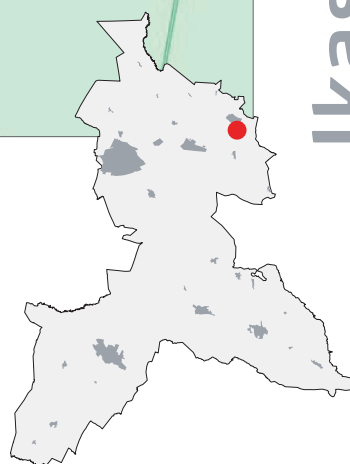
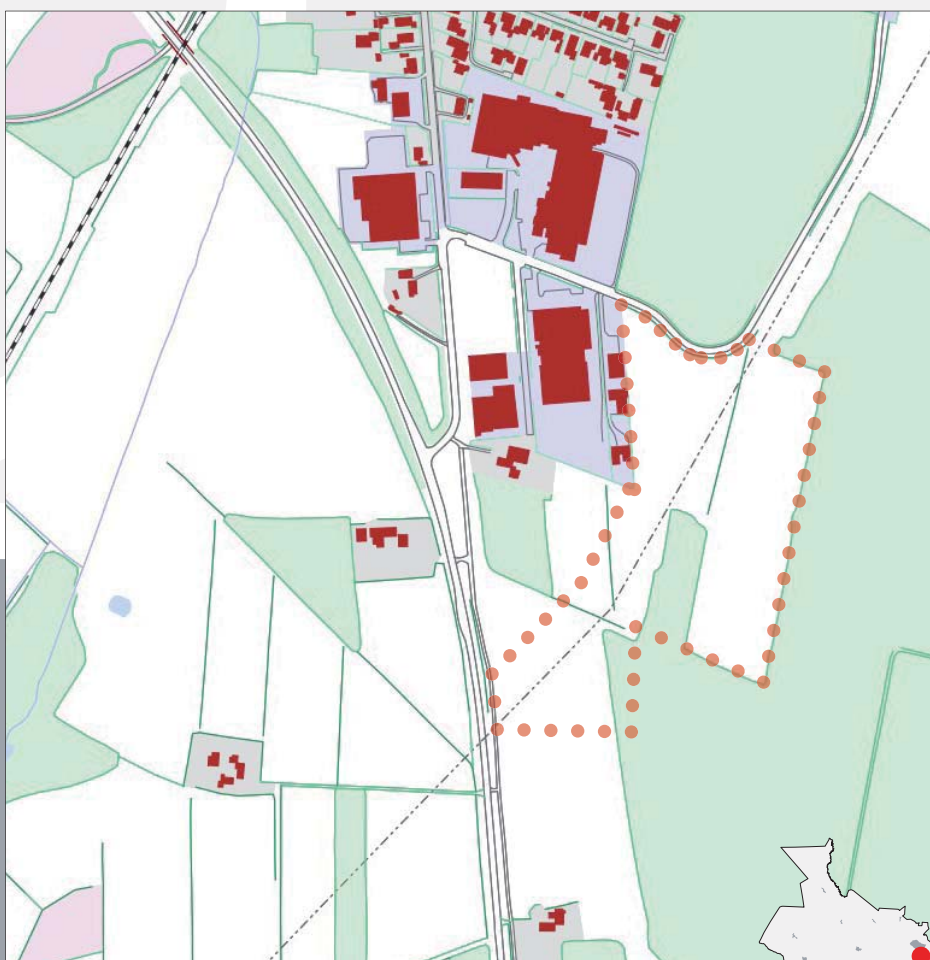


LOKALPLAN NR. 218 ERHVERV, LØHDESVEJ SYD, ENGESVANG



Ikast-Brande Kommune



Lokalplan nr. 218

Titel

Lokalplan nr. 218

Erhverv, Løhdesvej syd, Engesvang

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen

Henvendelse

Ikast-Brande Kommune

Planafdelingen

Centerparken 1

7330 Brande

Tlf.: 99 60 40 00

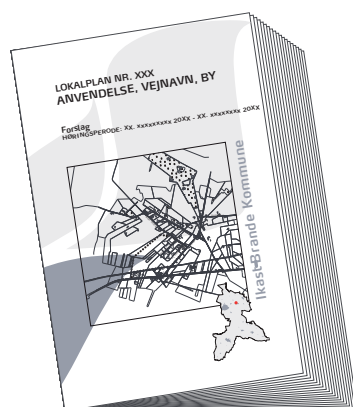
Fax.: 99 60 32 09

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

INDHOLD

| | |
|---|-----------|
| HVAD ER EN LOKALPLAN?..... | 5 |
| REDEGØRELSE | |
| BELIGGENHED | 7 |
| BAGGRUND OG FORMÅL..... | 7 |
| EKSISTERENDE FORHOLD | 8 |
| LOKALPLANENS INDHOLD..... | 8 |
| BØRN I BYEN | 10 |
| FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN OG ØVRIG PLANLÆGNING | 10 |
| TEKNISKE ANLÆG | 13 |
| LOVE OG BESKYTTELSESLINJER | 16 |
| BESTEMMELSER | |
| § 1. FORMÅL..... | 21 |
| § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS..... | 21 |
| § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE | 21 |
| § 4. UDSTYKNING | 22 |
| § 5. VEJ, STIER OG PARKERING | 22 |
| § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING..... | 23 |
| § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN | 24 |
| § 8. SKILTE..... | 25 |
| § 9. UBEBYGGEDE AREALER | 25 |
| § 10. TEKNISKE ANLÆG | 27 |
| § 11. STØJ | 27 |
| § 12. BETINGELSE FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG | 27 |
| § 13. SERVITUTTER | 27 |
| § 14. DELVIS OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 226 | 27 |
| RETSVIRKNINGER | 28 |
| VEDTAGELSE OG OFFENTLIGGØRELSE | 29 |
| KORTBILAG 1 MATRIKELKORT | 31 |
| KORTBILAG 2 AREALANVENDELSE | 33 |
| BILAG 3 MILJØ OG PLANLÆGNING..... | 34 |
| BILAG 4 STØJ FRA ERHVERV | 35 |

Lokalplan nr. 218 Erhverv, Løhdesvej syd, Engesvang Ikast-Brande Kommune



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.

REDEGØRELSE

BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Engesvang og udgør en afrunding af både byen og erhvervsområderne mod det åbne land. Området har god forbindelse til det overordnede vejnet via Viborgvej, der ligger umiddelbart vest for området.

BAGGRUND OG FORMÅL

Byrådet har ønsket lokalplanen udarbejdet med det formål at sikre, at der i det sydlige Engesvang kan tilbydes erhvervsarealer, som kan imødekomme den stigende efterspørgsel på især mindre erhvervsgrunde i byen.

Der er et konkret behov for at skabe mulighed for både udvidelser af eksisterende virksomheder i området og for etablering nye virksomheder i Engesvang, da der ikke er flere ledige grunde til mindre virksomheder.



Lokalplanområdets afgrænsning

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på ca. 8,6 ha. Det grænser mod nord og nordvest op til et udbygget erhvervsområde, der er omfattet af lokalplan nr. 40. Mod nord grænser lokalplanområdet desuden op til Løhdesvej, som giver adgang til en større og mindre erhvervsvirksomheder nord og nordvest for lokalplanområdet. Sydvest for området ligger der 2 virksomheder, omfattet af lokalplan 226. Mod sydvest grænser området tillige op til Viborgvej og til en dobbeltrettet cykelsti, der har forbindelse fra Engesvang til Pårup. Mod syd og øst støder området op til landbrugsjord og skovbevoksede arealer, hvoraf en del er fredskov. Gennem området løber der en 400 kV højspændingsledning.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen har til formål at sikre mulighed for udvidelse af eksisterende virksomheder og etablering af nye virksomheder i området øst for det eksisterende erhvervsområde og Viborgvej i Engesvang.

Lokalplanen udlægger området til erhvervsvirksomheder, der ikke eller kun i ringe omfang medfører genevirkninger for omgivelserne. Området kan anvendes til service-, håndværks- og entreprenørvirksomhed, småindustri, laboratorier, vaskeri, renseri, mindre bygningsnedkeri, tekstilvirksomhed, auto- og maskinværksted, en gros og speditivirksomhed mv.

For 400 kV ledningen gennem lokalplanområdet sikres en korridor, hvori der ikke må bygges. Endvidere sikres areal til at kunne opføre en ny højspændingsledningsom jordkabel. En sådan ledning har et bælte på 50 m omkring som sikkerhedszone. Da ledningens linieføring ikke er endeligt fastlagt, er der sikret en 200 m bred korridor, hvor der foreløbig ikke må bygges. Når ledningen er anlagt reduceres denne korridor til 25 m på hver side af ledningen, og den tinglyses. Når tinglysningen er sket, kan arealerne uden for den tinglyste zone anvendes på samme måde som den tilstødende jord.

I tilknytning til den enkelte virksomhed kan i der lokalplanens område etableres detailsalg af egne produkter.

Desuden kan der i lokalplanens delområde 1 etableres butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, der ikke naturligt hører til i et centerområde. Det vil sige forhandlere af biler, lystbåde, campingvogne, planter og havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer, samt møbler, hvis en særskilt udarbejdet undersøgelse kan påvise,

at møbelbutikker ikke kan indpasses i centerområdet i Engesvang bymidte.

For at undgå miljøkonflikter må der ikke etableres selvstændig kontorvirksomhed eller boliger i området. Eksisterende boliger kan dog opretholdes.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens afstand til skel, omfang og ydre fremtræden samt placering, omfang og fremtræden af oplag og reklamering mv. Der angives et princip for vejforsyning af området fra Løhdesvej via en intern forsyningsvej. Vejene skal anlægges efter vejlovgivningens regler.

Langs med Viborgvej / hovedvej A13 er der på østsiden deklareret vejbyggelinje 31,5 m fra vejmidten med et tillæg på $2 \times \text{højdeforskellen} + 1 \text{ m}$ til passage, hvis bebyggelsen opføres med et niveauplan, der afviger fra vejens niveau. Der pålægges vejbyggelinjer til lokalplanområdets forsyningsvej på 5 m fra vejskel.

Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Inden for området er der en ca. 1 ha granplantage, der ikke har bevaringsværdi og som kan fældes.



Virksomheden Løhdesvej 14 med villaen i baggrunden



Udkørslen fra Løhdesvej til Gl. Kongevej

BØRN I BYEN

Selve lokalplanens område ligger ikke i nærheden af bolig- eller institutionsområder, hvor børn færdes, men det ligger langs Viborgvej, hvor børn færdes, når de skal til Bording. Imidlertid er der anlagt en nyere, dobbeltrettet cykelsti, der er en væsentlig forbedring af sikkerheden, både for børn og voksne.

FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANEN

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.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen en del af et større, særligt værdifuldt kulturmiljø, der bl.a. omfatter hele Engesvang by. Kulturmiljøet indeholder en række kulturhistoriske værdier.

Retningslinjerne i kommuneplanen siger:

1: Inden vi sætter gang i byggeri, anlægsarbejder og andre ændringer i landskabet, herunder de områder, som er udpeget som kulturmiljøer, bør vi konkret vurdere, om indgrebet er i strid med hensynet til kulturhistoriske interesser.

2: Vi skal tilstræbe at udforme og placere nye anlæg og byggeri på en måde, der ikke en forringer oplevelsen eller kvaliteten af de bærende kulturhistoriske værdier.

Det er vurderet, at opførelse af erhvervsbyggeri i lokalplanområdet ikke er i strid med hensynet til kulturhistoriske interesser og heller ikke forringer oplevelsen eller kvaliteten af de bærende kulturhistoriske værdier i det udpegede kulturmiljø.

Lokalplanens område ligger indenfor kommuneplanens rammeområde 3.E3.2 Gl. Kongevej/Løhdesvej, som er udlagt til erhvervsområde - industri. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

DETAILHANDEL

I henhold til den seneste revision af detailhandelslovgivningen - Lov om ændring af Lov om Planlægning, som trådte i



Højspændingsledningerne gennem området

kraft pr. 1. juli 2007 - kan kommunerne for fremtiden selv fastlægge butiksstørrelser for pladskrævende udvalgsvarer.

Efter detailhandelslovgivningen omfatter kategorien særlig pladskrævende varegrupper kun følgende varer: Biler, lystbåde, campingvogne, planter og havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer, samt møbler, hvis det gennem en særlig redegørelse kan påvises, at møbelbutikker ikke kan indpasses i bymidten. Lokalplanen muliggør etablering af butikker til særligt pladskrævende varer i planens delområde 1, som udgør rammeområde 3.E3.2's vestlige del, og fastlægger den maksimale størrelse for den enkelte butik til maks. 1.500 m² bruttoetageareal. Det samlede butiksareal i området må maksimalt være på 3.000 m². Der kan ved beregning af butikkers bruttoetageareal fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefi tnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt 200 m².

VANDPLANER

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Der er ikke vandboringer der har et indvindingsopland på en 300 meters hygiejenezone fra alment vandværk. Der er en enkelt ejendom Viborgvej 45 med egen vandforsyning vest for området. Nedsivningsbassiner skal placeres mindst 300 meter fra denne ejendom.

REGNVAND

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.

Regnvand skal nedsives på egen grund.

TRAFIKPLANLÆGNING

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Løhdesvej. I lokalplanen er åbnet mulighed for en trafikal U-løsning, så trafikken kan køre rundt, uden at skulle vende, men da den sydlige del af det vest for liggende lokalplanområde ejes af én virksomhed, og de ikke er interesseret i at få trafik hen over virksomhedens ejendom, vil vejen A-B, se kortbilag 2, ikke blive forbundet, med mindre virksomheden ønsker det.

En eventuel fremtidig flytning af vejadgangen Gl. Kongevej-Viborgvej (rute 13) kræver Vejdirektoratets godkendelse på baggrund af et konkret vejprojekt.



TEKNISKE ANLÆG

SPILDEVAND, HERUNDER OVERFLADEVAND

Området er omfattet af spildevandsplanen. Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.

Området spildevandskloakeres. Spildevandet ledes til Ikast Renseanlæg.

Overfladevand skal nedsives på egen grund.

Nærmeste recipient er Elbæk. Elbækken opfylder ikke målsætningen om god økologisk tilstand. Der kan først gives tilladelse til udledning af overfladevand, når det er godtgjort at miljømålene kan nås v.h.a. andre tiltag.

Der er ikke reserveret plads til nedsivningsbassin for regnvand fra veje og pladser. Vejvand må således nedsives fra overfladen i vejens rabat, eventuel ved en grøft. Nedsivningskassetter er en miljømæssig dårlig løsning. Kommunen tillader kun kassetteløsningen i særlige tilfælde, på grund af de stærkt forringede muligheder for oprensning af spild og den forringende nedbrydning, når stofferne afledes underjordisk (mangler sollys, afdampningsmuligheden mv.)

ELFORSYNING

Lokalplanområdet kan tilsluttes nettet fra EnergiMidt.

VARMEFORSYNING

Varmeforsyning i området skal ske i overensstemmelse med den kommunale forsyningsplanlægning. Området forudsættes naturgasforsynet, da der på grund af behov for procesvarme er ført naturgas frem til en nord for beliggende virksomhed.

Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

VANDEFORSYNING

Vandforsyning i området skal ske i overensstemmelse med den kommunale forsyningsplanlægning. Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Engesvang Vandværk.

GRUNDTVAND

Området ligger i et område med almindelige grundvandsinteresser. Et område til mindre industri som dette forventes ikke at udgøre en større forureningsrisiko.

Den geologiske lagfølge er domineret af sand. Der er en relativt stor umættet zone på omkring 7 meter, hvilket giver god grundvandsbeskyttelse. Grundvandets strømningsretning er vestlig eller nord-østlig. Grundvandet strømmer dog ikke mod vandindvindingsanlæg.

REDNINGSBEREDSKAB

Der skal opstilles brandhaner i en indbyrdes afstand, så hver brandhane har en dækningsradius på mindst 150 m.

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. I bilag 5 er der angivet et sammen drag af de støjbestemmelser, der gælder for erhvervs virksomheder.

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-Brande kommunes Miljø- og byggeafdeling underrettes.

Opgravning og flytning af forurenede jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

JORDBALANCE

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

HABITATDIREKTIVETS BILAGIV-ARTER

Ikast-Brande Kommune skønner, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området.

LOVE OG BESKYTTELSESLINJER

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



Løhdesvej

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.

SKOVBYGGELINJE

Lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinje. Miljøstyrelse Århus er blevet bedt om en forhåndsudtalelse om at ophæve skovbyggelinjen indenfor lokalplanens område. Ved lokalplanens fremsendelse til endelige vedtagelse har Miljøstyrelse Aarhus meddelt, at de agter at ophæve skovbyggelinjen inden for lokalplanens område, på nær inden for den østlige 30 m byggelinje, efter egentlig ansøgning.

FREDSKOV

Ikast-Brande Kommune har for nylig købt matr. nr. 2t, Engesvang by, Engesvang, hvor der er en bevoksning på ca. 0,6 ha. Denne bevoksning har Naturstyrelse Midt vurderet som værende skov, og når den er kommunalt ejet, er den automatisk fredskov.

Ikast-Brande Kommune har ansøgt om at få ophævet fredskovsplikten, og dette er bevilget. Denne beslutning kan påklages til natur- og Miljøklagenævnet, og lokalplanen ventes endelig vedtaget inden Klagefristen og sagsbehandlingen er afsluttet. I lokalplanbestemmelserne er der derfor indsat en paragraf 6.8, der beskytter fredskoven, med mindre fredskovsplikten ophæves endeligt.

TILLADELSE OG GODKENDELSE M.V. AF HUSDYRBRUG

Der findes 3 landbrugsejendomme nær lokalplanområdet. Disse har imidlertid ikke dyrehold, og er således ikke omfattet af reglerne i husdyrloven.

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).

MILJØVURDERING

Lokalplanerne er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 936 af 24. september 2009. Lokal-

planerne er derfor screenet med det resultat, at planene ikke skal miljøvurderes i henhold til lovens § 3 stk. 2. Etableringen af et erhvervsområde til mindre industri vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning offentliggøres i Focus d. 9. februar 2011 sammen med bekendtgørelsen af dette lokalplanforslag.

NATURBESKYTTelsesLOVEN

Der er ikke arealer, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3 inden for lokalplanens område.

Da en del af området er synlig fra det åbne land, henledes opmærksomheden på naturbeskyttelseslovens § 21, hvorefter anmasende reklamer o.l. kan kræves fjernet, hvis de dominerer udsynet fra det åbne land.

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 eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Ikast-Brande Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten

Matr.nr. 2t Engesvang By, Engesvang (2aæ i tingbogen dags dato)

Titel: Merglret, vej mv.
Tinglyst: 14-01-1910

Titel: Byggelinier mv
Tinglyst: 08-10-1931

Titel: Master
Tinglyst: 18-02-1964

Titel: Oversigt
Tinglyst: 31-05-1972

Titel: Byggelinier
Tinglyst: 29-08-1972

Titel: Adgangsvegrænsning
Tinglyst: 16-07-1975

Titel: Forkøbsret til del af 2t
Tinglyst: 14-02-1980

Titel: forsynings-/afløbsledninger mv
Tinglyst: 19-09-1989

Matr. nr. 2av, Engesvang By, Engesvang

Samme servitutter som ovenfor på nær dok. om adgangsbe-
grænsning

Matr. nr. 2al, Engesvang By, Engesvang:

Titel: Byggemodning
Tinglyst: 14-02-1980

Titel: Forsynings-/afløbsledning mv
Tinglyst: 10-03-1982

Titel: Forkøbsret for Ejlif Sølvager Sørensen og Ellen Søren-
sen
Tinglyst: 12-06-1986

Titel: Tillægstekst
Tinglyst: 12-06-1987

Matr. nr. 2am, Engesvang By, Engesvang

Titel: Byggemodning
Tinglyst: 14-02-1980

Titel: Forsynings-/afløbsledning mv
Tinglyst: 10-03-1982

Titel: Tillægstekst
Tinglyst: 12-06-1987

Der vurderes ikke at være tinglyst servitutter på lokalplanens
ejendomme, som er i strid med lokalplanens bestemmelser.

OFFENTLIGGØRELSE

Lokalplanforslaget er behandlet i Byrådet den 30. januar 2011 og offentliggjort som forslag i perioden den 9. februar 2011 til den 6. april 2011.

Den endeligt vedtagne lokalplan offentliggøres den 29. juni 2011.



Løhdesvej 6A

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 218

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 udlægge området til erhvervsformål,
- at muliggøre etablering af en bred vifte af virksomheder og butikker for særligt pladskrævende varegrupper,
- at fastlægge bestemmelser for områdets fremtræden, skiltning og ubebyggede arealer, som kan bidrage til en harmonisk helhedsvirkning mod det tilstødende overordnede vejnet.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nre:

Engesvang by, Engesvang

2t, del af 2av, del af 2am og del af 2 al,

samt alle parceller, der efter den 1. december 2010 udstykses fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2.

2.3 Den del af lokalplanen, der er landzone, overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området udlægges til erhvervsformål i miljøklasse 2-4. Se bilag 3.

3.2 Hele lokalplanområdet kan anvendes til erhverv såsom service-, håndværks- og entreprenørvirksomhed, småindustri, laboratorier, vaskeri, renseri, mindre

bygningssnedkeri, tekstilvirksomhed, auto- og maskinværksted, lager, en gros- og speditjonsvirksomhed mv.

I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der etableres detailsalg af egne produkter.

Der kan ikke indenfor lokalplanens område etableres nye boliger eller selvstændig kontorvirksomhed.

Delområde I

- 3.3 Udover anvendelserne nævnt under § 3.1 og § 3.2 kan der i delområde 1 etableres butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper, der ikke naturligt hører til i et centerområde.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Der må ikke udstykkes grunde med et areal, der er mindre end 3.000 m² og al udstykning skal ske i overensstemmelse med § 7.3.
- 4.2 Der kan ske mindre arealoverførsler og skeljusteringer til f.eks. offentlig vej og tekniske anlæg for fælles forsyningsvirksomhed, ligesom transformere og lignende tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelgrunde.

§ 5. VEJ, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Løhdesvej i princippet med placering ved punkt A og B, som angivet på kortbilag 2. Såfremt det skønnes ikke at være nødvendigt med en forbindelse mellem A og B, udlægges der areal til en vendeplads, der er tilstrækkelig stor til at lastbiler kan vende, for enden af vejen A - B. I øvrigt skal vejlovgivningens regler følges.
- 5.2 Fordelingsvejen udlægges i mindst 15 m bredde fra pkt. A til B - i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 5.3 Alle ejendomme, som udstykkes indenfor lokalplanområdet, må kun have vejadgang til fordelingsvej A - B.
- 5.4 Der må kun etableres 2 overkørsler til hver ejendom i en bredde på højst 10 m, ialt højst 20 m overkørsel.

- 5.5 Ved vejtilslutningen skal der etableres hjørneafskæringer efter vejlovgivningens regler. Endvidere skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler.
- 5.6 Langs en kommende forsyningvej A - B pålægges en vejbyggelinje på 5 m fra vejskel.
- 5.7 Til ny bebyggelse udlægges der areal til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. For personaleextensive virksomheder som lager og lignende, udlægges der arealt til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Virksomheder, der er synlige fra Viborgvej, skal gives et pænt udseende, således skal udarealerne virke velplejede, og parkeringsarealer må ikke uden effektiv visuel afskærmning med beplantning etableres mellem bebyggelsen og Viborgvej.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50
- 6.2 Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde over færdigt terræn, der overstiger 12 m.
Mindre bygningsdele såsom elevatortårne, ventilationsafkast o.lign. samt tekniske anlæg kan dog gives en større højde, når det er nødvendigt for funktionen af anlægget og når de tilpasses arkitektonisk til bebyggelsen.
- 6.3 Ny bebyggelse må højst opføres i 2 etager.
- 6.4 Langs Viborgvej / hovedvej A13 er der pålagt byggelinje på 31,5 m fra vejmidte + det dobbelte af en evt. niveauforskel mellem vej og bebyggelse + 1 m til passage langs bebyggelse. Mellem denne byggelinje og Viborgvej må der ikke opføres bebyggelse eller anlægges parkering, oplag eller andre tiltag.
- 6.5 Der må ikke opføres bebyggelse nærmere nabo- eller vejskel end 5 m eller mellem de under § 6.4 pålagte vejbyggelinjer.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 218

- 6.6 Der må ikke opføres bebyggelse nærmere lokalplanens nordlige og østlige afgrænsning / tilstødende fredskov end 30 m - i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 6.7 Der må ikke etableres bebyggelse indenfor sikkerhedszonen udlagt som 25 m på hver side af højspændingstracéets midte, - i princippet som angivet på kortbilag 3. Desuden udlægges der areal til en 200 m bred korridor til en kommende højspændingsledning, hvor der ikke må bygges eller foretages tiltag, som kan foregribe opførelsen af en ny 400 kV ledning.
- Når den nye, permanente højspændingsledning er anlagt og sikkerhedszonen på 50 m omkring den er tinglyst, kan restarealerne, både fra den eksisterende og planlagt nedlagte højspændingsledning og reservationskorridore anvendes som de øvrige arealer inden for lokalplanens område. Se Kortbilag 2.
- 6.8 På kortbilag 2, delområde 2 er vist noget skov, som er ophævet fredskov. Hvis ophævelsen påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, og de underkender ophævelsen, må området kun anvendes til skov, og bevoksningen må ikke fældes.
- 6.9 Bebyggelse indrettet til detailsalg af en virksomheds egne produkter etableret i tilknytning til den enkelte virksomhed må ikke overstige 200 m² bruttoetageareal.

Ved beregning af butikkers bruttoetageareal kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

Delområde I

- 6.10 Butikker for særligt pladskrævende varegrupper må ikke opføres med et større etageareal end 1.500 m² plus 200 m² birum som personalefaciliteter med videre,

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ny bebyggelse skal arkitektonisk fremstå som sammenhængende bygningsværker med ensartet byggestil, materialevalg, farvesætning og bygningsdetaljer indenfor den enkelte erhvervsejendom.

§ 8. SKILTE

- 8.1 Skiltning på bygningsfacader må ikke anbringes højere end bygningens tagfod og må ikke dominere bygningen eller omgivelserne. Der må højst være et skilt/logo pr. facade.
- 8.2 Neonskilte, selvlysende eller bevægelig skilte må ikke anvendes.
- 8.3 Belysning af skilte og facader skal ske fra diskrete og velafskærmede lyskilder og må ikke på nogen måde være til gene eller fare for trafikken.
- 8.4 Der må i lokalplanområdet maks. etableres 1 fælles skiltepylon i forbindelse med vejtilslutning i pkt. B.

Skiltepylonen må maks. have en flade på 2 x 8 m og må ikke opstilles nærmere vejskel end 2,5 m og ikke således, at de på nogen måde kan være til gene for de trafikale oversigtsforhold.

- 8.5 Der må på hver erhvervsejendom etableres højst én skiltepylon ved én indkørslen til ejendommen. Skiltepylonerne må maks. have en flade på 2 x 8 m og må ikke opstilles nærmere vejskel end 2,5 m og ikke således, at de på nogen måde kan være til gene for de trafikale oversigtsforhold.
- Øvrige skilte på terræn må maks. have en totalhøjde på 1,5 m og må ikke opstilles nærmere vejskel end 2,5 m og ikke således, at de på nogen måde kan være til gene for gode oversigtsforhold for trafikken.

- 8.6 Der må maks. etableres 3 flagstænger i maks. 12 m højde på hver erhvervsejendom.
- Flagstænger og flagudstyr skal være ens for den enkelte erhvervsejendom og opstilling skal ske på linje eller i trekantformation.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der skal til ny bebyggelse etableres udeopholdsarea-

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 218

Der henvises til Ikast-Brande Kommunes Affaldsregulativ.

ler, som modsvarer mindst 10 % af virksomhedernes etageareal. Undtagen herfra er arealkrævende og personaleextensive virksomheder som f.eks lagervirksomhed, hvor opholdsarealet udlægges til mindst 2 m² pr. ansat.

- 9.2 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til oplag, adgang og parkering, skal fremstå velordnede og skal anlægges og vedligeholdes som åbne grønne arealer med enkelte træer, trægrupper og buske.
- 9.3 Der må ikke etableres udeopholdsarealer eller tilplantes med træer og større buske indenfor sikkerhedsafstanden udlagt i 25 m bredde på hver side af højspændingstracéets midte, - i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 9.4 Der udlægges areal til miljøstation på en sådan måde, at renovationsbiler uhindret kan komme til stationen. Udendørs renovationspladser/miljøstationer skal afskærmes visuelt med hegn eller beplantning.
- 9.5 Udendørs oplag må kun finde sted på afskærmede og dertil indrettede arealer.
- Udendørs oplag må ikke finde sted på arealer beliggende mellem bebyggelsen og Viborgvej. Undtaget herfra er udstilling af varer med henblik på umiddelbart salg. Et sådant vareoplag skal fremtræde indbydende og velordnet og må ikke placeres, hvor det kan være til gene for færdslen.
- 9.6 Efter byggemodning må der ikke uden Ikast-Brande Kommunes tilladelse terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, og der må ikke ske terrænregulering tættere på naboskel end 1 m.
- 9.7 Der skal tilstræbes jordballance i forbindelse med anlægsarbejder inden for lokalplanens område. Overskudsjord skal så vidt muligt deponeres på egen grund.

§ 10. TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Der skal etableres belysning på områdets veje, adgangs- og parkeringsarealer i form af parklamper.
- 10.2 Elledninger må alene udføres som jordkabler.

§ 11. STØJ

- 11.1 Det skal sikres, at der på de udeopholdsarealer, som lokalplanen kræver anlagt til erhvervsbebyggelse, ikke sker en støjpåvirkning, som overstiger 55dB(A) målt som et gennemsnit på døgnbasis.
- 11.2 Det skal ved orientering af vinduesåbninger eller konstruktive foranstaltninger sikres, at støjpåvirkningen fra trafik af rum, som bruges til ophold eller administration, ikke overstiger 30 dB(A).

§ 12. BETINGELSE FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG

- 12.1 Før ny bebyggelse tages i anvendelse, skal følgende forhold/anlæg være etableret:
- a) Parkeringspladser, som angivet under § 5.
 - c) Opholdsarealer, som angivet under § 9.
 - d) Tilslutning til fællesanlæg, som angivet under § 10.

§ 13. SERVITUTTER

- 13.1 Der vurderes ikke at være tinglyst servitutter indenfor lokalplanens område, som er i uoverensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§ 14. DELVIS OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 226

- 14.1 Den del af lokalplan 226, Erhverv, Viborgvej, Engesvang, der er sammenfaldende med denne lokalplan, ophæves ved ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§15. RETSVIRKNINGER

- 15.1 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.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 15.3 Ikast-Brande Kommune kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 15.4 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18).
- 15.5 I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 15.6 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)
- 15.7 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

VEDTAGELSE OG OFFENTLIGGØRELSE

Således vedtaget af Ikast-Brande Byråd som lokalplan den 20. juni 2011.

Forslaget er offentligt bekendtgjort den 29. juni 2011.

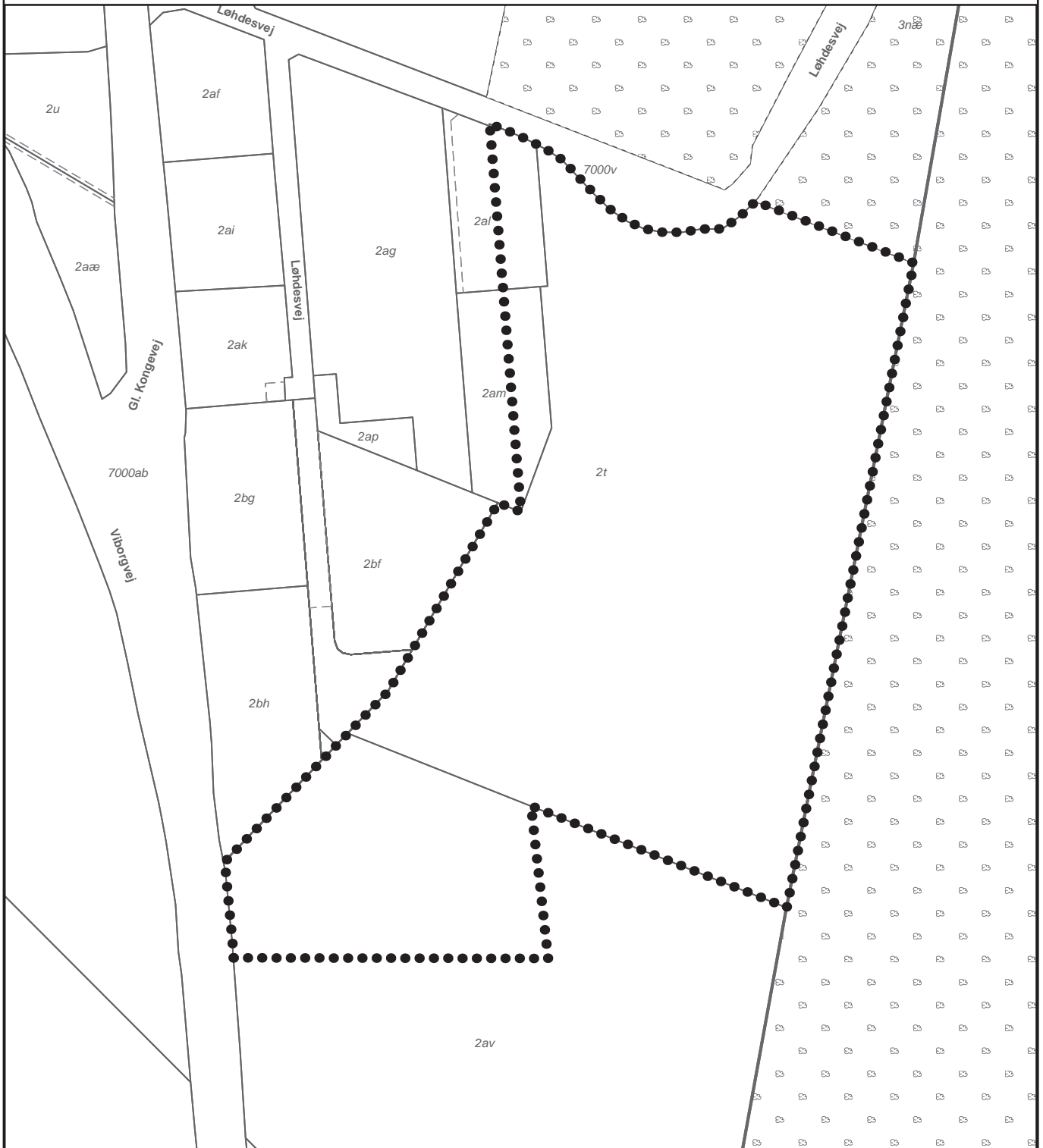
MATRIKELKORT

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT

Lokalplan nr. 218

Kortbilag 1

Matrikelkort



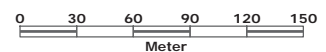
Signaturforklaring



Lokalplanafgrænsning

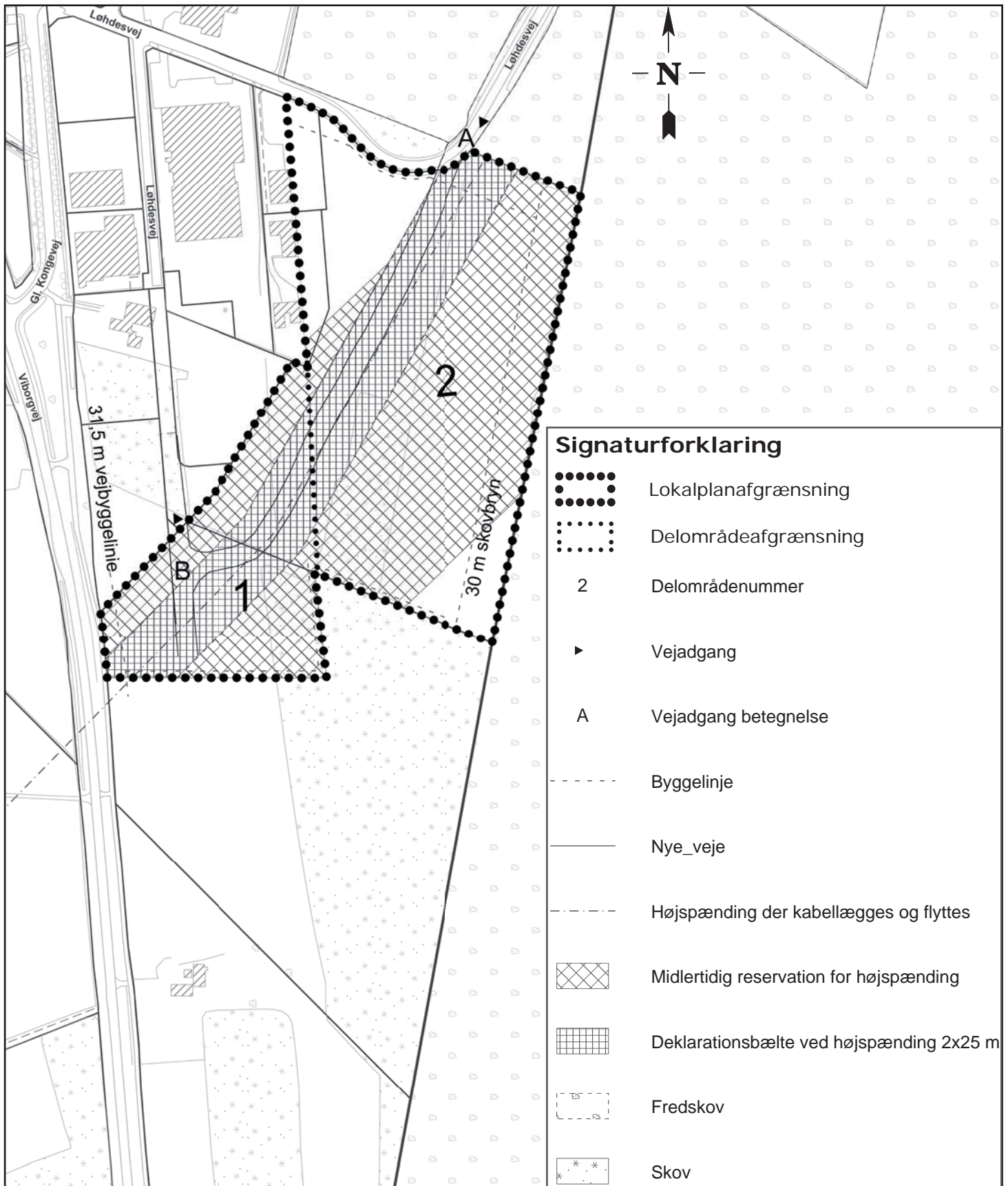
Fredskov

Mål 1:4.000

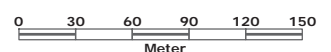


Kortbilag 2

Arealanvendelse



Mål 1:4.000



Bilag 3

Miljø og planlægning

For at kunne få sammenhæng mellem Miljøbeskyttelseslovens krav og planlægningen for kommunens erhvervsområder deles erhvervsområder op i områder, med begrænsninger på, hvilke erhvervstyper, der kan etablere sig i områderne. Til dette benyttes Miljøstyrelsens anbefalinger til opdeling af virksomhederne i klasser. Se "Håndbog om Miljø og Planlægning".

Disse klasser er generelle. Der kan ofte forekomme forhold der berettiger til, at en virksomhed kan komme i en anden klasse end de af Miljøstyrelsen anbefalede.

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

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, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Inden for denne klasse falder mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Denne gruppe rummer bl.a. visse levedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Denne gruppe rummer bl.a. produktionsvirksomheder/fabrikker, f.eks. maskinfabrikker, betonvarefabrikker, farve- og lakindustrivirksomheder.

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 forure-

ningsfølsomme naboer kan opnås. Til denne klasse hører f.eks. asfaltfabrik, slagterier, større maskin- eller betonfabrik.

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 (normalt kommuneplanens M-områder). Klassen omfatter tunge virksomheder som f.eks. medicinal- og pesticideproduktion og kraftværker.

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 særlig risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

| | |
|----------|-----------------------------------|
| Klasse 1 | 0 meter (i forhold til boliger) |
| Klasse 2 | 20 meter (i forhold til boliger) |
| Klasse 3 | 50 meter (i forhold til boliger) |
| Klasse 4 | 100 meter (i forhold til boliger) |
| Klasse 5 | 150 meter (i forhold til boliger) |
| Klasse 6 | 300 meter (i forhold til boliger) |
| Klasse 7 | 500 meter (i forhold til boliger) |

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægningssituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser.

Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i overensstemmelse med de angivne miljøklasser – både på kort og lang sigt. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.

Bilag 4

Støj fra erhverv

VEJLEDENDE GRÆNSEVÆRDIER FOR STØJBE- LASTNING.

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).

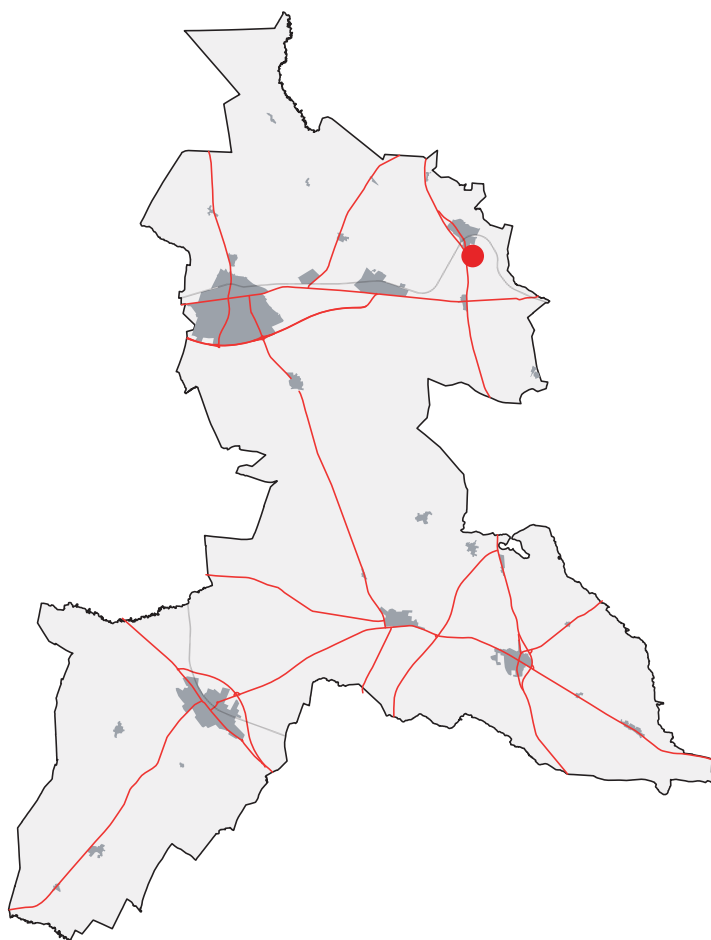
Selve støjgrænsen for en virksomhed fastlægges af en miljømyndighed, derfor er støjgrænserne som ses nedenfor kun vejledende.

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs

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

| Tidsrum | Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 Lørdag kl. 07.00 - 14.00 | Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00 Lørdag kl. 14.00 - 22.00 Søn- og hellig- dag kl. 07.00 - 22.00 | Alle dage kl. 22.00 - 07.00 |
|---|--|--|--------------------------------|
| Områdetype (faktisk anvendelse) | | | |
| Erhvervs- og industriområder | 70 | 70 | 70 |
| Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder | 60 | 60 | 60 |
| Områder for blandet bo- lig- og erhvervsbebyggelse, centereområder (bykerne) | 55 | 45 | 40 |
| Etageboliger | 50 | 45 | 40 |
| Boligområder for tæt lav og åben lav boligbebyggelse | 45 | 40 | 35 |
| Sommerhusområder og offent tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder | 40 | 35 | 35 |
| Kolonihaveområder | Grænseværdien for støjbelastningen afhænger af beliggenhed og den planlægningsmæssige situation | | |
| Det åbne land (incl. 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



Ikast-Brande Kommune

Planafdelingen
Centerparken 1
7330 Brande

Tlf. 99 60 40 00
Fax. 99 60 32 09

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk