

# Lokalplan nr. 417

Offentligt formål, Frisenborgparken, Ikast

## FORSLAG

## Hvad er en lokalplan?

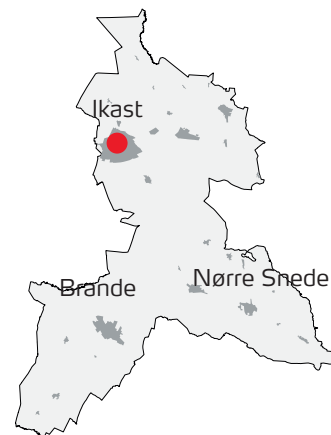
Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

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

Revideret Forslag til lokalplan nr. 417  
Offentligt formål, Frisenborgparken, Ikast

### Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen,  
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast

### Henvendelse

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

Ikast-Brande Kommune  
Planafdelingen  
Sjællandsgade 6,  
7430 Ikast

Tlf.: 99 60 40 00

### Ansvarlig medarbejder

Navn: Iben Hammeleff  
Direkte tlf.: 99 60 33 03  
E-post: [ibham@ikast-brande.dk](mailto:ibham@ikast-brande.dk)

## Indholdsfortegnelse

### Redegørelse ..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold .....	4
Baggrund og formål .....	5
Indhold .....	5
Klimatilpasning .....	9
Tekniske anlæg .....	10
Love og beskyttelseslinjer .....	11
Lokalplanens gennemførelse .....	12
Miljøvurdering .....	14
Ændringer som følge af den offentlige høring .....	14

### Bestemmelser ..... 16

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

### Bilagsliste

§ 13. Retsvirkninger .....	21
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	22
Kortbilag 2 - Anvendelse .....	23
Bilag 3 - Støj .....	24
Bilag 4 - Miljøklasser .....	25
Bilag 4 - Miljøklasser- side 2 .....	26

### Praktiske oplysninger ..... 27

# Lokalplan nr. 394

## Offentligt område, Frisenborgparken, Ikast

### Redegørelse

#### Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et ubebygget areal på ca. 1.735 m<sup>2</sup> ved siden af sundhedscenteret og syd for svømmehallen i det centrale Ikast. Området afgrænses mod nord og vest af Frisenborgparken og af børnehaven Frisenborg. Mod syd og øst afgrænses det af et lille grønt område med træbevoksning. Det grønne areal er et fint åndehul, som blandt andet anvendes af børnehaven, der ligger lige vest for planområdet.

Bebyggelsen nord for planområdet med svømmehalen, sundhedscenteret samt nogle selvstændige boligenheder er et meget aktivt sted i dagtimerne, indtil svømmehallen lukker. Disse funktioner er placeret rundt om en lille plads, hvor der både er mulighed for at parkere eller opholde sig. Der er bænke hele vejen rundt i kanten af pladsen.



Lokalplanområdets placering i Ikast.



Lokalplanområdets afgrænsning.

## Baggrund og formål

Teknisk Område har modtaget en henvendelse fra Ikast-Brande Kommune om at give mulighed for at opføre et offentligt lægehus på arealet i umiddelbar nærhed til sundhedscenteret i Frisenborgparken.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at en lægefunktion kan realiseres på det ønskede sted. Byrådet vil med nærværende lokalplan sikre, at man kan opføre et nyt offentligt lægehus i Ikast.

Lokalplanen er stort set identisk med lokalplan nr. 394, som blev ophævet af Planklagenævnet. Jævnfør nævnets afgørelse er kravet til p-pladser bragt i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

## Indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et lægehus på ca. 700 m<sup>2</sup> centralt i Ikast.

Lægehuset skal indeholde konsultationslokaler til læger, sygeplejersker, fysioterapeuter m. fl. samt reception, sekretariat, venterum, skaderum, laboratorier, depoter m.m. Desuden skal der være mulighed for adgang for en ambulance samt parkeringspladser.

### Anvendelse

Planområdet skal anvendes til offentligt formål i form af et nyt lægehus, hvor der også er mulighed for at tilgå funktionen med en ambulance.

### Bebyggelse og anlæg

Lægehuset skal placeres med gode adgangsforhold, og bygningen skal orientere sig mod det eksisterende sundhedscenter. Desuden skal der tages hensyn til de eksisterende friarealer.

### Grønne områder, landskab og beplantning

Planområdet grænser op til et mindre grønt område med træbevoksning. Bygningen placeres i kanten af dette grønne område ud til den allerede eksisterende plads. Det bliver nødvendigt at fælde flere træer i bevoksningens vestlige kant for at opføre lægehuset.

### Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Frisenborgparken. Ved lægehuset skal der etableres mulighed for hensigtsmæssig adgang for en ambulance samt to parkeringspladser til lægebiler.



Planområdet set fra vest



Planområdet set fra øst

I området ved Frisenborgparken er der i dag ca. 80 parkeringspladser. Det nye lægehus medfører krav om yderligere 1 parkeringsplads pr. 75 m<sup>2</sup> bebygget areal inkl. handicapparkering.

Der er ikke registreret trafikafviklingsproblemer i dag. Der kan dog måske i perioder være mangel på parkeringspladser i området, hvilket kan resultere i parkeringssøgende trafik. Trafikmængden på Kirkegade ligger i følge den en måling fra 2018 i størrelsesordenen 2.700 biler pr. døgn.

Udbygningen med parkeringspladser til lægehuset samt trafik til dette, vurderes ikke at give anledning til væsentlige forringelser af de trafikale forhold. Men i forbindelse med yderligere aktiviteter i området gennemføres nye trafiktællinger på både Kirkegade og Frisenborgparken med henblik på en nærmere vurdering af de trafikale forhold.

Der er busstop i Frisenborgparken. Bybussens stoppested må ikke spærre for ambulancen.

#### Byrum og byliv

Lægehuset kommer til at ligge som den sidste bygningsside i den eksisterende plads i Frisenborgbyggeriet. I området er der desuden sundhedshus, svømmehal og boliger.

Den centrale beliggenhed i Ikast betyder, at der bliver gode muligheder for at komme til lægehuset med både bil, bus samt for gående/ - cyklende. Desuden kører der bybus til Frisenborgparken.

#### Bæredygtighedsvurdering

I forbindelse med opførelsen af lægehuset indarbejdes så vidt muligt energibesparende løsninger i bygningen. Den centrale beliggenhed betyder desuden, at borgerne ikke er afhængige af bil for at komme til lægehuset.

## Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

#### Ikast-Brande Kommuneplan 2017 - 2029

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Ikast-Brande Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde nr. 1.O1.7 Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til offentligt område. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser.

### Eksisterende lokalplan

Den eksisterende lokalplan nr. 31 Offentlige formål og boligerved Kirkegade/ Brandevej ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan for den del af området, der afgrænses af lokalplan nr. 394.

### Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand inden 2021. 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. Der er ingen vandløb eller søer indenfor lokalplanområdet.

### Natura 2000

Det ansøgte udføres uden for Natura 2000-områderne. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 75: Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage. Området er beliggende ca. 7 km syd for lokalplanområdet. Natura 2000-området består af habitatområde nr. H64.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil medføre en negativ påvirkning på det nævnte Natura 2000-område. Denne vurdering skyldes, lokalplanens begrænsede omfang, at tiltagene omhandler bebyggelse i direkte forbindelse med Ikast, samt afstanden til Natura 2000-området.

### 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.

Ikast-Brande Kommune har adgang til DCEs registreringer af bilag IV-arter i 10 × 10 km kvadranter. Følgende arter er registreret i kvadranten: Sydflagermus, odder, markfirben, spidsnudet frø og ulv.

Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til hvor de enkelte arter er registreret inden for kvadranten. Ved opslag i tilgængelige databaser, kan det oplyses, at der ikke er registreret bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet.

Konkret vurderes det, at området ikke er egnet som levested for odder, markfirben, spidsnudet frø og ulv.

Der kan være sydflagermus i området, da de er tilknyttet bebyggelse, som udgør både sommer og vinterkvarter for arten. Flagermusene jager om natten over åbent terræn eller i skovkanten.

Lægehuset ønskes placeret i et område, hvor der potentielt er mulighed for, at flagermus kan opholde sig i træbevoksningen. Flagermusene jager om natten over åbent terræn eller i skovkanten.

Etablering af det nye lægehus vil betyde, at godt 50 træer fra træbevoksningen skal fjernes. Under besigtigelse ultimo august 2020, blev der konstateret flere flagermus egnede træer, pga. af hulheder i den løse bark og i gaffelformede grene. Derudover kan der ligeledes være hulheder op i trækronen, som ikke kunne ses nede fra jorden.

Opførelsen af lægehuset vil betyde at ca. 20 % af den nuværende skovbevoksning vil blive fjernet. Det er muligt at fjerne de 20 % af træbevoksningen, hvis de sker i perioden fra den 1. september og til den 1. november.

Ikast-Brande Kommunes naturgruppe har vurderet, at de tilbageværende træer på 80% kan tilgodese, at flagermusene stadigvæk har mulighed for at være i træbevoksningen.

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 - herunder flagermus - 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).

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt i indvindingsoplandet til Ikast Vandforsyning (Bøgild værket) og Østre, Nordre og Hammerum Vandværker i Herning Kommune, samt i et område, der er kortlagt til at være følsomt over for nedsivning af nitrat.

Det betyder, at der både i anlægsfasen og efterfølgende skal være fokus på, at minimere risikoen for at forurene grundvandet. Da området ligger inde i Ikast by, forventes ændringen fra grønt område til lægehus dog ikke at medføre en væsentligt ændret forureningstrussel for grundvandet under byen.

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

Bebyggelse på dette specifikke område vil næppe have en mærkbar betydning for den samlede grundvandsdannelse i kommunen. Men hver gang ubebyggede arealer bebygges, bidrager det til en formindsket grundvandsdannelse i de dybe



magasiner, som vi får drikkevand fra, og grundvandets strømningshastighed mod åer og vandløb i tørre perioder bliver nedsat.

### Geologi

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. Af nærliggende boringer fremgår det, at i hvert fald de øverste meter jord nok er mere lerede, end jordbundskortet antyder.

Ud fra potentialekort ligger det mest terrænnære grundvandspejl ca. 10 m under terræn. De nærliggende boringer viser dog, at der er et sekundært vandspejl allerede omkring 1-2 m under terræn. Det er meget sandsynligt, at den lerede geologi vil medføre, at det er svært for overfladevand at trænge ned i jorden, hvorfor det i perioder kan føles som om grundvandet står ved eller meget tæt på terræn.

### Spildevandsplan 2010 - 2021

Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2010-2021 fastsætter rammerne for de kloakerede områder og angiver hvilket kloakeringsprincip, der er gældende både nuværende og fremtidigt. Som udgangspunkt skelnes der i Spildevandsplanen mellem følgende tre kloakeringsprincipper: Fælleskloakering, separatkloakering og spildevandskloakering.

Lokalplanområdet er separatkloakeret. Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på Ikast rensningsanlæg. Tag- og overfladevand fra op til 50 % befæstet areal må kobles på den separate regnvandsledning, som udleder til vandløb via bassin.

Den lerede geologi og den øgede befæstelsesgrad vil givetvis medføre en større risiko for oversvømmelse. Hvis grunden får en større befæstelsesgrad end 50%, skal en del af regnvandet nedsives eller forsinkes inden for lokalplanområdet. Det vil medføre risiko for oversvømmelse i nærområdet. Hvis ikke det overskydende regnvand nedsives/forsinkes inden for lokalplanområdet, vil andre områder nær Spildevandsselskabets regnvandsbassiner blive påvirket med større risiko for oversvømmelse.

### Klimatilpasning

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet er sårbart overfor ekstreme regnskyl, når befæstelsen bliver ændret. Spildevandsselskabet er forpligtet til at tage regnvand fra op til et befæstet areal på 50 % af grunden.

Bygherre skal lav en dokumenteret plan for, hvordan regnvand fra det befæstede areal skal håndteres, inden der kan opføres

#### **Kloakeringsprincipper**

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

#### **Separatkloakering**

*Husholdningsspildevand  
samt tag- og overfladevand  
bortledes i to separate  
ledninger.  
Husholdningsspildevandet  
ledes til rensning på et  
rensningsanlæg og  
tag- og overfladevand  
nedsives eller udledes til  
vandløb via et forsinkelses-  
bassin.*

#### **Spildevandskloakering**

*Husholdningsspildevand  
ledes til rensning på et  
rensningsanlæg, og tag- og  
overfladevand håndteres på  
egen grund af grundejer.  
I et område der er udlagt  
til spildevandskloakering,  
er der ikke mulighed for  
at tilslutte tag- og over-  
fladevand til det offentlige  
spildevandssystem.*

bygge- og anlægsprojekter i området. Planen skal tage højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

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

### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

### Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ikast-Brande Kommunes "regulativ for erhvervsaffald". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

### 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.

Området er ikke kortlagt på hverken Vidensniveau 1 eller 2 iht. Jordforureningsloven ligesom området heller ikke er omfattet af områdeklassificering i henhold til Jordforureningskloven.

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.

Museet har ikke kendskab til skjulte fortidsminder på den aktuelle matrikel, og der er ikke tidligere lavet arkæologiske undersøgelser i nærheden. Udstykningen og bebyggelsen af byområdet er sket på et tidspunkt, hvor museet ikke automatisk blev inddraget.

Selve området synes ikke umiddelbart at være berørt af det omkringliggende byggeri, og det kan derfor ikke udelukkes, at der kan forekomme skjulte fortidsminder på arealet. Det nærmeste kendte, arkæologiske fund er en affaldsgrube fra ældre jernalder, som er fundet knap 800 m mod øst.

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

### Skovbyggelinje

Den eksisterende træbevoksning øst for området afkaster en skovbyggelinje, da bevoksningen øst for lokalplanområdet er i overensstemmelse med skovbegrebet i forhold til naturbeskyttelsesloven. Realisering af lokalplanen kræver en dispensation fra skovbyggelinjen. Der må dog etableres en ambulanceplads med en mur omkring samt enkelte p-pladser øst for byggefeltet.

### 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 lokalplanen beror på offentligt initiativ.

### Tilladelser og dispensationer

Lokalplanen kræver dispensation fra skovbyggelinjen, hvis hele byggefeltets østlige del udnyttes.

### 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.

## 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.

Planlægningen drejer sig om ændringer i et eksisterende offentligt område, der ligger ved sundhedscenteret i Frisenborgparken.

Lokalplan nr. 31 gav mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse. Med nærværende lokalplan giver Ikast-Brande Kommune mulighed for at opføre ca. 700 m<sup>2</sup> lægehus i området på et areal, der er ca. 1.735 m<sup>2</sup>. Området må anvendes til offentlige formål. Afgrænsningen af lokalplanområdet er i forhold til lokalplan nr. 394 udvidet mod øst, så alle parkeringspladserne kan etableres inden for lokalplanområdet. Byggeriet opføres i et plan. Et lægehus er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

### Begrundelse for vurderingen

Lægehuset ønskes placeret i et område, hvor der potentielt er mulighed for at flagermus kan opholde sig i træbevoksningen. Etablering af lægehuset vil betyde, at mange små og lidt større træer skal fjernes. Det er ved besigtigelse vurderet, at der er flagermusegnede træer i den sydlige del af bevoksningen jf. hulheder i den løse bark og i gaffelformede grene. Men det er konstateret ved konkret undersøgelse af disse træer, at der er ikke er potentielle flagermus træer inden for lokalplanområdet.

Det vurderes, at der ikke er trafikafviklingsmæssige problemer i området. Der kan i perioder være mangel på parkeringspladser i området, hvilket kan resultere i parkeringssøgende trafik. Det vurderes ligeledes, at trafikken i området ved Frisenborgparken vil øges på grund af lokalplanen, men ikke væsentligt.

Udbygningen med 1 parkeringsplads på egen grund pr. 75 m<sup>2</sup> bebygget areal inkl. 1 handicap p-plads vurderes ikke at give anledning til væsentlige forringelser af de trafikale forhold i området. I forbindelse med yderligere aktiviteter i området bør der gennemføres en ny vurdering af de trafikale forhold på Kirkegade og Frisenborgparken.

Etableringen af et offentligt lægehus i området vurderes samlet set ikke at få væsentlige og negative indvirkninger på miljøet set i forhold til en anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse, som den gældende lokalplan nr. 31 giver mulighed for. Offentligheden vurderes i stedet at få god adgang til nye lægefunktioner centralt i Ikast.

Afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget er truffet på baggrund af en screening af miljøfaktorer i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Det betyder, at man i et screeningskema har forholdt sig til de nødvendige miljø- og naturforhold. Du kan klage over denne afgørelse.

### 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 skal anvendes til offentligt formål i form af et offentligt lægehus,
  - ny bebyggelse gives en udformning og et udseende, der harmonerer bygningerne i det omkringliggende Frisenborgparken med hensyn til farvevalg, materialer, bygningshøjder, bygningsvolumen, tagformer, og bygningsdetaljer,
  - bebyggelsen indrettes hensigtsmæssigt i forhold til de grønne arealer, og træbevoksningen mod øst,
  - området vejbetjenes fra Frisenborgparken.

### § 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 offentligt formål.
- 3.2 Inden for området kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin og lignende.

#### **Note 3.2**

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

### § 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes i overensstemmelse med lokalplanen.
- 4.2 Der må ske arealoverførsel indenfor lokalplanafgrænsningen.



## § 5. Vej, stier og parkering

### Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Frisenborgparken med én overkørsel.

### Parkering

- 5.2 Indenfor lokalplanområdet kan der etableres ambulanceadgang, handicapparkering samt parkeringspladser.
- 5.3 Der skal på egen grund etableres 1 p-plads pr. 75 m<sup>2</sup> bebygget areal inkl. 1 handicap p-plads.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsen må opføres langs områdefrænsningen og /eller i matrikelskel.
- 6.2 Bebyggelsen skal opføres indenfor byggefeltet, som er vist på kortbilag nr. 2.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten for planområdet må ikke overstige 40.
- 6.4 Bebyggelsen må maksimalt have en højde på 8,5 meter.
- 6.5 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 etager.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bygningerne skal harmonere med den eksisterende bebyggelse jf. § 1.1.
- 7.2 Facader og tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.
- Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.
- 7.3 Bygningernes taghældning skal harmonere med de eksisterende tage i Frisenborgparken.

### Facader

- 7.4 Facader skal udføres i enten teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte betonelementer. Facaderne skal fremstå i røde, hvide, eller grå 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.

- 7.5 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 skitse for principper.

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

### Tage

- 7.6 Tagene skal etableres med en hældning mellem 20° og 40°. Taget skal desuden etableres i teglsten i farverne rød, grå eller sort.
- 7.7 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

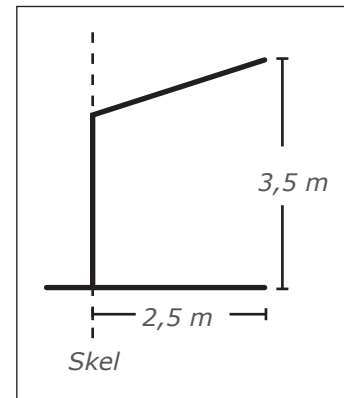
- 7.8 Skiltning og reklamering udover almindelige navnenummerskiltning, skal der søges om i en byggeansøgning.
- 7.9 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.

#### Note 7.4

Med mindre facadepartier eller bygningsdele, menes maks. 20% af facadearealet på hovedbygningen eksklusiv døre- og vinduesarealet.

#### Note 7.4.2

Hvis der anvendes træ skal det være udført som bræddebeklædning, der fremstår ubehandlet eller malet i hvide, grå eller sorte nuancer.



**Principper** for bygningshøjde i skel

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

**Andet.**

- 7.10 Der må ikke sættes antenner (herunder parabol-antennener) op på bygningernes facade eller tage, så anlægget kan ses fra vejen.

**§ 8. Ubebyggede arealer**

- 8.1 Hvis bebyggelsen udnytter hele byggefeltets østlige side mod træbevoksningen, kræves en dispensation fra skovbyggelinjen.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne eller lignende.
- 8.3 Der skal udlægges areal til udendørs opholds- og friareal på minimum 10% af etagearealet til områdets ansatte.
- 8.4 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.
- 8.5 Opbevaring af campingvogne året rundt må ikke finde sted. Heller ikke i en kortere periode på under 1 døgn.

**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**

- 8.6 Der må ikke etableres hegn langs lokalplanafgrænsning eller langs skel.

**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.

**§ 9. Tekniske anlæg**

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem med separatkloakering.
- 9.4 Regnvand fra al ny befæstelse udover 50% skal tilsluttes et privat teknisk anlæg inden for lokalplanområdet, som kan forsinke eller nedsive regnvandet.

- 9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 9.6 Området er udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme. Der er tilslutningspligt. Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.

## § 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- Alle p-pladser jf. § 5.3 skal være etableret.
  - Alle bygninger tilsluttes den kollektive varmforsyning i form af fjernvarme.
  - Alle bygninger tilsluttes det kollektive el-net.
  - Al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra Ikast Vandforsyning.
  - Området separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til det separate spildevandssystem, og regnvand fra et befæstet areal på op til 50% må tilsluttes den separate regnvandsledning. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S's spildevandssystem.
  - Regnvand fra de resterende befæstede arealer, der overstiger en befæstelsesgrad på 50 % (fx hustage, P-pladser mv.), skal være håndteret eller forsinket i et teknisk anlæg inden for lokalplanens område.
  - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.
  - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at indgå i en samlet affaldsløsning med fælles molokker for hele Frisenborgområdet, når denne på et givet tidspunkt realiseres jf. Ikast-Brande Kommunes bestemmelser på de til enhver tid gældende betingelser.

## § 11. Servitutter

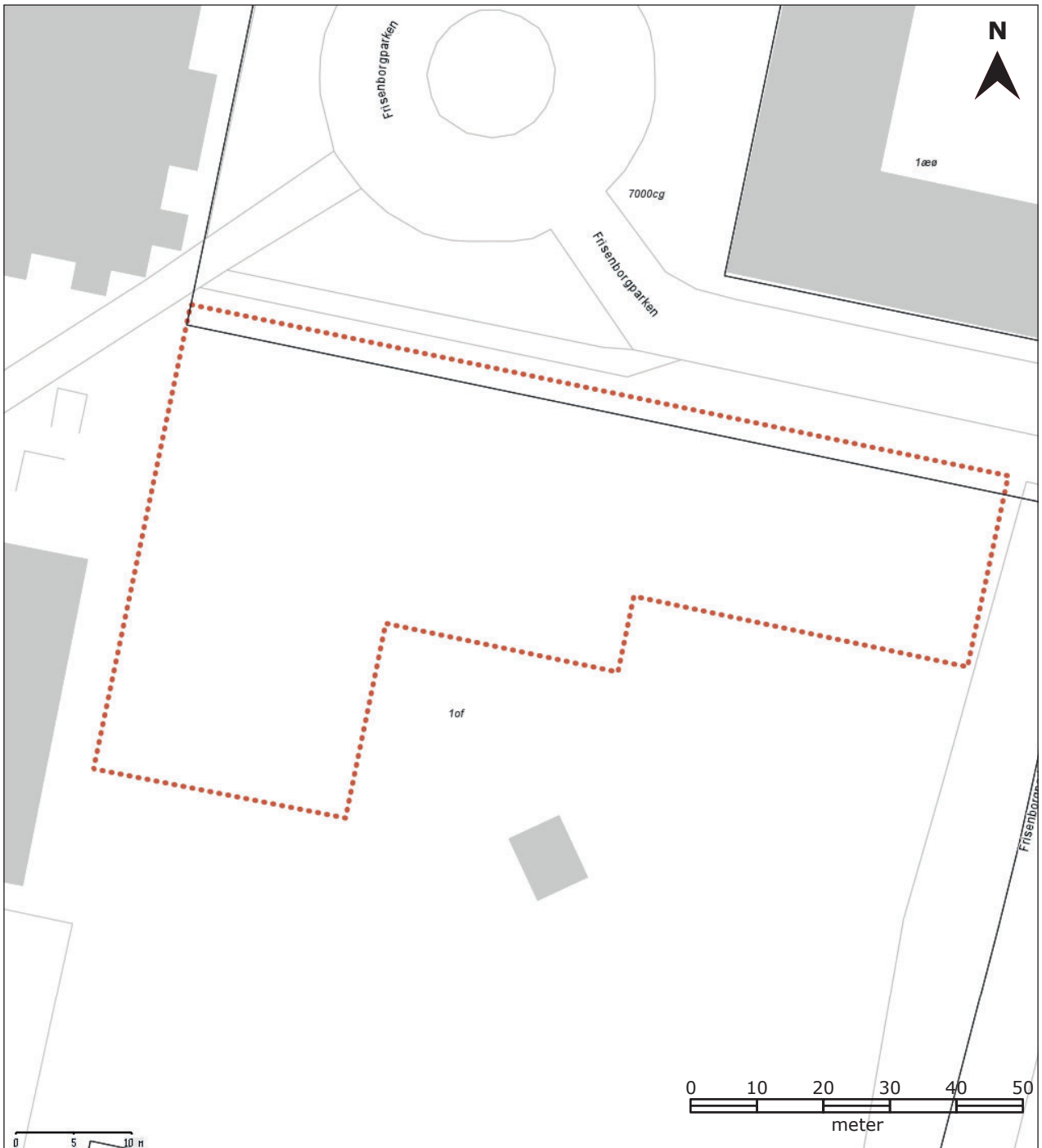
- 11.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven.

## § 12. Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 394 aflyses Lokalplan nr. 31 for den del af lokalplanområdet, som nærværende lokalplan vedrører. Lokalplan nr. 31 for et område til offentlige formål og boliger ved Kirkegade/ Brandevej i Ikast blev vedtaget af Ikast Kommune den 1. oktober 1985.

## § 13. Retsvirkninger

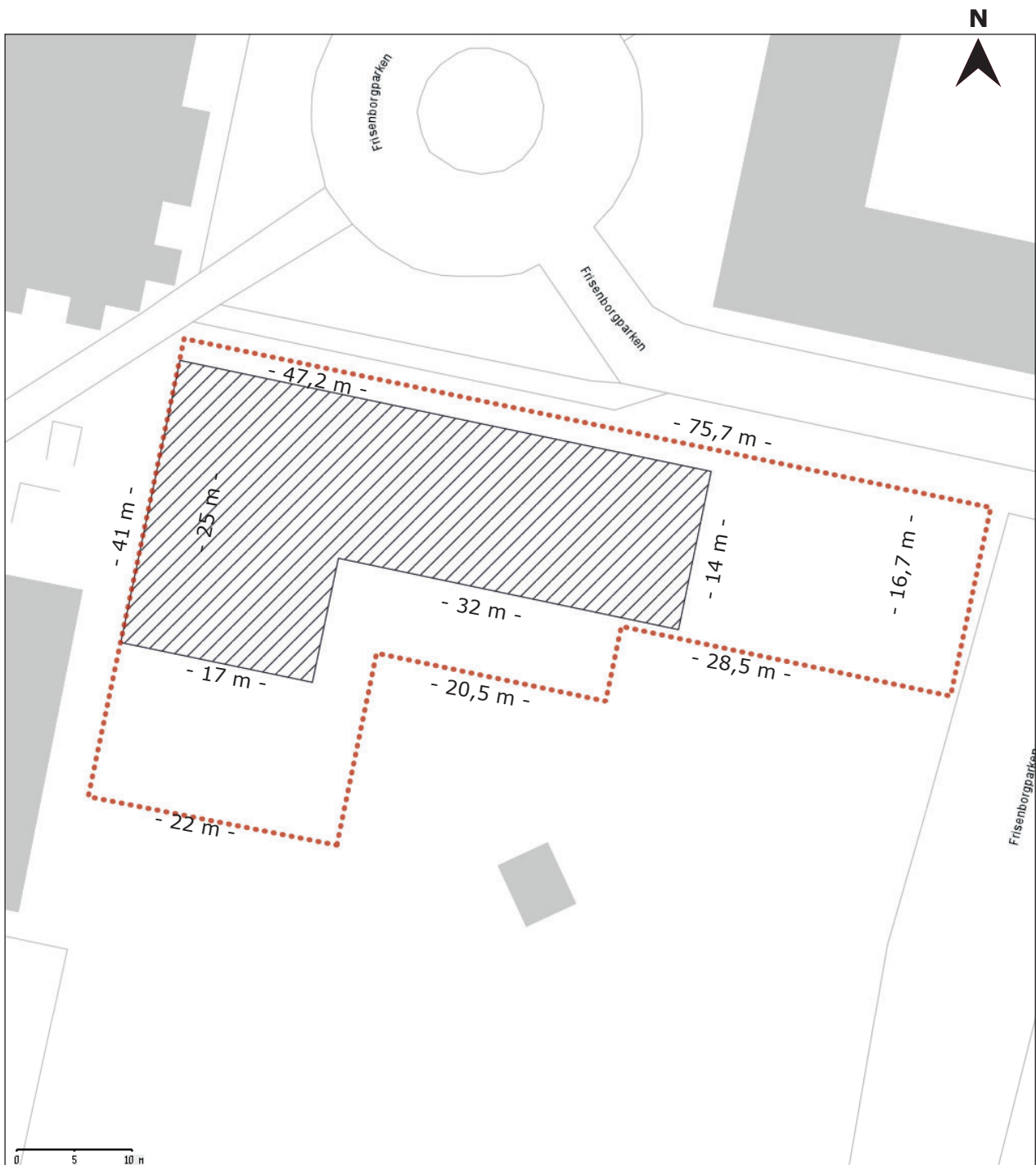
- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 13.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 13.4 Byrådet kan jævnfør planloven meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Ikast-Brande Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.
- 13.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



Ikke målfast - ca. 1:1.000 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 417
□	Matrikelskel



*Ikke målfast ved print i A4*

### Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 417
□	Eksisterende matrikelskel
▨	Byggefelt
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2018)

## 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 miljømyndighed, 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, centereområder (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 støjdemping 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 servicevirksomheder
4	100 meter	Levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

# Praktiske oplysninger

## - om lokalplanprocessen



### Høringsperiode

Ikast-Brande Kommune har den 31. maj godkendt et forslag til lokalplan nr. 417 - for et område til offentlige formål, Frisenborgparken, Ikast.

**Høringsperioden løber fra den 4. juni 2021 og frem til den 2. juli 2021.**



### 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  
Planafdelingen  
Sjællandsgade 6  
7430 Ikast.



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

På kommunens hjemmeside: [www.ikast-brande.dk](http://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 3303.