

# Lokalplan nr. 421

Rekreativt område, golfbane, 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. 421  
Rekreativt område, golfbane, Ikast

### Udarbejdet af

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

### Henvendelse

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

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

Tlf.: 99 60 33 07

### Ansvarlig medarbejder

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

## Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b> .....	<b>4</b>
Beliggenhed og eksisterende forhold .....	<b>4</b>
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning .....	<b>8</b>
Love og beskyttelseslinjer .....	<b>15</b>
Lokalplanens gennemførelse .....	<b>17</b>
Illustrationsplan - oversigt over projekter .....	<b>19</b>
Miljøvurdering .....	<b>20</b>
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>21</b>
§ 1. Formål .....	<b>21</b>
§ 2. Område og zonestatus .....	<b>21</b>
§ 3. Områdets anvendelse .....	<b>21</b>
§ 4. Udstykning .....	<b>22</b>
§ 5. Vej, stier og parkering .....	<b>23</b>
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	<b>23</b>
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	<b>23</b>
§ 8. Ubebyggede arealer .....	<b>24</b>
§ 9. Tekniske anlæg .....	<b>26</b>
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning .....	<b>26</b>
§ 11. Ophævelse af lokalplan .....	<b>26</b>
§ 12. Retsvirkninger .....	<b>26</b>
<b>Bilagliste</b>	
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	<b>28</b>
Kortbilag 2 - Anvendelse .....	<b>29</b>
Kortbilag 3 - Beskyttet natur .....	<b>30</b>
Kortbilag 4 - Beskyttede diger og vandløb .....	<b>31</b>
Bilag 5 - Visualisering .....	<b>32</b>
Bilag 6 - Støj .....	<b>33</b>
Bilag 7 - Miljøklasser .....	<b>34</b>
<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>36</b>

# Lokalplan nr. 421

Rekreativt område, golfbane, Ikast.

## Redegørelse

### Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på ca. 112 ha ialt og omfatter den del af den eksisterende golfbanes arealer, som ligger ved Remmevej syd for motorvejen. Desuden indgår nogle mindre arealer i Skelhøje Plantage, som kommunen ejer, men lader golfbanen benytte, og som ligger mellem golfbanen og Skelhøjevej. Derudover indgår et mindre areal langs golfbanens østside, som ligger mellem golfbanen og Remmevej, og som golfbanen ejer.

Endelig omfatter planen en mulighed for baneudvidelse på ca. 36 ha, som ligger på østsiden af Remmevej og er privatejet. Golfbanen ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som en del af et bevaringsværdigt landskab, der omfatter Skovbjerg Bakkeø og bakkeøkanten ved Remmebakken. Bakkeøen har et markant terræn ud mod den flade ådal.



Lokalplanområdets placering i byen/området.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Området grænser mod nord op til motorvejen, mod øst til Storåen og åbne landbrugsarealer og mod vest og syd til Skelhøjvej og rekreative arealer i og omkring Skelhøje Plantage.

## Baggrund, formål og indhold

Hele området er idag omfattet af lokalplan nr. 217, der udlægger området til golfbane.

Med vedtagelse og lokalplanen bliver der mulighed for at etablere nedenstående (se evt illustrationsplan side 17):

- Der ønskes opført et hotel på op til 1.200 m<sup>2</sup> med op til 20 værelser. Hotellet skal bygges sammen med det eksisterende klubhus på Remmevej 36.
- Der ønskes opført fire hytter à ca. 35 m<sup>2</sup> i den nordlige ende af golfbanen og seks hytter à 35 m<sup>2</sup> i den sydlige ende af golfbanen.
- Der ønskes anlagt to nye søer på henholdsvis ca. 3.000 m<sup>2</sup> og 4.200 m<sup>2</sup>. Søerne skal integreres som en del af golfbanen, og med fokus på golfudfordringer.
- Den eksisterende bolig på Remmevej 35 skal nedlægges. Bygningerne på Remmevej 35, som også ejes af bygherre, skal fremover udelukkende anvendes til erhvervsmæssig drift af golfbanen og rumme alle faciliteter, der vedrører vedligeholdelse af golfbanen. Herefter kan den eksisterende green-keepergårdnedrives, så området kan bruges til udvidelse af parkeringspladsen ved klubhuset og hotellet.



*Hotellet tilbygges det eksisterende klubhus.*





*Klubhuset set fra syd*

- Der ønskes desuden opført en bygning til blandet bolig- og erhverv på Remmevej 36 som erstatning for den nedlagte bolig på Remmevej 35. Bygningen opføres i 3 plan med Spa/wellness faciliteter i stueplan og med bolig/kontorfaciliteter på 1 og 2. sal. Hver etage vil blive 300 m<sup>2</sup>, og bygningshøjden vil blive ca. 12 meter. Der kan opføres en tilhørende garage på 100 m<sup>2</sup>. Boligen er tilknyttet golfklubben.

Hele området er omfattet af gældende lokalplan nr. 217 fra 2009, Lokalplan 217 giver mulighed for at der kan opføres i alt 4.000 m<sup>2</sup> etageareal, og for nuværende er der opført ca. 2.500 m<sup>2</sup> etageareal inden for lokalplanens område, så der er en restrummelighed på ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

De ansøgte og beskrevne byggerier vil ialt udgøre lidt over 2.500 m<sup>2</sup> og vi således ikke kunne rummes inden for restrummeligheden i lokalplan 217.

Lokalplan 217 tillader at der i eksisterende bygninger kan indrettes op til 10 værelser med overnatning til golfspillere, men ikke i form af et nybygget hotel.

Lokalplan 217 giver mulighed for at den eksisterende bolig i byggefelt B, på Remmevej 35 kan bevares og eventuelt kan frastykket som selvstændig bolig, men den giver ikke mulighed for at boligen flyttes til en helt ny placering i byggefelt C på den anden side af Remmevej.



*Bygningen til blandet bolig og erhverv ønskes bygget tæt op ad træækken på billedet.*



*Skitse af ønsket bygning til blandet bolig og erhverv*

*Der ønskes bygget meget tæt ind til træækken, som vist i dette eksempel*



De ønskede ændringer kan ikke rummes inden for lokalplan nr. 217 og projektet forudsætter derfor udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan nr. 421. Projektet er heller ikke i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, der ikke har rammelagt området øst for Remmevej til golfbane. De eksisterende kommuneplanrammer giver ikke mulighed for etablering af de ønskede faciliteter. Projektets gennemførelse kræver derfor udarbejdelse og vedtagelse af tillæg nr. 13 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033.

Det meste af lokalplanens område vest for Remmevej er omfattet af skovbyggelinje. Lokalplanen vil varetage skovbyggelinjens interesser ved at beskytte skovene, der ligger inden for lokalplanområdet, og sikre, at der ikke opføres projekter, der påvirker skoven som et markant landskabselement og vil fortsat sikre skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Byggeri inden for byggefeltene A, C og D vil i mange tilfælde forudsætte en dispensation fra skovbyggelinjen. Kommunen er myndighed for udstedelse af dispensationer fra skovbyggelinjen og dispensation vil kunne forventes til byggeri i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, inden for byggefeltene

### **Anvendelse**

Området skal fortsat benyttes til golfbane, men fremover vil der være bedre mulighed for golfturisme, hvor golfspillere kan tilbydes overnatning i forbindelse med opholdet på golfbanen.

Lokalplan nr. 217 udlægger området øst for Remmevej til udvidelse af golfbanen, denne mulighed fastholdes. Dog vil der ikke kunne anlægges golfbane på arealer, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

### **Bebyggelse og anlæg**

Hovedparten af den fremtidige bebyggelse vil ligge samlet i de 2 byggefelter (A og B), der også var i lokalplan nr. 217, men med lokalplan nr. 421 tilføjes yderligere 2 mindre byggefelter til henholdsvis den blandede bolig- og erhvervsbygning (C) og til 6 golfhytter, der placeres samlet i en klynge i den sydlige del af golfbanen (D).

### **Bonusvirkning**

I henhold til planlovens § 15 stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, dvs. at den erstatter tilladelser, der efter planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelser) er nødvendige for lokalplanens realisering.

Bonusvirkningen omfatter opførelse af de beskrevne byggerier med tilhørende tekniske anlæg, samt ændret arealanvendelse indenfor byggefelterne, lokalplanen har således bonusvirkning.

### **Grønne områder, landskab og beplantning**

Hensynet til landskabet varetages gennem, at der kun kan ske byggeri i de afgrænsede byggefelter og at man ved en anvendelse til golfbane har en interesse i et smukt og varieret landskab, der giver spillerne en god oplevelse.

### **Trafik**

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Remmevej.

### **Miljø**

Ved planlægning af boliger og anden støjfølsom anvendelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes. Det skal forud for byggetilladelsen kunne dokumenteres, at de nødvendige krav overholdes.

## **Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning**

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 eller ved revision af kommuneplanen.

Den vestlige del af lokalplanens område er omfattet af rammeområde nr. 1.R3.7 i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033,



som udlægger området til rekreativt område, nærmere bestemt golfbane. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammeområde nr. 1.R3.7's bestemmelser, hvad angår den samlede bebyggelses omfang på 4.000 m<sup>2</sup> og maksimale højde på 8,5 meter. Hele den østlige del af lokalplanområdet er ikke rammelagt i kommuneplanen.

Området øst for Remmevej har tidligere været udlagt til golfbane ved kommuneplantillæg nr. 49 til den tidligere Kommuneplan 2001-2013, men kommuneplantillægget er ikke blevet overført til nyere kommuneplaner, hvorfor et nyt kommuneplantillæg er nødvendigt.

De nødvendige ændringer er indarbejdet i tillæg nr. 13 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

### Retningslinjer

Planområdet er omfattet af retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 for Bevaringsværdige landskaber, Spredningsveje for dyr og planter, Naturområder, Lavbundede arealer og vådområder, Skovrejsning, Jordbrugsinteresser, Grundvandsbeskyttelse samt Støjbelastede arealer.

Overordnet set, vurderes de ønskede planændringer at være i overensstemmelse med kommuneplanens natur- og landskabelige interesser. Det vurderes derimod af den nuværende og fremtidige anvendelse til golfbane ikke er foreneligt med jordbrugsinteresserne inden for planområdet. Derfor revideres retningslinjen for jordbrugsinteresser, så planområdet ikke er omfattet af udpegningen af de særligt værdifulde landsbrugsområder.

### Særligt værdifuldt landbrugsområde

Med vedtagelse af tillæg nr. 13 reduceres det særligt værdifulde landbrugsområde for den del, som er omfattet af i rammeområde 1.R3.7. Rammeområde 1.R3.7 omfatter det samme område som lokalplan nr. 421.

### Bevaringsværdige landskaber

Områder, der er udpeget som værdifulde landskaber, herunder også bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt holdes fri for byggeri og anlæg. I særlige tilfælde kan kommunen tillade byggeri, anlæg eller anden anvendelse af arealerne, der ikke forringer karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet. Teknik og Miljø vurderer, at golfbaner generelt er gode til at bevare landskabsværdier, fordi terrænet holdes åbent og fremhæves, og landskabet bruges som en rekreativ facilitet. Der er udarbejdet en visualisering set fra motorvejsstrækningen i ådalen øst for planområdet. Herfra vil den nye bebyggelse stort set ikke blive synlig, da træerne foran bebyggelsen er mere end 20 meter høje.

### Grundvandsbeskyttelse

For at sikre grundvandsbeskyttelse stilles der i lokalplanlæg-

ningen krav til håndtering af spildevand. Lokalplan nr. 421 giver ikke mulighed for arealanvendelse, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet

### **Spredningsveje for dyr og planter**

Dele af lokalplanområdet er registreret i kommuneplanen som spredningsvej for dyr og planter eller potentiel spredningsvej for dyr og planter. Arealerne omfatter en del af bakkeøens skrænt og vandløbene og de beskyttede naturarealer langs disse.

Lokalplanen tillader ikke byggeri uden for byggefeltene og vurderes ikke at påvirke spredningsmulighederne væsentlig.

### **Naturområder**

Større og mindre arealer indenfor lokalplanen er registreret i kommuneplanen som naturområder. På bakkeøen findes beskyttede hede- og overdrevarsarealer. Desuden findes flere mindre søer i området vest for Remmevej, der er anlagt som en del af golfbanen. Øst for Remmevej findes flere beskyttede eng- og mosearealer langs Storåen. Desuden er Storåen og Landbækken også beskyttet natur. Alle disse arealer er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 med forbud mod at lave tilstandsændringer i de beskyttede arealer. De udpegede arealer er dermed sikret af Naturbeskyttelsesloven, så naturtyperne kan opretholdes. Lokalplanlægningen sikrer at der ved byggeri og anlæg holdes en minimumafstand til de beskyttede naturtyper.

### **Lavbundede arealer**

Den nordøstlige del af planområdet er registreret i kommuneplanen som lavbundsareal. I de udpegede områder tillader kommunen ikke, at arealerne bliver brugt på en måde, der forhindrer, at man på et tidspunkt kan genoprette dem som vådområder. Arealerne skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at vi kan genskabe det naturlige niveau for vandstanden, eller muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv. Byggeri og anlæg, der er nødvendigt for jordbrugets drift, er ikke omfattet.

Lokalplanen tillader ikke byggeri uden for byggefeltet og ingen af de 4 byggefeltet er beliggende i lavbundet areal.

### **Skovrejsning**

Den østlige del af lokalplanområdet er registreret i kommuneplanen som skovrejsning uønsket. I de områder, der er udpeget til skovrejsning uønsket, må der som udgangspunkt ikke blive rejst ny skov.

Det vurderes, at de ønskede planændringer i dette tillæg ikke strider mod retningslinjerne for skovrejsning, da etablering af golfbanearealer i området, ikke vil medføre tilplantning af skov. Derimod vil det sikre et åben og transparent landskab.

### **Detailhandel**

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel inden for byggefelt A i form af kiosksalg til golfbanens gæster.



### Eksisterende lokalplan(er)

Hele lokalplan nr. 421's område er omfattet af lokalplan nr. 217, der vil blive ophævet i sin helhed ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 421. Den vestlige del af området var endnu tidligere omfattet af lokalplan nr. 51, som dannede grundlag for golfbanens oprindelige etablering.

### Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand. Endvidere skal planerne være med til at sikre, at tilstanden ikke forringes for vandområderne. Miljømål for vandløb og søer omfatter både den kemiske og økologiske tilstand.

Nærmeste vandløb er Landbækken, der ligger nord for lokalplanområdet, og løber til Storå. Ca. 2,1 km nordvest for lokalplanområdets afgrænsning, er Storå (Højris Å) målsat i de gældende vandområdeplaner 2021-2027. Den nuværende tilstand i den nærmeste del af Højris Å er dårlig økologisk tilstand.

Lokalplanområdet fungerer i dag som golfbane. I området hvor byggeriet ønskes opført findes en del træer. Det må forventes at golfbaneområderne er dræned, men at der næppe findes funktionsdygtige dræn under træerne. Det bemærkes, at ændring af dræn kræver en tilladelse fra Ikast-Brande Kommunes vandløbsmyndighed.

Lokalplanen vil ikke medføre en påvirkning af vandområder.

### Natura 2000

Det ansøgte udføres uden for Natura 2000-områderne. Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 64 "Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage". Habitatområdet ligger ca. 4,1 km syd for det planlagte område.

Planområdet ligger i dalstrøget omkring Storåen og overfladevand fra planområdet vil ledes til Storåen, der ca. 65 km nedstrøms løber i Natura 2000-området Nissum Fjord nr. 65.

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

Ikast-Brande Kommune har lavet ovenstående vurdering på følgende baggrund:

- Virkningen af projektet er meget lokal, da der er tale om planlægning af et område til golfbane, hvor arealændringerne sker på arealer, der allerede er udlagt golfbane i dag eller hvor der dyrkes landbrug.
- Afstanden til habitatområdet fra det berørte område er over

henholdsvis 4 km og 65 km og er dermed forholdsvis stor.

- Overfladevand fra de bebyggede arealer vurderes ret begrænset og nedsives, hvorfor det ikke vil påvirke det nedstrøms beliggende N2000-område ved Nissum Fjord.
- Ændringen af arealanvendelse fra marker i omdrift til golfbane vil ikke påvirke vandkvaliteten i det vand, der ledes fra området til vandløbene.

#### Bilag IV

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, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Ulv. Ved opslag i tilgængelige databaser, kan det oplyses, at der ikke er registreret bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet.

En del af planområdet vest for Remmevej udgøres af golfbane med mindre søer, grupper af træer og mere eller mindre ekstensivt slåede græsarealer samt blottede sandflader, der ofte rives. Desuden findes bygningsmasse og parkeringsarealer.

Øst for Remmevej er området relativt lavtliggende med dyrkede marker og fugtige naturarealer langs Storåen og Landbækken. Der findes mange levende hegn af varierende alder og karakter i området og en enkelt ejendom.

Markfirben er afhængig af lysåbne, ofte sydvendte, skrånninger med løst sand, der både fungerer som yngle- og overvintringsområde. Derudover trives arten bedst, hvor yngleområder er i umiddelbar nærhed af egnede rasteområder, i form af naturarealer med en forskelligartet struktur af høje og lave planter. Arealerne, hvor der er planlagt ændringer som fx etablering af bolig, søer og hytter er besigtiget i september 2021. På disse arealer blev der ikke fundet blottet sand eller jord på de lysåbne arealer og der blev ikke registreret markfirben ved besigtigelsen heller. Desuden rives de blottede sandflader på golfbanen ofte, hvorfor de ikke egner sig som yngle- eller rastearealer. På den baggrund vurderes områderne ikke egnede som yngle- eller rasteområde for markfirben.

Ulv vil typisk yngle- og raste i større og uforstyrrede naturområder, hvorfor planområdet ikke vurderes egnet for ulven.

Arter af flagermus kan benytte træer som yngle- og rasteområde. Den ansøgte bolig og etablering af den ene sø medfører, at træer skal fældes. Træerne er visuelt gennemgået og fremstår uden synlige hulheder og vurderes ikke egnede som yngle- eller rastetræer til flagermus. Hvis det viser sig nødvendigt at fælde flere træer i området, skal disse forinden tjekkes med henblik på at vurdere deres egnethed som yngle- eller rastetræer for flagermus.



Det er vigtigt for spidssnudet frø og stor vandsalamander, at ynglevandhuller indgår i et netværk af yngle- og rasteområder, og begge arter stiller krav om god vandkvalitet. Endvidere bevæger begge arter sig sjældent længere væk end 200 meter fra ynglevandhuller for at raste. De eksisterende vandhuller vest for Remmevej ligger i en afstand på mere end 300 meter fra de områder, hvor der planlægges ændret i arealanvendelsen. På østsiden findes eng- og mosearealer med små vandhuller. Det kan ikke udelukkes at spidssnudet frø og stor vandsalamander findes i tilknytning til de beskyttede naturarealer. Men de resterende arealer vurderes at være for tørre og/eller intensivt anvendte til at udgøre egnede yngle- eller rasteområde for spidssnudet frø og stor vandsalamander. På den baggrund vil en realisering af planen ikke påvirke hverken yngle- eller rasteområder for spidssnudet frø eller stor vandsalamander.

Oddere er afhængige af relativt uforstyrrede beliggende sø- eller moseområder og gerne med store rørskovsområder for, at arten vil bruge dem som yngleområde. Ligeledes er det vigtigt med en god sammenhæng mellem naturområderne, så odderne kan sprede sig mellem yngle- og rasteområde. Langs Storå findes beskyttede naturarealer. Arealerne har dog ikke en karakter indenfor planområdet, der gør dem egnede som yngleområder jf. ovenstående beskrivelse. De beskyttede naturarealer langs Storåen forventes at kunne anvendes som raste- og fødesøgningsområde for odder. Der ændres ikke i de beskyttede arealers tilstand omkring Storå og derfor vil arealernes eventuelle værdi som rasteområde og fødesøgningsområde stadig opretholdes ved en realisering af planen.

På den nordlige side af motorvejen er der registreret et bæverbo ved okkersøen. Da bæveren foretrækker at lave bo i området med meget vedopvækst vurderes planområdet ikke at udgøre yngle- eller rasteområde for bæveren.

### **Grundvand og geologi**

Hele lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Størstedelen af lokalplanområdet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde.

Det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Bøgdværket (Ikast Vandforsyning) og Nordre Vandværk (Herning Kommune). Lokalplanområdet ligger uden for hygiejnezone og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Lokalplanområdet ligger ved udkanten af en bakkeø, som er et gammelt morænelandskab fra den næstsidste istid (Saale). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grovsandet jord inden for langt størstedelen af lokalplanområdet.

Data fra boringer inden for lokalplanområdet og omkringliggende boringer viser, at de øverste ca. 20 m består af sand. To

boringer inden for lokalplanområdet viser dog aflejringer af ler helt tæt ved terræn. Det forventes, at de øverste jordlag inden for størstedelen af lokalplanområdet består af sand.

Ud fra en sammenligning af terræn- og potentialekurver ligger det mest terrænnære grundvandsspejl ca. 4-33 m under terræn. Hvor det er planen at bygge ses grundvandsspejlet ca. 14-26 m under terræn, og hvor det er planen at etablere søen ses grundvandsspejlet ca. 25-31 m under terræn. Området er meget kuperet, hvorfor der generelt ses en stor forskel i afstanden til grundvandsspejlet.

Det forventes, at der er mulighed for nedsivning af regnvand inden for størstedelen af lokalplanområdet, men at lokale områder med ler tæt ved terræn kan gøre det svært for overfladevand at trænge ned i jorden.

Da det forventes, at de øverste jordlag primært er sandede, og at grundvandet står flere meter under terræn, vurderer Ikast-Brande Kommune, at der er mulighed for nedsivning af overfladevand.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet ligger udenfor det kloakerede opland i Ikast-Brande Kommunes gældende spildevandsplan.

I forbindelse med ny bebyggelse i det åbne land, skal der ansøges om og gives tilladelse til et lovligt godkendt spildevandsanlæg. I henhold til § 19 i Miljøbeskyttelsesloven, må stoffer, produkter og materialer der kan forurene jord og undergrund ikke uden tilladelse nedgraves i jorden, udledes til eller oplægges på jorden eller afledes til undergrunden. Efter Miljøbeskyttelseslovens § 28 forudsætter det tilladelse at udlede spildevand til vandløb, søer og havet.

### **Klimatilpasning**

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet ikke er sårbart overfor ekstreme regnskyl.

### **Tekniske anlæg**

#### **Elforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

#### **Varmeforsyning**

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

#### **Vandforsyning**

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

#### **Renovation**

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering



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

### Ladestandere

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

### 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.

### 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

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.

### Fredede sten- og jorddiger.

Vest for Remmevej befinder sig flere sten- eller jorddiger, som er beskyttede i henhold til museumsloven. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger. Digerne må ikke fjernes eller gennembrydes uden kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Digerens placering er vist på kortbilag 4.

### Skovbyggelinje

Det fredskovspligtige areal, der ligger delvist inde i planområdet afkaster skovbyggelinje. Til byggefelt A er der ca. 100 meter fra skovbrynet, til byggefelt C er der ca. 130 meter og til byggefelt D er der ca. 80 meter. byggefelt B er ikke omfattet af skovbyggelinje.

Påvirkningen af skovbrynets landskabelige værdi ved det nye byggeri vurderes at være moderat, da der er en afstand på henholdsvis 100 og 130 meter til det højere byggeri i byggefelt A og C og en afstand på 80 meter til de mindre hytter i byggefelt D.

Det vurderes også, at skovbrynets værdi som spredningsvej og levested for dyr og planter er sikret, ved at de givne afstande mellem skovbryn og byggeri. På den baggrund er kommunen sindet, at meddele dispensation fra skovbyggelinjen til det planlagte byggeri.

### Sommerhusloven

Udleje af hus eller husrum til beboelse, som ikke er helårsbeboelse, kræver muligvis en tilladelse efter lov om sommerhuse og camping m.v.

Privatpersoners udlejning af 1-2 ferieboliger, de også selv benytter kræver normalt ikke tilladelse. Hvis ejeren er et firma, en fond, en forening eller lignende, så kræver udleje eller udlån altid en tilladelse, og det gælder uanset om udlejen eller udlånet er erhvervsmæssigt eller ej.

Hvis de overnattende gæster tilbydes servering af et måltid, eller der er tale om et uddannelsesmæssigt eller kulturelt formål kræves der normalt ikke udlejningstilladelse, medmindre der er tilknyttet en campingplads eller fritliggende huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen.

### Tilladelse og godkendelse m.v. af husdyrbrug

Landbrugets drift og udvidelsesmuligheder i området vil ikke blive påvirket yderligere, end det er i kraft af den eksisterende lokalplan nr. 217 for golfbanen

### Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler, ledninger eller dræn er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, internet- og tv-kabler, vand- fjernvarme-, gas- og kloakledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

### Tilladelser og dispensationer

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke, at der søges tilladelser eller dispensationer ved andre myndigheder.

### Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019.

Ikast-Brande Kommune har ikke på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om, at foretage ekspropriation inden for lokalplanens område.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for



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 ekspropriations-

beslutningen – 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

## Illustrationsplan - oversigt over projekter



Oversigt over de ønskede projekter, indsendt af ansøger

## Miljøvurdering

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

### Sammenfattende vurdering

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

Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på at området allerede er udlagt til golfbane i lokalplan nr. 217, der også rummer de 2 af byggefeltene A og B og tillader et samlet byggeri på op til 4.000 m<sup>2</sup>. Med den nye plan sker en udvidelse af byggemulighederne til 6.710 m<sup>2</sup>, men byggeriet holdes fortsat forholdsvis samlet.

Der er yderligere lagt vægt på, at projektet fortsat sikrer offentlighedens adgang til området og det vurderes at der ikke er konflikt med landskabs- eller naturinteresser, at projektet ikke vil medføre en påvirkning af bilag IV arter og ikke vurderes at ville medføre trafikmæssige problemer.

## 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 lokalplanligt.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst i et år.

### **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.



# Bestemmelser

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

## § 1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er

- at åbne mulighed for en udvidelse af Ikast Golfbane og tilhørende servicefunktioner, herunder f.eks restaurant, klubhus, hotel, wellness og hytter samt en enkelt helårsbolig.
- at sikre, at etablering af nye golfbaneanlæg og ændringer af eksisterende anlæg i videst muligt omfang sker under hensyn til landskabelige og naturmæssige værdier,
- at sikre passage for gående gennem lokalplanens område fra Ikast by til Skelhøje Plantage, og
- at fastholde mulighed for offentlighedens rekreative brug af områdets veje og stier.

## § 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

2.3 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse) til opførelse af de i lokalplanen beskrevne bygninger og anlæg samt til ændret arealanvendelse inden for byggefeltene A-D. Lokalplanen har således bonusvirkning.

## § 3. Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til golfbane og andre rekreative formål.

3.2 Indenfor området kan der desuden etableres regnvands- og forsinkelsesbassiner samt søer og vandløb af rekreativ art.

3.3 Områdets veje og stier kan foruden færdsel for golfspillere

anvendes af almenheden til spadsereture, løbetræning, ridning og skiløb mv., i det omfang, det ikke er til gene for eller indskrænker golfaktiviteterne.

- 3.4 Inden for byggefelt A kan indrettes og opføres service-faciliteter til golfbanen såsom cafeteria, klubhus, maskinrum, parkering, depoter o.lign. Der kan desuden opføres et hotel på op til 1.200 m<sup>2</sup> med op til 20 værelser og der kan opføres 4 hytter på ikke over 35 m<sup>2</sup> hver.
- 3.5 Inden for byggefelt A kan desuden indrettes en kiosk på op til 100 m<sup>2</sup>. Kiosken skal primært være henvendt til golfbanens gæster.
- 3.6 Inden for byggefelt B kan de eksisterende bygninger indrettes til brug for drift af golfbanen og rumme faciliteter, der vedrører vedligeholdelse af golfbanen.
- 3.7 Inden for byggefelt C kan opføres en blandet bolig- og erhvervsbygning som erstatning for den nedlagte bolig inden for byggefelt B. Bygningen kan opføres i op til 3 plan med spa/wellness faciliteter i stueplan og med bolig/kontorfaciliteter på 1 og 2. sal. Den maksimale bygningshøjde er 12 meter, og der kan maksimalt opføres 900 m<sup>2</sup> etageareal inden for byggefelt C. Der kan desuden kan opføres en tilhørende garage på 100 m<sup>2</sup>.  
Det er en forudsætning for indretning af bolig inden for byggefelt C, at boligen inden for byggefelt B er nedlagt. Herefter vil boligen inden for byggefelt B ikke kunne genetableres.
- 3.8 Inden for byggefelt D kan indrettes op til 6 hytter à 35 m<sup>2</sup>.
- 3.9 Ved ophør af golfbanedriften eller væsentlig indskrænkning af golfbaneanlægget, kan området kun anvendes til andre rekreative formål, som er tilknyttet friluftaktiviteter, eller alternativt til græsning, gartneri-, skov- eller jordbrugsdrift. Boligen i byggefelt C kan anvendes til bolig- og/eller erhvervsformål uanset anvendelsen af golfbanen

#### § 4. Udstykning

- 4.1 Boligen i byggefelt C kan udstykkes på en grund på ikke over 3.200 m<sup>2</sup>. Herudover kan lokalplanområdet ikke udstykkes.
- 4.2 Arealer til tekniske anlæg, der ikke alene er til brug for golfbanen kan udstykkes uanset 4.1.

## § 5. Vej, stier og parkering

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Remmevej.
- 5.2 Der må ikke opføres ny bebyggelse eller etableres golfbaneanlæg nærmere Remmevej eller Skelhøjevej end 10 meter, regnet fra vejmidte.
- 5.3 Der må ikke opføres bebyggelse nærmere motorvejen end 150 meter, regnet fra vejmidte.
- 5.4 Der må ikke etableres golfbaneanlæg nærmere motorvejen end 50 meter, regnet fra vejmidte.
- 5.5 Der må kun etableres fast belægning på kørearealer fra Remmevej og frem til bebyggelse inden for byggefelterne A, B og C, øvrige veje må ikke have fast belægning.
- 5.6 Der skal etableres stiforløb, som til sammen danner forbindelse fra golfbanens østligste til dens vestligste afgrænsning og fra Ikast by til Skelhøje Plantage.
- 5.7 Der må ikke etableres nye parkeringspladser udenfor de udlagte byggefelter.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse må ikke opføres uden for de udlagte byggefelter (se kortbilag 2).
- 6.2 Inden for byggefelterne A og B må der etableres bebyggelse på ikke over 5.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Bebyggelse må højst opføres i 2 etager og med en bygningshøjde på ikke over 8½ meter.
- 6.3 Inden for byggefelt C må der etableres bebyggelse på ikke over 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, bebyggelsen må højst opføres i 3 etager og med en bygningshøjde på ikke over 12 meter.
- 6.4 Inden for byggefelt D må der kun etableres 6 hytter på ikke over 35 m<sup>2</sup> hver. Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på ikke over 5 meter.
- 6.5 Bygninger må ikke anbringes nærmere end 10 meter fra naturområder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 (se kortbilag 3).

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader og tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.



Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.2 Inden for byggefelt A og B skal taghældning samt materiale- og farvevalg tilpasses til den eksisterende bebyggelse som den nye bebyggelse opføres i sammenhæng med.
- 7.3 Hytter i byggefelt A og D samt bebyggelse inden for byggefelt C skal tilpasses omgivelserne og beklædes med træ, der holdes i mørke farver.
- 7.4 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:
- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
  - At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
  - At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
  - At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
  - At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.
  - At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget.

### Skilte

- 7.5 Der må opstilles de for golfbanen nødvendige informationsskilte. Herunder kan der opsættes en pylon ved indkørslen til hotellet og Golfbanen på op til 1 m i bredden og 3 m i højden
- 7.6 Der må ikke opstilles skilte i reklameøjemed

## § 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Golfbaneanlægget skal i videst muligt omfang etableres ved nænsom indpasning i eksisterende terræn og bevoksning, således at der sker færrest mulige ændringer i terrænforskelle og beplantning.
- 8.2 Områder, som ikke anvendes til teesteder, greens, fairways eller vandhuller, skal ligge som naturlignende skov-, krat- eller engarealer med et lavt plejeniveau.

- 8.3 Indenfor områder med beskyttede naturtyper (se kortbilag 3) og indenfor en 5 m beskyttelseszone omkring fredede diger (se kortbilag 4), må der ikke uden særlig tilladelse ske anlæg, foretages gravearbejder eller på anden måde ændres i den eksisterende tilstand.
- 8.4 Omkring eksisterende vandløb skal der friholdes en bræmme på mindst 2 m, som skal henligge med naturlig bevoksning og hvor der kun må ske mekanisk bekæmpelse af plantearter, der af Skov- og Naturstyrelsen er defineret som landskabsukrudt. Dog kan vandløbsbræmmer slås 4 gang årligt.
- 8.5 Langs de beskyttede vandløb Storåen og Landbækken (se kortbilag 4) skal holdes en minimumsafstand på 10 meter på begge sider af vandløbet til golfanlæg mm.
- 8.6 Der må ikke anlægges søer nærmere end 20 meter fra beskyttede eng- og mosearealer.
- 8.7 Kommende beplantning skal holde en minimumsafstand på 2 gange beplantningens fulde højde til beskyttede naturarealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.
- 8.8 Supplerende beplantning skal ske med løvfældende og i Danmark hjemmehørende plantearter, som er typiske for området.
- 8.9 Udendørs oplag af materialer o.lign. må kun finde sted på visuelt velafskærmede arealer, som ligger i tæt tilknytning til områdets bebyggelse.

### Terræn

- 8.10 Terrænreguleringer som er på mere end +/- 0,5 meter kræver særlig tilladelse fra Ikast-Brande Kommune i hvert enkelt tilfælde.

### Støj

- 8.11 Det skal om nødvendigt ved støjafskærmning sikres, at der på baneanlæg og udeopholdsarealer ikke sker en støjpåvirkning, som overstiger 55dB(A) målt som et gennemsnit på døgnbasis.
- 8.12 Der må anlægges støjvolde i det omfang det er nødvendigt. Støjvolde må ikke udformes med ensartet kronehøjde og bredde, men skal varieres både horisontalt og vertikalt.
- 8.13 Det skal om nødvendigt ved støjafskærmning, orientering af vinduesåbninger eller konstruktive foranstalt-

ninger sikres, at støjpåvirkningen af rum, som bruges til beboelse, ophold eller administration ikke overstiger 30 dB(A).

8.14 Støjhegn må ikke etableres uden slørende beplantning.

## § 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes et lovligt godkendt spildevandsanlæg.
- 9.4 Der skal forberedes for ladestandere eller være etableret ladestandere inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
- 9.5 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny, opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.

## § 10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
  - Al bebyggelse tilsluttes det kollektive el net.
  - Al bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv vandforsyning.
  - Ny bebyggelse skal være tilsluttet et lovligt godkendt spildevandsanlæg.
  - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

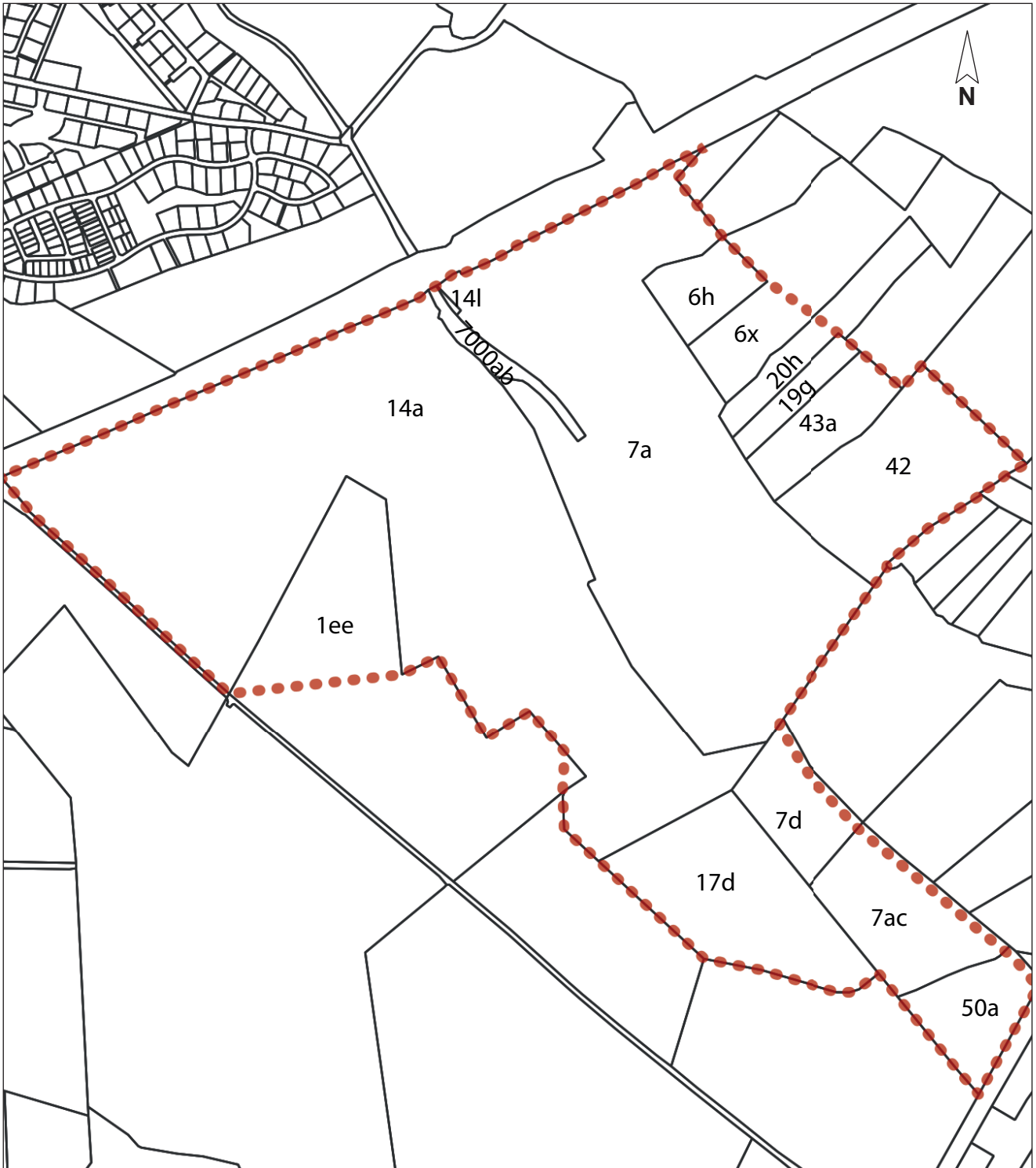
## § 11. Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 421 bliver Lokalplan nr. 217 aflyst i sin helhed Lokalplan nr. 217 Ikast Golfbane, Ikast blev vedtaget af Ikast-Brande Kommune den 2. marts 2009.

## § 12. Retsvirkninger

- 12.1 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.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 12.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 12.4 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.
- 12.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.

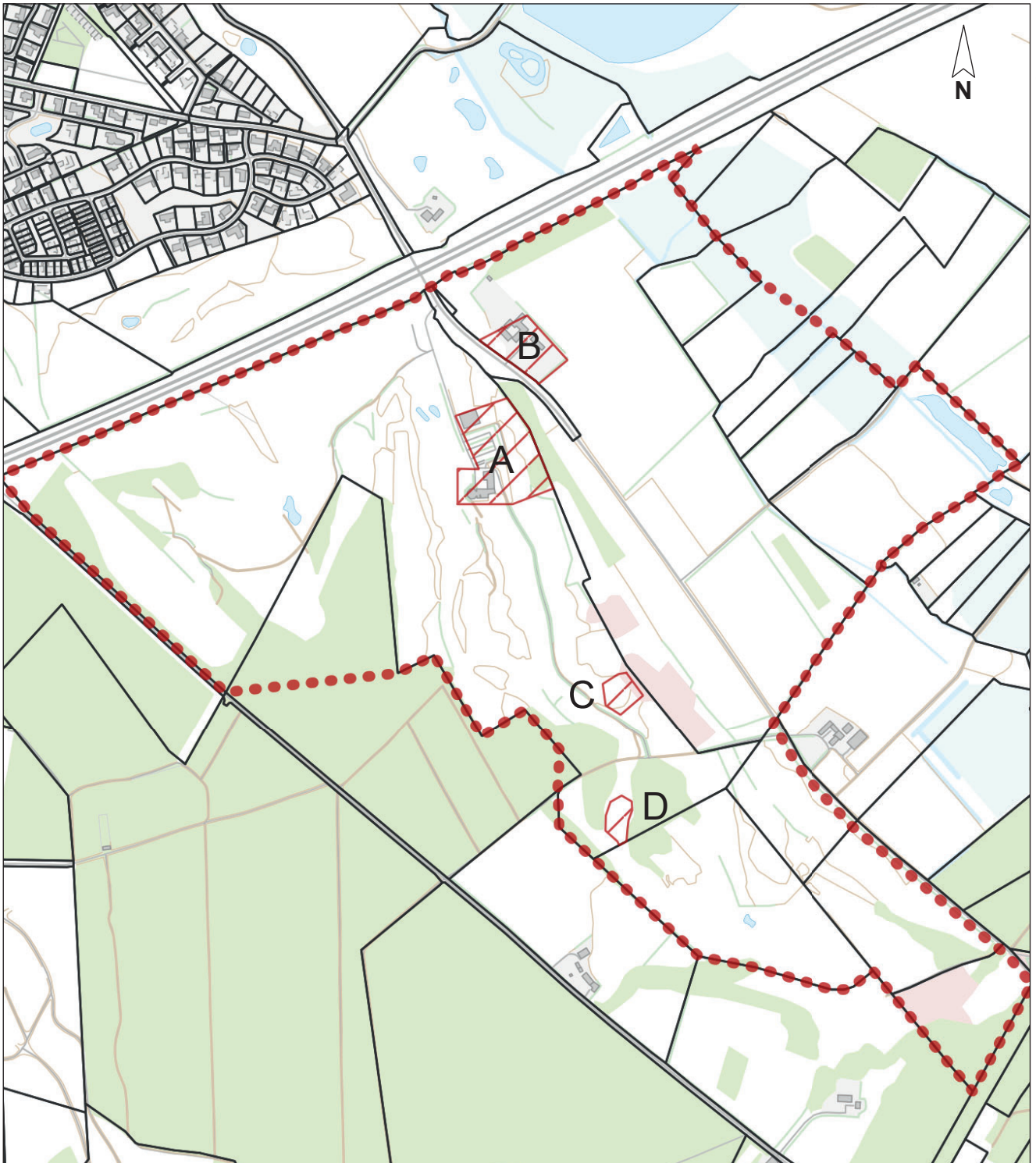




Målestok ca. 1:10.000 ved print i A4

### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 421
- Eksisterende matrikelskel
- Eksisterende bygninger (Kort fra 2021)

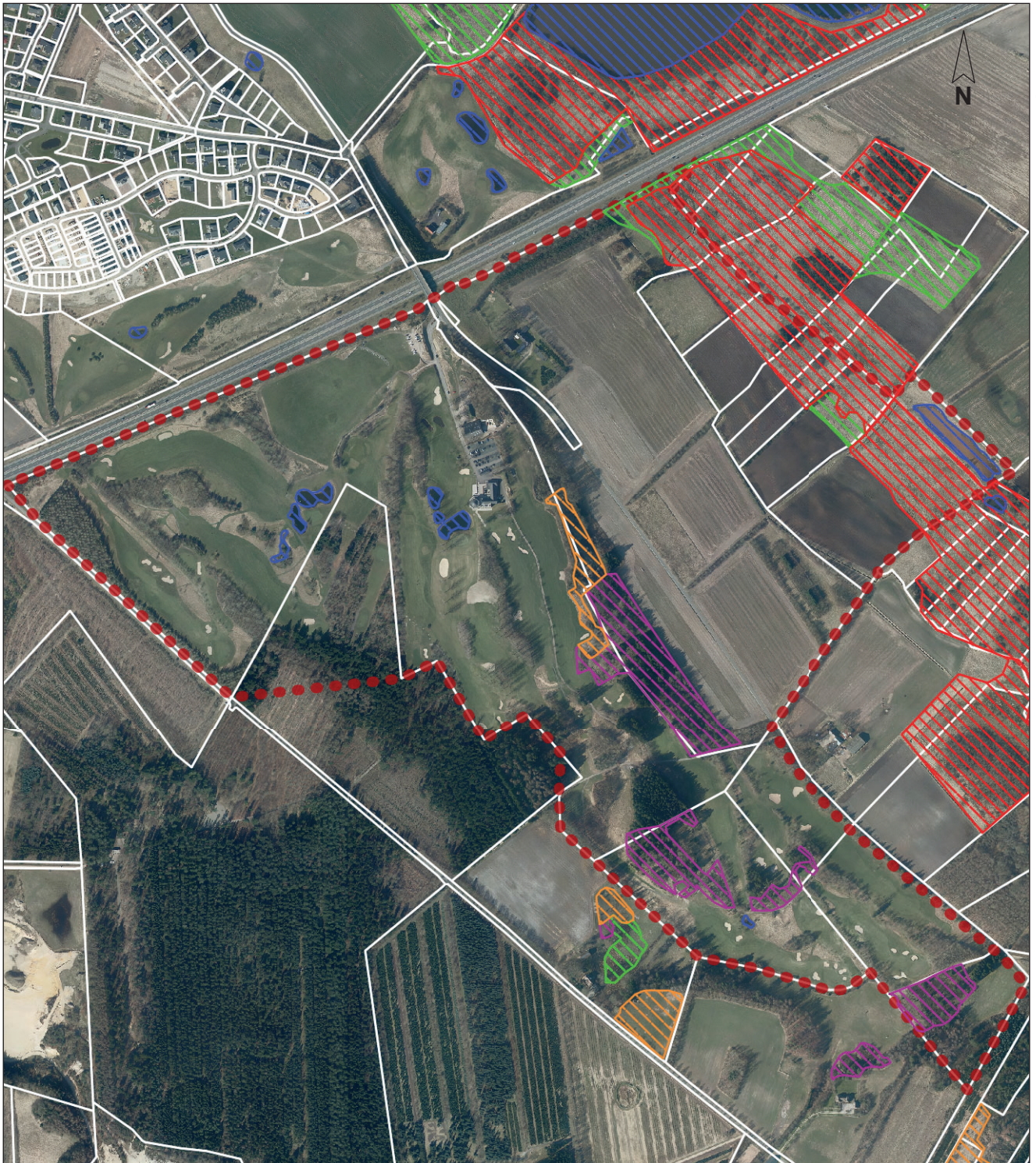


Målestok ca. 1:10.000 ved print i A4

### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 421
- ▭ Eksisterende matrikelskel
- Eksisterende bygninger (Kort fra 2021)
- ▨ Byggefelter



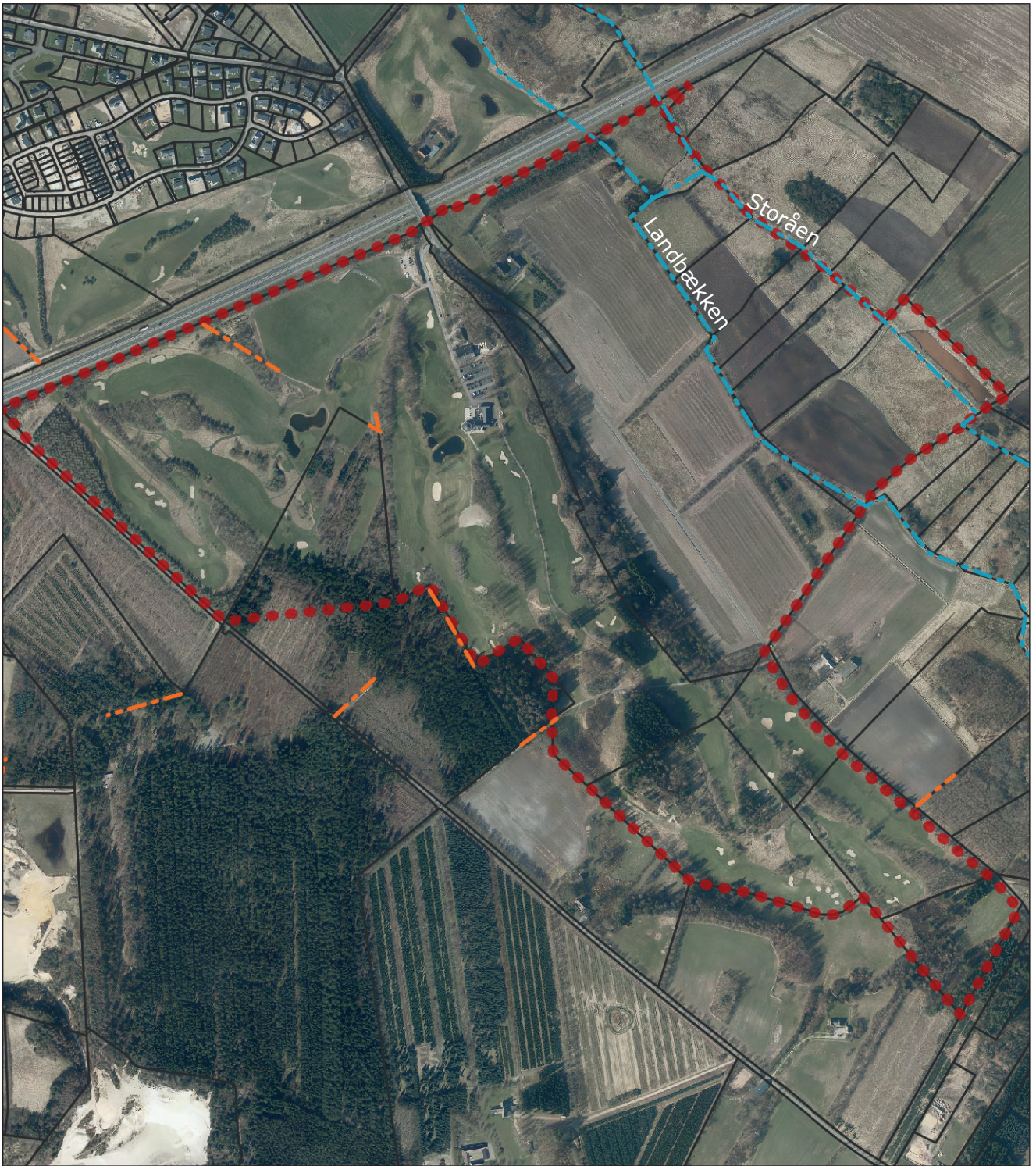


Målestok ca. 1:10.000 ved print i A4

**Signaturforklaring**

● ● ●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 421
	Eng
	Hede
	Mose
	Overdrev
	Sø





Målestok ca. 1:10.000 ved print i A4

## Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 421
- Beskyttet dige
- Beskyttet vandløb





Oversigtskort

Rødt kryds markerer kameraets position, grøn cirkel markerer klubhuset på golfbanen.



Visualisering, venstre pil markerer placeringen af 12 meter højt byggeri i byggefelt C, højre pil markerer placeringen af klubhuset i byggefelt A.

## 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 Byråd har den 22. november 2022 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 421 til rekreativt område, golfbane, Ikast.

**Høringsperioden løber fra den 30. november 2022 og frem til den 1. februar 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](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 3307.