

Lokalplan nr. 355

Erhvervsområde, Pårup Vest, Pårup

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 i mindst 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plansystemet under Miljøministeriet og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



*Lokalplanområdets
placering i kommunen.*

Titel

Lokalplan nr. 355
Erhvervsområde, Pårup Vest, Pårup

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen,
Centerparken 1, 7330 Brande

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Planafdelingen
Centerparken 1
7330 Brande
Tlf.: 99 60 40 00



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Baggrund og formål	5
Indhold	5
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning	10
Klimatilpasning	12
Tekniske anlæg	12
Love og beskyttelseslinjer	13
Miljøvurdering	14
Midlertidige retsvirkninger	15
Lokalplanens gennemførelse	15

Bestemmelser 16

§ 1. Formål	16
§ 2. Område og zonestatus	16
§ 3. Områdets anvendelse	17
§ 4. Udstykning	18
§ 5. Vej, stier og parkering	19
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 8. Ubebyggede arealer	23
§ 9. Tekniske anlæg	25
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	25
§ 11. Grundejerforening	26
§ 12. Servitutter	27
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan	27
§ 14. Retsvirkninger	27

Praktiske oplysninger 34

Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	28
Kortbilag 2 - Anvendelse	29
Bilag 3 - Illustrationsplan	30
Bilag 4 - Støj	31
Bilag 5 - Miljøklasser	32

Lokalplan nr. 355

Erhvervsområde, Pårup Vest, Pårup

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

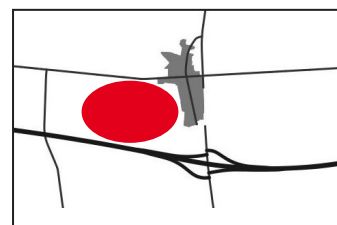
Lokalplanområdet er beliggende vest og syd for Pårup, og omfatter et eksisterende erhvervsområde og rekreativt areal. Området ligger for størstedel af arealerne ubebygget hen. Der er dog udstykket erhvervsgrunde syd for Pårup, hvor der er opført en enkelt virksomhed.

Lokalplanområdet er afgrænset af Ringkøbingvej mod nord, som vist på kortet på denne side.

Mod vest er planområdet afgrænset af marker, mod syd af motorvejen mellem Århus og Herning og mod øst af Vejlevej samt boligområdet i Pårup.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 68 ha. Arealerne er på nuværende tidspunkt anvendt til rekreativt område med § 3 beskyttede sø, veje, erhvervsområde, marker og i den nordvestlige del af planområdet ligger en § 3 beskyttet mose.

Lokalplanområdet er delvist beliggende i byzone. De dele af lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, vil overgå til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.



Lokalplanområdets
placering ved Pårup.



Lokalplanområdets
afgrænsning.



Luftfoto af lokalplanområdet.

Baggrund og formål

Baggrunden for at udarbejde denne lokalplan er, at der er behov for udvidelser af erhvervsområdet og for at ændre på miljøklasserne, bestemmelserne for området bedre tilgodeser både erhverv og boligerne i Pårup. Området er centralt beliggende i forhold til det overordnede vejnet, der gør det velegnet for lokalisering af større og mindre areal- og transportkrævende virksomheder.

Formålet med lokalplanen er at sikre bedre mulighed for erhverv ved Pårup. I Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029 er området udlagt som erhvervsområde med mulighed for dørsalg af egne producerede vare.

I det nye lokalplanområde er der mulighed for erhverv i miljøklasse 2 til 7, alt afhængig af afstanden til de eksisterende boliger i Pårup.

Planområdet er i dag delvist omfattet af Lokalplan nr. 214 Erhverv, Pårup Vest, Pårup, som giver mulighed for erhverv op til miljøklasse 6. Denne lokalplan giver mulighed for erhverv op til miljøklasse 7, i den del af lokalplanområdet, der ligger længst væk fra Pårup by. Ved denne lokalplan udvides erhvervsområdet fra ca. 32 ha til ca. 68 ha.

Lokalplan nr. 214 aflyses i sin helhed.

Indhold

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til erhverv, pendlerparkeringsplads, tekniske anlæg, veje og rekreativt område. Erhvervsarealerne skal udstykkes til erhvervsgrunde på mindst 2.500 m², 5.000m² eller 10.000m², afhængig af delområdet, se bilag 2 og 3.



Juuls Vej som er den gennemgående vej i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet forventes at komme til at rumme en række større produktionsvirksomheder og logistikvirksomheder, der kan drage fordel af den gode tilgængelighed til det overordnede vejnet samt muligheden for at have en stor afstand til beboelse. De kommende erhverv kan bidrage til flere arbejdspladser i Pårup.

Lokalplanområdet bliver opdelt i delområderne 1, 2, 3, 4 og 5, se bilag 2.

Der er for hvert af de 5 delområder forskellige muligheder i forhold til anvendelse og bebyggelsens omfang. Lokalplanen fastsætter således bestemmelser om, at de mest miljøbelastende erhvervstyper skal placeres i størst mulig afstand fra byen Pårup. Nærmest byen er der udlagt et rekreativt grønt område, der tillige fungerer som spredningskorridor. Lokalplanen sigter således på at foretage en miljøzonerings af området for både at sikre erhvervets mulighed for vækst og udvikling og for at beskytte de eksisterende boliger i Pårup mod bl.a. støj og luftforurening.

Området skal vejbetjenes af den eksisterende Juuls Vej, hvorfra der skal etableres flere mindre adgangsveje, hvortil de enkelte erhvervsgrunde vil få udkørsel.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdets bebyggelse og anlæg skal hovedsageligt anvendes til erhverv samt pendlerparkeringsplads, tekniske anlæg, veje og rekreativt område.

I delområde 1, som er det rekreative område med bl.a. § 3-områder mose, må der kun opføres bygninger og anlæg der er nødvendige for områdets drift. Bygninger må højst være 10 m² og med mulighed for en bygning på 20 m² som kan anvendes til bålhytte, shelter eller lignende. Området skal være tilgængeligt for Pårups beboere.

I delområde 1 er der spredningskorridor bl.a. for bilag IV arter, som en afværgeforanstaltning i forbindelse med tilblivelse af motorvejen. Forbindelsen skal sikre af de spidssnude frøer kan komme under motorvejen til vandhuller på den anden side og skal derfor sikres og bibeholdes.

Delområde 2 giver mulighed for erhverv i miljøklasse 2 til 4 og med en maksimal bygningshøjde på 12 meter.

I delområde 2 kan virksomheder etablere mindre butikker i tilknytning til produktionslokalerne til salg af de produkter, virksomheden selv producerer. Det er en forudsætning, at virksomhedens grundlag overvejende er produktion, forarbejdning eller lignende. Den enkelte butik må højst have en størrelse på 250 m², og der må højst indrettes 1.000 m² butikslokaler for delområdet som helhed. Etableres der salg af produkter, skal der sikres passende parkering til kunder m.m.

I delområde 3 er der mulighed for erhverv i miljøklasse 2 til 4 og med en maksimal bygningshøjde på 12 meter.

For både delområde 2 og 3 er den maksimale bygningshøjde fastsat til 12 meter, da områderne er tættest på boligerne i Pårup. Det kan begrænse eventuelle visuelle gener i forhold til de 26 meter, der ellers er muligt i delområde 4 og 5.

I delområde 4 gives der mulighed for erhverv i miljøklasse 3 til 6 og en maksimal bygningshøjde på 26 meter.

I delområde 4 kan virksomheder etablere mindre butikker i tilknytning til produktionslokalerne til salg af de produkter, virksomheden selv producerer. Det er en forudsætning, at virksomhedens grundlag overvejende er produktion, forarbejdning eller lignende. Den enkelte butik må højst have en størrelse på 250 m², og der må højst indrettes 1.000 m² butikslokaler for området som helhed. Etableres der salg af produkter, skal der sikres passende parkering til kunder m.m.

I delområde 5 kan der være erhverv fra miljøklasse 3 til 7 med en maksimal bygningshøjde på 26 meter.

I delområde 5 kan virksomheder etablere mindre butikker i tilknytning til produktionslokalerne til salg af de produkter, virksomheden selv producerer. Det er en forudsætning, at virksomhedens grundlag overvejende er produktion, forarbejdning eller lignende. Den enkelte butik må højst have en størrelse på 250 m², og der må højst indrettes 1.000 m² butikslokaler for området som helhed. Etableres der salg af produkter, skal der sikres passende parkering til kunder m.m.

Indenfor lokalplanområdet er der byggelinjer omkring de forskellige veje, både internt i lokalplanområdet, men også for de tilgrænsende veje.

Langs Ringkøbingvej er der vejbyggelinje på 25 meter.

Langs Herningmotorvejen er vejbyggelinjen på 50 meter, som måles fra vejmidte med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage. Langs tilkørselsrampen er vejbyggelinjen på 35 meter, som måles fra rampens yderste kørebanekant med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage. Langs Vejlevej er vejbyggelinjerne på henholdsvis 18,5 meter og 20 meter, som måles fra vejmidte med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage. Der må ikke etableres bygninger og andre anlæg af fast karakter uden Vejdirektoratets tilladelse inden for vejbyggelinjerne inkl. højde- og passagetillæg, jf. vejlovens § 40, stk. 2.

I delområderne 2, 3, 4 og 5 kan der placeres tekniske anlæg så som skorstene, antenne- og mobilmaster, transformerstationer, tekniske installationer (f.eks. ventilation) eller lign. De tekniske anlæg er undtaget fra bestemmelsen om maximal bygningshøjde.

Alt efter hvilke type virksomheder der bliver etableret, vil det påvirke områdets befæstningsgrad. Hvis der bliver opført mange bygninger, anlæg m.m., vil det være nødvendigt at etablere en passende mængde tekniske anlæg for eksempel regnvandsbassiner eller lignende anlæg. Regnvandsbassiner kan etableres som illustreret på kortet side 12, Kloakeringsprincipper ved lokalplanområdet med de turkisblå afmærkninger vil det være optimalt at placere regnvandsbassiner, da disse arealer angiver naturlige lavninger i terrænet og områderne er eller kan risikere at blive vådearealer. I områderne må der forventes øget vandtilførsel i takt med at lokalplanområdet udbygges og befæstes.

Etableringen af regnvandsbassiner, tekniske anlæg eller lignende må ikke påvirke § 3-områder, da regnvandet kan skade levevilkår for flora og fauna i området.

Grønne områder, landskab og beplantning

I lokalplanområdet er der mulighed for at etablere beplantningsbælter, træer, buske som er med til at skabe grønne områder i erhvervsområdet.

I lokalplanområdet kan der etablere jordvolde i området, efter aftale med Ikast-Brande Kommune.

Delområde 1 er et rekreativt grønt område, med en § 3 beskyttet mose omkranset af en jordvold mod vest og syd. Fra mosen er der etableret en spredningskorridor til motorvejens faunapassage. Jordvold fungerer samtidig som en støjdempende foranstaltning. Det rekreative område giver borgerne i Pårup adgang til et stort, sammenhængende grønt område lige op ad byen.

I delområde 5, den nordligste del af matr. nr. 2v, ejerlavet Pårup By, Engsvang, er der registreret en § 3 beskyttet sø.

De beskyttede § 3 områder må ikke påvirkes, hverken direkte ved anlæg eller indirekte ved afledning af overfladevand da regnvand kan skade levevilkår for flora og fauna i området. Tilstandsændringer i forbindelse med udmøntning af planen, vil forudsætte en dispensation fra naturbeskyttelsesloven, før planen kan realiseres.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet fra Juuls Vej via Ringkøbingvej og Vejlevej. Fra Juuls Vej skal der etableres et antal adgangsveje, hvorfra de enkelte virksomheder kan få adgang til deres grunde.

Vejudlægget skal være på 17 meter. Vejen skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 7 meter.

På grund af områdets størrelse og muligheden for transporttunge virksomheder er der mulighed for at etablere stier langs vejene, som på Juuls Vej, hvilket er forklaringen på de bredde rabatter.

Bæredygtighedsvurdering

I lokalplanområdet vil der være behov for håndtering af overfladevand og eventuelt dræning. Arealet hvor der etableres forsinkelses eller nedsivningsbassiner skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til en eventuel recipient eller placeres i området hvor de geologiske forhold taler for, at der kan nedsives i området. Området kan drænes for at forbedre muligheden for etablering af erhverv. Drænvand skal som overfladevand håndteres ved udledning eller nedsivning i andre områder hvor geologien viser, at det er muligt at nedsive.

Miljø

Lokalplanen giver mulighed for at etablere og udvikle flere forskellige typer erhverv i området. I lokalplanområdet kan der være erhverv i miljøklasser fra 2 til 7, alt efter beliggenheden i forhold til boligerne i Pårup.

I forbindelse med etablering af virksomheder vil der blive stillet krav om miljøgodkendelse af de virksomheder, som skal miljøgodkendes i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 33. I miljøgodkendelserne vil der blive stillet krav til støj, lugt, emissioner, skygger, vibrationer samt refleksioner og lys i det omfang, det vurderes at være hensigtsmæssigt.

Virksomheder, som ikke er omfattet af Miljøbeskyttelseslovens § 33, vil blive reguleret gennem påbud.

Børn i byen

Børn i Pårup forventes ikke at blive berørt af erhvervstrafikken i planområdet, da erhvervstrafikken ikke ledes ind gennem Pårup. Børn forventes ikke at færdes på planområdets veje og stier. Adgang til lokalplanens delområde 1, der er et rekreativt område, som børnene forventes at anvende allerede i dag, tilgås via stier inde fra byen, da området ligger direkte op mod boligerne i Pårup. Erhvervsområdet skal derfor ikke passeres.

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. 6.R1.1, 6.E2.2, 6.E2.4, 6.E3.2, 6.E3.3 og 6.E3.4 i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029. Rammeområde nr. 6.R1.1 er udlagt til rekreativt grønt område, mens resten af rammerne er udlagt til erhvervsområde. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Der bl.a. ikke gives mulighed for at etablere virksomheder i miljøklasse 7. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 5 til Ikast-Brande kommuneplan 2017 -2029. Tillægget ændrer planlægningen for lokalplanområdet, så der bliver overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplan.

Eksisterende lokalplan

Denne lokalplans område er delvist omfattet af en eksisterende lokalplan, Lokalplan nr. 214, Erhverv, Pårup Vest, Pårup. Ved vedtagelsen af denne lokalplan nr. 355 vil Lokalplan 214 blive aflyst i sin helhed.

Vand- og natura 2000-planer

Vandområdeplaner skal sikre at miljøtilstanden i grundvand, vandløb, søer og fjorde ikke forringes i forhold til det nuværende. Desuden skal vandområdeplanerne sikre at vandområderne opfylder miljømålet god tilstand før 2021.

Lokalplanområdet ligger ca. 4,2 km nord for det nærmeste Natura-2000 område, som er Natura-2000 område nr. 53 (Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov. End-

videre ligger lokalplanområdet ca. 5,6 km syd for Natura-2000 område nr. 228 (Stenholt Skov og Stenholt Mose). På grund af afstanden vurderer det, at der ikke vil ske påvirkning af Natura-2000 områderne.

Grundvand og geologi

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

Området ligger på kanten af en bakkeø. Det vil sige, at jordbunden kan være leret og at der er risiko for hængende vandspejl, som gør, at det ikke er alle steder, der er egnede til nedsivning.

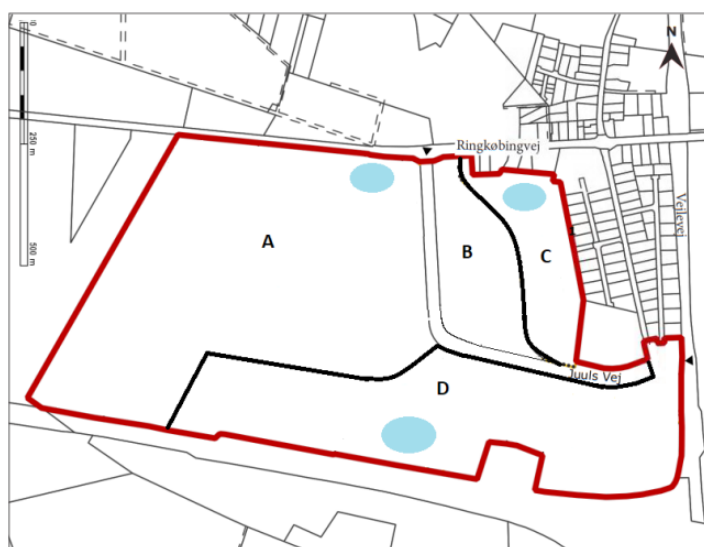
I det område, der kun er spildevandskloakeret (område D, se kortet side 12, Kloakeringsprincipper ved lokalplanområdet), er det nødvendigt, at undersøge hvordan tag- og overfladevand kan håndteres på egen grund, inden et byggeprojekt sættes i gang. Undersøgelsen skal danne baggrund for en konkret ansøgning, der beskriver, hvordan tag- og overfladevand vil blive håndteret. Det er en forudsætning for et byggeprojekt, at der er lavet beregninger på hvordan tag- og overfladevand skal håndteres, og at der er givet en særskilt tilladelse til dette. Undersøgelsen skal ligeledes vise, om der er behov for grundvandssænkning i byggefasen.

I de områder, der er separatkloakeret (område A og B, se kortet side 12, Kloakeringsprincipper ved lokalplanområdet) skal tag- og overfladevand forsinkes, hvis befæstelsesgraden overstiger 35% for boliger eller 50% for erhverv. Er dette tilfældet, skal der ligeledes foreligge en konkret beskrivelse af, hvordan tag- og overfladevand forsinkes på grunden. Inden et byggeprojekt sættes i gang, skal det under alle omstændigheder undersøges, om der bliver behov for grundvandssænkning i byggefasen."

Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S system for sanitært spildevand i hele lokalplanområdet.

I den del af lokalplanområdet, der er separatkloakeret, skal regn- og overfladevand fra befæstede arealer, der overstiger en befæstelsesgrad på 50 % forsinkes, før det ledes til kloaksystemet eller håndteres på egen grund.

I den del af lokalplanområdet der er spildevandskloakeret, skal regn- og overfladevand håndteres på egen grund, og vandet må ikke være til gene for andre matrikler. Relevante tilladelser til håndtering af regn- og overfladevand skal søges særskilt hos Ikast-Brande Kommune.



Kloakeringsprincipper ved lokalplanområdet. Turkisblå felter angiver lavninger i terrænet, hvor der må forventes øget vandtilførsel i takt med at lokalplanområdet udbygges og befæstes. Regnvandsbassiner kan etableres indenfor felterne.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Ikast-Brande Spildevand A/S's kloaksystem.

I hht. Spildevandsplanens tillæg nr. 16 er lokalplanområdet planlagt enten separat- eller spildevandskloakeret. Se kortet: Kloakeringsprincipper ved lokalplanområdet side 12.

Område A og B er planlagt separatkloakeret. Sanitært spildevand vil blive ledt til Ikast Renseanlæg, mens tag- og overfladevand kan ledes til forsyningsselskabets regnvandsledninger. Bortledning af regnvand til offentlig kloak må maksimalt ske i et omfang med befæstelsesgrad svarende til 50% for erhvervsområder og 35% for boligområder. Er befæstelsesgraden højere skal regnvandet forsinkes på egen grund svarende til 50% for erhvervsområder og 35% for boligområder.

Afledning af regnvand fra små bygninger under 50m² skal så vidt muligt foregå via jordoverfladen og håndteres på egen grund.

Område C er udenfor spildevandsområde. Rekreativt areal.

Område D er planlagt spildevandskloakeret. Sanitært spildevand vil blive ledt til Ikast Renseanlæg. Al dræn-, tag-, og andet overfladevand skal håndteres på egen grund og der må ikke ledes vand til forsyningsselskabets eller vejmyndigheds afvandingssystem. Bemærk varierende jordforhold og deraf variabel nedsivningskapacitet jf. afsnittet "Grundvand og geologi".

Klimatilpasning

I lokalplanområdet vil arealerne som helhed blive udnyttet og gives en højere befæstelsesgrad end tidligere fra ubebygget jord til kommende erhvervsvirksomheder. Det forventes derfor,

at der skal laves tekniske løsninger som regnvandsbassin, forsinkelsesbassiner, nedsivningsområder, faskiner eller lign., der kan håndtere en evt. øget mængde og koncentration af overfladevand, som ikke må ledes i regnvandsledningen.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Området er ved lokalplanens vedtagelse udlagt til naturgas i den gældende varmeplan for området. Der er ikke vedtaget tilslutningspligt til kollektiv forsyning, og der er derfor mulighed for udnyttelse af procesvarme eller anden alternativ opvarmingsform.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Bording Vandværk.

Renovation

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

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.

Jordforurening

Indenfor matr. nr. 7000p ejerlavet Pårup By, Engesvang er det konstateret, at grunden måske er forurenet og grunden er derfor kortlagt på V1 niveau.

Der er ikke kendskab til yderligere 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 forurenet jord skal ligeledes anmeldes til Kommunen.

Jordbalance

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

Affald fra byggeri og efterfølgende drift skal håndteres i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes affaldsregulativer.

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.

Museum Midtjylland har i december 2017/januar 2018 undersøgt delområde 5, se bilag 2.

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.

Fortidsminder

På den sydligste del af matr. nr. 3b Pårup By, Engesvang er der en fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 meter. Realisering af lokalplanen forudsætter, at kulturarvsstyrelsen ophæver eller ændrer fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Provst Exner-fredning

Sydvest for planområdet er der i kommuneplanen udpeget kirkeomgivelse. Det vurderes ikke, at lokalplanen vil have en negativ indvirkning på kirkeomgivelser.

Skovbyggelinje

Skoven Pårup Mose nordvest for lokalplanområdet er registeret med en skovbyggelinje på 300 meter. Skovbyggelinjen går ind over lokalplanområdet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke uden dispensation placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nre. 2aq, 2v, 3b, 3g, 1bm, 3by samt 3bx Pårup By, Engesvang. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den/de nævnte ejendomme.

Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler eller ledninger 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. Ikast-Brande Kommunen kan

være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ikast-Brande Kommune er ikke nødvendigvis vidende om eksisterende dræn i området. Bemærk at det altid er lodsejers ansvar at vedligeholde private dræn. Omlægning af dræn eller etablering af vandløb kan kræve en tilladelse efter vandløbsloven.

I området er der bl.a. tinglyst byggelinjer ud til Ringkøbingvej, Vejevej og omkring motorvejen med tilhørende ramper.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10/05/2017. Planforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes.

De ændringer som lokalplan nr. 355 medfører vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet. Dele af området er i forvejen udlagt til erhverv op til miljøklasse 6, lokalplanen giver dog mulighed for at et større landzone areal inddrages til erhverv.

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 offentliggjort, dog højst i et år.

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

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 erhvervsformål,
- at lokalplanområdet vejbetjenes fra Juuls Vej via Vejlevej og Ringkøbingvej,
- at der udlægges et erhvervsområde, som kan rumme forskelligeartede virksomheder med behov for nærhed til det overordnede vejnet,
- at miljøzonere lokalplanområdet til forskellige virksomhedsklasser, for at undgå miljøkonflikter i forhold til nærtliggende boliger,
- områdets § 3 beskyttede sø og mose mod påvirkninger fra anlæg og bebyggelse,
- udlæggelse af arealer til rekreativt grønt område, faunapassage og spredningskorridorer mv., som kan sikre levevilkårene for flora og fauna i tilknytning til områdets grønne strukturer.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nre. 2aq, 2v, 3b, 3g, 1bm, 12, 8a, 1fx, 3bx, 3by, 7000v, 7000p, 7000q alle Pårup By, Engesvang, samt en del af matr. nr. 7000e Pårup By, Engesvang.

Overførelse til byzone

2.2 Lokalplanområdet er delvist beliggende i byzone og delvist i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse, overføres dele af matr. nr. 3b samt hele matr. nre. 2v, 3g og 2aq til byzone.

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 erhverv, pendler-parkeringsplads, teknisk anlæg, veje og rekreativt grønt område.

- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til rekreativt grønt område.
Der må kun opføres bygninger og anlæg, regnvandsbassin, der er nødvendige for delområdets drift eller rekreative funktion.

- 3.3 Delområde 2, må kun anvendes til erhverv.
Området kan eksempelvis anvendes til transporttunge erhverv, der har behov for en placering nær det overordnede vejnet.
Virksomheder skal kunne indpasses i miljøklasserne 2-4.

I tilknytning til den enkelte virksomheds produktionslokaler må der etableres en butik til salg af egne produkter. Den enkelte butik må højst have en størrelse på 250 m², og der må højst indresttes 1.000m² butiksareal i delområdet.

- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til erhverv.
Området skal anvendes til transporttunge erhverv, der har behov for en placering nær det overordnede vejnet.
Virksomheder skal kunne indpasses i miljøklasserne 2-4.

- 3.5 Delområde 4 må kun anvendes til erhverv.
Området skal anvendes til transporttunge erhverv, der har behov for en placering nær det overordnede vejnet.
Virksomheder skal kunne indpasses i miljøklasserne 3-6.

I tilknytning til den enkelte virksomheds produktionslokaler må der etableres en butik til salg af egne produkter. Den enkelte butik må højst have en størrelse på 250 m², og der må højst indresttes 1.000m² butiksareal i delområdet.

- 3.6 Delområde 5 må kun anvendes til erhverv.
Området skal anvendes til transporttunge erhverv, der har behov for en placering nær det overordnede vejnet.
Virksomheder skal kunne indpasses i miljøklasserne 3-7.

I tilknytning til den enkelte virksomheds produktionslokaler må der etableres en butik til salg af egne produkter. Den enkelte butik må højst have en størrelse på

250 m², og der må højst indresttes 1.000m² butiksareal i delområdet.

- 3.7 Der kan i delområde 5 etables bassin-/vådareal til fremtidig behov, se illustreret på kortet side 12, Kloakeringsprincipper ved lokalplanområdet med de turkisblå afmærkninger.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.8 Inden for hele lokalplanområdet kan der opføres tekniske anlæg, eksempelvis regnvandsbassiner, transformerstationer, skorstene, antenne- og mobilmaster, transformer, tekniske installationer (f.eks. ventilation)pumpestationer, o.l.).

§ 4. Udstykning

Grundstørrelser

- 4.1 I delområde 1, kan der udstykkes til nødvendig anlæg for området (uden mindste grundstørrelse).
- 4.2 I delområde 2 og 3 må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 2.500 m², og facadelængden mod offentlig vej skal være på mindst 30 meter.
- 4.3 I delområde 4 må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 5.000 m² og facadelængden mod offentlig vej skal være på mindst 50 meter.
- 4.4 I delområde 5 må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 10.000 m² og facadelængden mod offentlig vej skal være på mindst 50 meter.
- 4.5 I delområde 2, 3, 4 og 5 er foranstående ikke til hinder for gennemførelse af mindre skelreguleringer og arealoverførsler mellem de enkelte matrikulære enheder.

Tekniske anlæg

- 4.6 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes uden mindste grundstørrelse i hele lokalplanområdet, fx som sokkelgrunde.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Nye adgangsveje i lokalplanområdet må kun tilsluttes fra fordelingsvejen Juuls Vej.
Der kan etableres brand- og redningsveje med tilslutning til Ringkøbingvej, såfremt myndighederne kræver det.

Vejudlæg

- 5.2 Der skal udlægges adgangsveje forbundet til Juuls Vej, i princippet som vist på Kortbilag 2.

Vejens udformning

- 5.3 Veje skal anlægges med et udlæg på 17 meter og en kørebanebredde på mindst 7 meter og være asfaltbelagt, rabatter på 2 meter.
Ved blinde veje skal der laves vendeplads til lastbiler.

Oversigtsarealer

- 5.4 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, og der skal sikres oversigtsarealer i henhold til Vejlovens regler.
- 5.5 På oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes beplantning af en større højde end 0,8 meter over vejmidte.

Vejtilslutning

- 5.6 Der må til den enkelte ejendom kun etableres 2 ind/udkørsler. Den samlede bredde af ind- og udkørsler må ikke overstige 20 meter.

Parkering

- 5.7 I tilknytning til den enkelte virksomhed skal der på egen grund reserveres tilstrækkeligt areal til anlæg af det antal parkeringspladser, virksomheden kan få behov for. Parkeringspladser etableres efter følgende regler:
- 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal produktionshal, lagerhal eller lignende.

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til administrative formål, herunder eventuelle butikslokaler.

Særlige forhold ved virksomhedens drift kan dog begrundes, at der i forbindelse med byggesagsbehandlingen gives udsættelse med anlæggelsen af et antal parkeringspladser.

- 5.8 Hvis parkeringspladser placeres mellem bebyggelsen og motorvejens byggelinie og er synlige fra motorvejen, skal de camoufleres, så bilerne ikke kan ses. Der skal etableres afskærmning i form af mur eller beplantning, hvis højde afpasses efter synligheden.
- 5.9 Der tillades dog synlige gæsteparkeringer med max. 10 pladser mellem bygningen og motorvejens byggelinie, såfremt bygningen har hovedindgang mod motorvejen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må ikke overstige 5, dog maksimalt 10 m² pr. bygning og en bygning på 20 m². Bygningen kan anvendes til bålhytte, shelter eller lignende.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde 2, 3, 4 og 5 må ikke overstige 50.
- 6.3 I delområde 1 må bygninger opføres med 1 etage.
- 6.4 I delområde 2 og 3 må ingen del af en bebyggelses ydervægge eller tagflade være hævet mere end 12 meter over terræn. De tekniske anlæg er undtaget fra bestemmelsen om maximal bygningshøjde.
- 6.5 I delområde 4 og 5 må ingen del af en bebyggelses ydervægge eller tagflade være hævet mere end 26 meter over terræn. De tekniske anlæg er undtaget fra bestemmelsen om maximal bygningshøjde.
- 6.6 På arealer mindre end 50 meter fra vejmidten af Vejlevej og Ringkøbingvej, må bebyggelsens højde ikke overstige 12 meter målt fra terræn.
- 6.7 Indenfor følgende byggelinjer, må der ikke opføres bebyggelse af nogen art:
- Ringkøbingvej – 25 meter fra vejmidte
 - Vejlevej - 18,5 og 20 meter fra hovedlandevejens midte

- Juuls Vej - 5 meter fra vejskel
- Interne adgangsveje - 5 meter fra vejskel
- Motorvejen - 50 meter fra motorvejens midte
- Motorvejstilkørsel - 35 meter fra rampens yderste kørebanekant.

Hvis bygningens skæring med færdigt terræn ikke ligger i samme højde som vejen, skal bygningen rykkes så langt tilbage, at afstanden mellem bygningen og bygge-linien svarer til 2 gange højdeforskellen. Hertil kommer den nødvendige bredde til at passere om bygningen på egen grund, mindst 1 meter.

- 6.8 Ingen del af en bygning må gives en større højde i forhold til naboskel end 3 meter + 0,8 gange afstanden til naboskel.
Ingen del af en bygning må gives en større højde i forhold til vejskel end 6 meter + 0,8 gange afstanden til vejskel.
- 6.9 Interne vejanlæg, læsseramper og parkeringsarealer må ikke placeres mellem bygningens facadelinie og motorvejen, Vejlevej eller Ringkøbingvej.
- 6.10 I delområde 4 og 5 skal bygningernes længste side ligge parallelt med skel eller vinkelret mod motorvejen.
- 6.11 Der må ikke opføres bebyggelse i områder omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 eller indenfor en bufferzone på 25 meter fra kanten af §3-registreringen.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 I delområde 1 skal ny bebyggelse opføres i materialer der er afdæmpet i farve og harmonerer med området.
- 7.2 Bygningernes facade i delområde 2-5 skal være af tegl, plader, pudset eller vandskuret murværk eller indfarvede betonelementer.

Andre materiale som glas, aluminium og lignende kan anvendes helt eller delvist som facademateriel, når der er en arkitektonisk begrundelse og det kan indpasses i området som helhed.

- 7.3 Facadematerialer må ikke udføres i blanke og reflekter-

rende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

Tage

- 7.4 Tagmateriale må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Tagmaterialet skal have en mat overflade, med et maksimalt glanstal på 20.

Vinduer, solcelle- og solfangeranlæg er undtaget fra bestemmelsen.

- 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 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

- 7.6 På virksomheders facader må der kun skiltes med virksomhedens eget navn og logo. Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer uden brug af baggrundsplade. Skrift og logo må fremtræde gennemlyst.

Der må kun opsættes ét skilt på hver facade og skiltet skal have synlig facademur omkring hele skiltet.

- 7.7 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.
- 7.8 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur samt følge opdelingen af vinduer, døre og porte, så bygningens kendetegn ikke sløres.

- 7.9 Ved hver indkørsel til en ejendom må der opsættes ét skilt, (f.eks. pylon). Skilte og pylon og øvrig skilt skal placeres på egen grund og mindst 2,5 meter fra kørebane kanten. Denne skiltning må ikke være synlig fra motorvejen. Hvis indkørslen er synlig fra motorvejen, skal skiltets størrelse reduceres til højst 5 x 2 meter. Hvis indkørslen ikke er synlig fra motorvejen, må skiltets størrelse højst ikke være højere end bygningen, dog maksimal 10 meter. Derudover må der ikke opsættes skilte, bortset fra orienteringsskilte.
- 7.10 Der må opstilles 2 grupper med max. 3 flagstænger pr. ejendom. Der kan opstilles max. 3 flagstænger på terræn mellem bygningen og motorvejens byggelinie. Flagstængerne skal placeres i 2 grupper med stor afstand mellem grupperne.
- 7.11 Skiltning og reklamering udover almindelige navne- og nummerskiltning, skal der søges om i en byggeansøgning. Skiltningen og reklameringen vurderes i hvert enkelt tilfælde.
- 7.12 I delområde 2, 3, 4 og 5 må der opstilles informations skilte i forbindelse med ventearealer.
- 7.13 Midlertidig skiltning i forbindelse med arrangementer er tilladt. Dog højst 6 uger om året.
- 7.14 I delområde 1 er nødvendig skiltning tilladt, fx med enkelte og fælles informationer eller advarsel. Skiltning må kun opsættes efter nødvendig behov og i passende størrelse for den enkelte information.

Andet

- 7.15 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningernes facade eller tage, så anlægget kan ses fra vejen.

§ 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 Opholds- og friarealer skal der udlægges til udendørs opholdsarealer for virksomhedens ansatte svarende til minimum 10% af etagearealet til administration. Opholdsarealerne skal være velindrettede, solbeskinnede og støjgener skal være begrænsede.

- 8.3 Dele af friarealet kan indrettes som opholdsarealer, brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.
- 8.4 Der udlægges arealer til de nødvendige regnvandsbassiner og forsinkelsesbassin efter behov i området.
- 8.5 Oplagring af materialer må ikke finde sted mellem bygningernes facadelinjer og motorvejen, Vejlevej eller Ringkøbingvej.
- 8.6 Udendørs oplagring af materialer eller udendørs udstilling eller lignende skal afskærmes visuelt med hegn, beplantning, mure eller lignende. Afskærmning skal udføres således, at udstilling, oplag mv. ikke er synlige udenfor grunden. Desuden skal oplag, udstilling samt parkering og reklamer på lignende måde afskærmes mod motorvejen, så det ikke er synligt fra denne.
- 8.7 Der udlægges areal til et 10 meter bredt bælte mellem delområde 2 og 1, hvor der er anlagt jordvold. Jordvolden kan etableres i en højde på op til 3 meter, undtagen ved spredningskorridoren, hvor der ikke må etableres jordvold.
- 8.8 I delområde 1 er der udlagt areal til en 10 meter bred spredningskorridor for fauna fra mosen og til motorvejen.

Hegn

- 8.9 Hegn mod skel må kun etableres som levende hegn og eller fast- og trådhegn i det omfang det er nødvendigt for virksomheden.
- 8.10 Langs lokalplanområdets afgrænsning kan etableres et grønt bælte på følgende måde:
- Mod Vejlevej: Der udlægges areal til at etablere opstammede allétræer som afgrænsning af pendlerparkeringspladsen, og ellers grupper af træer og buske.
 - Mod motorvejen udlægges areal til at etablere et 10 meter bredt grønt bælte med mulighed for etablering af regnvandsbassiner.
 - Det grønne bælte langs motorvejen skal bestå af en lav bundbeplantning samt en allélignende træbeplantning.

- Mod Ringkøbingvej udlægges der areal til at plante en allélignende beplantning langs vejarealet.
- Mod det åbne land i vest udlægges der areal til at etablere et 10 meter bredt beplantningsbælte, bestående af løvfældende træer og buske.

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 skal godkendes i forbindelse med byggeansøgningen.
- 8.12 Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skrånninger på egen grund uden brug af stensætninger. Dette gælder dog ikke ind- og udkørsler på grunde med skrånende terræn.
- 8.13 Inden for lokalplanens område skal der være balance mellem afgravet jord og påfyldt jord. Overskudsjord kan benyttes til at etablere jordvolde i området, efter aftale med Ikast-Brande Kommune.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal være i overens stemmelse med de gældende kommunale kloakeringsprincipper.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.
- 9.4 Bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmemforsyning iht. varmemforsyningsloven. Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet kan varmemforsynes ved kollektiv varmemforsyning i form af naturgas. Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme fra egen virksomhed eller til anvendelse af anden form for brændsel som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- De ubebyggede arealer være anlagt og beplantet, som anført under § 8.

- Parkeringsarealerne være anlagt i overensstemmelse med § 5.
- Opholdsarealer være etableret i overensstemmelse med § 8.
- Tilslutning til fællesanlæg være etableret i overensstemmelse med § 9.
- Alle ejendomme være tilsluttet det kollektive elnet.
- Bebyggelse være tilsluttet vandforsyningen fra Bording Vandværk.

Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S system i den del af lokalplanområdet, der er separat-kloakeret. Overflade/regnvand fra befæstede arealer der overstiger en befæstelsesgrad på 0,5 skal forsinkes før tilledning til kloaksystemet eller håndteres på egen grund.

I den del af lokalplanområdet der er spildevandskloakeret, skal overfladevand håndteres på egen grund. Relevante tilladelser til håndtering af overfladevand skal søges særskilt hos Ikast-Brande Kommune.

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. Delområde 1 er undtaget herfra. Hver erhvervs-virksomhed har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 I det spildevandskloakerede område af lokalplanen skal en eventuel grundejerforening eller grundejerne selv varetage fælles interesser som fælles anlæg, regnvandsbassin og fællesarealer. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de ovennævnte fælles arealer.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af erhvervsgrundene er solgt.

- 11.5 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. Det er muligt at opdele lokalplanområdet i flere selvstændig foreninger, evt. pr. delområde.

§ 12. Servitutter

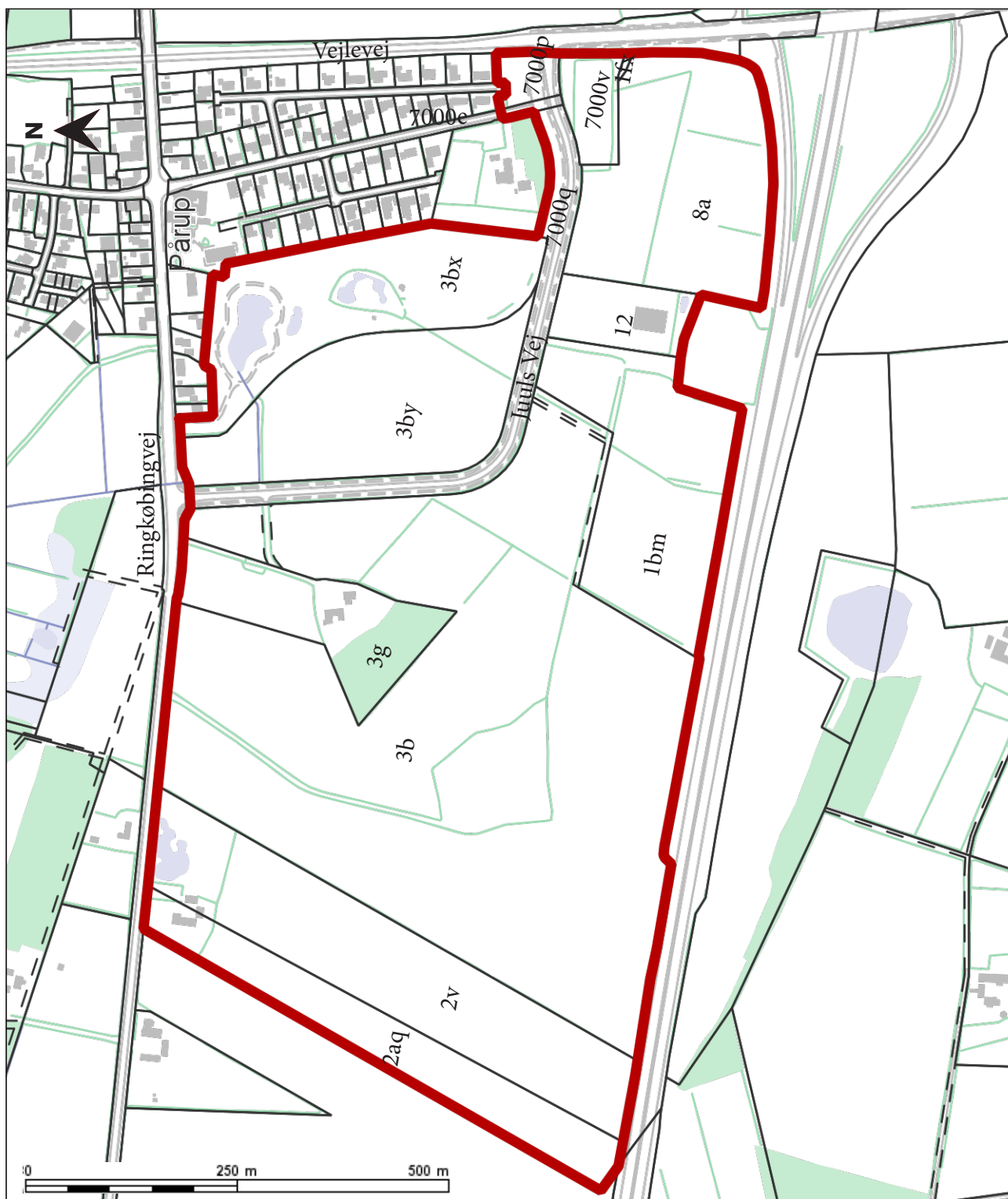
- 12.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

- 13.1 Lokalplan nr. 214 Erhverv, Pårup Vest, Pårup, vedtaget af Ikast-Brande Kommune den 10. november 2008 aflyses i sin helhed.

§ 14. Retsvirkninger

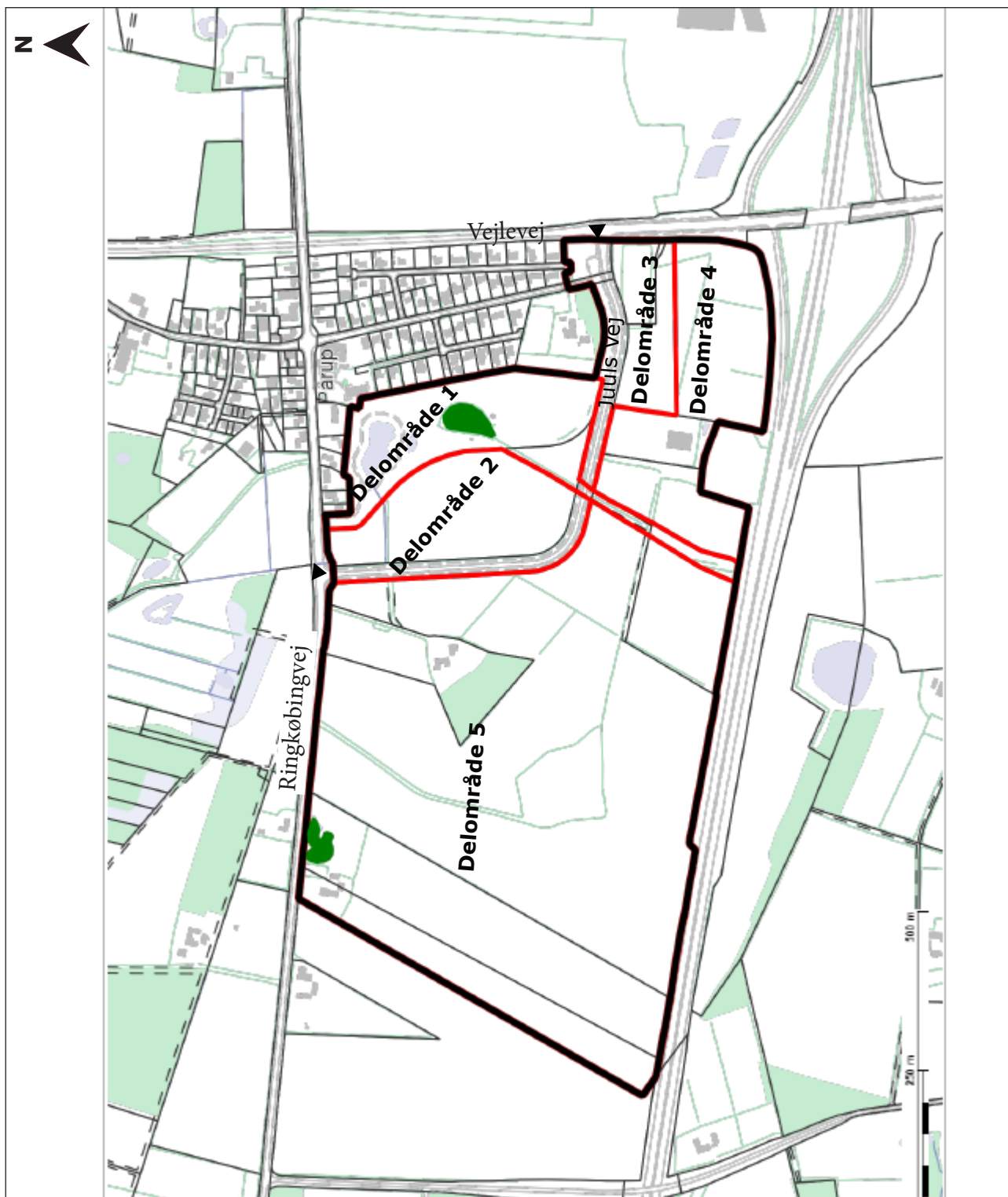
- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som 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.



Signaturforklaring

Målestok ca. 1:7.000 ved print i A4

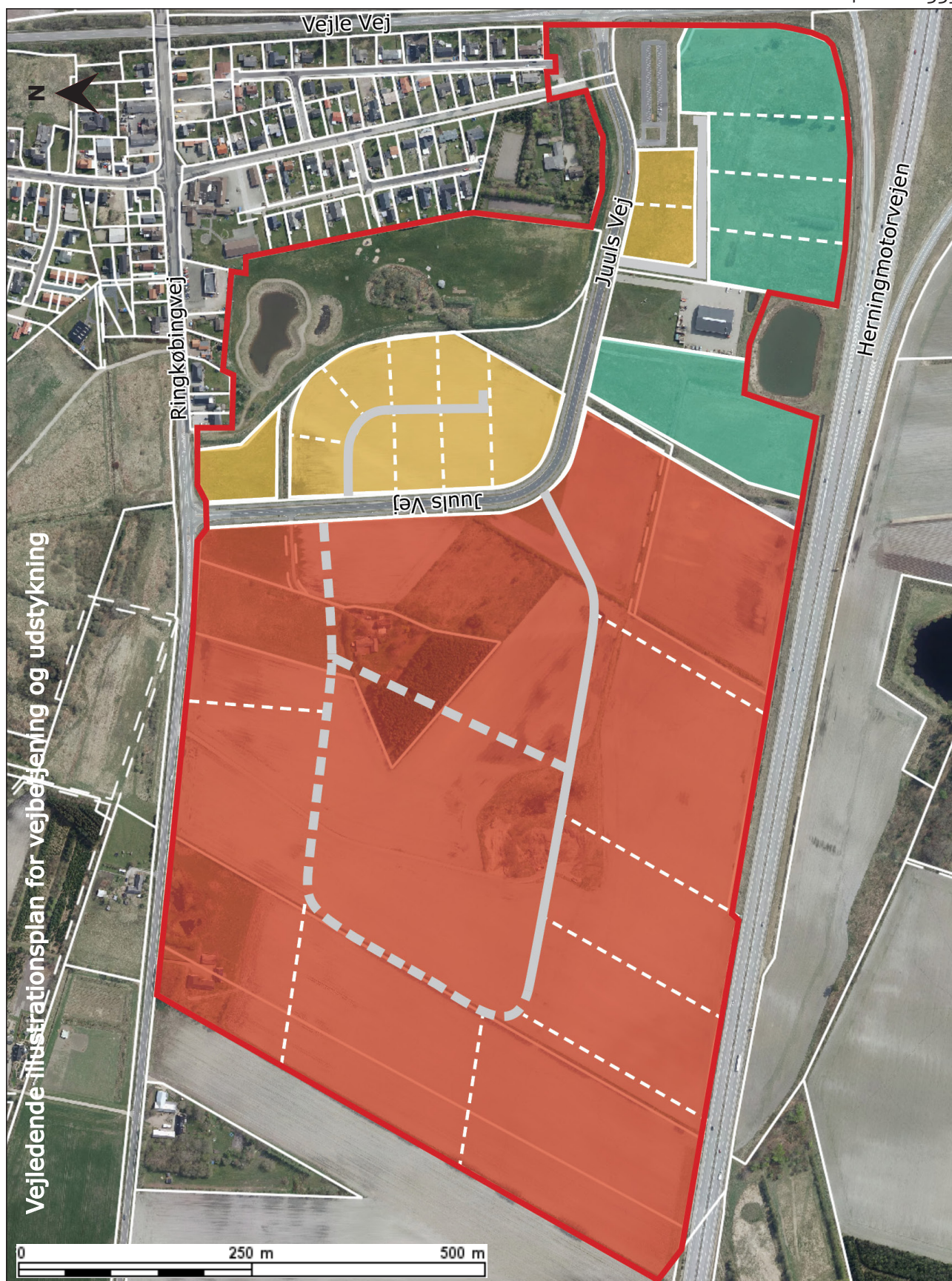
	Lokalplangrænse		Grøn beplantning
	Matrikelskel		2aq Matr. nr.
	Eksisterende bygninger		Sø, mose og vådt område



Signaturforklaring

-  Afgrænsning af lokalplanen
-  Delområde
-  Matrikelskel

 Vejadgang § 3 område



Vejledende illustrationsplan for vejbefæjning og udstykning

Signaturforklaring

Målestok ca. 1:6.500 ved print i A4

— Lokalplanafgrænsning	 Grundstørrelse min. 2.500 m ²	 2.500 m ²	 5.000 m ²	 10.000 m ²
— Vejforløb, etape 1	 Grundstørrelse min. 5.000 m ²			
— Evt. vejforløb, etape 2	 Grundstørrelse min. 10.000 m ²			

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, centreområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
Etageboliger	50 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for tæt lav og åben lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
Sommerhusområder og offentligt tilgængeligt rekreative områder, Særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 dB
Kolonihaveområder	Grænseværdien for støjbelastningen afhænger af beliggenhed og den planlægningsmæssige situation		
Det åbne land (inkl. landsbyer og landbrugsarealer)	Ønskeligt at støjniveauet er lavt, der foretages en konkret vurdering for det enkelte område og sag		

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

Vejledning om miljøklasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der kan benyttes kortere planlægningsafstand, hvis omgivelserne er mindre støjfølsomme end åben-lav boligbebyggelse, som er grundlaget for klassificeringen. Er der eksempelvis tale om etageboligområder eller områder for blandet bolig og erhverv, kan afstandene skønsmæssigt halveres. Virksomheder, som har gjort særlig meget ud af 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 service-virksomheder
4	100 meter	Levnedsmiddelfabriker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabriker, betonfabriker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Lokalplan nr. 355 - Erhvervsområdet, Pårup Vest, Pårup er:

- Vedtaget endeligt den 14. maj 2018
- Offentligt bekendtgjort den 23. maj 2018
- Godkendt som forslag den 5. februar 2018
- Forslaget er offentliggjort den 14. februar 2018.



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 355 - Erhvervsområdet, Pårup Vest, Pårup var i offentlig høring i perioden fra den 14. februar 2018 og frem til den 11. april 2018.



www.ikast-brande.dk

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

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

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller 9960 4000.