



Ikast-Brande
Kommune



**Erhverv nordøst for Brande Omfartsvej, Brande
LOKALPLAN NR. 12.4**

Titel

Erhverv nordøst for Brande Omfartsvej, Brande
Lokalplan nr. 12.4

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

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?.....	5
----------------------------	---

Lokalplanredegørelse

Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanområdet.....	8
Lokalplanens indhold	8
Forhold til anden planlægning	9
Tekniske anlæg	13
Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.....	15
Servitutter	17
Miljøvurdering.....	18
Offentliggørelse af lokalplanen	18

Lokalplanbestemmelserne

§ 1. Lokalplanens formål	19
§ 2. Område og zonestatus	19
§ 3. Områdets anvendelse.....	20
§ 4. Udstykning	21
§ 5. Bebyggelsens placering og omfang	22
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 7. Skiltning og reklamering.....	24
§ 8. Ubebyggede arealer	24
§ 9. Vejanlæg	25
§10. Parkering	26
§11. Tilslutning til fællesanlæg	26
§12. Grundejerforening	27
§13. Betingelse for ibrugtagen.....	27
§14. Deklarationer	28
§15. Retsvirkninger.....	28

Vedtagelsespåtegning	29
----------------------------	----

Kortbilag:

1. Matrikelkort	31
2. Arealvendelseskort	33

Bilag

3. Miljø og Planlægning	35
4. Støj fra erhverv	37
5. Støj fra trafik	39

Lokalplan nr. 12.4

Erhverv nordøst for Brande Om-

fartsvej, Brande

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 tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan er ikke til hinder for, 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.



Kort med lokalplanafgrænsning

Lokalplanredegørelse

Lokalplanens baggrund

Byrådet tilstræber med nærværende lokalplan at afhjælpe den mangel på ledige erhvervsarealer i den nordlige del af Brande, der er opstået som følge af udbygningen af området syd for Brande Omfartsvej. Desuden er der et ønske om at imødekomme lokalt beliggende firmaers aktuelle ønsker om at udvide i Brande med produktion og oplagring.



Lokalplanområdet ligger 5 - 8 m under omfartsvejen

Lokalplanområdet

Området ligger nord for Brande langs indfaldsvejene mod Herning, Ikast og Nørre Snede.

Lokalplanområdet omfatter et 43 ha stort område, hvor de ca. 16 ha ligger vest for Dørslundvej.

Lokalplanområdet er afgrænset af Brande Omfartsvej mod syd, mod nordvest af Søvej og nordøst af en ny fordelingsvej - Kåremagervej. Mod sydøst er Ejstrupholmvej beliggende.

Lokalplanområdet benyttes dels til landbrug og dels til en cementfabrik og en dækvirksomhed. Område er i nord-sydlig retning gennemskåret af læhegn.

I den sydøstligste del af lokalplanområdet er der skov/plantage, grusgrav, græs, lyng, søer og en bæk - Goldbækken.

Ca. 100 m nord for Søvej ligger der en bolig og godt 300 m nord for Kåremagervej og 300 m øst for Dørslundvej er der ligeledes en bolig.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal sikre, at området er attraktivt for forskellige typer virksomheder, der lægger vægt på en god trafikal og synlig placering.

I området må der ikke være boliger og detailsalg.

Lokalplanen indeholder endvidere en række bestemmelser om bebyggelsens placering og omfang, udseende, skiltning, ubebyggede arealer, vej- og parkeringsforhold m.v.

Forhold til anden planlægning

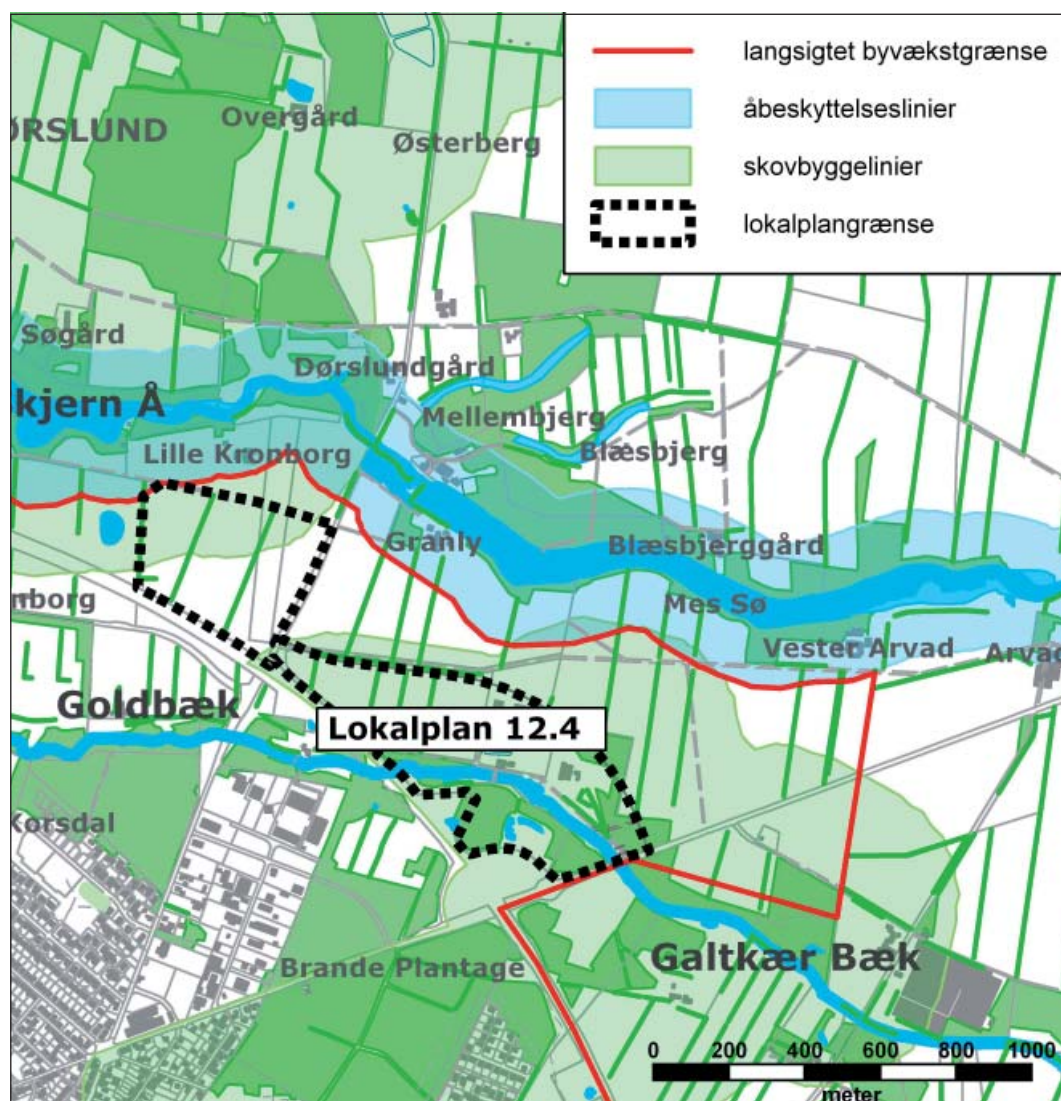
Regionplanen

I december 2006 anbefalede Ringkjøbing Amt vedtagelse af et tillæg til Regionplanen - Tillæg nr. 2 - der inddrog lokalplanens område i den langsigtede byvækstgrænse for det nordlige Brande. Miljøministeriet vedtog tillægget den 2. marts 2007.

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med regionplanretningslinierne.

Grundvand

Området er i Regionplanen klassificeret som "Område med drikkevandsinteresser". Det betyder, at der i området skal ske en almindelig beskyttelse af grundvandet.



Regionplanens langsigtede byvækstgrænse ved Brande (vist med rødt) og lokalplan 12.4's afgrænsning

Søer, moser og vandløb

I området syd for Goldbækken er der tre søer og 2 moser, beskyttet af §3 i naturbeskyttelsesloven. Det betyder, at søerne skal bibeholdes, og at deres tilstand ikke må ændres. Se side 10.

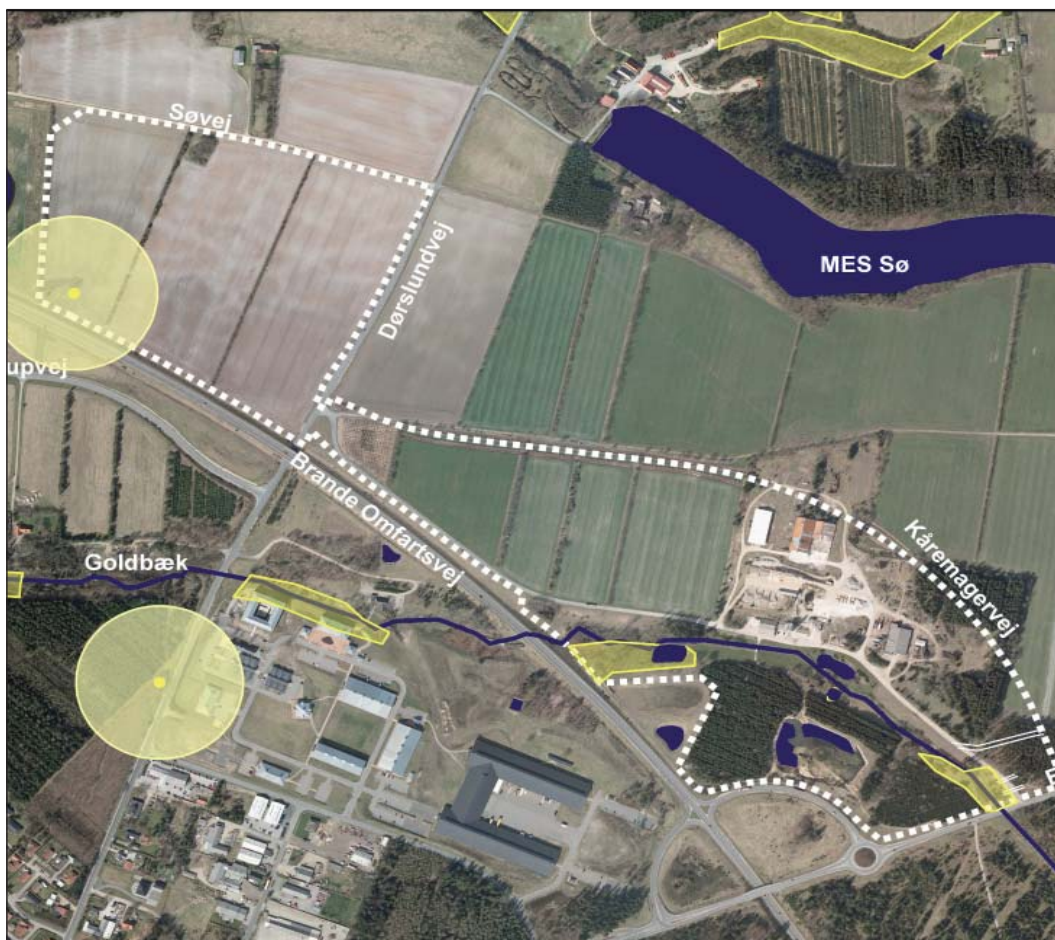
Nord for lokalplanområdet løber Skjern Å gennem Elværkssøen og MES Sø.

Skovbeskyttelseslinier

I store dele af lokalplanområdet er der skovbyggelinie, en 300 m bræmme fra skovplantning, se figuren nedenfor. Udnyttelse af området inden for skovbyggelinien forudsætter dispensation eller ophævelse af skovbyggelinien. Inden for lokalplanens område ønskes byggelinien ophævet, da det vurderes, at der ikke går væsentlige landskabelige eller biologiske værdier tabt ved dette, da skovene er relativt unge gran-skove, med kun begrænset landskabelig og biologisk værdi. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen og områdets overførsel til byzone kan kommunen ansøge om ophævelse af byggelinien.

Fortidsminder

Et fortidsminde (gravhøj) ved den sydvestlige områdefrænsning



I områdets vestligste del ligger en gravhøj med en beskyttelseszone omkring (gul flade). I området ved tilkørslen til omfartsvejen findes tre søer (blå markering) og to moseområder (gul markering)

langs Brande Omfartsvej er beskyttet af naturbeskyttelsesloven. Beskyttelsen omfatter området inden for en radius af 100 m fra gravhøjens fod, hvor der ikke må bygges eller tilplantes af hensyn til indkigget til fortidsmindet.

Der er i området en række fund af tidligere beboelse og gravpladser. I forbindelse med lokalplanforslagets høringsperiode orienteres Herning Museum, der må tage stilling til, om der skal gennemføres prøveudgravninger.

Naturbeskyttelsesloven i øvrigt

Der er efter Naturbeskyttelseslovens §21 forbud mod skiltning og reklamering ud mod det åbne land.

Strukturplan. Erhvervsområde nord for omfartsvejen, Brande

Inden Regionplantillægget blev vedtaget, udarbejdede Ikast-Brande Kommune en strukturplan, og flere kort og beskrivelser i denne lokalplan er hentet derfra. Strukturplanen var grundlaget for, at regionplanen udlagde en langsigtet byudviklingsplan for erhvervsområdet nord for Brande. Se kortet side 13.

Lokalplanen er i overensstemmelse med strukturplanen, men omfatter kun et mindre område af den langsigtede byvækstgrænse.

Kommune- og lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Ikast-Brande Kommuneplan 2009-2021.

Trafikplanlægning

Den nyanlagte Brande Omfartsvej er planlagt udvidet og ombygget til motorvej, som en del af Motorvejsforbindelsen Herning - Vejle. Tidshorisonten for anlægsarbejdet er i 2008 anslået til 2012.

Der er endnu ikke taget endelig stilling til, om motorvejen skal udbygges med et sydligere spor eller et nordligere spor, men Vejdirektoratet foretrækker et sydligere spor, altså et spor der ligger uden for lokalplanens område.

Den nordvestlige del af lokalplanområdet planlægges vejbetjent fra Dørslundvej via en fordelingsvej ca. midt mellem Brande Omfartsvej og Søvej, som vist på kortbilag 2.

Den sydøstlige del af lokalplanområdet vejbetjenes ad den nyanlagte Kåremagervej, der forløber mellem Dørslundvej og Ejstrupholmvej. Den sydøstligste del af lokalplanområdet vejbetjenes fra Ejstrupholmvej.

Vejdirektoratet

Hvis skiltning og reklamering vurderes at virke distraherende på trafikken på den kommende motorvej, kan Vejdirektoratet forlange opsat et tæt beplantningsbælte efter Vejdirektoratets anvisning på virksomhedens bekostning.

Miljøplanen

For virksomheder, der ønsker at lokalisere sig indenfor lokalplanområdet, vil kommunen i samarbejde med den enkelte virksomhed arbejde for miljømæssig ansvarlighed, ressourcebesparelse, anvendelse af renere teknologi, affaldsminimering og genanvendelse.

Miljøvurdering af virksomheder

Når Ikast-Brande Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver virksomhed er klassificeret efter hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med hensyn til bl.a. støj, rystelser, trafik og lugt. Se bilag 3 Miljø og planlægning.

Lokalplanen begrænser ikke igangværende, lovlige erhvervsudøvelser for områdets eksisterende virksomheder.

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



Området i den sydøstlige del af lokalplanområdet

Støj fra trafik

Årsdøgntrafikken på Brande Omfartsvej var ca. 8.800 biler i 2007. Erhvervsområdet er således støjramt fra trafik, hvorfor de udendørs opholdsarealer til de ansatte skal indrettes under hensyntagen til dette. Se i øvrigt bilag 5 "Støj fra trafik".

Tekniske Anlæg

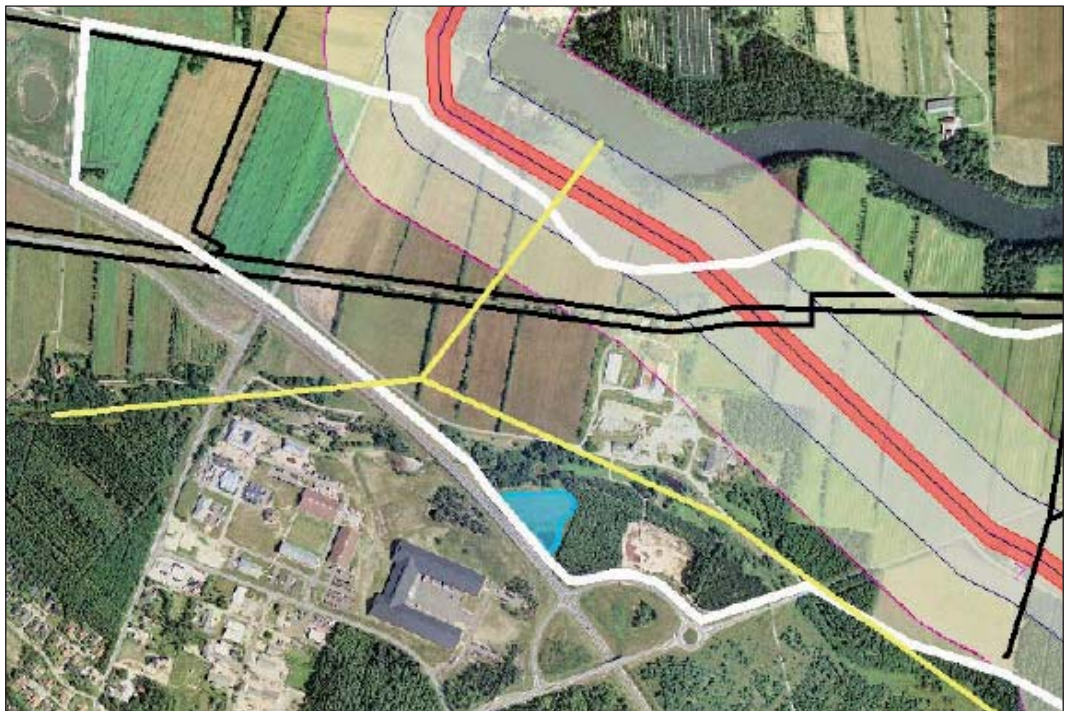
Spildevand, herunder overfladevand

Lokalplanområdet tilsluttes det kommunale spildevandssystem. Overfladevand nedsives på egen grund. Afledning af regnvand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt foregå via jordoverfladen eller fra faskine eller lignende på egen grund. Det kan være hensigtsmæssigt at grave et forsinkelsesbassin til imødegåelse af oversvømmelser ved større regnskyl. Forsinkelsesbassin skal etableres på egen grund.

Regnvand fra vejarealer skal ligeledes nedsives på jordoverfladen eller via faskine i grøfter eller bassiner.

Elforsyning

Inden for lokalplanens område er der to 60 kV luftledninger samt nogle



Omtrentlig placering af ledninger.

Energinets gastransmissionsledning med 40 m sikkerhedszone (rød), 90 generel forbudszone (lyseblå) og 200m class location zone (lysegul). Andelskartoffelmelfabrikken Midtjylland har rørledninger (sorte linier) i området. Midtjyllands Elektricitets Selskab har 60kV-ledninger i området (gule linier). Der er to afløbsbassiner fra omfartsvejen (blå flade).

10 kV kabellagte ledninger. 60 kV ledningernes omtrentlige beliggenhed er vist på tegningen på side 13

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Gastransmissionsledning

Der går en naturgashovedledning nord for lokalplanområdet. Omkring ledningen er der et servitutbælte, som er et 10 m bredt bælte, hvor det ikke er tilladt at bygge eller plante træer med dybtgående rødder. Inden der graves, skal ledningsejeren kontaktes og orientere om sikkerhedsafstande til ledningen.

Der er en sikkerhedszone, som er et 40 m bredt bælte omkring ledningens midte, der berører lokalplanområdet. Her må der ikke opføres bygninger, hvor der skal opholde sig mennesker, dvs. hverken boliger eller arbejdsrum.

Hvis man vil opføre andre bygninger, skal man underrette Energinet.dk.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser af begrænset omfang. Derfor stilles der ikke særlige krav til sikring af grundvandet i forbindelse med en fremtidig anvendelse af området til erhverv.

Vandforsyning

Området er ikke omfattet af Ikast-Brande Kommunes Vandforsyningsplan. Når lokalplanen er endelig vedtaget, vil vandforsyningsplanen blive revideret, så området omfattes. Vandforsyningen skal ske fra Brande Vandværk.



Varmeforsyning

Området er ikke omfattet af Ikast-Brande Kommunes Varmeplan. Når lokalplanen er endelig vedtaget, vil varmeplanen blive revideret, så området omfattes af varmeplanen, og varmeforsyning i området skal ske i overensstemmelse med den kommunale varmeplan.

Der vil blive tilslutningspligt til naturgasforsyning. Virksomheder, hvor over 50 % af energiforbruget kan anvendes i produktionsprocesserne, fritages for tilslutningspligten.

Virksomheder med en produktion af overskudsvarme kan søge at afsætte den til fjernvarmeforsyningen eller en nabovirksomhed.

Renovation

Ved erhvervsejendomme skal der udlægges arealer til opsamling af affald, så det 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.

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er der ikke kendskab til, at der har foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes.

Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til kommunen.

Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

I lokalplanområdets sydlige del er der to moser og 2 søer, der er beskyttet iflg. naturbeskyttelseslovens § 3 (se kort side 10 og kortbilag 2, Arealanvendelse, beskyttet natur). Der må ikke foretages handling, der kan medføre ændringer i dette områdes tilstand uden at Ikast-Brande Kommune giver tilladelse hertil.

Fortidsminder

Der er i området en række fund af gravpladser og tidligere beboelser. Herning Museum skal tage stilling til, om der skal foretages prøveudgravninger. Inden et anlægsarbejde påbegyndes, skal Herning Museum orienteres.

I delområde A's sydvestlige del ligger der en gravhøj, der er omfattet af en beskyttelseslinie på 100 m.

Kommunen er den myndighed der kan dispensere fra fortidsmindebeskyttelseslinien. I dette tilfælde er Ikast-Brande Kommune ikke sindet at meddele dispensation til byggeri inden for 100 m linien. Ikast-Brande Kommune vil konkret vurdere ansøgninger om dispensation fra fredningen til anden anvendelse end byggeri.

Skovbyggelinie

Som det fremgår af kortet side 9 er store dele af lokalplanområdet omfattet af skovbyggelinier. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Skov- og Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinien.

Sø- og åbeskyttelseslinie

Der er ikke beskyttelseslinie omkring Goldbækken.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på en del af lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykning. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Naturgasledning

På en del af matr. nr. 9 b, Borup By, Brande og del af 1 c, Arvad, Brande er der sikkerhedszone (class location) fra en naturgasledning. Inden for denne må der kun etableres erhverv, der er pladskrævende og som ikke er personintensive.

Før et projekt inden for 200 m fra gasledningens tracé iværksættes, skal der fremsendes tegninger og andet relevant materiale til Energinet.dk. Anlægget må ikke igangsættes, før Energinet har fastsat vilkår og der foreligger en godkendelse af projektet.

Husdyrbrug nær erhvervsområdet

Der ligger 2 landsbrugsejendomme uden husdyrhold henholdsvis 110



m og 275 m fra erhvervsområdet. Med vedtagelsen af denne lokalplan vil disse landbrugsejendomme få vanskeligere ved at etablere husdyrhold, men det er dog ikke umuligt, - kun vil de blive pålagt at investere i anlæg til reducere af lugtgener.

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 f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Der er servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Når en myndighed i medfør af lovgivningen tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer deri, skal der i. flg. Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 250 af 31. marts 2009, udarbejdes en miljøvurdering, medmindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer.

Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Naturklagenævnet har vurderet, at planerne er omfattet af miljøvurderingslovens § 3, stk. 1 nr. 1 jvf. bilag 4, punkt 10, litra a, om infrastrukturprojekter og anlægsarbejder i industrizoner på grund af anlæggelse af nye veje, øget trafikmængde, muligheden for etablering af erhvervsvirksomheder i miljøklasse 3 - 6 på area-er der hidtidigt har været beliggende i landzone i det åbne land samt påvirkningen af landskabet og de visuelle forhold ved muligheden for at bygge op i en højde af 30.

I miljøvurderingen indgår følgende forhold:

Støj
Trafik
Miljøpåvirkninger i øvrigt
Visuelle forhold

Endvidere fremlægges som en del af miljøvurderingen "Strukturplan - Erhvervsområde nord for omfartsvejen, Brande, 2007", hvori der indgår grundige undersøgelser om natur og landskab, samt andre forudsætninger for udlæg af erhvervsområdet.

Offentliggørelse af lokalplanen

Lokalplanforslaget blev behandlet i Byrådet den 14-9-2009 og offentliggjort som forslag i perioden den 23-9-2009 til 18-11-2009. Samtidig med offentliggørelsen er der fremsendt en meddelelse om offentliggørelsen til ejere, lejere og brugere af ejendomme i området, ejere af naboejendomme samt en række myndigheder.

Lokalplanen bekendtgøres offentligt den 23. december 2009, og lokalplanens retsvirkninger gælder fra denne dato.

Erhverv, Nordøst for Brande Omfartsvej, Brande

Lokalplan nr. 12.4

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er,

- * at sikre mulighed for anvendelse af området til erhverv
- * at fastlægge principper for placering og udformning af ny bebyggelse i området,
- * at fastlægge principper for adgangen til lokalplanområdet,
- * at områderne langs indfaldsvejene og den kommende motorvej (den nuværende Brande Omfartsvej), får et indbydende og tiltalende udseende,
- * at området overføres fra landzone til byzone.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses* som vist på vedhæftede kort-kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter følgende matrikelnumre:

Borup By, Brande

Del af 4 c, del af 5 c, del af 6 b, 7 e, 7 ad, 7 ep, del af 9 b, 9 o, del af 10 b, del af 10 f, del af 16 a (Byvej), del af offentligt vejareal "litra c", (Dørslundvej),

Brande By, Brande

7 g, 7 ao, 7 dy 9 h,

Arvad, Brande

Del af 1 a, del af 1 c, del af 1 d,

*NB: På bilag 2 er vist en midlertidig vejinteressezone. Inden for denne vil motorvejen blive udskilt i matriklen. Når motorvejen er udskilt i matriklen, vil lokalplangrænsen følge disse matrikleskel.

samt alle parceller, der efter den 8. maj 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan overføres lokalplanens område til byzone.
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i delområde A, delområde B og delområde C, se kortbilag 1 og 2.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål.
- 3.2 Delområde A udlægges til erhvervsformål inden for miljøklasse 3-6. Se Bilag 3, Miljø og Planlægning.
- 3.3 Indenfor den nordlige del af delområde A i en afstand af 150 m fra forureningsfølsom anvendelse, må der kun etableres og udøves erhverv, der ikke eller kun i ubetydelig omfang forurener med støj, lugt, støv eller rystelser. D.v.s. erhverv inden for miljøklasse 3-4.

Inden for den resterende del af delområde A i den midterste og sydlige del af området, må der kun opføres erhverv inden for miljøklasse 4-6.

Der kan opføres:

- * Trykkerier o.l.
- * Mindre tekniske anlæg
- * Engroshandel o.l.
- * Transport o.l.
- * Oplagsvirksomhed o.l.
- * Værksteder
- * Mindre industri
- * Større industri

Virksomhederne skal mod boligen nord for lokalplanområdet overholde de støjkrav, der er anført i tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder. Selve vejledningens støjkrav skal overholdes i resten af området. Se bilag 4.

Der må ikke etableres detailsalg eller boliger.

- 3.4 Delområde B udlægges til erhvervsformål inden for miljøklasse 3-5. Se Bilag 3, Miljø og Planlægning.

Inden for delområde B kan der opføres virksomheder, der stiller visse afstandskrav p.g.a. støj eller anden forurening.

Der kan opføres:

- * Kontorer
- * Trykkerier o.l.
- * Tekniske anlæg
- * Benzinsalg med kiosk og cafeteria
- * Engroshandel o.l.
- * Transport o.l.
- * Oplagsvirksomhed o.l.
- * Værksteder
- * Mindre industri

Der må ikke etableres detailsalg eller boliger.

Virksomhederne skal overholde de støjkrav, der er anført i vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder. Se bilag 4.

- 3.5 Delområde C udlægges til erhvervsformål inden for miljøklasse 4-6. Se Bilag 3, Miljø og Planlægning.

Inden for delområde C kan der opføres virksomheder, der stiller visse afstandskrav p.g.a. støj eller anden forurening.

Der kan opføres:

- * Trykkerier o.l.
- * Tekniske anlæg
- * Benzinsalg med kiosk og cafeteria
- * Engroshandel o.l.
- * Transport o.l.
- * Oplagsvirksomhed o.l.
- * Værksteder
- * Mindre industri
- * Større industri

Der må ikke etableres detailsalg eller boliger.

Virksomhederne skal overholde de støjkrav, der er anført i vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder. Se bilag 4.

- 3.6 Inden for delområde A, B og C er der en foreløbig vejinteressezone. Der er tillige en vejbyggelinie på 50 m fra omfartsvejen. Denne foreløbige vejinteressezone vil blive afløst af en permanent vejbyggelinie 50 m fra motorvejens vejmidte, hvortil kommer højdetillæg. Se punkt 5.1 og kortbilag 2. Indtil motorvejen er udskilt i matriklen og den endelige vejbyggelinie på 50 m fra motorvejsmidte kan fastlægges, må der ikke opføres bebyggelse, parkering eller andre anlæg i dette område. Området skal henligge som grønt område.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Grunde i lokalplanområdet skal udstykkes med et areal på

mindst 4.000 m², og facadelængden skal være mindst 50 m.

§ 5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Der pålægges følgende byggelinier på ejendommene inden for lokalplanens område:

- * Langs Brande Omfartsvej pålægges en byggelinie på 50 m fra vejmidte af Brande Omfartsvej, og langs til- og frakørslen fra Brande Omfartsvej til Ejstrupholmvej pålægges en byggelinie på 25 m fra rampens vejmidte begge med virkning som byggelinje iht. vejlovens § 34 med Vejdirektoratet som påtaleberettiget.

Når motorvejen er etableret, erstattes disse byggelinier forventeligt af en permanent byggelinie, 50 m fra motorvejens vejmidte og 25 m fra rampernes systemlinjer (vejmidte).

Indenfor byggelinjen må ikke opføres bygninger, faste anlæg og andre indretninger af blivende art herunder interne veje, P- og vendepladser, udstillings- og oplagspladser, skilte- og reklamepyloner, master, belysningsanlæg mv. (jf. vejlovens § 34 stk. 3).

- * For byggelinjerne gælder, at hvis bygningernes jordlinie ikke ligger i samme højde som vejen, skal der ske tilbagerykning svarende til 2 gange højdeforskellen mellem jordlinjen og vejens nærmeste kørebanekant. Hertil kommer den nødvendige bredde til at passere om bygningen på egen grund, mindst 1 m.
- * Langs Brande Omfartsvej gælder en foreløbig vejinteressezone, se kortbilag 2. I denne zone må der ikke opføres bebyggelse eller foretages andre tiltag, der kan foregribe, at motorvejen med afvandingsanlæg og andre nødvendige anlæg kan opføres. For areal i vejinteressezone langs Brande Omfartsvej gælder, at Vejdirektoratet skal høres iht. vejlovens § 36, således at direktoratet kan nedlægge forbud iht. samme lovs § 36 mod byggeri og andre indretninger af blivende art som direktoratet vurderer unødigt vil fordyre eller vanskeliggøre et senere vejanlæg.

Et § 36-forbud nedlægges midlertidigt i indtil et år med henblik på pålæg af byggelinje iht. vejlovens § 35 med Vejdirektoratet som påtaleberettiget. På areal omfattet af § 35 byggelinje må ikke opføres bygninger, faste anlæg og andre indretninger af blivende art herunder interne veje, P- og vendepladser, udstillings- og oplagspladser, skilte- og reklamepyloner, master, belysningsanlæg mv. (jf. vejlovens § 34 stk. 3) Når motorvejen er udskilt i matriklen, ophæves den foreløbige

vejinteressezone og denne erstattes forventeligt af den før-omtalte vejbyggelinie på 50 m fra vejmidte af motorvej.

- * Langs afvandingsbassinet, der støder op til matr. nr. 7 ao, Brande By, Brande, en byggelinie som vist på kortbilag 2.
- * Langs Ejstrupholmvej og Dørslundvej en byggelinie på 25 m, målt fra vejmidte.
- * Langs Kåremagervej en byggelinie på 20 m, målt fra vejmidte.
- * Langs øvrige veje en byggelinie på 15 m fra vejmidte.

Byggelinierne er vist på kortbilag nr. 2.

5.2 Bygningerne på grunde ud til Brande Omfartsvej skal placeres med facade eller gavlside parallelt med Brande Omfartsvej.

5.3 Ny bebyggelses omfang:

- * Bebygget areal højst 50 %
- * Rumfang højst 3 m³/m²
- * Højde højst 30 m

Hvis det er nødvendigt for en virksomheds drift kan skorstene, kraner o.l. være højere.

5.4 Bebyggelse må ikke være højere i forhold til skel end 3 m + 0,8 gange afstanden til skel.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Den sydlige del af delområde A og B har en meget synlig placering i forhold til Brande Omfartsvej, hvorfor der lægges vægt på, at bebyggelsen fremtræder med en markant og moderne arkitektur i høj standard. Bebyggelsen skal endvidere udformes med en åben og udadvendt karakter mod Dørslundvej og Ejstrupholmvej.

6.2 Facader på større lagerbygninger og lignende skal ved deres arkitektur, farvesammensætning eller andet udformes, så de ikke virker monotone. Bebyggelse skal fremtræde med en fast facaderytme, der markeres med f.eks. vinduespartier, bygningsfremspring eller skift i facademateriale. Bygningers facader skal kunne opfattes som en arkitektonisk helhed.

6.3 Udvendige tekniske installationer, f.eks. ventilationsanlæg og solcelleanlæg, skal indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen.

6.4 Tage i området skal dækkes med tagpap, tagfolie eller metalplade i sorte eller grå nuancer. Tage må ikke dækkes med reflekterende materialer. Dog kan mindre tagpartier, tage på mindre

bygningsdele eller mellemgange udføres i glas.

- 6.5 Vinduer og døre skal udføres i sort eller gråt metal, i træ (mahogni, teak eller lærk) og/eller i glas.

§ 7. Skiltning og reklamering

- 7.1 Skilte skal udføres i harmoni med bebyggelsen og må ikke virke dominerende i forhold til bebyggelsen.
- 7.2 Der må opsættes ét skilt/logo pr. facade. Det skal udformes som løse bogstaver/logoer/symboler og placeres på facaden uden brug af baggrundsplade. Skiltet skal tilpasses bygningens størrelse og karakter. Eventuel belysning skal integreres i skiltet. Der må ikke opsættes projektører og/eller neonbelysning.
- 7.3 Facadeskilte skal referere direkte til virksomhedens navn og/eller logo. Reklamebudskaber i almindelighed må ikke opsættes, f.eks. for virksomheder som ikke er i bygningen, eller for produkter eller service, som ikke produceres, sælges eller ydes på ejendommen.
- 7.4 Der må ikke skiltes på tage.
- 7.5 Der må opsættes 1 skilt ved indkørsel. Skiltet ved indkørsel må højst være 1 m højt og skal være af orienterende art, og kan oplyse om alle virksomheder på ejendommen. Skiltet skal placeres på en måde, så det ikke generer udsynet for trafikanterne.
- 7.6 For hver ejendom må der opføres ét højst 6 m højt og højst 1 m bredt skilt på ejendommen. Skiltet skal afpasses efter bygningens masse og karakter. Hvis der er flere virksomheder på ejendommen skal reklamering for disse finde sted inden for samme skilt. Skiltet må kun placeres i arealet mellem byggelinie og 3 m fra vejskel til adgangsvejen til virksomheden.
- 7.7 Der må ikke opsættes skilte langs Brande Omfartsvej, bortset fra det i §7.2 nævnte facadeskilt
- 7.8 Der må højst opsættes en gruppe med 3 flagstænger pr. ejendom i en højde på højst 12 m.
- 7.9 Skiltning skal godkendes af kommunen.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, hegning og belysning udføres således, at ejendommen fremtræder ordentlig.

- 8.2 Arealerne langs Dørslundvej og Ejstrupholmvej skal fra vejskel til bygningers facade fremstå som grønne, visuelt sammenhængende forarealer med græs, lyng, lave buske, og grupper af opstammede træer. På disse arealer må der ikke indrettes parkeringspladser.
- 8.3 Langs Brande Omfartsvej må der ikke være udendørs oplag i en afstand af 80 m fra den sydlige anlagte afgrænsning af omfartsvejen.
- 8.4 Udendørs oplag må kun finde sted bag tætte hegn eller hegn camoufleret af beplantning. Oplaget må ikke være synligt fra Brande Omfartsvej, Ejstrupholmvej og Dørslundvej.
- 8.5 Langs Kåremagervej udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte.
- 8.6 Omkring Goldbæk, de 2 søer og mosearealer inden for lokalplanens område udlægges areal til beskyttet natur, som vist på kortbilag nr. 2.
- 8.7 Fra Goldbæk over matr. nr. 7 ad, Borup By, Brande, mod nord til den etablerede faunaunderføring under Kåremagervej, udlægges der areal til en 10 m bred faunapassage, bestående af et 5 m bredt græsareal, (vildtvoksende, lav beplantning) omgivet af et 2,5 m bredt bælte bestående af buske og/eller træer.
- 8.8 Langs delområde A's afgrænsning mod nord og vest udlægges der areal til et 15 m bredt beplantningsbælte. Inden for dette bælte kan der tillige etableres en jordvold.
- 8.9 Der udlægges areal til udendørs opholdsarealer til de ansatte på hver enkelt ejendom. Størrelsen af arealet skal være mindst 10 % af etagearealet. Arealerne skal placeres, så støjen fra trafik ikke overstiger de grænseværdier, der er nævnt i bilag 5.
- 8.10 I lokalplanområdets sydvestlige del ligger der en gravhøj, med en 100 m beskyttelseslinie omkring. Inden for denne beskyttelseslinie må der ikke opføres bebyggelse eller i øvrigt foretages ændringer af landskabet. Se kortbilag 2.
- 8.11 De ubebyggede arealer må som hovedregl ikke befæstes. Adgangsveje kan befæstes, men parkeringsarealer, oplagspladser o.l. skal udføres med græsarmeringssten, grus, eller andre løsninger, hvor regnvandet kan nedsives.

§ 9. Vejanlæg

- 9.1 Der udlægges areal til en 15 m bred adgangsvej til området vest for Dørslundvej (delområde A) fra Dørslundvej ind i området, som vist i princippet på kortbilag nr. 2.

- 9.2 Vejadgangene til området øst for Dørslundvej skal ske fra Kåremagervej, som vist i princippet på kortbilag nr. 2. Der udlægges areal til vejadgangene i en bredde af 11 m.
- 9.3 Vejadgangen til området syd for Goldbækken skal ske fra den eksisterende sydøstligste adgangsvej fra Kåremagervej over Goldbækken til grusgravsområdet over matr. nr. 9 h, 7g eller 7 dy, Brande By, Brande. Der udlægges areal til denne vejadgang i en bredde på 11 m.
- 9.4. Interne veje i lokalplanområdet udlægges der areal til i en bredde på 11 m.
- 9.5. Vejadgangen til den enkelte virksomhed skal ske fra de interne veje.
- 9.6. Der må ikke være direkte adgang fra en virksomhed til Dørslundvej, Ejstrupholmvej, Søvej eller Kåremagervej. Ved grundstørrelser på over 20.000 m² kan der dog etableres direkte vejadgang til en virksomhed fra Kåremagervej.
- 9.7 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne afskæres, og der skal sikres oversigtsareal i henhold til vejlovgivningen. I oversigtsarealerne må der ikke placeres genstande højere end 0,8 m, målt fra vejmidte, samt placeres beplantning, der bliver højere end 0,8 m, målt fra vejmidte.

§ 10. Parkering

- 10.1 For hver virksomhed udlægges der areal til tilstrækkelig Lokalplan nr. 12.4 - Ikast-Brande Kommune 25 parkering på ejendommen. Parkeringspladserne kan anlægges i takt med virksomhedens behov.
- 10.2 Der udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. For lagerbebyggelse, produktionshal o.l. dog 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal.
- 10.3 Langs Brande Omfartsvej, Ejstrupholmvej og Dørslundvej må der ikke etableres parkering mellem vejen og bebyggelsens facadelinie. Parkering synlig fra disse indfaldsveje skal afskærmes af beplantning.
- 10.4 Der udlægges areal til cykelparkering i umiddelbar nærhed af bygning og adgang til bebyggelsen.

§ 11. Tilslutning til fællesanlæg

- 11.1 Der reserveres areal til belysning af veje og parkeringspladser.

- 11.2 El-, telefon- og antenneforsyning skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Der er tilslutningspligt til det kommunale spildevandssystem. Området er separatkloakeret og afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem.
- Overfladevand nedsives på egen grund. Afledning af regnvand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt foregå via jordoverfladen eller fra faskine, regnvandsbassin eller lignende på egen grund. Regnvand fra vejarealer skal ligeledes nedsives på jordoverfladen eller via faskine i grøfter eller bassiner.
- 11.4 Al opvarmning af bebyggelse skal ske med kollektivt varmesystem efter Ikast-Brande Kommunes anvisning.
- 11.5 Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes affaldsregulativ.

§ 12. Grundejerforening

- 12.1 Medlemspligt
Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanenes område.
- 12.2 Opgaver
Grundejerforeningens opgaver fastsættes af Ikast-Brande Kommune og kan være drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 12.3 Vedtægter
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 12.4 Oprettelse
Grundejerforeningen skal oprettes, når der er udstykket 2 ejendomme fra de nuværende ejendomme. Der skal oprettes mindst to grundejerforeninger, en for delområde A og en for delområde B og C.

§ 13 Betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 13.1. Fjernvarme
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kol-

lektivt varmforsyningsanlæg efter Ikast-Brande Kommunes anvisning.

13.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Ikast- Brande Kommunes anvisninger.

13.3. Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 8.

13.4. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt nødvendig parkering som anført under lokalplanens § 10.

13.5. Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer som anført i lokalplanens § 8.10.

13.6. Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 8 nævnte beplantninger er etableret.

13.7 Støj fra trafik

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støj-beregning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§ 14. Deklarationer

14.1 De af Elforsyningen, Naturgasforsyningen og Kartoffelmelfabrikens deklarerede ledninger og deres beskyttelsesområde skal respekteres.

14.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

§ 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 fort

sætte 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 mfl., 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.

Vedtagelsespåtegning

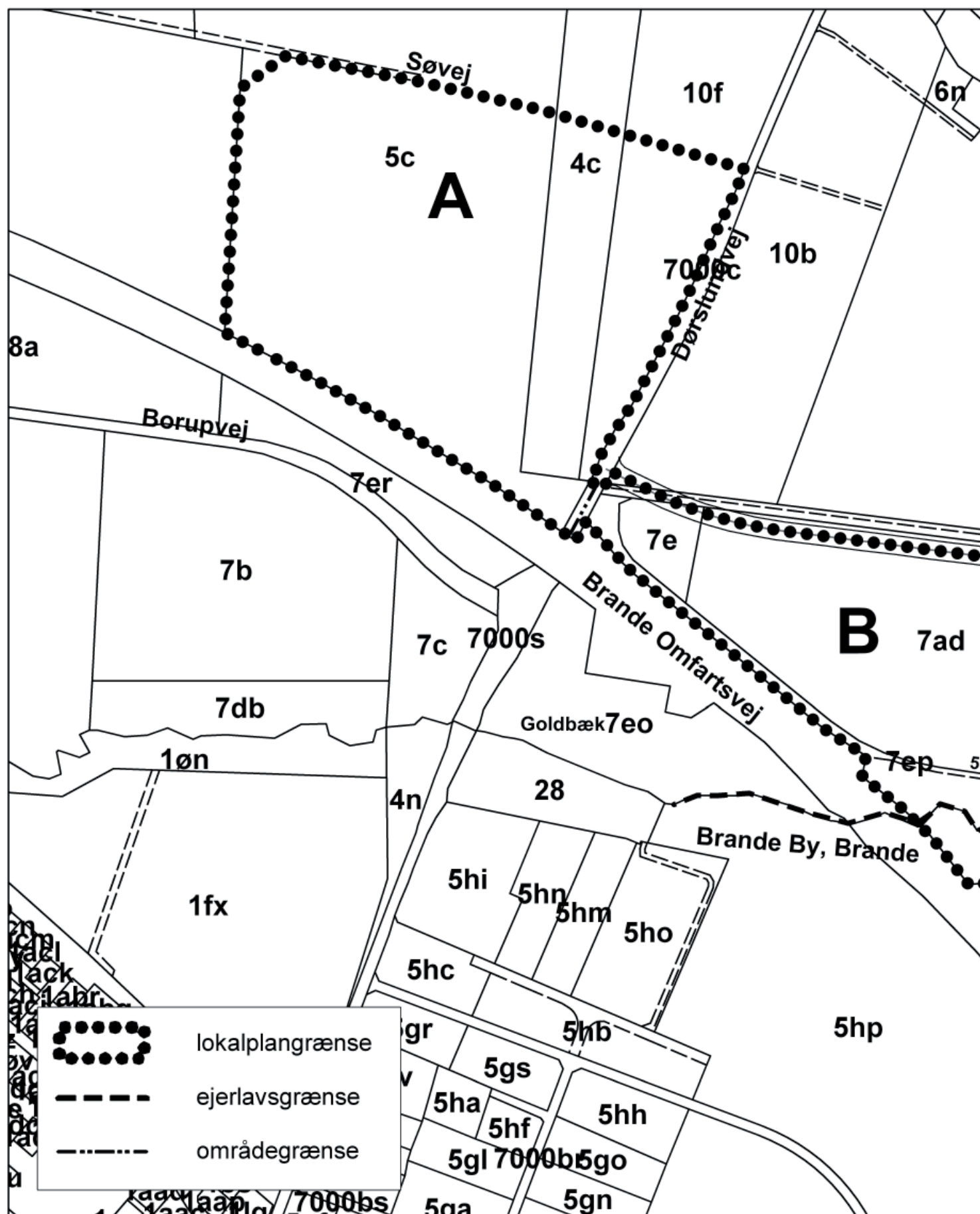
Således vedtaget af Ikast-Brande Byråd som endelig lokalplan den 14. december 2009.

På Byrådets vegne

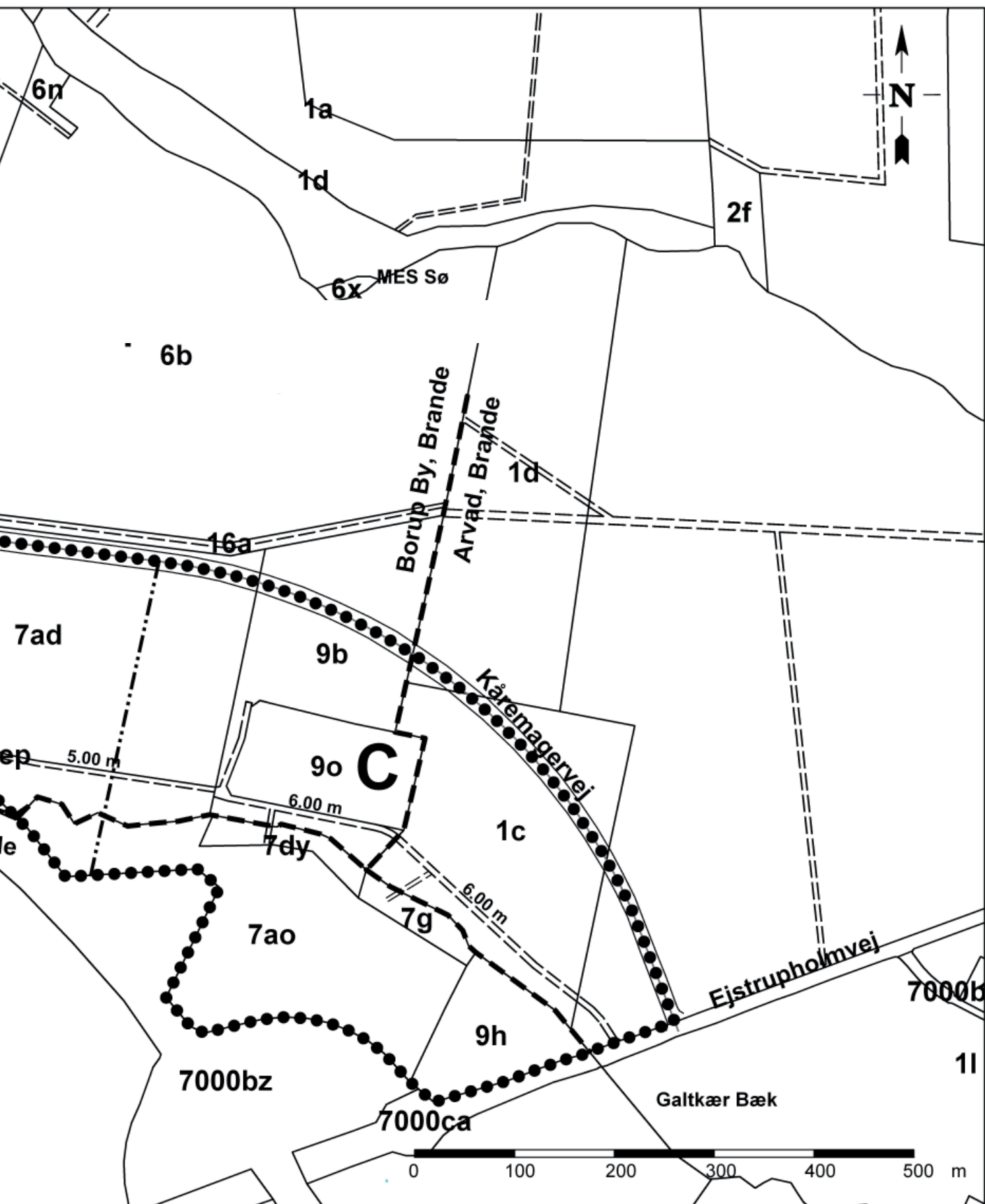
Carsten Kissmeyer
Borgmester

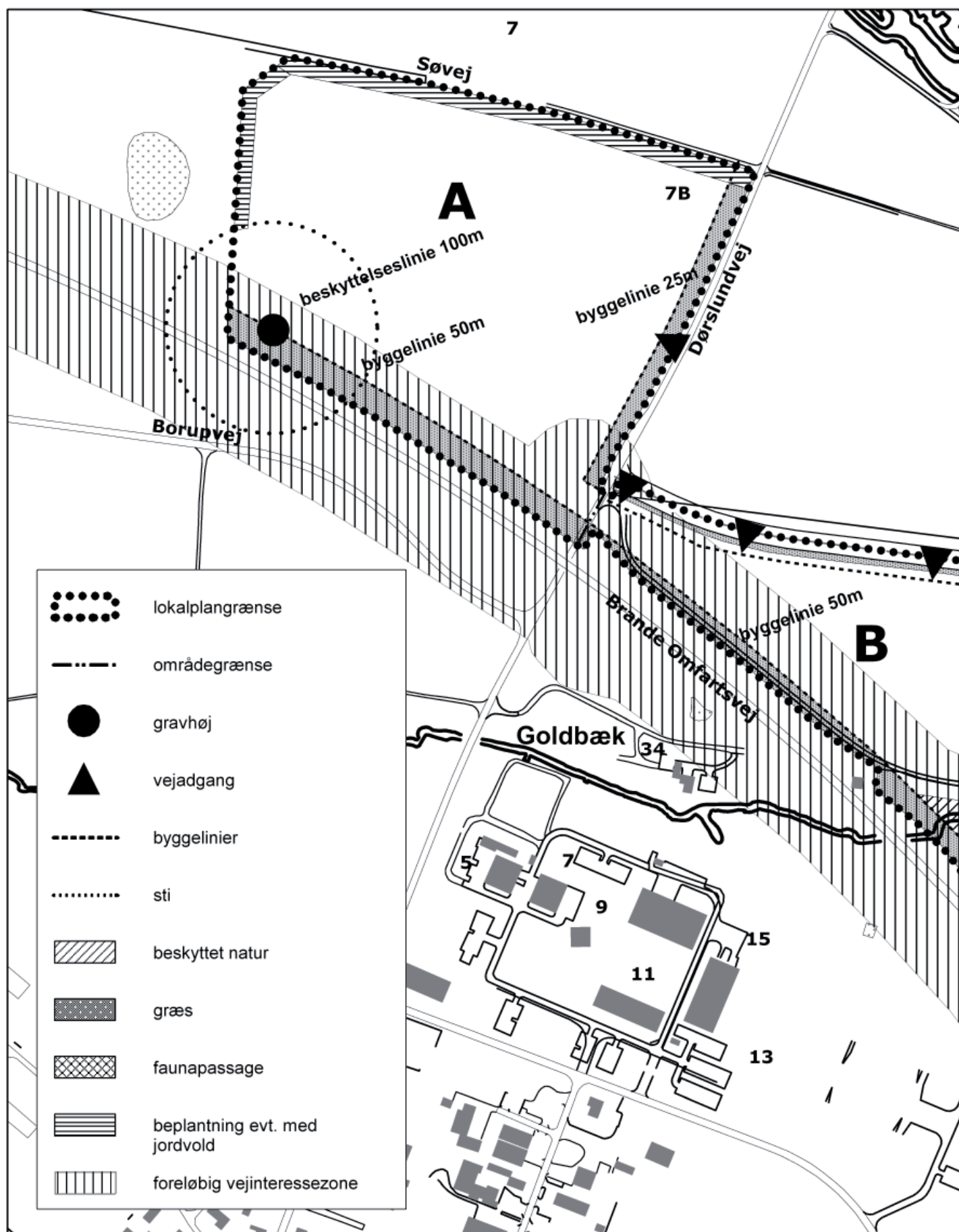
Henning Hansen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 23. december 2008, fra hvilken dato lokalplanens retsvirkninger indtræder.

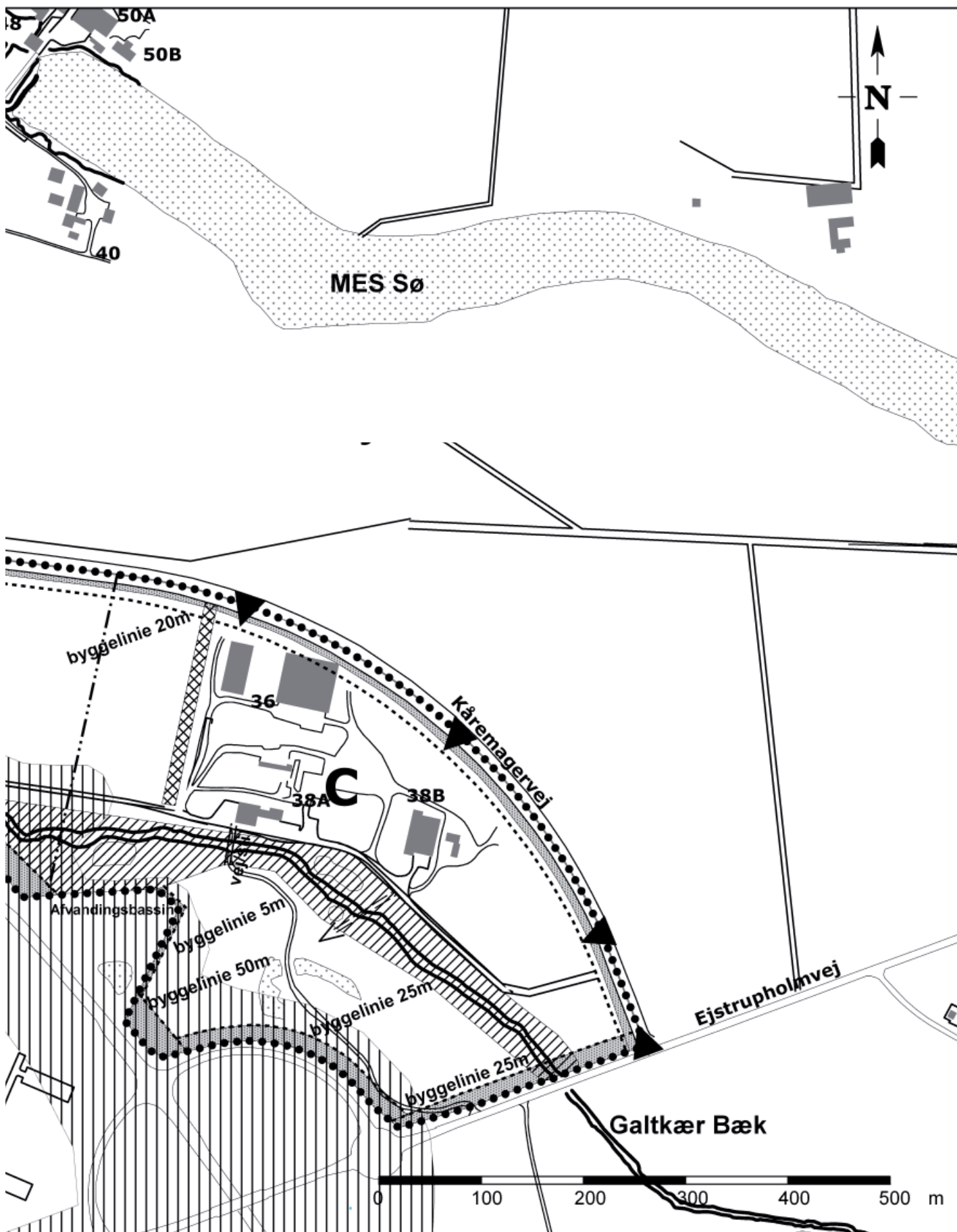


Matrikelkort





Arealanvendelse



Mål 1:5000

Dato 11-09-2008

Kortbilag 2

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.

I kommuneplanens rammebestemmelser og i lokalplaner fastlægges bl.a. anvendelsen af de enkelte områder. Til det formål bruges nedenstående skema, som giver en oversigt over hvilke anvendelseskategorier, der arbejdes med, og hvilke typer af boliger, virksomheder og anlæg, der hører til hver enkelt anvendelseskategori.

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 levnedsmiddelfabriker 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/fabriker, f.eks. maskinfabriker, betonvarefabriker, farve- og lakindustri-

virksomheder.

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. 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 m. 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 støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier både for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger og for omliggende områder.			
Arealanvendelse	Det ækvivalente, korregerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Områder til industri med særlige beliggenhedskrav (M-områder) Områder til industri- og transportvirksomheder (I-områder), men <i>kun</i> i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70 dB	70 dB	70 dB
Områder til industri- og transportvirksomheder (I-områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Områder til lettere erhverv (H-områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Blandede bolig- og erhvervsområder (D-områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Centerområder (C-områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Etageboligområder og institutionsområder	50 dB	45 dB	40 (55) dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitalet, plejehjem m.v.)	45 dB	40 dB	35 (50) dB
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 (50) dB
Øvrige rekreative områder	Områder, hvor der på grund af anvendelsen (fx områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier mv.) og beliggenheden (fx grønne kiler mellem erhvervsområder) kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Kolonihaveområder	Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overmattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			

Bilag 4 (fortsat)

Støj fra erhverv

I planlægningssituationer skal de vejledende grænseværdier lægges til grund ved vurdering af, om et område er støjbelastet. Som udgangspunkt kan der ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse i et støjbelastet område (planlovens § 15a), med mindre det kan godtgøres, at støjbelastningen kan bringes til ophør ved en støjskærm på selve lokalplanområdet.

Undtagelsen er de områder, der i kommuneplanen er udpeget til byomdannelsesområder. Her kan der lokalplanlægges for støjfølsom arealanvendelse, selvom området er

støjbelastet, under forudsætning af, at det i lokalplanens redegørelsesdel redegøres for, hvordan støjbelastningen bringes til ophør. Planloven indeholder nærmere bestemmelser for udpegningen af byomdannelsesområder, og Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder indeholder yderligere retningslinjer for håndteringen af disse situationer.

Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder

Enkelte virksomheder – som oftest ældre virksomheder – i eksisterende byområder kan være i den situation, at det ikke har været teknisk og økonomisk muligt for virksomheden at nedbringe støjen til de vejledende grænseværdier, der fremgår af vejledning 5/1984. Virksomhederne kan derfor have fået tilsynsmyndighedens accept af højere støjgrænser ved nabobeboelser.

Som ovenfor nævnt kan der i sådanne tilfælde ikke opføres nye boliger o.l., med mindre støjbelastningen kan nedbringes ved en støjskærm på lokalplanområdet. I disse områder er der fremover mulighed for at forny boligkvarterer, herunder såkaldt ”huludfyldning”, hvis lokalplanen klart sikrer at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner).

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korregerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB
Værdierne gælder for støjbelastningen L_T fra hver enkelt virksomhed. For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se: Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.			

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Bestemmelserne om isolering mod støj af ny boligbebyggelse gælder som nævnt i byområder i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner. Bestemmelserne kan ikke anvendes ved ændret arealanvendelse, fx i forbindelse med byomdannelse.

Bilag 5

Støj fra trafik

Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må **ikke** anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	L_{den} 53 dB L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 63 dB L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

