

Lokalplan nr. 407

Blandet bolig og erhverv, Østergade, Ikast

Ikast-Brande
Kommune



Hvad er en lokalplan?

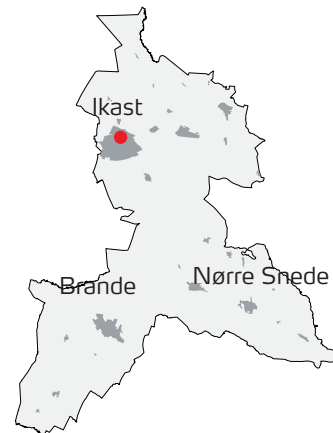
Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

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 Ikast.

Titel

Lokalplan nr. 407
Blandet bolig og erhverv, Østergade, Ikast

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen,
Sjællandsgade 6, Ikast

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Sjællandsgade 6
7430 Brande
Tlf.: 99 60 40 00

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Baggrund og formål	5
Indhold	5
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning	8
Tekniske anlæg	11
Love og beskyttelseslinjer	12
Lokalplanens gennemførelse	12
Miljøvurdering	16
Ændringer som følge af den offentlige høring	16

Bestemmelser 17

§ 1. Formål	17
§ 2. Område og zonestatus	17
§ 3. Områdets anvendelse	17
§ 4. Udstykning	18
§ 5. Vej, stier og parkering	18
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8. Ubebyggede arealer	22
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	24
§ 11. Grundejerforening	24
§ 12. Servitutter	25
§ 13. Retsvirkninger	25

Bilagliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	26
Kortbilag 2 - Byggefelt og principielle højder	27
Kortbilag 3 - Illustration	28
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	29
Kortbilag 5 - Skyggediagrammer - Eksisterende forhold	30
Kortbilag 6 - Skyggediagrammer - Efter projekt	31
Bilag 7 - Støj	32
Bilag 8 - Miljøklasser s. 1	33
Bilag 8 - Miljøklasser s. 2	34

Praktiske oplysninger 35



Lokalplan nr. 407

Bolig og erhverv, Østergade, Ikast

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i det centrale Ikast ved Østergade mellem Kildevej og Kristiansgade. Østergade er et hovedstrøg i byen. Planområdet grænser mod nord op til to villaer, mod syd op til Østergade, til Kristiansgade mod øst og til Kildevej mod vest.

På Kildevej og Kristiansgade er de tilstødende ejendomme parcelhuse i op til to etager. Langs Østergade ligger et etagebyggeri i tre etager overfor planområdet på den sydlige side af gaden.

Planområdet består af seks matrikler, og er i alt ca. 3.209 m². En del af planområdet er ubebygget, og desuden nedrives nogle af de eksisterende boliger.

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra henholdsvis Kildevej og fra Kristiansgade. Udkørsel skal ske til Kristiansgade.



Lokalplanområdets placering i Ikast.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Fra området er der let adgang til både offentlig og privat service i form af f.eks. rådhus med borgerservice, bibliotek, svømmehal samt et bredt udvalg af dagligvarer- og detailhandelsbutikker.

Baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes for at imødekomme en privat investor, der ønsker at opføre et etagebyggeri med primært boliger på et areal ved hjørnet af Østergade, Kildevej og Kristiansgade i Ikast. På en del af det areal i midtbyen har der gennem flere år har ligget en tom grund ved Østergade 25.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre et etagebyggeri i op til 10 etager med boliger og med mulighed for erhverv i stueetagen på dette areal.

Indhold

Nærværende lokalplan giver mulighed for at opføre et nyt etagebyggeri i det centrale Ikast. Byggeriet kan rumme op til 56 boliger i form af private lejligheder. Der er desuden mulighed for at etablere erhverv i stueetagen.

Ved Kildevej skal der opføres to bygninger - den nordligste bygning kan være maksimalt 5 etager høj, og den sydligste kan være maksimalt 10 etager. Langs Kristiansgade skal der ligeledes opføres to bygninger - her kan den nordligste bygning være i maksimalt 4 etager høj, og den sydligste bygning kan opføres i maksimalt 7 etager. Langs Østergade kan der opføres en bygning i maksimalt 5 etager.

I stueetagen i hele byggeriet kan der etableres erhverv. Bygningerne danner et gårdrum, der dels skal anvendes til fælles friarealer, og dels til parkeringspladser til byggeriet.

Anvendelse

Planområdet skal anvendes til blandet bolig og erhverv i form af etagebyggeri til private boliger med mulighed for at etablere erhverv i stueetagen.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for at etablere maksimalt 56 boliger i alt og maksimalt 1.200 m² erhverv. Lejlighederne forventes at kunne anvendes af både børnefamilier, par, enlige og seniorer. Alle lejligheder får altaner.

Byggeriet omkranser et gårdrum, som skal etableres mod nord. Gårdrummet skal dels anvendes til legeplads samt ophold, og dels - til parkering. Til fælles friarealer og ophold anvendes også nogle af de lavereliggende tage mod øst og vest.



Det nuværende hjørne mod Kildevej/ Østergade



Den tomme del af området ud mod Østergade



Planområdet set fra Østergade



Fra Kristiansgade set mod planområdet

Bevaring

Der er ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger, eller andre bevaringsværdier indenfor lokalplanområdet.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanområdet ligger i et forholdsvis fladt terræn. Der etableres mindre friarealer på terrænen, og grønne fællesarealer på et par af tagene.

Desuden etableres der grønne hække eller lignende mod Kildevej, Østergade, og Kristiansgade.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Kildevej eller Kristiansgade. Udkørsel fra området skal ske til Kristiansgade. Der må sikres gode oversigtsforhold.

Kørende trafik fra Østergade, der kommer fra vest, forventes at kunne svinge til venstre ved både Kildevej, og ved Kristiansgade.

Byrum og byliv

Området ligger meget centralt i Ikast, og man er i gangafstand til det meste. Desuden er der f.eks. cykelsti langs Østergade / Vestergade samt gangforbindelse nord-syd gennem Strøgceneret mellem stationen og rådhuset. I umiddelbar nærhed af byggeriet ligger et meget blandet udbud af forretninger samt rådhus, biograf, bibliotek og station.

Bæredygtighedsvurdering

Der kan indtænkes bæredygtige løsninger og brug af lavenergi i det konkrete byggeri. Der arbejdes blandt andet med at begrønnede tage skal indgå, som en del af opholdsarealerne. Overfladevand skal desuden håndteres i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes retningslinjer for afledning af regnvand.



Illustration af et muligt projekt på max. 10 etager - set fra syd-øst

Miljø

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj skal overholdes. Kommunen anvender de lempede værdier for trafikstøj i sammenhæng med støjisolering af boligbebyggelsen jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26. Det skal forud for byggetilladelse kunne dokumenteres, at nedenstående krav overholdes:

- Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- udformningen af boligernes facader skal ske, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- boligerne skal orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og bierum mod gaden.

Det skal ligeledes fremgå af konkrete bestemmelser i lokalplanen, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier skal være overholdt på udendørs opholdsarealer til boligerne (58 dB), og også inde i boligernes beboelsesrum (46 dB).

Der skal derudover etableres støjafskærmning mod parkeringsarealer i skellet til naboejendomme nord for lokalplanområdet.

Børn i byen

Lokalplanområdet ligger tæt på Østre skole og i nærheden af bibliotek, musikskole og svømmehal, der ligger i en radius af ca. 1 km. Der er derfor gode muligheder for at gå og cykle rundt i byen samt legemulighed i parken ved Park Allé.



Illustration af et muligt projekt på maks. 10 etager - gårdrum set fra nord

Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

Ikast-Brande Kommuneplan 2017 - 2029

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

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde nr. 1.B5.34 i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til blandet bolig og erhverv. Lokalplanen udlægger ligeledes området til blandet bolig og erhverv. Lokalplanen er også i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser for byggeri.

Kommuneplanbestemmelserne for rammeområde nr. 1.B5.34 giver mulighed for at opføre etagebyggeri med en bebyggelsesprocent på op til 219.

Der skal udlægges et udendørs opholds- og friareal på 25 % af boligetagearealet samt udlægges parkeringspladser svarende til 1 pr. bolig.

Eksisterende lokalplan(er)

Der er ingen gældende lokalplan for planområdet.



Illustration af et muligt projekt set fra syd-vest

Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand inden 2021. Endvidere skal planerne være med til at sikre, at tilstanden ikke forringes for vandområderne. Miljømål for vandløb og søer omfatter både den kemiske og økologiske tilstand.

Der er ikke beskyttede eller målsatte vandløb i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Nærmeste målsatte vandløb er Højris Å, der løber ca. 820 meter nordøst for området.

Der må ikke ske rørlægning, udledning til - eller øvrige ændringer af vandløb, uden en forudgående tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

Der kan være dræn i jorden. Ændring af disse kan medføre, at grundvandstanden stiger eller falder. Der må ikke ske ændringer af dræn, uden en forudgående tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

Natura 2000

Lokalplanen udarbejdes uden for Natura 2000-områderne (internationale naturbeskyttelsesområder). Nærmeste Natura 2000-område er nr. 75: Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage. Området er beliggende ca. 7,5 km syd for lokalplanområdet. Natura 2000-området består af habitatområde nr. H64.

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

Bilag IV

Ikast-Brande Kommune har adgang til DCEs registreringer af bilag IV-arter i 10 × 10 km kvadranter. Følgende arter er registreret i kvadranten: sydflagermus, odder, markfirben, spidsnudet frø og ulv. Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til hvor de enkelte arter er registreret inden for kvadranten. Konkret vurderes det, at sydflagermus er den eneste af de nævnte bilag IV-arter, som kan leve i området.

Da projektet antageligvis vil involvere nedrivninger af eksisterende bygninger, må der kun må ske nedrivning eller åbning af tagkonstruktion i perioderne 1. maj - 20. maj og 15. august - 15. september. Alternativt skal en undersøgelse bekræfte, at flagermus ikke er til stede i bygningen, før der må ske nedrivning.

Efter opslag i tilgængelige databaser kan det desuden oplyses, at der ikke er registreret rødlistede arter indenfor lokalplanområdet.

Flagermus

Flagermus er en bilag IV-art, og er derfor fredede. Flagermus søger ind i bygninger, fordi de skal have varme og frostfrie steder at bo. Derfor skal der under nedrivning tages særlige hensyn.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Bøgildværket og Kildeværket samt Østre-, Nordre og Hammerum Vandværk i Herning Kommune. Desuden ligger området i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og er kortlagt til at være følsomt over for nedsivning af nitrat. Endelige ligger den nordligste del af området mindre end 300 meter fra et par af Ikast Vandforsynings borer på Kildevej.

Det betyder, at der både i anlægsfasen og efterfølgende skal være fokus på at minimere risikoen for grundvandet. Da området ligger inde i Ikast by, forventes ændringen fra græsareal og delvist bebygget areal ikke at medføre en væsentlig ændret forureningstrussel for grundvandet.

Geologi

Lokalplanområdet ligger på en bakkeø, som er et gammelt morænelandskab fra den næstsidste istid (Saale). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af ler- og sandblandet jord.

Jævnfør potentialekort ligger det mest terrænnære grundvandspejl ca. 20 m under terræn. Men den forholdsvist lerede jordbund vil betyde, at regnvand kan have svært ved at sive ned i jorden. Området vurderes derfor ikke at være specielt velegnet til nedsivning.

Spildevandsplan 2010 - 2021

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

Området er fælleskloakeret, hvilket vil sige, at både spildevand og regnvand ledes til den samme ledning, som løber til rensningsanlægget i Ikast. Den østlige og den vestlige side af lokalplanområdet er planlagt til at blive separatkloakeret, hvilket vil sige, at spildevand ledes til en separat spildevandsledning, mens regnvand ledes til en separat regnvandsledning. Den midterste del af lokalplanområdet er ikke planlagt til at blive separatkloakeret. Et samlet projekt for hele området, vil sandsynligvis kræve en ensartet kloakering, hvorfor der kræves et tillæg til spildevandsplanen.

Uanset om området er fælleskloakeret eller separatkloakeret, er Ikast-Brande Spildevand kun forpligtet til at modtage regnvand fra beboelsesgrunde med en befæstelsesgrad på op til 35%. Er befæstelsesgraden højere end 35%, skal vandet fra det overskydende befæstede areal forsinkes eller håndteres på egen grund.

Ved det ansøgte projekt, vil befæstelsesgraden blive væsentligt

Kloakeringsprincipper:

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

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

*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.*

højere end 35%. Der skal derfor som en del af projektet laves en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet vil blive håndteret, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området. Planen skal tage højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Planområdet ligger inden for et forsyningsområde til fjernvarme, og der er mulighed for tilslutning til 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" og "regulativ for erhvervsaffald". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering i henhold til Jordforureningsloven. Det vil sige, at der skal laves analyser af jorden, inden den bortskaffes til godkendt modtager. Hvis der findes tegn på forurening, skal anlægsarbejder straks standses og Ikast-Brande Kommune underrettes, så der kan iværksættes afværgeforanstaltninger i nødvendigt omfang.



Illustration af et muligt projekt set fra parkering mod vest

På den ubebyggede grund findes en stor koloni af japansk pileurt - en invasiv art. Det er nødvendigt, at der udvises ekstra påpasselighed under byggeriet, så planten ikke spredes yderligere. Der bør ikke flyttes jord med pileurt til andre lokaliteter.

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

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende - ikke forurenede - jord skal genanvendes inden for lokalplanområdet, hvis det er muligt.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselsloven).

Museumsloven

Museum Midtjylland skal kontaktes, inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af, om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes.

I henhold til Museumsloven skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Museum Midtjylland skal underrettes om fundet.

Servitutter

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

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Tilladelser og dispensationer

Lokalplanen kræver, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen samt at der udarbejdes en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet vil blive håndteret, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området.

Derudover skal der ikke søges andre tilladelser eller dispensationer ved andre myndigheder.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019. Ikast-Brande Kommune har ikke på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om, at foretage ekspropriation inden for lokalplanens område.

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

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

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

ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale

Bemærk - 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

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.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Planforslaget blev derfor screenet med det resultat, at det *ikke* skulle 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.

Etablering af etagebyggeri i op til 10 etager med blandet boliger og erhverv mellem Kildevej og Kristiansgade ved Østergade vurderes *ikke* at få væsentlige indvirkninger på miljøet. Lokalplanen tager højde for nogle af indbliksgenerne ved at placere byggeriet længst væk fra de eksisterende boliger mod nord, nedtrappe byggeriet mod disse naboer samt at etablere støjafskærmning mellem parkeringsarealer og eksisterende boliger mod nord. Samlet set forventes etagebyggeriet ikke at belaste miljøet væsentlig.

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

Ændringer som følge af den offentlige høring

Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanen som følge af den offentlige høring.

Bestemmelser

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

§ 1. Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre,
- at området skal anvendes til blandet bolig og erhverv i form af etagebyggeri,
 - at ny bebyggelse gives et ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer og tagformer,
 - at dele af opholdsarealer kan indrettes på bygningernes tage,
 - at etagebebyggelsen placeres i den sydlige del af lokalplanområdet,
 - at området vejbetjenes fra Kristiansgade og Kildevej.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet kan anvendes til blandet bolig og erhverv i form af:
- 3.2 etagebyggeri med primært boliger,
- 3.3 der kan tillige opføres eller indrettes erhverv i stueetagen.
- 3.4 Etagebebyggelse må kun opføres efter en samlet godkendt bebyggelsesplan for det pågældende område. Bebyggelsesplanen skal sikre områdets disponering.

Fælles friarealer

- 3.5 På bygningernes tage kan der etableres udendørs opholdsarealer, som en del af de samlede fælles opholdsarealer.

- 3.6 Desuden skal der etableres et fælles opholdsareal i grundniveau, som en del af det samlede opholdsareal.

Virksomheder i etageboliger

- 3.7 Indenfor lokalplanområdet kan byrådet tillade, at der i den enkelte bolig drives virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i en lejlighed.
- 3.8 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 der er plads til på den pågældende ejendom.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.9 Inden for området kan der etableres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbede, faskiner og lignende.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Ved udstykning eller andre matrikulære ændringer skal det sikres, at lokalplanens bestemmelser kan overholdes på både den frastykkede parcel og på restparcellen.

Tekniske anlæg

- 4.2 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes med et arbejdsareal rundt om soklen.

Note 4.2

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

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet kan ske fra Kildevej og Kristiansgade, men udkørsel må kun ske til Kristiansgade, som vist i princippet på kortbilag 3.

Der skal udlægges areal til vejadgange, som vist i princippet på kortbilag 3.

- 5.2 Adgang fra både Kildevej og Kristiansgade skal ske længst muligt væk fra Østergade, som vist i princippet på kortbilag 3, og der skal sikres gode oversigtsforhold.

Vejenes udformning

- 5.3 Vejadgange skal anlægges med en minimumsbredde på 6 meter og med en kørebanebredde på 5,5 meter.
- 5.4 Boligveje skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. Dog skal veje, hvor der forekommer parkering udformes med tilstrækkelige manøvrearealer.

Oversigtsarealer

- 5.5 Ved vejtilslutninger skal hjørner af de tilstødende ejendomme afskæres, og der skal sikres oversigtsarealer.
- 5.6 Der må i oversigtsarealer ikke være beplantning eller genstande med en højde der overstiger 0,8 meter.

Belysning

- 5.7 Vej og stibelysning skal udføres efter gældende anbefalinger, og ikke være til gene for de omkringliggende ejendomme.

Parkering

- 5.8 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.9 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhverv eller 1 parkeringsplads pr. medarbejder.

Handicap parkering

- 5.10 Der skal desuden etableres parkeringspladser til handicapparkering. Disse bør placeres så tæt på indgangen som muligt, og være med fast jævn belægning.

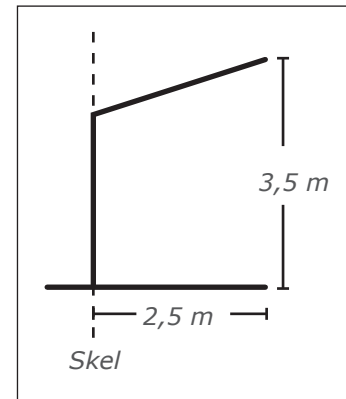
Der skal etableres 2 parkeringspladser med brugsareal på 3,5 x 5 meter, og 2 parkeringspladser med brugsareal på 4,5 x 8 meter.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for etagebyggeriet må ikke overstige 219.
- 6.2 Byggefelterne er cirkulære, og den enkelte bygning skal placeres således, at det midterste punkt i bygningens grundplan ligger indenfor byggefeltet.
- 6.3 Bygningerne skal opføres på den sydlige del af lokalplanområdet i 4-10 etager jf. de maksimale højder og placeringer, som vist i princippet på bilag 2 og 3.

Der kan etableres tagterrasser jf. § 3.5 på bygninger med op til 6 etager. Tagterrasser trækkes 1½ meter tilbage fra facader.

- 6.4 Den højeste bygning kan være maks. 35 meter, og den laveste bygning kan være maks. 15 meter, som vist på bilag 2. Mindre bygningsdele, som f.eks. trappe- og elevatortårne samt tekniske installationer (f.eks. ventilationsanlæg på tage) er undtaget fra højdebestemmelserne.
- 6.5 På bygninger over 6 etager skal den øverste etage være tilbagetrukket med 1½ meter i forhold til de øvrige facader.
- 6.6 Etagebyggeri må ikke opføres nærmere naboskel mod nord end 14 meter. Bygningsdele såsom altaner, svalegange m.m. må etableres langs skel mod syd.
- 6.7 Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for trafikstøj skal være overholdt inde i boligernes beboelsesrum (46dB).
- 6.8 Boligerne skal orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.
- 6.9 Udformningen af boligernes facader skal ske, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner
- 6.10 Der må etableres lette, carporte over p-pladser mod nord samt skure og lignende i en maksimal højde af 3,5 meter.
- 6.11 Ved nedrivning af bygninger skal der tages højde for, at der kan være flagermus i bygningerne (se også side 9).



Principper for skure og carporte - illustration der viser hvordan mindre bygninger må opføres i skel 2,5 meter og stige 3,5 meter.

§ 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.

Facader

- 7.2 Facader skal udføres i teglsten (blank eller vandskuret). Facaderne skal fremstå i lyse nuancer. Trappe- og elevatortårne må udføres i beton.

Note 7.2.1:

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

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

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

Note 7.2.2:

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

- 7.3 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 figur med principper.

Tage

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

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.5 Tage på både beboelsesbygninger, garager og andre udhuse skal etableres som flade tage eller med ensidig taghældning, og dækkes med tagpap, zink eller lignende og må ikke have en taghældning der overstiger 20°.

- 7.6 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.

Altaner

- 7.7 Der skal opsættes altaner til de etageboliger, der ikke har direkte udgang til udendørs opholdsareal.

Skilte

- 7.8 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.
- 7.9 Billboards, bevægelige skilte, lyskasser, bannere, reklamer og lignende må ikke anvendes.
- 7.10 Skiltning udover almindelige navnummerskiltning godkendes i forbindelse med byggeansøgningen.
- 7.11 Skiltning, som er synlig udenfor lokalplanområdet, må ikke finde sted.

Andet

- 7.12 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningernes facade eller tage, så anlægget kan ses fra vejen.
- 7.13 Forud for byggetilladelse skal det dokumenteres, at der er tilstrækkelige støjdæmpende foranstaltninger til støjisolering af boligbebyggelsen, at de overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj på 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum.

Note 8.2:

Opholdsarealer er arealer, der udlægges til ophold. De kan være fælles for flere boliger. Opholdsarealer omfatter kun arealer, der er anlagt til egentligt ophold og omfatter ikke beplantningsbælter, parkerings- og servicearealer m.v.

Friarealer omfatter både opholdsarealer, parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer m.v.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne eller lignende.
- 8.2 For etageboliger skal der udlægges udendørs opholds- og friarealer svarende til 25 % af etagearealet. For erhverv skal der udlægges udendørs opholds- og friarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet. Mindst halvdelen af disse arealer skal være opholdsareal. Opholdsarealer kan derudover også etableres på tage i bebyggelsen.
- 8.3 Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen),
- 8.4 Altaner og tagterasser kan kun medregnes i udendørs opholdsareal, såfremt disse ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj jf. § 8.3.

- 8.5 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.
- 8.6 Befæstes arealer på mere end 35% af ejendommen, skal regnvand forsinkes på egen grund.

Hegn

- 8.7 Der skal etableres fast støjhegn langs naboskel mod nord i en maksimal højde af 1,80 meter.

Terræn

- 8.8 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter kræver dispensation i forbindelse med byggesøgningen.

Andet

- 8.9 Opholdsarealer skal også etableres på terræn.
- 8.10 Forud for byggetilladelse skal dokumenteres, at alle udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj på 58 dB.

Beplantning

- 8.11 Der skal etableres lav beplantning langs skel mod syd samt langs skel mod henholdsvis øst og vest. Beplantning etableres af projektudvikler.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Der skal etableres de nødvendige tekniske anlæg, som kan forsinke eller nedsive alt regnvand, som lander på befæstet areal ud over en befæstelsesgrad på 35 %. (se også § 8.5 og 10.1, nr. 5).
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem med fælleskloakering. Desuden skal ejendommen forberedes for separatkloakering med udledning til Kristiansgade.
- 9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 9.6 Området ligger inden for et kollektivt forsyningsområde til fjernvarme. Der er mulighed for tilslutning til fjernvarme, men ikke tilslutningspligt.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:

- det dokumenteres, at lokalplanens §§ 6.7, 6.8, 6.9, 7.13, 8.3, 8.4 og 8.10 vedrørende støj er overholdt,
- alle boliger tilsluttes varmforsyning. Varmeforsyningsformen afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven,
- alle boliger tilsluttes det kollektive el-net,
- al bolig- og erhvervsbebyggelse skal være tilsluttet vandforsyning fra Ikast Vandforsyning,
- området skal være klargjort til separatkloakering.
- afledning af spildevand skal være tilsluttet det spildevandssystem, Ikast-Brande Spildevand har i området. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S's gældende spildevandssystem,
- regnvand fra indkørsler, hustage mv., der overstiger en befæstelsesgrad på 35 % skal være håndteret eller forsinket på egen grund, medmindre der foreligger en skriftlig aftale med Spildevandsselskabet om dispensation fra befæstelsesgraden,
- samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 11. Grundejerforening

- 11.1 Hvis der er mere end én boligejer indenfor lokalplanområdet, skal der oprettes en grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebe-kæmpelse på veje og p-plads samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8.2 nævnte fællesarealer og de i § 8.8 beskrevne beplantninger. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer og - anlæg.

- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af grundene er solgt.
- 11.6 Såfremt der oprettes en boligforening inden for lokalplanområdet, så varetager boligforeningen samtlige lejeres interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen.

§ 12. Servitutter

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

§ 13. Retsvirkninger

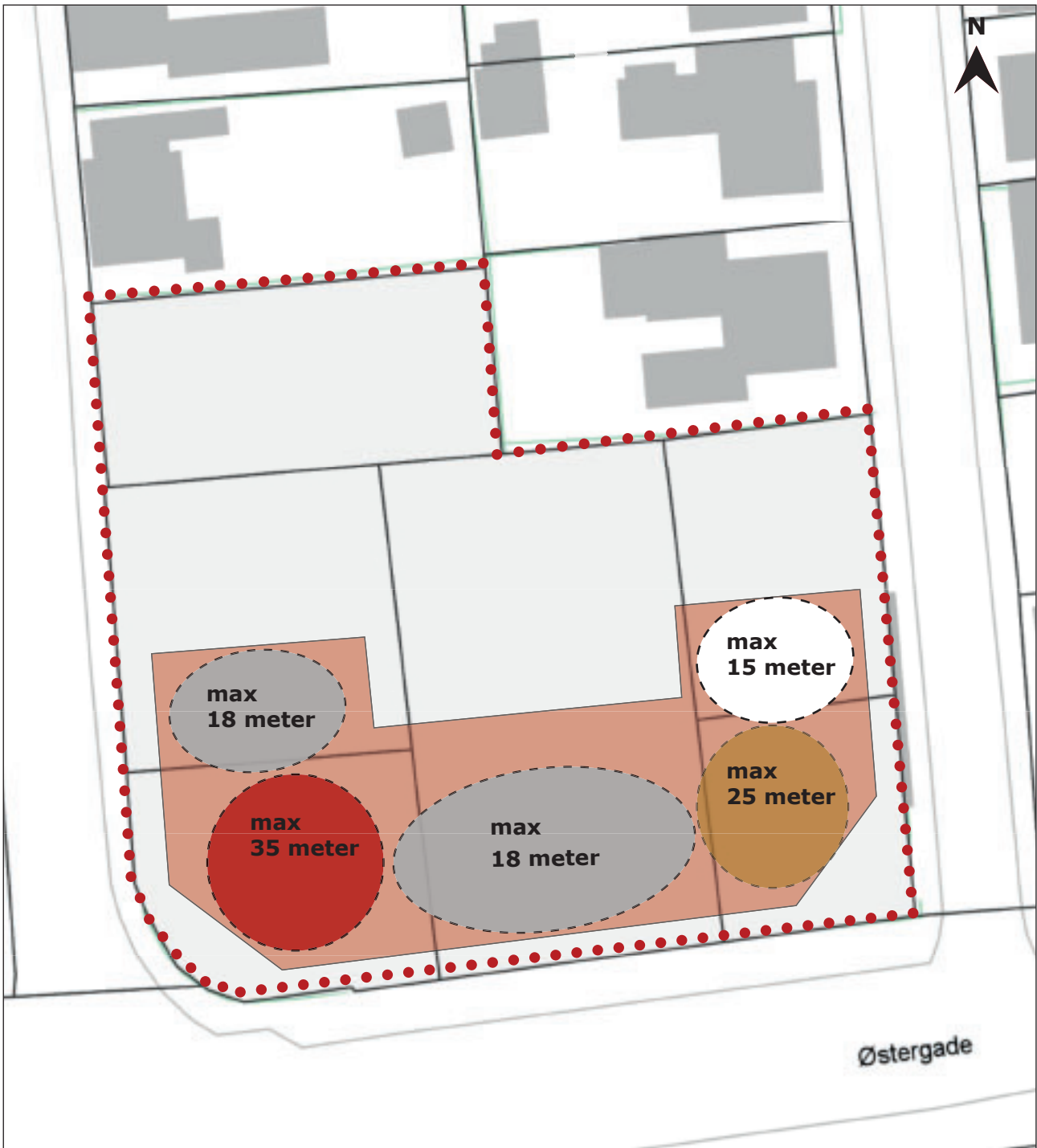
- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte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



Målestok ca. 1:500 ved print i A4

Signaturforklaring

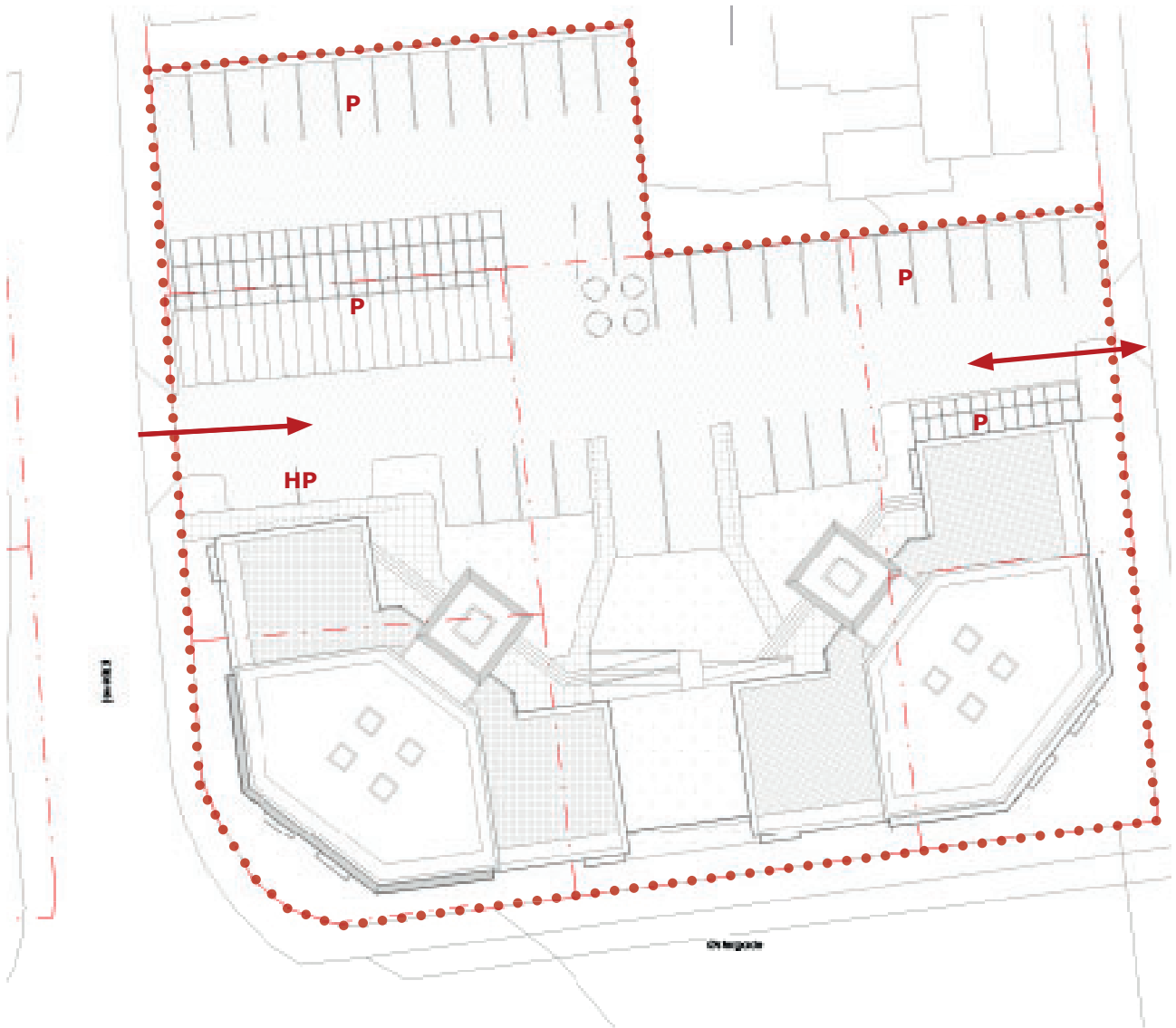
- Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 387
- Eksisterende matrikelskel
- Eksisterende bygninger (Kort fra 2018)



Ikke målfast

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 387	■	Principiel placering af bygninger på maks. 18 meter
■	Byggefelt	■	Principiel placering af bygninger på maks. 25 meter
□	Principiel placering af bygninger på maks. 15 meter	■	Principiel placering af bygninger på maks. 35 meter



Illustration, ikke målfast

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 387
P	Parkering
➡	Vejadgang



Ikke målfast

Signaturforklaring

3 D-Illustration af en mulig bebyggelsesplan



21 juni kl. 13.00



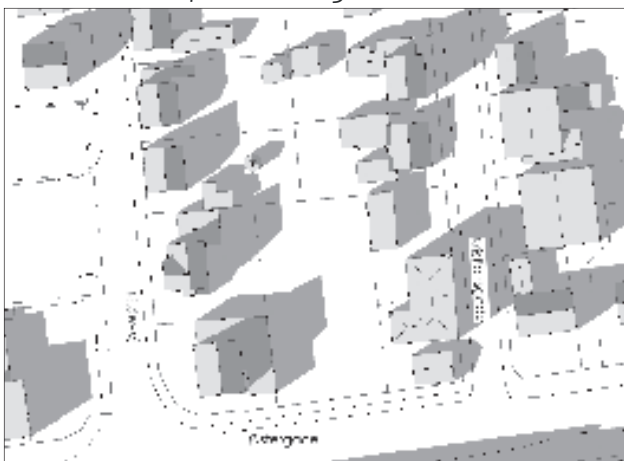
21 juni kl. 16.00



21. marts / 21. september kl. 13.00



21. marts / 21. september kl. 16.00



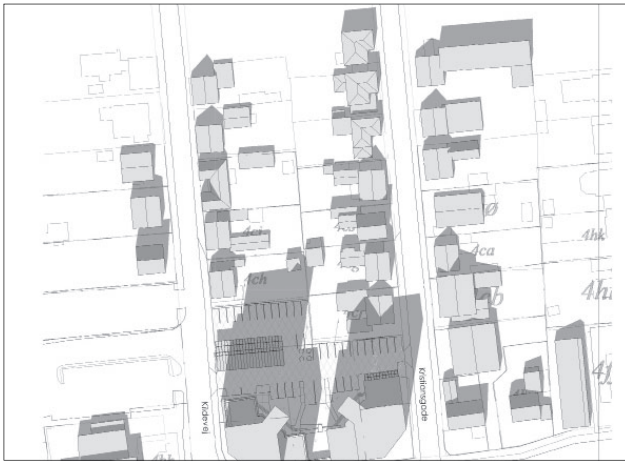
21. december kl. 12.00



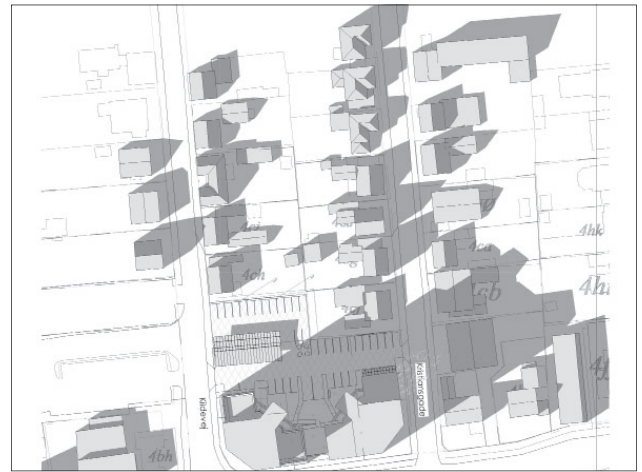
21. december kl. 14.00

Om skyggediagrammer - eksisterende forhold

De seks diagrammer viser de tidspunkter, hvor naboejendomene var mest udsatte - før projektet.



21. marts / 21. september kl. 13.00



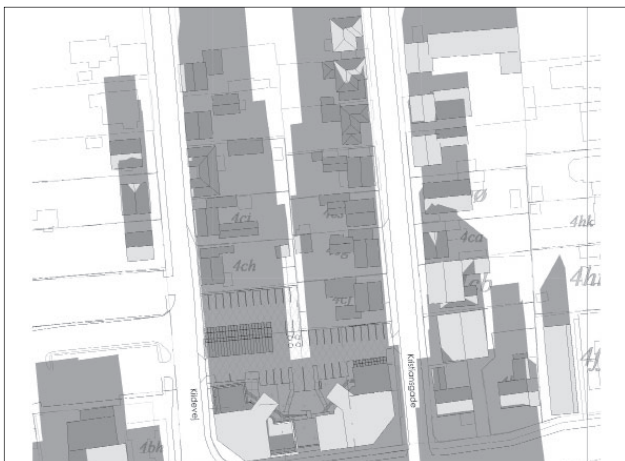
21. marts / 21. september kl. 16.00



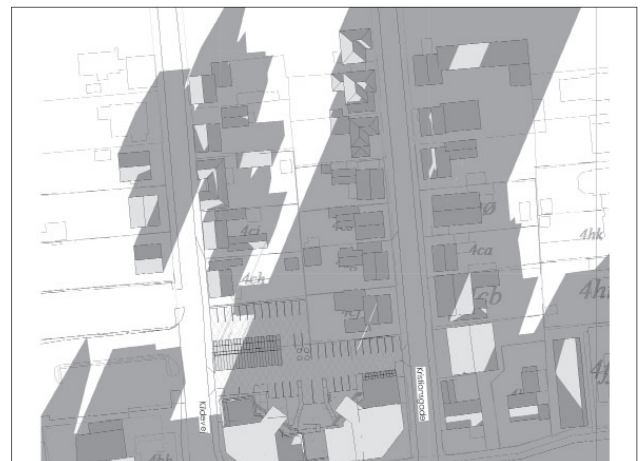
21 juni kl. 13.00



21 juni kl. 16.00



21. december kl. 12.00



21. december kl. 14.00

Om skyggediagrammer - efter projekt

De seks diagrammer viser de tidspunkter, hvor naboejendommene er mest udsatte efter opførelse af projektet.

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. 407 Blandet bolig og erhverv, Østergade, Ikast er:

- Offentligt bekendtgjort den 31. marts 2021.
- Endeligt vedtaget den 22. marts 2021.
- Offentliggjort som forslag den 23. december 2020.
- Godkendt som forslag den 14. december 2020.



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 407 Blandet bolig og erhverv, Østergade, Ikast var i offentlig høring i perioden fra den 23. december 2020 og frem til den 27. januar 2021.



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 4000.