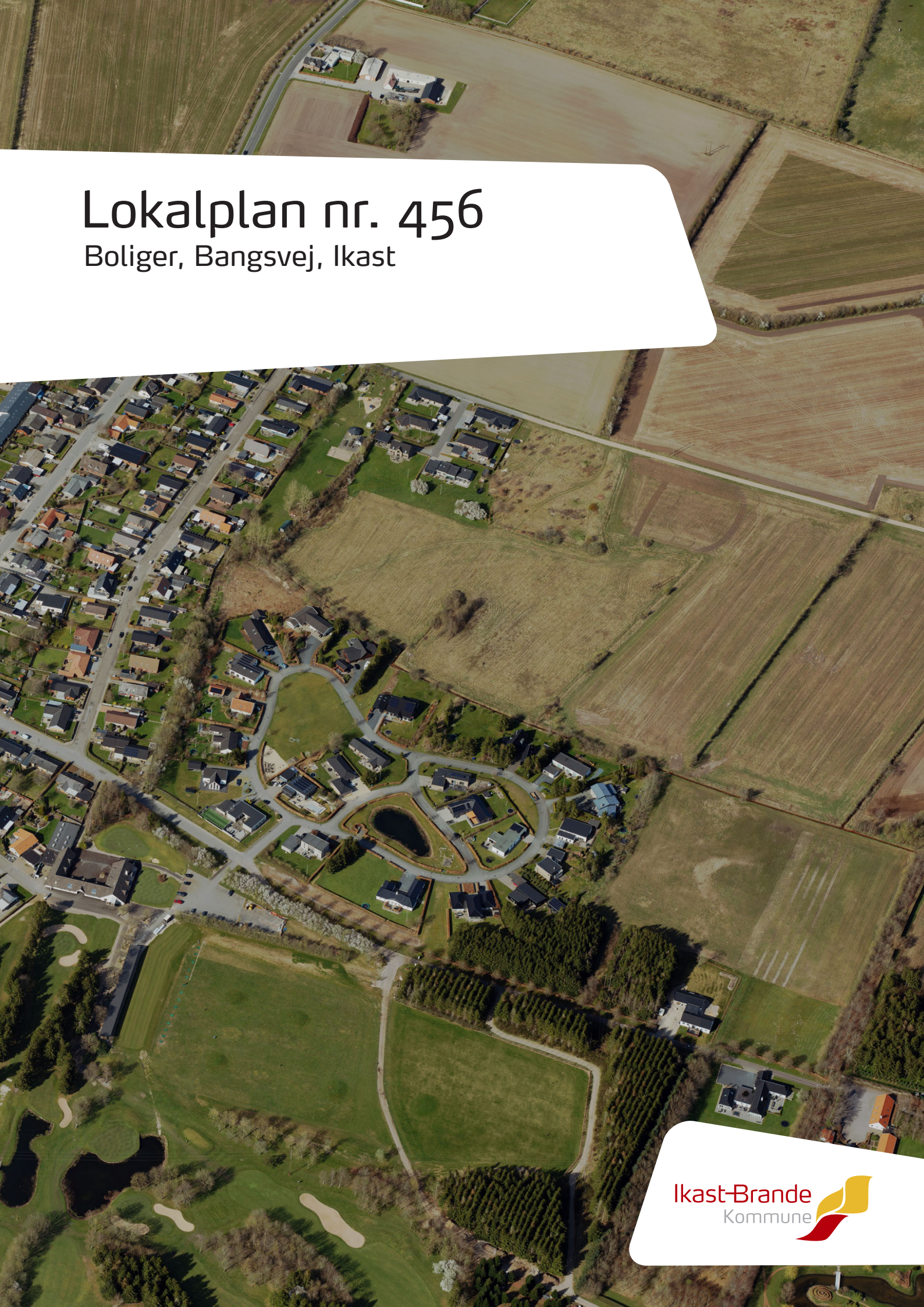
Lokalplan nr. 456

Boliger, Bangsvej, Ikast



Ikast-Brande Kommune

Hvad er en lokalplan?

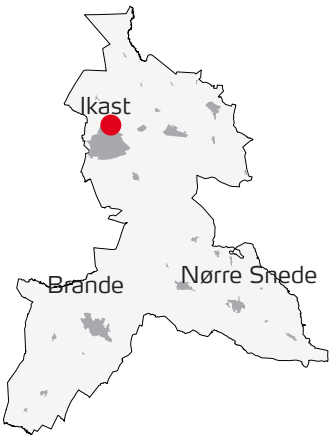
Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

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 plansystemet 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. 456
Boliger, Bangsvej, Tulstrup

Endelig vedtaget den 29. juni 2026

Udarbejdet af
Ikast-Brande Kommune,
Plan og Udvikling,

Henvendelse
E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

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

Ikast-Brande Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

Beliggenhed og eksisterende forhold 4
Baggrund og formål 5
Indhold 6
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning 9
Klimatilpasning 15
Love og beskyttelseslinjer 17
Lokalplanens gennemførelse 19
Miljøvurdering 22
Ændringer siden den offentlige høring 22
Vejledende illustrationsplan 25

Bestemmelser 26

§ 1. Formål 26
§ 2. Område og zonestatus 26
§ 3. Områdets anvendelse 26
§ 5. Vej, stier og parkering 28
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering 29
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 30
§ 8. Ubebyggede arealer 31
§ 9. Tekniske anlæg 32
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning 32
§ 12. Servitutter 34
§ 13. Retsvirkninger 34

Bilagsliste

Bilag 1 - Matrikelkort 35
Bilag 2 - Anvendelse 36
Bilag 3 - Terrænregulering 37
Bilag 4 - Støj 38
Bilag 5 - Miljøklasser 39

Praktiske oplysninger 41

Lokalplan nr. 456

Boliger, Bangsvej, Ikast

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet ligger i Tulstrup ca. 2,5 km fra Ikast bymidte, i den nordlige udkant af Ikast by. Planområdet er et 12,7 ha ubebygget landbrugsareal som afgrænses mod nord af Bangsvej og mod nord og øst af marker meget langt ud i landskabet. Mod øst og syd-øst markeres grænsen af dels Smedegård grøft, dels marker og mod syd og sydvest af dels Broholmkvarteret, dels boligkvarteret omkring Søbjergvej.



Lokalplanområdets placering i byen

Terrænet er forholdsvis fladt med et fald på 1 til 1,5 meter mod syd. Den eksisterende beplantning består bl.a. af en klynge af ældre egetræer, en klynge birketræer og to markante markhegn bestående af ældre træer heriblandt egetræer.

Arealet overføres til byzone med denne lokalplan.



Lokalplanområdets afgrænsning

Baggrund og formål

En privat projektudvikler ønsker at skabe et nyt blandet boligområde langs Bangsvej, nord-øst for bydelen Tulstrup i det nordlige Ikast. Med vedtagelse af lokalplanen bliver der mulighed for et boligområde til forventeligt 147 tæt-lave boliger og 27 åben-lave boliger med tilhørende parkeringspladser og grønne fællesarealer. Det ønskede projekt medfører så væsentlige ændringer i det bestående miljø, at det forudsætterudarbejdelse af en lokalplan.



Udsnit fra illustrationsplanen som viser en del af Bangsvej integreret i planen.



Lokalplanområdet med de udlagte tæt-lav og åben-lav boliger.

Grundvandet i planområdet står for en stor del af området gennemsnitligt op til 0,3 meter under terræn i en vintersituation. Hele planområdets sydlige kant ned mod Smedegård grøft er endvidere følsomt over for større regnhændelser. På grund af den korte afstand fra terræn til grundvandsspejl, er det nødvendigt at jordpåfylde byggefelter samt vejarealer med 0,75 m. I det sydlige areal langs Smedegårds grøft hvor der ikke jordpåfyldes, etableres en hævet sti der skal virke som hydraulisk barriere mellem bebyggelsen og grøften.

Smedegård grøft er rørlagt under Tulstrup By og rørets dimension er begrænsende for afledning af vand. Lokalplanen skal sikre at arealerne ned til vandløbet kan tåle en oversvømmelse. Det er en forudsætning for bebyggelse i planområdet, at hele planområdet terrænreguleres, med undtagelse af arealet i det nord-vestlige hjørne af planområdet.

Ikast-Brande Kommune vurderer at terrænreguleringen og den hævede sti langs Smedegård grøft, tilsammen dels vil sikre det kommende boligområde, dels vil forbedre forholdene for Broholmparken, under ekstremregn.

Midt i lokalplanområdets sydlige del er et fugtigt areal, der i kommuneplanen er udpeget som lavbundsareal.



Terrænregulering i lokalplanområdet hvor der skal sikres en minimum-safstand til grundvandsspejlet på 1,0 m.

De udpegede lavbundsområder må ifølge kommuneplanens retningslinjer ikke bruges på en måde, der forhindrer, at de vil kunne genoprettes som vådområder.

Arealet ligger i omtrent samme terrænkote som de omkring-liggende arealer, der har status som omdriftsarealer. Det er i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan vurderet, at det udpegede lavbundsareal har en meget lille og lokal udstræk-ning, og at de omkringliggende ånære arealer ikke har typisk lavbundskarakter.

På den baggrund og med henvisning til arealets meget begrænsede størrelse og eksisterende topografi, vurderes det højest usand-synligt, at der kan/vil blive gennemført projekter, der vil hæve vandstanden i det nærvedliggende vandløb, Smedegård grøft. Arealet indgår derfor i planlægningen.Trafikalt skal det kommende boligområde forsynes via Bangsvej, som i dag er en grusvej på hele strækningen langs lokalplanområdet.

Indhold

Planens disponering
Bebyggelsesplanen viser 27 åben-lav boliger fordelt på tre boligveje mod sydvest og 147 tæt-lav boliger fordelt på det øvrige område. Der er tænkt grønne fællesarealer ind i hele planen og ialt 281 parkeringspladser inklusiv 41 pladser fællesparkering.
Der etableres en hævet sti langs planens sydlige afgrænsning. Stien skal virke som hydraulisk barriere mellem bebyggelsen og Smedegård grøft i områder hvor der ikke jordpåfyldes.
Tilkørsel til lokalplanområdet sker fra Bangsvej.

De første 130 meter langs det nye boligområde til og med indkørslen til området, skal asfalteres i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til tæt-lave og åben-lave boliger fordelt på seks boligveje, tre større boligklynger og ni tæt-lav boliger i tilknytning til stamvejen. Områdets boligveje og boligklynger forbindes internt med stisystem. For at beskytte Broholmparken mod vand fra lokalplanområdet ved ekstremregn, skal de syd og syd-vest vendte grønne arealer kunne opmagasinere store mængder vand. Det opnåes ved at etablerer en hævet sti langs Smedegård grøft. Se nedenstående illustration.

Bebyggelse og anlæg

Planen er inddelt i fire delområder. Tæt-lav boliger i delområde 1 og 2, åben-lav boliger i delområde 3 og grønne fællesarealer i delområde 4.

Lokalplanens delområder forbindes internt med trampestier.
Bebyggelse må opføres i op til to etager med en makisimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Bevaring af beplantning

Det vestligste læbælte indeholder 12-13 egetræer, hvoraf flere af dem potentielt kan være yngle- og rasteområde for flagermus. Det østligste læbælte indeholder 16-20 egetræer, hvoraf flere af dem potentielt kan være yngle- og rasteområde for flagermus.

De markerede træer skal bevares i sammenhæng med bevarelse af det fulde østlige læbælte og en mindre del af det vestlige læbælte. Læbælterne, og særligt det østlige læbælte vil kunne fungere som ledelinje for flagermus, ud i landskabet. Potentielt kan flagermus fouragere og sprede sig langs Smedegård grøft og bruge læbæltet som spredningsvej.

Træernes rodnet kan ikke tåle jordpåfyldning eller den øgede ophobede vandmængde som opstår ved ekstremregn i de områder som ikke jordpåfyldes.

Grønne områder, landskab og beplantning

Det omkringliggende landskab udgøres af marker og markhegn ligesom det ved lokalplanens tilblivelse eksisterende landskab inden for lokalplanområdet.

Der er flere beskyttede enge lige øst for lokalplanområdet. Sammen med enge sydøst for lokalplanområdet udgør de Tulstrup Enge. Engene må ikke påvirkes hydrologisk og må ikke tilstandsændres. Der skal være minimum 5 meter fra befæstet areal og 2 x bygningshøjsafstand til de § 3 beskyttede enge øst for lokalplanområdet.



Den vestlige del af lokalplanområdet. Den grønne signatur viser engene tæt på lokalplaområdet. Det nord-østlige hjørne af lokalplanområdet grænser op til et engområde.



Eksempel på egetræ fra det østlige læbælte

Grønne friarealer

Der er grønne friarealer tilknyttet alle tre delområder. Det er hensigten at områdets fællesarealer skal fremstå med større træer både enkeltstående og i klynger.





På kortet er egetræer markeret med rød signatur. Nord er op.

Det eksisterende levende hegn med den tilhørende grøft mod øst, skal bevares i sin fulde længde.

Mod vest bevares hegnets øverste del og en klynge i den sydlige del af planen mod Broholmparken. Se nedenstående udsnit af illustrationsplanen.

Trafik

Området vejbetjenes fra Bangsvej. Bangsvej er ved lokalplanens tilblivelse grusbelagt fra lokalplanområdets vestlige del. Den del af Bangsvej som fører fra Tulstrup frem til indkørslen til lokalplanområdet inddrages i lokalplanen, så udbygning af vej og fortorv til og med indkørslen til lokalplanområdet vejsikres.

Ved lokalplanens realisering skal der indsendes et vejprojekt til vejmyndighedens godkendelse.



Bangsvej asfalteres frem til indkørslen til lokalplanområdet. Fortorv føres fra Bangsvej 48B frem til indkørslen til lokalplanområdet.

Børn i byen

Planområdet ligger i Tulstrup som er en mindre bydel nord for Ikast. Tulstrup har ikke selv velfærdsfunktioner som skole, bibliotek og hal. Afstanden fra lokalplanområdet til skole, svømmehal, bibliotek og Hjertet i Ikast, er:

- Nordre Skole 1,6 km
- Svømmehal 3.3 km
- Bibliotek 2,5 km
- Hjertet 4 km

Ved lokalplanens vedtagelse findes to dagplejere og en legeplads i Tulstrup. Festpladsen som grænser op til Lokalplanområdet, bruges til lokale byfester mm.

Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning

Nedenstående afsnit skal sikre det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i forhold til den gældende kommuneplan samt øvrig planlægning.

Gældende kommuneplan

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Ikast-Brande Kommune. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men den skal revideres hvert fjerde år.

Kommuneplanen indeholder rammer og retningslinjer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal derfor være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til Ikast by, der er kommunens hovedby.

Det er i overensstemmelse med bymønsteret, at der sker byudvikling og øget bosætning i og omkring Ikast. Arealet er udlagt til byvækstareal i et kommuneplantillæg nr. 37 til Kommuneplan 2021-2033.

Efterfølgende er der vedtaget en ny Kommuneplan 2025-2037, som danner grundlag for lokalplanlægningen. Boligområdet kan derfor overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Lokalplan nr. 456 er i overensstemmelse med rammebestemmelser og rammeområders afgrænsning for området.

Lokalplanen områder er omfattet af retningslinjer i Kommuneplan 2025-2037 for naturinteresser, herunder naturområder, økologiske forbindelser og lavbundede arealer.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at planen er i overenstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og dermed de nationale interesser.

I Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037 er planområdet omfattet af rammeområde nr. 1.B4.10, som udlægger et boligområde til åben-lave og tæt-lave boliger. Af rammebestemmelserne fremgår det, at det i lokalplanlægningen skal sikres, at naturarealerne inden for og i direkte tilknytning til rammeområdet bevares og beskyttes. Læbælterne inden for rammeområdet og egetræerne heri skal bevares i forbindelse med anlæg og byggeri. Spredningsmulighederne for dyr og planter langs Smedegård grøft skal bevares og styrkes, og naturværdierne skal indarbejdes i nærrekreative arealer langs grøften.

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med områdets rammebestemmelser.

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 forringesfor vandområderne. Miljømål for vandløb og søer omfatter både den kemiske og økologiske tilstand.

Planområdet ligger inden for tre målsatte grundvandsforekomster: én terrænnær, én regional og én dyb.

Alle tre grundvandsforekomster har god kvantitativ tilstand og den dybe grundvandsforekomst har også god kemisk tilstand. Den terrænnære og regionale grundvandsforekomst har ringe kemisk tilstand på grund af pesticider. Det generelle miljømål for grundvandsforekomster er god kvantitativ tilstand og god kemisk tilstand.

Den nuværende arealanvendelse for planområdet er dyrket landbrugsareal, hvor størstedelen af arealerne gødes og sprøjtes. Det planlagte vurderes at have en positiv påvirkning på grundvandsforekomsternes kemiske tilstand i forhold til den manglende målopfyldelse, som skyldes pesticider, da arealerne tages ud af landbrugsdrift. Der forventes ikke at skulle foregå indvinding af grundvand inden for planområdet i driftsfasen, og eventuel grundvandssænkning i anlægsfasen vil være midlertidig.

Den ændrede anvendelse af arealet vurderes desuden ikke at have en mærkbar betydning for den samlede grundvandsdannelse inden for de målsatte grundvandsforekomster. Det vurderes på den baggrund, at det planlagte ikke vil medføre en ændring af den kvantitative tilstand for de målsatte grundvandsforekomster.

Ikast-Brande Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at det planlagte hverken direkte eller indirekte vil påvirke målopfyldelsen for grundvandsforekomsterne. 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.

Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres, idet al overfladevand skal nedsive inden for lokalplanområde. Dette er kun muligt ved at hæve terrænet.

Smedegård Grøft afgrænser lokalplanområdet mod syd. Vandløbsstrækningen er ikke omfattet af Vandområdeplan 2021-2027. De ånære arealer langs vandløbet er ikke okkerklassificerede.

Natura 2000

Det ansøgte udføres uden for Natura 2000-områderne. Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 64 - Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage. Habitatområdet ligger ca. 9 km syd for den planlagte projektplacering.

Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med arealet, hvor planen realiseres. Sammenholdt med den relative store afstand fra det planlagte areal til Natura 2000-området, vurderer Ikast-Brande Kommune derfor, at projektet ikke i sig selv - eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området samt naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget, væsentligt.

Smedegård Grøft er rørlagt under Tulstrup By, og vandet løbe videre i Stor Å-systemet og i sidste ende videre til Nissum Fjord, der er Natura 2000-område nr. 65. Projektet vil ikke påvirke Natura 2000-området samt naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget væsentlig, grundet den store afstand samt projektets lokale påvirkning.

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

Bilag IV
Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fra 1992 fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer indenfor 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.

Følgende arter, anført i EF-habitatdirektivets bilag IV, findes i området (10 km X 10 km): Sydflagermus, Odder, Markfirben, Spidssnudet frø og Ulv

Flagermus: Træerne i lokalplansområdet er blevet besigtiget fordi flere arter af flagermus både yngler og raster i forbindelse med træer.

I lokalplanområdet er to læbælter, som består af dels mellemstore til store egetræer og dels yngre træer, hvidtjørn m.v.

Det vestligste læbælte indeholder 12-13 egetræer, hvoraf flere af dem potentielt kan være yngle- og rasteområde for flagermus. Det østligste læbælte indeholder 16-20 egetræer, hvoraf flere af dem potentielt kan være yngle- og rasteområde for flagermus.

Læbælterne, og særligt det østlige læbælte kan fungere som ledelinje ud i landskabet. Potentielt kan flagermus fouragere og sprede sig langs Smedegård grøft og bruge læbæltet som spredningsvej. Der er flere småskove nord for Ikast samt Kompedal og Myremalm Plantage.

Det fremgår af lokalplanens bestemmelser, at læbælterne skal bevares. Det østlige skal bevares i sin fulde længde. Det vestlige skal bevares delvist.

Jordpåfyldningen, eller ophobet regnvand i de kunstine lavninger, må ikke påvirke træerne negativt, hverken på kort eller længere sigt.

Odder: Odder yngler i områder, som knytter sig moser, krat, skov eller andre naturområder, hvor odderen kan finde relativt uforstyrret skjul i længere perioder og på alle tider af året.

Lokalplansområdet består af omdriftsareal som ikke vurderes at udgøre et yngle- og rasteområde for odderen. Det kan dog ikke udelukkes, at odderen forvilder sig op i lokalplanområdet, hvis den bevæger sig langs Smedegård Grøft.

Spidssnudet frø: Spidssnudet frø yngler i mange slags vådområder lige fra ganske små vandhuller til bredden af store søer og fra helt overskyggede sumpe til fuldstændig lysåbne vandhuller. De mest typiske ynglesteder er vandhuller på afgræssede enge og i moser. Spidssnudet frø trives bedst, hvor der er sammenhængende naturområder.

Lokalplansområdet består af omdriftsareal, som ikke udgør noget yngle- og rasteområde for arten.

Det kan ikke udelukkes, at arten opholder sig øst for lokalplanområdet i tilknytning til søerne og engene, men det vurderes, at realiseringen af lokalplanen vil ikke påvirke disse arealers funktion som yngle- og rasteområder.

Markfirben: Markfirbenet yngler på en række forskellige typer af biotoper. Kendetegnende for disse yngleområder er, at de indeholder soleksponerede skråninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning, typisk lave urter eller et løst dække af græsser. Lokalplanområdet udgør ikke noget yngle- og rasteområde for markfirben, da området er omdriftsareal uden soleksponerede skråninger.

Ulv: Ulv findes kun ynglende i de større sammenhængende hede- og skovområder i Jylland, med tætte bestande af hjortevildt. Det kan ikke udelukkes, at arten strejfer igennem araelet, men arealet er ikke egnet som yngle- og rasteområde for ulv.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arter. Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune at en realisering af denne lokalplan samlet set ikke medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra a), samt at lokalplanen ikke medfører ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Egetræer
Det vestligste læbælte indeholder 12-13 egetræer, hvoraf flere af dem potentielt kan være yngle- og rasteområde for flagermus. Det østligste læbælte indeholder 16-20 egetræer, hvoraf flere af dem potentielt kan være yngle- og rasteområde for flagermus. Samtlige egetræer skal bevares.

Grundvand og geologi
Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, men udenfor indvindingsoplande til almene vandværker, grundvandsdannende oplande, følsomme indvindingsområder, indsatsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Der findes én boring inden for planområdet. Boringen bruges til markvanding. Ved realisering af projektet bliver boringen overflødig og skal derfor sløjfes. Der er få boringer omkring planområdet og mindst 1,5 km til den nærmeste drikkevandsboring.

Det vurderes, at lokalplanen ikke giver mulighed for et projekt som påvirker nogle drikkevandsboringer eller udpegede drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der ikke er udpeget specielle forhold omkring grundvandet. Det betyder, at der ikke er specielle restriktioner forbundet med at ændre arealanvendelsen. Den generelle lovgivning om beskyttelse af grundvandet er dog altid gældende, og risiko for grundvandsforurening skal altid minimeres mest muligt, særligt i et område hvor grundvandet står meget nær overfladen, som i lokalplanområdet.

De øverste jordlag i lokalplanområdet forventes at bestå af grovsandet jord. Af nærliggende boringer fremgår det også, at de øverst 12-18 m. består af sand.

Grundvandsspejlet findes tæt ved terræn og er pejlet om sommeren til 1,2 - 1,8 m under terræn og om vinteren til 0,1 - 0,5 m under terræn. Når planområdet terrænreguleres, vil der skabes øget plads i jordmatrixen til nedsivning af regnvand.

Det er sandsynligt, at der bliver behov for grundvandssænkning i anlægsfasen. Grundvandssænkning vil kræve tilladelse, som skal ansøges hos Ikast-Brande Kommune. Der er flere beskyttede enge lige vest for lokalplanområdet. Sammen med enge sydvest for lokalplanområdet udgør de Tulstrup Enge. Engene må ikke påvirkes hydrologisk og må ikke tilstandsændres. I tilfælde af grundvandssænkning, kræver det tilladelse, hvis der skal pumpes mere end 10.000 m³ vand

Spildevandsplan 2023-2034

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

Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres. Regnvand må ikke give anledning til gener for naboer. Der er, som en del af projektet, lavet en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet skal håndteres. Al overfladevand skal nedsives. Spildevand afledes til Ikast Renseanlæg.

Der kan være eksisterende dræn i jorden, som skal håndteres efter vandløbslovens bestemmelser.

Klimatilpasning

Udledninger af overfladevand i forbindelse med kraftig nedbør skal ske til områder, hvor vandet ikke giver anledning til øget miljø- og naturbelastning. Inden for oversvømmelsestruede områder bør der kun planlægges for nyt byggeri og nye anlæg, hvis regnvandet kan håndteres i området og ikke forringer regnvandshåndtering på tilstødende arealer.

Hverdagsregn skal håndteres ved nedsivning ved hver matrikel. Der laves ingen udledning af hverdagsregn til Smedegård Grøft. Under ekstremregn vil området efter udbygning af volden kunne tilbageholde mere vand end den nuværende eng er i stand til. Primære strømningsveje ind og ud af området, bibeholdes

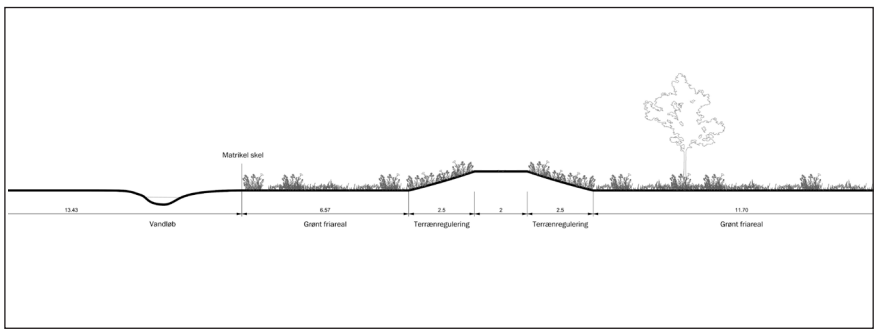
For at klimasikre lokalplanområdet hæves terrænet med mindst 1 meter over grundvandspejlet, så der i en fremtidig vintersituation er minimum 1 m. til grundvandet. Terrænregulering skal foretages i de områder som skal bebygges ifølge bebyggelsesplanen. Det hævede terræn har en hældning på 1:5 i forhold til det eksisterende terræn.

Læbæltet, der deler det midterste og østlige byggefelt, skal bevares i sin fulde længde. Det vestlige læbælte bevares i den nordlige del af planen. Lavninger langs læbælterne fungerer ved lokalplanens vedtagelse som strømningsvej/grøft for områderne nord for lokalplanområdet, og kommer til at ligge som et lavpunkt i det nye terræn.

Lavningernen skal bevares ved lokalplanens realisering.

Området regnvandskloakeres til hverdagsregn og vandet ledes til de interne bassiner/lavninger. Belastningen fra projektområdet til læbælterne vil ikke forøges i forhold til den naturlige afstrømning, der er ved lokalplanens vedtagelse.

Vold ved vandløb
Den rørlagte del af Smedegård Grøft under Tulstrup kan ikke tilføres yderligere vand, uden at afløbsfunktionen forværres inde i Tulstrup. Engene omkring lokalplanområdet må ikke påvirkes hydrologisk og må ikke tilstandsændres. Selve terrænet i denne del af området hæves ikke ved terrænreguleringen, der etableres istedet en vold langs Smedegård Grøft.



Snittet viser volden langs Smedegård Grøft

Volden skal fungere som en hydraulisk barriere. Den etableres forskudt 10 meter fra grøften. Volden er trapezformet og har en højde på 0,75 m.

Da volden etableres dels som en hydraulisk barriere og dels under hensyn til den eksisterende (naturlige) grundvandstilstrømning til Smedegård Grøft vil dette forhold udfordre opbygning og materialevalg af volden.Terrænreguleringen medfører at der under 100-års hændelser kan magasineres omkring 440 m³ mere volumen i projektområdets lavninger, end ved den nuværende tilstand.

Tekniske anlæg

Elforsyning
Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Kloakering
Se afsnit Spildevandsplan 2023 - 2034 på side 15.

Varmeforsyning
Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmeforsyningsloven. Energi Ikast forsyner Tulstrup, men der er ikke udlagt forsyningsområde for lokalplanområdet.

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.

Der skal være plads til evt. affaldscontainere og molokker samt vendeplads til renovationsbiler

Ladestandere
Inden for lokalplanområdet skal der forberedes til ladestandere, eller etableres ladestandere i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

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

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

Jordbalance
Inden for lokalplanområdet skal der så vidt muligt opnås jordbalance. Overskydende jord skal genanvendes inden for lokalplanområdet.

Ved byggeri af boliger, skal jorden være dokumenteret ren jord - kategori 1, for at beskytte mod forurening.

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).

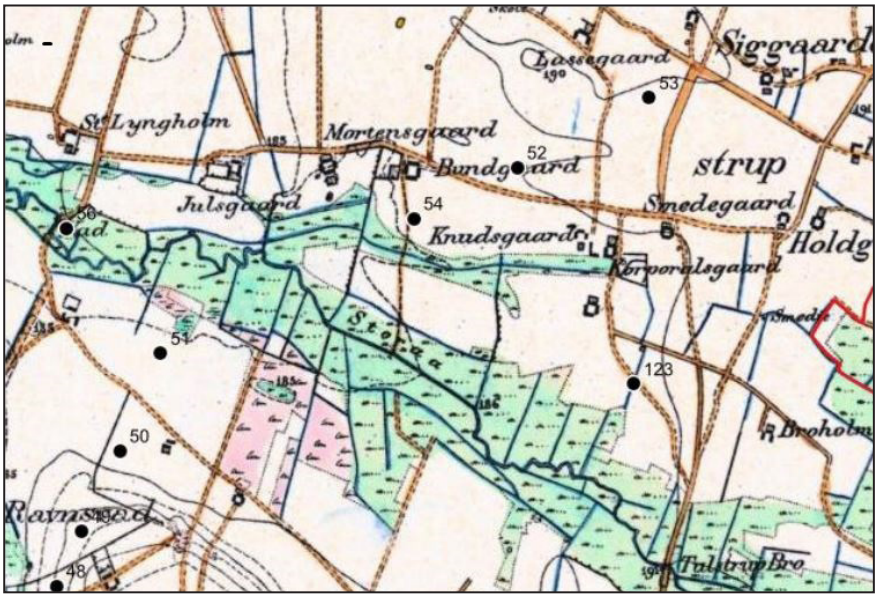
Tilladelse til vejadgang og anlæg af privat fællesvej skal ske i overensstemmelse med vejloven og lov om private fællesveje.

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

Museum Midtjyllands udtalelse:
Museet har ikke kendskab til skjulte fortidsminder inden for det aktuelle lokalplanområde, men nærmest i nordkanten af arealet er der registreret en gravhøj, sted- og lok.nr.: 180307-3 Se figur 1.

Fra højen er der kendskab til "Ben og en Stenøkse med Skafthul Højen dateres til Enkelt-gravskulturen, ca. 2800-2400 f.Kr.
Topografisk er arealet beliggende på sydsiden af et mindre, relativt fladt næs, som mod syd støder op et større engområde i Storådalen. På de høje målebordsblade fremstår arealet mod nord og vest som højereliggende, dyrket mark og mod syd som lavereliggende eng. Fra lokalplanområdet er der knap 600 m til Storå. En beliggenhed, som er oplagt til forhistorisk bebyggelse.
I 2003 lavede museet en forundersøgelse i forbindelse med udstykningen ved Broholmvej umiddelbart mod sydvest. Her fremkom ingen forhistoriske anlæg.



Figur 1. Arealet indrammet med rødt på de høje målebordsblade med de kendte lokaliteter i nærområdet.

I 2022 blev der i forbindelse med udstykningen vest for Ilskovvej gennemført en større forundersøgelse, sted- og lok.nr.: 180307-123. Her blev der registreret en jernudvindingsovn, fire kogestensgruber og en mulig trækulsmile samt tre "dybe anlæg". De undersøgte anlæg dateres fra den sidste halvdel af bondestenalderen og frem til yngre jernalder, ca. 2800 f.Kr. til 750 e.Kr.

På næsten samme kote og med en tilsvarende beliggenhed i forhold til Storå undersøgte museet i 1985 i forbindelse med anlæggelsen af naturgasledningen på en ca. 170 m lang strækning bopladsrester i form af stolperækker, spredte stolpehuller, vægrender, ildsteder, gruber og mindst en brønd, Sted- og loknr.: 180307-54.

Fundene dateres til ældre og yngre jernalder, dvs. fra mellem 500 f.Kr. og ca. 1050 e.Kr. Denne lokalitet ligger godt 1 km vest for det aktuelle område. Godt 300 m nordøst for denne lokalitet blev der opsamlet lerkarskår, knusesten, brændt flint og ildskørnet sten i naturgastraceet, Sted- og loknr.: 180307-52. Og yderligere knap 400 m mod nordøst blev der ved rekognoscering fundet lerkarskår, jernslagge og brændt flint, Sted- og loknr.: 180307-53.

På baggrund af terrænforholdene og de kendte forhistoriske lokaliteter i nærområdet vurderer museet, at der vil være mulighed for forekomst af væsentlige fortidsminder på arealet. Museum Midtjylland anbefaler derfor, at der foretages arkæologisk forundersøgelse af hele arealet, inden der gennemføres byggeri eller anden form for anlægsarbejde.

Landbrugspligt
Ved planens realisering tages omdriftsarealer varigt ud af drift.

Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på de 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 der søges tilladelser eller dispensationer ved andre myndigheder.

Ved ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan
Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019.

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

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.

- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.

- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres.

- Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer.

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

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

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,

- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,

- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,

- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,

- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,

- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen,

- 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 var 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.

Etableringen af et blandedet boligområde langs Bangsvej vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Ikast-Brande Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en vurdering af, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, pkt. 1 eller 2 i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i lovens § 1. stk. 2 og i forhold til følgende faktorer: den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv - herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker, ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Ikast-Brande Kommune træffer hermed afgørelse efter miljøvurderingslovens § 10 om, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Afgørelsen efter miljøvurderingslovens § 10 er offentliggjort samtidigt med offentliggørelsen af forslag til planen efter reglerne fastsat i Planloven.

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

Ændringer siden den offentlige høring

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

I forhold til det offentliggjorte lokalplansforslag er den endelige lokalplan ændret på følgende punkter:

Side 5: Bebyggelsesplanen udskiftes med en opdateret bebyggelsesplan uden sti på volden og uden stier i området.

Side 6:Terrænreguleringsillustration rettes til 1,0 meter over GVS

Side 7: Illustration, som viser sti på volden + jordpåfyldning på 0.75, fjernes

Side 15: afsnit 2 rettes til: terrænet hæves mindst 1 meter over grundvandsspejlet (0.75 m. fjernes). Der tilføjes: lavningerne skal bevares ved lokalplanens realisering.

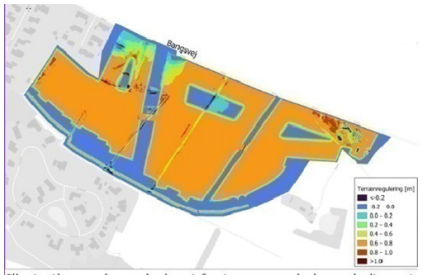
Side 16: hævet sti rettes til: vold. Vejledende illustrationsplan med stier er fjernet.

Side 16: Det vurderes, at en bundbrede på 7 meter af komprimeret sand/grus er tilstrækkelig uigennemtrængelig til at fungere som hydraulisk barriere og forsinkelse mod bækken.

ændres til:

Volden skal etableres dels som en hydraulisk barriere og dels under hensyn til den eksisterende (naturlige) grundvandstilstrømning til Smedegård Grøft. Dette forhold vil udfordre opbygning og materialevalg af volden.

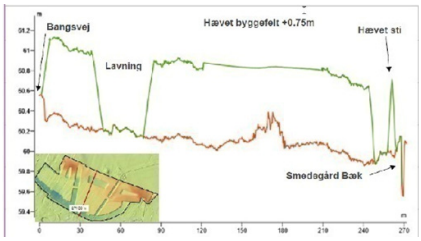
Nedenstående fire illustrationer på henholdsvis side 15, 16, 17 og side 18 tages ud af lokalplanen:



Illustrationen viser princippet for terrænreguleringen indtegnet på bebyggelsesplanen. Den orange farve viser jordpåfyldning mellem 0.60 - 0.80 m.



Indenfor den røde signatur er det højeste punkt på terrænreguleringen og indenfor den blå signatur er det eksisterende terræns kote.





Illustrationen viser plan for ekstremregnhåndtering. Blå pile viser interne strømningsveje. Gule pile viser strømningsveje ind og ud af området.

§1 Formål tilføjes: at der etableres den nødvendige terrænregulering med mindst 1 meter fra grundvandsspejlet.

§1.1 at der etableres den nødvendige terrænregulering, ændres til:

§1.1 at der ved byggemodningen af det fulde lokalplanområde etableres den nødvendige terrænregulering med mindst 1 meter fra grundvandsspejlet, i henhold til kortbilag 3.

§ 3 Regnvandshåndtering - hævet sti ændres til to punkter:

§ 3 Regnvandshåndtering

Vold langs Smedegård Grøft.

§ 3.4 Tilføjes "jordvold"

§ 5.4 Fjernes

§ 5.6 Den hævede sti på volden langs Smedegård Grøft anlægges med en bredde på 2 meter med en hældning på 1:3 til eksisterende terræn. Fjernes

§ 5.12 Belysning langs den hævede sti skal være pullert-LED belysning med lav farvetemperatur. Fjernes.

§ 8.9 Terrænregulering jf. vandhåndteringsplanen er gns. 0,75 m (se Kortbilag 3)

ændres til:

§ 8.9 Terrænregulering skal være mindst 1 m over grundvandsspejlet (se Kortbilag 3)

§ 8.10 Der må ikke terrænreguleres på den enkelte grund, ændres til:

§ 8.10 Der må ikke terrænreguleres ned mod grundvandet, på den enkelte grund.

§ 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal: (tilføjes):

Jordvolden langs Smedegårds grøft være etableret i sin fulde udstrækning

Side 25 Vejledende illustrationsplan med stier er udskiftet med en vejledende illustrationsplan uden stier.

Side 36 i kortbilag 2 er delområde 1 , 2, 3 og 4 tilrettet illustrationsplanen side 25.

Side 37 Kortbilag 3: kortet som viser terrænregulering op til 0,75 meter over GVS udskiftes til et kort med forenklet signatur som viser terrænregulering på 1,0 meter over GVS.

Vejledende illustrationsplan



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 kan anvendes til boligformål, herunder åben-lav boliger og tæt-lav boliger
- at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer
- at hver bolig får adgang til et udendørs opholdsareal
- at området vejbetjenes fra Bangsvej
- at der ved byggemodningen af det fulde lokalplanområde etableres den nødvendige terrænregulering med mindst 1 meter fra grundvandsspejlet, i henhold til kortbilag 3
- at det fulde østlige læbælte, og en del af det vestlige læbælte, som vist i princippet på kortbilag 2, bevares

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Delområder

2.3 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1, 2, 3 og 4 som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:

- tæt-lav boligbebyggelse.
- åben-lav boligbebyggelse
- grønne friarealer
- regnvandshåndtering
- vold langs Smedegårds Grøft

3.2 Delområde 1 og 2 skal anvendes til:

- tæt-lav boligbebyggelse.

3.3 Delområde 3 skal anvendes til:

- åben-lav boligbebyggelse

3.4 Delområde 4 skal anvendes til:

- rekreativt fællesareal, respektgrænse omkring højspændingsledning, jordvold til klimasikring og stamvej.

Virksomheder i boligområder

3.5 Indenfor lokalplanområdet kan byrådet tillade, at der på den enkelte ejendom drives liberalt erhverv inden for miljøklasse 1-2. Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i beboelseshuse.

Det er en betingelse, at:

- virksomheden drives af den der bebor ejendommen
- virksomheden 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

3.6 Inden for lokalplanområdet kan der opføres tekniske-anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis pumpestation.

Grønne områder inden for lokalplanområdet

3.7 Der skal etableres grønne fællesarealer i delområde 4

3.8. Der skal etableres grønne fællesarealer i konsekvenszonen omkring højspændingsledningen i delområde 4.

3.9 De grønne fællesarealer skal beplantes med hjemmehørende arter som:

Træer: Bøg, eg, ask, avnbøg, spidsløn, rødel, fuglekirsebær, røn og hyld.

Buske: Hvidtjørn, benved og brombær.

§ 4. Udstykning

I delområde 1, 2 og 3 fastlægges følgende minimums-grundstørrelser:

4.1 Åben-lav boliger: 700 m².

4.2 Tæt-lav boliger: 400 m².

Der kan opføres 1 bolig for hver 400 m² grundareal inkl. andel af fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer.

4.3 Ved tæt-lav boliger skal mindst 250 m² ligge i direkte tilknytning til boligen. Det resterende areal kan indgå som del af fælles friareal indenfor den enkelte bolig-gruppe.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bangsvej som vist i princippet på kortbilag 2.

Veje og stiers udformning

5.2 Stamveje i lokalplanområdet skal udlægges med en bredde på 11 meter, kørebanebredde på 6 meter, fortov på 2 meter i den ene side af vejen og 1,5 meter rabat i begge sider.

5.3 Øvrige veje i området skal anlægges med en bredde på 8,5 meter og en kørebanebredde på mindst 5,5 meter og 1,5 meter rabat i begge sider.

5.4 Stier må ikke forbinde lokalplanområdet med Bangsvej

5.5 Blinde veje der har en længde på mere end 40 meter skal afsluttes med en vendemulighed, hvor en 12 meter lang lastbil kan vende.

5.6 Blinde veje der har en længde på mindre end 40 meter skal afsluttes med en vendemulighed, hvor en personbil kan vende.

Oversigtsarealer

5.7 Oversigtsarealer i vejkryds skal udføres i overensstemmelse med gældende vejregler.

Note, §5:

På lokalplanområdets veje skal etableres de nødvendige hastighedsdæmpende tiltag, overgange m.v., sådan at tilstrækkelige trafiksikkerhedsmæssige forhold opnås i henhold til vejloven.

Vejtilslutning

5.8 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom til stamvej eller til Bangsvej

Belysning

5.9 Vej- og stibelysning udføres som anvist af Ikast-Brande Kommune.

Parkering

5.10 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav og mindst 1 1/2 pr. tæt-lav bolig.

5.11 Antallet af parkeringspladser kan sættes ned til 1½ plads pr. bolig, hvis mindst en tredjedel af de krævede pladser etableres som fælles parkering/gæsteparkering.

5.12 Ved alle fælles parkeringspladser skal mindst 1 parkeringsplads have et brugsareal på 4,5 x 8 meter.

5.13 Ved fælles parkeringspladser med 10 pladser eller mere skal desuden etableres mindst 1 plads reserveret til handicapparkering med et brugsareal på 3,5 x 5,00 meter.

Disse tæller med i parkeringskravet i §§ 5.10 5.11.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte åben-lave ejendom må ikke overstige 30.

6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte tæt-lave ejendom må ikke overstige 40.

6.3 Boligernes hoveddør skal vende ud mod fælles vej.

6.4 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt opføres i 2 etager.

6.5 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt have en højde på 8,5 meter.

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

6.7 Der må ikke opføres bygninger i delområde 4

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader skal udføres i teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade eller træ. Facaderne skal fremstå i afdæmpede farver, der er tilpasset landskabet.

7.2 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, alluminium eller kobber.

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

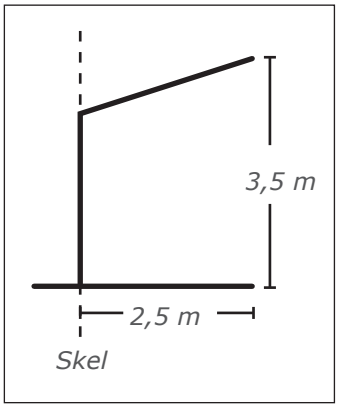


***Illustration** der viser hvordan mindre bygninger må opføres i skel 2,5 meter og stige 2,5 meter.*

Tage

7.3 Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer og skal fremstå i afdæmpede farver, der er tilpasset landskabet. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

7.4 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:

- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
- At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
- At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
- At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/solfangerne.
- At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget.

Skilte

7.5 Skiltning og reklamering udover almindelig navne- og nummerskiltning må ikke finde sted.

Andet

7.6 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantenner) op på bygningers facader eller tage.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 Engene øst for lokalplanområdet må ikke påvirkes hydrologisk og må ikke tilstandsændres. Der skal være minimum 5 meter fra befæstet areal og 2 x bygningshøjdes afstand til de § 3 beskyttede enge.

8.2 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne, lastbiler eller lignende.

8.3 Arealer, der ikke bebygges eller udstykkes til boligparceller eller udlægges til vej- sti- eller parkeringsareal, skal beplantes med herboende arter. Arealerne skal være tilgængelige for alle beboere i lokalplanområdet.

Hegn

8.4 Hegn langs skel må enter være levende hegn i en højde op til 1,8 meter eller raftehegn i en højde op til 1,8 meter eller sortmalet plankehegn.

8.5 Faste hegn må opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.

Bevaring af egetræer og læbælter

8.6 Det ved lokalplanens vedtagelse eksisterende østlige læbælte som vist i princippet på kortbilag 2, skal bevares og må ikke fældes eller beskæres.

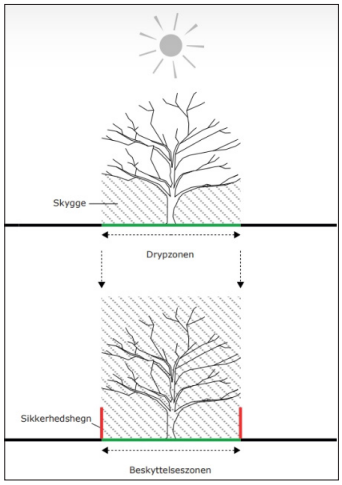
Det ved lokalplanens vedtagelse eksisterende vestlige læbælte skal bevares delvist og den sydlige klynge skal bevares fuldt, som vist i princippet på kortbilag 2. De bevarede træer må ikke fældes eller beskæres.

Udgåede eller beskadigede træer skal erstattes.

Undtaget herfra er ét gennembrud per læbælte på maksimalt 12 meter i forbindelse med etablering af vejforløb.

8.7 Træerne skal beskyttes i omfanget af deres drypzone- under byggemodning og ved etablering af boliger.

Note
Illustrationen viser omfanget af en drypzone.



8.8 Der må ikke lægges jord i en diameter af 10 meter fra træerne, samt graves indenfor en diameter af 10 meter fra træerne.

Terræn

8.9 Der må ikke foretages terrænregulering udover den nødvendige terrænregulering som skal etableres i forbindelse med byggemodningen og etableringen af jordvolden langs Smedegårds grøft.

Volden skal etableres med en afstand på 10 meter til grøften.

Terrænregulering jf. vandhåndteringsplanen er mindst 1 m. over grundvandsspejlet (se Kortbilag 3)

8.10 Der må ikke terrænreguleres ned mod grundvands spejlet, på den enkelte grund.

8.11 Overskudsjord skal i videst mulige omfang forsøges anvendt indenfor lokalplansområdet alternativt skal jorden bortskaffes til en godkendt modtager.

8.12 Ved terrænregulering jf. vandhåndteringsplanen skal der fremlægges dokumentation for jordens karakter, herunder analyser, der viser forureningsniveauet.

§ 9. Tekniske anlæg

9.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.

9.2 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.

9.3 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

9.4 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.

9.5 Området er ikke udlagt til kollektiv varmeforsyning. Ny, opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmeforsyning iht. varmeforsyningsloven.

9.6 Der kan etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:

- Jordvolden langs Smedegårds grøft være etableret i sin fulde udstrækning

- Alle boliger i det pågældende delområde tilsluttes det kollektive elnet.
- Alle boliger i det pågældende delområde skal være tilsluttet vandforsyningen fra alment vandværk
- Der skal være forberedt for ladestandere eller være etableret ladestandere på parkeringspladser med 10 eller flere pladser i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
- Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
- Regnvand fra indkørsler, hustage mv. skal håndteres eller forsinkes på egen grund eller i fælles regnvandsbassin.
- 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 Der skal oprettes en grundejerforening hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningensgeneralforsamling.

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 fælles arealer. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles arealer.

11.4 Såfremt et flertal af ejerne i en af lokalplanens boligklynger i delområde 1, 2 eller 3 ønsker det, kan der uanset § 11.1 dannes en grundejerforening for hvert boligklynge, således at hver af de 3 foreninger forestår drift, vedligehold, snerydning og glatførebekæmpelse i hvert sin klynge. Grundejerforeningerne skal i fællesskab forestå drift, vedligehold, snerydning, glatførebekæmpelse og vedligeholdelse af belysning på de fælles veje og stier, samt drift og vedligeholdelse af delområde 4 jf. §11.3.

11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.

11.6 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det, eller senest når 2/3 af grundene er solgt.

11.7 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande-Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12. Servitutter

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

§ 13. Retsvirkninger

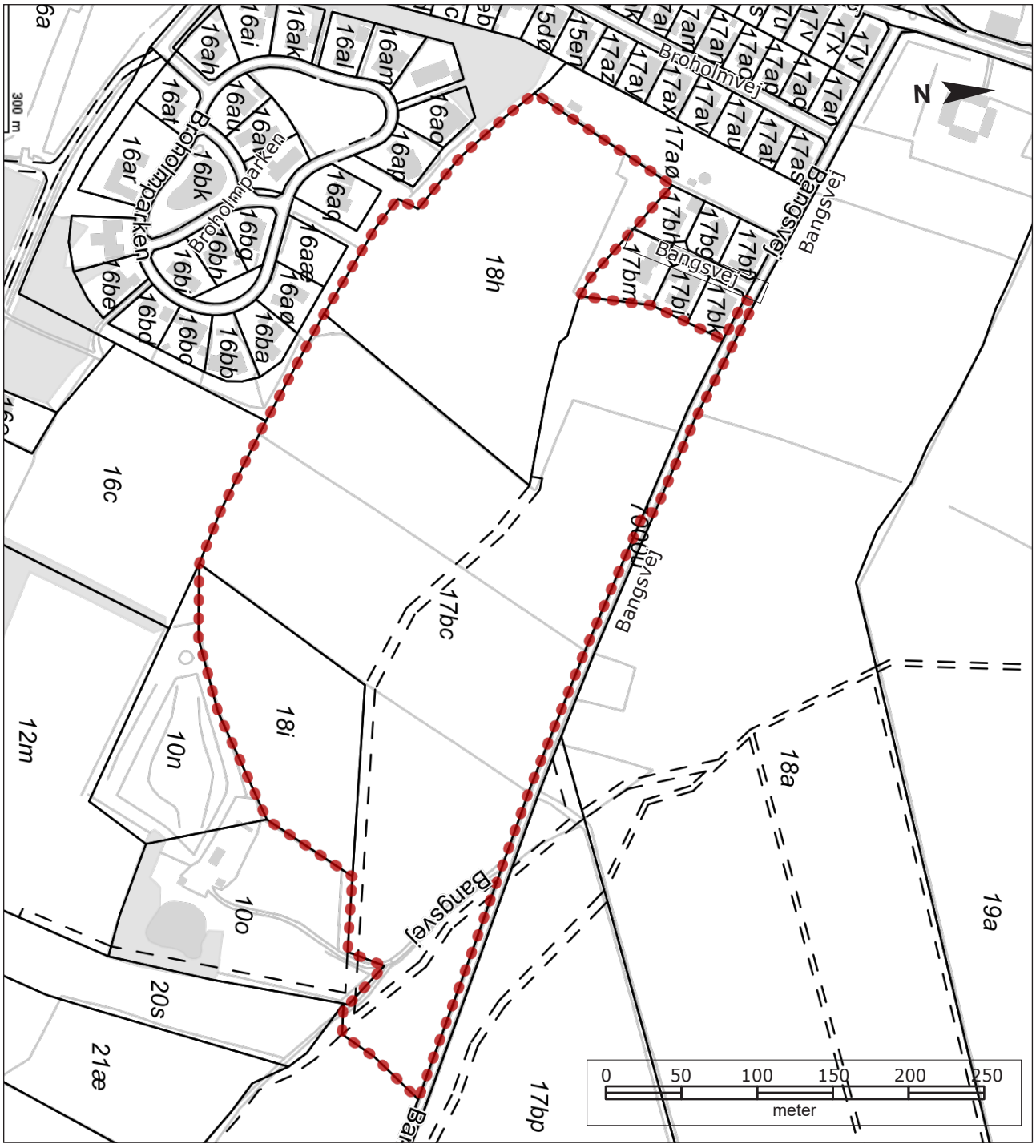
13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

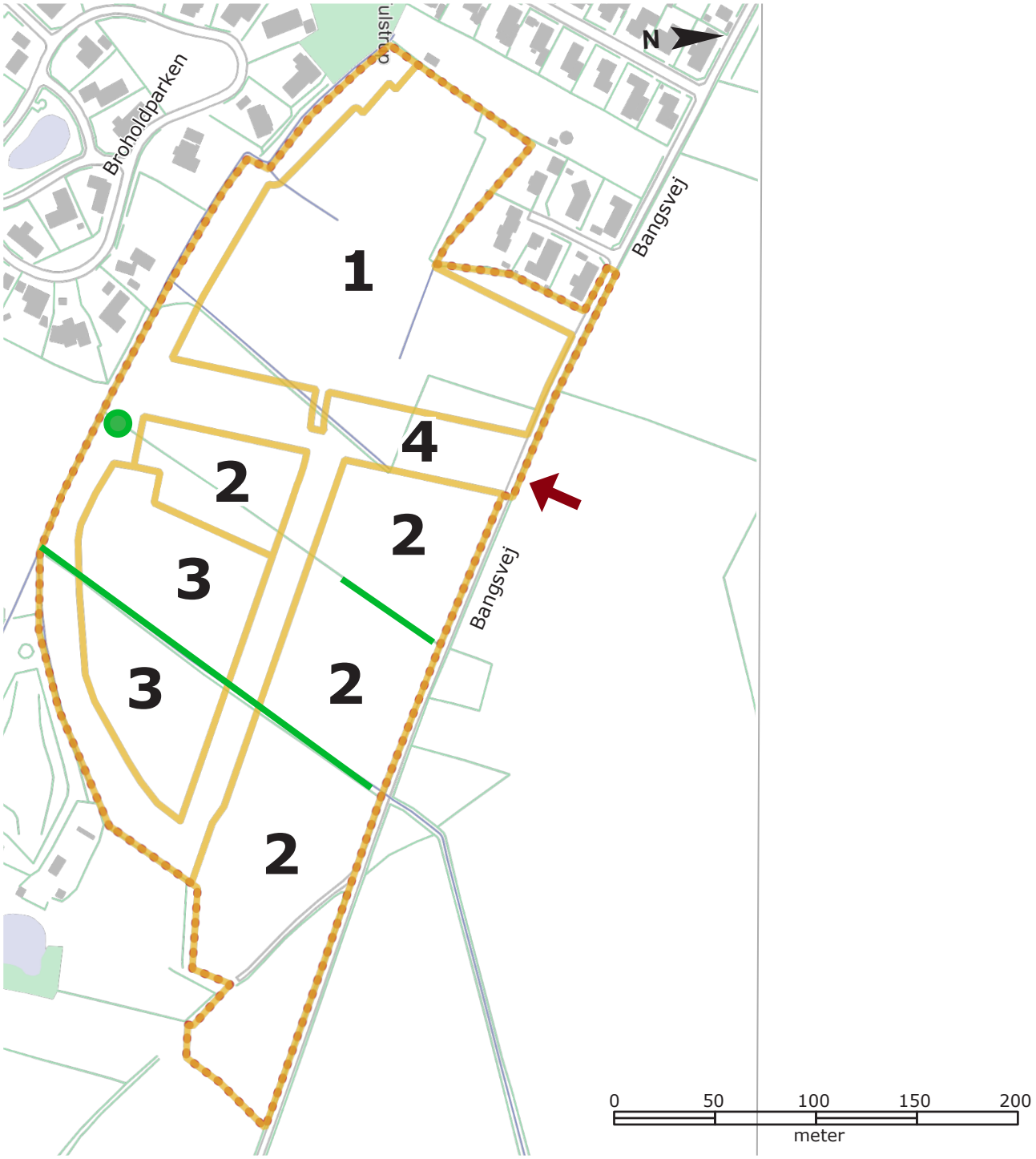
13.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.



Signaturforklaring

Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4

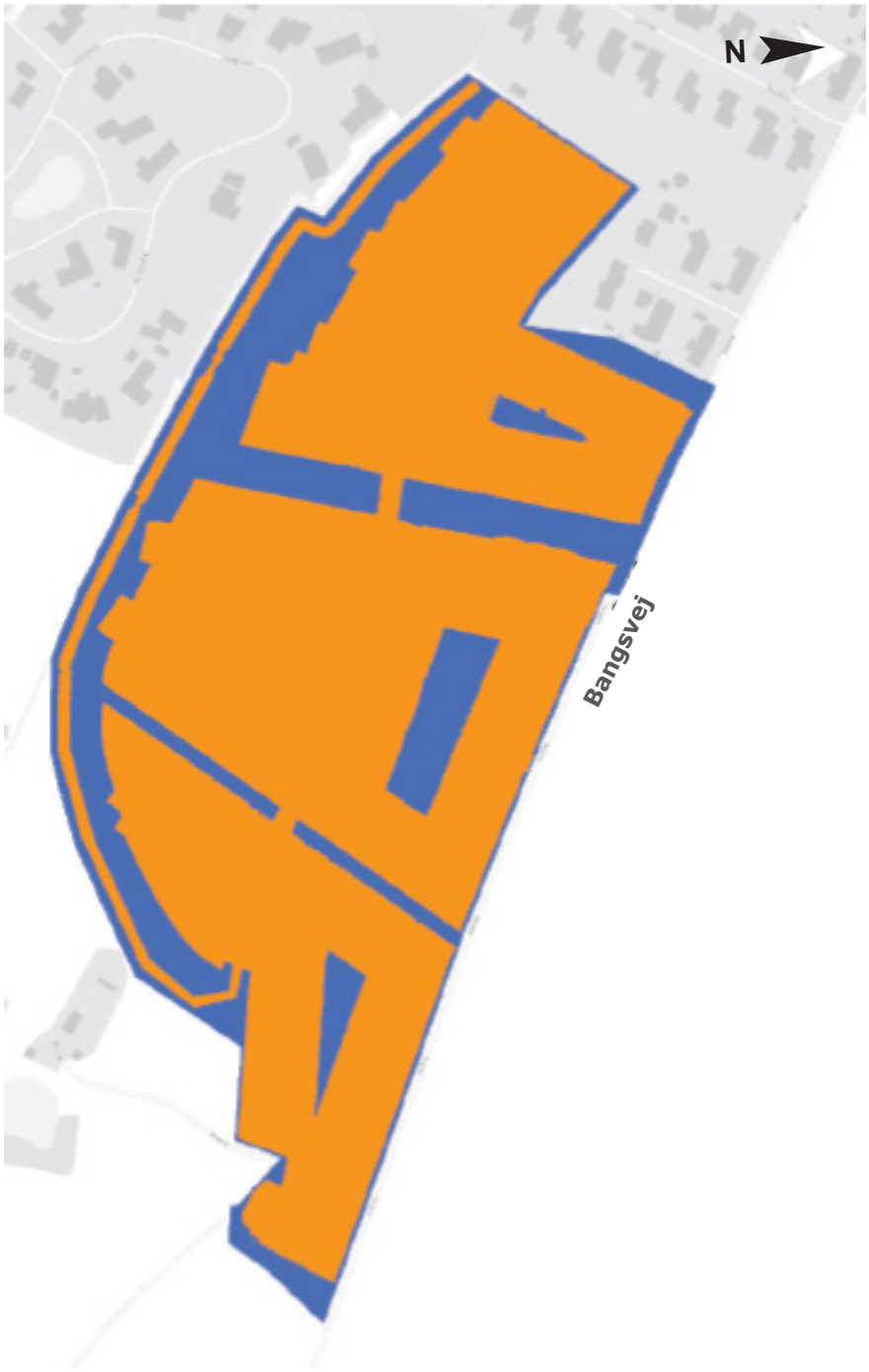
- Lokalplanafgrænsning for Lokalplan nr. 456
- Eksisterende matrikelskel
- Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)



Målestok ca. 1:3000 ved print i A4

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning for Lokalplan nr. 456
- Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)
- Delområde
- Læbælte
- Klynge af træer
- Indkørsel til lokalplanområdet



Signaturforklaring

Målestok kortet er ikke målfast

Terrænregulering

Ingen terrænregulering

Terrænregulering som skal sikre en minimumsafstand til GVS på 1,0 meter

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. Forholdende angives ud fra tidspunkt på døgnet og hvilken anvendelse der er i området hvor virksomheden ligger (se tabellen nedenfor).

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

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

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

Tidsrum / **Områdetype** (faktisk anvendelse)	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 Lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00 Lørdag kl. 14.00 - 22.00 Søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
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 forureningsfølso-manvendelse.

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 industri-områder.

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 forure-ningsfølsomme 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 støjdæmpning 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 service-virksomheder
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. 456 Boliger, Bangsvej, Ikast er:

- Offentligt bekendtgjort den 02. juli 2026
- Endeligt vedtaget den 29. juni 2026

- Offentliggjort som forslag den 09. oktober 2025
- Godkendt som forslag den 06. oktober 2025



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 456 - Boliger, Bangsvej,Ikast var i offentlig høring i perioden fra den 09. oktober 2025 og frem til den 20. november 2025



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.