

# Lokalplan nr. 416

Boliger, O. Vestergaard Poulsens Allé, Ikast

**FORSLAG**

## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

### Titel

Forslag til lokalplan nr. 416  
Boliger, 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: Iben Hammeleff  
Direkte tlf.: 99 60 33 03  
E-post: [ibham@ikast-brande.dk](mailto:ibham@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 .....	11
Love og beskyttelseslinjer .....	12
Lokalplanens gennemførelse .....	14
Miljøvurdering .....	17
Illustration .....	18

### Bestemmelser ..... 19

§ 1. Formål .....	19
§ 2. Område og zonestatus .....	19
§ 3. Områdets anvendelse .....	19
§ 4. Udstykning .....	20
§ 5. Veje, stier og parkering .....	21
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	22
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	22
§ 8. Ubebyggede arealer .....	24
§ 9. Tekniske anlæg .....	25
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse .....	26
§ 11. Grundejerforening .....	26
§ 12. Servitutter .....	27

### Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	28
Kortbilag 2 - Anvendelse .....	29
Bilag 3 - Støj .....	30
Bilag 4 - Miljøklasser .....	31

### Praktiske oplysninger ..... 33



# Lokalplan nr. 416

## Boliger, O. Vestergaard-Poulsens Allé, Ikast

### Redegørelse

#### Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Ikast, lige op mod kommunegrænsen til Herning Kommune. Området er placeret på begge sider af den nye fordelingsvej, forlængelsen af O. Vestergaard-Poulsens Allé, og fortsætter dermed den bymæssige udvidelse af det vestlige Ikast.

Området er hidtil blevet brugt til landbrug og vil derfor, med lokalplanens vedtagelse, blive overført fra landzone til byzone. Området er fladt. Midt i lokalplanområdet er der en dam, som er beskyttet jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 3. Grundvandet står ret højt og der er desuden to grundvandsboringer i periferien af området. Lige nord for planområdet ligger en ny skov "Ikast Vestskov".

Lokalplanområdet måler i alt ca. 6 ha.



Lokalplanområdets placering i det syd-vestlige Ikast.



Lokalplanområdets afgrænsning mod plejecenter Bøgelund og det åbne land.

## Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en privat bygherre.

Bygherren ønsker at opføre en samlet bebyggelse af rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lavt byggeri på små grunde.

Derfor skal lokalplanen sikre en harmonisk udformning af bebyggelsen og samtidig sikre de to grundvandsboringer og den naturbeskyttede dam.

Samtidig angiver lokalplanen rammerne for, hvordan regnvand ledes væk fra bebyggelsen på en måde, der sikrer mod oversvømmelse i fremtiden. Dette sker ved at lede det meste af vandet gennem regnvandsledninger, og lede det overskydende regnvand til to regnvandsbassiner, der har kapacitet til at optage og forsinke vandet på dets videre vej mod to vandløb.



Udsnit fra kort der viser grundvandsboringen øst for plan området

## Indhold

Området er disponeret med en tæt-lav bebyggelse nord for O Vestergaard-Poulsens Allé, og én syd for. Bebyggelserne med i alt ca. 52 boliger ligger som rækkehuse orienteret mod sydvest, der giver optimalt solindfald med gavle mod adgangsvejen.

Husene er placeret i en halvcirkel omkring de grønne fællesarealer, der samtidig udgør de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Alle huse er i ét plan med en let tagrejsning, eller fladt tag. Til hvert hus hører en carport og et udhus.

### Anvendelse

Planområdet skal anvendes til tæt-lave boliger med tilhørende fællesarealer og grønne områder.

### Bebyggelse og anlæg

Der er mulighed for at opføre tæt-lave boliger i planområdet. Der anlægges veje, stier, fælles opholdsarealer, regnvandsbassiner og grønne områder.

### Grønne områder, landskab og beplantning

De fælles grønne områder til ophold ligger inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), og må derfor ikke udsættes for nogen form for forurening. Men de kan bruges til rekreative formål. Der kan plantes fritstående træer og buske. Arealerne kan formgives, så de ikke er helt flade.

Regnvandsbassiner skal formes, som små søer omgivet af klippet græs og blomstereng, så de bliver en naturlig del af lokalplanområdet.



Delområde 1 - set fra syd nord for af O. Vestergaard-Poulsens Allé,.



Eksisterende regnvandsbassin i delområde 3 - nord for O. Vestergaard-Poulsens Allé

**Trafik**

Området forsynes med kørende trafik fra O. Vestergaard-Poulsens Allé. Planområdet tilsluttes eksisterende stier tæt på området, hvis det er muligt.

O. Vestergård-Poulsens Alle, som gennemskærer lokalplanområdet, er en helt ny vej, der er anlagt i 2021. Trafiktallene kendes derfor ikke pt.

**Klima**

Lokalplanens område kan forventes at være meget belastet ved ekstreme vejrforhold. Se oversvømmelseskortet, der viser 5, 10 og 20 års hændelser.

Ved nybyggeri skal der tages højde for sikring af bygninger og anlæg mod indtrængende regnvand og opstigende grundvand.

**Byrum og byliv**

Lokalområdet indbyder til at gå og cykle, og via de eksisterende stiforbindelser bliver der god adgang til f.eks. den nord- sydgående sti bagom vandværket mod nord og plejecenter Bøgildlund mod øst derved kan der popnås forbindelse til både midtbyen og aktivitetshuset "Hjertet".

Lidt mod øst er der store grønne områder ved for eksempel Vesterhåb og Annalyst. Her er der både sommer og vinter gode muligheder for et aktivt friluftsliv.

I begge lokalplanens delområder giver vejene desuden mulighed for både ophold og leg.

**Bæredygtighedsvurdering**

Der kan indtænkes bæredygtige løsninger og brug af lavenergi i boligbyggeriet, ligesom der kan etableres solceller på tagene. Håndteringen af regnvand skal desuden sikre området mod oversvømmelse, da der ikke kan nedsives i planområdet.

**Miljø**

Lokalplanområdet sikres mod O. Vestergaard-Poulsens Allé med støjvolde.

**Børn i byen**

Området er en del af et større boligområde i det sydvestlige Ikast. Det ligger i gå- eller cykelafstand fra skole, gymnasie, fritidsaktiviteter og butikker. Desuden er der stiforbindelse til "Hjertet" godt 850 m mod nordvest, hvor der er mulighed for en bred vifte af aktiviteter. Der er ligeledes nem adgang via eksisterende stisystemer til det centrale Ikast, som ligger godt 2,5 km mod nordøst .



Oversvømmelseskort for området



Delområde 1 - set mod øst fra nordsiden af O. Vestergaard-Poulsens Allé,.



Delområde 2 - set mod syd fra sydsiden af O. Vestergaard-Poulsens Allé,.

## Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

### Gældende kommuneplan

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

Lokalplanområdet er derfor indarbejdet som et nyt rammeområde i forslag til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033. Kommuneplanen var i offentlig høring fra den 30. juni til den 13. september 2021.

Lokalplanens delområde 1, 3 og en del af delområde 4 er omfattet af rammeområde nr. 1.B1.44 i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, som udlægger området til boligområde i form af tæt-lave boliger.

Lokalplanens delområde 2 og en del af delområde 4 er omfattet af rammeområde nr. 1. B1.43 i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, som udlægger området til boligområde i form af tæt-lave boliger.

Lokalplanen kan ikke blive endeligt vedtaget før Kommuneplan 2021 er endeligt vedtaget.

### 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.

Der er flere åbne vandløb (grøfter) i området, og da området i dag er primært landbrugsjord, må det forventes, at der ligger dræn i jorden. Endvidere ligger de to offentlige vandløb Skovby Bæk og Hesselbjerg Bæk nær lokalplanområdets afgrænsning.

Skovby Bæk er målsat både i de gældende vandområdeplaner 2015-2021, og de kommende vandområdeplaner 2021-2027. Hesselbjerg Bæk er ikke målsat, men leder vand til Fjederholt Å og Skjern Å. For alle vandløbene gælder det, at en realisering af lokalplanen ikke må medføre af en forringelse af tilstanden af kvalitetsparametrene (insekter, planter, fisk og kemiske stoffer) i de målsatte vandløb.

Grøfterne i området vurderes at være såkaldte § 5 vandløb – det vil sige vandløb, der er anlagt til særlige forhold, og som derfor ikke er underlagt fri dræningsret. Ønsker man at benytte grøfterne til afledning af vand, skal der indgås medbenytteaftaler.

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.

Samlet set er vandløbsmyndigheden vidende om, at de nærliggende offentlige vandløb (Skovby Bæk mod nord og Hesselbjerg Bæk mod syd) er hydraulisk belastede. Det er derfor vurderet, at det ikke er sikkert, at vandløbene kan håndtere denne store mængde drænvand – hverken nu eller i fremtiden. På baggrund af en robusthedsanalyse skal der derfor foreligge en dokumenteret plan for den konkrete håndtering af overfladevand, som Ikast-Brande Kommune skal godkende, inden byggeri kan igangsættes.

#### Natura 2000

Det ansøgte udføres uden for Natura 2000-områderne. Nærmeste Natura 2000 område (internationalt naturbeskyttelsesområde) er habitatområde nr. 64- Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage – som ligger ca. 7 km mod syd for planområdet.

Skovby Bæk er også en del af vandoplandet Nissum Fjord. Dermed har det ansøgte en hydrologisk forbindelse til Natura 2000 område nr. 65, Nissum Fjord, som består af fuglebeskyttelsesområde nr. 38 og habitatområde 58. I forhold til den hydrologiske forbindelse til Natura 2000 området, og de store afstande fra Skovby Bæk og til Natura 2000 områderne vil udlægning af boligområdet ikke kunne påvirke disse.

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

#### Bilag IV

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

Følgende bilag IV-arter er registreret i DMUS 10 km grid; Sydflagermus, Odder, Markfirben, Spidssnudet Frø, Ulv. I det aktuelle område vurderes det sandsynligt, at odder, arter af flagermus og spidssnudet frø kan træffes.

Skovby Bæk har ved planområdet et reguleret forløb, og fungerer som grøft med afledning af regnvand og drænvand fra omkringliggende arealer. Vandløb kan have en funktion som spredningsvej for spidssnudet frø og odder.



Søer kan også have en værdi for odder som fødesøgningsområde og som levested for spidssnudet frø. Søen ligger som en lille "ø" i et område omgivet af dyrkede marker og nyttilplantede arealer. Det er vigtigt for spidssnudet frø, at ynglevandhuller indgår i et netværk af yngle- og rasteområder, og arten stiller krav om god vandkvalitet og benytter omkringliggende fugtige naturarealer, som fødesøgningsområde.

Endvidere bevæger begge arter sig sjældent længere væk end 200 meter fra ynglevandhuller. Da der ingen næringsfattige vandhuller er i projektområdets nærhed og vandhullet er omgivet af nyttilplantede arealer og dyrkede marker vurderes det, at spidssnudet frø ikke er tilstede og yngler på lokaliteten.

Oddere er afhængige af uforstyrrede sø- eller moseområder og gerne med store rørskovsområder for, at arten vil bruge dem som yngleområde. Ligeledes er det vigtigt med en god sammenhæng mellem naturområderne, så odderne kan sprede sig mellem yngle- og rasteområde. Eftersom søen ligger som en ø omgivet af dyrkede marker og nyttilplantede arealer, vurderes det ikke at søen kan udgøre et levested for odder.

Arealerne omkring Skovby Bæk ved planområdet udgøres også af forstyrrede arealer, herunder dyrkede marker og vurderes heller ikke egnede som levested for odder. Det kan ikke udelukkes, at der kan forekomme flagermus i området, der kan benytte digerne som ledelinjer i landskabet. Eftersom digerne ikke påvirkes og området ellers består af landbrug og nyttilplantede arealer forventes planen ikke at påvirke yngle- og rasteområder for flagermus.

En realisering af denne lokalplan vurderes samlet set ikke at medføre beskadigelse eller ødelæggelse af konkrete yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra a), samt ikke at medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b).

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Ikast Vandforsyning (Bøgildværket) i Ikast-Brande Kommune samt i indvindingsoplandene til Hammerum Vandværk og Østre- og Nordre Vandværk i Herning Kommune. Endvidere ligger lokalplanområdet i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt i indsatsområde for nitrat.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger desuden inden for 300 m hygiejnezonen til Ikast Vandforsynings indvindingsboringer og den østlige del af området ligger i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Det er derfor særdeles vigtigt, at der både i anlægsfasen og efterfølgende er stort fokus på, at minimere risikoen for at forurene grundvandet.

Der må ikke bygges inden for BNBO og eventuelle veje/parkeeringsarealer inden for BNBO skal udføres med tæt belægning

og vejvandet skal opsamles. Der må ikke etableres nedslivningsanlæg i lokalplanområdet og regnvandsbassiner skal som minimum udføres med fast bund og optimalt ligge uden for hygiejnezonerne til indvindingsboringerne.

Terrænnært grundvand vurderes i dag jævnfør KAMP at stå 1-5 meter under terræn, og det står nærmest overfladen om vinteren. Grundvandet vurderes at være stigende i fremtiden, og at kunne stå på terræn især i vinterperioden.

Forventede ændringer i terrænnært grundvand i fremtiden er følgende - (middel situation): Stigning på op til 0,10 meter i perioden 2041-2070, og op til mere end 0,75 m i perioden derefter.

Samlet set forventes der at være meget vand i jorden, og der forventes at komme mere vand i området i fremtiden. Det vurderes meget svært at lede vandet væk fra området. Dette skal håndteres konkret i byggeriet fra start.

### Geologi

Lokalplanområdet ligger på en bakkeø, som er et gammelt morænelandskab fra den næstsidste istid (Saale). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grov lerblandet sandjord. Af nærliggende boringer fremgår det dog, at de øverste ca. 15 m sandsynligvis er mere lerede, end jordbundskortet antyder.

Det er derfor meget sandsynligt, at den lerede geologi vil medføre, at det er svært for overfladevand at trænge ned i jorden.

Da det forventes, at grundvandet står forholdsvis terrænnært, er det nødvendigt at undersøge de konkrete forhold inden et eventuelt byggeprojekt sættes i gang, herunder om der bliver behov for grundvandssænkning i byggefasen

### Spildevandsplan 2010 - 2021

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

Lokalplanområdet ligger uden for det kloakerede opland i Ikast-Brande Kommunes gældende spildevandsplan 2010 - 2021. I den nuværende Spildevandsplan er der ikke angivet en planlagt kloakering for området, og det kan først optages, når det er udlagt i Kommuneplanen.

Afledning af områdets nuværende overfladevand sker med naturlig afstrømning mod henholdsvis Hesselbjerg Bæk og Skovby Bæk. Udledningen kan forventes at skulle forsinkes til

naturlig afstrømning. I forbindelse med den ny Spildevandsplan, forventes det, at der bliver udarbejdet en robusthedsanalyse for de pågældende vandløb, og denne kan eventuelt vise en større kapacitet end naturlig afstrømning. Når der skal forsinkes helt ned til naturlig afstrømning, så vil det kræve et større volumen i regnvandsbassinet, og det skal i lokalplanen sikres, at der afsættes det nødvendige areal. Ikast-Brande Spildevand vil kunne komme med et omtrentligt bud på dette areal.

Lokalplanområdet vil skulle separatkloakeres. Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på Ikast rensningsanlæg. Tag- og overfladevand fra større befæstede arealer kobles på den separate regnvandsledning og udledes af Ikast-Brande Spildevandsselskab via bassin til vandløb.

Regnvandsledningen har maksimalt kapacitet til at bortlede vand svarende til en befæstelse af de enkelte private grunde på 35% af matriklens areal. Overstiger befæstelsesgraden disse grænser skal tag- og overfladevand fra yderligere befæstede arealer forsinkes på egen grund. Der må ikke etableres nedsivningsanlæg i planområdet, så dette vil heller ikke være en mulighed for den enkelte grundejer. Der skal foreligge dokumentation for, at regnvandet kan håndteres på den enkelte grund

Når et område befæstes, er det ikke muligt at forudse, præcis hvordan overfladevandets strømningsveje vil ændre sig. I den forbindelse er det derfor vigtigt at være opmærksom på, at regnvand fra de enkelte grunde ikke give anledning til gener for naboer.

## Klimatilpasning

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet er særdeles sårbart over for 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.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Lokalplanområdet grænser op til områder med udlagt fjernvarme. Der kan i overensstemmelse med varmforsyningsloven etableres stikledningsforsyning fra det eksisterende ledningsnet, såfremt det er teknisk muligt.

### Kloakeringsprincipper

#### 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.

### 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 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.

## Love og beskyttelseslinjer

### Trafikforhold

Det er vejmyndigheden, der sammen med politiet træffer afgørelse om udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100). Herunder også anlæg af parkeringspladser og holdepladser for busser.

### 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.

Museet har ikke kendskab til skjulte fortidsminder på den aktuelle matrikel, men siden 2002 har museet fulgt og lavet forundersøgelser på udstykningerne i den sydvestlige del af Ikast. Her er der både ved Annalyst-, Vesterhåb- og Birkelyst udstykningerne samt ved plejecentret på Bøgildvej fremkommet bebyggelsesspor i form af huse og gruber fra den tidligste jernalder. De mange kendte fund fra især tiden omkring den tidligste jernalder vidner således om, at store dele af det sydvestlige Ikast har været beboet og/eller udnyttet i denne periode. Bebyggelsen er generelt ret spredt i området, og den er derfor ikke med sikkerhed afgrænset mod vest mod det nye lokalplanområde.

Det aktuelle område ligger umiddelbart vest for plejecentret på Bøgildvej, hvor der ved den arkæologiske forundersøgelse hovedsageligt på den sydlige del fremkom spredte lertagningsgruber. Længst mod sydøst udgravedes desuden et enkelt treskibet langhus. Såvel hus som lertagningsgruber dateres til ca. 500-300 f.Kr., (HEM 5328). Ved udstykningen Egelyst umiddelbart sydvest for lokalplanområdet blev der ved forundersøgelsen ligeledes registreret resterne af et treskibet langhus, (HEM 5578). Desuden fandtes et nedgravet lerkar, ni lertagningsgruber og to kogestensgruber. Gruberne dateres ud fra skårmaterialet til tidlig førromersk jernalder, dvs. ca. 500-300 f.Kr. Huset dateres rent hustypologisk til samme periode.

Lokalplanområdets placering på relativt plant terræn og tæt på et par mindre engområde, synes meget oplagt til bebyggelse i såvel oldtid som middelalder. Ud fra både terrænforholdene og de tidligere fund i nærheden vurderer museet derfor, at der vil være mulighed for, at der er skjulte fortidsminder på lokalplanområdet. Museum Midtjylland ønsker derfor at foretage arkæologisk forundersøgelse, inden der gennemføres byggeri eller anden form for anlægsarbejde.

#### Beskyttet jorddige

Tilstanden i det beskyttede jorddige langs planområdets nordvestlige grænser må ikke ændres (jf. Museumsloven).

#### Skovbyggelinje

Ikast Vestskov er registeret med en skovbyggelinje på 300 m. Skovbyggelinjen går ind over lokalplanområdet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Ikast-Brande Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen, eller at Miljøstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.

#### Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 44, Ravnsvad By, Ikast. Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på den nævnte ejendom. Landbrugspligten kan

ophæves, når arealet inddrages til en ikke landbrugsmæssig anvendelse i overensstemmelse med kommuneplanen.

### 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 Miljøstyrelsen ansøges om tilladelse til at ophæve skovbyggelinjen ved Ikast Vestskov, og at landbrugspligten ophæves på den del af matr. nr. 44, Ravnsvad By, Ikast, der ligger inden for lokalplanområdet. Desuden skal der søges om godkendelse af vejprojektet samt vejadgang mv. ved Ikast-Brande Kommunes vejmyndighed

### 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 ekspropriationsstartspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- 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.

Etablering af tæt-lave boliger ved O. Vestergaard Poulsens Allé Vest i Ikast vurderes samlet set ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

### Sammenfattende vurdering

Der findes et beskyttet jorddige langs planområdets tre grænser. Digets tilstand må ikke ændres (jf. Museumsloven). Diget skal indgå i lokalplanområdet.

I området ligger desuden en §3 beskyttet sø og et stykke af Skovby Bæk, som er et beskyttet vandløb. Lokalplanområdet ligger præcist på et vandskel. Mod nord fører Skovby Bæk mod Storå-systemet. Mod syd fører Hesselbjerg Bæk mod Skjern Å-systemet. Derfor skal der ved afledning af regnvand tages konkrete hensyn til dette forhold. De to bække (recipienter) har begrænset kapacitet. Det er derfor vigtigt og nødvendigt at sikre, at regnvand forsinkes via regnvandsbassiner.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af to grundvandsboringer med omgivende beskyttelseszone (BNBO). Det skal både i anlægsfasen og efterfølgende sikres, at risikoen for at forurene grundvandet minimeres. Der må ikke bygges inden for BNBO og ved vej anlæg inden for BNBO skal det sikres, at vejvand opsamlles. Der må ikke etableres nedsivningsanlæg i lokalplanområdet og regnvandsbassiner skal udføres med fast bund. Der skal foreligge en dokumenteret plan for håndtering af overfladevand før igangsætning af byggeri.

### 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 offentlig bekendtgjort, dog højst i et år.

### Det brede miljøbegreb

Beskriver og vurderer de direkte, indirekte og samlede virkninger på:

- mennesker, dyre- og planteliv

- jord, vand, luft, klima og landskab

- materielle goder, kulturarv

- sociale strukturer og erhvervsliv

samt samspillet mellem disse faktorer.

Illustration

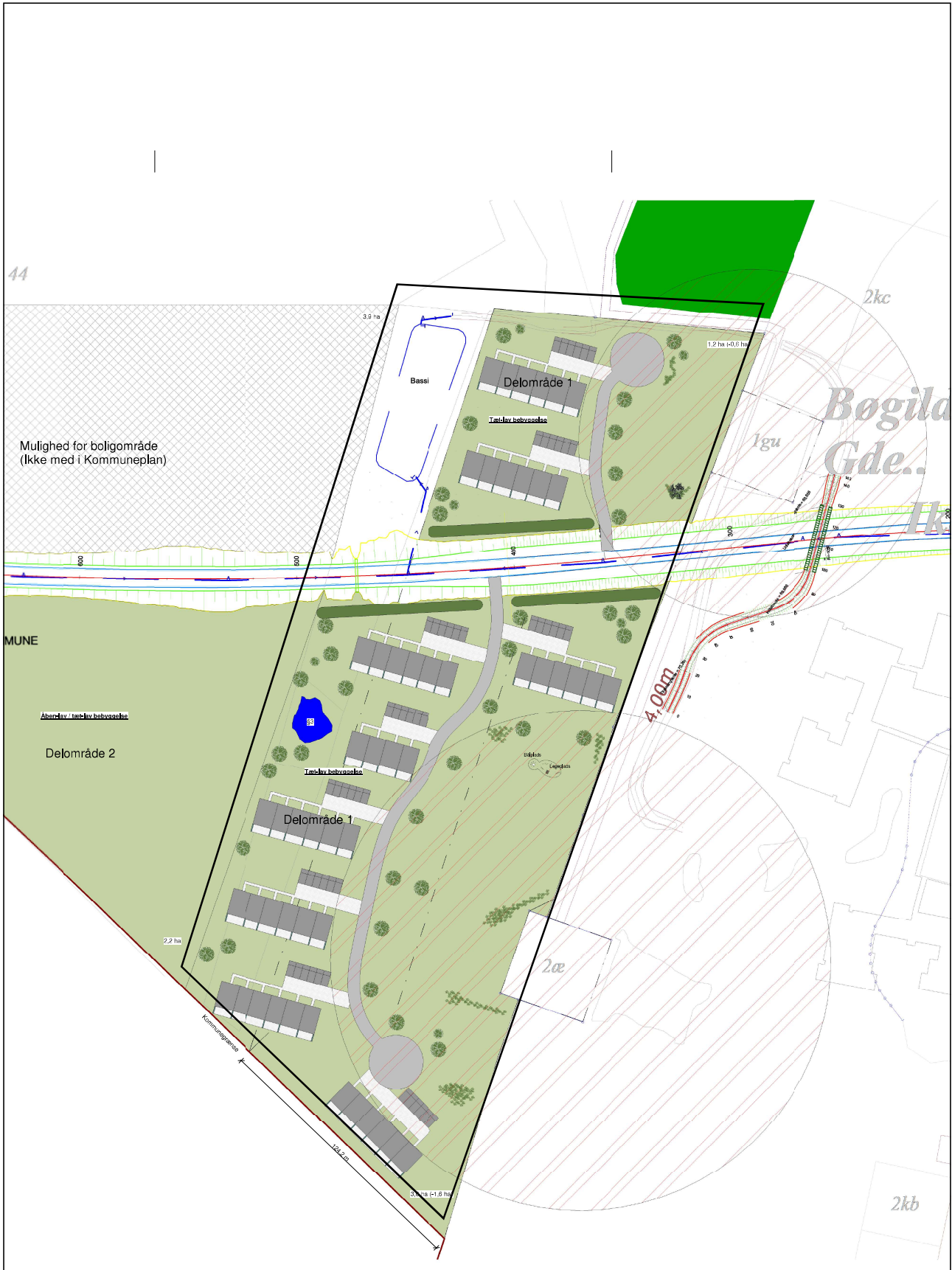


Illustration - med disponering af et eksempel på en mulig tæt-lav bebyggelse i lokalplanområdet

## 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 anvendes til boligformål i form af sammenbyggede enfamiliehuse - tæt-lave boliger,
  - ny bebyggelse gives et ensartet udseende med hensyn til beliggenhed på grunden, udformning af bebyggelse og materialevalg.
  - at hver bolig får adgang til eget friareal,
  - at området vejbetjenes fra O. Vestergaard-Poulsens Allé,

### § 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 2.

#### Overførelse til byzone

- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

### § 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde 1 og 2 skal anvendes til:
- Boligformål i form af sammenbyggede enfamiliehuse - som tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Der må etableres regnvandsbassin til boligerne i delområde 1 og 2, og derudover må Ikast-Brande Spildevand etablere de nødvendige regnvandsbassiner.
- Alle regnvandsbassiner inden for lokalplanens område skal etableres som rekreative elementer i organiske former.

#### **Note 3.1**

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

- 3.3 Delområde 3 ligger inden for et boringsnært beskyttelsesområde. Delområdet skal anvendes til fælles grønne opholdsområder. Der må ikke opføres boliger inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).
- 3.4 Delområde 4, skal anvendes dels til Ikast-Brande Kommunes regnvandsbassin og dels som rekreativt areal.

### Ved tæt-lav boliger

- 3.5 Tæt-lave boliger skal orienteres nord-syd. Alternativt kan de orienteres øst-vest.
- 3.6 Til hver tæt-lav bolig skal der høre opholdsareal i direkte tilknytning til boligen.

### Virksomheder i boligområder

- 3.7 Indenfor delområde 1 og 2 kan 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.
- 3.8 Det er en betingelse, at virksomheden drives af den der bebor ejendommen, og at virksomheden 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 4 pladser på grunden.

### Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.9 Inden for delområde 1, 2 og 4 kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning.
- 3.10 Grundvandsboringer i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), inden for lokalplanområdet skal holdes fri af bebyggelse.

## § 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanrådets delområde 1 og 2 skal udstykkes efter en samlet plan jf. § 3.5.
- 4.2 I delområde 1 og 2 skal grundstørrelsen mindst være 400 m<sup>2</sup> inklusiv andel af fælles opholds- vej- og parkeringsarealer. Der skal være et sammenhængende areal på mindst 250 m<sup>2</sup> i tilknytning til hver enkelt tæt-lave bolig.

#### Note 3.9

*Eksempler på teknisk anlæg kan være: forsyningsboks, antenne- og mobilmaster.*

#### Note 4.1

*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 fælles opholds- og friareal.*

### Tekniske anlæg

- 4.3 Tekniske anlæg kan placeres i vejareal eller i grønne fællesområder og kan udstykkes separat.

## § 5. Veje, stier og parkering

### Vejadgang

- 5.1 De overordnede vejadgange til lokalplanområdet skal anlægges fra den facadeløse fordelingsvej O. Vestergaard-Poulsens Allé.
- 5.2 Der skal søges godkendelse af vejprojektet ved Ikast-Brande Kommunes vejmyndighed.
- 5.3 Vejadgangene skal ske hhv. via vej A-B og C-D jf. kortbilag 2.

### Vejenes udformning

- 5.4 Boligveje skal udlægges i en bredde af 8,5 m, som vist i princippet på kortbilag 2. Kørebanen skal anlægges i bredde af 5,5 m med 1,5 m rabat i begge sider. Se kortbilag 2.
- 5.5 Alle øvrige veje skal anlægges med en bredde på minimum 5,5 m.
- 5.6 For enden af de blinde boligveje skal der udformes vendepladser i henhold til vejreglerne (som minimum skal de dimensioneres til 12 meter lastbiler).

### Parkering

- 5.7 Der skal anlægges to parkeringspladser pr. bolig, dog kan kravet sættes til 1,5 parkeringsplads pr. bolig hvis mindst en tredjedel af de krævede pladser anlægges som fælles parkering.
- 5.8 Parkeringspladser til handicapparkering bør være med fast jævn belægning, og kan etableres på fællesparkeringsarealer. Der skal etableres mindst 1 parkeringspladser med brugsareal på 3,5 x 5 meter pr. 10 p-pladser, og 1 parkeringsplads med brugsareal på 4,5 x 8 meter pr. 15 p-pladser.
- 5.9 Der kan etableres plads til fælles cykelparkering ved husrækkerne.

### Oversigtsarealer

- 5.10 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5 x 5 meter ved boligvejens udmunding i O. Vestergaard-Poulsens Allé.

### Vejtilslutning

- 5.11 Ved vejtilslutninger skal der sikres oversigtsarealer i overensstemmelse med gældende vejregler. Der må i oversigtsarealer ikke være genstande eller beplantning over 0,8 m
- 5.12 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom til O. Vestergaard-Poulsens Allé.

### Sti

- 5.13 Der kan udlægges areal til en fremtidig øst-vest stiforbindelse ca. midt i delområde 2.
- 5.14 Stien skal udlægges som gang- og cykelsti med en bredde på 4 meter.

### Belysning

- 5.15 Vejbelysning og stibelysning skal udføres i henhold til gældende vejregler, og i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes til enhver tid gældende regler.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelser skal placeres, så de primært er orienteret nord-syd. Se eventuelt illustration side 18).
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for delområde 1 og 2 må ikke overskride 40% for den enkelte boliggrund.
- 6.3 Bebyggelsen i delområde 1 og 2 og må højst opføres i en etage i en maksimal højde af 6 meter.

### Byggelinjer

- 6.4 Langs skel mod O. Vestergaard-Poulsens Allé, fastlægges byggelinjer på 10 meter. Mellem byggelinje og vejen må der ikke opføres bygninger.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader

- 7.1 Facader og tage må ikke udføres med blanke og reflekterende materialer og højst med et glanstal 20. Dog er vinduer, solceller og solfangere undtaget.

- 7.2 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset). Facaderne skal fremstå i sandfarvet, røde, brune eller sorte nuancer.
- 7.3 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.

### Tage

- 7.4 Bebyggelse skal have en taghældning på max. 40 grader. Sekundær bebyggelse, som carporte og udhuse, kan udføres med fladt tag.
- 7.5 Taghældninger på mere end 10 grader skal udføres med tagpap, tegl, fiberbeton, betontagsten eller skifer i sort eller grå farve.
- 7.6 Der kan etableres grønne tage med stenurter eller mos.
- 7.7 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:
- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
  - At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
  - At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
  - At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
  - At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.
  - At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget.

### Skilte

- 7.8 I forbindelse med udøvelse af erhverv fra hjemadresse må der opsættes et skilt på facaden med virksomhedens navn.

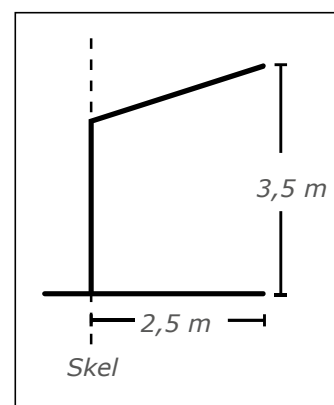
Max. mål er 50 x 25 cm.

#### Note 7.2

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

#### Note 7.2.2

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



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

## Andet

- 7.9 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningers facade eller tage.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Grønt område

- 8.1 For tæt-lave boliger skal der i direkte tilknytning til hver enkelt bolig udlægges et udendørs opholdsareal svarende til boligens areal. Resterende opholdsarealer kan indgå i nogle sammenhængende fælles opholds- og friarealer.
- 8.2 I delområde 1 og 2 kan anlægges nye regnvandsbassiner. Herunder bassiner til håndtering af regnvand over 35%’s befæstelse i de to delområder.
- 8.3 Terrænet ved regnvandsbassiner kan bearbejdes + 2/ - 1 meter for at give mulighed for at give dem et landskabeligt præg.
- 8.4 Der skal foreligge en dokumenteret plan for håndtering af overfladevand, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området. Planen skal tage højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand.
- 8.5 Delområde 3 skal tilsås med plænegræs og beplantes med fritstående træer.

### Note 8

*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.*

### Beskyttelse

- 8.6 Eksisterende jorddige langs lokalplanområdets nordvestlige grænse er omfattet af Museumsloven, og digets tilstand må derfor ikke ændres.
- 8.7 Eksisterende vandhul i delområde 2 er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, og må derfor ikke ændres uden myndighedernes tilladelse.
- 8.8 Det meste af lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen på 300 m fra Vestskoven. Kommunen skal dispensere fra skovbyggelinjen, eller Miljøstyrelsen skal ophæve skovbyggelinjen.

### Hegn

- 8.9 I delområde 1 og 2 kan hegn mellem sammenbyggede boliger udføres som fast hegn med en max. højde på 2 meter.

Mellem boliger og fællesarealer og mellem fritliggende enfamiliehuse skal hegning udføres som levende hegn,



der ikke må vokse højere end 2 meter. I det levende hegn må der opsættes et trådhegn på egen grund.

### Terræn

- 8.10 I delområderne 1 og 2 må der ikke foretages ændring af naturligt terræn på mere end +/- 50 cm. uden ansøgning til bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.
- 8.11 Langs O. Vestergaard-Poulsens Allé, skal der i en afstand af 3 meter fra skel etableres en støjvold i max. 1,75 meters højde og en bredde af 5 meter med et plantebælte ovenpå. Plantebæltet skal bestå af buske og enkelte løvfældende træer.
- 8.12 Støjvolde skal udformes med varieret kronehøjde og bredde, både horisontalt og vertikalt.
- 8.13 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, u-indregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne, varevogne, lastbiler eller lignende.
- 8.14 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling.

### Andet

- 8.15 Der kan etableres legepladser og opholdsarealer i forbindelse med fællesarealer.

## § 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem, som separatkloakering jf. kommende tillæg til kommunens spildevandsplan.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 9.5 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning i henhold til varmforsyningsloven.
- 9.6 Som sikring mod oversvømmelse ved ekstrem regn må belægningsgraden på hver grund ikke overstige 35%, og overfladevand fra tage og fastbelagte arealer skal afledes til regnvandskloakken. Overskydende regnvand skal ledes videre på terræn i trug frem til regnvandsbassiner.

- 9.7 Der etableres nedgravet løsning til affald (molokker eller lignende) i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning. Alternativt kan der gives mulighed for 2 affaldsspande til dagligt affald ved hver bolig.
- 9.8 Der skal ved parkeringspladser i delområde 1 og 2 forberedes for ladestandere til el-biler i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

## § 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- Alle boliger skal være tilsluttet varmforsyning. Varmeforsyningsformen afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.
  - Alle boliger være tilsluttet det kollektive el net.
  - Alle boliger være tilsluttet varmforsyning. Varmeforsyningsformen afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven
  - Al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra alment vandværk.
  - Området være separatkloakeret. 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 % være forsinket på egen grund eller i fælles bassin inden for planområdet.
  - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet skal være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende 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, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, samt vedligeholdelse af belysning.

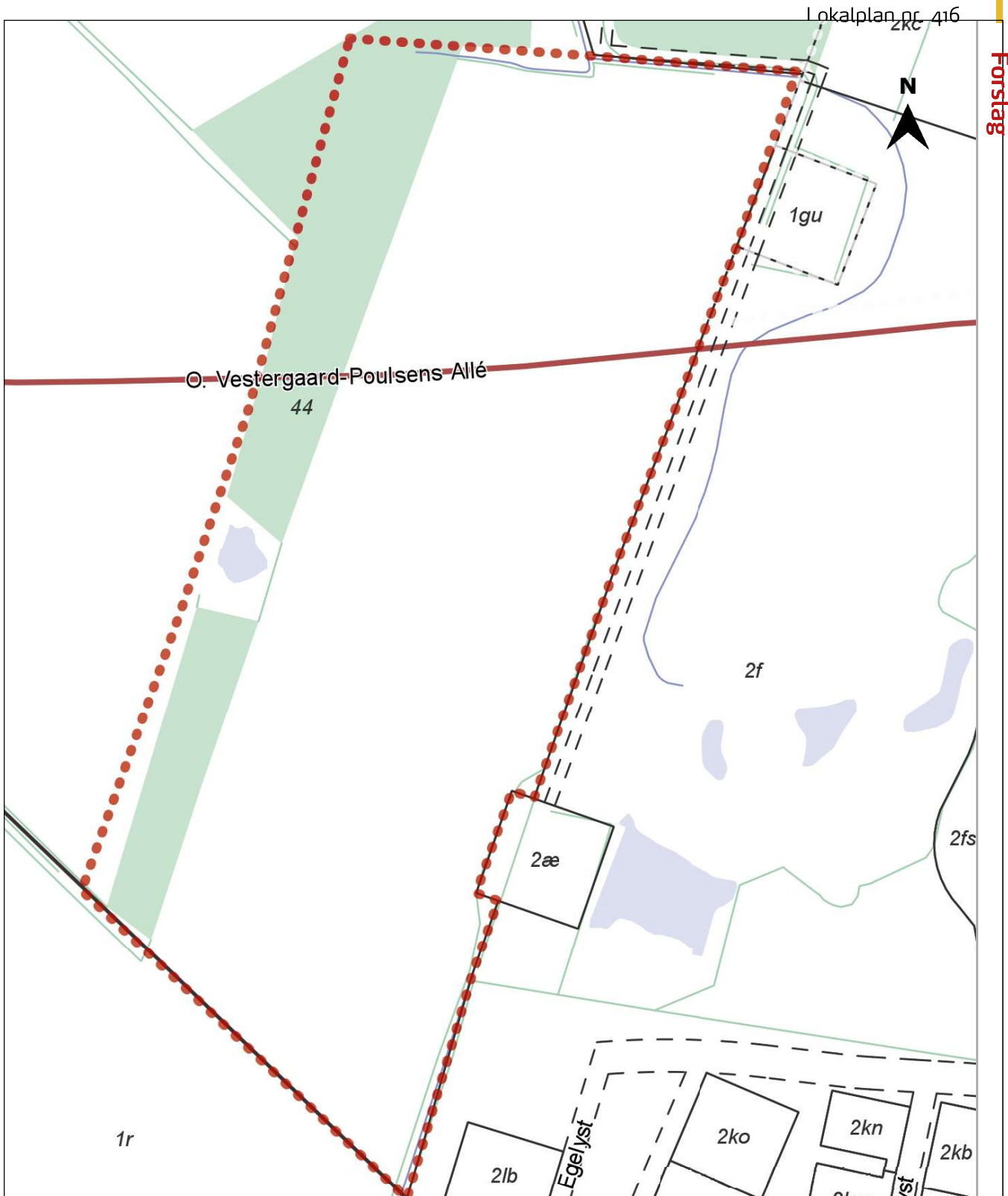
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8.1 nævnte sammenhængende fællesarealer. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer (og eventuelle fælles anlæg).
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest når ½ delen af grundene er solgt.
- 11.6 Såfremt der oprettes en boligforening inden for lokalplanområdet, så varetager boligforeningen samtlige lejeres interesser i grundejerforeningen, og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen.

## § 12. Servitutter

- 12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ingen servitutter indenfor lokalplanens område i henhold til planloven.

## § 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, planloven samt anden relevant lovgivning.



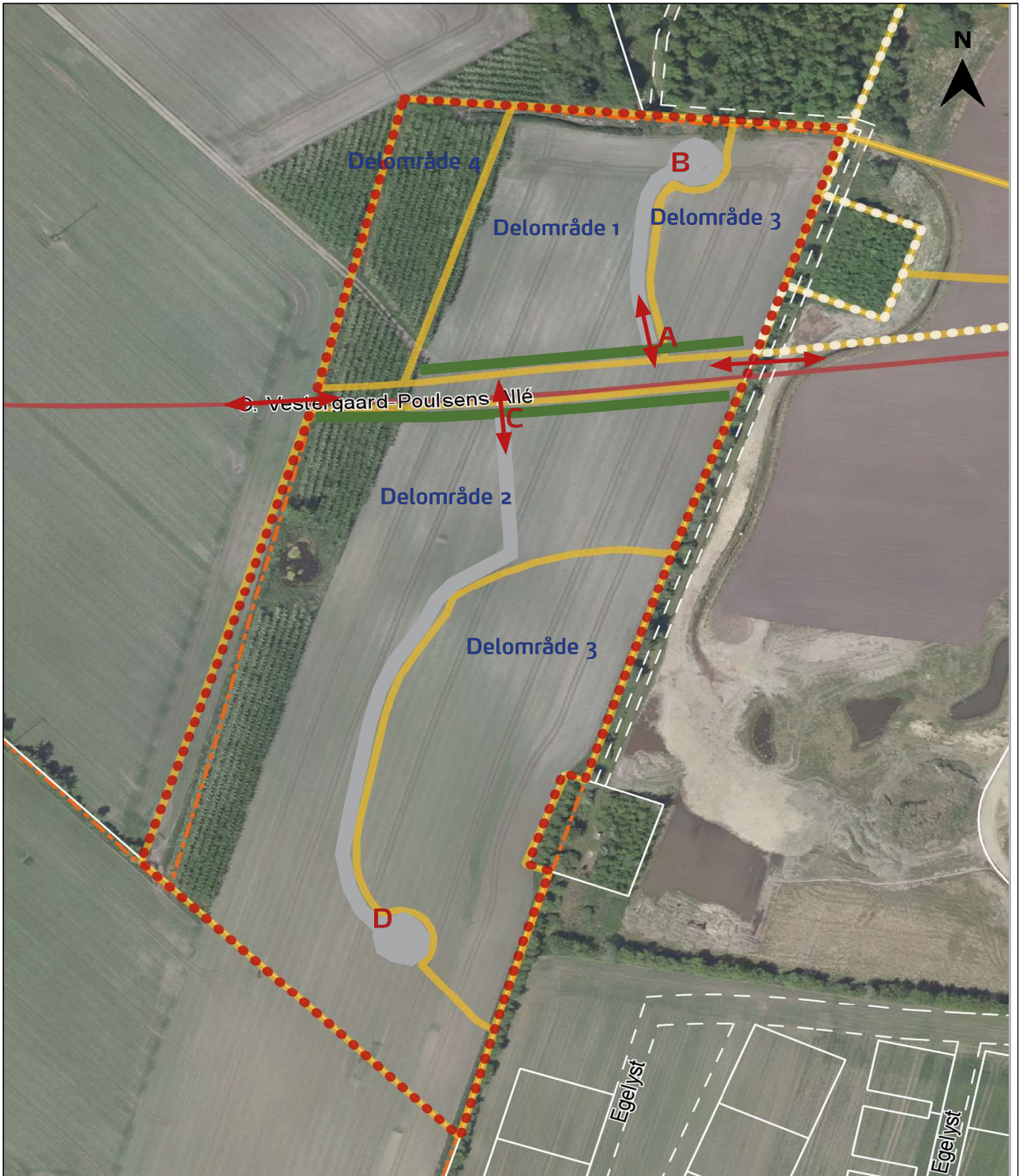
Signaturforklaring

Målestok ca. 1:2.000 ved print i A4

●●● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 416

□ Eksisterende matrikel





Ikke målfast

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning - Lokalplan nr. 416	-----	Jorddige
▭	Delområder	↔	Vejadgang
▭	Vej i princippet	▬	Støjvolde

## 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 skønsæssig mindste afstand til forureningsfølsom anvendelse (eksempelvis boliger) fra en virksomhed.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Praktiske oplysninger

## - om lokalplanprocessen



### Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 11. oktober 2021 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 416 - Boliger, O. Vestergaard-Poulsens Allé, Ikast, By.

**Høringsperioden løber fra den 20. oktober 2021 og frem til den 8. december 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 3303.