



Lokalplan nr. 426

Centerområde og erhverv, Lysholt Alle, Ikast

FORSLAG

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplanen. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plan-systemet under Miljøministeriet og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen er opdelt i to dele - en redegørelsesdel og en del, der rummer lokalplanens bestemmelser. Redegørelsen beskriver lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen.

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Titel

Forslag til lokalplan nr. 426
Centerområde og erhverv, Lysholt Alle, Ikast

Udarbejdet af

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

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

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

Tlf.: 99 60 40 00

Ansvarlig medarbejder

Navn: Marie Lyster Nielsen
Direkte tlf.: 99 60 33 08
E-post: maniels@ikast-brande.dk



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Baggrund og formål	5
Indhold	5
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning	9
Klimatilpasning	13
Tekniske anlæg	13
Love og beskyttelseslinjer	15
Lokalplanens gennemførelse	15
Miljøvurdering	17
Midlertidige retsvirkninger	18
Bestemmelser	19
§ 1. Formål	19
§ 3. Områdets anvendelse	19
§ 4. Udstykning	20
§ 5. Vej og parkering	20
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 8. Ubebyggede arealer	24
§ 9. Tekniske anlæg	25
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning	25
§ 11. Servitutter	26
§ 12. Retsvirkninger	26
Bilagliste	
Kortbilag 1 - Matrikelkort	27
Kortbilag 2 - Anvendelse	28
Kortbilag 3 - Vejledende illustration	29
Bilag 4 - Støj	30
Bilag 5 - Miljøklasser	31
Bilag 5 - Miljøklasser	32
Praktiske oplysninger	33



Lokalplan nr. 426

Centerområde og erhverv, Lysholt Alle 2, Ikast

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Ikast langs Jyllandsgade, der fungerer som indfaldsvej til byen. Området ligger i den nordlige del af et eksisterende erhvervsområde, der strækker sig ned til Herningmotorvejen og rummer flere store virksomheder, hvilket også karakteriserer erhvervsområdet vest for lokalplanområdet. Nord for Lysholt Alle grænser lokalplanområdet op til et større boligområde, hvilket gør det til en attraktiv lokalitet for detailhandel.



Lokalplanområdets placering i Ikast.



Lokalplanområdets afgrænsning. Foto fra 2022.

Lokalplanområdet, der omfatter matr.nr. 2bq, Vådde By, Ikast, er omkring 1,1 hektar og anvendes i dag til erhverv i form af lager- og administrationsbygning på omkring 1.600 m². Som led i realiseringen af ny bebyggelse i planområdet nedrives eksisterende bebyggelse i planområdet. Ingen af de eksisterende erhvervsbygninger i lokalplanområdet skal bevares.

Planområdet rummer ligeledes større græsarealer og enkeltstående træer langs Jyllandsgade, der er et særlig karakteristika for dele af vejens forløb. Jyllandsgade er pålagt vejbyggelinje, der sikrer, at arealet henligger til græsareal eller beplantning, og arealet kan således ikke bebygges eller anvendes til parkering.

Lokalplanområdet er præget af trafik, der typisk knytter sig til erhvervsområder, og ligger desuden med nem adgang til den overordnede infrastruktur. Adgangen til ejendommen sker i dag fra Lysholt Alle. Lokalplanen muliggør en yderligere adgang fra Navervej, som benyttes til varelevering.

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone med vedtagelse af denne lokalplan.

Baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en ejendomsudvikler om at nedrive eksisterende erhvervsbebyggelse og i stedet opføre en ny dagligvarebutik på ejendommen Lysholt Alle 2 i Ikast. Butikken ønskes etableret med et bruttoetageareal på 1.200 m².

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplan, og for realiseringen af ny dagligvarebutik i området er der således behov for udarbejdelse af en lokalplan.

Lokalplanen har ligeledes til hensigt at muliggøre opførelse af ny bebyggelse til erhvervsformål, syd for dagligvarebutikken.

Formålet med lokalplanen er således at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling til og fra området, samt at begrænse støjgener for naboer ved varelevering mest muligt og fastsætte bestemmelser om klimasikring af området mod øgede regnmængder. Med lokalplanen værnes der om byens grønne indfaldsveje, og områdets grønne karakter langs Jyllandsgade bevares dermed.

Lokalplanen fastlægger derudover en række bestemmelser for anvendelse, intern disponering i form af delområder og byggefelter, vejadgang, skiltning samt størrelsesbegrænsninger for butikker og erhverv.



Udsnit fra kortbilag 2.

Indhold

Lokalplanen indeholder regulerende bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelsens omfang, placering, ydre fremtræden samt for de ubebyggede arealer og parkeringer.

Anvendelse

Lokalplanen fastsætter en del af områdets anvendelse til centerformål med mulighed for etablering af detailhandel, i form af

dagligvarebutik samt et område med anvendelse til erhverv i miljøklasse 1-3 som f.eks. kontorfaciliteter, lagerfunktioner, liberale erhverv, fitness eller lignende.

Til bebyggelsen i området hører parkering, der ligger samlet ud mod Jyllandsgade, og varegård til varelevering i tilknytning til dagligvarebutikken og friarealer.

Lokalplanområdet disponeres, som vist på kortbilag 2. Lokalplanen inddeles i to delområder, der ligger inden for to kommuneplanrammer til hhv. center- og erhvervsformål. Lokalplanens indhold følger de to kommuneplanrammer.

Delområde 1: Fastlægges som centerområde, i form af lokalcenter til dagligvarebutikker. Delområdet ligger inden for kommuneplanramme 1.C2.6, og det er således på baggrund af de gældende rammebestemmelser herfor, at lokalplanens bestemmelser for delområde 1 er udarbejdet. Der udlægges et byggefelt til placering af dagligvarebutik inden for delområdet, som vist på kortbilag 2.

Delområde 2: Fastlægges som erhvervsområde i form af kontorfaciliteter, lagerfunktioner, liberale erhverv, fitness eller lignende. Delområdet ligger inden for kommuneplanramme 1.E2.7, hvorfor det er de gældende rammebestemmelser herfor, der afspejles i lokalplanens bestemmelser for delområdet. Der udlægges et byggefelt til fremtidigt erhverv, som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen og anlæg

Lokalplanen muliggør etableringen af en ny dagligvarebutik på op til 1.200 m² bruttoetageareal, opført i maksimalt 2 etager. Lokalplanen muliggør også erhvervsmæssig bebyggelse inden for delområde 2, som vist på kortbilag 2. Bebyggelse må opføres med en højde på op til 8,5 meter fra terræn. Den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent i lokalplanområdet er 50 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen fastlægger også nærmere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, så bebyggelsen fremstår sammenlignelig med den eksisterende bebyggelse, herunder med fladt tag. For at sikre kvalitet i det visuelle udtryk i området fastsætter lokalplanen også bestemmelser for belysning samt skiltning, herunder facadeskiltning og pylon.

Bebyggelse mod skel skal placeres, så den som minimum overholder en byggelinje på 5 meter. Krav om afstand til skel skal medvirke til at fastholde områdets karakter som et åbent og grønt område, hvor der sikres plads til anlæg af grønt friareal. Bebyggelse samt parkering placeres ligeledes så vejbyggelinjen på 25 meter fra Jyllandsgades vejmidte overholdes.

Butikkens hovedindgang påtænkes ved bygningens nordlige ende, og lokalplanen fastlægger en placering af vejadgang til lokalplanområdet fra Lysholt Alle svarende til den eksisterende. Lokalplanen fastlægger desuden en principiel placering af yderligere en vejadgang til Navervej forbeholdt fælles varelevering og afhentning af affald, som vist på kortbilag 2.



Foto som viser, hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud.



Foto som viser, hvordan bebyggelsens facader kan komme til at tage sig ud.

Evt. støjgener fra vareleveringen begrænses mest muligt for naboer, særligt nord for lokalplanområdet. Dette sikres ved etablering af støjskærm i skel ved vareleveringsområdet mod syd samt støjskærm omkring varegården. Vareleveringsområdet etableres syd for dagligvarebutiksbygningen, som medvirker til at skærme mod nord.

Inden for lokalplanområdet etableres parkering til betjening af områdets brugere. Lokalplanen udlægger således areal til parkerings- og færdselsareal for de to delområder, som vist på kortbilag 2. Der skal udlægges 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til dagligvarebutikker, 1 p-plads pr. 75 m² etageareal til erhverv.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastholder den eksisterende beplantning langs Jyllandsgade. Derudover er det hensigten, at lokalplanområdet skal fremstå attraktivt mod omgivelserne, og at det grønne præg i form af lav beplantning, som karakteriserer området i dag, respekteres.

Ikast-Brande Spildevand stiller desuden krav om, at regnvand forsinkes ved en befæstelse på mere end 50 %, således at der ikke tilføres kloaksystemet mere end 1 liter pr. hektar pr. sekund. Forsinkelsen skal dokumenteres ved anvendelse af vandbremse, som skal dimensioneres for det laveste punkt på grunden, som afleder regnvand til systemet.

Da lokalplanområdet forventes befæstet mere end 50 %, fastlægger lokalplanen krav om håndtering, herunder nedsivning og forsinkelse af overskydende regnvand. Det forventes, at nedsivning vil være vanskeligt i området. For at leve op til kravene samt sikre området under store regnhændelser vil dette kræve et bassin på i størrelsesorden 135 m³ ved disponering af området, som vist på kortbilag 2 og 3.

Krav til forsinkelse af overfladevand kan eksempelvis håndteres med en hydraulisk forbundet regnvandsgrøft og regnvandstrug langs lokalplanområdets vestlige og nordvestlige område, dog under hensyntagen til eksisterende træer. Placering af grøft og bassin indenfor vejbyggelinjen til Jyllandsgade forudsætter desuden dispensation fra Ikast-Brande Kommune.

Endelig placering og dimensioner af forsinkelsesbassin fastlægges ved projektering og i samarbejde med Ikast-Brande Spildevand, herunder med dokumentation for anvendelse af vandbremse.

Miljø

Der vil i forbindelse med driften af dagligvarebutik og erhverv forekomme almindelig støj i forbindelse med blandt andet transport af varer, parkering samt trafik til og fra lokalplanområdet. Virksomheder inden for lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, Ekstern støj fra virksomheder.

Der er udarbejdet en støjredegørelse, hvor det er vurderet, at dagligvarebutikken inden for lokalplanområdet ikke kan overholde de vejledende støjgrænser uden afværgeforanstaltninger. Derfor indeholder lokalplanen krav om etablering af støjafskærmning i skel ved vareleveringsområdet mod syd samt støjafskærmning omkring varegården. Ved etablering af støjafskærmning vil støjniveauerne være lavere end de vejledende grænseværdier.

Hvis der sker ændringer i driften eller virksomhedens karakter, som medfører væsentlige ændringer i støjbidraget, skal virksomheden eftervise, at miljøstyrelsens grænseværdier for virksomhedsstøj fortsat kan overholdes.

Børn i byen

Lokalplanområdet ligger i sydlig forlængelse af et boligområde. Idet der etableres en ny dagligvarebutik, vil området kunne blive mere attraktivt for børn og unge. Der vurderes dog, at der ikke vil ske væsentlige forringelser i forhold til børns og unges vilkår og skoleveje i Ikast. Der laves desuden signalanlæg i forbindelse med projektet, hvilket forventes at gøre det mere sikkert at passere Lysholt Alle i krydset ved Jyllandsgade.

Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning

Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

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

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med hovedstruktur og retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033. Lokalplanens område er omfattet af rammeområde nr. 1.E2.7 i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, som udlægger området til erhvervsområde uden mulighed for opførelse af dagligvarebutik.

Lokalplanområdet ligger desuden uden for detailhandelsstrukturen i kommuneplanens retningslinjedel.

Lokalplanen udlægger området til centerformål, og er derfor ikke i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser eller detailhandelsstrukturen. Derfor offentliggøres tillæg nr. 9 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 sideløbende med lokalplanen. Tillægget udvider det eksisterende rammeområde 1.C2.6 og det eksisterende lokalcenter beliggende ved Marienlunds Alle nordvest for lokalplanområdet geografisk, således at rammeområde og lokalcenter også omfatter den del af lokalplanområdet og den del af matr.nr. 2bq, Vådde By, Ikast, hvor der ønskes opført en dagligvarebutik, svarende til delområde 1.

Herudover hæves arealrammen samt den maksimale butiksstørrelse til hhv. 3.000 m² og 1.200 m² for rammeområdet og lokalcenteret.

Eksisterende lokalplan

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Detailhandel

I Kommuneplan 2021-2033 er der listet mål for detailhandlen, der er relevante for det pågældende planområde, herunder:

- Vi vil i planlægningen tilpasse arealudlæggene til detailhandel, så vi sikrer et tidssvarende udlæg af detailhandelsrammer, der tilgodeser de individuelle behov i byerne og de udviklingstendenser, der er i samfundet, herunder internethandel.
- Vi vil arbejde for bredere rammer for detailhandlen og som udgangspunkt udlægge butiksarealer, hvor der er behov – også uden for bymidterne.
- Vi vil understøtte, at Ikast og Brande har et varieret udbud af detailhandel, der underbygger deres rolle som hovedby og centerby bedst muligt. Det vil vi gøre ved at skabe de bedste rammer for både dagligvare- og udvalgsvarerhandel.
- Vi vil i planlægningen arbejde for, at der også er arealudlæg til detailhandel med god og nær adgang fra byernes boligområder, så det tilgodeser borgerne og mindsker transportbehovet.

Lokalplanen muliggør etableringen af en ny dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.200 m².

Med planlægningen for udvidelsen af lokalcentret skaber Ikast-Brande Kommune mulighed for detailhandel på en placering, hvor der er konkret efterspørgsel, og hvor der kan redegøres for et tilstrækkeligt kundegrundlag. Udvidelsesområdet har en størrelse, udformning og beliggenhed, der muliggør etablering af en moderne og optimalt indrettet butik med tilstrækkelig og lettilgængelig parkering. Således muliggøres etableringen en tidssvarende og fremtidssikret butik.

Udvidelsen af lokalcentret vil muliggøre et større udvalg af store dagligvarebutikker i kort afstand til flere boligområder i den sydøstlige del af Ikast. Lokalcentrets beliggenhed i den sydøstlige del af byen, og beliggenheden ved det overordnede vejnet i form af Jyllandsgade betyder, at den nye dagligvarebutik vil få en placering, hvor mange borgere færdes i forvejen, hvilket vurderes at kunne mindske det samlede transportbehov.

Etableringen af en dagligvarebutik i lokalplanområdet vil desuden bidrage positivt til bymiljøet i og ved lokalplanområdet. Lokalcentret vil blive styrket gennem et større butiksudbud, og der vil være mere byliv i området i kraft af de kunder, der besøger den nye butik. Den eksisterende dagligvarebutik ved Marienlunds Alle og den nye dagligvarebutik ved Lysholt Alle vil indgå i synergi og konkurrence, hvilket kan bidrage til en effektiv butiksstruktur til gavn for forbrugerne.

Til dagligvarebutikken opføres en ny og moderne butiksbygning, som vil fremstå attraktivt over omgivelserne, med grønne

friarealer og grønt tag. Til butikken etableres lettilgængelig og tilstrækkelig parkering i et samlet parkeringsområde ud mod Jyllandsgade. En separat vejadgang til hhv. kunder og varelevering vil bidrage til en god trafikafvikling. Vareleveringen placeres syd for dagligvarebutikken, og dermed længst væk fra nærmeste støjfølsom anvendelse. Der etableres desuden støjskærm ved varegården, således at støjgrænsværdierne overholdes. Det vurderes, at realiseringen af lokalplanen forventes at påvirke trafikken i nogen grad. På den baggrund er der indgået aftale om nyt signalanlæg i området, der skal sikre en effektiv trafikafvikling.

Natura 2000

Det nærmest beliggende Natura 2000-område er nr. 75 Harrild Hede, Ulvemosen, der omfatter Nørlund Plantage og EF-habitatområde nr. 64, ca. 6,2 km syd for lokalplanområdet.

Det vurderes, at planen ikke vil medføre en negativ påvirkning på det nævnte Natura 2000-område og de arter og naturtyper, som området er udpeget på baggrund af. Dette vurderes på baggrund af den store afstand til nærmeste Natura 2000-område, samt at de ændringer i området, som lokalplanen muliggør, sker i et allerede bebygget erhvervsområde.

Bilag IV

Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fra 1992 fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. På den baggrund må der eksempelvis ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

Planområdet rummer ikke beskyttet natur, ligesom der ikke er registreret bilag IV-arter. Indenfor et område på 10x10 km er der registreret følgende arter: Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Ulv. Planområdet anvendes i dag som center- og erhvervsområde, der rummer bl.a. en dagligvarebutik. Området er beliggende i den sydøstlige del af byen og er beliggende ved Jyllandsgade, som fungerer som indfaldsvej til Ikast og dermed må anses som relativt trafikeret. Planområdets lave og ensartede beplantning i form af slået græs samt områdets anvendelse og nærhed til Jyllandsgade betyder, at området generelt vurderes som værende et område uden biologisk mangfoldighed og med begrænset kvalitet som levested som raste- og yngleområde for odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og ulv.

Arter af flagermus, herunder sydflagermus, kan benytte bygninger som yngle- og rasteområde og derfor kan nedrivning af bygninger have betydning for bestanden af flagermus. Den konkrete bygning, der planlægges nedrevet, er en murstensbygning med tagpap. Bygningen er uden udhæng eller med andre konstruktioner, der kan udgøre egnede yngle- og rasteområder for flagermus.

Der ændres ikke på vandhuller, fortidsminder, sten- og jorddiger eller andre potentielle levesteder for padder og krybdyr i planområdet. Der fjernes ikke gamle bygninger eller fældes store træer, der kunne være levested for flagermus. Der sker således ikke fysiske ændringer i forbindelse med realiseringen af planen, som kan være til skade for sjældne og truede arter, jf. habitatbekendtgørelsen.

Realisering af lokalplanen vurderes således samlet set ikke at 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 ikke at medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandene til Ikast Vandforsyning og Østre- og Norde Vandværk i Herning Kommune. Lokalplanområdet ligger ligeledes i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

I området omkring lokalplanområdet er geologien varierende, men de øverste jordlag består sandsynligvis af ler. Ud fra en sammenligning af terræn- og potentialekurver ligger det mest terrænnære grundvandsspejl ca. 15 meter under terræn, og det er sandsynligt, at den lerede geologi vil medføre, at det er svært for overfladevand at trænge ned i jorden inden for lokalplanområdet. Området er særlig udfordret med terrænnært grundvand i den nordvestlige del af lokalplanområdet.

Med lokalplanens realisering vil planområdets befæstelsesgrad stige, hvilket vil medføre, at mere regnvand vil afledes til regnvandsledningen og mindre vil nedsive. Der vil således ske en mindre grundvandsdannelse inden for lokalplanområdet. Lokalt vil det sandsynligvis betyde en uændret eller måske lidt lavere grundvandsstand i det terrænnære magasin om sommeren, og påvirkningen af de hydrologiske forhold vil være begrænset.

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, separat-kloakering og spildevandskloakering.

Lokalplanområdet er separatkloakeret. Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på rensningsanlæg. Tag- og overfladevand fra større befæstede arealer kobles på den separate regnvandsledning og udledes via bassin til vandløb. Regnvandsledningen har maksimalt kapacitet til at bortlede vand svarende til en befæstelse af de enkelte grunde på 50 % for virksomheder. Overstiger befæstelsesgraden disse grænser skal tag- og overfladevand fra yderligere befæstede arealer enten forsinkes eller

håndteres på egen grund f.eks. ved etablering af regnbed eller nedsivning i faskine.

Hvis mere end 50 % af grunden bliver befæstet skal bygherre, senest samtidig med byggeansøgningen, indsende en plan for, hvordan regnvand vil blive håndteret.

Klimatilpasning

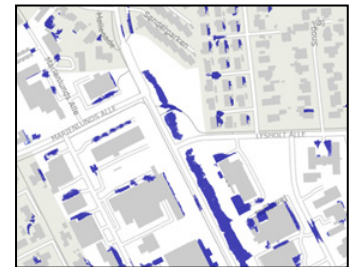
Dele af lokalplanområdet er berørt af blue-spot registrering og kan således være potentielt udfordret ift. skybrudshændelser. Det er især den vestlige del af lokalplanområdet sårbart overfor ekstreme regnskyl.

Realiseringen af lokalplanforslaget betyder, at området befæstes yderligere ifm. etablering af fælles parkeringsareal, hvilket gør området mere sårbart i tilfælde af skybrudshændelser.

Lokalplanen stiller allerede krav om tekniske anlæg, der sikrer nedsivning af regnvand. Ved større regnskyl vil en del af vandet afstrømme på overfladen når jorden er mættet. Dette skal ske til eksempelvis regnvandsbassiner og regnvandsgrøfter, som foreslås etableret ved lokalplanområdets vestlige del.

Der skal desuden foreligge en dokumenteret plan for håndtering af overfladevand, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området.

Med lokalplansforslagets krav bringes planen i overensstemmelse med retningslinjerne for klimahensyn i kommuneplanen.



Bluespotkort

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

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

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

Renovation

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

Ladestandere

Der skal i lokalplanområdet etableres eller forberedes etablering af ladestandere til elektriske køretøjer i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage til støjniveauet i skel.

Med etablering af ny butik i området bliver varelevering placeret i tilknytning til butikkens langsideside mod syd. Derved afskærms lyden til nærmeste eksisterende støjfølsomme anvendelse, som ligger nord for dagligvarebutikken.

Der er endvidere udarbejdet en støjredegørelse med beregninger af støj fra varelevering i forbindelse med dagligvarebutikken i delområde 1, der viser, at de vejledende støjgrænser overskrides, hvis der ikke etableres afværgeforanstaltninger. Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser om etablering af støjskærm ved vareleveringsområdet mod syd/delområde 2, samt støjskærm omkring varegården.

Med støjafskærmning samt varelevering, der kun foretages i dagperioderne, vil grænseværdierne for støj fra vareleveringen være overholdt i omgivelserne for dag-, aften- og natperioden både på hverdage og i weekenden.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om, at støjbidrag fra stationære støjkilder i form af ventilationsanlæg, køleanlæg, afkast m.m. på butikkens område skal overholde de gældende grænseværdier for ekstern støj begrænses.

Der skal ved etablering af virksomhed inden for delområde 2 vurderes om der kan forekomme aktiviteter, som kan medfører støjniveauer højere end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

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.

Lokalplanområdet er omfattet af jordforureningslovens regler om områdeklassificering. Det betyder, at jord fra området skal håndteres som lettere forurenede jord.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikforhold

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

Museumsloven

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

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

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

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav om, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel. I bilag 4 er der angivet et sammendrag af de støjbestemmelser, der gælder for center- og erhvervsområder.

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 ekspropriationsstarttidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

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

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

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10 b, infrastrukturprojekter i form af anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Da der er tale om et mindre område på lokalt plan er

der gennemført en screening med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes. Afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget er truffet på baggrund af screening af miljøfaktorer i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Denne screening udleveres efter anmodning.

Etableringen af ny dagligvarebutik og udlægning af byggefelt til fremtidig erhvervsanvendelse vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Sammenfattende vurdering

Ud fra en samlet vurdering af projektet og de påvirkninger planlægningen for et nyt område til dagligvarebutik og erhverv vil medføre, vurderes det, at planerne ikke skal miljøvurderes, da planforslagene ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den gældende planlægning.

Planlægningen giver udelukkende mulighed for anvendelse af et mindre område på lokalt plan. Derudover anses området som et robust planområde uden beskyttet natur, landskabsudpegninger eller kulturhistoriske værdier, samt med nem adgang til overordnet infrastruktur. Området grænser op til Jyllandsgade, der er en større indfaldsvej til Ikast. Det forventes at trafikken bliver påvirket af lokalplanen og de andre aktiviteter i området, f.eks. ny daginstitution, hvorfor der arbejdes med et nyt signalanlæg.

I screeningsafgørelsen er der endvidere lagt vægt på, at lokalplanforslaget fastsætter krav om overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og at lokalplanforslaget muliggør støjafskærmning ifm. varelevering. Derudover stilles der med lokalplanen krav om lokal håndtering af regnvand, herunder også i ekstremregnsituationer, idet området er udsat ift. oversvømmelse og rummer drikkevandsinteresser.

Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige lokalplans indhold. Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser er udløbet, kan Ikast-Brande Kommune efter planloven give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større byggearbejde, der er lokalplanligt.

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

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 dagligvarebutik og erhverv
 - at området vejbetjenes fra Lysholt Alle og Navervej
 - at der fastholdes beplantning mod Jyllandsgade
 - at støjgener fra varelevering begrænses mest muligt.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 2bq, Vådde By, Ikast, samt alle matrikler, der fremkommer ved udstykning i lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Delområder

- 2.3 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1 og 2, som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde 1 skal anvendes til centerformål i form af dagligvarebutik.
- 3.2 Delområde 2 skal anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3 som f.eks. kontorfaciliteter, lagerfunktioner, liberale erhverv, fitness eller lignende.

Byggefelter

- 3.3 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter.

Anden anvendelse

- 3.4 Der må etableres mindre bygninger/tekniske anlæg til områdets forsyning, eksempelvis transformestationer, forsyningsbokse og lignende.
- 3.5 Der må etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand inden for lokalplanområdet.

Grønne områder

- 3.6 Der skal etableres grønne friarealer med beplantning, som placeres i princippet, som vist på kortbilag 2.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i to matrikler efter principperne på kortbilag 2. Udstykninger skal ske i overensstemmelse med mindstekravene for grundstørrelser, jf. § 4.2.

Grundstørrelser

- 4.2 Ingen ejendom må ved udstykning eller arealoverførsel gøres mindre end 2.000 m².

Mindre udstykninger til tekniske anlæg, eksempelvis transformerstation til områdets forsyning er undtaget § 4.1 og 4.2.

§ 5. Vej og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra Lysholt Alle og Navervej, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.2 Vejadgangen fra Lysholt Alle må ikke benyttes til varelevering.
- 5.3 Vejadgangen fra Navervej må alene benyttes til varelevering.
- 5.4 Der udlægges færdselsareal fra Lysholt Alle og Navervej, som vist i princippet på bilag 2. Adgangsveje udlægges i 8,5 meters bredde og anlægges i minimum 6 meters bredde.

Oversigtsarealer

- 5.5 Ved vejtilslutninger skal hjørner af de tilstødende arealer reserveres til de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- 5.6 Der må inden for oversigtsarealer ikke være beplantning eller genstande med en højde, der overstiger 0,80 meter.

Parkering

- 5.7 Der udlægges færdsels- og parkeringsareal, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.8 Kundeparkering skal holdes adskilt fra område til varelevering, evt. med hegning, som vist på bilag 2.
- 5.9 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal til dagligvarebutikker og 1 p-plads pr. 75 m² etageareal til erhverv.

Derudover skal der etableres parkeringspladser til handicapkøretøjer, som bør placeres så tæt på indgangen som muligt og med fast, jævn belægning. Der skal inden for området etableres minimum 1 parkeringsplads med brugsareal på 3,5 x 5 meter og minimum 1 parkeringsplads med brugsareal på 4,5 x 8 meter.

- 5.10 Der skal etableres plads til cykelparkering i nærheden af indgangen til butikker.

Belysning

- 5.11 Lyskilder skal være nedadrettede og må ikke belyse arealer uden for lokalplanområdet eller i øvrigt være til gene for omgivelserne.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Tekniske anlæg er undtaget.
- 6.2 Der er mod Jyllandsgade fastlagt en vejbyggelinje på 25 meter fra vejmidte, markeret på kortbilag 2.
- 6.3 Bebyggelse i lokalplanområdet må ikke opføres i mere end 2 etager og må maksimalt gives en højde på 8,5 meter over terræn.
- 6.4 Det samlede bruttoetageareal af dagligvarebutikker og det maksimale bruttoetageareal af den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m².

- 6.5 Såfremt dele af byggefeltene ikke anvendes til bebyggelse, kan de anvendes til adgang, varelevering eller som grønt areal.
- 6.6 Eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet må nedrives.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Facader skal fremstå i teglsten, pudset eller vandskuret murværk. Udhæng må beklædes med fibercement og metal- og pladebeklædning.
- 7.2 Mindre facadepartier og/eller bygningsdele kan etableres med glas, træ, kobber, zink, stål og andre typer metal- og pladebeklædning, fibercement og glas.
- 7.3 Facader må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget bestemmelsen.

- 7.4 Facaderne skal fremstå i afdæmpede farver, som eksempelvis beige, grå, sort, gule eller brune nuancer.

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

Note 7.2

Med mindre facadepartier eller bygningsdele, menes maks. 30% af facadearealet på hovedbygningen eksklusiv døre- og vinduesarealet.

Tage

- 7.5 Tage skal etableres som flade tage eller som saddeltag med lav rejsning med en maksimal hældning på 20 %.
- Tage på sekundære bygninger, som kundevognsskure og lignende må udføres med andre taghældninger.
- 7.6 Tagbeklædning må kun udføres med tagpap, tagfolie, zink, betontagsten, naturskifer eller matte umalede metalplader.
- Tagflader kan udformes som grønne tage og begrønnes med sedum eller anden vandabsorberende vegetation.
- 7.7 Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.8 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:
- At anlægget placeres således, at det ikke overstiger højden på murkronen på bygningen.
 - 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

- 7.9 Skiltning skal placeres på bygning, pylon eller som henvisningsskilt. På bygninger må der kun opsættes to skilte på hver facade eller gavl, og skilte skal have synlig facademur omkring hele skiltet.
- Facadeskilte må have en størrelse på maksimalt 3 meters bredde og 3 meters højde.
- 7.10 Dagligvarebutikker må uanset 7.9 opsætte tilbudsskilte på facade vendt ud mod deres egen parkeringsplads.
- 7.11 Der må kun opsættes ét fast henvisningsskilt på maksimalt 1,5 meter i bredde og 3 meter i højde, som skal placeres ved indkørslen til grunden. Skilte skal placeres minimum 2,5 meter fra kørebane kant. Desuden kan der opsættes mindre henvisningsskilte ved bygningernes indgange.
- 7.12 Der må maksimalt placeres én pylon i hvert delområde med butikkens/virksomhedens logo eller/og firmanavn. Pyloner må have en maksimal højde på 5 meter og en maksimal bredde på 2,1 meter. Skiltene må ikke placeres inden for oversigtsarealer.
- 7.13 Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer uden brug af baggrundsplade.
- 7.14 Skiltning skal begrænses til firmanavn, logo, åbningstider og/eller henvisning til parkering.

Skiltet må ikke være gennemlyst – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst, eller kan etableres som enkelt-bogstaver med bagudrettet lys for facaden (coronabelysning)

Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 25 cm.

7.15 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur samt følge opdelingen af vinduer, døre og porte, så bygningens kendetegn ikke sløres.

7.16 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.

§ 8. Ubebyggede arealer

Friarealer

8.1 Ubebyggede arealer kan anvendes til parkeringspladser, friarealer, adgangsarealer og beplantede arealer i overensstemmelse med kortbilag 2.

Oplagring

8.3 Udendørs oplag må ikke være synligt fra Jyllandsgade eller Lysholt Alle.

Beplantning

8.6 Der skal udlægges friarealer med beplantning i princippet, som vist på kortbilag 2.

8.7 Området mellem byggelinje og vejskel mod Jyllandsgade skal fremstå som grønt areal, og må ikke bebygges eller anvendes til parkering eller oplag.

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 +/- 1 meter kræver dispensation i forbindelse med byggesøgningen.

8.9 Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skrånninger på egen grund uden brug af stensætninger/støttemure. Dette gælder dog ikke ind- og udkørsler på grunde med skrånende terræn.

Klimatilpasningstiltag

- 8.10 Beplantede arealer kan udnyttes til opsamling og forsinkelse af overfladevand, der kan etableres grønne beplantede tage, og der kan etableres underjordiske løsninger til forsinkelse af regnvand.
- 8.11 Der må ikke ske nedsivning af forurenede overfladevand fra udendørs befæstede arealer, herunder veje og parkeringspladser.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem med separatkloakering.
- 9.4 Der skal forberedes til ladestandere eller etableres ladestandere inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
- 9.5 Ventilationsanlæg, køleanlæg o.l. skal indrettes således, at gener for boliger begrænses mest muligt.
- 9.6 Vareindlevering kan afskærmses med støjskærm omkring varegården. Højden af skærmen afhænger af konkret beregning, som udføres af ansøger i forbindelse med den detaljerede planlægning.
- Støjskærmen ved varegården skal udføres i materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse.
- 9.7 Der skal etableres et eller flere tekniske anlæg til at forsinke eller håndtere regnvand fra den del af den samlede befæstelse, der overstiger 50 %.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

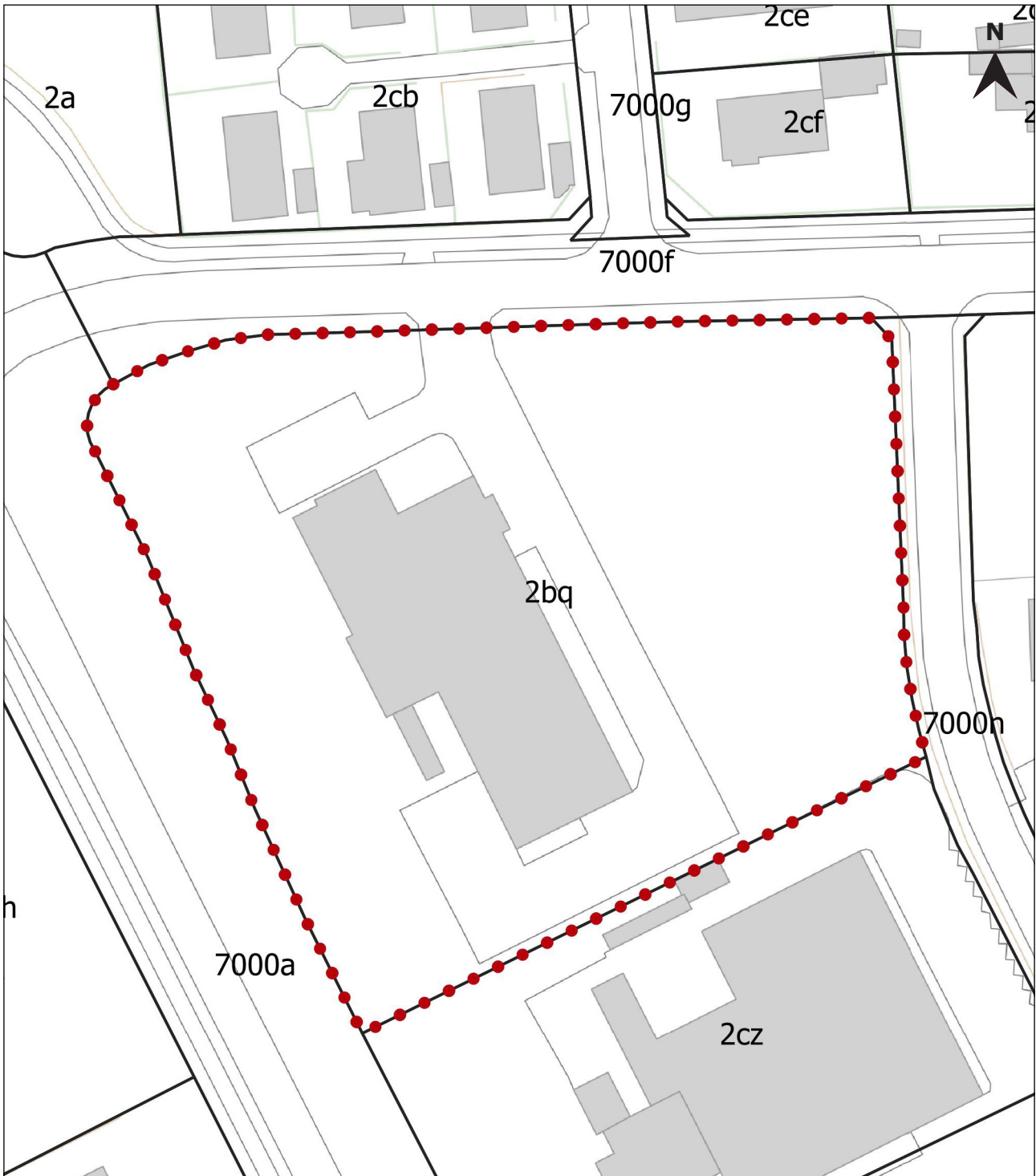
- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- der etableres vejadgang samt parkering, jf. § 5.
 - ny bebyggelse være tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg, jf. § 9.
 - der etableres anlæg til forsinkelse eller håndtering af overskydende regnvand. Senest samtidig med byggesøgningen, skal der indsendes en plan for håndtering af regnvand i området.

§ 11. Servitutter

11.1 Der ophæves ingen servitutter.

§ 12. Retsvirkninger

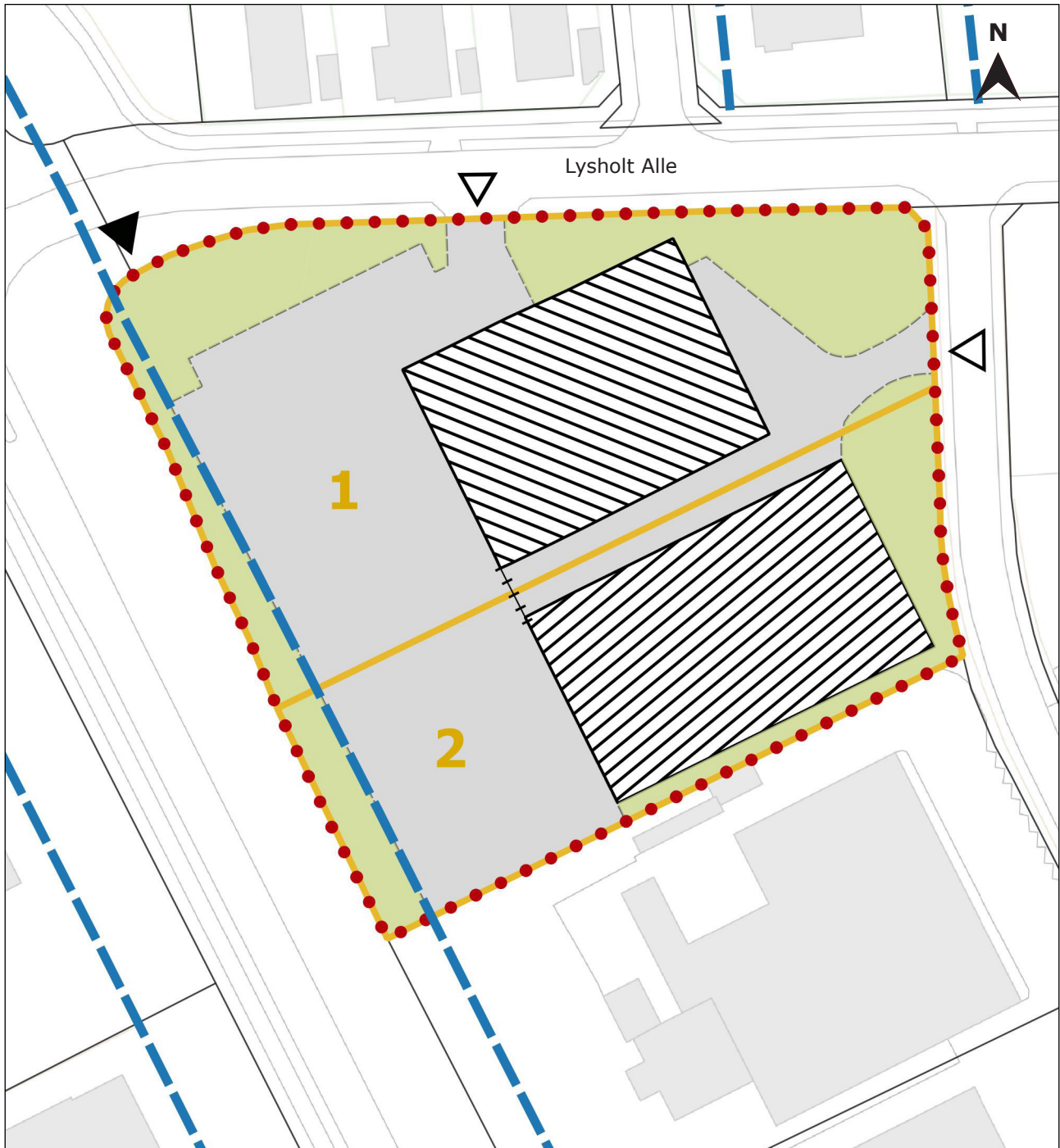
- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens planbestemmelser.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan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



Målestok ca. 1:1000 ved print i A4

Signaturforklaring

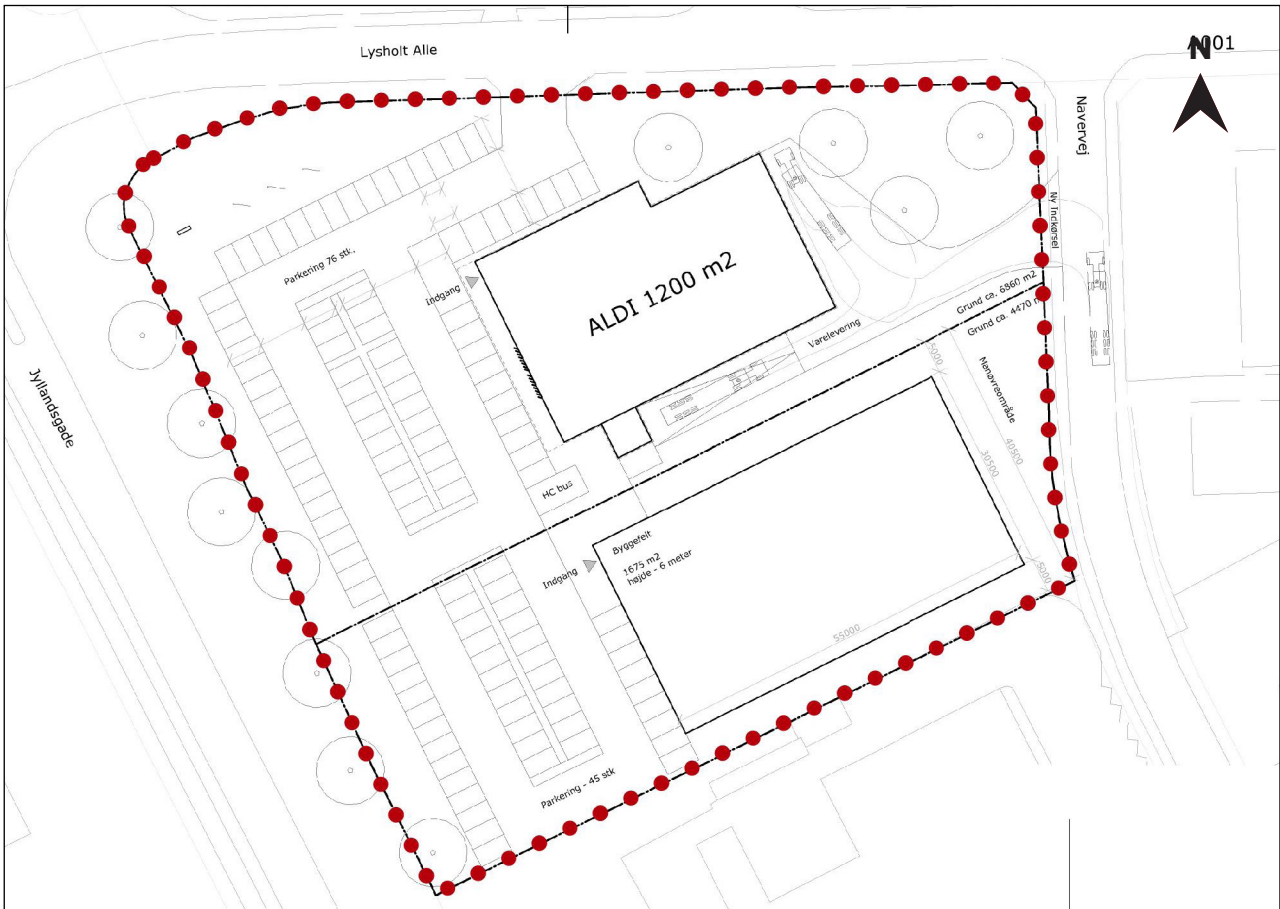
●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 426
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2022)



Målestok ca. 1:1000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 426	▒	Principiel placering af færdsel- og parkeringsareal
□	Eksisterende matrikelskel	■	Principiel placering af friarealer med beplantning
▭	Delområder	△	Principiel placering af vejadgang
—	Byggefelt A	▲	Principiel placering af gående adgang
—	Byggefelt B	++	Hegn
—	Vejbyggelinje		



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

Vejledende grænseværdier for støjbelastning

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

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

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

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

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

Tidsrum Områdetype (faktisk anvendelse)	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
	Lørdag kl. 07.00 - 14.00	Lørdag kl. 14.00 - 22.00	Søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00
Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centereområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
Etageboliger	50 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for tæt lav og åben lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
Sommerhusområder og offentligt tilgængeligt rekreative områder, Særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 dB
Kolonihaveområder	Grænseværdien for støjbelastningen afhænger af beliggenhed og den planlægningsmæssige situation		
Det åbne land (inkl. landsbyer og landbrugsarealer)	Ønskeligt at støjniveauet er lavt, der foretages en konkret vurdering for det enkelte område og sag		

Der henvises til den til enhver tid gældende "Vejledning om ekstern støj fra virksomheder" udgivet af Miljøstyrelsen.

Vejledning om miljøklasser

Der er opstillet 7 miljøklasser som kan benyttes til indplacering af den enkelte virksomhed. Miljøklasserne skal ses som hjælp i planlægningen da de beskriver en skønsmæssig mindste afstand til forureningsfølsom anvendelse (eksempelvis boliger) fra en virksomhed.

Klassificeringen er baseret på Miljøstyrelsens erfaringer om miljøforholdene for nyere virksomheder og den afstand, der skønnes at være nødvendig mellem en virksomhed og åben-lave boliger. Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.

Opdelingen er baseret på "Håndbog om Miljø og Planlægning", november 2004 fra Miljøministeriet. Dette bilag skal ses som en fortolkning af håndbogen.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder eventuelt tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der kan forekomme situationer, der placere en virksomhed i en anden miljøklasse, end angivet i skemaet på den næste side. Hvis en virksomhed eksempelvis foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger. Når det er tilfældet kan der accepteres en lavere klassificering, og dermed en kortere nødvendig afstand i forhold til eksempelvis boliger. Det kan også være nødvendigt at placere en virksomhed i en højere miljøklasse, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype. Der findes således ikke bestemte afstandskrav, der skal overholdes.

Der kan benyttes kortere planlægningsafstand, hvis omgivelserne er mindre støjfølsomme end åben-lav boligbebyggelse, som er grundlaget for klassificeringen. Er der eksempelvis tale om etageboligområder eller områder for blandet bolig og erhverv, kan afstandene skønsmæssigt halveres. Virksomheder, som har gjort særlig meget ud af støjdemping og støjsvag produktionsteknologi, kan undertiden have en lavere klasse end angivet. Derimod vil bestående virksomheder ofte have en højere klasse end angivet.

Miljøklasse	Vejledende afstand til boliger	Eksempler
1	0 meter	Forretninger, liberale erhverv, kontorer, småværksteder med butik
2	20 meter	Bogbinderi, elektronikværksteder, laboratorier
3	50 meter	Håndværksprægede virksomheder, visse servicevirksomheder
4	100 meter	Levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 21. november 2022 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 426 - Centerområde og erhverv, Lysholt Alle, Ikast.

Høringsperioden løber fra den 30. november 2022 og frem til den 1. februar 2023.



Hørings svar

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling af planen.

Høringssvar skal sendes pr. e-mail til:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk,

hvis det ikke er muligt, kan det sendes pr. brev til:

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



www.ikast-brande.dk

På kommunens hjemmeside: www.ikast-brande.dk/ offentligørelser kan du se og downloade forslaget. Derudover kan du se, hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 3308.