 Der skal etableres det antal parkeringspladser for biler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Ad. § 5.1 - 5.3:

Ved vejtilslutninger skal der skal sikres nødvendige oversigtsarealer jf. de gældende vejregler. Eventuel beplantning inden for oversigtsareal skal etableres og vedligeholdes i en højde, så vejreglerne overholdes.

Der skal dog etableres mindst:

- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til detailhandel
- 1 p-plads pr. 200 m² etageareal til lager
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til kontorer- og servicehverv, liberale erhverv samt kultur- og fritidserhverv
- 1 p-plads pr. 10 siddepladser i restaurant/café

Heraf skal der etableres mindst følgende handikapparkering:

Parkeringsanlæggets størrelse (Antal p-pladser i alt)	Handikappladser til alm. bil (3,5 x 5,0 meter)	Handikappladser til kassevogn(4,5 x 8,0 meter)
1 - 9	0	1
10 – 25	1	1
26 – 50	1	2
51 – 75	2	2
75-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4

Handikapparkering

Antallet af handikapparkeringspladser skal etableres i overensstemmelse med vejledende krav i SBI-anvisningen til bygningsreglementet

- 5.7 Der skal etableres det antal parkeringspladser for cykler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog etableres mindst:

- 1 cykelplads pr. 300 m² etageareal til detailhandel
- 1 cykelplads pr. 400 m² etageareal til lager
- 1 cykelplads pr. 200 m² etageareal til kontorer- og servicehverv, administration, liberale erhverv samt kultur- og fritidserhverv
- 1 cykelplads pr. 25 siddepladser i beværtning eller forsamlingslokale

- 5.8 Parkeringsarealerne skal gives et ensartet præg inden for lokalplanområdet.

- 5.8 Ved vejtilslutninger skal der sikres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

6.2 Bebyggelse skal opføres inden for det byggefelt, som er fastlagt på kortbilag 2.

Uden for byggefeltet må kun etableres overdækninger til kundevogne, cykler samt, mindre skure og lignende med en højde på maks. 3,5 meter og et samlet areal på maks. 200 m². Der kan endvidere etableres læssemøbler og anlæg jf. § 3.9 og § 9.2.

6.3 Areal inden for byggefeltet, der ikke anvendes til bebyggelse, kan udnyttes til færdsels- og parkeringsareal, grønne fri- og opholdsarealer og lignende samt teknisk forsyning jf. § 3.9.

6.4 Bebyggelse må højst opføres i to etager.

6.5 Bebyggelse må højst opføres med en højde på maks. 10 m.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, må have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens maksimumshøjde.

6.6 Den maksimale bygningshøjde gælder uanset afstande til eventuelle fremtidige skel mod nabo, færdselsareal, stier og fælles friarealer inden for lokalplanområdet.

6.7 Der må mod Uhregårds Allé ikke etableres udhuse, varegårde eller oplag. Sådanne bygninger og anlæg skal placeres bagved og afskærmet af den primære bebyggelse.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsen indenfor lokalplanens område skal fremstå som en samlet helhed i form, farver og/eller materialer.

7.2 Bebyggelse inden for lokalplanens område skal have facader, der fremtræder i blank mur, gul eller rød tegl, beton, beklædt med træ eller som pudset - herunder vandskuret, sækkeskuret eller lignende berapning. Det er desuden muligt at beklæde facader med solceller, når de er integreret i bygningens arkitektur.

Mindre bygningsdele, som udgør maks. 30% af den enkelte facade, kan udføres i facadeglas, zink, stål, kobber og aluminium.

- 7.3 Bebyggelses ydervæg skal fremstå i hvid, sort eller i de farver, som fremgår af den farvepalet med jordfarveskalaen, der er vist i lokalplanens bilag 1 og i disse farvers blanding med sort og hvid.
- Træ, tegl, og metal kan også fremstå i materialets naturlige farver.
- 7.4 Tage kan udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".
- 7.5 Mindre bygninger som skure samt overdækninger til kundevogne, cykler og lignende kan udføres i andre materialer og farver.
- 7.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 7.7 Tekniske bygningsdele som fx elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur fx ved afskærmning i et materiale, som harmonerer med bygningens øvrige facadematerialer.

Ad. 7.4:

"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

Skiltning

- 7.8 Der må opstilles højst ét fritstående pylonskilt med en højde af maks. 5 meter og en bredde på maks. 2 m. Det skal være udformet som en rektangulær kasse med to skilteflader. Pylonen skal opsættes mindst 2,5 m fra kørebanekant på offentlig vej.
- 7.9 Der kan i lokalplanområdet opstilles interne henvisningsskilte, der anviser vej til butikker, funktioner eller lignende.
- 7.10 Al anden skiltning skal ske ved skilte på bygninger i harmoni med bygningens fagdeling og være samordnet med hensyn til størrelse og placering og efter følgende retningslinjer:
- Skiltning skal foregå som skilt eller med bogstaver eller logo monteret på bygninger og må have en højde på maks. 1,5 m.
 - Midlertidig skiltning i form af reklamer på bannere og lignende må højst udgøre 20 % af den facade, hvorpå de opsættes og ikke være orienteret mod de omkringliggende veje.
 - Digital eller animeret skiltning må ikke være orienteret mod de omkringliggende veje.

- Der må ikke skiltes over bygningens sternhøjde (facadens skæring med tagflade).

7.11 Der må kun reklameres med firmanavn og logo. Der må ikke være reklamer for produkter – dog undtaget på midlertidig skiltning jf. § 7.10.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.

8.2 Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 80 % af lokalplanområdets areal.

Ved brug af permeable belægninger (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.

Tagarealer, som er helt dækket af beplantning jf. § 7.4, tæller ikke med i opgørelse af befæstet areal.

8.3 Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/ varegårde samt henstilling af lystbåde eller uindregistrerede køretøjer.

8.4 Varegårdes indhegning skal integreres i hovedbygningen eller fremstå i træ eller metal i en ensartet udførelse for alle varegårde i lokalplanområdet.

8.5 Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn. Der må opsættes trådhegn på indersiden af det levende hegn i en højde svarende til højden af det levende hegn, når det er fuldt udvokset.

8.6 De grønne friarealer jf. § 3.8, som er markeret på kortbilag 2, skal tilsås med græs eller blomstergræs og beplantes med enkeltstående træer og/eller buske eller som samlet i mindre grupper.

Ad. 8.1:

Bestemmelsen skal sikre, at ubebyggede arealer efter byggemodning og byggeri ikke henligger ufærdige med hjulspor, byggeaffald og lignende fx hvis området udbygges i flere etaper.

Ad. 8.2:

Hvis f.eks. en permeabel belægning muliggør, at 25% af overfladevandet kan trænge igennem, vil denne belægning kun tælle med 75% i beregning af befæstelsesprocenten.

Terrænregulering

8.6 Terrænregulering på mere end +/- 1,5 m. i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.

Dette gælder dog ikke støjvolde samt bakker og lignende, der etableres som del af områdets landskabelige bearbejdning samt løsninger til afvikling af overfladevand som regnvandsbassin, vandrende eller lignende.

- 8.8 Der må ikke foretages regulering af terræn nærmere end 1 m fra skel mod naboareal uden for lokalplanområdet.
- 8.9 Terrænspring skal afvikles med beplantede skråninger med en maksimal hældning på 1:2 eller ved støttemur med en højde på maks. 1 m.
- 8.10 Veje og pladser for opbevaring og håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Der skal etableres plads til håndtering, sortering og afhentning af de nødvendige affaldsfraktioner i henhold til kommunens affaldsregulativ – jf. § 10.3.
- 9.3 Beholdere, containere eller lignende til affald skal afskærmes med hegn, mur, hæk eller lignende.
- 9.4 Veje, parkeringsareal samt grønne friarealer kan udformes, så de tillige kan anvendes til at opstuve eller aflede overfladevand ved ekstreme nedbørshændelser.
- 9.5 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- De skal være anti-refleksbehandlede
 - De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne eller opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant. Hvis solenergianlægget skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.
- 9.6 Der må ikke etableres solenergianlæg på terræn.
- 9.7 Lyskilder på ubebyggede arealer, veje eller færdselsareal, skal være afskærmet, så de ikke er til gene for naboarealer eller trafikken på vejene omkring lokalplanområdet.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

Før ny bebyggelse må tages i brug skal:

- 10.1 de i § 5.2 og § 5.3 nævnte veje, som betjener bebyggelsen, være etableret;

- 10.2 de i § 5.5 og § 5.6 nævnte parkeringsarealer, som betjener bebyggelsen, være etableret;
- 10.3 der etableres anlæg til affaldshåndtering som betjener bebyggelsen jf. § 9.2;
- 10.4 der etableres afskærmende foranstaltninger mod støj, hvis det er nødvendigt for at sikre, at kontorer og liberale erhverv ikke belastes med støj over de gældende grænseværdier.
- 10.5 den være tilsluttet offentlig/kollektiv varmforsyning, vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

Ad. 10.5:

Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningselskabers regler.

§ 11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet, når der er mere end én grundejer i lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, friarealer og fællesanlæg inden for lokalplanens område.
- 11.3 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fælles fri- og opholdsarealer samt fællesveje og -stier.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.5 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

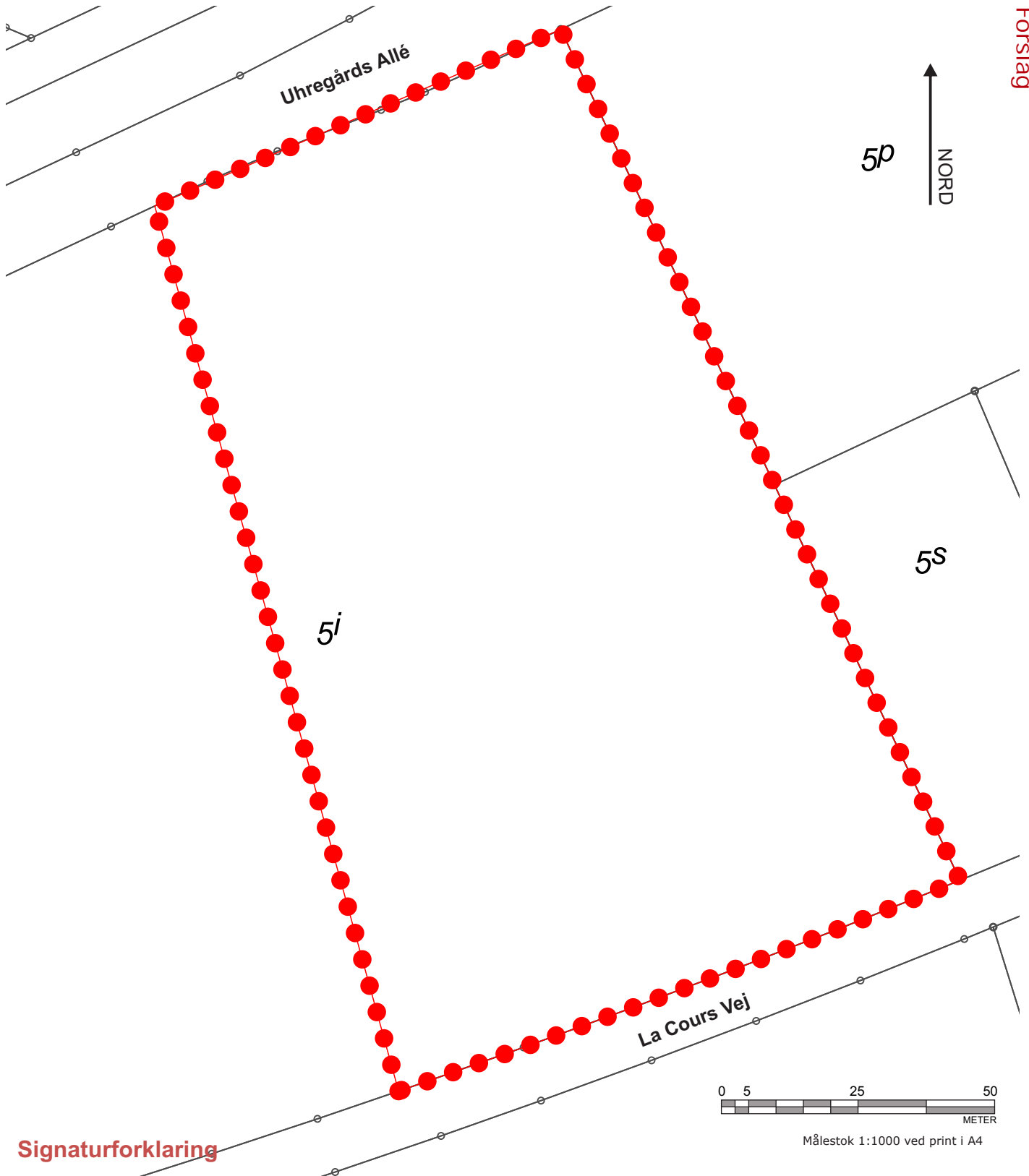
Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges eller aflyses med lokalplanen.

§ 13. Ophævelse af lokalplan



- 13.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 436 bliver Lokalplan nr. 151 for et erhvervsområde ved La Cours Vej i Ikast by afløst for den del af lokalplanområdet, som denne lokalplan vedrører. Lokalplan nr. 151 blev vedtaget af Ikast Kommune den 20. december 2006.

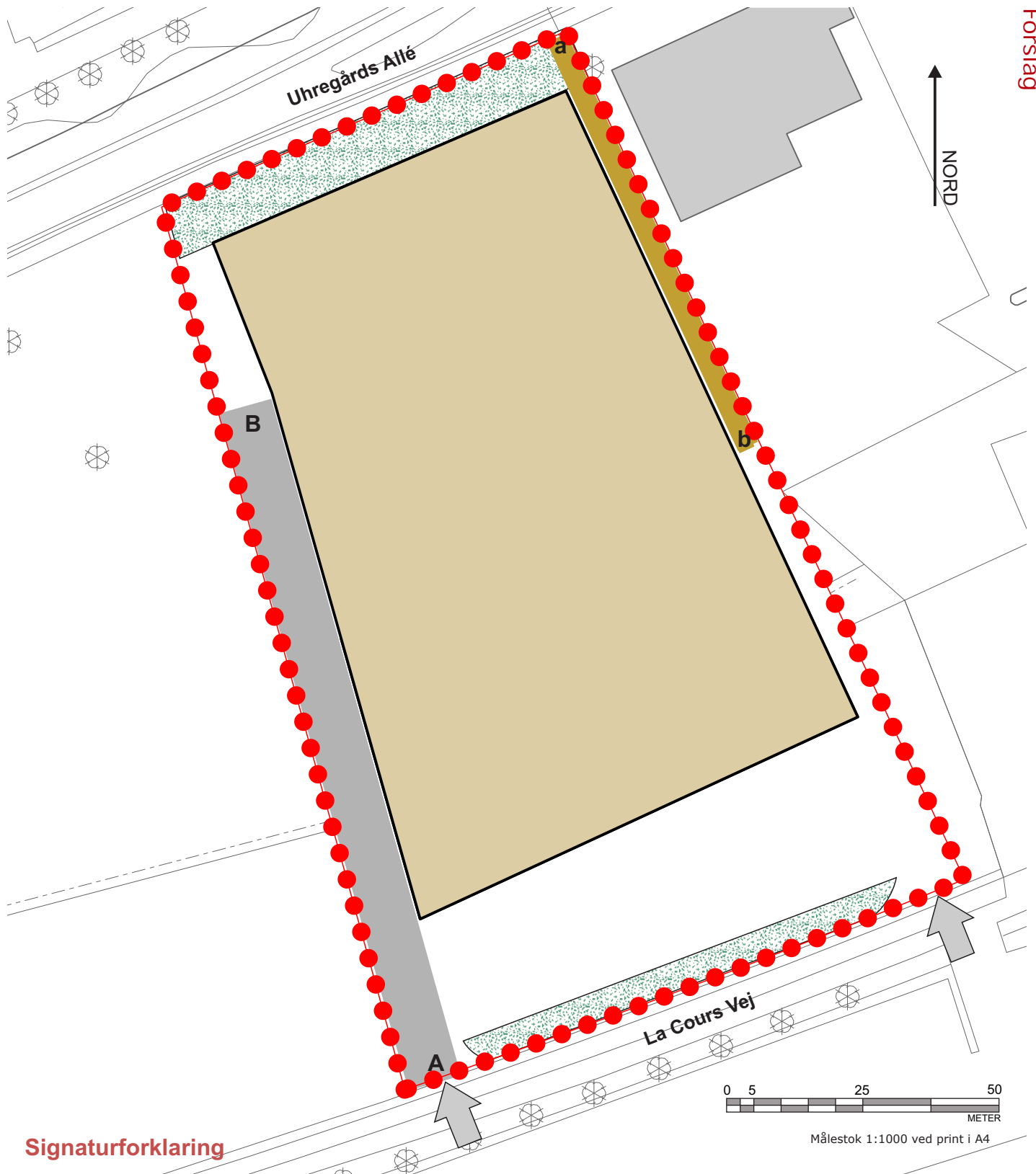
§ 14. Retsvirkninger

- 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, planloven samt anden relevant lovgivning.



Signaturforklaring

	Lokalplangrænse for Lokalplan nr. 436
	Eksisterende matrikelskel



Signaturforklaring

	Lokalplangrænse	A B	Principielt udlæg til vej		Eksisterende bygning
	Byggefelt	a b	Principielt udlæg til sti		
	Grønt friareal				

Farvepalette

Den klassiske jordfarveskala

Klassisk farvebetegnelse	NCS farvekode	Vejledende eksempel*)
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød / Falurød	S5040 - Y80R	
Engelsk rød	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå Siena	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

NCS - Natural Color System er et internationalt standardiseret farvesystem.

*) NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende.

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 11. september 2023 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 436 - Centerområde, La Cours Vej, Ikast

Høringsperioden løber fra den 14. september 2023 og frem til den 9. november 2023.



Hørings svar

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.



www.ikast-brande.dk

På kommunens hjemmeside: www.ikast-brande.dk/ offentligørelser 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 3308.