

Lokalplan nr. 348

Erhvervsområde, Gl Kærvej, Uhre

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



*Lokalplanområdets
placering i kommunen.*

Titel

Lokalplan nr. 348
Erhvervsområde, GI Kærvej, Uhre

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen,
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Planafdelingen
Sjællandsgade 6
7430 Ikast
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	7
Klimatilpasning	11
Tekniske anlæg	11
Love og beskyttelseslinjer	12
Lokalplanens gennemførelse	13
Miljøvurdering	16
Ændringer som følge af den offentlige høring	16

Bestemmelser 17

§ 1. Formål	17
§ 2. Område og zonestatus	17
§ 3. Områdets anvendelse	18
§ 4. Udstykning	18
§ 5. Vej, stier og parkering	18
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 8. Ubebyggede arealer	20
§ 9. Tekniske anlæg	21
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	22
§ 11. Servitutter	22
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan	22

Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	24
Kortbilag 2 - Anvendelse	25
Bilag A - Støj	26
Bilag B - Miljøklasser	27
Bilag B - Miljøklasser	28

Praktiske oplysninger 29

Lokalplan nr. 348

Erhvervsområde, Gl. Kærvej, Uhre

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige udkant af Uhre.

Området er relativt fladt og benyttes som erhvervsområde, offentlig lastbilsparkeering og landbrugsmæssig drift.

Planområdet afgrænses mod vest af landbrugsarealer. Mod nord støder arealet op mod det rekreative areal Uhre Naturpark. Arealet afgrænses mod nord-øst og øst af bebyggelse i Uhre landsby.

Lokalplanområdet ligger i landzone, er på ca. 4,2 ha og er delvist omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 95, der fastlægger områdets anvendelse til erhverv. Området vejbetjenes af Gl. Kærvej.



Lokalplanområdets
afgrænsning.
Luftfoto fra 2016.

Baggrund og formål

Planområdet huser i dag blandt andet virksomheden Natural Brande, som sælger dyrefoder- og artikler. De har oplevet en stor vækst gennem de seneste år og ønsker derfor en større udvidelse af deres aktiviteter.

Virksomheden er beliggende indenfor afgrænsningen af den eksisterende lokalplan nr. 95 for et erhvervsområde ved Gl. Kærvej i Uhre. Lokalplanen blev vedtaget af Brande Byråd den 12. september 2005. Lokalplanen har ikke bonusvirkning, dvs. Ikast-Brande Kommune skal give en landzonetilladelse, inden virksomheden kan foretage en bygningsmæssig udvidelse. Virksomheden har flere gange udvidet bygningsmassen på baggrund af landzonetilladelser.

En ny lokalplan med bonusvirkning vil fremover gøre det enklere for virksomheden at få en byggetilladelse. Bonusvirkningen i den nye lokalplan vil gælde for byggeri tilsvarende det eksisterende, dvs. lagerhaller af samme type og udseende.

Samtidig ønsker virksomheden at udvide på et areal vest for den eksisterende lokalplan, for at kunne optimere deres processer. Da dette område ligger udenfor den gældende kommuneplan, skal der laves et kommuneplantillæg samtidig med denne lokalplan.

Indhold

Lokalplan nr. 348 afløser den eksisterende lokalplan nr. 95 i sin helhed. Den nye lokalplan udlægger fortsat området til erhvervsformål, samt udlægger arealet i 2 delområder med maksimale miljøklasser i henholdsvis 2 og 4. Formålet hermed er at minimere støjgener på arealer, der vender mod bebyg-



Natural Brande set fra syd. De eksisterende lagerhaller udgør inspirationen for de kommende haller.

gelsen i landsbyområdet Uhre.

I den gældende lokalplan er den maksimalt tilladte miljøklasse 3 i hele lokalplanområdet. Stigende aktiviteter hos Natural Brande forudsætter, at miljøklassen bliver øget til maksimalt 4.

Den nye lokalplan fastlægger desuden en større bebyggelsesprocent og mulighed for større bygningshøjde. Det bringer området i overensstemmelse med gældende kommuneplan og andre sammenlignelige erhvervsområder i kommunen. Den gældende lokalplans krav til beplantningsbælte begrænses til alene at omfatte lokalplanens afgrænsning mod syd og øst. Lokalplanen får bonusvirkning for virksomheder i området. Lokalplanen åbner ligeledes op for terrænregulering, der muliggør en udvidelse af eksisterende virksomhed.

Området vejbetjenes i dag af Gl. Kærvej. Alternativt kan der i fremtiden arbejdes for en ny vej til området fra syd. Det er dog ikke indarbejdet i denne lokalplan. En del af området anvendes og skal fortsat anvendes til offentlig parkeringsplads for lastbiler.

Eksisterende lovlig arealanvendelse kan fortsætte som hidtil.

Anvendelse

Lokalplanområdet kan anvendes til erhvervsformål. Området opdeles i to delområder, som kan anvendes til erhvervsformål i henholdsvis maksimalt miljøklasserne 2 og 4, samt et delområde til lastbilmparkering. Virksomheder i området får mulighed for at oprette en mindre butik til salg af egne produkter. Denne butik må dog ikke være virksomhedens hovedaktivitet.

Bebyggelse & anlæg

Der er alene mulighed for bebyggelse og anlæg tilknyttet erhvervsformål. Den maksimale bebyggelsesprocent sættes til 50% og den maksimale bygningshøjde er 12,5 meter.

Bonusvirkning

I henhold til planlovens § 15 stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, dvs. at den erstatter tilladelser, der efter planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelser) er nødvendige for lokalplanens realisering.

Bonusvirkningen gælder for opførelse af erhvervsbygninger med tilhørende tekniske anlæg af samme type og udseende som de eksisterende, samt til ændret arealanvendelse. Bonusvirkningen gælder kun for bygninger, der opføres i delområde 2.

Grønne områder, landskab og beplantning

Terrænet kan reguleres efter godkendelse i forbindelse med byggesagsbehandling.

Udgangspunktet for bygningshøjden er som udgangspunkt det

Terrænet er reguleret i forbindelse med udvidelse af virksomheden. Et nyt niveauplan lægges for at give virksomheden mulighed for at fortsætte med udvidelse i den nuværende højde.

omgivende terræn, men i perioden siden den sidste lokalplan for området blev vedtaget, er der sket en betydelig terrænbearbejdning, da virksomheden i delområde 2 har udjævnet terrænet i forbindelse med nybyggeri. For at yderligere udvidelser kan foregå i samme kote som de eksisterende byggeri, lægges et niveauplan ind i samme sokkelkote som de eksisterende lagerbygninger i delområde 2. Der bliver ligeledes mulighed for at terrænregulere med +/- 0,5m i forhold til det omkringliggende terræn.

Dermed kan byggeri i delområde 2 nivelleres ud i eksisterende sokkelkote eller i forhold til det omkringliggende terræn.



Billedet viser virksomheden set fra vest. Det ses tydeligt, hvordan virksomhedens udvidelser har medført ændringer af terrænet.

Trafik

Planområdet vejbetjenes fra Gl. Kærvej. Dette sker ved en forlængelse af den eksisterende vej mod vest. Intern vej i planområdet fastlægges i forbindelse med udbygning af området.

Miljø

Der kan opstå støjpåvirkning fra virksomheder og transporten hertil. Støjbelastning reguleres ved udlæg af 2 delområder i lokalplanen med mulighed for etablering og drift af virksomheder i forskellige miljøklasser, se kortbilag 2. Desuden reguleres støj gennem de generelle bestemmelser som beskrevet i bilag A.

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.

En del af lokalplanens område er omfattet af rammeområde nr. 14.E2.1 i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til erhvervsområde. Dette rammeområde reduceres og der udlægges et nyt rammeområde for den vestlige del af denne lokalplan, delområde 2. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 27 til Ikast-Brande Kommuneplan 2017 -2029.

Rammeområde nr. 14.E2.2 udlægges til erhvervsområde, med en bebyggelsesprocent på højst 50 og en maksimal etagehøjde på højst 12,5 meter. Der skal udlægges et udendørs opholds- og friareal på minimum 10 % af etagearealet til virksomhedens ansatte. Opholds- og friarealer må ikke placeres uden for den enkelte virksomheds ejendom eller uden for rammeområdet. Der skal på egen grund anlægges det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejderne. Der skal dog altid følges en af de nedenstående bestemmelser, således at der udlægges 1 p-plads pr. 50m² etageareal til erhverv eller at der udlægges 1 p-plads pr. medarbejder/bruger.

Grundstørrelsen i lokalplanområdet skal være på mindst 2.500 m².

I rammeområdet kan der opsættes tekniske anlæg så som antenne- og mobilmaster.

Mindste tilladte miljøklasse: 3. Maksimalt tilladte miljøklasse: 4.

Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Eksisterende lokalplan

En del af området er omfattet af gældende Lokalplan nr. 95 fra 2005 for et erhvervsområde i Uhre. Lokalplanen giver mulighed for en max. bebyggelsesprocent på 40, en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, miljøklasse 1 - 3 og en min. grundstørrelse på 2.000 m².

Den nye lokalplan får en større fysisk udstrækning end Lokalplan nr. 95, da erhvervsområdet udvides mod vest.

Lokalplan 348 får bonusvirkning, højere bebyggelsesprocent, øget bygningshøjde, øget mindste grundstørrelse og højere miljøklasser.

Lokalplan nr. 348 dækker et samlet areal på ca. 42.000m² mod 32.000m² i den eksisterende lokalplan nr. 95.

Lokalplan nr. 95 aflyses i sin helhed.

Vand- og natura 2000-planer

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og

fjerde opfylder miljømål om god økologisk tilstand inden 2021. 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. Ikast-Brande Kommune vurderer, at ingen målsatte vandløb påvirkes af denne lokalplan.

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområde nr. 70 – Mose ved Karstoft Å og består af habitatområde H63. Dette område ligger ca. 5,8 km fra planområdets afgrænsning. På grund af afstanden vurderes det, at der ikke vil ske påvirkning af Natura-2000 områderne.

Bilag IV

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

Ikast-Brande Kommune har adgang til artsregistreringer fra DCE. I området kan der forekomme vandflagermus, sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og ulv. Registreringerne foretages i 10*10 km kvadranter, og kommunen har ikke viden om, hvor præcist i kvadranten, den pågældende art er registreret. Konkret vurderes det, at flagermus muligvis kan findes langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet, hvor der findes træbevoksning og terræn, som angiver en ledelinje flagermus kan søge føde ud fra.

Ikast-Brande Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af denne plan vurderet de ovenstående arter enkeltvis. En realisering af denne lokalplan vurderes samlet set ikke at ville medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra a). Det er desuden vurderet, at realiseringen ikke vil medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i nitrutfølsomt indvindingsområde.

Lokalplanområdet ligger på en hedeslette fra sidste istid (Weichel) lige ved foden af en bakkeø, som blev dannet under forrige istid (Saale). Det øverste jordlag forventes at bestå af groft sand. Boringerne i området viser, at der er varierende geologi af både sand, ler og brunkul under det øverste jordlag. Det vil sige, at det er svært at vurdere, hvordan den lokale geologi er i lokalplanområdet. I boringerne findes grundvandet mellem ca. 2 og 10 m under terræn. Men potentialekortet for

Flagermus:

Alle danske arter af flagermus er bilag IV-arter og skal derfor beskyttes. Derfor kan der i forbindelse med arbejder, som kan påvirke evt. flagermus i området, blive stillet særlige vilkår om periode for hvornår arbejdet må udføres

området og vådområdet nord for lokalplanområdet viser, at grundevandet nok står mere terrænnært.

Der må ikke etableres virksomheder som er grundvandstruende. Grundvandstruende virksomheder reguleres efter "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

Mulighederne for nedsivning er begrænsede, ligesom det sandsynligvis må frarådes at bygge med kælder. Der bør laves nærmere undersøgelser af, om terrænnært grundvand kan give et problem.

Ændringen i arealanvendelse fra landbrug til erhvervsområde i miljøklasse 4 forventes ikke at have en negativ påvirkning på grundvandet, særligt da virksomheden i området kræver højere miljøklasse grundet støj og ikke forurening, der kan påvirke grundvandet. Dog vil en ændring fra mark til bebyggelse medføre en højere befæstelsesgrad. Da området sandsynligvis ikke er egnet til nedsivning, vil overfladevandet fra det befæstede område skulle transporteres væk. Det betyder, at de hydrogeologiske forhold ændres så der dannes mindre grundvand i området, end der gør i dag, og til gengæld skal en større vandmængde ledes bort via vandløb.

Er det alligevel nødvendigt med nedsivning, fordi befæstelsesgraden overstiger 50 %, skal de konkrete jordbundsforhold undersøges, og der skal laves beregninger på, hvor stort et areal, der skal bruges til nedsivning, inden byggeprojektet sættes i gang.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Der er i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021 indført et generelt princip om, at regnvand skal håndteres lokalt for at reducere påvirkningen af vandløb, søer og fjorde.

Lokalplanområdet er separatkloakeret, bortset fra den vestligste del. Denne del skal ligeledes kobles på separatkloakeringen. Ifølge Ikast-Brande Spildevand, er det eksisterende regnvandsbassin stort nok til at inkludere det nye separatkloakerede område. Regnvandsledningen har maksimalt kapacitet til at bortlede vand svarende til en befæstelse på 50 % for virksomheder. Overstiger befæstelsesgraden denne grænse skal tag- og overfladevand fra yderligere befæstede arealer enten forsinkes eller håndteres på egen grund f.eks. ved etablering af regnbed eller nedsivning i faskine.

Det vand, der må komme i regnvandsledningen ledes til forsinkelsesbassin, og udløbet herfra neddrøles til naturlig afstrømning til Uhre Bæk.

Spildevand fra husholdningen ledes til rensning på Brande rensningsanlæg.

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 forsinkelses-
bassin.*

Klimatilpasning

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.

Trafikplanlægning

Der kan i fremtiden arbejdes for en ny vej til området fra syd. Det er dog ikke indarbejdet i denne lokalplan.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Bebyggelse i området er individuelt varmforsynet. Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning, Uhre 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 disse skal kunne tømmes af en lastbil, som kan komme helt hen til den enkelte container.

Støj fra virksomheder

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

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

Jordforurening

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

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

lordbalance

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

Love og beskyttelseslinjer

Trafikregulering

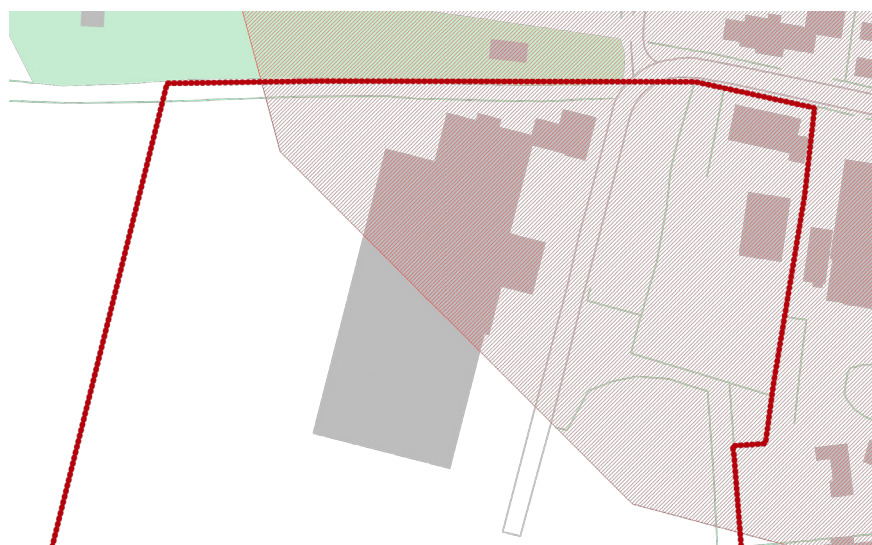
Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., Der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselsloven).

Museumsloven

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

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

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har der været kontakt til Museum Midtjylland, som har udtalt: "*Med baggrund i områdets topografi samt kendskab til flere fortidsminder inden for en radius af 1000 m er det således museets vurdering, at der vil være risiko for forekomst af væsentlige fortidsminder på*



Det skraverede, røde område markerer kirkebyg-
gelinjen, som rækker ind
over den nordøstlige del af
planområdet.

den aktuelle matrikel. Museet ønsker derfor at foretage arkæologisk forundersøgelse på arealet."

Kirkebyggelinje

Omkring Uhre Kirke er der en kirkebyggelinje på 300 meter, hvor der ikke må bygges højere end 8,5 meter. Den nordøstlige del af lokalplanområdet er påvirket af denne byggelinje. Inden for kirkebyggelinjer må der ikke opføres bygninger på over 8,5 meter uden forudgående dispensation. Kortet på side 12 viser kirkebyggelinjen.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 8ak, Uhre By, Brande, hvoraf en del indgår i nærværende lokalplan. Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på den del, der er omfattet af lokalplan nr. 348.

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.

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 bestem-

melser om det projekt, der ønskes gennemført.

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

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

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,

- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget var omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018. Planforslaget blev derfor screenet med det resultat, at det ikke skulle miljøvurderes.

Udvidelsen af erhvervsområdet i Uhre har diverse miljømæssige påvirkninger. Det drejer sig hovedsageligt om trafikbelastning og støj. Påvirkningerne vurderes ikke at være væsentligt større end i dag.

Ud fra en samlet vurdering af projektet og de påvirkninger, som en udvidelse af erhvervsområdet vil medføre, blev det vurderet, at planerne ikke skal miljøvurderes.

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

Ændringer som følge af den offentlige høring

I forhold til lokalplanforslaget er der i lokalplanen ændret på følgende punkter:

Den maksimale tilladte miljøklasse ændres fra 5 til 4.

Punkt 6.2: Nyt punkt indsat med maksimal højde på 8,5 meter i delområde 1.

Punkt 6.3: Indsat skrivelse om, at der skal opnåes dispensation fra kirkebyggelinien jf. naturbeskyttelsesloven §19 samt maksimal højde på 20 meter for enkelte bygningsdele, herunder antenner og skorstene.

Punkt 8.8: Indsat bestemmelse om mulighed for støjvolde i beplantningsbælter. Videreført fra gældende lokalplan.

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 fastlægge bestemmelser for bebyggelse i lokalplanområdet,
 - at fastlægge bestemmelser for regulering af områdets terræn,
 - at forebygge miljømæssige gener internt i området og i forhold til naboområderne bedst muligt.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 8ad, 8ae, 8ag, 8ah, 8ao Uhre By, Brande og del af 8ak Uhre By, Brande.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.
- 2.3 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse) til opførelse af erhvervsbebyggelse med tilhørende tekniske anlæg, samt til ændret arealanvendelse. Lokalplanen har således bonusvirkning.

Bonusvirkningen gælder for opførelse af erhvervsbygninger med tilhørende tekniske anlæg af samme type og udseende som de eksisterende, samt til ændret arealanvendelse. Bonusvirkningen gælder kun for bygninger, der opføres i delområde 2.

Delområder

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

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv, som f.eks. håndværksprægede virksomheder, lagervirksomhed, servicevirksomheder, engroshandel, levnedsmiddelfabrikker, mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakering, samt lignende erhverv som stemmer overens med miljøklassen for området. Der kan etableres kontor og personalefaciliteter i tilknytning til erhvervet.
- 3.2 Lokalplanens **delområde 1** må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-2.
- 3.3 Lokalplanens **delområde 2** må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 3-4. Der må ikke etableres virksomheder, som er grundvandstruende.
- 3.4 Lokalplanens **delområde 3** udlægges til offentlig lastbilkøring.
- 3.5 Der må i tilknytning til den enkelte virksomhed etableres butik til salg af virksomhedens produkter, idet salg fra en sådan butik dog ikke må være virksomhedens hovedaktivitet.
- 3.6 Inden for området kan der opføres tekniske anlæg til områdets forsyning.
- 3.7 I området kan der opsættes antenne- og mobilmaster.

*Note 3.6:
Eksempler på teknisk anlæg kan være: forsyningsboks, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner/overløbsbassiner.*

§ 4. Udstykning

- 4.1 Grundstørrelsen på den enkelte grund skal være mindst 2.500 m².
- 4.2 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelgrund +1,5 meter hele vejen rundt om sokkel.

§ 5. Vej, stier og parkering

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet kan ske fra Gl. Kærvej eller fra adgangsveje, der tilsluttes Gl. Kærvej. Delområde 2 grænser til privat fællesvej mod nord. Vejadgang hertil kan alene opnås igennem privat retlig aftale.

Vejens udformning

- 5.2 Veje skal udlægges i en bredde af 8 meter. Den endelige linjeføring og udformning vil blive fastlagt i forbindelse

med udførelse af vejen. Kørebanen skal anlægges med en bredde på 6 meter.

Parkering

- 5.3 Der udlægges plads til lastbilsarkering i delområde 3 som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Ved erhvervsejendomme skal der udlægges areal til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 6.2 I delområde 1 må bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter.
- 6.3 Bygningshøjden i delområde 2 må ikke overstige 12,5 meter. Enkelte bygningsdele som skorstene, ventilationsanlæg og lignende tekniske installationer samt antenne- og mobilmaster kan dog opføres i op til 20 meters højde. Indenfor kirkebyggelinjen må der dog kun opføres byggeri i maksimalt 8,5 meters højde, medmindre der opnåes dispensation fra kirkebyggelinjen, jf. naturbeskyttelsesloven §19.
- 6.4 I delområde 2 kan bygninger opføres i samme sokkelkote som de eksisterende lagerbygninger, eller i niveau med det omkringliggende terræn.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Facadematerialer må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.
- Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.
- 7.2 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:
- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
 - At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende

farvetone som anlægget.

- At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.
- At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget.

Skilte

- 7.3 Skiltning på facader skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser.
- 7.4 Skiltning og reklamering udover almindelig navnenummerskiltning, kan der søges om i en byggeansøgning. Skiltningen og reklameringen vurderes i hvert enkelt tilfælde.
- 7.5 Fritstående skilte må kun være ét større skilt pr. butik/ virksomhed. Den øvrige skiltning må kun omfatte en del af facaden og mindre henvisningsskilte.

§ 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 Der skal udlægges areal til udendørs opholds- og friareal på minimum 10% af virksomhedens etageareal til virksomhedens ansatte.
- 8.3 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.
- 8.4 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 den enkelte grund.

Note 8.1:

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

Note 8.2:

Opholdsarealer er arealer, der udlægges til ophold. Opholdsarealer omfatter kun arealer, der er anlagt til egentligt ophold og omfatter ikke beplantningsbælter, parkerings- og servicearealer m.v.

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

Hegn

- 8.5 Hegn mod skel må kun etableres som levende hegn.

- 8.6 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse, oplagring m.m.

Beplantning

- 8.7 Langs lokalplanens afgrænsning mod syd og øst skal der etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal vedligeholdes af grundejer.
- 8.8 Det kan tillades, at der i arealet, der udlægges til beplantningsbælte etableres støjvold, såfremt dette måtte være påkrævet. Støjvolden skal beplantes med buske eller træer. Etablering af støjvold skal godkendes af byrådet.
- 8.9 I beplantningsbæltet må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Terræn

- 8.10 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter kræver dispensation i forbindelse med byggeansøgningen.
- 8.11 Indenfor delområde 2 kan der terrænreguleres efter et niveauplan i samme sokkelkote som de nuværende lagerbygninger eller efter omkringliggende terræn.
- 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 I forbindelse med byggeansøgningen skal der udarbejdes terrænplan med angivelse af eksisterende og fremtidige koter, specielt med henblik på at belyse færdigt terræn mod naboer. I den forbindelse skal det også fremgå, hvordan regnvandet håndteres.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal være i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan.

9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:

- al bebyggelse tilsluttes det kollektive elnet.
- al bebyggelse skal være tilsluttet den kollektive vandforsyning.
- planområdet separatkloakeres. Overflade-/regnvand fra indkørsler, hustage mv. der overstiger en befæstelsesgrad på 50 % skal håndteres på egen grund, f.eks. ved nedsivning i faskiner eller lignende. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S.
- Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 11. Servitutter

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

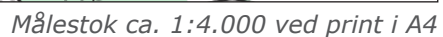
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

12.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 348 bliver Lokalplan nr. 95 afløst i sin helhed. Lokalplan nr. 95 - Erhvervsområde, Gl. Kærvej, Uhre - blev vedtaget af Brande Kommune den 14. september 2005.

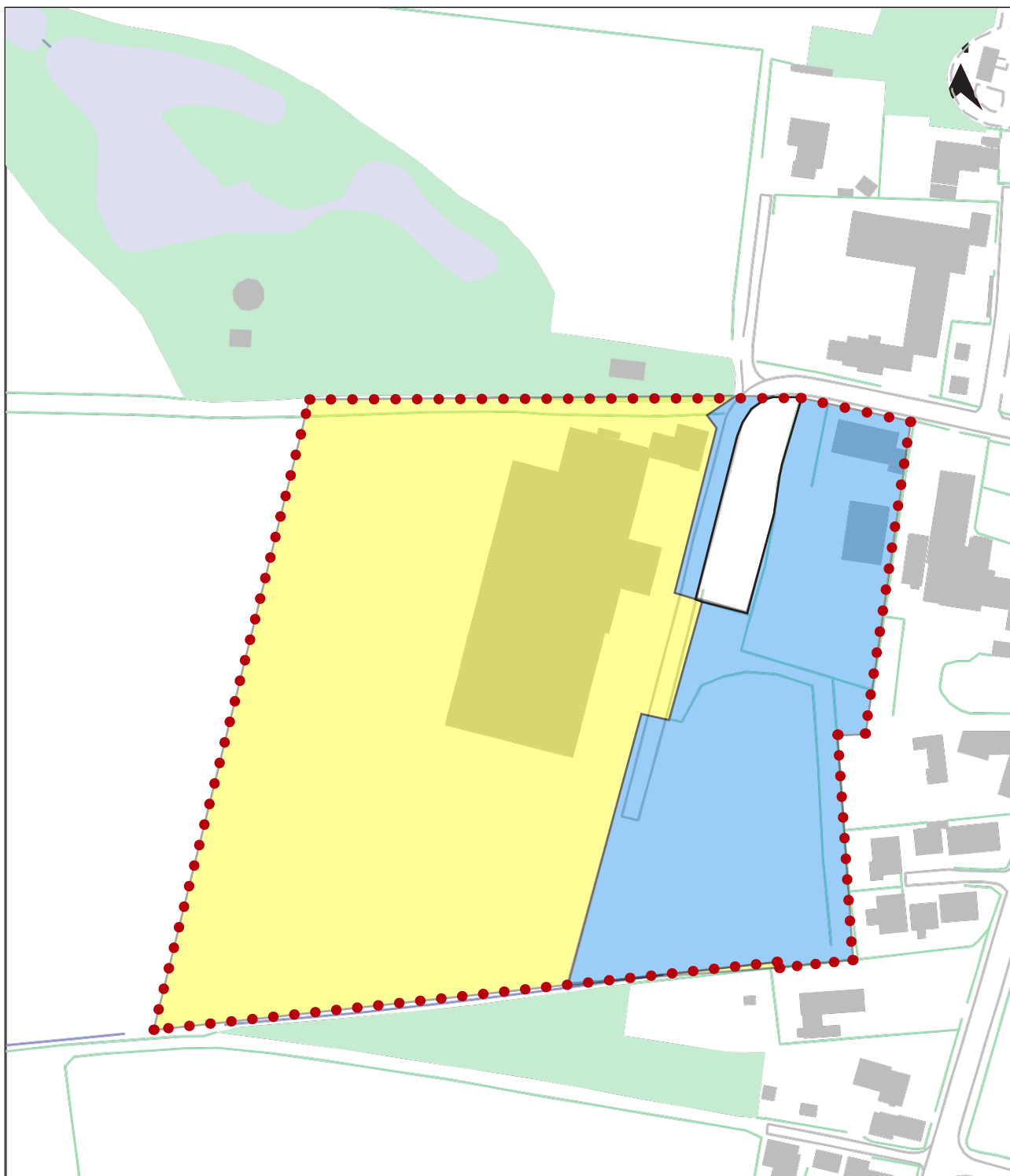
§ 13. Retsvirkninger

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 13.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

- 13.4 Byrådet kan jævnfør planloven meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Ikast-Brande Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.
- 13.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



 Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 348
 Eksisterende matrikelskel
 Eksisterende bygninger (Kort fra 2017)



Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 372

□ Eksisterende matrikelskel

■ Eksisterende bygninger (Kort fra 2017)

■ Delområde 1 - Miljøklasse 1-2

■ Delområde 2 - Miljøklasse 3-5

□ Delområde 3 - Lastbilkparkering

Vejledende grænseværdier for støjbelastning

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

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

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

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

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

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

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

Vejledning om miljøklasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Lokalplan nr. 348 - Erhvervsområde, Gl Kærvej, Uhre er:

- Offentligt bekendtgjort den 3. juli 2019
- Endeligt vedtaget den 24. juni 2019
- Offentliggjort som forslag den 20. marts 2019
- Godkendt som forslag den 11. marts 2019



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 348 - Erhvervsområde, Gl Kærvej, Uhre var i offentlig høring i perioden fra den 20. marts 2019 og frem til den 17. april 2019.



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.