

Lokalplan nr. 441

Boligområde, Hagelskærvej, Ikast

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

Lokalplan nr. 441-
Boligområde, Hagelskærvej, Ikast.

Endelig vedtaget den 18. november 2024.

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune,
Plan og Udvikling,
i samarbejde med Sweco

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6
7430 Ikast
Tlf.: 9960 3350

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Redegørelse | 4 |
| Beliggenhed og eksisterende forhold..... | 4 |
| Baggrund og formål..... | 5 |
| Indhold..... | 5 |
| Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning..... | 8 |
| Tekniske anlæg..... | 15 |
| Love og beskyttelseslinjer..... | 16 |
| Lokalplanens gennemførelse..... | 18 |
| Miljøvurdering..... | 21 |
| Ændringer som følge af den offentlige høring..... | 21 |
| Vejledende illustrationsplan..... | 22 |
| Bestemmelser | 23 |
| § 1. Formål..... | 23 |
| § 2. Område og zonestatus..... | 23 |
| § 3. Områdets anvendelse..... | 23 |
| § 4. Udstykning..... | 24 |
| § 5. Vej, stier og parkering..... | 25 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering..... | 26 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 27 |
| § 8. Ubebyggede arealer..... | 29 |
| § 9. Tekniske anlæg..... | 30 |
| § 10. Forudsætninger for ibrugtagning..... | 31 |
| § 11. Grundejerforening..... | 32 |
| § 12. Servitutter..... | 32 |
| § 13. Retsvirkninger..... | 32 |
| Bilagliste | |
| Kortbilag 1 - Matrikelkort..... | 33 |
| Kortbilag 2 - Anvendelse..... | 34 |
| Kortbilag 3 - Ledninger..... | 35 |
| Bilag 4 - Støj..... | 36 |
| Bilag 5 - Miljøklasser..... | 37 |
| Praktiske oplysninger | 39 |

Lokalplan nr. 441

Boligområde, Hagelskærvej, Ikast

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er beliggende i den nordvestlige udkant af Ikast by - syd for Hagelskærvej ved Overgårdsvej. Arealet er ca. 8,7 ha og ligger i landzone.

Området afgrænses mod nord af Hagelskærvej, mod syd og vest af marker. Mod øst ligger der dels en eksisterende bolig ved Overgårdsvej, og bag denne udendørsarealer i tilknytning til idrætsfriskolen "Guldminen".

Arealet er i dag tilplantet med primært nåletræer, som skal fældes forud for byggeri. Terrænet er forholdsvis fladt. Arealet overføres til byzone med denne lokalplan.

I områdets vestlige- og nordvestlige del er der en nord-syd gående og en øst-vest gående højspændingsledning. Desuden er der en gasledning, der går fra syd-vest mod nord-øst (se kortbilag 3).



Lokalplanområdets placering i det nordvestlige Ikast



Lokalplanområdets afgrænsning.

Øst for området ligger Ikast Stadome og Sportsstar College, og godt 300 meter nord-øst for området ligger Ikast rensningsanlæg. Ved idrætsskolerne i Ikast er der dagen igennem mange udendørsaktiviteter.

Baggrund og formål

Planlægningen skal gøre det muligt, at der kan etableres et nyt boligområde med en blanding af tæt-lave boliger og åben-lave boliger i op til 2 etager.

Det er en lokal udvikler, som har ønsket at udvikle området til en attraktiv boligbebyggelse, der henvender sig til flere typer af beboere.

Indhold

I bebyggelsesplanen er der to delområder til boliger - ét til tæt-lave boliger, og ét til åben-lave boliger. De to delområder 1 og 2 adskilles af en grøn kile i nord-sydgående retning. Der er udlagt en større grøn kile i øst-vestgående retning. Den centrale, grønne kile gennem lokalplanområdet, skal være med til at samle bebyggelsen og skabe et fælles mødested for områdets borgere. Desuden indeholder lokalplanen et tredje delområde 3 mod vest, som er et større, rekreativt, fælles opholds- og friareal i den vestlige del af planområdet.

Grønne kiler, plantebælter samt stier, der knytter området sammen, forbinder desuden lokalplanområdet med fremtidige områder mod syd. Dette skal sikre sammenhæng med ny byudvikling syd for boligområdet via f.eks. stier. Der er desuden udlagt parkering i forbindelse med delområde 2 til tæt-lave boliger.

Den østlige og den vestlige del af lokalplanområdet tilsluttes vejadgang fra henholdsvis Overgårdsvej og Hagelskærvej. Planen forudsætter desuden, at der etableres et nyt T-kryds ved



Området set fra syd-vest



Lokalplanområdet set mod nord fra marken syd for - vinterbillede.

Overgårdsvej /Hagelskærvej. Adgangsvejen til den østlige del af lokalplanområdet skal tilsluttes Overgårdsvej. Der reserveres ligeledes et areal i delområde 1 til eventuelt at udvide Overgårdsvej. Dette areal skal sikre mulighed for at der kan etableres en hensigtsmæssig adgangsvej til kommende områder mod syd.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boliger, og der kan ligeledes opføres et fælleshus og fælles drivhuse. Desuden skal der etableres stier, regnvandshåndtering, fælles opholds- og friarealer samt parkering i området.

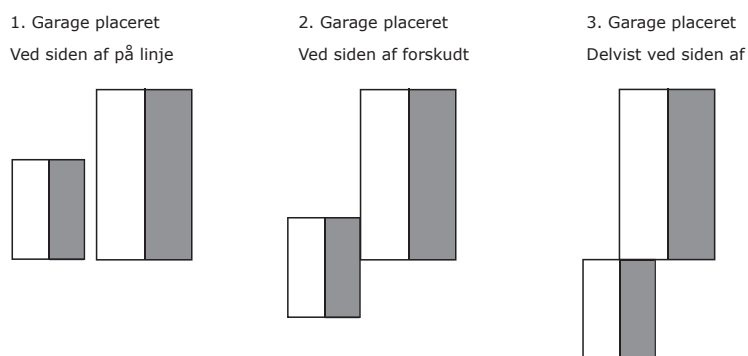
Bebyggelse og anlæg

Planområdet består af to delområder 1 og 2, hvor der opføres boligbebyggelse i form af åben-lave boliger og tæt-lave boliger samt et delområde 3 til fælles fri- og opholdsarealer.

I delområde 2 (tæt-lav bebyggelse) er der mulighed for at opføre et fælleshus samt fælles drivhuse. I området indbyder de fælles fri- og opholdsarealer til uformelle fællesskaber og mødesteder.

For at skabe mest mulig tryghed i delområde 1 med åben-lave boliger, skal carporte placeres, så der er mulighed for visuel kontakt til det, der sker på vejen som f.eks. legende børn.

Placering af garager eller carporte



Mod boligvej

Tryghed ved åben-lave boliger

For at skabe tryghed i området, og visuel kontakt til det, der sker på vejen, skal garager og carporte opføres helt eller delvist ved siden af de åben-lave boliger i delområde 1, som vist på illustrationen til venstre

Grønne områder, landskab og beplantning

Planen udlægger flere grønne områder i lokalplanområdet. Inden for disse arealer kan der udover de nævnte fælles drivhuse etableres legepladser og fælles opholds- og friarealer, som skal fungere som mødesteder for hele områdets beboere.

Der er stiforbindelser, som sikrer sammenhæng det omkringliggende landskab. Mod øst langs Overgårdsvej kan der plantes et bredt bælte (eller den eksisterende beplantning kan suppleres) i det areal, der er reserveret til en eventuel udvidelse af Overgårdsvej.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra henholdsvis Hagelskærvej og Overgårdsvej. Delområde 1 og 2 er disponeret med selvstændige trafikale loop, så der ikke kommer gennemkørende trafik.

Ved den østlige adgangsvej skal det sikres, at der kan etableres et T-kryds ved Hagelskærvej til Overgårdsvej. Den østlige adgangsvej tilsluttes Overgårdsvej syd for dette kryds.

Hagelskærvej vurderes pt. at kunne afvikle den nye trafik til boligområdet. På længere sigt vil det eventuelt kunne overvejes at lukke Overgårdsvej for biltrafik mod syd inden jernbanen.

I delområde 1 sker parkering på egen grund. I delområde 2, som er et lukket område, etableres fællesparkering forskellige steder i området.

Det skal sikres, at en 12 m lastbil kan komme rundt i de forskellige sving inden for delområde 1 og delområde 2. Inden byggeriet kan realiseres, skal der udarbejdes et konkret vejprojekt, der skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

Overgårdsvej forventes på længere sigt udvidet. Udvidelsen skal ske efter reglerne og procedurerne for ekspropriation i Vejloven.

I den vestlige del af området ligger en private fællesvej - en grusvej - som eventuelt kan nedlægges i overensstemmelse med Privatvejsloven. Hvis den ikke tjener noget formål, forhindrer den en optimal udnyttelse af de rekreative arealer i delområde 3.

Der er for nuværende ikke planlagt cykelstier langs Hagelskærvej. Ved en fuld boligudbygning af området syd for lokalplanens område, kan der på sigt blive behov for at etablere foranstaltninger for lette trafikanter på Overgårdsvej. Der er indarbejdet reservation af arealer, der giver mulighed for dette i lokalplanen.

Byrum og byliv

Lokalplanen bidrager med et nyt åbent og grønt kvarter i det nordvestlige Ikast. Der er gode muligheder for, at flere typer af beboere og familier kan finde en bolig her, da der både kan opføres lidt større åben-lave boliger og tæt-lave boliger i forskellige størrelser. Beboerne kan benytte de mange fælles opholds- og friarealer, som ligger centralt i området og i den vestlige del af området.

Området ligger tæt på to skoler samt idrætsaktiviteter på Ikast Stadion. For friluftsmennesker er der ikke langt til en gåtur i plantagen mod nord, langs Storåen eller en cykletur ud i det åbne land mod vest, eller nord.

Bæredygtighedsvurdering

I Ikast-Brande Kommune er der fokus på klima. Udvikler har derfor udarbejdet en plan for vandhåndtering, som sikrer, at der inden byggeriet realiseres er styr på afvanding af området.

Der etableres regnvandsbassin, ligesom der vil være mulighed for at sætte solceller på tagene. Planlægningen giver desuden mulighed for mindre biltransport, da beboere kan færdes til fods eller cykle til stationen i Ikast, detailhandel i bymidten og biblioteket, der alle ligger i en afstand af godt 2 km.

Tæt ved ligger ligeledes Nordre skole (ca. 600 meter mod øst) samt Idrætsskolerne i Ikast.

Miljø

Ved planlægning af boliger og anden støjfølsom anvendelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Det skal forud for byggetilladelsen kunne dokumenteres, at de nødvendige krav overholdes. Se bilag 4.

Børn i byen

Børnefamilier vil være tæt på f.eks. skoler idrætsaktiviteter og natur. Der er to skoler på Hagelskærvej, og der er ikke langt til Ikast Stadion mod syd, hvor der blandt andet er håndbold, fodbold og lignende idrætsaktiviteter. Ligesom bibliotek og biograf ligger mod syd-øst på den anden side af Stensbjerg Allé. Der er signalanlæg og fodgængerfelt ved krydset til Hagelskærvej.

Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning

Gældende kommuneplan

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

Størstedelen af planområdet er ikke rammelagt i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, men mindre arealer er omfattet af de eksisterende rammelagte områder nr. 1.B1.42 og nr. 1.R3.5. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 21 til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033.

Planområdet er ikke udlagt i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 som byvækstareal. I henhold til Planlovens § 11a, stk. 6 udlægges det nye område til boliger ved en omfordeling af allerede udlagt boligområder andre steder i kommunen.



Eksisterende højspændingsledning i det nord-vestlige udkant af området

Med tillægget udlægges i alt 2 nye rammeområder ved Hage-lskærvej - ét nyt rammeområde nr. 1.B4.9 til boligområde til åben-lave og tæt-lave boliger samt ét nyt rammeområde nr. 1.R1.27 til nærrekreativt formål i tilknytning til boligerne. Derudover tilpasses afgrænsningen af de eksisterende rammeområde nr. 1.B1.42 og 1.R3.5 så de følger lokalplanens afgrænsning.

Med tillægget reduceres retningslinjen for særligt værdifulde landsbrugsområder, så de nye rammeområder ved Hagelskærvej og det allerede udlagte rammeområde ved Overgårdsvej ikke er omfattet af retningslinjen.

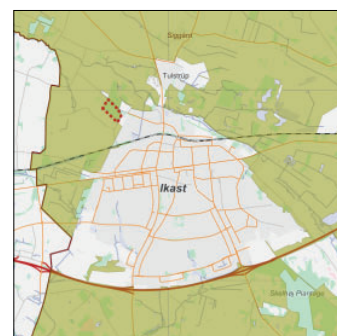
Delområde 1 og 2 udlægges i rammeområde nr. 1.B4.9, som kan anvendes til åben-lave og tæt-lave boliger, med en bebyggelsesprocent på højst 30 for åben-lave boliger og 40 for tæt-lave boliger, en maksimal etagehøjde på højst 8,5 meter og højst 2 etager. Der skal udlægges mindst 2 p-pladser pr. åben-lav bolig og 1,5 p-pladser pr. tæt-lav bolig. Ved åben-lave boliger skal p-pladserne etableres på egen grund. Ved tæt-lave boliger skal mindst 1/3 af de krævede p-pladser etableres som fælles parkering/gæsteparkering. Der må ikke være kantstensparkering.

Delområde 3 udlægges i et nyt rammeområde nr. 1.R1.27 til nærrekreativt område. Området må kun anvendes til grønt område og friarealer for nærområderne samt tekniske anlæg. Inden for området må der opføres mindre bygninger til områdets drift med en maks. højde 3 m og 1 etage og en bebyggelsesprocent på 5%.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for grundvand og drikkevandsinteresser, samt særlig værdifulde landbrugsområder.

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjer for grundvand og drikkevandsinteresser, da udlæg af et boligområde ikke vurderes at være grundvandstruende.

Med vedtagelse af tillægget skal det særligt værdifulde landbrugsområde reduceres for den del, der er omfattet af lokalplanen og de nye rammeudlæg samt et allerede udlagt boligområde ved Overgårdsvej. I overensstemmelse med retningslinjer for særligt værdifulde landsbrugsområder reduceres udpegningen, da det ikke er foreneligt med byvækstinteresserne i området, at fastholde jordbrugsinteresserne.



De særligt værdifulde landbrugsområder omkring Ikast.

Eksisterende lokalplan

Der er ingen eksisterende lokalplan. Planområdet ligger pt. i landzone.

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.

Nærmest beliggende vandløb er Højris Å, der er målsat med krav om god økologisk tilstand i henhold til gældende Vandområdeplaner 2021-2027. Realisering af lokalplanen vurderes ikke at medføre en forringelse i antallet af kvalitetsparametrene (smådyr, planter og fisk) på den målsatte vandløbsstrækning i Højris Å.

De nærmest beliggende lavbundsarealer er klassificeret som områder med ingen risiko for okkerudledning, klasse IV, og påvirkes ikke af lokalplanforslaget.

Natura 2000

Planområdet ligger uden for Natura 2000-områderne. Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 64 - Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage. Habitatområdet ligger ca. 8,9 km syd for det ansøgte projekts placering.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at realiseringen af lokalplanen 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:

- Afstanden til habitatområdet fra skovrydningsområdet er 8,9 km og er dermed forholdsvis stor.
- Planerne har et begrænset omfang, da der er tale om et boligområde på et afgrænset areal, og virkningen er derfor meget lokal.
- Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng til lokalplanområdet.
- Projektet vil derfor ikke påvirke habitatområdet eller de udpegede naturtyper eller arter (tør hede, græs- og revling-indlandsklit m.v.).

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.

Arter af flagermus, odder, markfirben, spidssnudet frø og bæver er kendt i området omkring Ikast. Men arterne vurderes ikke at yngle- eller raste indenfor planområdet.

Det vurderes, da arealet pt. er tæt skovbevokset med primært grantræer. Skovbunden har været meget skygget og vurderes ikke at være egnet som yngle eller rasteområde for markfirben og spidssnudet frø.

Odde og bæver yngler og raster nær vandløb. Der er 500 meter fra lokalplanområdet til nærmeste vandløb, og området vurderes derfor ikke at være yngle eller rasteområde for bæver og odde.

Flagermus

Træer kan fungere som både yngle- og rasteområder for de fleste arter af flagermus og skove kan være vigtige som fødesøgningsområder og som ledelinjer i landskabet.

Beplantningen består primært af tæt plantet nåletræ. Generelt er nåletræer ikke egnede som yngle- og rastetræer for flagermus, da de ikke danner hulheder på samme måde som løvtræer. Derudover står de meget tæt, og stammerne har derfor en meget begrænset diameter. Hvilket også medfører, at de ikke er store nok til at have egnede hulheder.

Egetræerne på arealet er også relativt unge og med smal stamme. Træerne er blevet besigtiget, der er ved besigtigelsen ikke konstateret træer med hulheder eller sprækker.

Arealet vurderes derfor ikke at være yngle- eller rasteområde for flagermus. Det vurderes:

- at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arter negativt, heller ikke i akkumulation med skovrydningen.
- at der i forbindelse med det ansøgte ikke vil ske ændringer i arealanvendelsen, som vil være væsentlige for bilag IV-arters trivsel
- at gennemførelse af lokalplanen samt skovrydningen samlet set ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra a), samt ikke vil medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Grundvand

Hele planområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), i indvindingsopland til alment vandværk (Nordre Vandværk, Herning Kommune), i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) samt i indsatsområde (IO) over for nitrat.

Flagermus

Flagermus er en bilag IV-art, og de er derfor fredede. Flagermus søger ind i bygninger, fordi de skal have varme og frostfrie steder at bo.

Den nordligste del af området ligger desuden indenfor sprøjtemiddelfølsomt indvindingsområde (SFI – kortlagt til at være følsomt overfor udvaskning af sprøjtemidler), som også er udpeget som indsatsområde (IO). Den nærmeste drikkevandsboring findes 130 m nordvest for planområdet.

Ovenstående betyder, at der både i anlægsfasen og efterfølgende skal være fokus på, at minimere risikoen for at forurene grundvandet.

Det anbefales at undgå eller væsentligt begrænse brugen af gødning og sprøjtemidler inden for lokalplanområdet, da området er særligt følsomt overfor udvaskning af stoffer til grundvandet (herunder nitrat og sprøjtemidler), og da området har særlig drikkevandsinteresse.

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til Ikast Vandforsyning.

Det fremgår af vandhåndteringsplanen, at regnvand fra veje og parkeringspladser nedsives gennem jordoverfladen, hvilket er i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes Indsatsplan (2020) og Spildevandsplan (2023). Regnvand fra bebyggelse nedsives på de enkelte ejendomme i overensstemmelse med praksis for spildevandskloakerede områder i Ikast-Brande Kommune.

Geologi

Lokalplanområdet ligger på kanten af en bakkeø, som er et gammelt morænelandskab fra den næstsidste istid (Saale). Jordartskort viser, at det øverste jordlag består af enten morænesand eller smeltevandssand.

Geotekniske boringer etableret indenfor planområdet, og som er beskrevet i vandhåndteringsplanen, understøtter jordartskortet. I de fire boringer er der primært fundet smeltevandssand. Der er fundet et lerlag 3,2 m under terræn i én af de fire boringer. Lerlaget findes derfor mere end fire meter under terræn i de tre andre boringer. Data fra boringerne viser, at der er mellem 1,4-2,6 m til grundvandsspejlet (måling fra vinter 2024). Det er væsentligt at undersøge nedsivningsevnen for hele området, da der skal nedsives på alle matrikler.

Da grundvandet står forholdsvis tæt på terrænniveau, er det nødvendigt at følge principperne i vandhåndteringsplanen, når byggeprojektet sættes i gang. Det skal samtidig undersøges om der er behov for grundvandssænkning i byggefasen.

Eventuel grundvandssænkning kan kræve tilladelse afhængig af oppumpet vandmængde og varighed. Det er desuden en forudsætning for et byggeprojekt, at der er en holdbar plan for håndtering af overfladevandet, inden projektet sættes i gang. Se nærmere i afsnittet vandhåndtering side 13.

Spildevandsplan 2023-2034

Planområdet ligger uden for Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan. Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2023-2034 fastsætter rammerne for de kloakerede områder og angiver hvilket kloakeringsprincip, der er gældende både nu og fremtidigt.

Lokalplanområdet planlægges spildevandskloakeret. Dette kræver en ændring i registreringen. Regnvand skal holdes på egen grund, og må ikke give anledning til gener for naboer. Grundejere skal derfor sørge for selv at håndtere regnvand på egen jord. Spildevand ledes til Ikast rensningsanlæg.

Der er som en del af projektet lavet en vandhåndteringsplan, der redegør for, hvordan regnvandet vil blive håndteret. Overfladevand skal ledes til forsinkelsesbassin og udløbet herfra neddrøslers til naturlig afstrømning til Højris Å mod nord.

Afledning af overfladevand fra befæstede arealer skal ske i henhold til vandhåndteringsplanen således, at det ikke giver anledning til erosionskader i slutrecipienten. Dette kan eksempelvis sikres ved nedsivning på egen grund eller ved etablering af regnvandsbassiner, der neddrøslers afstrømning fra befæstede arealer til naturlig afstrømning, svarende til 1 l/s/red.ha.

Det er ikke afklaret, hvorvidt der findes dræn i jorden. Området udgøres frem til i dag af et areal af træer, og der er risiko for at

eventuelle dræn, der måtte være etableret, ikke længere har effekt pga. rødder i jorden. Hvis der findes dræn i jorden er det til enhver tid grundejer, der skal sikre, at de er funktionsdygtige.

Klimatilpasning

Områdets anvendelse går fra plantage med nåletræer til by område. Træer kan optage store vandmængder i deres biomasse, hvilket kan føre til en højere lokal grundvandsstand, når de fjernes. Øget befæstelse kan modsat føre til, at der bliver mindre lokal nedsivning og dermed en lavere grundvandsstand.

Der er ingen lavninger i området, der kan udgøre en risiko for oversvømmelse i forbindelse med ekstreme regnvejrshændelser (100 års hændelser). Der er heller ingen risiko for oversvømmelse i forbindelse med stigende vandstand i nærtliggende vandløb, Højris Å.

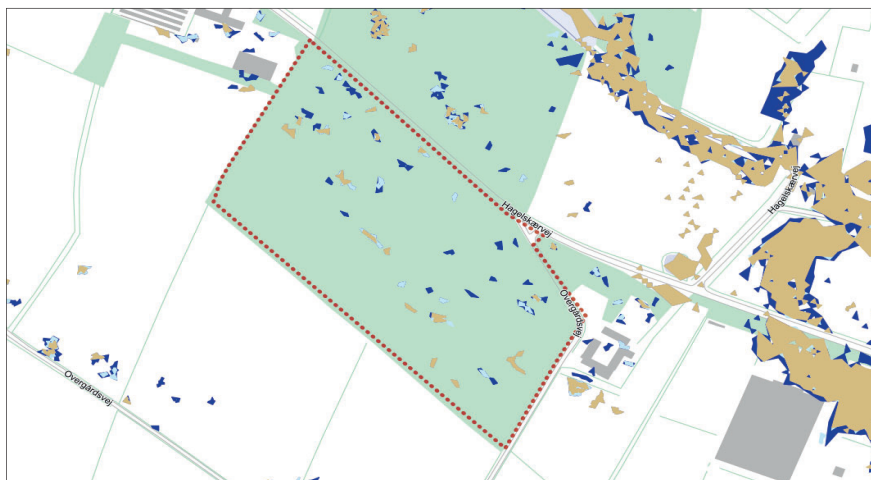
Det øverste jordlag har høj hydraulisk ledningsevne, og regnvand vil hurtigt kunne trænge ned i jorden. Realisering af lokalplanforslaget vil medføre en væsentlig ændring i områdets befæstelsesgrad. Afledning af overfladevand er håndteret i en vandhåndteringsplan for lokalplanområdet.

Kloakeringsprincip

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 overfladevand til det offentlige spildevandssystem.



Risikoen for oversvømmelse er ikke høj pt. da arealerne frem til nu har været beplantede

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet ikke er sårbart overfor ekstreme regnskyl. Det er planlagt at placere et regnvandsbassin i den nordlige del af planområdet ved den vestlige indkørsel fra Hagelskærvej.

Der foreligger en dokumenteret plan/redegørelse for håndtering af overfladevand, som tager højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand, der benyttes i forbindelse med bygge og anlægsprojekter.

Vandhåndtering

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området. Der er udført geotekniske borer, der viser sandede jordbundsforhold samt et grundvandsspejl, der i januar 2024 (efter en meget våd vinter), stod mellem 1,4 og 2,6 meter under terræn (sommermålinger viste 2,5 – 3,9 meter under terræn).

På baggrund af den samlede vandhåndteringsplan, afstanden til grundvandet, samt aftale med Ikast-Brande Spildevand A/S er det besluttet, at området udlægges som spildevandskloakeret, hvor de enkelte grundejere selv skal håndtere tag- og overfladevand ved nedsivning på egen matrikel. I forbindelse med realiseringen af boligområderne, skal de geotekniske undersøgelser for de enkelte boliger ligge til grund for konkret planlægning af nedsivning på de enkelte matrikler – herunder placering og størrelse af f.eks. faskiner.

I delområde 1 etableres der nedsivningsgrøfter langs vejene, hvor vejvand nedsives. Der er indledningsvist forudsat veje med ensidigt fald. I rabatten er der udlagt grøfter med en topbredde på 1,5 m og en dybde på 0,3-0,4 meter. Endelig udformning afklares i detailfasen.

I delområde 2 etableres et samlet nedsivningsbassin, hvor vejvand og overfladevand fra parkeringsarealer nedsives. Nedsivningsbassinet etableres i det nordlige hjørne af området ud mod Hagelskærvej. Der skal etableres et forbassin i forbindelse med nedsivningsbassinet, som gør driften lettere. Fra



Jf. Scalgo er der et fald mod nord til Hageskjærvej, til ét samlepunkt i områdets nordvestlige del, hvor vand ledes over Hagelskjærvej og ned til Højris Å.

nedslivningsbassinet etableres overløb via terræn til eksisterende lavning mod nord. Endelig udformning afklares i detailfasen, hvor de konkrete tilladelser også indhentes.

Vejene i området skal udlægges som klimaveje, der anvendes til en kontrolleret afledning af skybrudsvand. Alt skybrudsvand ledes på denne måde til den eksisterende lavning mod nord. Alle matrikler skal koteres, så de kan aflede skybrudsvand til vejene.

Det eksisterende lavningsvolumen i området er opgjort til 408 m³. Størstedelen af dette volumen (274 m³) ligger i lavningen i den nordlige del af projektområdet, der friholdes for bebyggelse. Vandhåndteringsplanen forudsætter, at det eksisterende lavningsvolumen fastholdes fremadrettet. Dette sikres ved at genetablere opfyldte lavninger i forbindelse med den eksisterende lavning i det nordlige hjørne. Herved kan lokalplanområdet tilbageholde samme mængde vand i fremtiden, som det kan i dag. Dermed vil den ændrede anvendelse af arealet ikke lede til øget risiko for oversvømmelser uden for lokalplanområdet.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Kloakering

Området planlægges spildevandskloakeret. Se også afsnit Spildevandsplan 2023 - 2034 på side 12.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Varmeforsyningsform i området ved Nordre skole mod øst 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 dagrenovation og husholdning". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Det anbefales, at der etableres molokker i delområde 2, hvor der er tæt-lave boliger.

Ladestandere

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

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder i nærområdet vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel (Se Bilag 3).

Jordforurening

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

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

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord skal genanvendes inden for lokalplanområdet. I forbindelse med byggeri vil der skulle flyttes jord, da der skal etableres veje og ny bolig bebyggelse. Jorden forventes at være ren, og det forventes, at det vil kunne genanvendes i området. Som følge deraf sendes der ikke jord til deponi. Der tilstræbes jordbalance.

Love og beskyttelseslinjer

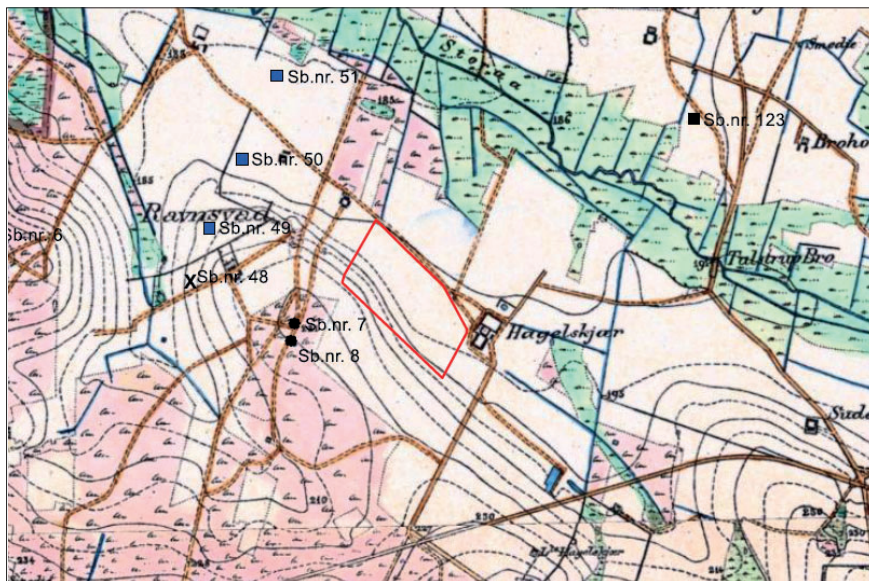
Trafikforhold

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. Museet har pt. ikke kendskab til skjulte fortidsminder på den aktuelle matrikel, og der er ikke tidligere lavet arkæologiske undersøgelser i umiddelbar nærhed.



Lokalplanområdet vist på de høje målebordsblade med de allerede kendte (fund) lokaliteter i nærområdet.

Topografisk er arealet beliggende på sydsiden af og relativt tæt på kanten af Storådalen og engområderne omkring denne. Selve lokalplanområdet ligger på nordvendt, let skrånende

I forbindelse med anlæggelsen af naturgasledningen undersøgte museet i 1985 et hus fra den tidligste jernalder, Sted- og loknr.:180307-50. Denne lokalitet ligger knap 500 m nordvest for det aktuelle område, se kortet s. 15. Lidt syd for denne undersøgelse udgravedes et mindre område med seks lertagningsgruber, et stenlagt ildsted, en kogegrube samt to usikre stolpehuller, ligeledes fra den tidligste jernalder, Sted- og loknr.: 180307-49.

Mod nord i samme gastrace udgravedes to rækker af store stolpehuller, som dog ikke kunne dateres nærmere, Sted- og loknr.: 180307-51. Ved forudgående rekognoscering af ledningstraceet var der på hele strækningen opsamlet lerkarskår, flintafslag, knusesten og ildskørnede sten.

Indenfor 200 m sydvest for lokalplanområdet er der endvidere kendskab til to overpløjede gravhøje, Sted- & loknr.:180307-7 & 8. Med baggrund i de allerede kendte lokaliteter samt de topografiske forhold er det museets vurdering, at der vil være risiko for bevarede, væsentlige fortidsminder. Museet ønsker derfor at lave forundersøgelse på hele arealet.

Skovbyggelinje

Træerne på lokalplanens areal afkaster sammen med arealet nord for Hagelskærvej en skovbyggelinje på 300 meter. Der er tilladelse til at fælde træerne, og når arealet bliver ryddet for træer, vil skovarealet ikke længere være stort nok til at afkaste en skovbyggelinje.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele planområdet (matr. nr. 2a, Stensbjerg, Ikast). Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på den berørte ejendomme.

Servitutter

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

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Tilladelser og dispensationer

Lokalplanen kræver, at landbrugspligten ophæves inden for hele lokalplanens område.

Lokalplanen giver mulighed for nedlægge en privat fællesvej (efter privatvejsloven) i den vestlige del af planområdet.

Nedlæggelse af vejen skal søges konkret ved vejmyndigheden i Ikast-Brande Kommune. Lokalplanen kræver godkendelse af et konkret vejprojekt ved Ikast-Brande Kommunes vejmyndighed.

Grundvandssænkning kan ligeledes kræve tilladelse ved Ikast-Brande Kommune - afhængig af oppumpet vandmængde og varighed.

Ved ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

Ikast-Brande Kommune har på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om, at foretage ekspropriation inden for lokalplanens område til udvidelse af Overgårdsvej efter reglerne og procedurerne for ekspropriation i vejloven.

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 ekspropriationsstartspunktet.
- 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 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 blev derfor screenet i forhold til det bred miljøbegreb i § 1, stk. 2 med det resultat, at det ikke skulle miljøvurderes.

Lokalplan nr. 441 fastlægger anvendelsen af et område på lokalt plan, der ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

I screeningen er der især lagt vægt på at vurdere trafik, Bilag IV-arter, Natura 2000 og vand.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning blev offentliggjort, sammen med offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen.

Ændringer som følge af den offentlige høring

Der er foretaget en mindre ændring i lokalplanen som følge af den offentlige høring. Der indsættes en ny bestemmelse:

§ 8.9 Hegn langs lokalplanområdets sydlige grænse (mod nuværende nabo på Overgårdsvej) skal bevares, må suppleres, men må ikke fældes.

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
- større menneskeskabte katastroferisici
- ressourceeffektivitet
- samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Vejledende illustrationsplan



Illustration af et muligt projekt

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 anvendes til boligformål herunder både åben-lave boliger og tæt-lave boliger,
 - området vejbetjenes med adgang fra Hagelskærvej, og Overgårdsvej
 - lokalplanområdet indrettes med fælles opholds- og friarealer.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Delområder

- 2.3 Lokalplanområdet inddeles i delområde 1, 2 og 3, som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:
- åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse samt fælles opholds- og friarealer med mulighed for to fælles drivhuse, stier, parkering samt ét fælleshus.
- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse med tilhørende vej, stier, parkering, fælles opholds- og friarealer.
- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende vej, stier, parkering, fælles opholds- og friarealer samt fælleshus og fælles drivhuse.
- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til fælles opholds- og friarealer og mulighed for fælles drivhus.

- 3.5 I delområde 2 ved den tæt-lave boligbebyggelse skal der udlægges areal (min. 250 m²) i direkte tilknytning til den enkelte bolig.
- 3.6 Uanset §§ 3.1 - 3.4 må der etableres tekniske anlæg alene til brug for lokalplanområdet herunder også regnvandsbassiner og lignende klimaforanstaltninger inden for lokalplanområdet.

Ved åben-lave boliger

- 3.7 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig.

Ved tæt-lave boliger

- 3.8 Tæt-lave boliger skal opføres efter en af kommunen godkendt plan.

Virksomheder i boligområder

- 3.9 Indenfor lokalplanområdet kan byrådet tillade, at der på den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1-2.
- Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i boliger.
 - Det er en betingelse, at virksomheden drives af den der bebor ejendommen, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at karakteren af bolig ikke forandres, eksempelvis ved skiltning eller lignende, og at virksomheden ikke medfører behov for mere parkering, end 4 pladser på egen grund.

§ 4. Udstykning

Grundstørrelser

4.1 Åben-lave boliger

Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund skal være mindst 700 m².

4.2 Tæt-lave boliger

Ved tæt-lav boliger må der maksimalt opføres én bolig for hver 400 m² grundareal inkl. andel af fælles opholds- og friarealer, vej- og parkeringsarealer i delområde 2 og 3.

- 4.3 Tæt-lave boliger skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 250 m² (eksklusiv fælles opholds- og friarealer, vej- og parkeringsarealer), der skal være i direkte tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

- 4.4 Arealer til tekniske anlæg kan (uanset §§ 4.1 - 4.3) udstykkes.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til delområde 1 og 2 skal ske fra henholdsvis Overgårdsvej og Hagelskærvej, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.2 Adgangsvejen til delområde 1 skal tilsluttes Overgårdsvej i et T-kryds, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.3 Der skal udlægges areal til veje og stier, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.4 Der udlægges arealreservation til udvidelse af Overgårdsvej, som vist på kortbilag 2. Arealet fastsættes med en bredde på 10 meter målt fra lokalplanområdets afgrænsning.
- 5.5 Udvidelse af Overgårdsvej kan ske ved ekspropriation efter reglerne i vejloven.

Vejtilslutning

- 5.6 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte bolig til Hagelskærvej eller Overgårdsvej.

Vejes udformning

- 5.7 Alle veje skal udlægges i en bredde af min. 8,5 meter, og anlægges med en kørebanebredde af min. 5,5 meter med 1,5 meter rabat i hver side. Til trug langs veje skal rabat-arealet øges.
- 5.8 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5 x 5 meter ved alle vejtilslutninger
- 5.9 Der skal etableres det nødvendige antal vendepladser, som skal dimensioneres til 12 meter lastbiler.

Oversigtsarealer

- 5.10 Ved vejtilslutninger skal der sikres oversigtsarealer i overensstemmelse med gældende vejregler. Der må i oversigtsarealer ikke være genstande eller beplantning over 0,8 m.

Stier

- 5.11 Stierne mellem delområde 1 og 2, og forbindelsesstier til kommende boligområder mod syd skal udlægges i min.

5 meters bredde, som vist i princippet på kortbilag 2, og anlægges med fast belægning i min. 3 meters bredde.

Øvrige stier udlægges i minimum 2,5 meters bredde og anlægges i minimum 2 meters bredde.

Nedlæggelse af vej

- 5.12 Eksisterende private fællesvej langs lokalplanens vestlige afgrænsning kan nedlægges efter bestemmelserne i privatvejs loven.

Belysning

- 5.13 Vej- og stibelysning skal etableres i henhold til gældende vejregler.

Parkering

- 5.14 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser på egen grund pr. åben-lav bolig i delområde 1.
- 5.15 Der skal i delområde 2 etableres parkeringspladser svarende til mindst 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig. Heraf skal mindst en tredjedel etableres som fællesparkering/ gæsteparkering. Der må ikke være kantstensparkering.
- 5.16 Der skal til tæt-lave boliger i delområde 2 etableres parkeringspladser til handicapparkering, som bør være med fast jævn belægning.
- Der skal etableres mindst 4 parkeringspladser med brugsareal på 3,5 x 5 meter, og mindst 2 parkeringspladser med brugsareal på 4,5 x 8 meter.
- 5.17 Der skal etableres mindst 10 fælles parkeringspladser ved fælleshuset.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelse i delområde 1 og 2 må maksimalt opføres i en højde på 8,5 meter.
- 6.2 Bebyggelse i delområde 1 og 2 må maksimalt opføres i 2 etager inkl. udnyttet tagetage.
- 6.3 Boliger skal af trykshensyn orienteres mod vej eller adgangssti. Det betyder, at hoveddøren eller et vinduesparti til fx køkken og-/ eller et andet rum skal have udsyn/ kig til gaden. Garager/ carporte må ikke dække for udsyn/ kig til gaden.

- 6.4 Der må kun opføres 2 fælles drivhuse på hver maks. 45 m² inden for lokalplanområdet.

Delområde 1

- 6.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde 1 må ikke overstige 30. Tekniske anlæg undtaget.

Delområde 2

- 6.6 Bebyggelsesprocenten for for den enkelte ejendom i delområde 2 må ikke overstige 40. Tekniske anlæg undtaget.

Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra et grundareal på min. 400 inkl. fælles opholds- og friareal, vej- og parkeringsarealer jf. § 4.2.

- 6.7 I delområde 2 må der opføres et fælleshus på maks. 200 m². Der må ligeledes opføres maks. to fælles drivhuse på 45 m² i det centrale øst-vestgående grønne opholdsareal.

Delområde 3

- 6.8 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 5 %.
- 6.9 Bygninger må ikke være større end 10 m². De to fælles drivhuse er jf. § 6.4 undtaget.
- 6.10 I delområde 3 må der opføres mindre bygninger til områdets drift samt fælles drivhuse i én etage med en maks. højde på 3 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

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

Vinduer, drivhuse, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

Facader

- 7.2 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret), facadetegl, cementsten, eller pudset overflade.

Vinduer, drivhuse, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelsen.

Note 7.2

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

- 7.3 Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og lignende samt mindre bygningsdele som f.eks. mindre facadepartier kan udføres i andre materialer end på de primære bygninger - som for eksempel træ.

Garager

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

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

Tage

- 7.5 Tagene skal etableres med en hældning mellem 0° og 40° .

Denne bestemmelse gælder ikke for drivhuse.

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

Vinduer, drivhuse, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 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.
- 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.

Note 7.3

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

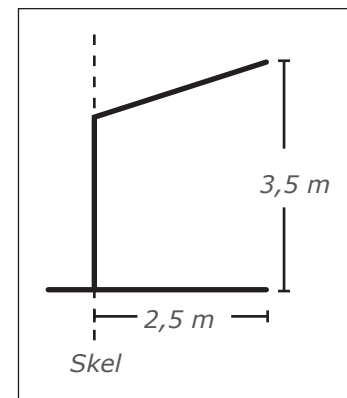


Illustration der viser princippet for, hvordan mindre bygninger må opføres i skel 2,5 meter og stige 2,5 meter.

Varmepumper

- 7.8 Varmepumper skal placeres mod vej, og indkapsles i let afskærmning i f.eks. træ i tilsvarende farver, som boligen.

Skilte

- 7.9 Skiltning og reklamering udover vejnavne og husnumre må ikke finde sted.
- 7.10 Undtaget § 7.10 må der kun opsættes 1 midlertidigt salgsskilt i en maks. størrelse af - højde 1 m x bredde 2m - i forbindelse med salg af grunde til boligbebyggelse. Skiltet skal have midlertidig karakter, og have til formål at realisere lokalplanen.
- 7.11 Salgsskiltet må placeres på ben med en maks. højde af 0,80 m over terræn. Skiltet skal fjernes efter maks. 3 år, eller når 75% af grundene er solgt.
- 7.12 Salgsskiltets baggrundsfarve skal være neutral (fx hvid, beige eller lysegrå), og må ikke være i signalfarver som fx neongul, neonorange, pink og grøn.
- 7.13 Salgsskiltet må ikke være gennemlyst eller belyst.
- 7.14 Bevægeligt salgsskilt, bannere, flag og lignende må ikke anvendes.

Andet

- 7.15 Der må ikke opsættes antenner (herunder parabolantennener) på bygningers facader eller tage.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Der udlægges areal til fælles opholds- og friarealer, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 8.2 Der udlægges areal til håndtering af regnvand som vist i princippet på kortbilag 2.
- 8.3 Der kan etableres legepladser, bænke mv. inden for fælles opholds- og friarealer, i lokalplanområdet.
- 8.4 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne og lastbiler.
- 8.5 Areal til vejudvidelse jf. kortbilag 2 må frem til vejudvidelsen fremstå beplantet - se § 8.12.

- 8.6 I delområde 3 skal respektafstande til tekniske anlæg overholdes. Jf. tinglyste servitutter må der ikke opføres bygninger eller beplantes med træer inden for en afstand på 15 meter til højspændingsledninger, og 2 meter til gasledningen (se kortbilag 3).
- 8.7 Der kan plantes træer/buske på fælles opholds- og friarealer for at tilgodese biodiversiteten i lokalplanområdet.
- 8.8 Dele af fælles opholds- og friarealer kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling/-nedsivning.

Hegn

- 8.9 Hegn langs lokalplanområdets sydlige grænse (mod nabo på Overgårdsvej) skal bevares, må suppleres, men må ikke fældes.
- 8.10 Hegn langs hver enkelt ejendomsskel må kun være levende hegn, og må ikke blive højere end 1,8 meter.
- 8.11 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse i en højde op til 1,40 meter.
- 8.12 Der kan etableres jordvolde mod både Overgårdsvej og Hagelskærvej. Jordvolde må ikke placeres nærmere end 3 m fra vejskel, og skal være maksimalt 2 meter høje i en bredde af maksimalt 4 meter. Jordvoldene skal beplantes med egnskarakteristiske arter.
- 8.13 Der kan etableres plantebælter mod Hagelskærvej og Overgårdsvej. Mod Hagelskærvej skal plantebælterne fremstå i en bredde på mindst 2 meter og mod Overgårdsvej mindst 3 meter. Plantebælterne skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske arter og placeres under hensyntagen til oversigtsforhold.

Terræn

- 8.14 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel (§§ 8.2 og 8.10 undtaget).
Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter kræver dispensation i forbindelse med byggeansøgningen (regnvandshåndtering og jordvolde undtaget).

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.

- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem jf. kommunens spildevandsplan.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 9.5 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny, opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.
- 9.6 Der etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i delområde 2 i form af molokker eller lignende i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning.
- 9.7 Der kan etableres fælles nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i delområde 1.
- 9.8 Der skal forberedes for ladestandere eller være etableret ladestandere inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
- 9.9 Eventuelle støjvolde må ikke udformes med ensartet kronehøjde og bredde, men skal varieres både horisontalt og vertikalt.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
 - Al opvarmet bebyggelse være forsynet med varme.
 - Al bebyggelse skal være tilsluttet det kollektive elnet.
 - Al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra Ikast Vandværk.
 - Området være spildevandskloakeret. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevands system.
 - Stier være anlagt jf. 5.11.
 - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.
 - Afledning af overfladevand fra befæstede arealer skal ske i henhold til vandhåndteringsplanen herunder ved nedsivning på egen grund eller via regnvandsbassiner.

- Regnvandsløsninger samt fælles opholds- og friarealer være etableret.

§ 11. Grundejerforening

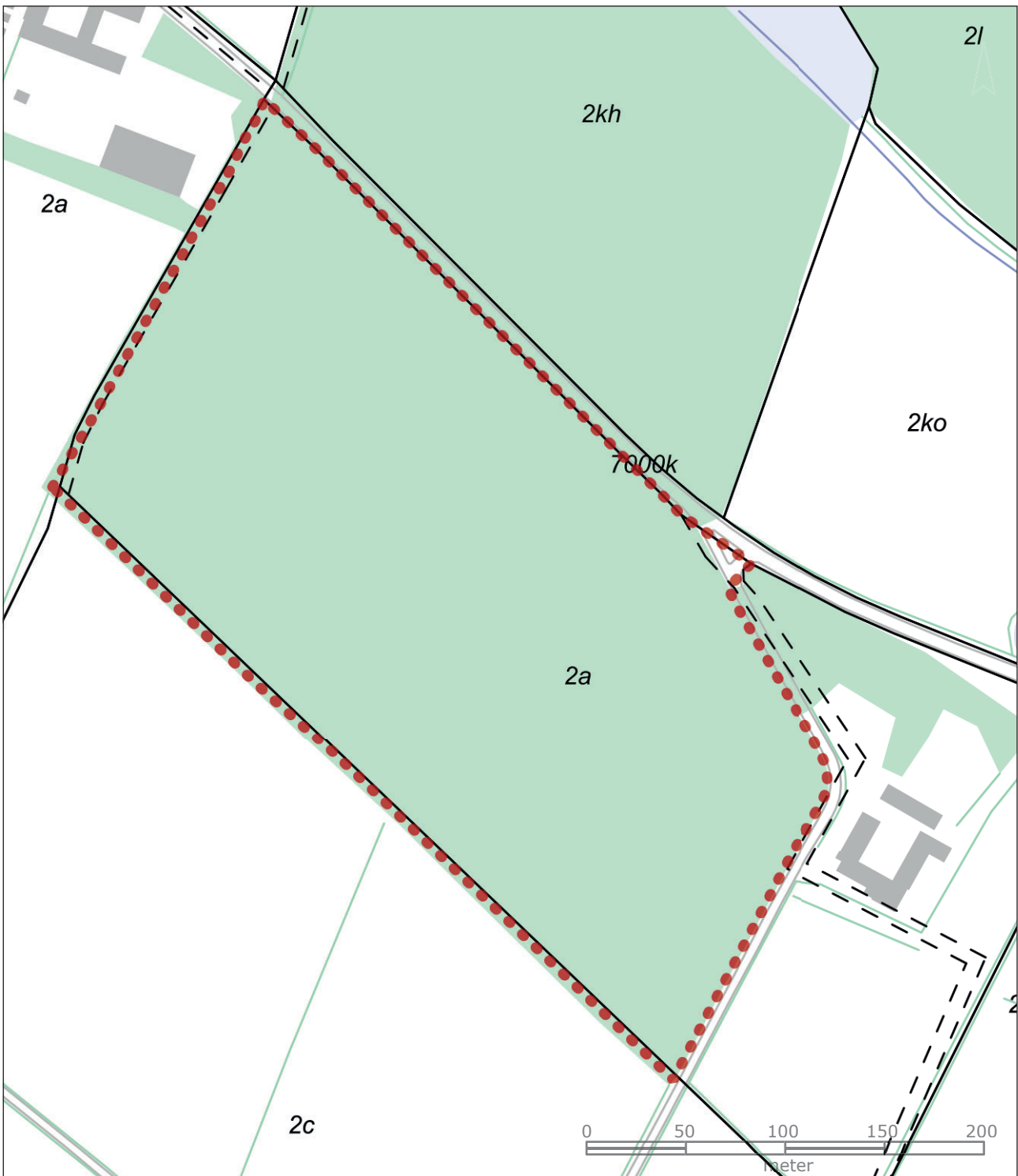
- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 3.2-3.4 nævnte fælles opholds- og friarealer. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer (samt eventuelle fælles anlæg).
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.

§ 12. Servitutter

- 12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ingen servitutter indenfor lokalplanens område.

§ 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, planloven samt anden relevant lovgivning.



Signaturforklaring

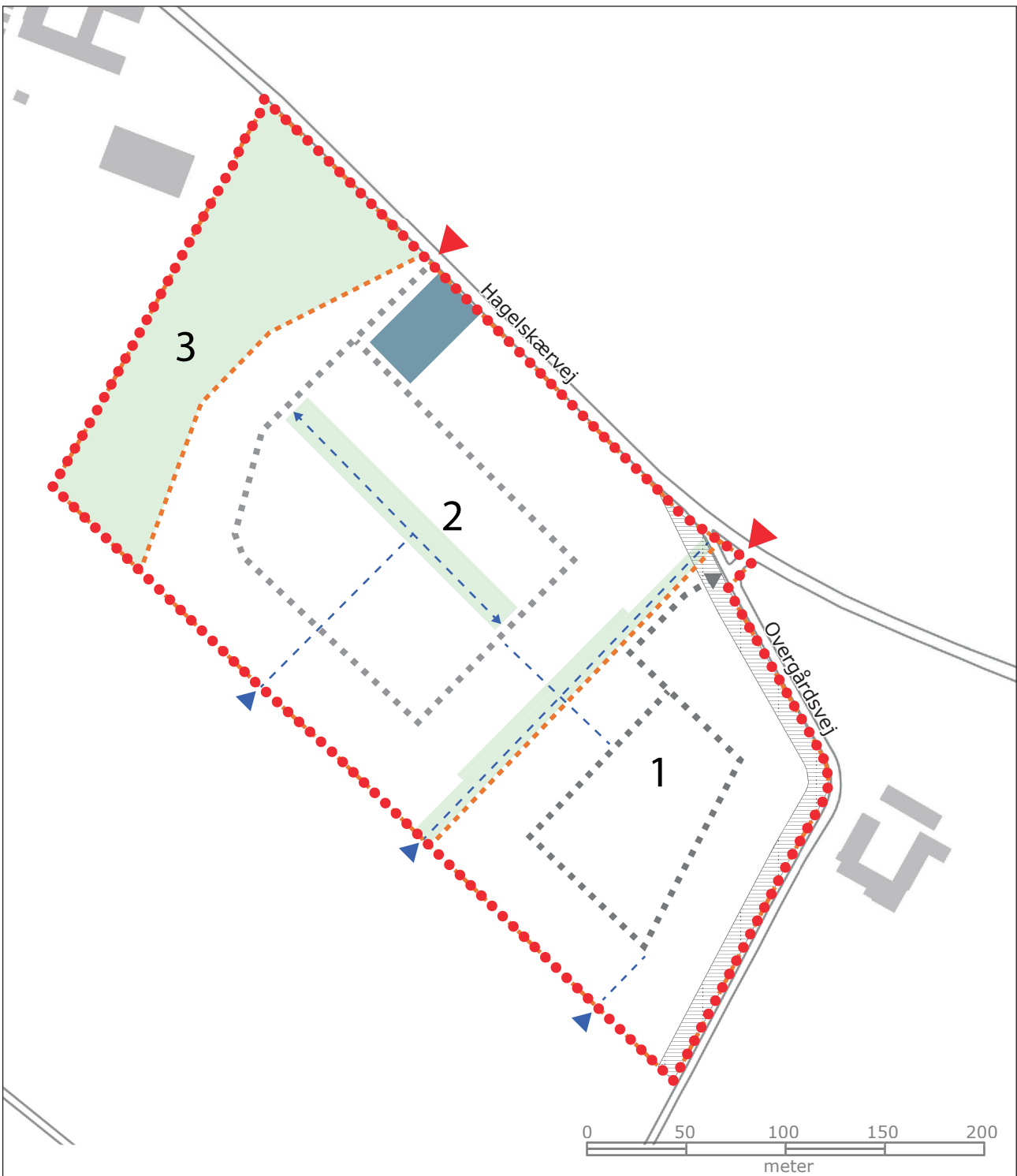
Målestok 1:3.000 ved print i A4

●●● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 441

□ Eksisterende matrikelskel

■ Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)

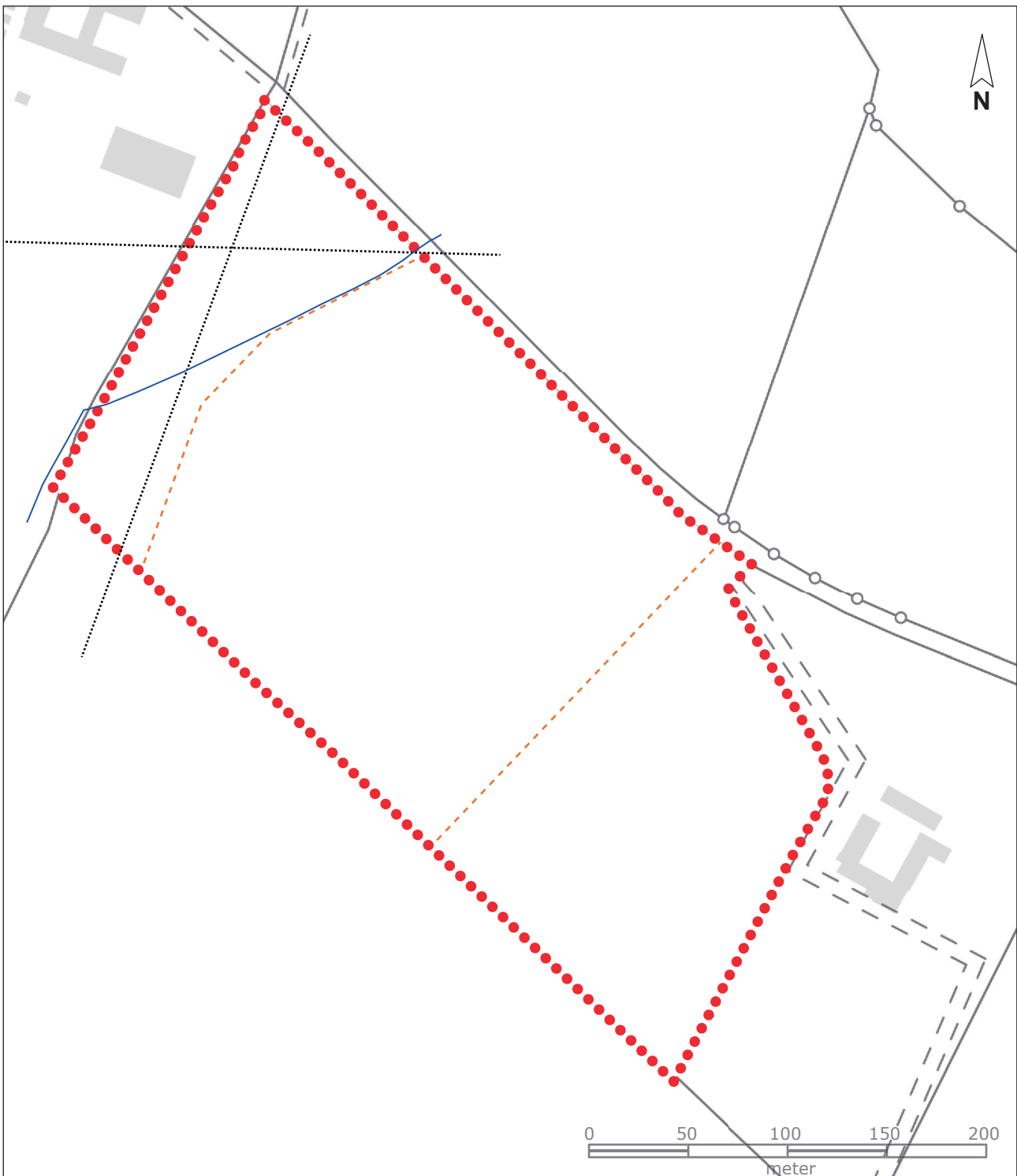
--- Optaget vej
i matrikelkortet



Signaturforklaring

Målestok 1:3.000 ved print i A4

| | | | |
|-------|--|---|-------------------------------|
| ●●● | Lokalplanafgrensning - Lokalplan nr. 441 | ▶ | Vejadgang |
| ⋯⋯⋯ | Afgrensning delområder 1, 2 og 3 | ▶ | Tilslutning til Overgårdsvej |
| ■ | Fælles opholds- og friarealer | ▶ | Stiadgang |
| ⋯⋯⋯ | Interne veje | ■ | Areal til regnvandshåndtering |
| - - - | Stier | ▨ | Arealreservation til vej |



Signaturforklaring

Målestok 1:3.000 ved print i A4

- Lokalplanafgrensning - Lokalplan nr. 441
- ▭▭▭ Afgrensning delområder 1, 2 og 3
- Højspænding
- Gasledning

Vejledende grænseværdier for støjbelastning

Virksomheder skal overholde støjgrænser i de områder, hvor de ligger og i forhold til de omkringliggende områder, der belastes af støj fra den enkelte virksomhed.

De vejledende grænseværdier for støjbelastning er de værdier Miljøstyrelsen anbefaler som maksimum for støjbelastninger under forskellige forhold. Forholdene angives ud fra tidspunkt på døgnet og hvilken anvendelse der er i området hvor virksomheden ligger (se tabellen nedenfor).

Selve støjgrænsen for en virksomhed fastlægges af en miljømyn- dighed, derfor er støjgrænserne som ses nedenfor kun vejledende.

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

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



Vedtagelse

Lokalplan nr. 441 - Boligeområde, Hagelskærvej, Ikast er:

- Offentligt bekendtgjort den 21. november 2024.
- Endeligt vedtaget den 18. november 2024.
- Offentliggjort som forslag den 27. juni 2024.
- Godkendt som forslag den 24. juni 2024.



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 441 - Boligeområde, Hagelskærvej, Ikast var i offentlig høring i perioden fra den 27. juni 2024 og frem til den 29. august 2024.



www.ikast-brande.dk

På hjemmesiden www.ikast-brande.dk kan du se og downloade lokalplaner. Derudover kan du se hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til lokalplanen er du velkommen til at kontakte kommunen på:

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller 9960 3350.