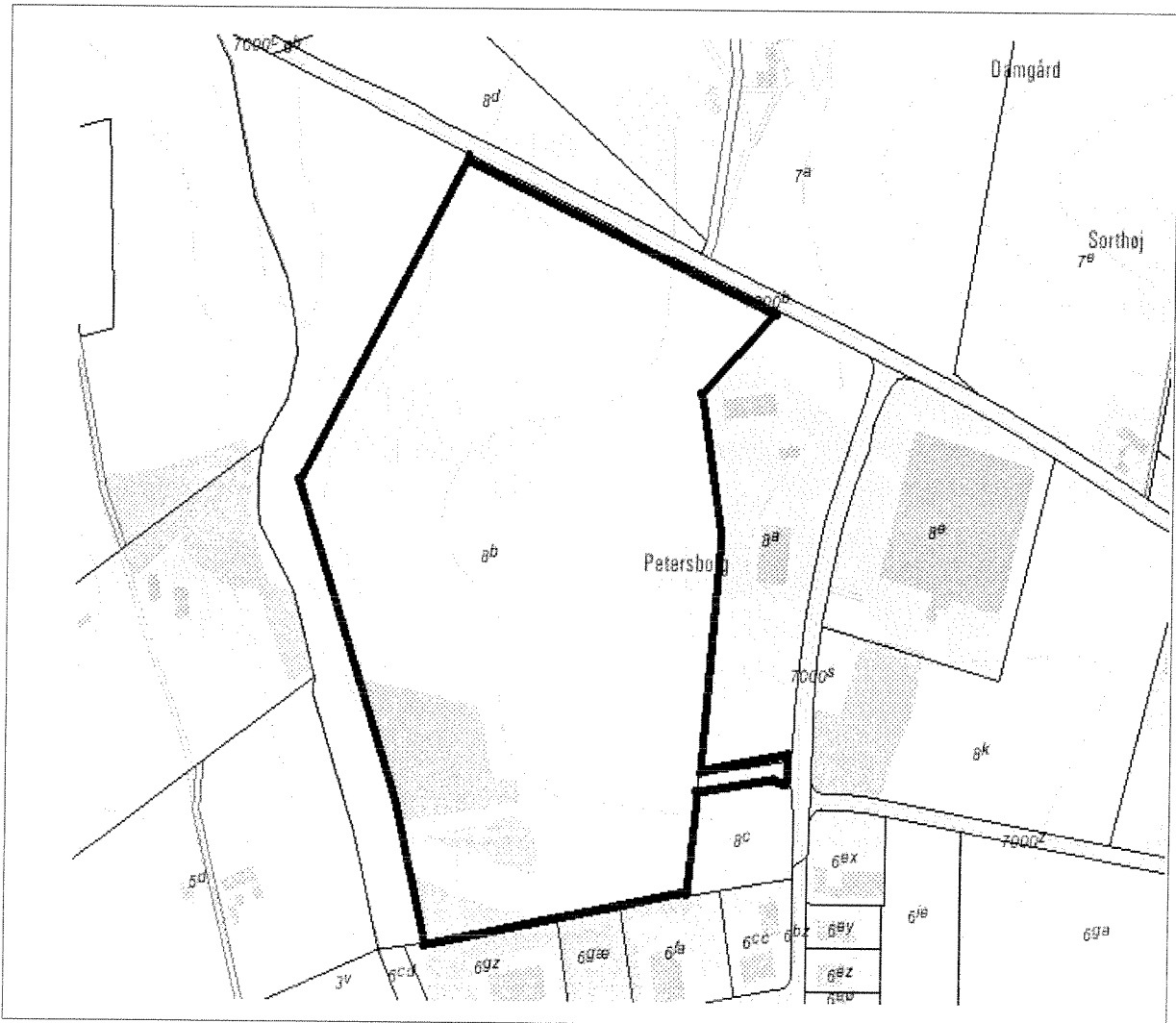


Ikast-Brande Kommune



LOKALPLAN NR. 1.36

For et erhvervsområde ved Brandevj
og Fællesvej i Nr. Snede.

Hvad er en lokalplan ?

I følge Lov om Planlægning skal der udarbejdes og offentliggøres en lokalplan, inden der udføres et større bygge- og anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller der sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom. Derudover kan der altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere bestemmelser for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af huse og bymiljøer mv.

Sådanne bestemmelser skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med kommunens øvrige planlægning. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af intentionerne i kommuneplanen.

Vedtagelsen af en lokalplan betyder ikke forbud mod at fortsætte den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen. Planen regulerer alene fremtidige forhold og ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, som skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Fremlæggelse af lokalplanforslaget

Dette lokalplanforslag har været fremlagt i perioden fra den 17. maj til den 1. august 2006.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLAN NR. 1.36

REDEGØRELSE

Lokalplanens område.....	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanens indhold.....	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	6

LOKALPLANEN

1. Lokalplanens formål	8
2. Lokalplanens område og zonestatus	8
3. Områdets anvendelse	8
4. Udstykning.....	8
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	9
6. Varmeforsyning	9
7. Bebyggelsens omfang og placering	10
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10
9. Ubebyggede arealer	10
10. Støj/miljøforhold.....	11
11 Tilladelse fra andre myndigheder	12
12 Vedtagelsespåtegning	12

KORTBILAG

Matrikelkort	kortbilag 1
Lokalplankort.....	kortbilag 2

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et nyt erhvervsområde beliggende syd for Brandevej og vest for Fællesvej.

Området henligger som opdyrket landbrugsjord. Mod vest afgrænses arealet af et beskyttet engområde der ligger langs med Bjørnskov bæk.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om fortsat at kunne tilbyde attraktive erhvervsarealer til eksisterende eller nye virksomheder.

Nærværende lokalplan har til formål at inddrage området i byzone og at fastlægge retningslinier for veje, udstykning og byggeri, således, at arealerne kan byggemodnes og anvendes til erhvervsformål.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et samlet areal på ca. 14.5 ha, som ligger i landzone ved planens udarbejdelse. Lokalplanen overfører området til byzone ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne plan.

Området udlægges til virksomheder såsom transport, fremstillings- og lagervirksomhed, service- og handelsvirksomhed. Der vil ikke kunne etableres boliger i området.

Indenfor delområde I fastlægges en bebyggelsesprocent på max. 50 for den enkelte ejendom. Samtidig fastlægges det, at der på den enkelte ejendom ikke må etableres mere end 3,5 m³ bebyggelse pr. m² grundareal. Bygningshøjden fastsættes til max 18 meter over naturligt terræn for maksimalt 30 % af bygningsarealet. Den øvrige del af bygningen må maksimalt have en højde på 10 m.

Desuden rummer lokalplanen retningslinier for den ydre fremtræden af bebyggelse og regler for skiltning og belysning med henblik på at erhvervsområdet fremstår harmonisk set fra omgivelserne.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er beliggende et område der i Regionplan for Vejle Amt er udlagt til byudvikling uden særlige betingelser. Arealet er i den nuværende kommuneplan udlagt til erhvervsområde, men som følge af mindre justeringer i arealafgrænsningen samt ændrede bygningshøjder, udarbejdes samtidigt kommuneplantillæg.

Landbrugsloven

De berørte arealer er pålagt landbrugspligt.

Inddragelse af arealerne til erhvervsformål vil derfor kræve ophævelse af landbrugspligten. Landbrugspligten kan ophæves på en erklæring fra en praktiserende landinspektør ifbm. udstykning af arealet.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke indenfor området arealer, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Museumsloven

Horsens Museum skal have mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger inden området bebygges. Skulle der under anlægsarbejder i lokalplanområdet fremkomme fortidsminder, oldsager eller lignende, skal arbejdet standses og Horsens Museum tilkaldes for besigtigelse på tlf. 75622933.

Vejforhold

Området vejbetjenes fra en ny vej der etableres i området. Den nye vej skal tilsluttes Fællesvej. Lokalplanen giver mulighed for anlæggelse af en sti langs Bjørnskov Bæk.

Forurening

Da lokalplanens område omfatter arealer, som anvendes til jordbrug, forventes det ikke, at der vil forekomme jordforurening.

Skulle der i forbindelse med opførelse af nybyggeri eller ved anlægsarbejder o.lign. opstå mistanke om forurening, skal arbejdet stoppes øjeblikkeligt, og de relevante myndigheder underrettes således, at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

Miljøklasser

Iht. kommuneplan for Nørre- Snede kommune 1997 – 2009, kan der etablere virksomheder i miljøklasse 1, 2, 3, 4 og 5 inden for området. Der opereres med følgende typiske nødvendige afstands-krav i forhold til boliger:

Klasse	Afstandskrav til boliger	Eksempler på virksomheder
1.	0 meter	Forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
2.	20 meter	Bogbinderier, elektronikværksteder og laboratorier.
3.	50 meter	Hånværksprægede virksomheder eog visse servicevirksomheder.
4.	100 meter	Levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder.
5.	150 meter	Maskinfabrikker, betonfabrikker og farve og lakindustri virksomheder.

De nævnte eksempler er vejledende, og en etablering af den pågældende virksomhed, er betinget af at der kan opnås den nødvendige miljøgodkendelse.

Miljøvurdering

Ifølge *Lov nr. 316 af 05/05/2004 Lov om miljøvurdering af planer og programmer* skal planer og programmer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder, vurderes med henblik på behovet for en konkret miljøvurdering for den pågældende plan eller program.

Der vil parallelt med lokalplanens udarbejdelse, blive udarbejdet en særskilt forundersøgelse af lokalplanforslagets miljøpåvirkning.

Kommunens foreløbige konklusion af denne undersøgelse er at lokalplanforslagets realisering ikke vil have nogen væsentlig miljøpåvirkning.

Det vurderes derfor, ikke at lokalplanen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskaber, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige af disse faktorer.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Nørre Snedes Kommunes Spildevandsplan.

Teknisk Forsyning

Vandforsyning: Nørre Snede vandværk.

Elforsyning: Energi Midt.

Varmeforsyning: DONG

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge Planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunen kan meddele dispensation fra bestemmelser i lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder i afsnit 2 en bestemmelse om, at en del af området overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Planlovens § 47A.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Lokalplan nr. 1.36

for et erhvervsområde ved Fællesvej i Nørre Snede..

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- 1.01 Lokalplanens formål er
- at inddrage lokalplanområdet til erhvervsformål
 - at udlægge arealer til etablering af en ny adgangsvej.
 - at sikre areal til etablering af en sti langs Bjørnskov Bæk.
 - at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr. nr. 8b Nr. Snede By, Nr. Snede.
- 2.02 Lokalplanens område er beliggende i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område til byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.01 Området udlægges til erhvervsformål såsom transport, lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed. Der må kun opføres virksomheder, der i uvæsentligt omfang forurener i form af støv, røg, lugt og støj. Der må ikke etableres virksomheder, som kan give anledning til forurening af grundvand eller spildevand
- 3.02 Der må ikke drives handel med dagligvarer i området.
- 3.03 Der skal indenfor området være mulighed for etablering af de nødvendige tekniske installationer herunder evt. regnvandsbassiner.

4. Udstykning

- 4.01 Udstykning af området må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 4.02 Ingen grund må udstykkes med et areal mindre end 1.000 m², eksklusive udlagte vejarealer.
- 4.03 Der kan dog ske udstykning af mindre grundstørrelser i forbindelse med etablering af forsyningstekniske anlæg eller vej- og stianlæg.
- Der kan endvidere ved supplerung af eksisterende virksomheder, accepteres grundstørrelser under 1.000 m².

5.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.01 Der etableres en 10.00 meter bred adgangsvej til området, som vist på kortbilag nr. 2. Vejen etableres med en kørebane på 7.00 meter.
- 5.02 Byggelinier.
På alle veje i området fastlægges byggelinier 5 m fra vejskel.
- 5.03 Stier.
Der udlægges areal til en stiforbindelse langs områdets vestlige afgrænsning ned mod Bjørnskov Bæk.
Stien skal forbindes til områdets øvrige stier, således at det er muligt for gående og cyklende færdsel rundt i området
- 5.04 Parkering.
Der skal til ny bebyggelse og ny anvendelse etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.
Byrådet kan ved opførelse af lagerlokaler o.lign., såfremt særlige forhold betinger det, tillade at antallet af parkeringspladser nedsættes.

6.

Varmeforsyning

- 6.01 Fremtidig bebyggelse skal som udgangspunkt anvende gas til opvarmning.
- 6.02 Bebyggelse må ikke indrettes med opvarmningsanlæg med olie eller fast brændsel som fyringsmiddel. Der kan alternativt gives tilladelse til brug af miljørigtig biobrændsel og varmepumper.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.01 Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt ejendom ikke overstige 50.
- 7.02 Bebyggelsens rumfang må for hver enkelt ejendom ikke overstige 3,5 m³ pr. kvadratmeter grundareal.
- 7.03 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 18 m over det omgivende terræn (målt efter reglerne i bygningsreglementet). Bestemmelsen gælder max. 30 % af bygningens areal. Den resterende bygningmasse må ikke have en større højde end 10 m.
- 7.04 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra naboskel for den del, som har en højde under 10 m. Bygningdele, som har en større højde end 10 m, skal holdes i en afstand på mindst 20 m fra skel.
- Byrådet kan tillade at enkelte bygninger gives en større højde, når dette er nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.01 Til udvendige bygningssider, herunder tagflader, må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.02 Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer så som stålplader, glasseret tegl o.lign.
- 8.03 Reklamering ved fastmonterede skilte over 5m² må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse. Byrådet kan forlange skiltning m.v. fjernet, såfremt den skønnes at være skæmmende for omgivelserne.
- 8.04 Bygninger og bygværker skal placeres således, at de i videst mulig omfang afskærmer støjkluder og støjende aktiviteter mod beboelses ejendommene mod vest og syd.

9. Ubebyggede arealer

- 9.01 Terrænreguleringer på mere end +/- 0.50 m i forhold til eksisterende terræn og nærmere skel end 1,0 m må kun foretages med byrådets tilladelse. Ved terrænreguleringer skal skråninger holdes i en afstand af mindst 0,5 m fra naboskel.
- 9.02 Langs den vestlige afgrænsning af området, mellem stien og erhvervsarealerne, skal udlægges et 12.00 meter bredt bælte til beplantning, i princippet som vist på

kortbilag II. Beplantningsbæltet skal etableres med tre rækker blandet buske og løvtræer tættest ved stien, samt tre rækker sitka grantræer, mod virksomhederne.

9.03 Der må ikke etableres fast hegn i skel.

Faste hegn er tilladt om varegårde o.lign., men skal i så fald udføres som trådhegn, der skal suppleres med slørende beplantning.

9.04 Der må ikke udendørs ske uafskærmet oplagring af materialer o.lign., ligesom ubebyggede arealer ved beplantning og befæstelse skal gives et ordentligt udseende.

Byrådet kan forlange etableret tæt plankeværk i op til 2 m højde til afskærmning af oplagspladser. Opsætning af plankeværk kræver byrådets godkendelse.

10. Støjforhold/Miljøforhold.

10.01 Det udendørs støjniveau indenfor området må ikke overstige 60 db(A).

Støjens spidsværdier må om natten ikke overskride det ovennævnte anførte maksimale støjniveau med mere end 15 db(A). Værdien er angivet som det ækvivalente støjniveau i db(A).

10.02 Det udendørs støjniveau ved boligerne mod vest og syd, må ikke overstige følgende værdier:

Mandag til fredag	07.00-18.00	55 db(A)
Lørdag	07.00-18.00	55 db(A)

Mandag til Fredag	18.00-22.00	45 db(A)
Lørdag	14.00-22.00	45 db(A)

Søn-og helligdage	07.00-22.00	45 db(A)
-------------------	-------------	----------

Alle dage	22.00-07.00	40 db(A)
-----------	-------------	----------

10.03 De for området stillede krav til støjbelastning forudsætter, at eventuelle støjafskærmninger sker med respekt for de udlagte byggelinier og beplantningsbælter.

11. Tilladelse fra andre myndigheder

- 11.01 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra kommunalbestyrelsen.

12. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Nørre-Snede kommune den 9. maj 2006.

P.kv.

Uffe Henneberg

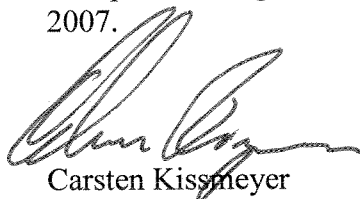
Borgmester



Inger-Lise Katballe

kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt af Ikast-Brande Byråd den 5. marts 2007.



Carsten Kissmeyer

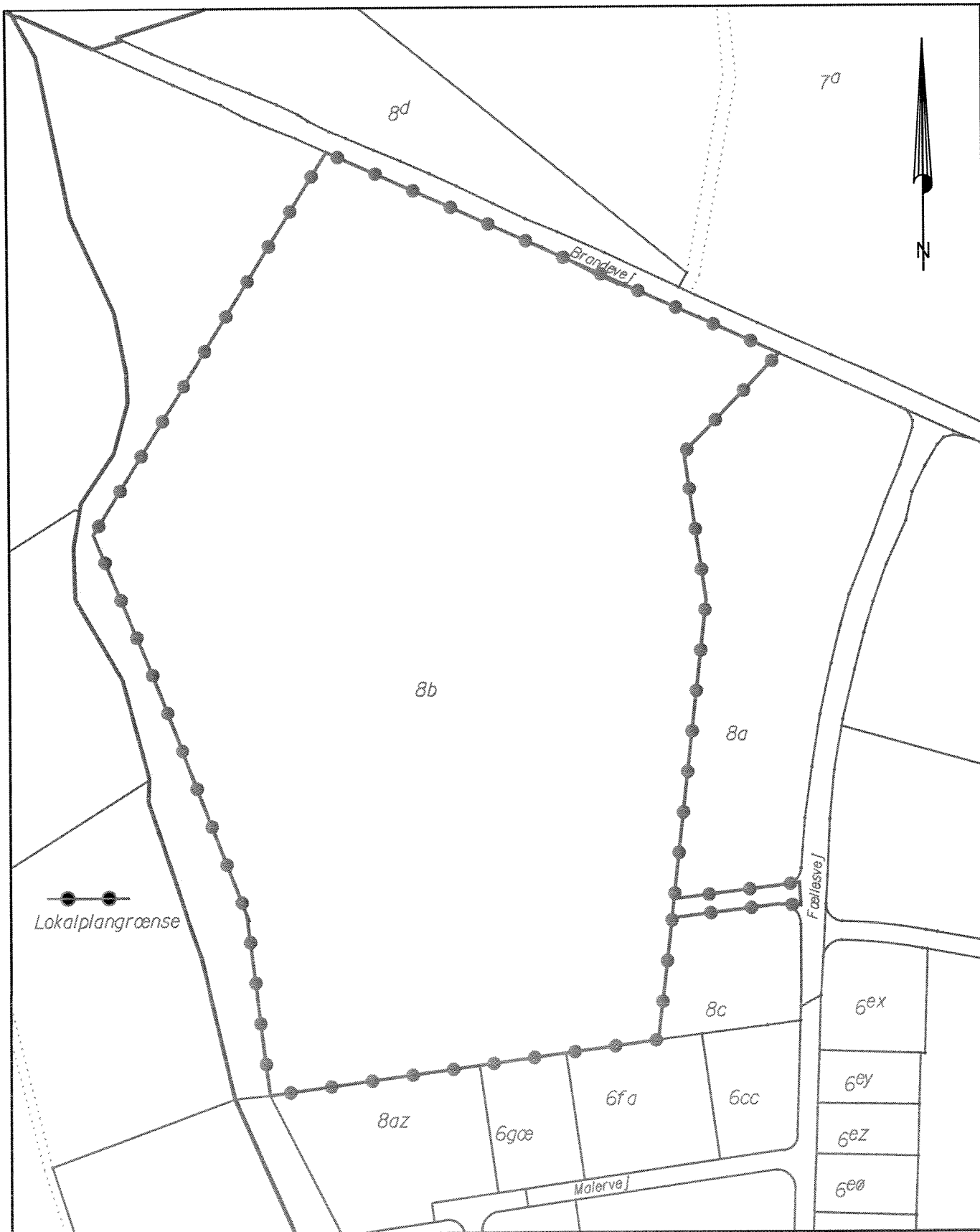
Borgmester



Henning Hansen

kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 14. marts 2007.



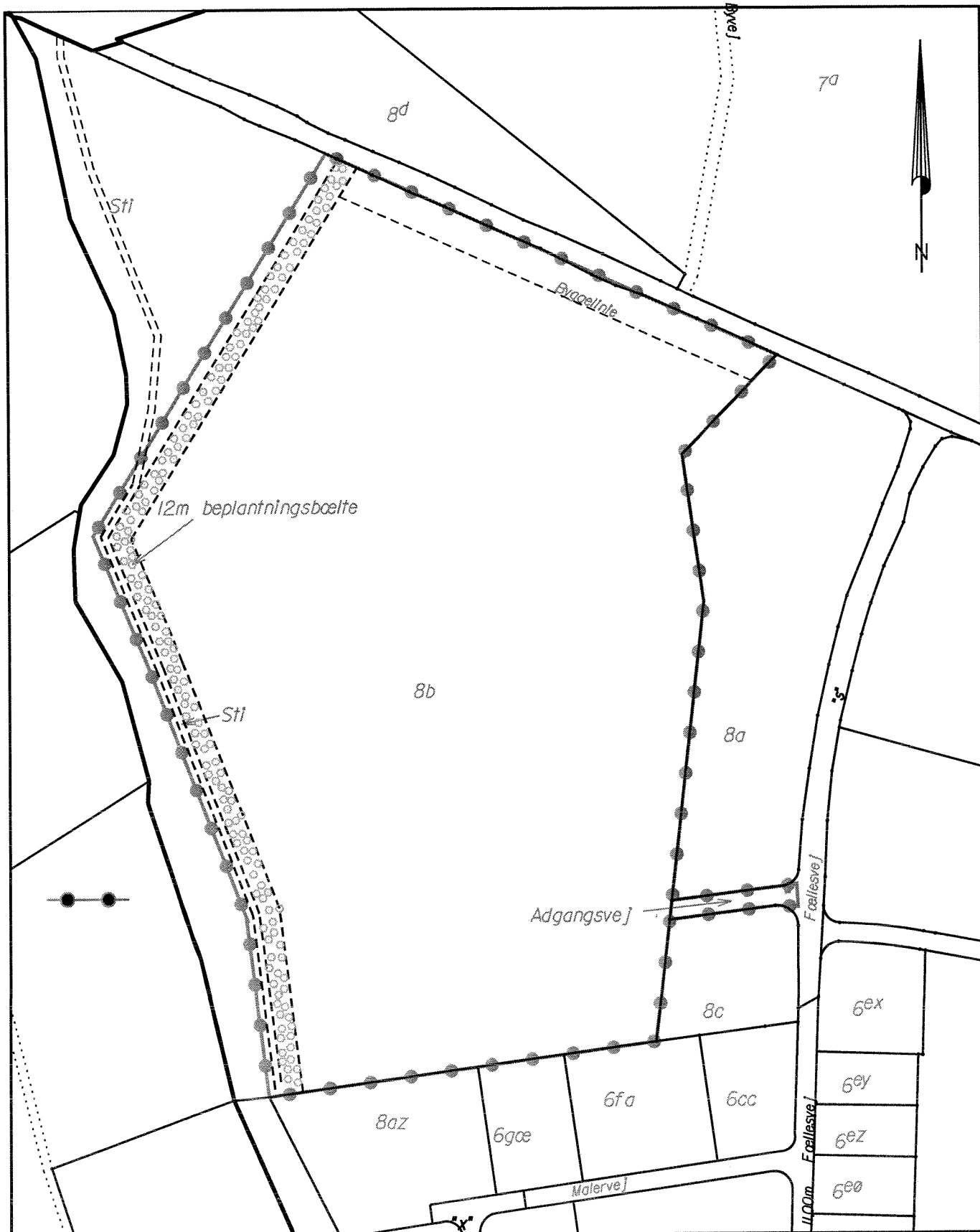

LANDINSPEKTØR • KONTORET
 SØGADE 9 A 75753433 8740 BRÆDSTRUP
 email: braedstrup@landinsp.dk


Kortbilag 1
 Lokalplan for erhvervsområde
 ved Brandevej og Fællesvej
 Nr. Snede Kommune

Ejg. p/bt		Dato		Pkt.	
		MÅ		-	
J. nr.	Tegnr. udg.	Dato	Tegnet	pms	
28988	a	24.03.06	24.03.06	-	
			Kalibrsystem	Målestok	
			-	1: 3000	

Godkendt

Landinspektør




LANDINSPEKTØR • KONTORET
 SØGADE 8 A 75753433 8740 BRÆDSTRUP
 email: braedstrup@landinsp.dk

Sag plot		Dato		Evl.	
		MÅK		-	
J nr	Tegn. udg.	Dato	Tegnet	pms	
28988	a	24.03.06	24.03.06		
			Kotesystem	Målestok	
			-	1: 3000	

Kortbilag 2
 Lokalplan for erhvervsområde
 ved Brandevej og Fællesvej
 Nr. Snede Kommune

Godkendt:

Landinspektør