

Lokalplan nr. 389

Erhverv, Europavej, Ikast

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. 389.

Erhverv, Europavej, Ikast.

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Plan og Udvikling,
Sjællandsgade 6, 7340 Ikast

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6
7340 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	6
Tekniske anlæg	11
Love og beskyttelseslinjer	12
Lokalplanens gennemførelse	14
Miljøvurdering	17
Ændringer som følge af den offentlige høring	17

Bestemmelser 18

§ 1. Formål	18
§ 2. Område og zonestatus	18
§ 3. Områdets anvendelse	18
§ 4. Udstykning	19
§ 5. Vej, stier og parkering	19
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 8. Ubebyggede arealer	22
§ 9. Tekniske anlæg	23
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	24
§ 11. Servitutter	24
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan	24
§ 13. Retsvirkninger	24

Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	26
Kortbilag 2 - Anvendelse	27
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	28
Bilag 3 - Støj	29
Bilag 4 - Miljøklasser	30
Bilag 4 - Miljøklasser	31

Praktiske oplysninger 32

Lokalplan nr. 389

Erhverv, Europavej, Ikast

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende på Ikast bakkeø, i den sydlige del af Ikast på begge sider af Europavej og ned til motorvejen.

Lokalplanområdet er på ca. 25,8 hektar, størstedelen af området er i forvejen lokal- og kommuneplanlagt til erhverv, men der er endnu ikke etableret virksomheder på arealerne. En mindre del af området over mod Søndergårdsvej er i kommuneplanen udlagt til rekreativt grønt område.

Området ligger i byzone og skal fortsat ligge i byzone.



Lokalplanområdets placering i byen/området.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Baggrund og formål

Der er behov for ny lokalplanlægning for erhvervsområdet på begge sider af Europavej i Ikast. På nordsiden af Europavej er en del af erhvervsområdet endnu ikke lokalplanlagt og bør derfor lokalplanlægges, før det sættes til salg. På sydsiden af Europavej mellem Europavej og motorvejen er der en eksisterende lokalplan for erhverv, men denne lokalplan tillader ikke detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, hvilket har været efterspurgt i området.

Området er i kommuneplan 2017 omfattet af fem forskellige rammeområder, hvoraf de tre udlægger områder til erhverv, og ét udlægger et område til rekreativt grønt område. Et lille hjørne af lokalplanen, hvor der i dag ligger et regnvandsbassin, er i kommuneplanen udlagt til boligområde. To af rammeområderne til erhverv tillader ikke detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, det vil derfor være nødvendigt at vedtage et kommuneplantillæg, der tillader detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper og tilretter grænserne mellem rammeområderne.

Den østlige del af området, der er kommuneplanlagt til rekreativt grønt område, reduceres til en bredde på ca. 25 meter og kan anvendes til støjvolde til afskærmning af bagvedliggende boligområder, primært i forhold til motorvejsstøj. Erhvervsområderne udlægges i miljøklasse 2-4, således at virksomheder i miljøklasse 3 ikke må opføres nærmere boligområder end 50 meter og virksomheder i miljøklasse 4 ikke nærmere end 100 meter. Når der sker en zonerings af erhvervsområdet efter miljøklasser, skønnes et 25 meter bredt bælte til støjvolde at være tilstrækkeligt.

Det meste af lokalplanens område er ejet af Ikast-Brande Kommune. En enkelt parcel mellem Jyllandsgade og Navervej er dog i privat eje.

Indhold

Anvendelse

Lokalplanen har tre delområder, se kortbilag 2. I delområde 1 og 2 kan der være erhverv i miljøklasse 2-4, og der kan også indrettes detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler. I delområde 1 som udgør størstedelen af lokalplanområdet ønskes ret store enheder, så mindste grundstørrelse fastsættes til 5.000 m². I delområde 2 accepteres mindre grunde til f.eks. mindre håndværkere på ned til 1.500 m². Delområde 3 fastholdes som et rekreativt grønt område, der skal sikre en god afstand fra erhvervet til boligområder mod øst. Inden for delområde 3 kan der anlægges støjvolde og regnvandsbassin.

Bebyggelse og anlæg

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

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Navervej og Europavej. Der må ikke etableres direkte indkørsel fra Jyllandsgade.

Bæredygtighedsvurdering

Kort fra klimatilpasningsplanen viser, at de erhverv, der allerede ligger i området, har problemer med overfladevand under store regnhændelser. Når området befæstes yderligere, vil problemet stige – også på områder, der i dag ikke fremgår som risiko-områder. Da terrænet er faldende fra nord/nordøst mod syd/sydvest, vil der være risiko for, at virksomhederne i den sydlige del af lokalplanområdet vil blive oversvømmet af vand fra de mere nordligt liggende virksomheder.

Miljø

Området er eksisterende byzone og hovedparten er i forvejen udlagt til erhverv, en mindre del er udlagt til rekreativt, **grønt** område.

Planen rummer en zonerings, så miljøstyrelsens anbefalede mindste afstande til erhverv i de forskellige miljøklasser overholdes. Desuden fungerer delområde 3 som en 25 meter bred bufferzone med mulighed for støjvolde mellem erhvervsområdet og nærliggende boligområder.

Børn i byen

I lokalplanområdet er der ikke boliger, men kun bygninger til erhvervsformål, og Europavej er udelukkende en vej, der betjener erhverv. Så der forventes ikke at færdes børn i området.

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 rammeområderne 1.E2.18,

1.E2.28, 1.E2.32 og 1.R1.35 i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til erhverv og til rekreativt område. Lokalplanen udlægger området til erhverv og til rekreativt område, men med en anden afgrænsning mellem erhverv og det rekreative område end i kommunenplanen. Derfor er lokalplanen ikke i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser. Desuden tillader lokalplanen detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper i både delområde 1 og 2, dette tillades kun i rammeområde 1.E2.28 i den nuværende kommuneplan. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 37 til Ikast-Brande kommuneplan 2017-2029. Tillægget tilpasser kommuneplanens rammer til lokalplanen.

Detailhandel

I delområde 1 og 2 muliggør lokalplanen etablering af detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, hvilket f.eks. vil sige motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler. Den samlede grænse for byggeri til detailhandel sættes til 16.000 m² i planområdet som helhed og 5.000 m² for den enkelte grund i delområde 1 og 2.000 m² for den enkelte grund i delområde 2.

Etablering af nye butikker vil skabe forøget trafik i området. Området ligger i et eksisterende erhvervsområde uden direkte adgang til nærliggende boligområder. Området er beliggende med direkte vejforbindelse til en hovedfærdselsåre (Jyllands-gade), som kan sikre en god trafikafvikling, ved en øget trafikbelastning grundet øget aktivitet.

Eksisterende lokalplaner

Den del af lokalplanens nordlige område, der ligger vest for Navervej, er omfattet af lokalplan nr. 23, der udlægger området til erhverv, men ikke giver mulighed for detailhandel med andet end virksomheders egne produkter (dørsalg). Lokalplan nr. 23 ophæves for de arealer, der er omfattet af lokalplan nr. 389, ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Den del af planområdet, der ligger syd for Europavej, er omfattet af lokalplan nr. 108, der udlægger området til erhverv, men som ikke muliggør detailhandel med andet end virksomheders egne produkter (dørsalg) i butikker på ikke over 250 m². Lokalplan nr. 108 ophæves for den dels vedkommende, der er omfattet af denne lokalplan, ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Vandplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde 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 har ikke registreret forekomsten af vandløb inden for lokalplanområdet.

Idet området er tidligere landbrugsjord, kan der være dræn i jorden, som er underlagt vandløbslovens bestemmelser. Ændring af dræn kræver tilladelse fra Ikast-Brande Kommunes vandløbsmyndighed. Bemærk, at det altid er lodsejers ansvar at holde dræn i funktionsdygtig stand, og dette gælder uanset om lodsejer har kendskab til dræn eller ej. Dræn kan være forbundne til vandløb, der er målsatte i de gældende vandområdeplaner

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområde nummer H64, Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage, som ligger ca. 5,2 km fra lokalplanområdets afgrænsning.

Ikast-Brande Kommune vurderer i kraft af, at tiltagene omhandler bebyggelse i direkte forbindelse med Ikast og 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

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 DCEs registreringer af bilag IV-arter i 10 × 10 km kvadranter. Følgende arter er registreret i kvadranten: sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, ulv og spidssnudet frø. Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til, hvor de enkelte arter er registreret inden for kvadranten. Ved opslag i tilgængelige databaser, kan det oplyses, at der ikke er registreret bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet. Konkret vurderes det, at de nævnte bilag IV-arter ikke vil blive påvirket negativt i det konkrete lokalplanområde.

En realisering af denne lokalplan vurderes samlet set ikke at 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 at 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

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Hovedparten af området ligger desuden i et område, der er kortlagt til at være følsomt over for nedsivning af nitrat, og som er udlagt til indsatsområde, hvor Kommunen er forpligtiget til at gøre en særskilt indsats for at beskytte grundvandet mod nitrat.

Det betyder, at der både i anlægsfasen og efterfølgende skal være fokus på, at minimere risikoen for at forurene grundvandet.

Lokalplanområdet ligger på en bakkeø, som er et gammelt morænelandskab fra den næstsidste istid (Saale). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag primært at bestå af grovsandet jord og grov, lerblandet sandjord. Af nærliggende borerer fremgår det også, at jorden er sandet.

Ud fra potentialekort ligger det mest terrænnære grundvandspejl mindre end en meter under jordoverfladen i den sydlige del af lokalplanområdet, mens afstanden til grundvandet stiger mod nord. I den nordligste del af området findes grundvandspejlet ca. 9 meter under terræn. Ikast-Brande Kommune vurderer derfor, at der vil være begrænsede muligheder for nedsivning på egen grund i den sydlige del af lokalplanområdet, mens der vil være rimeligt gode muligheder for nedsivning i den nordlige del af området.

Grundvandet står forholdsvist terrænnært i den sydlige del af området. Det er nødvendigt at undersøge de konkrete forhold, inden et evt. byggeprojekt sættes i gang. Undersøgelsen skal både vise, om der bliver behov for grundvandssænkning i byggefasen og om jorden er egnet til nedsivning. Det er en forudsætning for et byggeprojekt, at der er en holdbar plan for håndtering af overfladevandet, inden projektet sættes i gang.

En forøget befæstelsesgrad vil medføre, at mere regnvand vil blive afledt til regnvandsledningen og mindre vil sive ned i jorden. Der vil således ske en mindre grundvandsdannelse. Lokalt vil det sandsynligvis betyde en uændret eller måske lidt lavere grundvandsstand i det terrænnære magasin. Men grundvandets strømningshastighed mod recipienter og dybere grundvandsmagasiner vil blive nedsat.

Bebyggelse på dette specifikke område vil næppe have en mærkbar betydning for den samlede grundvandsdannelse i kommunen.

Ikast-Brande Kommune er vidende om, at der omkring Ikast by er stigende grundvand. Derfor kan funktionsdygtige dræn være afgørende for, at arealerne kan benyttes som planlagt.

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, separat-kloakering og spildevandskloakering.

Området separatkloakeres, hvilket vil sige, at spildevand ledes til en separat spildevandsledning, mens regnvand ledes til en separat regnvandsledning. Ikast-Brande Spildevands regnvandsledning er dimensioneret til at modtage vand fra erhvervsområder med en befæstelsesgrad på 50%. Er befæstelsesgraden højere end 50%, skal vandet fra det overskydende areal forsinkes eller håndteres på egen grund.

Ved erhvervsbyggeri og i særlig grad detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, er der stor sandsynlighed for at befæstelsesgraden bliver højere end 50%. Der skal derfor som en del af en byggeansøgning laves en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet vil blive håndteret.

Regnvand bliver forsinket før udledning til recipient. Ved regnhændelser, hvor systemets kapacitet er opbrugt, vil vandet blive ledt mod Fjederholt Å-systemet. Ændring af bebyggelse og befæstelse vil næppe ændre dette, når planen er realiseret.

Klimatilpasning

Som vist på nedenstående kort, så er lavtliggende dele af området udsat for oversvømmelse ved kraftig regn, der skal derfor i forbindelse med byggeri tages højde for denne risiko.

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.



Kortet viser risikoen for oversvømmelse ved kraftig regn

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Den eksisterende forsyningsform i området er naturgas.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ikast-Brande Kommunes "regulativ for erhvervsaffald". Hvor der er behov for, at opsamlingsen 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 4 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 forurennet 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 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.

Udtalelse fra Museum Midtjylland.

Museet har i forvejen kendskab til skjulte fortidsminder inden for det aktuelle lokalplanområde, som er beliggende på vestsiden af det høje plateau, der løber på langs af Storådalens. Området ligger overvejende på let syd- og sydvest skrånende terræn, som dog flader ud mod syd, hvor det næsten grænser op til et mindre, tidligere engområde i tilknytning til Storemose. I den sydvestlige del af området er der på de "Høje Målebordsblade" markeret mindre arealer med engsignatur,

I 2000 blev der i et smalt kloaktracé i den nordøstlige del af området undersøgt bopladsrester i form af 200 stolpehuller, en grube og en kogestensgrube over en ca. 100 m lang strækning. Skår fra stolpehullerne daterer lokaliteten til lige omkring 500 f.Kr., HEM 3744 (sted- og lok.nr. 180307-70). Bebyggelses-sporene fortsatte øst for Søndergårdsvej i form af stolpehuller, spredte kogestensgruber samt en jernudvindingsovn. Anlæggene her dateres til mellem 500 f.Kr. og 1066 e.Kr., HEM 3745 (sted- og lok.nr. 180307-72).

Blot 240 m nord for den nordvestlige del af området kendes en jordfæstegrav fra jernalderen. Graven indeholdt bl.a. rester af et sværd, en skjoldbule, et skjold-håndtag og et par knivgreb og kan dateres til tiden lige efter Kristi fødsel, sted- og lok.nr. 180307-40.

På marken lige syd for motorvejen er der i forbindelse med skovrejsning registreret 14 kogestensgruber – alle oppløjede. Anlæggene kan ud fra de fundne genstande dateres til bronzealderen, ca. 1800-500 f.Kr., HEM 3581 (sted- og lok.nr. 180307-71).

Gennem de seneste godt 10 år har museet lavet undersøgelser i forbindelse med udstykningerne Grødde Huse, Remmebakken, Kokhøj-Rughøj og Tranehøj. På alle lokaliteter er der fundet anlægsspor fra især den tidligste jernalder, dvs. ca. 500 f.Kr. – Kristi fødsel. Ved Tranehøj blev der undersøgt et ca. 110 m langt stykke af et "hulbælte", som er et ca. 3 m bredt bælte af tætstillede huller, der med stor sandsynlighed ligeledes skal dateres til den tidligste jernalder. En del af det samme hulbælte er undersøgt neden for bakken, og det er nu dokumenteret i ca. 410 m's længde. Det ser ud til at hulbæltet har sit udspring ved Storå, hvorfra det løber i en næsten lige linje mod vest-sydvest, og har dermed afskåret den passage eller landbro, som plateauet langt tilbage i tiden har udgjort – måske for at kontrollere færdslen. Hulbæltet blev ikke set ved anlæggelsen af Motorvejen, men vi formoder, at det har retning mod Store Mose, og det kan ikke udelukkes, at det passerer hen over lokalplanområdet.

På baggrund af terrænforholdene samt de mange kendte fund i nærheden og til dels inden for området er det således museets vurdering, at der vil være stor risiko for bevarede, væsentlige fortidsminder. Museet ønsker derfor at lave forundersøgelse på hele arealet.

Naturbeskyttelsesloven

Søen på ejendommen Finsensvej 3 er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, der siger, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m². Selvom søen ligger lige uden for lokalplanens område, må der ikke inden for lokalplanens område ske noget, der kan medføre ændringer i søens tilstand.



Kortet viser søen på ejendommen Finsensvej 3

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nre. 1e og 2d Vådde By, Ikast, lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme.

Servitutter

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

Tilladelser og dispensationer

Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på matr. nre. 1e og 2d Vådde By, Ikast,

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 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 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). Planforslaget blev derfor screenet med det resultat, at det ikke skulle miljøvurderes.

Området er i forvejen udlagt til erhverv, ændringen af bestemmelser i forhold til tidligere planlægning vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

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

Ændringer som følge af den offentlige høring

Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanen som følge af den offentlige høring.

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, herunder detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper og til rekreativt grønt område.
 - at området vejbetjenes dels fra Europavej og dels fra Navervej

§ 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, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens delområde 1 og 2 må kun anvendes til erhverv i miljøklasserne 2-4. Erhverv i miljøklasse 3 må ikke etableres nærmere boliger end 50 meter. Erhverv i miljøklasse 4 må ikke etableres nærmere boliger end 100 meter. Afstandene beregnes fra støjkilde til skel ved nærmeste bolig.
- 3.2 I Lokalplanens delområde 1 og 2 må der desuden etableres detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.
- 3.3 Lokalplanens delområde 3 må kun anvendes til rekreativt grønt område, til støjvolde og til regnvandsbassin.
- 3.4 Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanens område.

Note 3.1.

Virksomheder i miljøklasse 3 og 4 skal ved placering længst mod øst i delområde 1 være opmærksomme på, at der kan komme flere boliger på østsiden af Søndergårdsvej.

Note 3.2.

Særligt pladskrævende varegrupper er f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.5 Inden for området kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin.

Note 3.5:

Eksempler på tekniske anlæg kan være: forsyningsbokse, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner/overløbsbassiner.

§ 4. Udstykning

- 4.1 I delområde 1 fastsættes mindste grundstørrelse til 5.000 m². Grundenes facadelængde mod motorvejen må ikke være mindre end 50 meter.
- 4.2 I delområde 2 fastsættes mindste grundstørrelse til 1.500 m².
- 4.3 I delområde 3 må der ikke ske udstykning.
- 4.4 Arealer til tekniske anlæg kan uanset 4.1-4.3 udstykkes.

§ 5. Vej, stier og parkering**Vejadgang**

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Europavej, fra Navervej og fra interne veje, der anlægges som sideveje til Europavej. Europavej kan eventuelt tilsluttes Jyllandsgade via en nyanlagt rundkørsel.

Vejudlæg

- 5.2 Der udlægges areal til forlængelse af Europavej i en bredde af 13,50 meter. Navervej og øvrige veje i området udlægges i en bredde af 10,25 m.

Oversigtsarealer

- 5.3 Ved vejtilslutninger skal hjørner af de tilstødende ejendomme afskæres.
- 5.4 Ved vejtilslutninger skal der være fri oversigt over et trekantet areal, der udmåles som 95 meter fra kørebaneant langs stamvejen og 2,5 meter fra kørebaneant langs stikvejen.
- 5.5 Der må i oversigtsarealer ikke være beplantning eller genstande med en højde, der overstiger 0,8 meter.

Belysning

- 5.6 Vej- og stibelysning skal udføres efter Kommunens nærmere anvisning.

Parkering

- 5.7 Indenfor hver enkelt ejendom skal der reserveres areal til anlæg af parkeringspladser efter følgende regler:
- 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal produktionshal, lagerhal eller lignende.
 - 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til administrative formål eller butik.
- 5.8 Parkeringsarealer må ikke placeres mellem bygningens facadelinie og motorvejen. Der tillades dog gæsteparkering med max. 10 pladser mellem bygningen og motorvejen, såfremt bygningen har hovedindgang orienteret mod motorvejen, jf. 6.8.
Hvor parkeringspladser vil kunne ses fra motorvejen, skal der etableres afskærmning i form af mur, hegn eller beplantning.
Mure, hegn og lignende til afskærmning skal harmonere med den øvrige bebyggelse i materialevalg og udformning.
- 5.9 Parkeringsarealers placering og omfang skal godkendes af Kommunen.
- 5.10 Der skal etableres parkeringsplads til handicapparkering, så tæt på indgangen som muligt og med fast jævn belægning. Der skal etableres mindst én parkeringsplads med brugsareal på 4,5 x 8 meter og desuden én parkeringsplads med brugsareal på 3,5 x 5 meter for hver 20 parkeringspladser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 50.
- 6.2 Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12,5 meter i delområde 1 og 8,5 meter i delområde 2. På grunde langs motorvejen må domicilbyggerier dog opføres i op 25 meter.
- 6.3 Butikker må ikke indrettes med et større butiksareal end 5.000 m² for den enkelte butik i delområde 1 og 2.000 m² for den enkelte butik i delområde 2. Der må ikke indrettes mere end 14.000 m² butiksareal indenfor delområde 1 og ikke mere end 2.000 m² butiksareal i delområde 2.
- 6.4 Langs skel mod Europavej, Navervej og øvrige veje i området fastlægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel.

- 6.5 Langs skel mod Jyllandsgade fastlægges en byggelinje på 20 meter fra vejskel.
- 6.6 Langs skel mod Motorvejen fastlægges en byggelinje på 50 meter plus højdetillæg fra motorvejens midte.
- 6.7 Ingen bygning eller bygningsdel må opføres inden for ovennævnte byggelinjer.
- 6.8 Interne vejanlæg, læsseramper og parkeringsarealer må ikke placeres mellem bygningens facadelinie og motorvejen. Der tillades dog mellem bygningen og motorvejen gæsteparkering med max. 10 pladser og vejfremføring til denne gæsteparkering, såfremt bygningen har hovedindgang orienteret mod motorvejen, jf. 5.8.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte eller indfarvede betonelementer. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer. Andre materialer som glas, stål, aluminium eller lignende kan anvendes helt eller delvist som facademateriale, når der er en arkitektonisk begrundelse, og det kan indpasses i områdets helhed.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og lignende, samt mindre bygningsdele som f.eks. karnapper, altaner og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer som for eksempel træ, metal eller matteret glas.

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

Note 7.1:

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

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

Tage

- 7.2 Der må ikke opsættes tage i blanke eller reflekterende tagmaterialer, maks. glans 20.
- 7.3 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:
- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i, eller opstilles på stativer, der orienteres parallelt med den enkelte bygning, maksimalt er 1 meter høje målt fra tagflade og som er trukket mindst 1 meter tilbage fra tagkant.
 - 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

- 7.4 Der må kun opsættes ét skilt på hver facade, og skiltet skal have synlig facademur omkring hele skiltet.
- 7.5 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.
- 7.6 Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser.
- 7.7 På butikkernes facader må der kun skiltes med butikernes eget navn og logo. Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer uden brug af baggrundsplade. Skiltet må ikke være gennemlyst – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst.
- 7.8 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.
- 7.9 Der kan ved indkørslen til grunden opsættes ét fast henvisningsskilt på maksimalt 1,5 m i bredde og 3 m i højde. Skiltet skal placeres minimum 2,5 m fra kørebanelikanten. Desuden kan der opsættes mindre henvisningsskilte ved bygningernes indgange.

§ 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 Hvis der forekommer udendørs oplagring af materialer eller lignende, skal der opsættes afskærmning i form af mure, hegn, beplantning eller lignende, der skal udføres i materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse
- 8.3 Der skal udlægges areal til udendørs opholdsareal til virksomhedens ansatte. Opholdsarealerne skal være velindrettede, solbeskinnede og fri for generende støj.

*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

- 8.4 Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn, der må opsættes trådhegn på indersiden af det levende hegn, i en højde svarende til den højde, det levende hegn vil kunne opnå inden for en 10 års periode.

Beplantning

- 8.5 Langs lokalplanområdets afgrænsning etableres et grønt bælte på følgende måde:
- mod Jyllandsgade etableres et 20 meter bredt, grønt bælte med mulighed for etablering af regnvandsbassiner. Det grønne bælte langs Jyllandsgade skal fremstå som grønt område med allélignende beplantning eller grupper af træer.
 - mod Søndergårdsvej etableres delområde 3 som et grønt bælte, med allélignende beplantning eller grupper af træer. Der må etableres støjvolde inden for delområde 3.
 - mod motorvejen skal ejerne etablere og vedligeholde et 20 meter bredt, grønt bælte. Det grønne bælte langs motorvejen skal bestå af græs og lavbundsbeplantning, der må også gerne plantes enkelte træer.

Terræn

- 8.6 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 byggesøgningen.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem
- 9.4 Al befæstelse ud over en befæstelsesgrad på 50% skal sluttes på et teknisk anlæg til forsinkelse eller nedsivning af regnvand inde på den enkelte grund.
- 9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.

- 9.6 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven. Procesvarme er tilladt.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- området separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
 - Regnvand fra indkørsler, hustage mv., der overstiger en befæstelsesgrad på 50 % skal være håndteret eller forsinket på egen grund. Hvis befæstelsesgraden overstiger 50%, skal der i forbindelse med byggesøgningen indsendes en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet vil blive håndteret.
 - 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 den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 389 aflyses lokalplan nr. 23 for den del af lokalplanområdet, som er omfattet af lokalplan 389, og lokalplan nr. 108 aflyses for den del af lokalplanområdet, som er omfattet af lokalplan 389.
- Lokalplan nr. 23 "Erhvervsområde mellem Isenvadvej og Navervej, Ikast" blev vedtaget af Ikast Kommune den 10. april 1984, Lokalplan nr. 108 "Erhvervsområde ved Europavej i Ikast by" blev vedtaget af Ikast Kommune den 27. marts 2001.

§ 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.



Målestok ca. 1:6.000 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrænsning for Lokalplan nr. 389

□ Eksisterende matrikelskel

■ Eksisterende bygninger (Kort fra 2019)



Målestok ca. 1:6.000 ved print i A4

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 389
- Eksisterende matrikelskel
- Eksisterende bygninger (Kort fra 2019)
- Delområdeafgrænsning



Vejledende illustrationsplan, visende en mulig udstykning og et muligt vejforløb. Baggrund: ortofoto 2019.

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

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

Vejledning om miljøklasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Miljøklasse	Vejledende afstand til boliger	Eksempler
1	0 meter	Forretninger, liberale erhverv, kontorer, småværksteder med butik
2	20 meter	Bogbinderi, elektronikværksteder, laboratorier
3	50 meter	Håndværksprægede virksomheder, visse service-virksomheder
4	100 meter	Levnedsmiddelfabriker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabriker, 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. 389 - Erhverv, Europavej, Ikast er:

- Offentligt bekendtgjort den 18. november 2020
- Endeligt vedtaget den 9. november 2020.
- Offentliggjort som forslag den 1. juli 2020
- Godkendt som forslag den 22. juni 2020



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 389 - Erhverv, Europavej, Ikast var i offentlig høring i perioden fra den 1. juli 2020 og frem til den 25. august 2020.



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.