

Lokalplan nr. 414

Boliger, ved Ilskovvej, Ikast

Hvad er en lokalplan?

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

Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplanen. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plan-systemet under Miljøministeriet og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



*Lokalplanområdets
placering i kommunen.*

Titel

Lokalplan nr. 414 Boliger, ved Ilskovvej, 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



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Baggrund og formål.....	5
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning.....	6
Klimatilpasning.....	10
Trafikplanlægning.....	10
Tekniske anlæg.....	10
Love og beskyttelseslinjer.....	11
Lokalplanens gennemførelse.....	12
Illustration af mulig udstykning.....	15
Miljøvurdering.....	16
Ændringer som følge af den offentlige høring.....	16

Bestemmelser.....17

§ 1. Formål.....	17
§ 2. Område og zonestatus.....	17
§ 3. Områdets anvendelse.....	17
§ 4. Udstykning.....	18
§ 5. Vej, stier og parkering.....	19
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	21
§ 8. Ubebyggede arealer.....	22
§ 9. Tekniske anlæg.....	24
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse.....	24
§ 11. Grundejerforening.....	25
§ 12. Servitutter.....	25
§ 13. Retsvirkninger.....	25

Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	27
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	28
Kortbilag 3 - Beskyttet natur og beskyttede diger.....	29
Kortbilag 4 - Lavbundsarealer.....	30
Bilag 5 - Støj.....	31
Bilag 6 - Miljøklasser.....	32

Praktiske oplysninger.....34

Lokalplan nr. 414

Boliger, ved Ilskovvej, Ikast

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til Tulstrup i den nordlige del af Ikast. Området afgrænses mod syd af å-beskyttelseslinjen, der forløber langs med Storåen i en afstand af 150 meter fra denne. Mod øst afgrænses området af Ilskovvej, mod nord af indkørslen til Ilskovvej 1 og mod vest af bestående matrikelskel.

Lokalplanen omfatter et areal på 6,9 hektar, heraf udgør delområde 1 til åben-lav og tæt-lav boligebebyggelse 5 hektar mens delområde 2 til etageboliger udgør 1,9 hektar.



Lokalplanområdets placering i Ikast.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Det meste af området er dyrkede marker på et fladt terræn, der skråner svagt ned mod Storåen. I områdets vestlige del ligger en blanding af skov og krat, som pt. udlejes til hundeluftere.

Hele området er i privat eje.

Baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe yderligere byggegrunde i Ikast og samtidigt skabe et attraktivt boligområde med en blanding af parcelhuse, rækkehuse/dobbelthuse og etageboliger. Beliggenheden er tæt på naturområdet ned mod åen og tæt på Nordre Skole. Selvom området kan føles at være uden for byen, så er det tættere på Ikast centrum end de fleste andre nyere udstykninger i Ikast.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boliger og tekniske anlæg som er nødvendige for boliger, f.eks. regnvandsbassin.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag 2. Delområde 1 kan anvendes både til åben-lav og til tæt-lav boligbebyggelse. Delområde 2 kan anvendes til etageboliger i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8½ meter.

Grønne områder, landskab og beplantning

Området er beliggende lidt nord for Storåen og som en lidt perifer del af et bevaringsværdigt landskab langs storåen. Selve lokalplanområdet består af dyrkede jorder og en lille skov, som er plantet omkring 1995. Skoven udgør ikke nogen særlig naturværdi og fjernes i forbindelse med byggemodningen.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd dels af naturområder og dels af åbeskyttelseslinjen som løber 150 meter fra Storåen. Af hensyn til landskabet sikres det, at der ikke bygges i større højde end 8½ meter.

Området forsynes med grønne fællesområder som vist som eksempel på Illustrationsplanen side 14.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Ilskovvej, via et nyt signalanlæg på Ilskovvej ud for Søbjergvej.

Børn i byen

Området ligger tæt på Nordre Skole og tæt på Ikast og de faciliteter som tilbydes der. Området har let tilgang til stier ned til skolen, således at skolebørnene kan gå eller cykle uden at skulle ud på større veje.

Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

Ikast-Brande Kommuneplan 2017 - 2029

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

Lokalplanens område er ikke omfattet af noget rammeområde i nuværende kommuneplan 2017-2029.

Eftersom kommuneplanen er under revision, indskrives de nødvendige ændringer i forslaget til kommuneplan 2021-2033, hvorefter lokalplanforslaget vil være i overensstemmelse med kommuneplanen, når kommuneplan 2021-2033 vedtages endeligt. Dette medfører, at lokalplan nr. 414 ikke kan vedtages endeligt, førend kommuneplan 2021-2033 er endeligt vedtaget.

Eksisterende lokalplan

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Vandområdeplaner

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

Nærmeste vandløb er Højris Å (Storå) syd for lokalplanområdet, og Smedegård Grøft nord for lokalplanområdet. Da arealet i dag er landbrugsjord, må der forventes dræn i jorden. Storå/Højris Å er målsat i vandområdeplanerne, men en realisering af lokalplanen vurderes ikke at forhindre muligheden for fremtidig målopfyldelse i vandløbet.

Hele området er landbrugsjord, hvilket kan betyde, at der i nogen omfang findes dræn i jorden. Ændring af dræn kræver en tilladelse fra Ikast-Brande Kommunes vandløbsmyndighed. Bemærk, at det altid er lodsejers ansvar at holde dræn i funktionsdygtig stand – dette uanset om lodsejer har kendskab til dræn eller ej.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 64 - Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage, der ligger ca. 8,5 km sydøst for planområdet. Planområdet udgøres i dag af dyrkede marker og en mindre skov/plantage.

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

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

- Planområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng til udpegede habitatområder.
- Afstanden til habitatområdet fra planområdet er 8,5 km og er dermed forholdsvis stor.

Bilag IV arter

Af bilag IV til EU-habitatdirektivet 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.

Nationalt Center for Miljø og Energi (DCE) har undersøgt forekomsten af bilag IV-arter i Danmark i et kvadratnet på 10 x 10 kilometer. I hvert kvadrat registreres tilstedeværelse eller fravær af arten. I DCE's kvadratnet, som omfatter det ansøgte, er der fundet følgende bilag IV arter: Sydflagermus, Odder, Markfirben, Spidssnudet Frø og Ulv.

Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i projektområdet.

Sydflagermus: Sydflagermus er afhængig af huse som yngleområde og raster ligeledes i huse, hvorfor hverken deres sommer- eller vinterkvarter påvirkes af projektet. Ud over sydflagermus kan det ikke udelukkes, at der findes andre arter af flagermus i området.

Skoven, der skal ryddes i forbindelse med lokalplanen, er ca. 1 ha. Ud fra gennemgang af luftfoto vurderes træerne at være plantet tilbage i slut 1990'erne. Skoven består primært af nåletræer og med enkelte løvtræer. De få løvtræer der er på arealet, er høje popler og mindre løvtræer – primært hæg, æble, og tjørn. De store popler havde for størstedelen glatte stammer og fremstod uden hulheder og sprækker og vurderes derfor ikke egnede som yngle- eller rastetræer for flagermus. De mindre løvtræer havde heller ikke størrelse og alder til at have værdi som andet, end at kunne fungere som en spredningsvej for flagermus. Eftersom skoven ikke vurderes at fungere som en ledelinje imellem yngle- og rasteområde i nærområdet for flagermus, vurderes det samlet set ikke problematisk for arter af flagermus at fælde skoven.

Flagermus forventes at benytte Storåen som ledelinje, når de flyver mellem deres fourageringsområde samt yngle- og rasteområde. Eftersom det kommende byggeri holdes i en afstand på minimum 150 meter fra Storåen vurderes ådalens værdi som spredningsvej for flagermus ikke at blive påvirket af planen.

Odder: Odder yngler i områder, som knytter sig til moser, krat, skov eller andre naturområder, hvor odderen kan finde relativt uforstyrret skjul i længere perioder på alle tider af året. Et rasteområde for odder er mere diffust end et yngleområde, og kan forekomme mange steder langs vandløb og søer. Planområdet er ikke oplagt som hverken yngle- eller rasteområde for odderen, da det udgøres af dyrket mark og en tør skov, der primært består af tæt plantede nåletræer. Odder forventes dog at benytte arealerne langs Storåen som spredningsvej og muligvis også som yngle- og rasteområde. Eftersom der friholdes en zone på 150 meter fra åen til planområdet og området i dag allerede er forstyrret af bynær beliggenhed med boliger og trafikerede veje, vurderes åens funktion som spredningsvej og yngle-rasteområde ikke at blive påvirket af planen.

Markfirben: Markfirben yngler og raster især på solbeskinnede skrænter og sandede bakker, typisk grusgrave, vejskrænter, kystskrænter og lignende. Den er afhængig af en mosaikstruktur i vegetationen, så der også er mulighed for at søge skygge under buske, træer eller græstuer. Arealet, der udgøres af mark i omdrift og et mindre skovareal udgør ikke noget oplagt yngle- eller rasteområde for markfirben.

Spidssnudet frø: Spidssnudet frø yngler i mange slags vådområder lige fra ganske små vandhuller til bredden af store søer og fra helt overskyggede ellesumpe til fuldstændig lysåbne vandhuller. Spidssnudet frø trives bedst, hvor der er udstrakte enge og moser omkring ynglevandhullerne. Rasteområderne findes i de nævnte landbiotoper og især i fugtige områder. Eftersom arealerne i planområdet udgøres af dyrket mark og et mindre skovareal vurderes området ikke at have værdi for spidssnudet frø.

Stor vandsalamander: Især stor vandsalamander kræver ret klart, rent vand for at benytte et vandhul til yngleområde. Eftersom arealerne i planområdet udgøres af dyrket mark og et mindre skovareal vurderes området ikke at have værdi for Stor vandsalamander.

Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

- at projektet ikke vil påvirke bilag IV-arter negativt
- at der i forbindelse med planen ikke vil ske ændringer i arealanvendelsen, som vil være væsentlige for bilag IV-arters trivsel
- at gennemførelse af det planlagte samlet set ikke vil

medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra a), samt ikke vil medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, men udenfor indvindingsoplande, grundvandsdannende oplande, hygiejnezoner, følsomme indvindingsområder og indsatsområder. Der er få boringer i området omkring lokalplanområdet, og ingen boringer inden for lokalplanområdet. Der er ca. 900 m til den nærmeste drikkevandsboring

Lokalplanområdet ligger på en smeltevandsslette eller hedeslette, som er dannet, da isen smeltede væk ved afslutningen af sidste istid (Weichel). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grovsandet jord. Af data fra de mest nærliggende boringer der ligger mellem ca. 80-335 m nordøst og ca. 260 m vest for lokalplanområdet, fremgår det, at de øverste ca. 18 m primært består af sand. Ud fra sammenligning af terræn- og potentialekurver, ligger det mest terrænnære grundvandsspejl ca. 1-2 m under terræn inden for lokalplanområdet. I de nærliggende boringer står grundvandsspejlet hhv. ca. 2 og 1,8 m under terræn. Det er derfor sandsynligt, at den høje grundvandsstand vil medføre, at det er svært for overfladevand at trænge ned i jorden.

Med en ændret arealanvendelse må det forventes, at befæstelsesgraden bliver højere uanset hvilken type beboelse, der bliver tale om. Der vil således ske en mindre grundvandsdannelse inden for lokalplanområdet. Da grundvandsstanden er høj i lokalplanområdet, vil det sandsynligvis være vanskeligt at håndtere regnvand på egen grund. Lokalt vil det dog sandsynligvis betyde en uændret eller måske lidt lavere grundvandsstand i det terrænnære magasin om sommeren, og påvirkningen af de hydrogeologiske 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.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på rensningsanlæg. Tag- og overfladevand fra større befæstede arealer kobles på den separate regnvandsledning og udledes via forsinkelsesbassin til vandløb. Regnvandsledningen har maksimalt kapacitet til at bortlede vand svarende til en befæstelse af de enkelte private grunde på 35 %. Overstiger befæstelsesgraden disse grænser skal tag- og overfladevand fra yderligere befæstede arealer forsinkes på egen grund eller ved regnvandsbassin.

Overfladevand skal ledes til forsinkelsesbassin og udløbet herfra nedrosles til naturlig afstrømning til Højris Å.

Klimatilpasning

BlueSpot-kortet viser, at der kan være problemer i nogle dele af lokalplanområdet, muligvis pga. et lidt lavereliggende område i terræn. Ud fra kort med terrænnært grundvand ser det desuden ud til, at der inden for lokalplanområdet er forhøjet risiko for terrænnært grundvand. Kommunen vurderer, at lokalplanområdet er sårbart overfor ekstreme regnskyl.

Der skal foreligge en dokumenteret plan/redegørelse for håndtering af overfladevand, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området. Planen skal tage højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand.

Hvis der skal grundvandssænkes i anlægsfasen, skal det anmeldes til kommunen, da det kan kræve en tilladelse.



Bluespotkort

Trafikplanlægning

Der skal etableres et nyt signalanlæg på Ilskovvej, hvorfra der bliver adgang til området.

Den angivne mængde boliger vurderes at generere ca. 350 køreture pr. årsdøgn. Da der i 2020 er målt en årsdøgntrafik på ca. 3.000 på Ilskovvej, og Ilskovvej er en overordnet trafikåre, vurderes den ekstra trafik til boligområdet, ikke at påvirke trafikbelastningen væsentligt.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres fortov/fællessti langs stamvejen, for at sikre gode forhold for lette trafikanter. Der skal sikres gode oversigtsforhold ved den nye stis udmunding i den eksisterende sti.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Der er ingen eksisterende varmforsyning til området og denne lokalplan giver ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

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.

Ladestandere

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

Jordforurening

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

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

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord skal genanvendes inden for lokalplanområdet.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikregulering

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

Museumsloven

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

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

Beskyttet dige

Der findes et beskyttet dige langs planområdets vestlige grænse. Se kortbilag 3.

Beskyttede diger er fortidsminder, og der må jf. Museumslovens § 29a ikke foretages ændringer i tilstanden af fortidsminder.

Der skal holdes en afstand på 5 meter fra de kommende grunde og eventuelle vejanlæg til diget, så det sikres at digerne ikke påvirkes af fx bebyggelse, beplantning og haveanlæg.

Beskyttede naturtyper

Der er natur beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 mellem planområdet og åen syd for planområdet. Et mindre overdrevsareal strækker sig inden for lokalplanens afgrænsning. Se kortbilag 3.

Der må ikke foretages ændringer af tilstanden af beskyttet natur. Ved vejanlæg skal der holdes en afstand af mindst 25 meter fra beskyttet natur, for at sikre det imod påvirkning, medmindre det kan påvises at en mindre afstand er tilstrækkeligt til at sikre naturområdet mod påvirkning.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 14d, lokalplanens gennemførelse forudsætter af landbrugspligten ophæves.

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

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en

række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriations tidspunktet.
- 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



Illustration af mulig udstykning. Placeringen af punkthusene er i konflikt med bestemmelse 6.12. og vil derfor blive ændret.

Miljøvurdering

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

Etableringen af boliger vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på at der ikke sker væsentligt forøget trafikbelastning af boligområder, at benyttelsen til boliger ikke indebærer miljøudfordringer, at der tages behørigt hensyn til beskyttet natur både inden for og uden for lokalplanens område og at planen ikke vil påvirke bilag IV arter

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

Ændringer som følge af den offentlige høring

Som følge af aftale med Bolig- og Planstyrelsen og med Miljøstyrelsen i forbindelse med høring af Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er der tilføjet bestemmelserne:

- 3.5 Der skal etableres grønne fællesarealer, hvorfra der er udsyn til åen.
- 5.8 Der skal i videst muligt omfang sikres udsyn til åen fra boligområdets veje.
- 6.8 Bebyggelsen skal tilpasses landskabet således at etageboligerne i delområde 2 opføres som punkthuse og der sikres udsigt mellem punkthusene ud over ådalen.
- 6.12 Der må ikke opføres bygninger på de på kortbilag 4 viste lavbundsarealer.
- 7.1 Facader skal udføres i teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset). Facaderne skal fremstå i afdæmpede farver, der er tilpasset landskabet.
- 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.

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, tæt-lav boliger og etageboliger
 - at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer
 - at hver bolig får adgang til et udendørs opholdsareal eller altan
 - at området vejbetjenes fra Ilskovvej.

§ 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 og 2 som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde 1 skal anvendes til:
- åben-lav boligbebyggelse (fritliggende enfamiliehuse)
 - tæt-lav boligbebyggelse (dobbelthuse eller rækkehuse).
- 3.2 Delområde 2 skal anvendes til:
- etageboliger.

Virksomheder i boligområder

- 3.3 Indenfor lokalplanområdet kan byrådet tillade, at der på

den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse. Det er en betingelse, at virksomheden drives af den der bebøjer ejendommen, at 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

- 3.4 Inden for lokalplanområdet kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin.

Note 3.4:

Eksempler på tekniske anlæg kan være: forsyningsboks, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner og overløbsbassiner.

Grønne områder inden for lokalplanområdet

- 3.5 Der skal etableres grønne fællesarealer, hvorfra der er udsyn til åen.

§ 4. Udstykning

Grundstørrelser

- 4.1 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lave grund må ikke være mindre end 700 m².
- 4.2 Ved tæt-lave boliger må der maksimalt opføres 1 bolig for hver 400 m² grundareal inkl. andel af fælles opholdsvej- og parkeringsarealer.

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

Beskyttet dige

- 4.3 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem det beskyttede dige, se kortbilag 3.

Tekniske anlæg

- 4.4 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes uanset bestemmelse 4.1 og 4.2, såfremt bestemmelse 4.3 fortsat overholdes.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ilskovvej.

Veje og stiers udformning

- 5.2 Stamvejen 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. Såfremt der anlægges stier langs vejen kan det træde i stedet for fortov på pågældende strækning.
- 5.3 Sideveje til stamvejen og 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 skal anlægges med en befæstet bredde på 2 meter og med rabatter på mindst 0,25 meter i hver side.
- 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.
- 5.7 Veje må ikke anlægges så de kan påvirke beskyttet natur. Der skal holdes en afstand på mindst 25 meter mellem veje og beskyttet natur, medmindre det kan påvises, at en mindre afstand er tilstrækkeligt til at sikre den beskyttede natur mod påvirkning.
- 5.8 Der skal i videst muligt omfang sikres udsyn til åen fra boligområdets veje.

Oversigtsarealer

- 5.9 Ved vejtilslutninger skal hjørner af de tilstødende ejendomme afskæres 2,5 meter oppe ad hver af vejene.

Vejtilslutning

- 5.10 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom til stamvejen eller til Ilskovvej.

Belysning

- 5.11 Vej- og stibelysning skal udføres som nærmere anvist af Ikast-Brande Kommune.

Note 5.2

En stamvej er en overordnet fordelingsvej, som de enkelte ejendomme typisk ikke har direkte udkørsel til.

De enkelte ejendomme har udkørsel til sideveje til stamvejen.

Parkering

- 5.12 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav eller tæt-lav bolig.
- 5.13 Antallet af parkeringspladser kan sættes ned til 1½ plads pr. bolig, hvis mindst en tredjedel af de krævede pladser etableres som fælles parkering/gæsteparkering. Der må ikke være kantstensparkering.
- 5.14 Der skal etableres mindst 1 plads pr etagebolig. Mindst halvdelen af de krævede pladser til etageboliger skal etableres som fællesparkering/gæsteparkering."
- 5.15 Ved alle fælles parkeringspladser skal mindst 1 parkeringsplads have et brugsareal på 3,5 x 5 meter.
- 5.16 Ved fælles parkeringspladser med 10 pladser eller mere skal desuden etableres mindst 1 plads reserveret til handicapparkering med et brugsareal på 4,5 x 8 meter. Disse pladser tæller med i parkeringskravet i §§ 5.11 og 5.13

§ 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 Bebyggelsesprocenten for den enkelte etageejendom må ikke overstige 30.
- 6.4 Boliger skal placeres enten parallelt med eller vinkelret på vejskel.
- 6.5 Boliger i begge delområder må maksimalt opføres i 2 etager.
- 6.6 Boliger i begge delområder må maksimalt have en højde på 8,5 meter.
- 6.7 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.

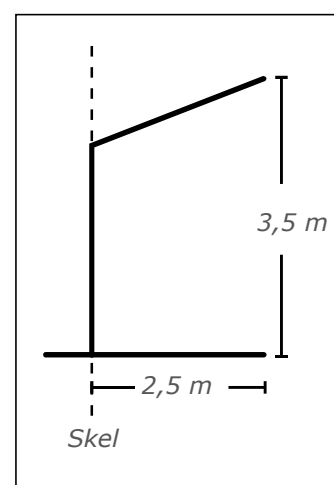


Illustration der viser hvordan mindre bygninger må opføres i skel i en højde på 2,5 meter og stige til 3,5 meter.

- 6.8 Bebyggelsen skal tilpasses landskabet således at etageboligerne i delområde 2 opføres som punkthuse og der sikres udsigt mellem punkthusene ud over ådalen.

Byggelinjer

- 6.9 Langs skel mod Ilskovvej er en byggelinje på 17,5 meter regnet fra vejmidte. Mellem denne byggelinje og vejen må der ikke opføres bygninger, men der må gerne etableres støjvolde eller støjhegn. Støjhegn skal være beplantede på den side, der vender mod Ilskovvej.
- 6.10 Langs skel mod stamvejen fastlægges en byggelinje på 5 meter. Mellem denne byggelinje og vejen må der ikke opføres bygninger eller faste anlæg.
- 6.11 Langs skel mod øvrige veje fastlægges en byggelinje på 2,5 meter. Mellem denne byggelinje og vejen må der ikke opføres bygninger eller faste anlæg.
- 6.12 Der må ikke opføres bygninger på de på kortbilag 4 viste lavbundsarealer.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal udføres i teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset). Facaderne skal fremstå i afdæmpede farver, der er tilpasset landskabet.

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

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

- 7.2 De enkelte klynger af tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som en samlet bebyggelse med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og med ensartede materialer og farver.

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

Note 7.1

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

Note 7.2

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

betingelse af:

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

Altaner

- 7.5 Der kan opsættes altaner til hver enkelt etagebolig, der ikke har direkte udgang til udendørs opholdsareal.

Skilte

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

Andet

- 7.7 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningers facader eller tage.
- 7.8 På etageboliger må der ikke sættes anlæg til aircondition eller varmepumper op på bygningers facader eller tage.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne, lastbiler eller lignende.
- 8.2 Arealer, der ikke bebygges eller udstykkes til boligparceller eller udlægges til vej- sti- eller parkeringsareal, skal henligge som åbne parklignende grønne områder, som er tilgængelige for alle beboere i lokalplanområdet.
- 8.3 For etageboliger skal der udlægges udendørs opholds- og friarealer svarende til 100 procent af boligetagearealet.

Note 8.1:

Ubebyggede arealer omfatter alle arealer, hvor der ikke står en bygning. Opbevaring af campingvogne skal forstås som parkering ud over nogle få dage i forbindelse med ferier.

Note 8.3

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

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

Mindst halvdelen af dette skal være opholdsareal.

- 8.4 Ved etablering af forskellige boligtyper på samme ejendom, skal det fremgå af bebyggelsesplanen, hvilke arealer der indgår i beregningen af de forskellige boligters opholds- og friareal.
- 8.5 Altaner kan medregnes i udendørs opholdsareal.
- 8.6 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, støjvolde og til regnvandsopsamling /-nedsivning.
- 8.7 Det på kortbilag 3 viste dige er et beskyttet fortidsminde efter Museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af diget. Området inden for en afstand af 5 meter fra diget skal være et fællesareal, der skal passes med hensyntagen til digets bevarelse.

Hegn

- 8.8 Hegn langs skel må kun være levende hegn i en højde op til 1,8 meter.
- 8.9 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.

Terræn

- 8.10 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter kræver dispensation i forbindelse med byggesøgningen.
- 8.11 Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skrånninger på egen grund uden brug af stensætninger. Dette gælder dog ikke ind- og udkørsler på grunde med skrånende terræn.
- 8.12 De på kortbilag 4 viste støjvolde kan etableres i en højde på op til 2½ meter uanset bestemmelse 8.10
- 8.13 Støjvolde må ikke udformes med ensartet kronehøjde og bredde, men skal varieres både horisontalt og vertikalt

Andet

- 8.14 Der kan etableres legepladser og opholdsarealer på fællesarealer.

§ 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 el-net.
- 9.5 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny, opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.
- 9.6 Der kan etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
 - Alle boliger tilsluttes det kollektive el net.
 - Al bebyggelse 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.
 - Området separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
 - Regnvand fra indkørsler, hustage mv., der overstiger en befæstelsesgrad på 35 % skal være håndteret eller forsinket 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 grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles arealer. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles arealer.
- 11.4 Såfremt et flertal af ejerne i et af lokalplanens to delområder ønsker det, kan der uanset § 11.1 dannes en grundejerforening for hvert af de 2 delområder, således at hver af de 2 foreninger forestår drift, vedligehold, snerydning og glatførebekæmpelse i hvert sit delområde, og forestår drift, vedligehold, snerydning og glatførebekæmpelse på den fælles del af stamvejen i fællesskab.
- 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.
- 11.8 Ved udlejningsbyggeri inden for lokalplanområdet varetager udlejeren samtlige lejerens interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande.

§ 12. Servitutter

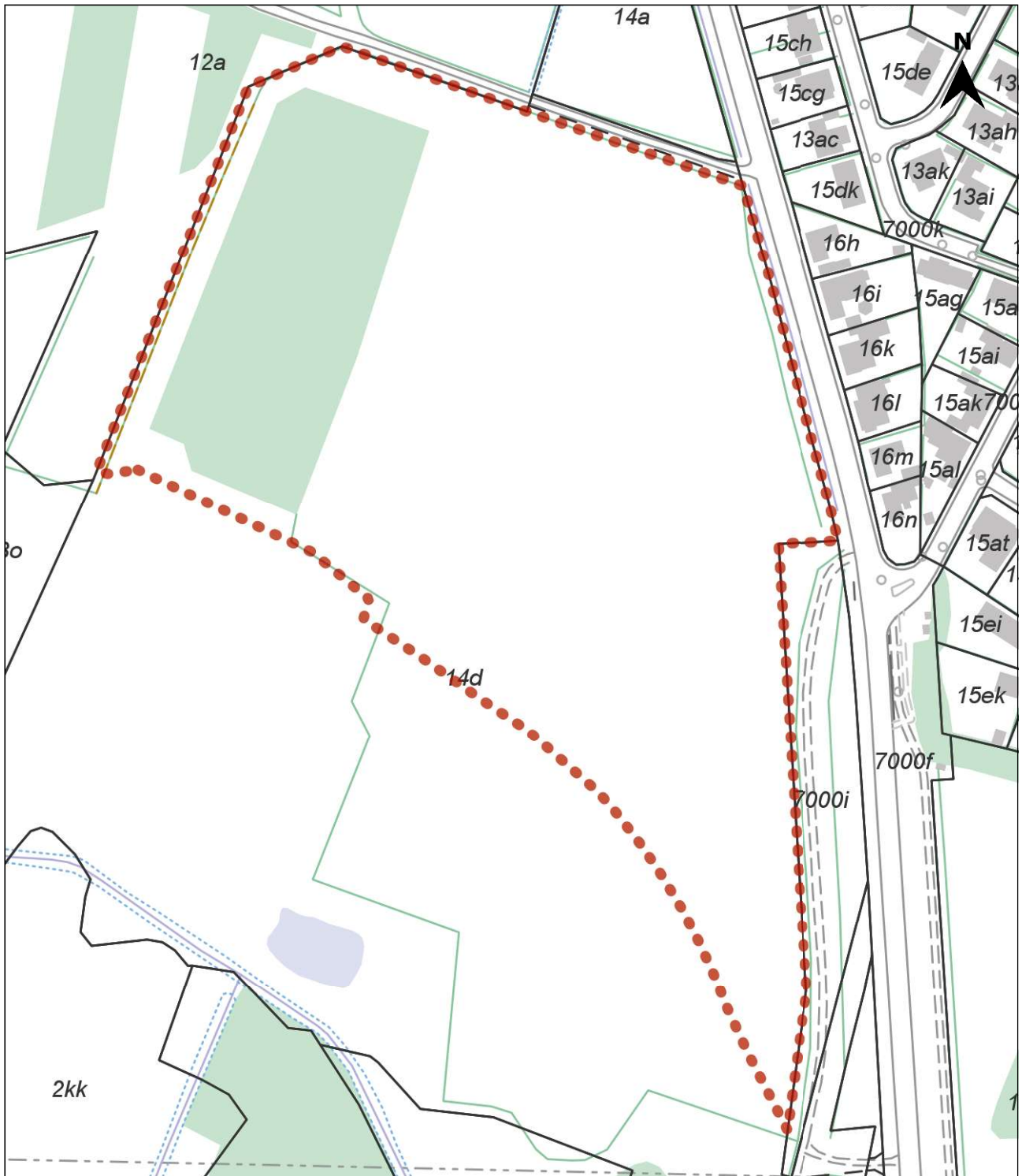
- 12.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven.

§ 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.
- 14.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



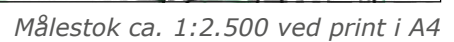
Målestok ca. 1:2.500 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 414

□ Eksisterende matrikelskel

■ Eksisterende bygninger



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 414
  Delområder
-  Eksisterende matrikelskel
-  Eksisterende bygninger



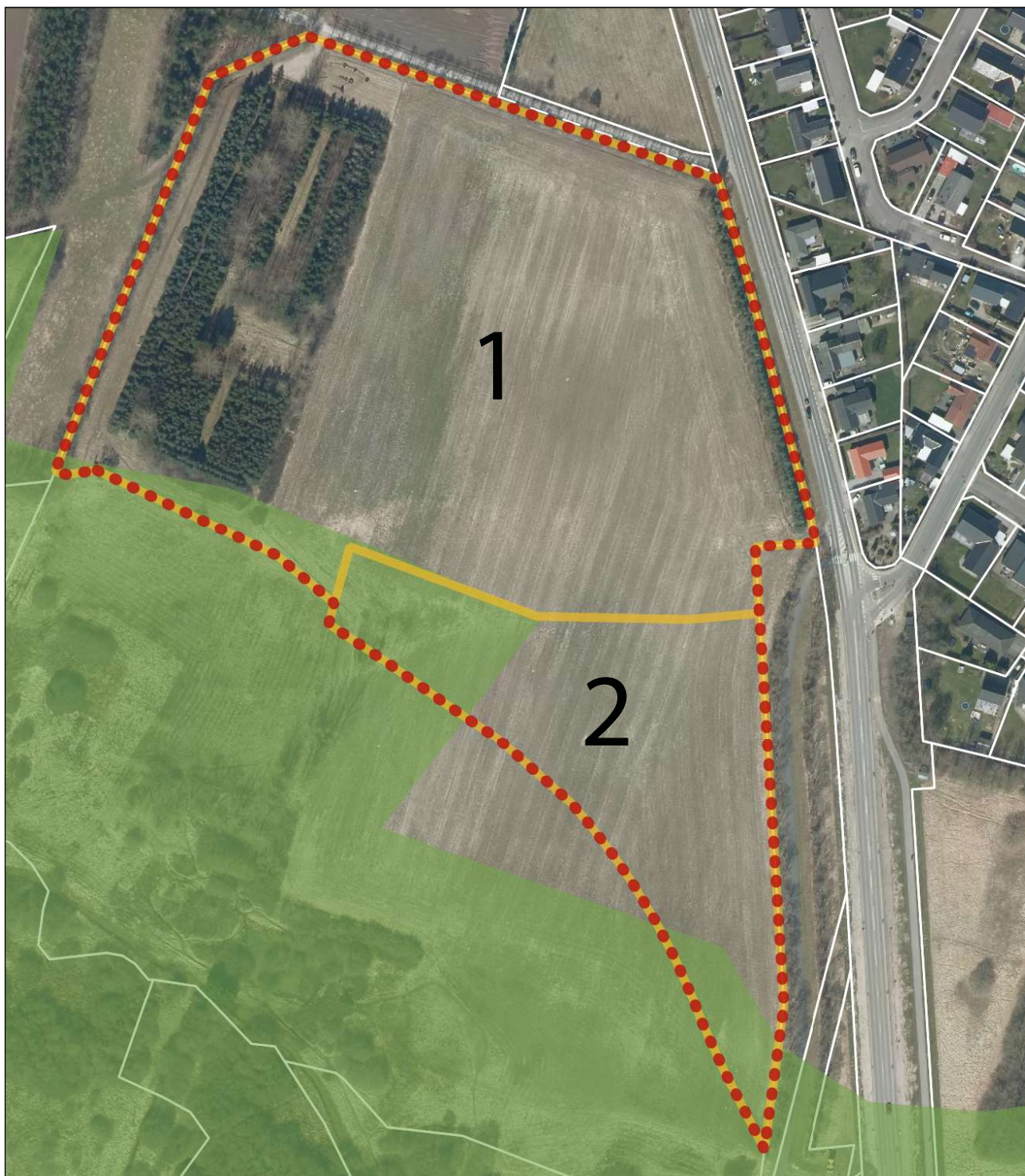
Målestok ca. 1:2.500 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 414

□ Eksisterende matrikelskel

Eng
Hede
Mose
Overdrev
Sø
Beskyttede sten- og jorddiger



Målestok ca. 1:2.500 ved print i A4

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning for Lokalplan nr. 414
- Kommuneplanudpeget lavbundsareal
- Delområder

Vejledende grænseværdier for støjbelastning

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

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

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

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

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

Tidsrum Områdetype (faktisk anvendelse)	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
	Lørdag kl. 07.00 - 14.00	Lørdag kl. 14.00 - 22.00 Søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00	
Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centreområder (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 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	Levnedsmiddelfabriker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabriker, betonfabriker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Lokalplan nr. nr. 414 boliger, ved Ilskovvej, Ikast er:

- Offentligt bekendtgjort den 5. januar 2022
- Endeligt vedtaget den 20 december 2021
- Offentliggjort som forslag den 22. september 2021
- Godkendt som forslag den 13. september 2021.



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 414 boliger, ved Ilskovvej, Ikast var i offentlig høring i perioden fra den 22. september til den 10. november 2021.



www.ikast-brande.dk

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

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

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller 9960 4000.