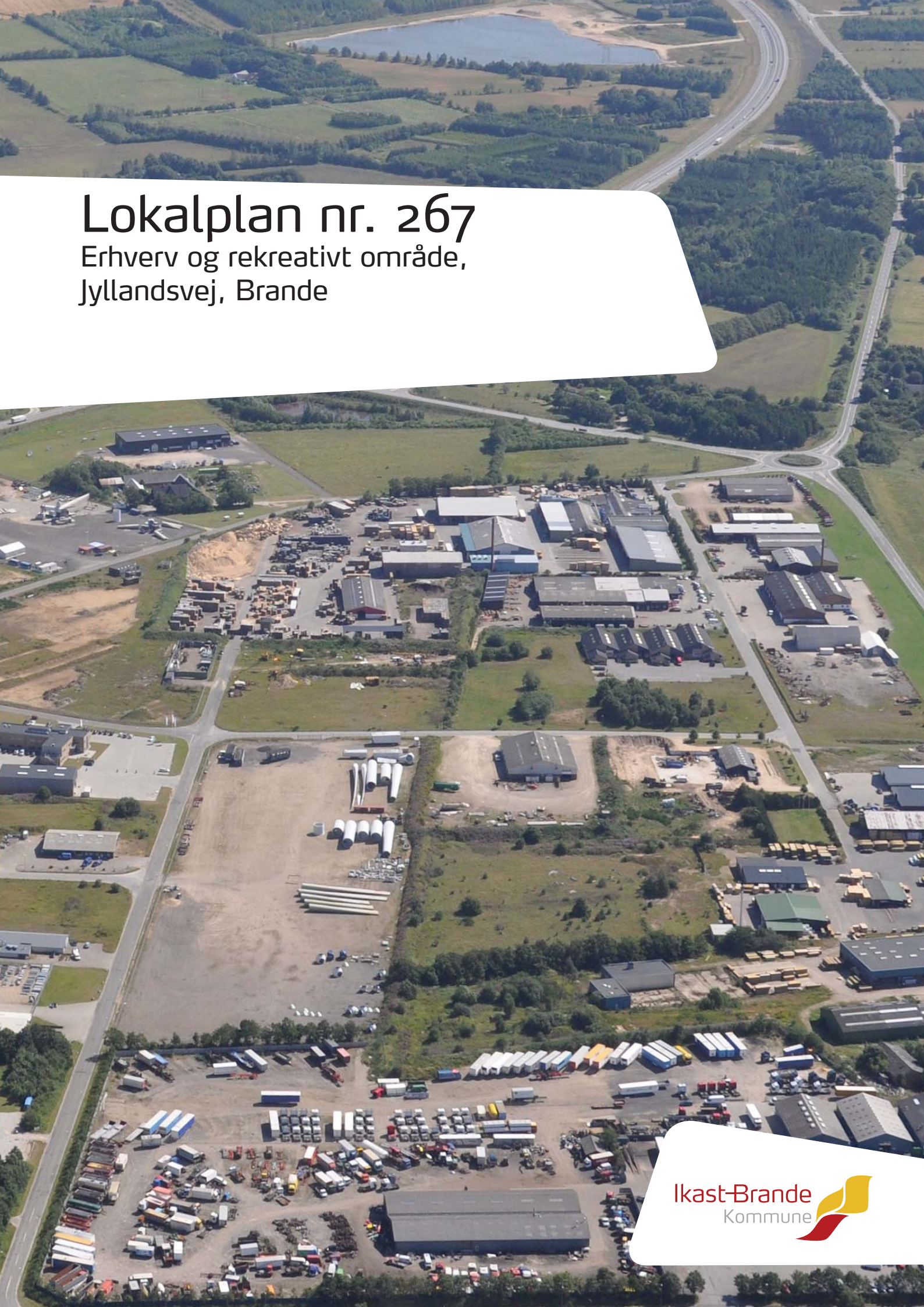


# Lokalplan nr. 267

Erhverv og rekreativt område,  
Jyllandsvej, Brande



## Indhold

Lokalplan nr. 267



Lokalplanområdets placering i kommunen.

## 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 lokalplan i minimum 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 indeholder lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen.

### Titel

Lokalplan nr. 267

Erhverv og rekreativt område, Jyllandsvej, Brande

### Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen

### Henvendelse

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

Ikast-Brande Kommune

Planafdelingen

Centerparken 1

7330 Brande

Tlf.: 99 60 40 00

## Indholdsfortegnelse

### Redegørelse ..... 5

Beliggenhed & eksisterende forhold .....	5
Baggrund og formål .....	6
Indhold .....	8
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning .....	11
Tekniske anlæg .....	14
Love og beskyttelseslinjer .....	15
Miljøvurdering .....	17
Midlertidige retsvirkninger .....	17
Lokalplanens gennemførelse .....	17

### Bestemmelser ..... 19

§ 1. Formål .....	19
§ 2. Område & zonestatus .....	19
§ 4. Udstykning .....	20
§ 5. Vej, stier & parkering .....	21
§ 6. Bebyggelsens omfang & placering .....	22
§ 7. Facaders ydre fremtræden .....	23
§ 8. Ubebyggede arealer .....	24
§ 9. Tekniske anlæg .....	25
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse .....	25
§ 11. Grundejerforening .....	26
§ 12. Servitutter .....	26
§ 13. Ophævelse af lokalplan .....	26

## Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	29
Kortbilag 2 - Anvendelse .....	31
Bilag 3 - Støj .....	33
Bilag 4 - Miljøklasser .....	34



## Redegørelse

Lokalplan nr. 267

# Lokalplan nr. 267

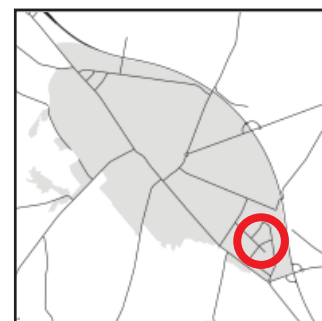
Erhverv og rekreativt område,  
Jyllandsvej, Brande

## Redegørelse

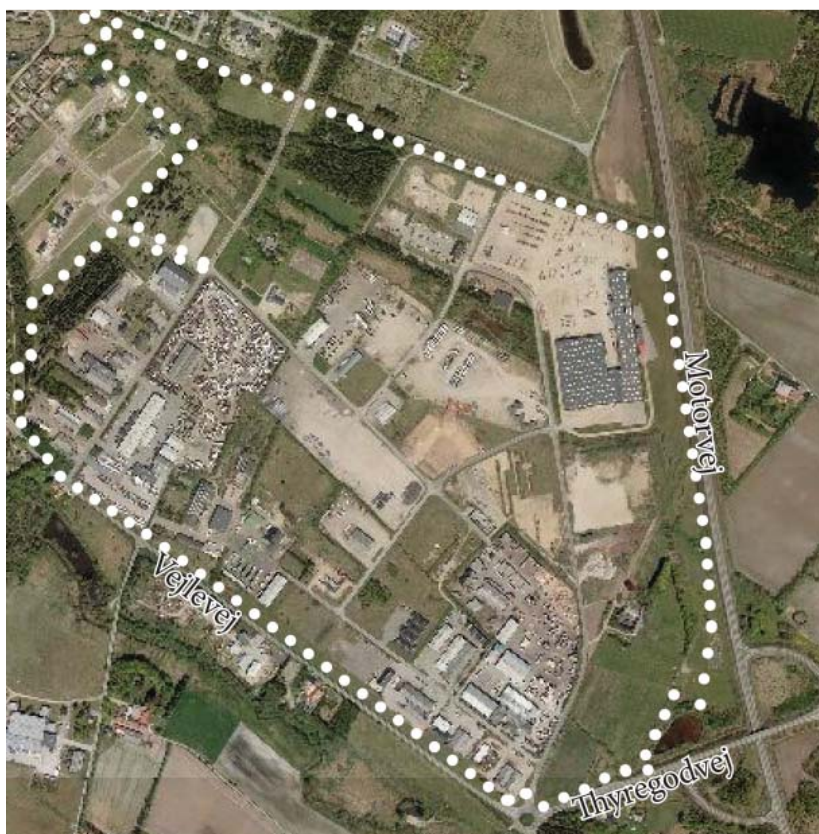
### Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Brande. Området afgrænses af Vejlevej mod syd, boligbebyggelsen Fyrrevænget mod vest, og jernbanen mod nord samt motorvejen mod øst. Lokalplanområdet ligger således godt placeret i forhold til det overordnede vejnet, med gode vejforbindelser.

Lokalplanområdet er omfattet af to eksisterende lokalplaner, henholdsvis lokalplan nr. 61 for størstedelen af området og lokalplan nr. 97 for et fritidsområde ved 4H gården. Lokalplan nr. 267 er udarbejdet for at ændre det eksisterende plangrundlag for området, og ændringerne går primært på at sikre områdets visuelle fremtræden i forhold til omgivelserne. Lokalplanen skal ligeledes skabe overensstemmelse mellem plangrundlaget og den faktiske anvendelse.



Brande by.



Lokalplanområdets  
afgrænsning

### Baggrund og formål

Formålet med denne lokalplan er således at aflyse lokalplan nr. 61 og lokalplan nr. 97 i sin helhed. Derudover er formålet at lovliggøre en del af oplaget gennem lempede bestemmelser vedrørende oplag og hegn i den centrale del af lokalplanområdet. Samtidig fastholder lokalplanen, at den del af området som vender mod motorvejen og Vejlevej fortsat skal fremstå repræsentativ. Lokalplanen skal således fortsat stille krav til oplag, hegn og skiltning svarende til øvrige lokalplaner i Brande langs motorvejen og Vejlevej. (for eksempel Lokalplan nr. 59 og Lokalplan nr. 84)

Samtidig er formålet, at sikre arealer i lokalplanområdets nordvestlige del til grønne og rekreative formål.

I dag fremstår området usammenhængende og rodet, hvilket blandt andet skyldes, at flere af bestemmelserne i lokalplanen ikke er overholdt. Området har stadig en særdeles attraktiv beliggenhed, men formålet med at skabe "facadevirksomheder" ved motorvejen er ikke rigtig lykkedes. Området er i høj grad præget af virksomheder med store udendørs oplag, som virker skæmmende.

På trods af den lokalplan nr. 61 bestemmelser om at hegn mod vej- og naboskel skal etableres som levende hegn, er der ikke etableret ret mange levende hegn i området. Mange af virksomhederne har etableret hegn mod vej- eller naboskel, men dette er sket som pladehegn eller trådhegn uden beplantning. Disse hegn er ikke tilladt efter lokalplanens bestemmelser.

Inden for området er det kun tilladt at have mindre ikke skæmmende oplag, såfremt dette afskærmes. I området mod motorvejen skal oplag endda altid godkendes af byrådet, sådan som reglerne er i dag. Mange af områdets virksomheder har alligevel store oplag af materialer, maskiner eller skrot placeret uden-dørs. Oplaget er i en række tilfælde ikke afskærmede og oplaget er i nogle tilfælde også så stort, at det ikke kan betragtes som mindre ikke skæmmende oplag.

Siden Lokalplan nr. 61 blev vedtaget er der også sket det, at Jyllandsvej er blevet eneste vejadgang til den nye boligudstyknings Fyrrevænget. Adgangen til Fyrrevænget, som er en fin åben lav boligudstyknings, sker altså gennem et erhvervsområde, som ikke fremstår visuelt, som det egentlig var tænkt.

Inden for området ligger desuden en bondegård som anvendes af 4H til dyrehold osv. i tilknytning til denne har FDF opført en kredshytte på et areal, der er lejet af Ikast-Brande Kommune. Lejeaftalen løber frem til år 2056. Desuden findes der fredskov og græsarealer i lokalplanområdets nordvestlige del. Lokalplanområdet er i dag beliggende i byzone.



Lokalplansområdets forskellige typer erhverv.

## Redegørelse

Lokalplan nr. 267

*FDFs kredshytte og klatretårn som ligger på et areal mellem erhvervsområdet og det grønne område mod nordvest.*



### Indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser, som skal sikre at området udvikles i overensstemmelse med planens formål. For et sikre formålet med at skabe et præsentabelt erhvervsområde og forebygge interne miljømæssige gener, samt at sikre "Bondegården" og spejderhytten er lokalplanområdet opdelt i 6 delområder jf. kortbilag 1 og 2.

#### Anvendelse

Lokalplanområdet er naturligt afgrænset af den omkringliggende infrastruktur og bebyggelse. Der sikres med lokalplanen, at der friholdes et grønt areal mellem boligområdet ved Fyrrevænget og lokalplanområdet. Dette træk er vigtig for både at sikre de naturkvaliteter der er i området, men også for at sikre en vis afstand mellem boligerne og erhvervsvirksomhederne.

**Delområde 1:** Delområdet må anvendes til større produktions- eller lagervirksomheder og administration i miljøklasserne 3-5. Butikkerne til særlig pladskrævende varegruppe må ikke være større end 3000 m<sup>2</sup> og der må maksimalt etableres 5000 m<sup>2</sup>. Af hensyn til efterspørgsel og behovet for et bedre og større telefoni og trådløst bredbånd, kan der opsættes antenne- og mobilmaster i erhvervsområder. Med henblik for at sikre samfundsmæssige hensyn af telefoni og trådløst bredbånd.

**Delområde 2:** Delområdet må anvendes af mindre eller mellemstore produktions- eller lagervirksomheder samt administration i miljøklasserne 3-5.



Butikkerne til særlig pladskrævende varegruppe må ikke være større end 3000 m<sup>2</sup> og der må maksimalt etableres 5000 m<sup>2</sup>. Af hensyn til efterspørgsel og behovet for et bedre og større telefoni og trådløst bredbånd, kan der opsættes antenne- og mobilmaster i erhvervsområder. Med henblik for at sikre samfundsmæssige hensyn af telefoni og trådløst bredbånd.

**Delområde 3:** Delområdet må anvendes af mindre eller mellemstore produktions- eller lagervirksomheder samt administration i miljøklasserne 3-5.

Butikkerne til særlig pladskrævende varegruppe må ikke være større end 3000 m<sup>2</sup> og der må maksimalt etableres 5000 m<sup>2</sup>. Af hensyn til efterspørgsel og behovet for et bedre og større telefoni og trådløst bredbånd, kan der opsættes antenne- og mobilmaster i erhvervsområder. Med henblik for at sikre samfundsmæssige hensyn af telefoni og trådløst bredbånd.

**Delområde 4:** Delområdet må anvendes til offentlig formål i form af fritidsaktiviteter som spejderhus/kredshytte.

**Delområde 5:** Delområdet må anvendes til fritidsaktiviteter som passer til 4H gårdens formål.

**Delområde 6:** Delområdet må kun anvendes til grønt rekreativt område og området må ikke bebygges.

### Bebyggelse & anlæg

**Delområde 1:** Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til 50%. Byggeri i delområde 1 skal fremstå præsentabel og med en harmonisk arkitektur. Der skal også være fokus på, at virksomhedernes udendørs arealer hænger visuelt sammen med byggeriets arkitektur. Delområde 1 er forbeholdt store virksomheder, således at bebyggelsesstrukturen mod motorvejen kommer til at fremstå struktureret og åben.

**Delområde 2:** Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til 50%. Byggeri i delområde 2 skal fremstå præsentabel og med en harmonisk arkitektur. Der skal også være fokus på, at virksomhedernes udendørs arealer hænger visuelt sammen med byggeriets arkitektur. Dette er vigtigt for at sikre det visuelle billede mod Vejlevej, som er det første der møder en, når man kommer til Brande fra syd/øst. Delområde 2 er forbeholdt de mindre og mellemstore virksomheder, således at skalaen harmoniserer med størrelsen af bebyggelsen ud til Vejlevej.

**Delområde 3:** Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til 50%. I delområde 3 er der fokus på at virksomhedernes udendørs oplag afskærmes bag tætte hegn eller alternativt trådhegn med beplantning på udvendig side i samme højde som trådhegnet. Dette er vigtigt for at sikre et præsentabelt erhvervsområde. Delområde 3 er ligesom delområde 2 forbeholdt de mindre og mellemstore virksomheder.

**Delområde 4:** Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til 10%, og der må maksimalt opføres byggeri i 1 etage med udnyttet tagetage.

**Delområde 5:** Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til 10%, gården kan forsat anvendes til 4H gård eller andre re-kreative formål.

**Delområde 6:** Området må ikke bebygges og skal forsat fremstå og fastholdes som et grønt område med blandt andet fredskov og beskyttet mose.

### Bevaring

"Bondegården" i delområde 5 er i kommuneatlasen for tidligere Brande Kommune fra 1992 beskrevet med en middel bevaringsværdi. Lokalplanen sikrer dog ikke ejendommen mod nedrivning.

For delområde 6 er der fredskov og en § 3-beskyttet mose som har en bevaringsværdi for området. Det grønne område har ligeledes en herlighedsværdi for boligområdet Fyrrevænget, som grænser op til boligområdet. Den eksisterende "Bondegård" er udpeget med en middelbevaringsværdi i Kommuneatlasen for tidligere Brande Kommune i 1992.

### Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen skal være med til at sikre, at der i erhvervsområdet arbejdes med en forskønnelse af friarealerne, både de grønne områder mellem virksomhederne og arealerne mellem virksomhederne og vejarealerne. På den måde er der med tiden mulighed for at skabe et mere præsentabelt erhvervsområde både til gavn for erhvervsvirksomhederne i området og beboerne på Fyrrevænget samt Brande by, da området er et af byens ansigter ud af til. Lokalplanområdet bliver meget synligt fra den kommende motorvej og fra adgangsvejen Vejlevej.

Der skabes med denne lokalplan mulighed for at etablere nye beplantningsbælter og -områder, som kan være med til at sikre et mere præsentabelt erhvervsområde og smukkere adgang til Brande by. Ved at forskønne området vil det give en mere positiv oplevelse af området som helhed og for folk der kommer til Brande.

Beplantningshegn kan medvirke til at begrænse synet af opbevarede materialer for de enkelte virksomheder. Beplantningsbælter kan have en god virkning på området, gerne en beplantningstype som har en god dækkeevne og kan fremstå præsentabel.

### Trafik

Denne lokalplan ændrer ikke på de trafikale forhold i området. Der vil forsat være adgang til lokalplanområdet fra Vejlevej og fra rundkørslen ved Thyregodvej og Vejlevej. Internt betjenes området af Lillebælt, Fynsvej, Jyllandsvej og

Sjællandsvej. Desuden skal der på de enkelte grunde reserveres areal til parkeringspladser. Således at disse kan etableres hvis der er behov for det.

Der er til lokalplanområdet gode forhold at komme til og fra, hvilket skyldes den gode placering op af motorvejen.

### **Byrum og byliv**

Et af formålene med lokalplanen er at sikre nogle mere præsentable og smukkere udearealer både omkring virksomhederne og langs vejene. Lokalplanen fokuserer derfor på de rum der er mellem bygninger, for at skabe en bedre sammenhæng i området.

### **Miljø**

Lokalplanen sikrer et område til virksomheder i miljøklasserne 3-5 (se bilag 4). Påvirkningerne fra støj, støv etc. vurderes ikke at være væsentlige, da aktiviteterne dels reguleres gennem miljøgodkendelse af godkendelsespligtige virksomheder og dels gennem de lovpligtige miljøtilsyn på virksomhederne. Se bilag 3 for: Vejledende grænseværdier for støjbelastning.

### **Børn i byen**

Lokalplanområdet dækker over et erhvervsområde, et rekreativt område og et område til offentlige formål herunder fritidsaktiviteter for børn og unge. Lokalplanen ændrer ikke på de trafikale forhold eller anvendelsen af området. Derfor vil der ikke ske ændringer i børns og unges adgang til fritidsaktiviteterne i området.

## **Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning**

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.

Kommuneplan 2009-2021 at der kan etableres butikker for særlig pladskrævende varegrupper i området, der i denne lokalplan er omfattet af delområde 1, 2 og 3.

Butikkerne til særlig pladskrævende varegrupper må ikke være større end 3000 m<sup>2</sup> og der må maksimalt etableres et samlet butiksareal på 5000 m<sup>2</sup> i området.

Denne lokalplan muliggør butikker til særlig pladskrævende varegrupper i delområde 1, 2 og 3.

I Ikast-Brande Kommuneplan 2009-2021 er arealet omfattet af to eksisterende rammeområder. De ønskede ændringer er ikke i overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser

for rammeområdet. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 23 til kommuneplanen, som ændrer plangrundlaget ved ændring af de to eksisterende rammeområder og udlæg af 3 nye rammeområder.

I dag er området udlagt til erhvervsområde til tungere industri i rammeområde nr. 13.E3.2 samt rekreativt område i rammeområde nr. 13.R1.9. Fremadrettet tilrettes rammerne med tillæg nr. 23, således at der sker ændringer af geografien samt rammebestemmelserne for rammeområde nr. 13.E3.2. Rammeområde nr. 13.R1.9 reduceres og der udskilles et nyt rammeområde nr. 13.R1.19 for det rekreative område ved Sædbækken og Fyrrevænget. Der oprettes ligeledes 2 nye rammeområder til henholdsvis rekreativt område og område til offentligt formål ved "Bondegården" og spejderhytten for at sikre deres fortsatte udviklingsmuligheder.

### Eksisterende lokalplaner

#### Lokalplan nr. 61

En del af lokalplanområdet er omfattet af den gældende Lokalplan nr. 61 - for et erhvervsområde syd i Brande. Lokalplanen udlægger området til erhvervsområde. Lokalplan nr. 61 skal aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse af denne Lokalplan nr. 267 - Erhverv og offentlig formål, Jyllandsvej, Brande.

#### Lokalplan nr. 97

En del af lokalplanområdet er omfattet af den gældende Lokalplan nr. 97 - for et fritidsområde ved "Bondegården". Lokalplanen udlægger en del af området til rekreativt område til fritidsformål. Lokalplan nr. 97 skal aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse af denne Lokalplan nr. 267 - Erhverv og offentlig formål, Jyllandsvej, Brande.

### Vand- & natur2000-planer

Vandplaner skal sikre at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god tilstand inden år 2015. Endvidere skal planerne være med til at sikre, at tilstanden ikke forringes for vandområderne.

Der løber et beskyttet vandløb på tværs af lokalplanområdet fra nordvest mod sydøst. Langs store dele af dette vandløb er der registreret § 3-beskyttede mosearealer. I lokalplanområdets sydøstlige del findes en § 3-beskyttet sø. Der må ikke ændres i tilstande af disse arealer jf. Naturbeskyttelsesloven.

#### Grundvand

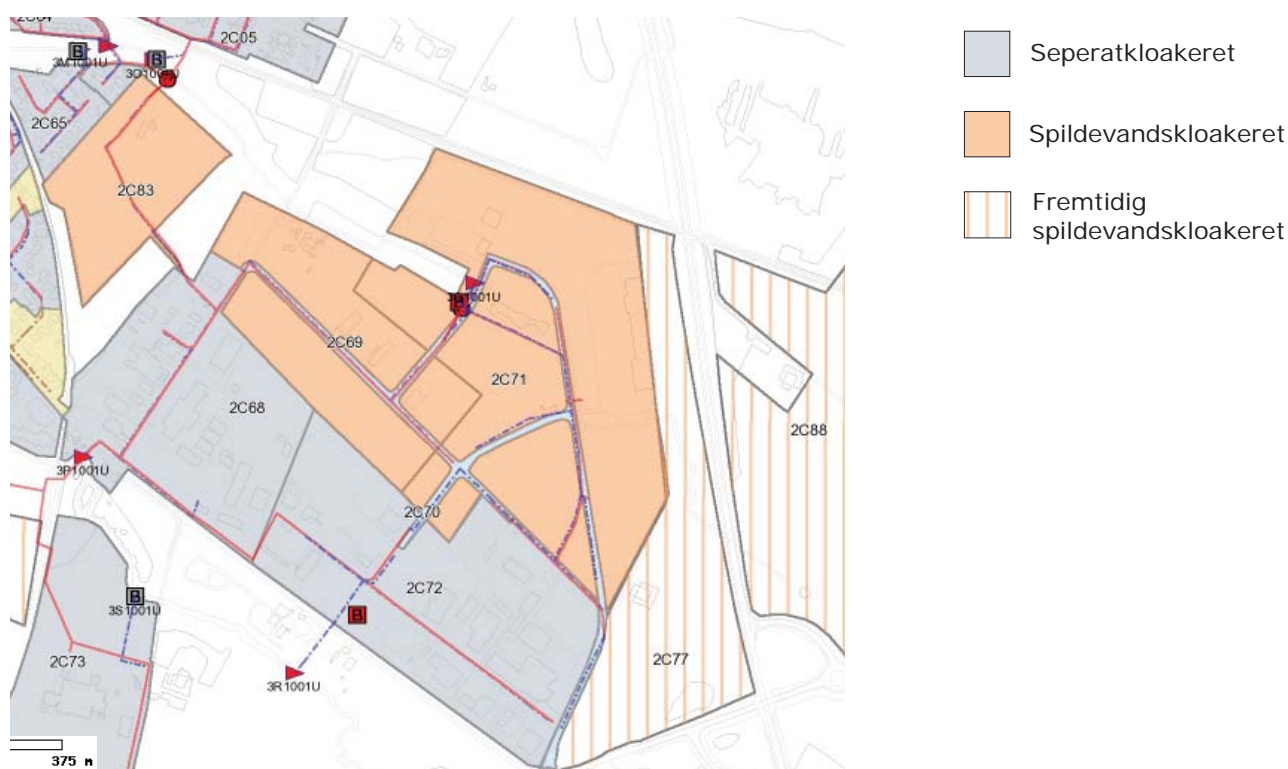
Lokalplanområdet ligger i et område med almindelig drikkevandsinteresser. Anvendelsen til erhverv vurderes uproblematisk i relation til grundvandsbeskyttelse, blandt andet fordi anvendelsen af området benyttes til virksomheder i miljøklasserne 3-5.

Når anvendelsen til erhverv alligevel kan accepteres, skyldes det, at grundvandet har en opadrettet gradient i området. Det vil sige, at regnvand og andre spildte stoffer stort set ikke når ned til grundvandet. I stedet løber det til nærliggende vådområder/vandløb via overfladen eller gennem de aller øverste jordlag.

Lokalplanområdet ligger desuden inden for et område der dels anvendes som vandindvindingsopland for Brande Vandværk og dels for Andels kartoffelmelsfabrik.

### Spildevand

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 kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.



Lokalplanområdet kloakeres i henhold til spildevandsplanen. Sanitært spildevand ledes til Sandfeld renseanlæg.

I de separatkloakerede områder, kan der ske afledning af regn-

og overfladevand til spildevandsselskabets regnvandsledning. Regn- og overfladevand skal nedrosles eller forsinkes, svarende til en befæstelsesgrad på 50 %.

I de spildevandskloakerede områder, skal overfladevand håndteres på den enkelte matrikel ved nedsivning.

Den del af området som er orange på okrtet herover kloakeres ligeledes i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.

Området spildevandskloakeres (sanitært spildevand) uden mulighed for afledning af overflade-/regnvand til offentlig kloak. Spildevandet ledes til Sandfeld renseanlæg.

Overflade-/regnvand håndteres på egen grund, f.eks. ved nedsivning.

I de spildevandskloakerede områder, skal overfladevand håndteres på den enkelte matr. nr. ved nedsivning.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Varmeforsyning

Varmeforsyningsform afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven. Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning. Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarmesom opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

### Vandforsyning

Området er omfattet af vandforsyningsplanen. Vandforsyningen skal ske fra Brande 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

Inden for matr. nre. 2l, 2p, 2x, 3ad, 3af, 3ai, 3ak, 3ap, 3at, 3aæ, 3bc, 3bh, 3bn og 3bo Grarup By, Brande er der konstateret, at grunden måske er forurennet.

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

Af skemaet fremgår hvilke matr. nre. der er jordforurennet og hvilken type forureningsklasse, om det er vidensniveau 1(V1) eller 2(V2). Datoen er nyeste kortlægning og branchen er hvad der står registret ved matr. nre.:

Matr. nr.	Forureningsklasse	Dato	Branche
2l	V2	13.09.2004	Træimprægneringsvirksomheder mv.
2p	V2	13.09.2004	Træimprægneringsvirksomheder mv.
2x	V2	13.09.2004	Træimprægneringsvirksomheder mv.
3ad	V1	05.11.2010	Maskinindustri
3af	V1	05.11.2010	Maskinindustri
3ai	V1	07.12.2007	Autoreparationsværksteder, Autolakerier og Autoservice i øvrigt
3ak	V1	11.04.2011	Maskinindustri
3ap	V2	20.06.2006	Træimprægneringsvirksomheder mv.
3at	V1	15.11.2010	Reparation af maskiner til land-, have- og skovbrug
3aæ	V1	19.11.2010	Fremstilling af maskiner til entreprenørarbejde mv.
3bc	V1	09-09-2010	Autolakerier
3bh	V1	20.06.2006	Træimprægneringsvirksomheder mv.
3bn	V2	20.06.2006	Træimprægneringsvirksomheder mv.
3bo	V1	20.06.2006	Træimprægneringsvirksomheder mv.

### Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, skal deponeres og anvendes inden for området.

## 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 Færdselslovens § 100).

### Museumsloven

Herning Museum 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 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.

Der er kendskab til flere usynlige fortidsminder i området. Herning Museum 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.

### Fortidsminder

Jf. Naturbeskyttelseslovens § 18 og Museumslovens §§ 29e og 29f. Hvis der er en fortidsmindebeskyttelseslinje skal der tages stilling til, om der skal dispenseres fra den eller den skal ophæves.

### Skovbyggelinje

Omkring Brande Plantage er der en 300 meter skovbyggelinje, som berører en del af matr.nr. 9f Brande By, Brande. Skovbyggelinjen har ikke betydning for realiseringen af lokalplanen. Derfor vil Ikast-Brande Kommune ikke søge skovbyggelinjen ophævet.

### Å-beskyttelseslinje

Brandeå er registeret med en å-beskyttelseslinje på 150 meter fra vandløbet. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, beplantes eller ændres i terrænet.



Realisering af lokalplanen forudsætter, at Ikast-Brande Kommune dispenserer fra å-beskyttelseslinjen, for så vidt angår beplantningen langs Vejlevej.

### **Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler, ledninger m.m. er tinglyst.

Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger, spildevandsledninger m.m.

I lokalplanområdet er der en del oversigtsservitutter på hjørnegrunde, hvor der skal være gode oversigtsforhold.

### **Miljøvurdering**

Lokalplanen er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 936 Af Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer. Lokalplanen er derfor screenet med det resultat, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes i henhold til lovens § 3 stk. 2.

### **Midlertidige retsvirkninger**

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bygges 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**

Lokalplanens gennemførelse afhænger af virksomhedernes initiativer.



## Bestemmelser

Lokalplan nr. 267

## Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er, at

- området kan anvendes til erhvervsformål
- sikre et område til rekreative formål med mulighed for forskellige fritidsaktiviteter samt offentlig formål.
- ny bebyggelse gives et ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer, bygningshøjder, bygningsvolumen, tagformer, bygningsdetaljer,
- bebyggelsen indrettes med grønne friarealer,
- eksisterende landskabstræk bevares,
- området vejbetjenes fra Vejlevej,
- sikre et erhvervsområde der fremstår repræsentativt over for virksomheder, besøgende og forbipasserende,
- sikre en hensigtsmæssig lokalisering af forskellige virksomhedstyper,
- forebygge miljømæssige gener internt i området og overfor naboområderne mest muligt,
- erhvervsområdet ligger tæt på boringerne og i indvindingsoplandet til Ikast-Brande Kommunes næst største Vandværk,
- sikre området mellem motorvejen og bebyggelsen friholdes for oplag,
- styrke offentlighedens adgang til områdets rekreative arealer.

### § 2. Område & zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkort kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nre.:
- 2l, 2p, 2x3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3at, 3au, 3ax, 3aæ, 3bc, 3bd, 3bh, 3bg, 3bk, 3bm, 3bn, 3bo, 3br, 3bu, 3q, 4ae, 4ak, 4ai, 4g, 4o, 5a, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5e, 5k, 5o, 5q, 5r, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø, alle Grarup By, Brande, samt 9f Brande By, Brande
- samt alle matr. nre. der efter 4. oktober 2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

### § 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet deles op i 6 delområder som er vist på kortbilag 1 og 2.
- 3.2 **Delområde 1** må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres og indrettes bebyggelse til større produktions- eller lagervirksomhed samt disse erhverv i miljøklasserne 3-5. Der må ikke etableres virksomheder som er grundvandstruende. Det er op til kommunen at vurdere om en virksomhed er grundvandstruende. I delområde 1 kan der etableres til særligt pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik til særligt pladskrævende varegrupper må ikke være større end 3000 m<sup>2</sup> og der må maksimalt etableres 5000 m<sup>2</sup> i alt for delområde 1, 2 og 3.
- Der gives mulighed for at opsætte antenne- og mobilmaster. Antenne- og mobilmaster skal placeres bedst muligt og give muligheder for at flere operatører kan anvende sammen antenne- og mobilmaster.
- 3.3 **Delområde 2** må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres mindre eller mellemstore produktions- eller lagervirksomheder samt disse administration i miljøklasserne 3-5. Der må ikke etableres virksomheder som er grundvandstruende. Det er op til kommunen at vurdere om en virksomhed er grundvandstruende. I delområde 2 kan der etableres til særligt pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik til særligt pladskrævende varegrupper må ikke være større end 3000 m<sup>2</sup> og der må maksimalt etableres 5000 m<sup>2</sup> i alt for delområde 1, 2 og 3.
- Der gives mulighed for at opsætte antenne- og mobilmaster. Antenne- og mobilmaster skal placeres bedst muligt og give muligheder for at flere operatører kan anvende sammen antenne- og mobilmaster.

- 3.4 **Delområde 3** må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres mindre eller mellemstore produktions- eller lagervirksomheder samt disse administration i miljøklasserne 3-5. Der må ikke etableres virksomheder som er grundvandstruende. Det er op til kommunen at vurdere om en virksomhed er grundvandstruende. I delområde 3 kan der etableres til særligt pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik til særligt pladskrævende varegrupper må ikke være større end 3000 m<sup>2</sup> og der må maksimalt etableres 5000 m<sup>2</sup> i alt for delområde 1, 2 og 3. Der gives mulighed for at opsætte antenne- og mobilmaster. Antenne- og mobilmaster skal placeres bedst muligt og give muligheder for at flere operatører kan anvende sammen antenne- og mobilmaster.
- 3.5 **Delområde 4** anvendes til offentligt formål, som f.eks. spejderaktiviteter.
- 3.6 **Delområde 5** må kun anvendes som grønt rekreativt område, hvor der kan foregå forskellige og fritidsaktiviteter ved 4H gården. Der kan gives mulighed for at opføre regnvandsbassin, efter behov.
- 3.7 **Delområde 6** må kun anvendes til grønt rekreativt område og området må ikke bebygges.
- 3.8 Inden for hele lokalplanområdet kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning.

## § 4. Udstykning

### Udstykningsplan

- 4.1 Lokalplanområde kan udstykkes efter behov til de formål der er beskrevet i § 3.
- 4.2 Grundstørrelsen for den enkelte grund må ikke være mindre 3000 m<sup>2</sup>.

### Tekniske anlæg

- 4.3 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelgrund +1,5 meter hele rundt herom.

### § 5. Vej, stier & parkering

#### Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Vejlevej via Jyllands-gade eller Sjællandsgade.

#### Vejudlæg

- 5.2 Der skal udlægges areal til vejadgange som vist på kort-bilag 2. Lokalplanområdet betjenes i øvrigt af de interne veje i området: Lillebælt, Fynsvej, Jyllandsvej og Sjæl-landsvej.

#### Vejtilslutning

- 5.3 Der må maksimalt etableres to vejtilslutninger til hver ejendom.
- 5.4 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejen-dom til Vejlevej.

#### Sti

- 5.5 Der skal udlægges areal til stier som vist i princippet på kortbilag 2.

#### Parkering

- 5.6 Der skal på egen grund etableres det antal parkerings-pladser, som til enhver tid opfylder behovet for medar-bejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog min. udlægges parkeringsareal til:

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv eller
- 1 p-plads pr. kontorplads i virksomheden eller
- 1 p-plads pr. beskæftigede på virksomheden.

#### Delområde 4

- 5.7 Parkering skal håndteres på egen grund.

## § 6. Bebyggelsens omfang & placering

- 6.1 Der fastlægges følgende vejbyggelinjer i lokalplanområdet:
- Motorvejen 50 meter fra vejmidte og 25 meter fra tilslutningsramperne. Til begge afstande skal der lægges eventuelle højde- og passagetillæg.
  - Vejlevej 33,5 meter fra vejmidte.
  - Interne veje i delområde 1 20 meter fra vejmidte.
  - Øvrige interne veje 10 meter fra vejmidte.

### Delområde 1

- 6.2 Ny bebyggelse i delområde 1 skal placeres i en facade-linje der løber parallelt med motorvejen i en afstand af 80 meter fra vejmidten.

### Delområde 1,2 og 3

- 6.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 6.4 Byggeriet må ikke have en højde der overstiger 15 meter, i forhold til naturligt terræn.
- 6.5 Der kan meddeles dispensation til enkelte højere bygningsdele, der er nødvendige for virksomhedernes drift, f. eks. ventilationsanlæg, skorstene og lign.

### Delområde 4

- 6.6 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 og bebyggelse må maksimalt opføres i 8,5 meter og i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.7 Områdets klatretårn er undtaget fra højdebestemmelsen i § 6.6.

### Delområde 5

- 6.8 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 og bebyggelse må maksimalt opføres i 6 meter og i 1 etage med udnyttet tagetage.

### Delområde 6

- 6.9 Området må ikke bebygges.

### § 7. Facaders ydre fremtræden

#### Facader

- 7.1 Facade- og tagmaterialer må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.2 Bebyggelsen skal følge det naturlige terræn, derfor må facadens højde må ikke overstige 12 meter målt fra det naturlige terræn til facadens skæring med tagfladen.

Note:

Med større skilt menes et skilt der overstiger en højde på 1 meter og en bredde på 0,75 meter.

#### Skilte

- 7.3 Der må kun opsættes ét skilt på hver facade og skiltet skal have synlig facademur omkring hele skiltet.
- 7.4 Skilte på bebyggelsen må ikke placeres højere end bebyggelsens murkrone.
- 7.5 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.
- 7.6 Skiltning skal i design, materialer og farver være ensartede for den enkelte virksomhed og må ikke dominere bebyggelserne eller området som helhed.
- 7.7 Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser.
- 7.8 Skiltning må ikke være bevægelige og må i sin udformning, reflektering og belysning ikke medføre gener for trafikanterne i området eller de omkringliggende veje.
- 7.9 Skilte må generelt ikke anbringes så de hindrer gode oversigtsforhold eller på anden måde er til fare for trafikanter.
- 7.10 Der må kun skiltes med virksomhedernes eget navn og logo, som fysisk er tilstede på den pågældende ejendom.
- 7.11 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.
- 7.12 Skiltning og reklamering udover almindelige navnenummerskiltning skal godkendes i forbindelse med byggesøgningen.
- 7.13 Hver virksomhed må kun have et større fritstående skilt.



- 7.14 Hver virksomhed må maksimalt have tre flagstænger, disse skal have samme højde og ens motiv på flaget. Flagstængerne skal opstilles minimum 5 meter fra skel og stå samlet i en gruppe indenfor 5 meter.

#### **Andet**

- 7.15 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningernes facade eller tag, så de kan ses fra vejene.

### **§ 8. Ubebyggede arealer**

- 8.1 Alle ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, campingvogne eller lignende.
- 8.2 Delområde 1, 2 og 3 skal der udlægges et velindrettet areal til udendørs op-holds- og friareal på minimum 40 m<sup>2</sup> til virksomhedernes ansatte.
- 8.3 Der skal etableres beplantning med opstammede træer langs Vejlevej, som vist på kortbilag 2.

#### **Hegn**

- 8.4 Hegn mod skel må kun etableres som levende hegn. Der kan etableres trådhegn bag det levende hegn, hvis dette er nødvendigt.
- 8.5 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning udendørs oplag m.m.
- 8.6 Alt udendørs oplag skal ske på tæthegnede arealer og ikke være til gene.

#### **Terræn**

- 8.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel og i øvrigt må terrænreguleringer inden for lokalplanområdet 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 skrånende terræn.

### § 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes vandforsyningen fra Brande Vandværk.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.
- 9.5 Varmeforsyningsform afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven. Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning. Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

### § 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
  - al bebyggelse tilsluttes den kommunal vandforsyning.
  - al bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.
  - overflade-/regnvand fra indkørsler, hustage der overstiger en befæstelsesgrad på 0,50 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. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver erhvervsvirksomhed har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af grundene er solgt.
- 11.4 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende om-

råder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## § 12. Servitutter

- 12.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (Planlovens § 18).

## § 13. Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Den af Brande Kommune den 11.10.1999 vedtagne Lokalplan nr. 61 for erhvervsområde syd i Brande aflyses i sin helhed ved den endelig vedtagelse af denne lokalplan.
- 13.2 Den af Brande Kommune den 15.08.2006 vedtagne Lokalplan nr. 97 for et fritidsområde ved "Bondegården" aflyses i sin helhed ved den endelig vedtagelse af denne lokalplan.

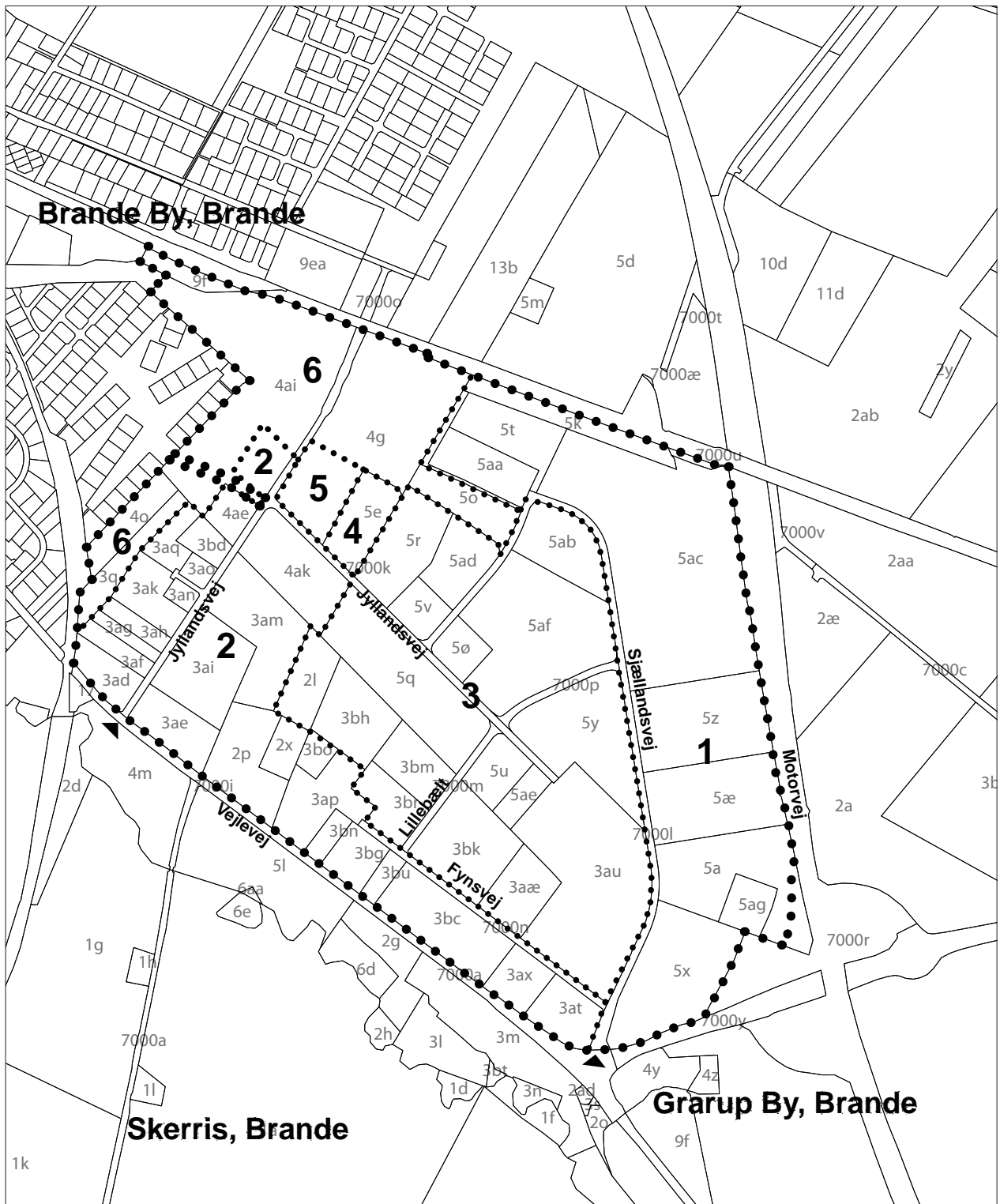
## § 14. Retsvirkninger

- 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 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 (planlovens § 19 og 20).
- 14.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



## Kortbilag 1

Lokalplan nr. 267



Signaturforklaring - Matrikelkort

- Lokalplangrænse
- ..... Delområdegrænse

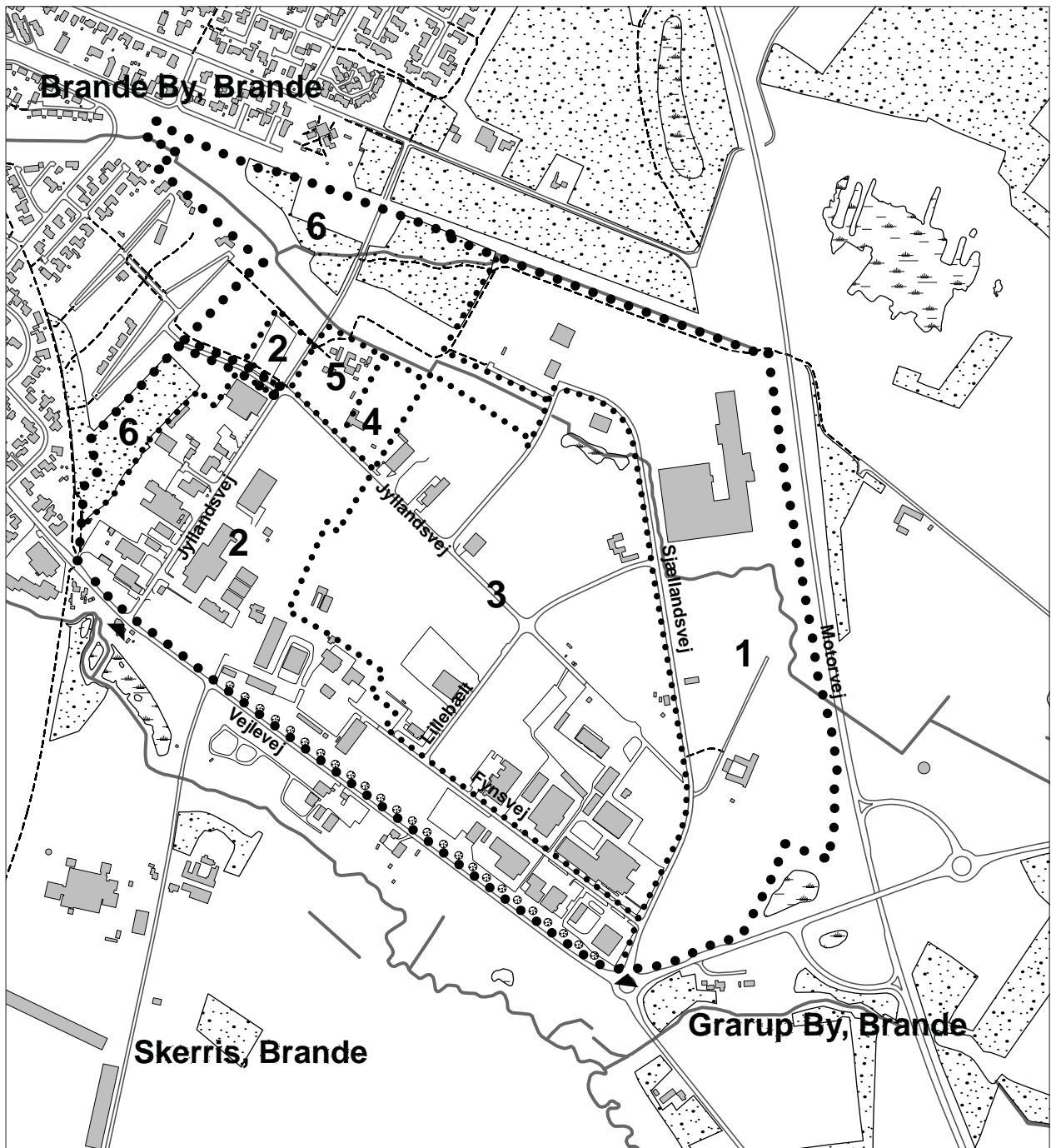


Målforshold ca. 1:10.000



## Kortbilag 2

Lokalplan nr. 267



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- ▨ Skov
- ▨ Sø
- Eksisterende bygninger
- Sti
- Vandleb
- ⊗ Opstammede træer
- ▼ Vejadgang



Målforhold ca. 1:10.000



## Bilag 3 - Støj

Lokalplan nr. 267



## Vejledende grænseværdier for støjbelastning

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

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

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

### Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

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

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

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

### Vejledning om miljøklasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Miljø-klasse	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	Levensmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

# Praktiske oplysninger

## - om lokalplanprocessen



### Høringsperiode

Lokalplan nr. 267 Erhverv og rekreativt område, Jyl-landsvej, Brande var i offentlig høring i perioden fra den 2. januar 2013 og frem til den 27. februar 2013.



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

På hjemmesiden [www.ikast-brande.dk/lokalplaner](http://www.ikast-brande.dk/lokalplaner) kan du se og downloade lokalplaner.

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

[teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk](mailto:teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk)  
eller 9960 4000.



### Vedtagelse

Lokalplan nr. 267 Erhverv og rekreativt område, Jyl-landsvej, Brande er:

- Vedtaget som forslag den 17. december 2012
- Vedtaget endeligt den 22. april 2013
- Offentligt bekendtgjort den 24. april 2013