

Lokalplan nr. 306

Erhvervsområde, Holmevej, Ejstrupholm

Indhold

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.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

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. 306
Erhverv, Holmevej, Ejstrupholm

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen

Henvendelse

E-post: 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	7
Tekniske anlæg	13
Love og beskyttelseslinjer	14
Servitutter	14
Miljøvurdering	15
Midlertidige retsvirkninger	15

Bestemmelser 17

§ 1. Formål	17
§ 2. Område & zonestatus	17
§ 3. Områdets anvendelse	17
§ 4. Udstykning	18
§ 5. Vej, stier & parkering	18
§ 6. Bebyggelsens omfang & placering	19
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8. Ubebyggede arealer	21
§ 9. Tekniske anlæg	22
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	22
§ 11. Servitutter	22
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan	23
§ 13. Retsvirkninger	23

Praktiske oplysninger om planprocessen..... [Se bagsiden](#)

Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	25
Kortbilag 2 - Anvendelse	27
Bilag 1 - Støj	29
Bilag 2 - Miljøklasser	30



Redegørelse

Lokalplan nr. 306

Lokalplan nr. 306

Erhvervsområde, Holmevej, Ejstrupholm

Redegørelse

Beliggenhed & eksisterende forhold

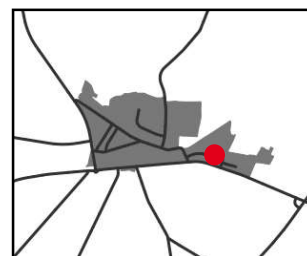
Lokalplanområdet omfatter et eksisterende erhvervsområde i den sydøstlige del af Ejstrupholm, der er i stadig udvikling. Fra erhvervsområdet er der gode tilkørselsforhold til Brandevej, hvorfra der er forbindelse videre til Øst- og Vestjylland.

Lokalplanområdet omfatter arealet, der er vist på nedenstående kort.

Lokalplanområdet er en del af et større erhvervsområde i Ejstrupholm. Det aktuelle lokalplanområde afgrænses mod syd af Brandevej, mod vest af beplantning, mod øst af Nyholmvej og mod nord-vest af "Den Skæve Bane" (vandre- og cykelsti). Området er knap 20 ha. stort.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone med vedtagelsen af lokalplan nr. 306.

I 2014 ligger der i området 16 virksomheder af forskellig størrelse, et par boliger i tilknytning til virksomheder samt enkelte ubebyggede grunde. En del af det østligste lokalplanområde er en kommunal udstykning.



Lokalplanområdets placering i Ejstrupholm.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Redegørelse

Lokalplan nr. 306

*Indkørsel til området fra
Holmevej*



Baggrund og formål

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 2.15, der blev vedtaget den 9. juli 1987 af det tidligere Nørre Snede Byråd. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål med mulighed for, at der på hver ejendom kan opføres/indrettes én bolig til indehaver eller person med tilknytning til virksomheden. Lokalplan nr. 2.15 aflyses med den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 306.

Byrådet har besluttet, at lokalplanområdet fremadrettet udelukkende skal anvendes til erhvervsvirksomheder for at undgå konflikter mellem virksomheder og forureningsfølsom arealanvendelse.

På den baggrund er det besluttet, at denne lokalplan skal udarbejdes for Ikast-Brande Kommuneplan 2013 – 2025, rammeområde 19.E2.3. Af rammebestemmelserne fremgår det, at området er udlagt til erhverv, og der er mulighed for at etablere butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

Ikast-Brande Kommune oplever, at der flere steder i kommunen er interesse for etablering af butikker til særlig pladskrævende varegrupper. I forbindelse med sidste revision af kommuneplanen vurderede Byrådet, at området nord for Brandevej i Ejstrupholm kan indeholde den type butikker - ikke mindst i forhold til den eksisterende infrastruktur.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Redegørelse

Lokalplan nr. 306



Virksomheder langs Holmegårdsvej og uudnyttet areal i den østlige del af lokalplanområdet



Holmevej i vestlig retning med lokalplanområdet på begge sider af vejen

Indhold

Lokalplanområdet er som tidligere nævnt et eksisterende erhvervsområde, hvor der på de enkelte ejendomme er erhverv af forskellig karakter. Lokalplan nr. 306 er udarbejdet for at sikre områdets udvikling og fortsatte mulighed for etablering af forskellige erhvervstyper.

Lokalplanen fastlægger områdets fremtidige rammer for udstykning af erhvervsgrunde – herunder mulighed for etablering af detailhandel for særligt pladskrævende varegrupper.

Redegørelse

Lokalplan nr. 306

Lokalplanen fastsætter desuden byggelinjer, placering af beplantningsbælter samt vejudlæg i området. Endvidere fastsættes der bestemmelser om maks. bebyggelsesprocent på 50, maks. etageantal på 2 samt en minimums grundstørrelse på 2000 m².

Anvendelse

Lokalplanområdet må udelukkende anvendes til erhverv. Der må ikke etableres boliger.

Lokalplanen fastlægger rammerne for udstykning af erhvervsgrunde i området herunder mulighed for etablering af detailhandel for særlig pladskrævende varegrupper. Der oplyses om afstandszoner til omkringliggende boligbebyggelse, der angiver, hvor virksomhedstyper af forskellig miljøklasse kan placeres. Se skema over miljøklasser på side 31.

Eksisterende erhvervsbebyggelse langs Søndermarken set mod øst



Lokalplanen fastlægger udover bestemmelser for, hvordan byggeri inden for området skal udformes også bestemmelser for områdets anvendelse til erhverv i miljøklasse 3-4.

Miljøklasse 3-4 omfatter: Håndværksprægede virksomheder, visse servicevirksomheder og engroshandel, levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakering. Ikast-Brande Kommune kan tillade, at andre virksomheder kan etablere sig i området. Det forudsætter dog, at virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold kan sidestilles med de i miljøklasse 3-4 nævnte virksomheder, jf. liste bagerst i lokalplanen.

Bebyggelse & anlæg

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens placering og maksimale højde samt materialevalg sådan, at området kan fremstå med et overordnet helhedspræg.

Området omfatter følgende matrikel numre:

2aæ, 2ba, 2bb, 2bc, 2bf, 2bg, 2bm, 2bn, 2bo, 10a, 10ab, 10ae, 10an, 10ao, 10at, 10av, 10aæ, 10bi, 10bk, 10bl, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10f, 10o, 10r, 10s, 10t, 10u, 10z, 10æ alle Ejstrup By, Ejstrup samt alle matr. nr. der efter den 24. sept. 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Grønne områder, landskab og beplantning

Landskabsmæssigt er området forholdsvis ensartet med en terrænforskel på ca. 4 m (fra kote 69 i vest til kote 73 i øst) over en knap 3 km strækning. Da stigningen fordeler sig jævnt på strækningen, er det let at udnytte grundene og opføre bygninger.

Mod nordvest er lokalplanområdet omgivet af et eksisterende levende tæt hegn med høje træer, der afskærmer området mod "Den Skæve Bane" og det nord for liggende boligområde.



Lokalplanområdets afgrænsning mod nord mod "Den Skæve Bane" er et tæt levende hegn.

Erhvervsområdet skal - i den østlige del af lokalplanområdet mod det åbne land - afskærmes af et plantebælte, så der skabes en grøn afgrænsning med levende hegn.

Lokalplanområdet fremstår i øvrigt med forskellig grøn karakter, idet flere virksomheder har anlagt arealer med græs, enkeltstående træer og forskellig artede levende hegn på dele af deres ubebyggede arealer.

Flere steder er der udeopholdsareal til virksomhedens medarbejdere. Langs nogle veje i lokalplanområdet er der i begge vej-

sider udlagt 1,5 m brede rabatter, der afbrydes af overkørsler til de enkelte virksomheder.

Langs Brandevej skal området fremstå som et 10 m grønt bælte med græs og træbeplantning i grupper, som et led i at få et grønt helhedsindtryk langs hovedvejen.

Trafik

Lokalplanområdet grænser mod syd op til Brandevej, der er en af kommunens overordnede og stærkt trafikerede veje. Vejbetjeningen af området er derfor god, også i forhold til tung trafik, fordi området ligger umiddelbart nord for Brandevej.

Adgangen til de enkelte virksomheder sker fra kommunevejene Søndermarken, Holmevej og Holmegårdsvej. Adgangsforholdene til lokalplanområdet ændres ikke, da det ikke er muligt at etablere flere adgangsveje ud til Brandevej.

Vejene i erhvervsområdet fungerer dels som tilkørsel til de enkelte virksomheder for medarbejdere, dels som kunde- og varekørsel.

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

Langs Brandevej fra St. Thorlund er der cykelsti, der stopper ved Nyholmvej. Cyklisten til Ejstrupholm skal fortsætte videre gennem erhvervsområdet. Der er ikke anlagt stier i lokalplanområdet.

Der er tinglyst vejbyggelinje langs Brandevej på 15 m.

Børn i byen

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

Afstanden fra lokalplanområdet til Ejstrupholm Skole er ca. 1 km. I denne del af erhvervsområdet, er der et par boliger i tilknytning til enkelte virksomheder. Det vil være yderst begrænset, hvilken betydning det vil få i forhold til børn i byen.

Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

Kommuneplanen er den samlede 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 er grundlaget for udarbejdelse af lokalplaner, idet den indeholder de overordnede rammebestemmelser. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter Byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen er omfattet af rammeområde nr. 19.E2.3 i Ikast-Brande Kommuneplan 2013-2025. Kommuneplanen blev vedtaget den 12. nov. 2013.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for område 19.E2.3.

Området er udlagt til:

- Erhvervsområde, Holmevej, Ejstrupholm
- Byzone
- Bebyggelsesprocent max. 50%
- Bygningshøjde maks. 12 m
- Mindst tilladte miljøklasse 3
- Max. tilladte miljøklasse 4
- Mindste grundstørrelse 2000 m²

- Inden for området må der opføres eller indrettes butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Det samlede butiksareal til særlig pladskrævende varer må højst være 3.000 m². Den tilladte størrelse for den enkelte butik må højst være 1.500 m². I området kan der opsættes antenne- og mobilmaster

- Skorstene, antenne- og mobilmaster samt andre tekniske installationer (f.eks. ventilation) er undtaget fra bestemmelsen om maks. bygningshøjde.

- Der skal udlægges areal til udendørs opholds- og friareal på min. 10% af etagearealet til virksomhedens ansatte. Opholds- og friarealer må ikke placeres uden for den enkelte virksomheds ejendom eller uden for rammeområdet.

- Der skal på egen grund udlægges det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere. Der skal dog altid udlægges 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv, eller der udlægges 1 p-plads pr. medarbejder/bruger.

Eksisterende lokalplan

Den østligste del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 2.15, der er vedtaget i 1987. Lokalplanen gælder for matr. nr. 10a, 10at, 10av, 10aæ, 10bi, 10bk, 10bl, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10t, 10u og 10æ alle Ejstrup By, Ejstrup. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål med mulighed for, at der på hver ejendom kan opføres/indrettes én bolig til indehaver eller person med tilknytning til virksomheden.

Lokalplan nr. 2.15 aflyses med den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 306.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et OD-område (Område med drikkevandsinteresser). Der er ikke udpeget specielle forhold omkring grundvandet, og der findes ikke drikkevandsboring i området.

Lokalplanens primære formål er, at området fremadrettet udelukkende skal indeholde erhvervsvirksomheder samt skabe mulighed for, at detailhandel for særlig pladskrævende varegrupper kan etablere sig i området. Denne anvendelse ses ikke at være mere grundvandstruende end den hidtidige anvendelse.

Virksomheder og brugere af området skal som altid være opmærksomme på, at den generelle lovgivning om beskyttelse af grundvand er gældende, idet risiko for grundvandsforurening til en hver tid skal minimeres mest muligt. Man skal især være opmærksom på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer såsom opløsningsmidler og olie- og benzinerprodukter, der er meget mobile i jord, og som selv i små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Størstedelen af de eksisterende ejendomme i området er spildevandskloakeret. Ny bebyggelse i området skal separatkloakeres.

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem. Spildevand ledes til Nørre Snede Renseanlæg.

For separatkloakerede grunde gælder, at bortledning af overflade-/regnvand fra større befæstede arealer skal forsinkes eller håndteres på den enkelte grund, svarende til en befæstelsesgrad på 0,50 for erhvervsområder.

For den spildevandskloakerede del af lokalplanområdet gælder, at der ikke er mulighed for afledning af overflade-/regnvand til offentlig kloak.

Der er i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021 indført et generelt princip om, at overflade-/regnvand håndteres på egen grund, f.eks. ved nedsivning, for at reducere påvirkningen af vandløb og søer.

Afledning af regnvand fra småbygninger under 50 m² skal så vidt muligt foregå via jordoverfladen, fra faskine eller lignende på egen grund.

Miljøforhold

Regulering af miljøforhold i lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne er udtrykt i lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 3, hvor det fastlægges, hvilke typer af erhverv, området må anvendes til.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Luftledning

Midtjyllands Elektricitetsforsynings Selskab har en 60 kV luftledning, der går ind over en del af lokalplanområdet. Byggeri i nærheden eller under en 60 kV luftledning kan være forbundet med restriktioner for bygherre.

Varmeforsyning

Ejstrupholm er underlagt fjernvarmeforsyningen således, at alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning med mindre andet er aftalt og er en mere miljøvenlig måde at modtage varme på.

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

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Ejstrupholm Vandværk.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ikast-Brande Kommunes "regulativ for erhvervsaffald" og "regulativ for dagrenovation og husholdning". 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, der kan komme helt hen til containeren.

I forbindelse med byggeprojekt kan der opstå affald til deponi. Dette skal håndteres i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes affaldsregulativer.

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 1 er der angivet et sammendrag af de støjbestemmelser, der gælder for erhvervsvirksomheder.

Jordforurening

I lokalplanområdet findes en enkelt ejendom, der er registreret med forurening (matr. nr. 10ae, Ejstrup By, Ejstrup).

Der er ikke kendskab til jordforurening på andre matrikler inden for området.

Hvis der findes tegn på forurening, skal anlægsarbejder straks standses, og Ikast-Brande Kommune underrettes, så der kan iværksættes afværgeforanstaltninger i nødvendigt omfang.

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

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for området, skal deponeres og anvendes 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 Færdselslovens § 100).

Museumsloven

I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Herning Museum skal underrettes om fundet.

Fortidsminder

Syd for lokalplanområdet ligger et fredet fortidsminde - en rundhøj fra oldtiden. Fortidsmindet er omfattet af en 100 m beskyttelseslinje for registrerede fortidsminder i henhold til naturbeskyttelsesloven § 18. Hensigten med beskyttelseslinjen er at beskytte indsynet til og udsynet fra fortidsmindet samt de eventuelle arkæologiske lag, der måtte være. Inden for 100 m beskyttelseslinjen gælder, at der ikke må foretages ændringer. Med ændringer menes etablering af bygninger, flagstænger, terrænændringer, hegn, placering af campingvogne og lign., med mindre der er søgt og opnået tilladelse fra Ikast-Brandes Kommune. 3 ejendomme nord for Brandevej i lokalplanområdet ligger delvis inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.

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 det ikke er sikkert, at alle servitutter vedr. rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. 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.

Miljøvurdering

Når der udarbejdes lokalplan skal der i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 udarbejdes en miljøvurdering, med mindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes i henhold til lovens § 3 stk. 2.

Der er foretaget screening af lokalplanen. Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig, idet der ikke sker væsentlig ændring i områdets nuværende struktur, når området er fuldt udbygget. Lokalplanen omfatter et allerede eksisterende erhvervsområde, hvor der i den østlige del af området ligger enkelte ubebyggede grunde, der ejes af Ikast-Brande Kommune.

Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning offentliggøres på kommunens hjemmeside sammen med bekendtgørelsen af dette lokalplanforslag.

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.



Redegørelse

Lokalplan nr. 306

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål
- at give mulighed for etablering af butikker til særligt pladskrævende varegrupper
- at sikre områdets vejbetjening fra Holmevej, Holme gårdsvej og Søndermarken.

§ 2. Område & zonestatus

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

2aæ, 2ba, 2bb, 2bc, 2bf, 2bg, 2bm, 2bn, 2bo, 10a, 10ab, 10ae, 10an, 10ao, 10at, 10av, 10aæ, 10bi, 10bk, 10bl, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10f, 10o, 10r, 10s, 10t, 10u, 10z, 10æ alle Ejstrup By, Ejstrup samt alle matr. nr. der efter den 24. sept. 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet anvendes til erhverv (miljøklasse 3-4). Der kan etableres kontor/administration og personalefaciliteter i tilknytning til erhvervet.

3.2 Lokalplanområdet må anvendes til: håndværksprægede virksomheder, visse servicevirksomheder og engroshandel, levnedsmiddelfabrikker, mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakering samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Ikast-Brande Byråd kan tillade, at andre virksomheder kan etablere sig i området, hvis virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske for-

hold kan sidestilles med de nævnte virksomheder, og virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. § 1.

- 3.3 Inden for området må der opføres eller indrettes butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Det samlede butiksareal til særlig pladskrævende varer må højst være 3000 m². Den tilladte størrelse for den enkelte butik må højst være 1500 m².
- 3.4 Der må ikke etableres anden detailhandel inden for området end særligt pladskrævende varegrupper.
- 3.5 Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for lokalplanområdet.
- 3.6 Inden for området må der opføres anlæg som regnvandsbassiner, skorstene, antennemaster, transformere eller lign.

§ 4. Udstykning

Udstykningsplan

- 4.1 Grundstørrelsen for den enkelte grund skal have en minimumsstørrelse på 2000 m².
- 4.2 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelgrund + 1,5 m hele vejen rundt herom.
- 4.3 § 4.1 og § 4.2 er ikke til hinder for gennemførelse af mindre skelreguleringer og arealoverførsler mellem de enkelte matrikulære enheder.

§ 5. Vej, stier & parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra de eksisterende veje Holmegårdsvej, Holmevej og Søndermarken.

Vejens udformning

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

Oversigtsarealer

- 5.3 Vejtilslutninger til Brandevej skal sikres med oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.4 Der må i oversigtsarealer ikke være beplantning eller genstande med en højde, der overstiger 0,8 m.

Vejtilslutning

- 5.5 Der er 4 vejtilslutninger til lokalplanområdet fra Brandevej. Der kan ikke etableres flere vejtilslutninger til Brandevej.

Vejbyggelinje

- 5.6 Der er tinglyst en vejbyggelinje på 15 m målt fra vejskel på Brandevej.

Belysning

- 5.7 Vejene belyses i henhold til Vejreglerne.

Parkering

- 5.8 På egen grund skal der etableres p-pladser, så behovet for parkering til medarbejdere, kunder og besøgende til enhver tid er opfyldt.

Der skal som minimum udlægges 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv eller 1 p-plads pr. beskæftigede på virksomheden.

§ 6. Bebyggelsens omfang & placering

- 6.1 Bebyggelse skal opføres indenfor den viste byggelinje.
- 6.2 Bebyggelse må maks. opføres i 2 etager.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50%.
- 6.4 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m målt fra det naturlige terræn. Ventilation og lign. der opsættes på tage er undtaget fra bestemmelsen.
- 6.5 Skorstene, siloer og lign. der er nødvendige for virksomhedens produktion må opføres i den nødvendige højde.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Facader skal udføres i enten teglsten (blank eller vand-skuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte betonelementer.

Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som f.eks. træ, metal eller glas.

- 7.2 Facader skal fremstå i beige, hvid, grå, gul, rød, sort eller moccifarvede nuancer.

Ingen udvendige bygningsdele må udføres med reflekterende byggematerialer, f.eks. glaseret tegl og blanke metalplader.

Vinduer er undtaget fra denne bestemmelse.

Tage

- 7.3 Tage skal fremstå i rød, grå eller sort farve.

- 7.4 Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer.
Tagvinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelsen.

- 7.5 Anlæg til solenergi skal opsættes parallelt med tagfladen.

Skilte

- 7.6 Der må opsættes ét skilt i form af firmanavn og logo på hver facade. Skiltet skal have synlig facademur omkring hele skiltet.

- 7.7 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.

- 7.8 Projektører til oplysning af skilte tillades ikke.

- 7.9 Fritstående skilte må være ét større skilt pr. virksomhed. Skiltet må maks. være 4 m² og skal placeres min. 2,5 m fra kørebane kant.

Skiltning skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.

Andet

- 7.10 Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig og ryddelig stand.
- 8.2 Der skal udlægges areal til udendørs opholds- og friareal på minimum 10% af etagearealet til virksomhedens ansatte. Opholds- og friarealer må ikke placeres uden for den enkelte virksomheds ejendom.
- 8.3 Oplag skal med bebyggelse, hegn eller beplantning afskærmes mod indblik fra vej og naboejendomme.

Hegn og beplantning

- 8.4 Hegn mod skel skal etableres som levende hegn. Der kan etableres fast hegn, som skjules af det levende hegn.
- 8.5 Hegn skal plantes min. 1 m fra skel, så hegnet i opvokset stand ikke kommer over skel mod vej og nabomatrikler.
- 8.6 Mod Brandevej skal ejendommene fremstå med et 10 m bredt areal i græs og enkeltstående træer.
- 8.7 Langs lokalplanområdets østlige afgrænsning, jf. kortbilag 2 - skal der etableres et beplantningsbælte. Beplantningsbæltet hører under de enkelte matrikler og skal etableres og vedligeholdes af den enkelte lodsejer.

Terræn

- 8.8 Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes en plan for terrænregulering, hvor de nuværende og de fremtidige koter fremgår.
- 8.9 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 m fra skel.
- 8.10 Terrænreguleringer, der overskrider +/- 0,5 m, skal godkendes, inden der gives byggetilladelse.
- 8.11 Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger på egen grund uden brug af stensætninger.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes vandforsyningen fra Ejstrupholm Vandværk.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes Ikast-Brande Spildevand A/S kloaksystem i henhold til Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.
- 9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning. Varmeforsyningsformen afgøres i forbindelse med udarbejdelse af et projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
 - bebyggelse tilsluttes den kollektive varmforsyning. Varmeforsyningsformen afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven
 - bebyggelse tilsluttes det kollektive elnet
 - bebyggelse være tilsluttet vandforsyningen fra Ejstrupholm Vandværk
 - ny bebyggelse separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
 - bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes Ikast-Brande Kommunes affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 11. Servitutter

- 11.1 Der foretages ingen ophævelse af servitutter eller deklamationer for lokalplanens område.
- 11.2 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planlovens § 18.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

- 12.1 Lokalplan nr. 2.15 for et område til erhvervsformål beliggende ved Holmegårdsvej i Ejstrupholm, vedtaget af Byrådet i Nørre-Snedede Kommune den 9. juli 1987 aflyses i sin helhed.

§ 13. Retsvirkninger

- 13.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 i lov om planlægning kun udstykes, 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 ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlansystemDK.
- 13.4 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). Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Planloven.




Kortbilag 1

Lokalplan nr. 306



Mål: 1:7500

Signaturforklaring

	Lokalplangrænse
	Skel



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 306



Mål: 1:7.500

Signaturforklaring

	Lokalplangrænse		Plantebælte langs Nyholmvej
	Skel		Vejadgang
	Vejbyggelinje		



Bilag 1 - Støj

Lokalplan nr. 306

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 støjdæmpning 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	Levensmiddelfabriker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabriker, betonfabriker, farve- og lakindustri virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Høringsperiode

Lokalplan nr. 306 var i offentlig høring i perioden fra den 24. sept. 2014 og frem til den 19. nov. 2014.



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.



Vedtagelse

Lokalplan nr. 306 - Erhverv, Holmevej, Ejstrupholm er:

- Vedtaget som forslag den 15. sept. 2014
- Forslaget er offentliggjort den 24. sept. 2014
- Vedtaget endeligt den 26. jan. 2015
- Offentligt bekendtgjort den 4. feb. 2015.