

# Lokalplan nr. 403

Boligområde, O. Vestergaard Poulsens Allé,  
Ikast

## FORSLAG

Ikast-Brande  
Kommune



## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

### Titel

Forslag til lokalplan nr. 403  
Boligområde, O. Vestergaard Poulsens Allé, Ikast

### Udarbejdet af

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

### Henvendelse

E-post: [teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk](mailto:teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk)

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

Tlf.: 99 60 40 00

### Ansvarlig medarbejder

Navn: Jakob Fladeland Iversen  
Direkte tlf.: 99 60 33 02  
E-post: [jaive@ikast-brande.dk](mailto:jaive@ikast-brande.dk)

## Indholdsfortegnelse

### Redegørelse ..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold .....	4
Baggrund og formål .....	5
Indhold .....	5
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning .....	7
Klimatilpasning .....	11
Tekniske anlæg .....	12
Love og beskyttelseslinjer .....	13
Lokalplanens gennemførelse .....	13
Miljøvurdering .....	16
Midlertidige retsvirkninger .....	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 .....	20
§ 8. Ubebyggede arealer .....	22
§ 9. Tekniske anlæg .....	23
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse .....	23
§ 11. Grundejerforening .....	24
§ 12. Servitutter .....	24
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan .....	24
§ 14. Retsvirkninger .....	25

### Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	26
Kortbilag 2 - Anvendelse .....	27
Kortbilag 3 - Vejledende illustration .....	28
Bilag Y - Støj .....	29
Bilag Z - Miljøklasser .....	30
Bilag Z - Miljøklasser .....	31

### Praktiske oplysninger ..... 32

# Lokalplan nr. 403

## Boligområde, O. Vestergaard Poulsens Allé, Ikast

### Redegørelse

#### Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Ikast. Mod nord grænser området op til tæt-lave boliger og parcelhuse. Syd for området ligger det nye plejecenter Bøgildlund. Mod øst ligger Bøgildvej, og mod vest grænser området op til lidt fredskov og det åbne land.

I dag anvendes arealet til landbrugsmæssig drift, tæt-lav boligområde og grønne områder. Området rummer ikke arealer, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Arealet er relativt fladt, men skråner let mod vest. Langs den nordvestlige skelgrænse ligger flere jordvolde.

Størstedelen af området blev i 2019 udlagt til et boligområde, hvoraf en del allerede er bebygget. Det drejer sig om delområde 1, hvor der er mulighed for tæt-lavt boligbyggeri. I forbindelse med projekteringen af forlængelsen af O. Vestergaard Poulsens



Lokalplanområdets placering i byen/området.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Allé blev det dog tydeligt, at vejen måtte lægges sydligere end forventet. Dermed blev lokalplan nr. 302 forældet, da lokalplanen udlagde et delområde, hvori vejforlængelsen kunne løbe. Lokalplan nr. 403 udvider lokalplan nr. 302s planområde ned mod vejforlængelsen og sørger dermed for, at der ikke opstår et større uplanlagt område mellem lokalplanen og den nye vej. Samtidig giver det mulighed for at udvide boligområdet en smule mod syd og tilpasse delområderne til de matrikelforhold, der er opstået efter ønske fra grundejere i området.

## Baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes, fordi Ikast-Brande Kommune ønsker at tilbyde velbeliggende, bynære arealer til nye boliger i Ikast. Samtidig giver den mulighed for at udvide og tilpasse lokalplan nr. 302 ned mod forlængelsen af O. Vestergaard Poulsens Allé.

Lokalplanen skal give mulighed for at klimasikre området og kommende bebyggelse med tiltag, der tager højde for både det højtliggende grundvand og jordbundsforholdene i området.

Når lokalplanområdet er udbygget vil det udfylde det delvist åbne areal nord for plejecentret, og knytte det eksisterende boligbyggeri i Svalehaven og plejecentret Bøgildlund sammen.

## Indhold

Det nye boligområde knytter sig med stier og veje til de eksisterende parcelhusområder Svalehaven og Bøgildparken lige nord for planområdet, og plejecenteret Bøgildlund mod syd. Det grønne område gennem lokalplanområdet fortsætter den grønne kile fra fuglekvarteret mod øst, og knytter det sammen med fredskovsarealet mod vest.

Området får vejadgang fra Bøgildvej og en forlængelse af O. Vestergaard Poulsens Alle. I den sydlige del af lokalplanområdet reserveres areal til en fremtidig forlængelse af O. Vestergaard Poulsens Alle.

Lokalplanområdet ligger tæt på boligområderne Vesterhåb, Egelyst og Birkelyst, der grænser op til de store rekreative arealer ved søerne mellem Vesterhåb og Annalyst.

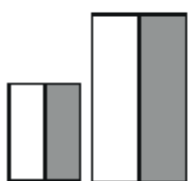
### Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger, der både ligger bynært og tæt på rekreative områder samt offentlige faciliteter som "Hjertet" og Bøgildlund.

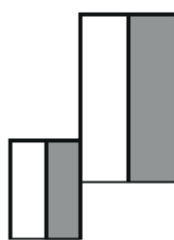
Garager skal opføres helt eller delvist ved siden af boligen, som vist på illustrationen side 6, for at åbne boligen op mod vejen.



Billede af delområde 1, der udlægges til tæt-lave boliger

**PLACERING AF GARAGER**

**1. GARAGE PLACERET  
HELT VED SIDEN AF**



**2. GARAGE PLACERET  
HELT VED SIDEN AF**



**3. ELLER GARAGE PLACERET  
DELVIST VED SIDEN AF**

Intentionen med dette tiltag er at skabe tryghed og liv i planområdet, ved at åbne op til boligerne og sørge for, at der er lys og liv i vinduerne på vejsiden af husene i store dele af døgnet. Tiltaget har dermed både et kriminalpræventivt formål og en positiv effekt på livet mellem husene.

### Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanområdet ligger i et tilnærmelsesvist fladt terræn, som dog falder nogle få meter fra øst mod vest. Lokalplanområdet grænser op til fredskov mod vest. Nordvest for planområdet ligger en boring til Ikast Vandforsyning, mens der sydøst for planområdet er sikret areal til en fremtidig boring. Boringen mod nordvest betyder samtidig, at den nordvestligste grund ikke kan bebygges førend boringen lukker. Indtil da indgår grunden som en del af det grønne område.

Planområdets grønne områder skal spille sammen med et eksisterende grønt stiforløb fra boligområdet øst for Bøgildvej (fuglekvarteret) og fredskoven mod vest. Principperne for stier, vandløb og de grønne områder kan ses på kortbilag 3.

Alle grønne arealer skal etableres og vedligeholdes uden brug af sprøjtemidler, da lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

### Trafik

Lokalplanområdet forsynes med kørende trafik fra Bøgildvej og en forlængelse af O. Vestergaard Poulsens Alle. Området knyttes sammen med eksisterende stier ved Svaneparken/Tranevej og tilsluttes stierne ved Bøgildlund syd for området. Desuden skal området tilsluttes eksisterende sti i fredskoven mod vest.

### Byrum og byliv

Der bliver gode muligheder for at gå og cykle i området. Lokalplanområdet kobles på de eksisterende stiforbindelser i kvarteret, så der bliver nem adgang til blandt andet den nord-sydgående sti bagom vandværket og Bøgildlund. Dermed opnås der videre forbindelse til blandt andet midtbyen og Hjertet.

I nærheden af lokalplanområdet er der store grønne områder. For eksempel området mellem Vesterhåb og Annalyst mod øst. I disse områder er der både sommer og vinter mulighed for et aktivt friluftsliv.

#### Bæredygtighedsvurdering

Der kan indtænkes bæredygtige løsninger og brug af lavenergi i de forskellige boliger, ligesom der kan etableres solceller på tagene. Desuden skal der sikres en hensigtsmæssig håndtering af regnvand, da dette ikke kan nedsives i lokalplanområdet. Lokalplanen stiller ikke krav i forhold til bæredygtighed, kun til klimahåndtering.

#### Miljø

Langs planområdets sydlige grænse løber forlængelsen af O. Vestergaard Poulsens Allé. For at reducere støjgenerne fra vejen inde ved boligerne er der mulighed for at anlægge jordvolde mellem vejen og boligområdet.

#### Børn i byen

Området ligger i gå- eller cykelafstand fra gymnasie, fritidsaktiviteter og butikker. Desuden er der stiforbindelser til både det centrale Ikast og til "Hjertet", hvor der er mulighed for et væld af aktiviteter for både børn og unge samt mange foreninger. Det centrale Ikast ligger ca. 2 km mod nordøst, og Hjertet ligger ca. 700 m mod nordvest.

### Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

#### Ikast-Brande Kommuneplan 2017 - 2029

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

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde nr. 1.B1.34, rammeområde nr. 1.O1.27 og rammeområde nr. 1.T1.3 i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til henholdsvis boligområde, område til offentlige formål og teknisk område. Lokalplanen udlægger området til boligområde, og er derfor ikke i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 48 til Ikast-Brande kommuneplan 2017 -2029. Tillægget ændrer afgrænsningen af de eksisterende rammeområder nr. 1.B1.34 og 1.O1.27 således, at planområdet - bortset fra den del, der er omfattet af 1.T1.3 - er omfattet af rammeområde nr. 1.B1.34.

### Eksisterende lokalplan(er)

Lokalplan nr. 403 erstatter lokalplan nr. 302 i sin helhed samt den nordligste del af lokalplan nr. 317. Lokalplan nr. 403 fører formålet med lokalplan nr. 302 videre, men videre afgrænsningen mod syd, så den passer med den nye vejføring af forlængelsen af O. Vestergaard Poulsens Allé.

Lokalplan nr. 317 omfatter plejecentret Bøgildlund. Forlængelsen af O. Vestergaard Poulsens Allé løber gennem den nordligste del af lokalplan nr. 317, hvilket medfører, at det lille areal, der er en del af lokalplan nr. 317, men ligger nord for forlængelsen, vil blive en del af lokalplan nr. 403.

### 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.

Regnvandsbassinet har udløb i Skovby Bæk vest for lokalplanområdet. Vandløbet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og er målsat i de kommende vandområdeplaner 2021-2027 med målsætning god økologisk tilstand. Tilstanden i vandløbet er på nuværende tidspunkt moderat økologisk tilstand, da kvalitetsparameteret for smådyr er moderat. Kvalitetsparametrene for fisk og makrofytter (vandplanter) er ukendte. Den laveste kvalitetsparameter er udslagsgivende for den samlede tilstand. Skovby Bæk er hydraulisk belastet og realiseringen af planen må ikke medføre en forringelse af den økologiske tilstand i målsatte vandløb.

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

Hele området er tidligere landbrugsjord, hvilket kan betyde, at der er i nogen omfang findes dræn i jorden. Det er oplyst at området er vådt, hvilket kan indikere, at evt. dræn ikke længere er funktionsdygtige eller at kapaciteten er overskredet som følge af eksempelvis stigende grundvandstand. Ændring af dræn kan kræve 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

Det ansøgte udføres uden for Natura 2000-områderne. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 75: Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage. Området der er beliggende ca. 7 km sydøst for lokalplansområdet. Natura 2000-området består af habitatområde nr. H64.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil medføre



en negativ påvirkning på det nævnte Natura 2000-område. Denne vurdering skyldes, lokalplanens begrænsede omfang, at tiltagene omhandler bebyggelse i direkte forbindelse med Ikast og afstanden til Natura 2000-området.

#### 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.

Ikast-Brande Kommune har adgang til DCEs registreringer af bilag IV-arter i 10 × 10 km kvadranter. I kvadranten, der dækker projektområdet, er følgende arter registreret: sydflagermus, odder, markfirben, spidssnudet frø og ulv.

Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til, hvor de enkelte arter er registreret inden for kvadranten. Ved opslag i tilgængelige databaser kan det oplyses, at der ikke er registreret bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet.

Konkret vurderes det, at sydflagermus kan bruge den vestlige afgrænsning af området som en ledelinje i landskabet. Denne ledelinje er den eneste linje, der forbinder den nærliggende fredskov mod syd, sydøst og sydvest. Denne ledelinje skal derfor bibeholdes, hvilket betyder, at træer langs områdets vestlige afgrænsning ikke må fældes. Det levende hegn i det nordøstlige område er gennemgået for potentielle flagermus-træer. Det viste sig, at der var 15 potentielle flagermustræer, i de fire af træerne kunne der fra jorden ses huller i dem. Hvis de 15 træer bliver stående kan de resterende træer fældes. Hvis de 15 træer skal fældes, så skal der forinden lyttes efter flagermus i dem. Lytte perioden er fra den 20. juli og til den 15. august.

Oddere kan anvende vandløbene i området som spredningskorridor mellem Fjederholt Å-systemet og Storå-systemet. Det er dog Ikast-Brande Kommunes vurdering, at området ikke har en karakter, der gør det egnet til yngle- eller fourageringsområde for oddere. Forstyrrelsen fra selve bebyggelsen, (som primært vil foregå i dagtimerne) vurderes derfor ikke at have en negativ påvirkning på oddere, da kommunen vurderer, at spredning stadig vil kunne ske uhindret om natten, hvor odderen er aktiv. Samlet set kan det ikke afvises, at odderen vil findes i forbindelse med områdets vestlige afgrænsning. Det må ikke forventes, at der kan gives tilladelse til ændringer af vandløbene, som kan påvirke odderens færdsel negativt – eksempelvis rørlægning.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at der hverken i byggeperioder eller permanent må opsættes kraftig belysning, som lyser ned mod vandløbene. Dette af hensyn til odder som forstyrres kraftigt af lys.

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

### Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Bøgild Vandværk i Ikast Kommune samt Østre Vandværk, Nordre Vandværk og Hammerum Vandværk i Herning Kommune. Der er flere boringer hvoromkring der ligger en hygiejnezone (300 m beskyttelsesområde omkring vandværksboringer) og et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i nitratfølsomt indvindingsområde, hvilket betyder, at Ikast-Brande Kommune er forpligtiget til at lave en plan for, hvordan grundvandet i området skal beskyttes i det grundvandsdannende opland.

Det betyder, at der - både i anlægsfasen og efterfølgende - skal være særlig fokus på, at minimere risikoen for at forurene grundvandet. Den planlagte anvendelse til boligformål vurderes dog ikke at udgøre en større risiko for grundvandet end den eksisterende arealanvendelse til henholdsvis landbrugsformål og bar mark.

Lokalplanområdet ligger på en bakkeø, som er et gammelt morænelandskab fra den næstsidste istid (Saale). Ud fra jordbundskort forventes det øverste jordlag at bestå af grov lerblandet sandjord. Af nærliggende boringer fremgår det, at i hvert fald de øverste ca. 10 m nok er mere lerede, end jordbundskortet antyder.

Ud fra potentialekort ligger det mest terrænnære grundvandspejl ca. 4-6 m under terræn. Erfaringer fra området viser, at området er vådt, og at den lerede geologi vil medføre, at det er svært for overfladevand at trænge ned i jorden, hvorfor det i perioder kan føles som om grundvandet står meget tæt på terræn.

Da det forventes, at grundvandet står forholdsvis tæt på terræn, er det nødvendigt at undersøge de konkrete forhold, inden et evt. byggeprojekt sættes i gang. Undersøgelsen skal både vise, om der bliver behov for grundvandssænkning i byggefasen og om jorden er egnet til nedsivning. Det er en forudsætning for et byggeprojekt, at der er en holdbar plan for håndtering af overfladevand, inden projektet sættes i gang.

Da det forventes, at de terrænnære jordlag er lerede, forventes det, at området ikke egner sig til nedsivning. Er det alligevel nødvendigt med nedsivning, fordi befæstelsesgraden overstiger 35%, skal de konkrete jordbundsforhold undersøges, og der skal laves beregninger på, hvor stort et areal, der skal bruges til nedsivning, inden byggeprojektet sættes i gang.

### 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 separatkloakeres. Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på Ikast 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 private grunde på 35 %.

Området egner sig ikke til nedsivning på egen grund, så det er vigtigt, at befæstelsesgraden højst bliver 35% i lokalplanområdet, så Ikast-Brande Spildevand kan håndtere alt overfladevandet fra grundene. Bliver befæstelsesgraden højere end 35%, skal vandet fra det overskydende areal forsinkes eller håndteres på egen grund. Det kan blive svært, og kan derfor risikere, at genere naboerne. Hvor der er risiko for, at befæstelsesgraden bliver højere end 35%, skal der derfor som en del af projektet laves en dokumenteret plan for, hvordan overskydende regnvand vil blive håndteret.

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

## Klimatilpasning

Som nævnt ovenfor er planområdet udsat i forhold til klimaforandringer, fordi overfladevand har svært ved at sive ned i jorden. Inden for planområdet er der allerede anlagt et regnvandsbassin, som er dimensioneret til at håndtere overfladevand fra planområdet og nærliggende områder. Derfor er det vigtigt at overholde de nævnte befæstelsesgrader. For at sikre nye grundejere bedst muligt mod det stigende grundvand indsættes en bestemmelse om, at der ikke må etableres kælder.

Store dele af planområdet udlægges til grønne områder for at mindske mængden af overfladevand, som skal afledes. Samtidig slynges den nuværende grøft gennem området, så den har mulighed for at håndtere noget af det vand, som falder på de grønne områder. I vejene etableres der vejdræn, som er med til at holde grundvandsstanden nede og sikre, at vandet kan løbe væk.

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.

## Kloakeringsprincipper

### Fælleskloakering

*Både husholdnings-spildevand samt tag- og overfladevand ledes via en fælles ledning til rensning på et rensningsanlæg.*

### Separatkloakering

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

### Spildevandskloakering

*Husholdningsspildevand ledes til rensning på et rensningsanlæg, og tag- og overfladevand håndteres på egen grund af grundejer.*

*I et område der er udlagt til spildevandskloakering, er der ikke mulighed for at tilslutte tag- og overfladevand til det offentlige spildevandssystem.*

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Delområde 1 er forsynet med fjernvarme.

### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Ikast 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.

### Støj fra virksomheder

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

På bilag Y er der angivet et sammendrag af de støjbestemmelser, der gælder for erhvervsvirksomheder.

### 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 forurenede jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

### Jordbalance

Inden for lokalplanområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord skal genanvendes inden for lokalplanområdet. Der er blandt andet mulighed for at anvende jord fra området i jordvolde mod forlængelsen af O. Vestergaard Poulsens Allé.

## 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.

Museum Midtjylland har allerede undersøgt den del af planområdet, der er omfattet af lokalplan nr. 302. Den resterende del bliver undersøgt i forbindelse med forlængelsen af O. Vestergaard Poulsens Allé.

### Skovbyggelinje

Skoven vest for planområdet er registeret med en skovbyggelinje på 300 meter. Skovbyggelinjen går ind over lokalplanområdet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende. I forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 302 søgte Ikast-Brande Kommune om ophævelse af skovbyggelinjen inden for delområde 2. Dette delområde udvides i lokalplan nr. 403, og dermed skal der søges om ophævelse af skovbyggelinjen i den del af delområde 2, hvor skovbyggelinjen ikke allerede er ophævet.

### Servitutter

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

## Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

### Tilladelser og dispensationer

Lokalplanen kræver, at der søges reduktion af skovbyggelinjen 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 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 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. Denne screening udleveres efter anmodning.

Etableringen af boliger vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet. Planområdet er allerede udlagt til byzone og er både kommune- og lokalplanlagt til boligområde. Området var tidligere benyttet til landbrugsdrift og et ubenyttet grønt område.

Planområdet oplever udfordringer med høj grundvandsstand. Dermed bliver det besværligt at nedsive overfladevand i området, og det er derfor vigtigt at overholde de fastlagte befæstigelsesgrader, for at sikre muligheden for afledning.

Sammenlagt er det dog vurderet, at planerne ikke kommer til at påvirke miljøet væsentligt, på trods af, at der skal tages højde for de nævnte forhold. Forlængelsen af O. Vestergaard Poulsens Allé er tidligere blevet VVM-screenet med den afgørelse, at der ikke skulle udarbejdes VVM.

## 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 lokalplanpligtigt.

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 boligformål, herunder åben-lave boliger og tæt-lave boliger
  - at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer
  - at området vejbetjenes fra Bøgildvej og O. Vestergaard-Poulsens Allé.

### § 2. Område og zonestatus

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

### Delområder

- 2.3 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag 2.

### § 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:
- åben-lav boligbebyggelse
  - tæt-lav boligbebyggelse
- 3.2 Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til tæt-lave boliger.
- 3.3 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til åben-lave boliger. Det skraverede areal på kortbilag 2, inden for boringsnære beskyttelsesområder, må ikke bebygges så længe boringen er aktiv.
- 3.4 Lokalplanens delområde 3 må kun anvendes til grønt område.

*Note 3.1:*

*Åben-lav bebyggelse (fritliggende enfamiliehuse) er boliger der ligger enkeltvis på grunde.*

*Note 3.1:*

*Tæt-lav bebyggelse (dobbelt-, række-, kæde-, klyngehuse m.m.) er boliger som er sammenbyggede.*

- 3.5 Lokalplanens delområde 4 må kun anvendes til regnvandsbassin og tilhørende grønt område.
- 3.6 Lokalplanens delområde 5 udlægges til forlængelse af O. Vestergaard Poulsens Allé og til støjvolde mellem boligområdet og forlængelsen.

### Ved åben-lave boliger

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

### Ved tæt-lave boliger

- 3.8 Tæt-lave boliger må kun opføres efter en samlet godkendt bebyggelsesplan for det pågældende område. Bebyggelsesplanen skal sikre, at området disponeres hensigtsmæssigt.

### Virksomheder i boligområder

- 3.9 Indenfor delområde 1 og 2 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 bebor ejendommen, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at karakteren af villa 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

- 3.10 Inden for området kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning.

*Note 3.10:  
Eksempler på teknisk anlæg kan være: forsyningsbokse, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner/overløbsbassiner.*

## § 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes til åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse efter principperne på illustrationsplan på bilag 3.

### Grundstørrelser

- 4.2 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund må ikke være mindre end 700 m<sup>2</sup>.

- 4.3 Arealet for den enkelte tæt-lav-grund må ikke være mindre end 400 m<sup>2</sup> inkl. andel af fælles opholds- vej- og parkeringsarealer.

Mindste grundstørrelse fastlægges til et sammenhængende areal på 250 m<sup>2</sup> i tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

#### **Tekniske anlæg**

- 4.4 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes med 1,5 meter arbejdsareal rundt om soklen.

### **§ 5. Vej, stier og parkering**

#### **Vejadgang**

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bøgildvej og forlængelsen af O. Vestergaard Poulsens Allé som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.2 Boligveje, der er markeret som i princippet på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af 8,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter.

#### **Oversigtsarealer**

- 5.3 Ved krydsene mellem vejene inden for lokalplanområdet laves hjørneafskæringer på 5x5 m.  
Ved udkørslen til O. Vestergaard-Poulsens Allé etableres oversigtsforhold i henhold til gældende vejregler.

#### **Vejtilslutning**

- 5.4 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom til Bøgildvej eller O. Vestergaard Poulsens Allé.
- 5.5 Vendepladser skal dimensioneres for lastbiler og leve op til gældende vejregler.

#### **Sti**

- 5.6 Stierne a-b og c-d, som er vist på kortbilag 3, skal udlægges som gang- og cykelsti med en bredde på 4 meter og anlægges 3 meter bred.

#### **Belysning**

- 5.7 Belysning skal udføres i henhold til gældende regler og efter nærmere anvisning af Ikast-Brande Kommune.

## Parkering

### Åben-lave boliger

- 5.8 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig. Parkering skal foregå på den enkelte boligs egen grund.

### Tæt-lave boliger

- 5.9 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. tæt-lave bolig, hvoraf den ene skal være i tilknytning til den enkelte bolig. Resten kan etableres som gæste/fællesparkering. Der må ikke være kantstensparkering. Hvis der etableres 10 eller flere tæt-lave boliger, kan kravet sænkes til 1½ parkeringspladser efter en konkret vurdering af, om parkeringsbehovet kan opfyldes inden for området.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for åben-lave boliger må ikke overstige 30%. Bebyggelsesprocenten for tæt-lave boliger må ikke overstige 40%.
- 6.2 Boliger må maksimalt opføres i 2 etager.
- 6.3 Boliger må maksimalt have en højde på 8,5 meter.
- 6.4 Langs skel mod Bøgildvej fastlægges en byggelinje på 8 meter.
- 6.5 Der må ikke etableres kælder.
- 6.6 Garager skal placeres helt eller delvist ved siden af boligen. Garager må ikke placeres nærmere vejskel end 3 meter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

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

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

## Facader

- 7.2 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte

*Note 7.2:  
Med mindre facadepartier eller bygningsdele, menes maks. 20% af facadearealet på hovedbygningen eksklusiv døre- og vinduesarealet.*

betonelementer. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer.

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 metal eller matteret glas.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

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

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

Note 7.2:

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

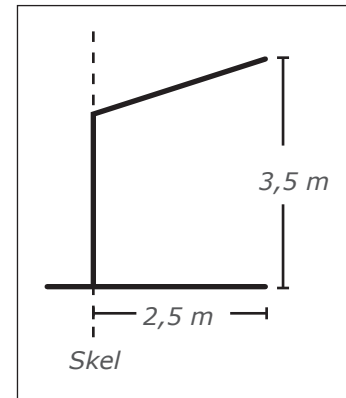


Illustration der viser hvordan mindre bygninger må opføres i skel 2,5 meter og stige 3,5 meter.

## Tage

- 7.4 Tagene skal etableres med en hældning på op til 40° eller som flade tage.
- 7.5 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:
- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
  - At anlægget 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

- 7.6 Skiltning og reklamering udover almindelige navne-nummerskiltning, kan der søges om i en byggeansøgning. Skiltningen og reklameringen vurderes i hvert enkelt tilfælde.

## Andet

- 7.7 Der må ikke sættes antenner (herunder parabol-antennener) op på bygningernes facade eller tage, så anlægget kan ses fra vejen.
- 7.8 Der må ikke opsættes belysning, der lyser mod vandløbet vest for planområdet.

## § 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne eller lignende.
- 8.2 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges areal til udendørs opholds- og friareal i direkte tilknytning til den enkelte bolig. En mindre del af opholds- og friarealet til tæt-lav boligbebyggelse kan indgå i et sammenhængende fælles opholds- og friareal, der ligger i tilknytning til den enkelte bolig og inden for lokalplanområdet.
- 8.3 Ved etablering af forskellige boligtyper på samme ejendom, skal det fremgå af bebyggelsesplanen, hvilke arealer der indgår i beregningen af de forskellige boligernes opholds- og friareal.
- 8.4 De grønne områder i delområde 3 og delområde 5 skal holdes ved lige af grundejerforeningen. Dette gælder ikke for den del af delområde 3, der ligger inden for matriklerne 3P og 3Q, Bøgild Gårde, Ikast.
- 8.5 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.
- 8.6 Regnvand fra indkørsler, hustage mv., der overstiger en befæstelsesgrad på 35 % skal være håndteret eller forsinket på egen grund.

### 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 8.2:

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

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

## Hegn

- 8.7 Hegn mod skel må kun etableres som levende hegn.
- 8.8 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.
- 8.9 Den enkelte grundejer skal hegne mod fællesarealer og offentlige friarealer med levende hegn.
- 8.10 Der må ikke etableres hegn inden for byggelinjen mod Bøgildvej. Der kan dog etableres spredt træbeplantning.

## Terræn

- 8.11 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.
- 8.12 Der må anlægges støjvolde inden for delområde 5. Støjvoldene må anlægges i en højde, der er større end 0,5 meter.

## § 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem med separatkloakering.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.
- 9.5 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.

## § 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- alle boliger tilsluttes det kollektive elnet.
  - al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra Ikast Vandforsyning.
  - 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.
  - 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 én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de private fællesveje og -stier.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §8.5 nævnte fællesarealer.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af grundene er solgt.
- 11.6 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.
- 11.7 Såfremt der oprettes en boligforening inden for lokalplanområdets område til tæt-lav bebyggelse, etagebebyggelse eller lignende så varetager boligforeningen samtlige lejerers interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen.

## § 12. Servitutter

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

## § 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

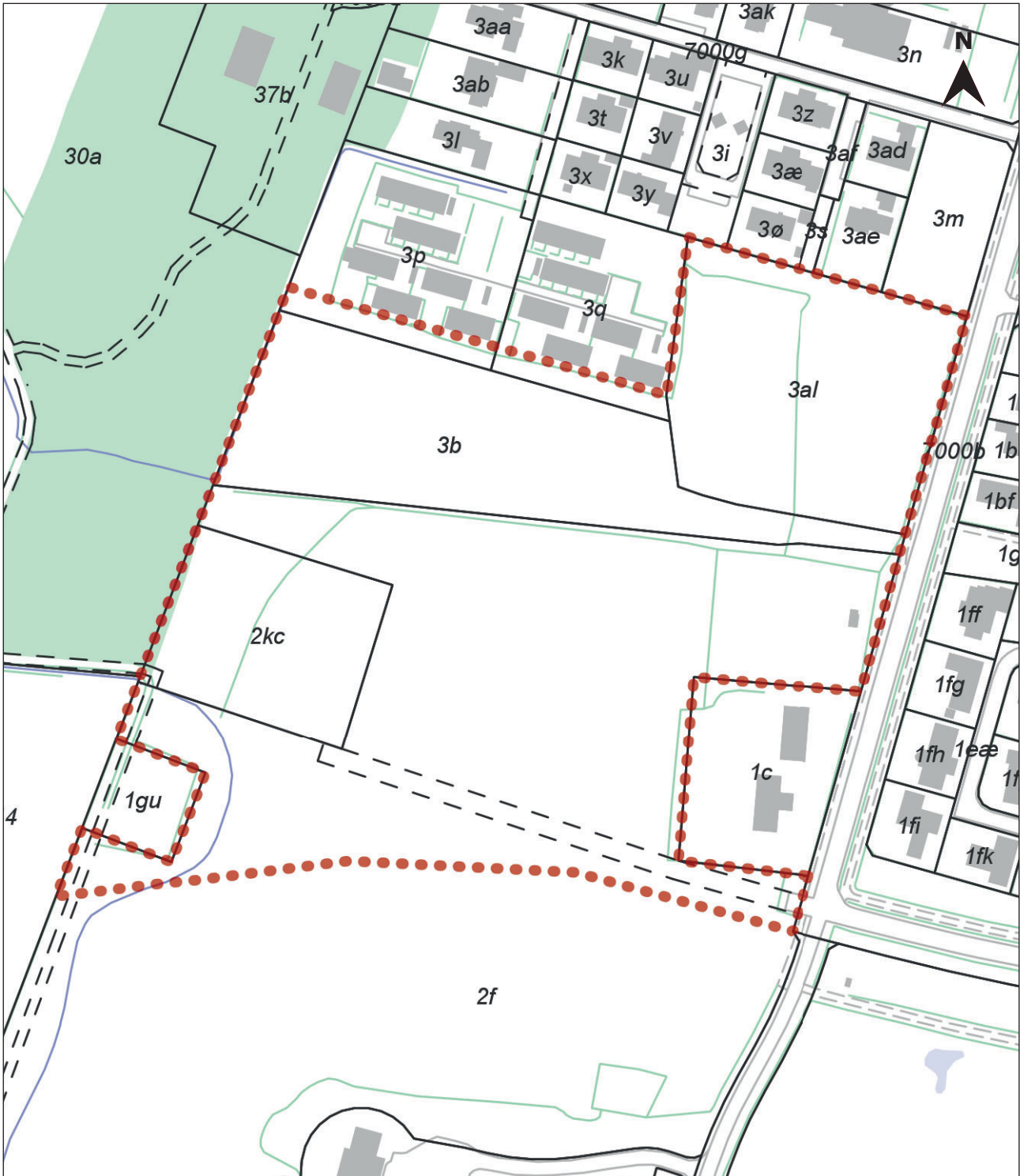
- 13.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 403 bliver Lokalplan nr. 302 ophævet i sin helhed. Samtidig bliver lokalplan nr. 317 ophævet for den del, der er omfattet af lokalplan nr. 403.

Lokalplan nr. 302 for et boligområde ved Bøgildvej i Ikast blev vedtaget af Ikast-Brande Kommune den 20. december 2019. Lokalplan nr. 317 - Plejecenter ved Bøgildvej, Ikast by blev vedtaget af Ikast Kommune den 6. oktober 2014.



## § 14. Retsvirkninger

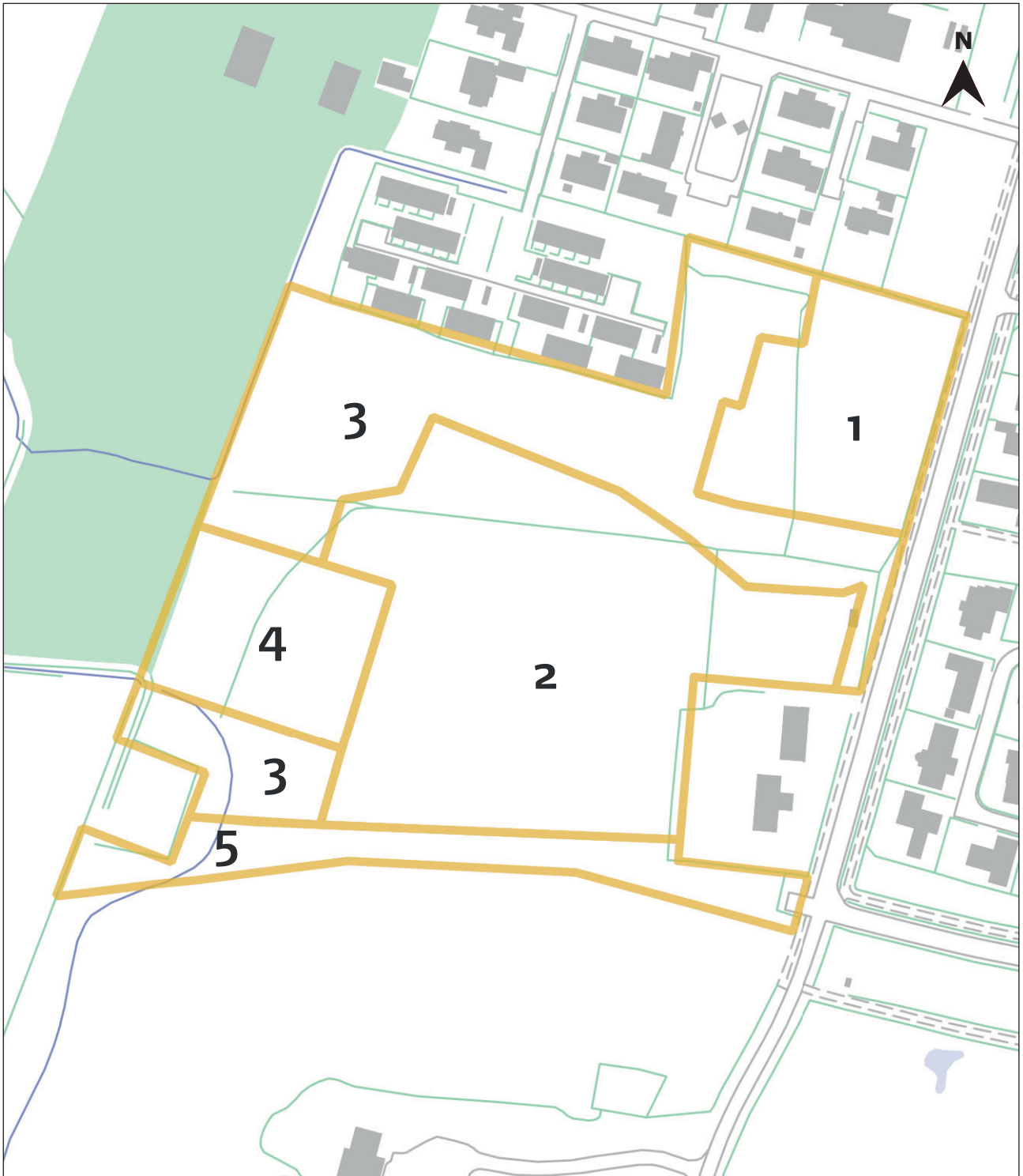
- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte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



Målestok ca. 1:2.500 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 403
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2019)



Målestok ca. 1:2.500 ved print i A4








Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 403	▭	Delområde X
▭	Eksisterende matrikelskel		
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2019)		



Målestok ca. 1:2.500 ved print i A4

Signaturforklaring

	Afgrænsning af lokalplan		Vej
	Afgrænsning af regnvandsbassin		Sti
	Grund		Vandløb
	Grund, der først kan udstykkes når BNBO ophører		

## 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 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 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 31. maj 2021 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 403 - Boligområde, O. Vestergaard Poulsens Allé, Ikast.

**Høringsperioden løber fra den 9. juni 2021 og frem til den 14. juli 2021.**



### 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](http://www.ikast-brande.dk)

På kommunens hjemmeside: [www.ikast-brande.dk](http://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 3302.