

Lokalplan nr. 358

Erhvervsområde, Nørholmvej, Ejstrupholm



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. 358
Erhvervsområde, Nørholmvej, Ejstrupholm

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen,
Sjællandsgade 6, 7340 Ikast

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Planafdelingen
Sjællandsgade 6
7340 Ikast
Tlf.: 99 60 40 00

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Baggrund og formål.....	5
Indhold.....	6
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning.....	9
Love og beskyttelseslinjer.....	15
Lokalplanens gennemførelse.....	16
Miljøvurdering.....	19
Ændringer som følge af den offentlige høring.....	19

Bestemmelser.....20

§ 1. Formål.....	20
§ 2. Område og zonestatus.....	20
§ 3. Områdets anvendelse.....	20
§ 4. Udstykning.....	21
§ 5. Vej, stier og parkering.....	21
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	22
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
§ 8. Ubebyggede arealer.....	23
§ 9. Tekniske anlæg.....	24
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse.....	24
§ 11. Servitutter.....	24
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan.....	24
§ 13. Retsvirkninger.....	25

Bilagliste

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning.....	26
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	27
Bilag 3 - Støj.....	28
Bilag 4 - Miljøklasser.....	29
Bilag 4 - Miljøklasser.....	30

Praktiske oplysninger.....31

Lokalplan nr. 358

Erhvervsområde, Nørholmvej, Ejstrupholm

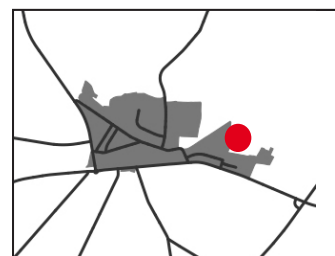
Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Ejstrupholm, og omfatter et eksisterende erhvervsområde. Området består af en blanding af ubebyggede arealer og etableret erhverv, hvor der er græsarealer og erhvervsbygninger. Lokalplanområdet er udstykket.

Lokalplanområdet er afgrænset af vandre- og cykelstien "Den Skæve Bane" mod nord. Mod vest og syd er der eksisterende erhverv og boliger, som er knyttet til erhvervsejendom. Mod øst er eksisterende erhverv og arealer som benyttes til landbrugsformål.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 7,6 ha. Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone med vedtagelsen af lokalplan nr. 358.



Lokalplanområdets placering i Ejstrupholm.



Lokalplanområdets afgrænsning.



Billede fra Nørholmvej mod syd.

Baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er, at der er behov for erhvervsarealer i Ejstrupholm, til både nye virksomheder og udvidelser af eksisterende.

Formålet med lokalplanen er derfor at give mulighed for mere erhverv i området. Da Ikast-Brande Kommune ejer en række erhvervsgrunde ved Nørholmvej i Ejstrupholm, skal der desuden lokalplanlægges for at ejendommene kan sælges.

Lokalplanen skal være med til at begrænse gener for omkringliggende boliger og sikre, at der ikke opføres boliger indenfor lokalplanområdet.

Bestemmelserne i lokalplanen skal tilgodese både erhverv og boligerne i området som helhed.

Enkelte grunde i området er omkring år 1970 solgt som grunde, hvor der kan indrettes en bolig i tilknytning til virksomheden. Til erhvervsområder vil der komme forskellige typer transport, ofte vil der være tungt transport som lastbiler der vil køre til og fra virksomhederne. De forskellige typer virksomheder kan både støje, lugte m.m. som kan være problematisk hvis der er boliger i nærheden.

Det er vigtigt, af hensyn til virksomhedernes investeringsikkerhed, at de kan være sikre på, at der ikke kan opføres boliger lige op ad dem, idet det medfører meget skrappe miljøkrav over for virksomhederne. Derfor fjernes muligheden ved lokalplanlægning.



Billede fra Nørholmvej mod sydøst.

Indhold

Lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsformål, tekniske anlæg og veje. Lokalplanområdet giver mulighed for erhverv som er i miljøklasserne 2 til 4. Tekniske anlæg vil være efter hvad der er nødvendigt for området og kan passe til områdets krav i forhold til miljøklasser. I området er der anlagt veje, men der er stadig mulighed for at etablere flere veje hvis det er nødvendigt.

Lokalplan nr. 358 er udarbejdet for at sikre områdets udvikling og fortsatte mulighed for etablering af forskellige erhvervstyper.

Anvendelse

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder. Delområde 1 kan erhverv anvendes til miljøklasse 2 og 3, og delområde 2 kan anvendes til erhverv i miljøklasse 2 til 4.

Delområde 2 er et mindre område, det skyldes at når området skal i en højre miljøklasse skal der overholdes de vejledende krav om afstanden til boliger, se kortbilag 2 side 26.

Lokalplanområdet må udelukkende anvendes til erhvervsformål. Der må ikke etableres boliger, for at undgå konflikter mellem erhverv og boliger.

Lokalplanen fastlægger rammerne for udstykning af erhvervsgrunde i området.

Der er krav til afstandszoner til omkringliggende boligbebyggelse, der angiver, hvor virksomheder af forskellig miljøklasse kan placeres og derfor er delområde 2 begrænset til et mindre område af hensyn til boligerne, se kortbilag 2 side 26.

Området vejbetjenes fra de eksisterende veje Holmevej og Nørholmvej, hvor de enkelte erhvervsejendomme har eller vil få udkørsel.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens omfang, tekniske anlæg, veje og maksimale højde.

I delområde 1, er der mulighed for erhverv i miljøklasse 2 til 3 og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

I delområde 2, er der mulighed for erhverv i miljøklasse 2 til 4 og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

I området 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 maksimal bygningshøjde. For at sikre, at der kan etableres de nødvendige anlæg til området som både kan være en nødvendighed for den enkelte virksomhed eller området som helhed.

Facade- og tagmaterialer må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20, for at undgå gener til omkringliggende ejendomme.

Ved nedrivning af bygninger, skal man være opmærksom på dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, herunder eventuelle kolonier af flagermus.

Grønne områder, landskab og beplantning

Områdets afgrænsning mod nord er det et eksisterende tæt levende hegn med høje træer, der afskærmer området mod "Den Skæve Bane" som anvendes som stiforbindelse.

Området er i et fladt og forholdsvis ensartet terræn med en



Beplantning mod øst.

terrænforskel på to meter (fra kote 68 i vest til kote 70 i øst) over en afstand på ca. 500 meter. Når stigningen fordeler sig jævnt på strækningen, er det let at udnytte grundene og opføre bygninger m.m.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet delvist af træer ud mod de åbne marker.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Holmevej og Nørholmvej, som er det eksisterende erhvervsområde ud mod Brandevej. Adgangen til de enkelte virksomheder sker fra kommunevejene Holmevej og Nørholmvej. Ved den østlige afgrænsning af lokalplanområdet, kan der laves en ny stikvej mod syd.

Der skal sikres tilstrækkelig parkering på egen grund. Der skal dog altid 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv eller 1 p-plads pr. medarbejder/bruger.

Nord for området er vandre- og cykelstien "Den Skæve Bane", der er en del af den jyske diagonaljernbane fra Randers til Bramming, der blev indviet omkring 1920 og nedlagt i 1971.

Bæredygtighedsvurdering

I lokalplanområdet kan der være behov for håndtering af overfladevand og eventuelt dræning.

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 4, alt efter beliggenheden i forhold til afstanden til boliger.

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

Der bor omkring 1700 borgere i Ejstrupholm. Byen har et godt udbud af offentlig og privat service samt gode bosætningsmuligheder.

Afstanden fra lokalplanområdet til Ejstrupholm Skole er ca. 1,5 km. I denne del af erhvervsområdet, er der ingen mulighed for boliger. Det vil derfor være yderst begrænset, hvilken betydning

det vil få for børn i byen, det vil være begrænset hvad der vil komme af gennemgående trafik med børn, da det ikke vil være naturligt at gå og cykle der.

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. 19.E2.4 i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til erhvervsområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser.

I kommuneplan for Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029 er området udlagt til erhverv i miljøklasse 2-4, uden mulighed for at bygge virksomhedstilknyttede boliger. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med kommuneplanen.

Rammeområde nr. 19.E2.4 udlægger området til erhvervsområde, med en bebyggelsesprocent på højst 50, en maksimal bygningshøjde på højst 8,5 meter. Der skal udlægges et udendørs opholds- og friareal på 10 % af etagearealet til virksomhedens ansatte. Opholds- og friarealer må ikke placeres uden for den enkelte virksomheds ejendom eller uden for rammeområdet.

Spredningsveje for dyr og planter

"Den skæve bane" er i kommuneplanen udpeget som spredningsvej for dyr og planter. Desuden er stien/banen udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Lokalplanen giver ikke mulighed for adgang på tværs af banen, og der kan ikke bygges højere end 8,5 meter i planområdet. Derfor vurderes det, at kulturmiljøet forbliver intakt, og at oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier ikke bliver forringet.

Geologiske bevaringsværdier

Planområdet ligger inden for området Søhøjlandet, som er et stort geologisk interessant område, der også breder sig ind i nabokommuner.

Kommuneplanens retningslinje for Søhøjlandet lyder: "Det er vigtigt, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og sammenhænge fremtræder klart."

Planområdet er forholdsvist fladt og allerede udlagt til erhvervsformål. Derfor er det vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke de geologiske værdier i området mere end den hidtidige anvendelsesmulighed.

Eksisterende lokalplan

En del af lokalplanområdets nordøstlige del er omfattet af lokalplan nr. 2.24 For et område til erhvervsformål ved Nørholmvej i Ejstrupholm, der blev vedtaget den 25. juni 2002 af det tidligere Nørre-Snedes Byråd. Lokalplan nr. 2.24 aflyses med den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 358.

Vand- og natura 2000-planer

Vandområdeplaner skal sikre at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand inden år 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. Det er kommunens vurdering, at ingen målsatte vandløb påvirkes af lokalplanen.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 76, bestående af habitatområderne H65 og H235: Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnets Krat og Holtum Ådal øvre del. Området ligger ca. 1,5 km fra lokalplanområdets afgrænsning. Ikast-Brandes Kommune vurderer i kraft af afstanden til nærmeste Natura 2000-område, at lokalplanens udfoldelsesmuligheder ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil indebære en væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-områder og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områders tilstande nås og opretholdes.

Bilag IV arter

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.

En realisering af denne lokalplan vurderes 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, samt ikke vil medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b.

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

Grundvand og geologi

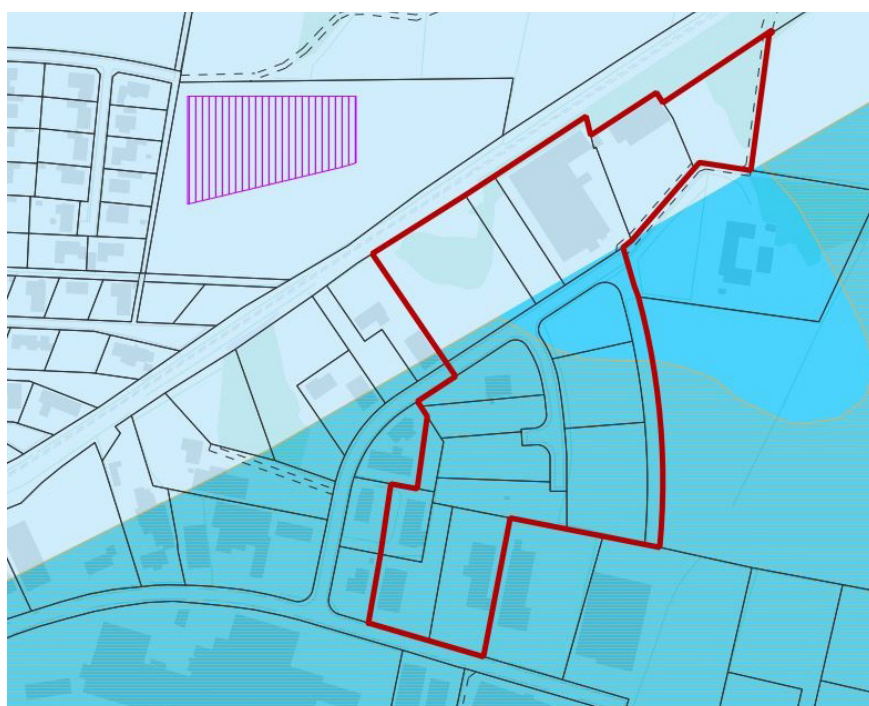
Den sydlige del af området ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Derudover er den sydlige del af området også nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) "og indsatsområde, hvor kommunen er forpligtiget til at sikre, at der sker en særskilt beskyttelse af grundvandet".

Lokalplanområdet ligger på en hedeslette, på kanten af et morænelandskab fra Saale Istiden. Det forventes, at jordbunden i de øverste lag består af sandblandet lerjord og lerblandet sandjord. Denne geologi kan måske yde en vis beskyttelse af grundvandet.

Det terrænnære grundvand forventes at ligge ca. 6-8 meter under terræn. Men da geologien forventes at være forholdsvist leret i de øverste lag, kan der være lokale hængende vandspejl, og det kan lokalt være vanskeligt at nedsive. Dele af området er i dag kun sparsomt befæstet, hvilket giver et stort areal at nedsive regnvand på. Når området befæstes mere, kan det ikke udelukkes, at der kan blive problemer med at nedsive den samme mængde regnvand.

De hydrogeologiske forhold vil blive ændret således, at grundvanddannelse bliver mindre. Det skyldes, at et større område bliver befæstet, og at en del regnvand ledes ud af området ved separatkloakering. Ændringen vurderes ikke at udgøre et problem.

I hele lokalplanområdet skal bygherre undersøge, om der bliver behov for grundvandssænkning i anlægsfasen, inden byggeriet sættes i gang. Hvis der ikke bygges med kælder, forventes der



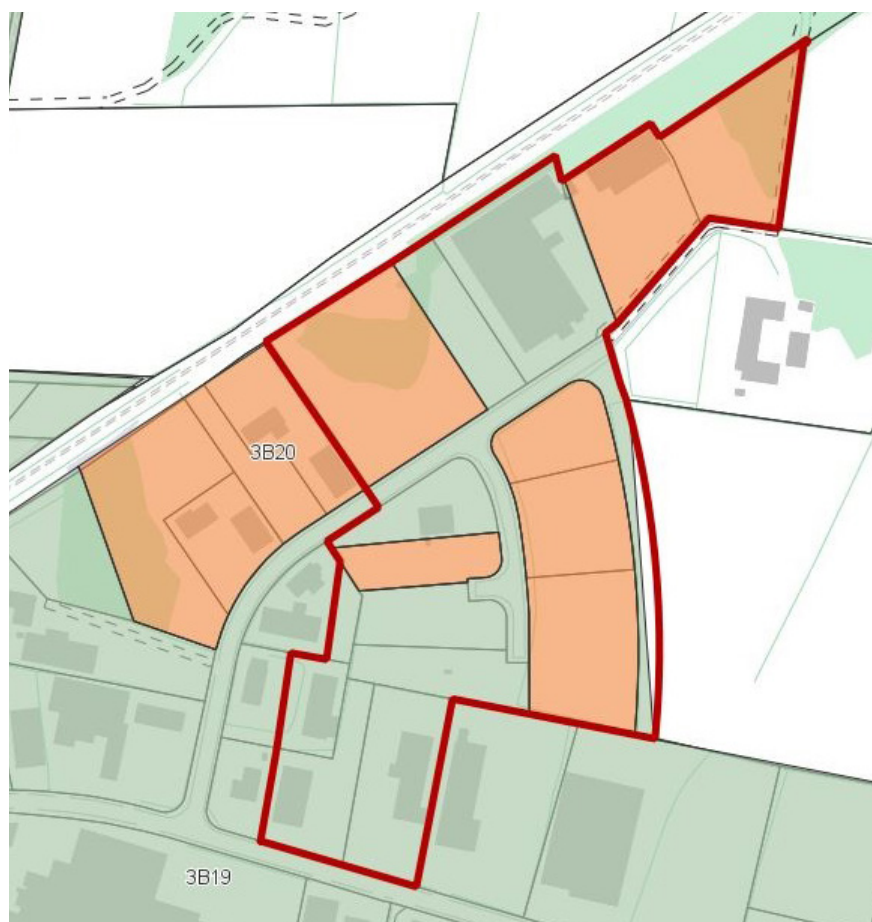
Drikkevandsinteresser		▲
	Områder med særlige drikkevandsinteresser	
	Områder med drikkevandsinteresser	
Følsomme indvindingsområder		▲
	Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder	
	Nitratfølsomme indvindingsområder	

dog ikke behov for store grundvandssænkninger i anlægsfasen.

I de spildevandskloakerede områder, skal regnvand håndteres på egen grund. I disse områder og i de separatkloakerede områder, hvor befæstelsesgraden overstiger 50%, skal bygherre undersøge om eller hvor jordbunden er egnet til nedsivning inden et byggeprojekt sættes i gang.

Spildevandsplan 2010 - 2021

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



Separatkloakeret - Status
Spildevandskloakeret - Status

Spildevand ledes til rensning på Nørre Snede Rensningsanlæg.

På separatkloakerede ejendomme (grøn) kan tag- og overfladevand fra større befæstede arealer bortledes via Ikast-Brande Spildevands regnvandsledning og udledes via bassin til vandløb. Regnvandsledningen har maksimalt kapacitet til at bortlede vand svarende til en befæstelse af de enkelte virksomheder på 50 %. Overstiger befæstelsesgraden disse grænser 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 vurderes at påvirkningen i forbindelse med afledning og rensning af spildevand ikke vil øges væsentlig og vil derfor ikke udgøre en væsentlig risiko.

På de spildevandskloakerede ejendomme (orange) skal overfladevand håndteres på egen grund.

Det er vigtigt at nedsivningskapaciteten fastlægges og der udarbejdes en realistisk plan for håndtering af overfladevandet før der op startes byggeprojekter. Nedsivningstilladelse skal søges hos Ikast-Brande Kommune.

Overfladevand fra de separatkloakerede matrikler i lokalplanområdet ledes via et forsinkelsesbassin til Ejstrup Bæk.

Kloakeringsprincipper:

*Separatkloakering:
Spildevand samt tag- og overfladevand bortledes i to separate ledninger.
Spildevandet ledes til rensning på et rensningsanlæg. Tag- og overfladevand nedsives eller udledes til vandløb via et forsinkelsesbassin.*

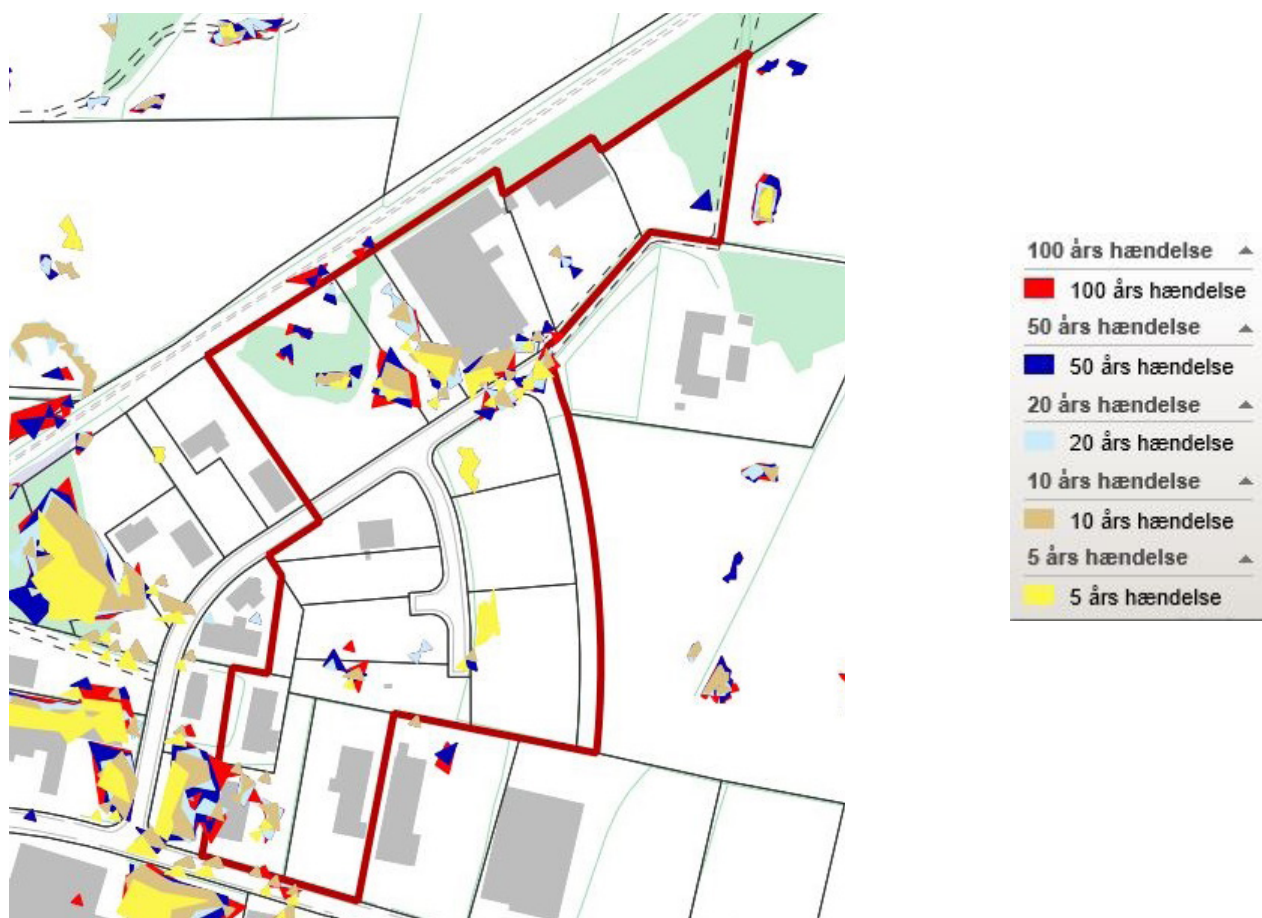
*Spildevandskloakering:
Spildevand ledes til rensning på et rensningsanlæg. Tag- og overfladevand håndteres på egen grund af grundejer.
I et område der er udlagt til spildevandskloakering, er der ikke mulighed for at tilslutte tag- og overfladevand til det offentlige spildevandssystem.*

Klimatilpasning

På kortet nedenfor er klimabetingede regnhændelser vist med forskellig farvemarkeringer. Det forventes, at der vil ske lokale oversvømmelser af de markerede områder ved regnhændelser vist med de enkelte farver. For at begrænse skadevirkningerne af eventuelle oversvømmelser er det vigtigt, at være opmærksom på anvendelsen af disse arealer.

Ved yderligere klimaændringer kan man påregne en større hyppighed, således at det, der i dag er 10 års hændelser i fremtiden kan blive til 5 års hændelser, eller endda årlige hændelser.

Der bør udarbejdes en samlet plan for håndtering af overfladevand i området



Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i området, men der er mulighed for tilslutning til naturgas.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Ejstrupholm 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. På bilag 3 er der angivet et sammendrag af de støjbestemmelser, der gælder for erhvervsvirksomheder.

Jordforurening

Indenfor matr. nre. 10ap, 10au og 10y Ejstrup By, Ejstrup er det konstateret, at grundene måske er forurenede. Der er ikke kendskab til jordforurening på andre matrikler inden for området.

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

Jordbalance

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

Love og beskyttelseslinjer

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels 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.

Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til Museumsloven mv. § 26 skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Herning Museum skal underrettes om fundet.

Fortidsminder

Omkring 250 meter vest for det aktuelle lokalplanområde undersøgte museet i år 2008 i det der i dag hedder Engbæk-parken en vikingetidsgravplads, HEM 4519 Østergade, med over 50 grave. Bebyggelsen til denne gravplads er endnu ikke lokaliseret. Desuden er der inden for ca. 400 meter registreret tre overpløjede gravhøje samt en fredet gravhøj, sb.nr. 2 samt 27-29, det må således formodes, at der vil være skjulte fortidsminder på arealet.

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

Lokalplanens gennemførelse

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

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

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

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,

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

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

Miljøvurdering

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

Etableringen af erhvervsområdet vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet. Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig, idet der ikke sker væsentlige ændringer i områdets nuværende struktur, idet området allerede i kommuneplanen er udlagt til erhverv.

Ændringer som følge af den offentlige høring

Ingen

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 området vejbetjenes fra Holmevej og Nørholmvej
 - at zonere området til forskellige virksomhedsklasser, for at undgå miljøkonflikter i forhold til nærliggende boliger.

§ 2. Område og zonestatus

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

Delområder

- 2.3 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv, som f.eks håndværksprægede virksomheder, 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 virksomheder i miljøklasse 2-3.
- 3.3 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til virksomheder i miljøklasse 2-4.
- 3.4 Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for lokalplanområdet.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.5 Inden for området kan der opføres tekniske anlæg, om f.eks. regnvandsbassiner, transformerstationer, skorstene, antenne- og mobilmaster, transformere, tekniske installationer (f.eks. ventilation) pumpestationer, o.l.).
- 3.6 Ikast-Brande Byråd kan tillade, at andre virksomheder kan etablere sig i området, hvis virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold kan sidestilles med de i §§ 3.2 og 3.3 nævnte virksomheder, og virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. § 1.

*Note 3.1:
Eksempler på tekniske anlæg kan være: forsyningsboks, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner/overløbsbassiner.*

§ 4. Udstykning

- 4.1 Grundstørrelsen for den enkelte grund skal være mindst 2000 m².
- 4.2 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes uanset § 4.1.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende veje Nørholmvej og Holmevej.

Vejens udformning

- 5.2 Veje i lokalplanområdet udlægges med en bredde på 12 meter. Kørebanen er 8 meter bred og asfaltbelagt. Der udlægges rabat langs begge sider af vejene i en bredde af 2 meter og kantsten mellem kørebane og rabat.

Oversigtsarealer

- 5.3 Ved vejtilslutninger skal hjørner af de tilstødende ejendomme afskæres.
- 5.4 Der må i oversigtsarealer ikke være beplantning eller genstande med en højde der overstiger 0,8 meter.

Belysning

- 5.5 Vejene belyses i henhold til vejreglerne.

Parkering

- 5.6 Der skal etableres p-pladser på egen grund, så behovet for parkering til medarbejdere, kunder og besøgende til enhver tid er opfyldt.
Der skal som minimum enten udlægges 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv eller 1 p-plads pr. beskæftiget på virksomheden.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for en enkelte grund må ikke overstige 50.
- 6.2 Bebyggelsen skal holdes mindst 5 m. fra vejskel.
- 6.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra det naturlige terræn.
- 6.4 Skorstene, ventilation, antenner, mobilmaster, siloer og lign. der er nødvendige for virksomhedens produktion må opføres i den nødvendige højde.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Facader og tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.
- Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.
- 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 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

- 7.3 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.
- 7.4 Skilte skal opsættes på bygningers facade eller på en stander ved vejen og skal være orienteret imod den vej virksomheden har indkørsel fra. Der må ikke opsættes skilte som er synlige på lang afstand.

§ 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 kan etableres regnvandsbassiner og forsinkelsesbassin efter behov i området.
- 8.3 Oplag skal afskærmes så de ikke er synlige fra vejen.
- 8.4 Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer.

*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.*

Hegn

- 8.5 Hegn mod skel kan etableres som både trådhegn og levende hegn. Der kan eksempelvis etableres fast hegn, som skjules af et levende hegn.
- 8.6 Levende hegn skal plantes mindst 1 meter fra skel, så hegn i opvokset stand ikke kommer over skel mod vej og naboskel.

Terræn

- 8.7 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.

- 8.8 Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger på egen grund uden brug af stensætninger. Dette gælder dog ikke ind- og udkørsler på grunde med skrående terræn.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Alle bygninger med vaske- eller toiletfaciliteter være tilsluttet kollektiv vandforsyning.
- 9.3 Alle bygninger med vaske- eller toiletfaciliteter være tilsluttet et lovligt godkendt spildevandsanlæg.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- alle ejendomme tilsluttes det kollektive elnet.
 - alle bygninger med vaske- eller toiletfaciliteter være tilsluttet kollektiv vandforsyning.
 - alle bygninger med vaske- eller toiletfaciliteter være tilsluttet et lovligt godkendt spildevandssystem.
 - Overflade-/regnvand fra indkørsler, hustage der overstiger en befæstelsesgrad på 0,5 for separat kloakerede ejendomme og alt overflade-/regnvand fra spildevandskloakerede ejendomme skal håndteres på egen grund, f.eks. ved nedsivning med faskiner eller lignende.
 - 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.

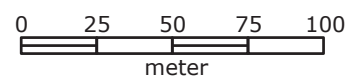
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

- 12.1 Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 358 bliver

lokalplan nr. 2.24 for et område til erhvervsformål ved Nørholmvej i Ejstrupholm, vedtaget af Nørre-Snede Kommune den 25. juni 2002, ophævet i sin helhed.

§ 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.



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Delområde

Afgrænsning af lokalplanområdet, målestok 1: 2.500 i A4.

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

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

Vejledning om miljøklasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Lokalplan nr. 358 Erhvervsområde, Nørholmvej, Ejstrupholm er:

- Offentligt bekendtgjort den 20. marts 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. 358 Erhvervsområde, Nørholmvej, Ejstrupholm var i offentlig høring i perioden fra den 20. marts 2019 og frem til den 15. maj 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.