

An aerial photograph of an industrial and residential area. A red dashed line highlights a specific zone in the center-right of the image, which includes several large industrial buildings and a large circular structure. The surrounding area contains residential houses, smaller commercial buildings, and a railway line.

Kommuneplantillæg nr. 42

Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

Erhvervsområde, Herningvej, Brande

Hvad er et kommuneplantillæg?

Byrådet skal udarbejde en kommuneplan, der bl.a. sammenfatter arealanvendelsen og bebyggelsesforholdene i kommunen. Kommuneplanen sætter rammerne for al lokalplanlægning. Hvis Byrådet ønsker at gennemføre en planlægning, der ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, skal byrådet udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillægget skal ændre kommuneplanen, så der bliver overensstemmelse med den nye planlægning.

Tillægget indeholder en redegørelse, der beskriver baggrunden for tillægget. Derudover kan tillægget indeholde retningslinjer for arealanvendelsen og/eller rammer for lokalplanlægningen. Hvis det berørte område i kommunen ikke er rammelagt i den gældende kommuneplan, opretter tillægget nye rammer. Hvis det berørte område allerede er rammebelagt i kommuneplanen, beskrives de eksisterende rammebestemmelser og de ændrede rammebestemmelser for området. Rammernes afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.

Planloven bestemmer, at borgerne skal kunne tage stilling til et forslag inden endelig vedtagelse af et kommuneplantillæg. Derfor sendes et forslag til et kommuneplantillæg i offentlig høring. I høringsperioden er det muligt at komme med ændringsforslag, bemærkninger eller indsigelser. Det vil altid stå i tillægget, hvornår byrådet har godkendt forslaget, hvornår det er i offentlig høring, og hvornår tillægget er endeligt vedtaget.



Områdets placering i kommunen.

Titel

Kommuneplantillæg nr. 42
Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033
Erhvervsområde, Herningvej, Brande

Endelig vedtaget den 27. maj 2024

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune,
Plan og Udvikling

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6
7430 Ikast
Tlf.: 99 60 33 50



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Lokalplanlægning	5
Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033	5
Eksisterende rammer	6
Ændringer i eksisterende rammebestemmelser	6
Kulturhistoriske bevaringsværdier	7
Grundvand	8
Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder	10
Detailhandelstrukturen i Brande	11
Forhold til anden planlægning	12
Natura 2000	12
Bilag IV.....	12
Råstofplan 2020	12
Spildevandsplan 2010 - 2021.....	12
Miljøvurdering	13
Retsvirkninger	13
Rammer for lokalplanlægningen	14
Rammeområder på kort	15
Rammeområder på kort	17
Praktiske oplysninger	18

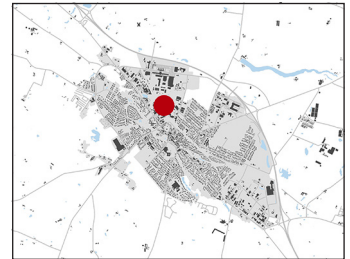
Kommuneplantillæg nr. 42

Erhvervsområde, Herningvej, Brande

Redegørelse

Formålet med tillæg nr. 42 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er at ændre det gældende plangrundlag for et erhvervsområde i den centrale del af Brande.

Området er allerede rammelagt i kommuneplanen til henholdsvis erhvervsområde og boligområde. Afgrænsningen omfatter i dag en del af den eksisterende virksomhed Kartoffelmelcentralen (KMC) og dels et mindre område, som er udlagt til boliger, og som tidligere rummede seks boliger. KMC har i de senere år opkøbt fire af boligerne og to af boligerne er i dag revet ned. Der er på de to nordligste grunde anlagt parkeringspladser.



Områdets placering i byen.



Det nye rammeområde i tillægget.
Luftfoto 2022

KMC ønsker mulighed for at kunne udvide produktionen, og i den forbindelse at kunne opkøbe og nedlægge boligerne i området således, at hele planområdet på sigt udnyttes til erhvervsformål. Samtidigt har KMC et ønske om, at kunne opføre en enkelt hal i en højde på op til 25 meter.

Da det ikke er i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i kommuneplanen at opføre det ønskede byggeri og anlæg i området, skal det eksisterende plangrundlag ændres.

Lokalplanlægning

Parallelt med forslag til kommuneplantillæg nr. 42 fremlægges der et forslag til lokalplan nr. 461, hvor der er redegjort nærmere for udstykning, placering og udformning af ny bebyggelse samt benyttelse af eksisterende byggeri.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 42 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 sendes i offentlig høring sideløbende med forslag til lokalplan nr. 461.

Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033

I Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er arealet udlagt i to forskellige rammeområder. Størstedelen af arealet er udlagt til boliger i rammeområde nr. 13.B4.3. I den nordlige del af planområdet er arealet udlagt til erhverv i rammeområde nr. 13.E3.12. (se kort på side 6).

Bestemmelserne for rammeområde nr. 13.B4.3 giver ikke mulighed for at anvende arealet til erhverv og tungere industri eller at bygge højere end 10 meter.

Bestemmelserne for rammeområde nr. 13.E3.12 giver mulighed for at opføre byggeri til erhverv i miljøklasse 2-5 i en højde på 40 meter.

De ønskede ændringer er ikke i overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser for rammeområde nr. 13.B4.3. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 42 til kommuneplanen, som ændrer plangrundlaget og giver mulighed for at udvide produktionen, så hele planarealet kan anvendes til erhverv i miljøklasse 2-4 og at der kan bygges i 25 meters højde.

Bestemmelserne for det nye rammeområde fremgår af side 14.

Afgrænsningen af rammeområdet fremgår af kortet på side 15.

Eksisterende rammer



Kommuneplanrammer (vedtaget)	
	Teknisk anlæg
	Område til offentlig formål
	Sommerhusområde
	Rekreativt område
	Centerområde
	Erhvervsområde
	Blandet bolig og erhverv
	Boligområde

Kortet viser de eksisterende rammer i Kommuneplan 2021-2033. Det nye rammeområde nr. 13.E3.13 er markeret med en rød streg.

Ændringer i eksisterende rammebestemmelser

Med vedtagelse af dette tillæg bliver afgrænsningen af det eksisterende rammeområde nr. 13.E3.12 samt eksisterende rammeområde nr. 13.B4.3 ændret. Begge rammeområder reduceres med de arealer svarende til det nye rammeområde nr. 13.E3.13.

I det nye rammeområde er følgende bestemmelser ændret i forhold til bestemmelserne for rammeområde nr. 13.E3.12:

- Den maksimalt tilladte højde for siloer reduceres fra 55m til 40m
- Bestemmelsen om opholds- og friarealer udgår
- Bestemmelsen om at rammeområdet kan anvendes til butikker med særligt pladskrævende varegrupper udgår
- Tilladte miljøklasser er ændret fra 3-5 til 2-4. Ud mod Herningvej er maksimalt tilladte miljøklasse dog kun 2.

Nyt rammeområde

Der udlægges et nyt rammeområde nr. 13.E3.13, hvor der kan etableres erhverv i miljøklasse 3-4 og byggeri i en højde på 25.

Retningslinjer

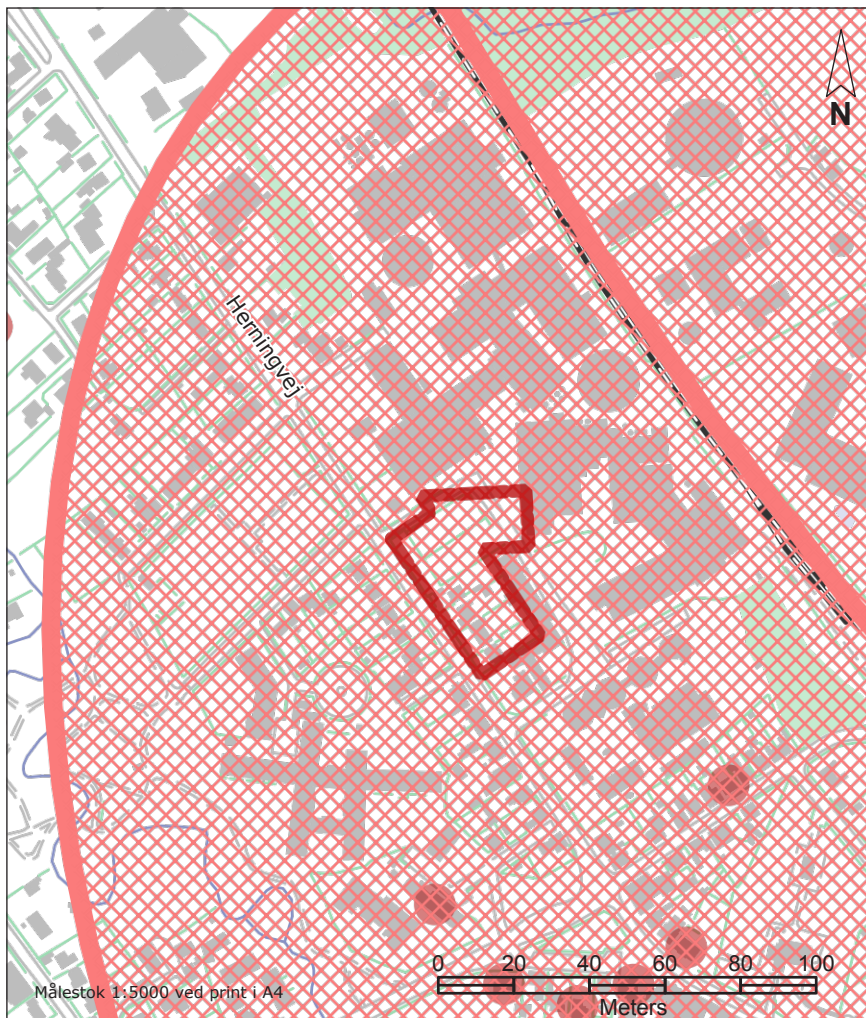
Kulturhistoriske bevaringsværdier

Området er omfattet af kulturhistoriske bevaringsværdier i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, da området er en del af udpegningen af Brande By som værdifuldt kulturmiljø. (Se kort nedenfor)

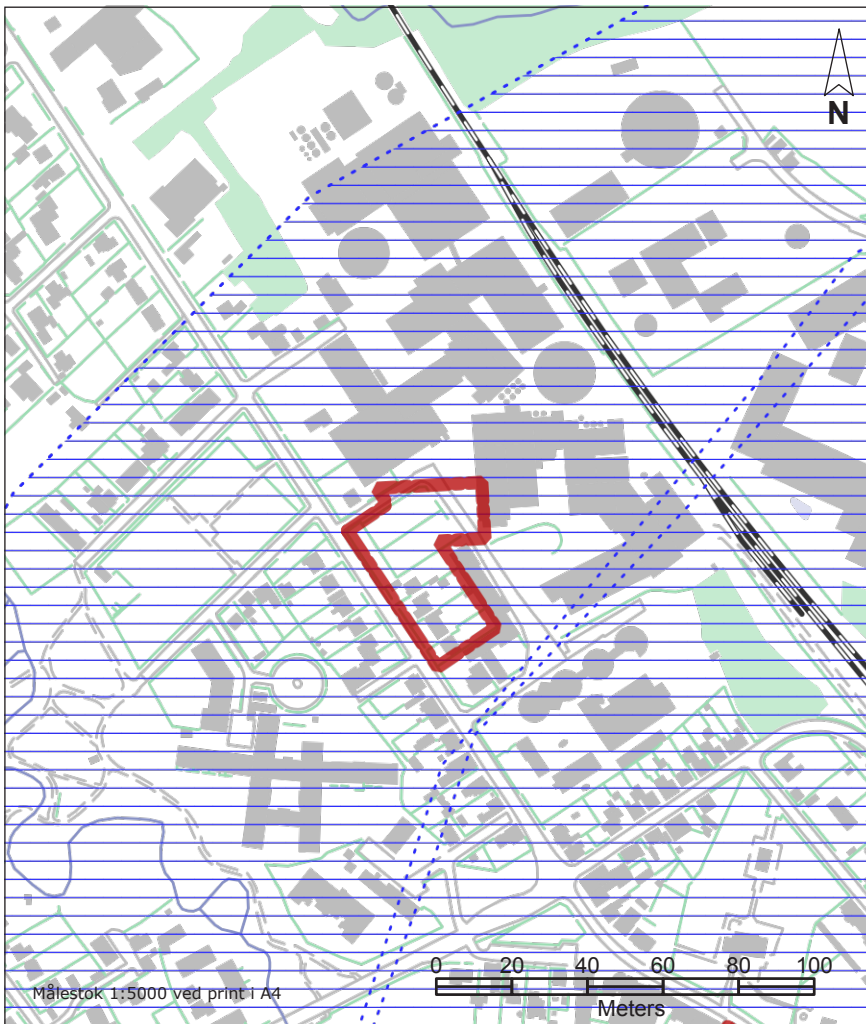
Brande By er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, da bebyggelsesstrukturerne og bygningerne afspejler byens udvikling fra en lille kirkelandsby til en hurtigt voksende stationsby. Brande By er desuden udpeget pga. dens mange mur og gavlmalerier tilbage fra 1960'erne.

Udvidelsen af den eksisterende erhvervsvirksomhed vurderes ikke at påvirke de kulturhistoriske værdier og planlægningen strider dermed ikke mod kommuneplanens retningslinjer.

Ved vurderingen er der lagt særlig vægt på at planområdet er omgivet af eksisterende erhverv.



Kortet viser kulturhistoriske værdier i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 (markeret med ternet rødt). Det nye rammeområde er markeret med rød.



Følsomme indvindingsområder	
	Sprøtemiddelfølsomme indvindingsområder
	Nitratfølsomme indvindingsområder
Grundvandsbeskyttelse (KP17)	
	Områder, særlig drikkevandsinteresse
	Indvindingsoplande

Kortet viser grundvandsforholdene i området. Planområdet er markeret med rød.

Grundvand

Rammeområdet er beliggende inden for Brande Vandværks indvindingsopland. Området er ikke beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Planområdet ligger i et område udenfor hygiejnezoner, følsomme indvindingsområder og indsatsområder. Der er ingen boringer indenfor planområdet.

Jorden består hovedsageligt af grovsandet jord.

Grundvands- og drikkevandsinteresserne i området er omfattet af retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033. Retningslinjerne er med til at sikre, at arealanvendelsen ikke ændres, så den er i strid med Statens gældende vandområdeplaner, og at udviklingen i området ikke tilsidesætter hensynet til beskyttelsen af grundvandet.

De nationale interesser i kommuneplanlægningen i forhold til grundvandsressourcer varetages i overensstemmelse med:

- "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse."
- "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse."

Kommuneplanlægningen skal jf. bekendtgørelsen friholde OSD og indvindingsoplande for virksomhedstyper og anlæg (jf. vejledningens bilag 1), der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Kommuneplanlægningen skal desuden friholde afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

De ændringer, der bliver foretaget i kommuneplantillægget, giver *ikke* mulighed for en arealanvendelse, som fremgår på vejledningens liste i bilag 1.

Dette kommuneplantillæg ændrer de eksisterende anvendelsesmuligheder i rammeområde nr. 13.B4.3 fra boliger i miljøklasse 1-2 til erhvervsområde i miljøklasse 3-4.

Ikast-Brande Kommune har vurderet, at ændringerne i planområdet ikke vil medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Det vurderes, at ændringerne i planområdets anvendelse fra "boliger" til "erhvervsområde" ikke vil medføre en forøget forureningsrisiko.

Den nye anvendelse i rammeområde nr. 13.E3.13, vurderes ikke at være mere grundvandstruende end den nuværende, da den eksisterende virksomhed ønsker at bruge arealet til parkeringspladser og et lager.

Det er også vurderet, at den ændrede anvendelse af planområdet *ikke* vil medføre øget fare for forurening af grundvandet inden for de afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder til den almene vandforsyning.

For at sikre grundvandsbeskyttelse stilles der i lokalplanlægningen krav til håndtering af overfladevand og spildevand. Planlægningen for den ændrede arealanvendelse vurderes at være i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes grundvandsredegørelse, og strider ikke mod indsatsplan, vandplan eller anden grundvandsrelateret planlægning.

Grundvandsredegørelse for den samlede kommune

Kommuneplantillæg nr. 42 redegør for de lokale grundvandsforhold. Ikast-Brande Kommune har lavet en grundvandsredegørelse, som redegør for grundvandsinteresserne i den samlede kommune. Grundvandsredegørelsen er vedtaget i februar 2015.

Den samlede grundvandsredegørelse kan ses på kommuneplanens hjemmeside: <https://kommuneplan.ikast-brande.dk/kommuneplanens-emner/grundvand-og-drikkevandsinteresser>

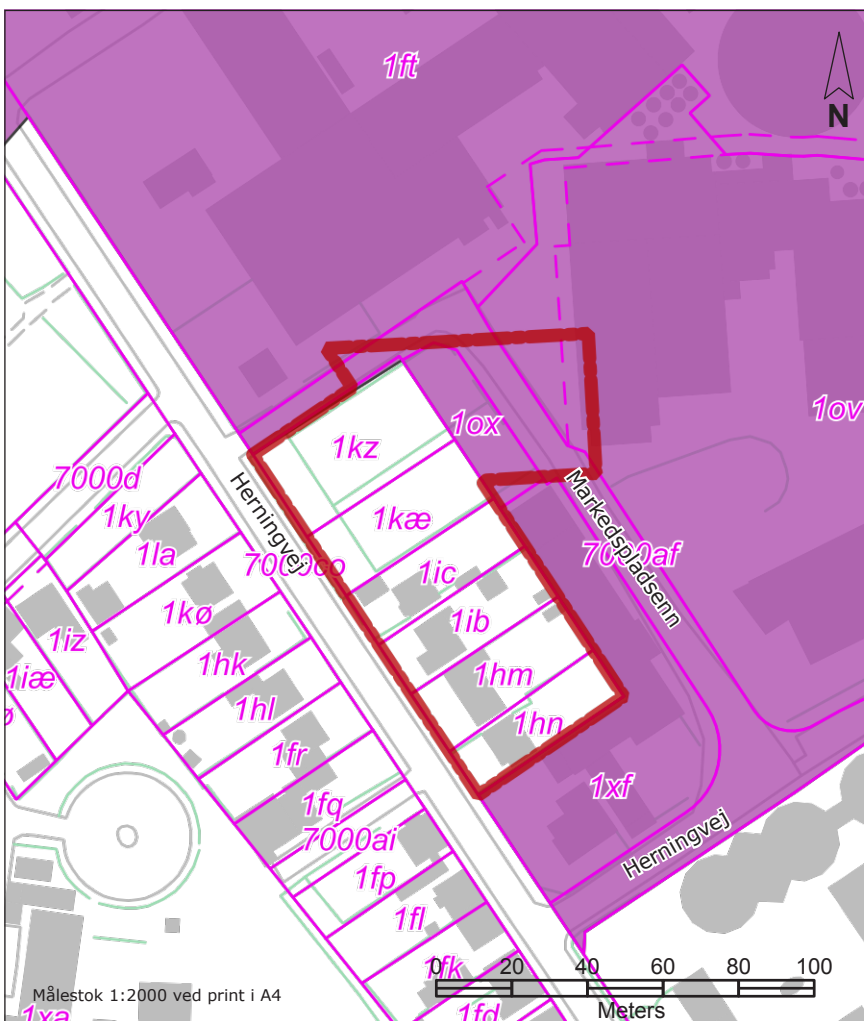
Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder

Det eksisterende erhvervsområde i rammeområde nr. 13.E3.12 er omfattet af Ikast-Brande Kommuneplans retningslinjer for Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.

Erhvervsområder, som er forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, skal friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder skal udlægges sådan, at trafikken til og fra områderne ikke påfører boliger, institutioner o.l. højere støjbelastning end de anbefalede værdier i Miljøstyrelsens vejledninger.

Retningslinjen bliver med tillæg nr. 42 udvidet, så retningslinjen omfatter det nye rammeområde 13.E3.13 og dermed omfatter hele området udlagt til erhvervsformål.



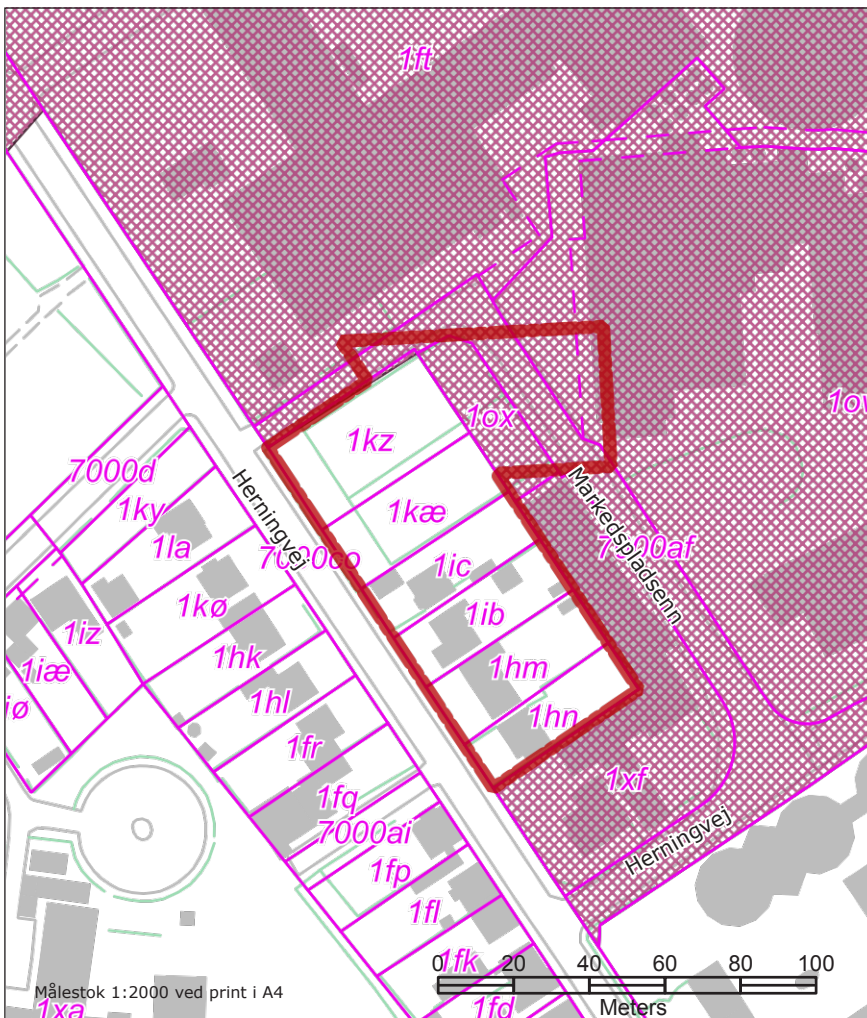
Kortet viser områder omfattet af retningslinjen for Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033. Det nye rammeområde er markeret med rød.

Detailhandelstrukturen i Brande

Den nordlige del af planområdet indgår i detailhandelstrukturen og er omfattet af Ikast-Brande Kommuneplans retningslinjer for Områder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

I områder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, skal lokalplaner for erhvervsområder med produktionsvirksomheder generelt fastsætte bestemmelser, der muliggør salg af egne produkter. Salget må dog kun udgøre en mindre del af virksomhedens omsætning. Undtaget herfra er planteskoler og lignende.

Retningslinjen for Områder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper fastholdes uændret, da virksomheden ikke ønsker at anvende det tidligere boligområde til detailhandel.



Kortet viser områder omfattet af retningslinjen for Områder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033. Det nye rammeområde er markeret med rød.

Forhold til anden planlægning

Natura 2000

Det nærmest beliggende Natura 2000-områder er:

- EF-habitatområde nr. 64: "Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nør-lund Plantage", der ligger ca. 5,7 km nordøst for planområdet.

På grund af afstanden til det nærmest beliggende Natura 2000-områder er det vurderet, at planændringerne ikke vil påvirke naturtyper, planter og dyr, der indgår i udpegningsgrundlagene for Natura 2000-områder.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke Natura 2000-områder, og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områders tilstande nås og opretholdes.

Bilag IV

Der er registeret følgende Bilag IV arter i regionen: Damflagermus, Vandflagermus, Brun-Flagermus, Sydflagermus, Troldflagermus, Odden, Markfirben, Spidssnudet Frø, Grøn Kølleguldsmed og Ulv. Pga placeringen inde i byen, med ca. 300 meter til nærmeste vandløb og 280 meter til nærmeste sø, vurderes lokalplanen kun at kunne påvirke flagermus, da de øvrige arter er tilknyttet søer, vandløb og/eller uforstyrrede arealer.

Flere flagermusarter benytter bygninger og/eller træer til at raste i. Arealet der inddrages til den nye lokalplan, indeholder flere bygninger og træer.

Lokalplanens realisering forudsætter, at ejendommene Herningvej 18, 20, 22 og 24 nedrives. Derfor er der foretaget besigtigelser af bygninger og træer på ejendommene. Der er ikke fundet tegn på flagermus.

Råstofplan 2016

I Råstofplan 2016 eller hjemviste Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder inden for eller umiddelbart i nærheden af planområdet.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Planområdet er omfattet af eksisterende eller planlagte kloakplande i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021. Området er fælleskloakeret.

Der er i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021 indført et generelt princip om, at regnvand skal håndteres lokalt for at reducere påvirkningen af vandløb, søer og fjorde.

Overfladevand fra befæstede arealer og tagflader skal håndteres efter spildevandsplanens gældende retningslinjer.

Miljøvurdering

Planforslaget var omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021. Planforslaget blev derfor screenet med det resultat, at det ikke skulle miljøvurderes.

En mindre udvidelse af en eksisterende erhvervsvirksomhed vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning blev offentliggjort, sammen med offentliggørelsen af forslag til tillæg nr. 42.

Retsvirkninger

Tillæg nr. 42 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse, der strider mod kommuneplanlægningen. Kommuneplanen eller tillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dvs. annonceret i avisen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.

Rammer for lokalplanlægningen

Ramme nr. 13.E3.13

Erhvervsområde, Herningvej, Brande

Fremtidig anvendelse:

Generel anvendelse:

Erhvervsområde

Specifik anvendelse:

Tungere industri
Erhvervsområde

Zonestatus:

Nuværende:

Byzone

Fremtidig:

Byzone

Maks. bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100 %

Maks. bygningshøjde:

Bebyggelsen må ikke overstige en højde på 25 meter, målt fra det omkringliggende terræn.

Bygninger ud mod Herningvej må opføres i op til 10 meters højde.

Min. miljøklasse:

2

Maks. miljøklasse:

4

Notat om områdets anvendelse:

I rammeområdet kan der opsættes antenne- og mobilmaster.

Arealer ud mod Herningvej må kun anvendes til erhverv svarende til højest miljøklasse 2.

Notat om bebyggelsens omfang og udformning:

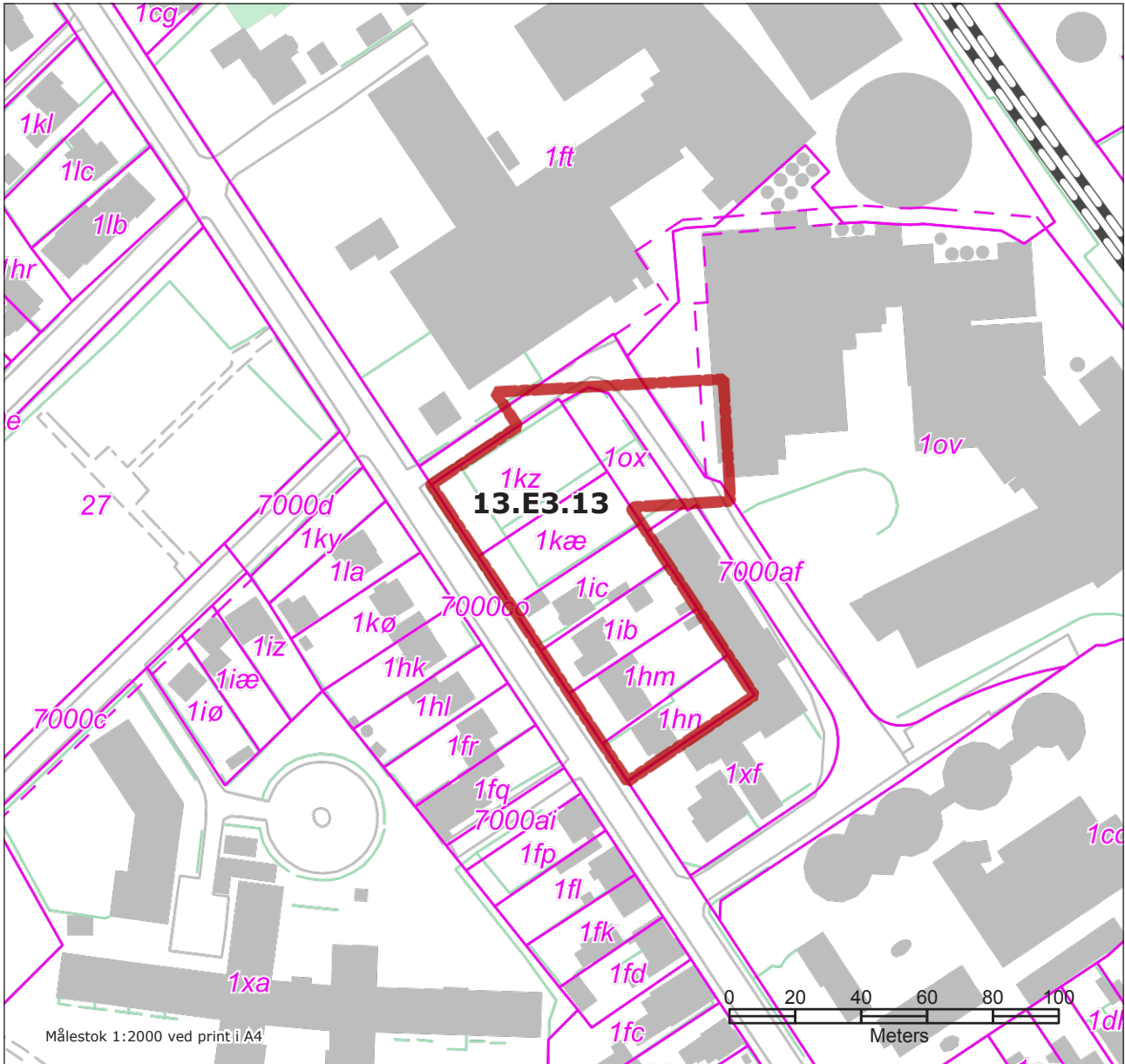
Skorstene, antenne- og mobilmaster er undtaget fra bestemmelsen om maximal bygningshøjde. Der kan opføres siloer op til 40 m, dog ikke på arealer ud mod Herningvej.

Der er en byggelinje langs Herningvej. Arealer inden for denne skal friholdes for byggeri. Byggelinjen regnes som 17,5 meter fra vejmidte.


Notat om infrastruktur:

Der skal på egen grund udlægges det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere og gæster.


Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



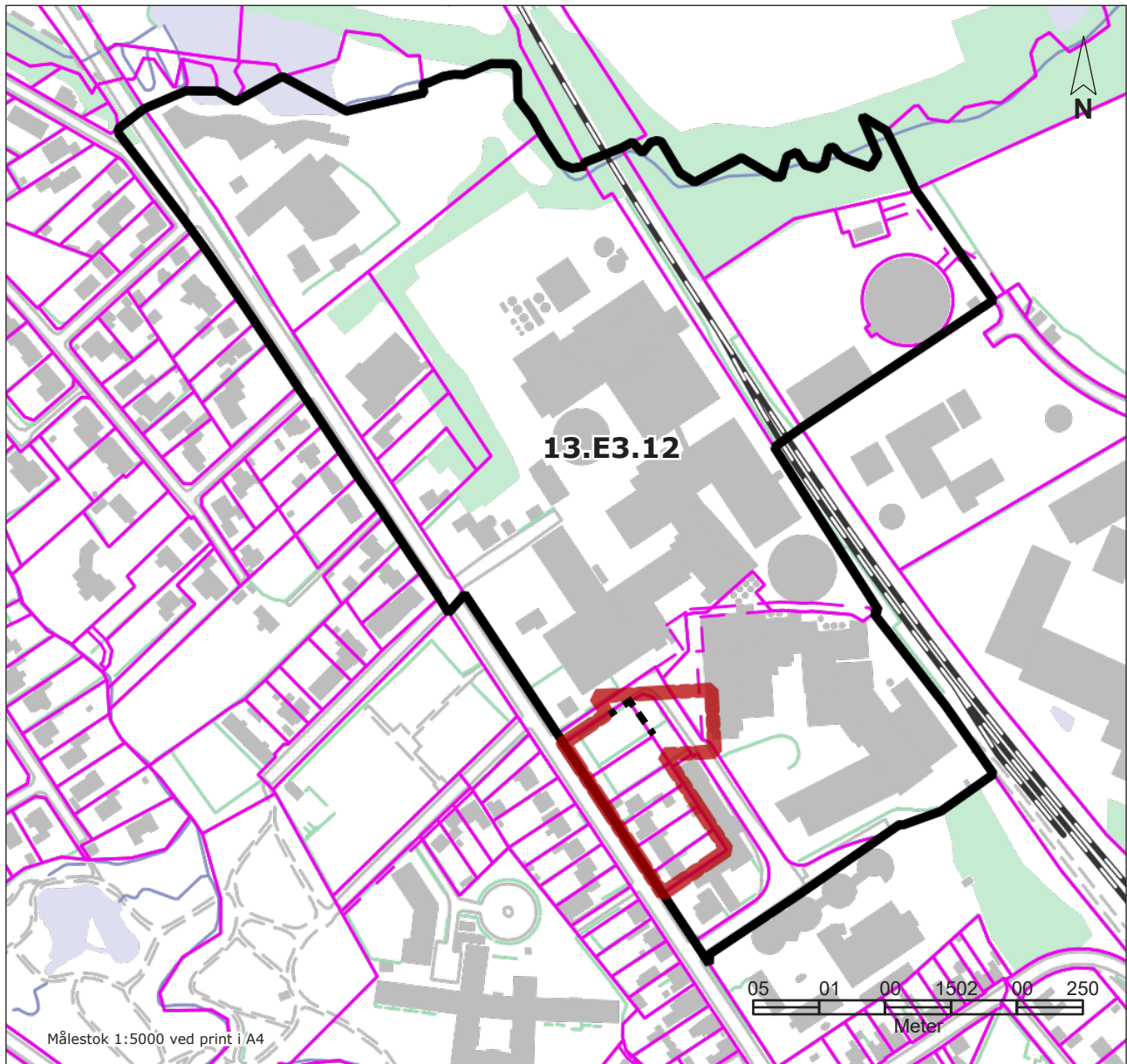
Signaturforklaring

 Afgrænsning af nyt rammeområde






 Matrikelskel

 Optaget vej

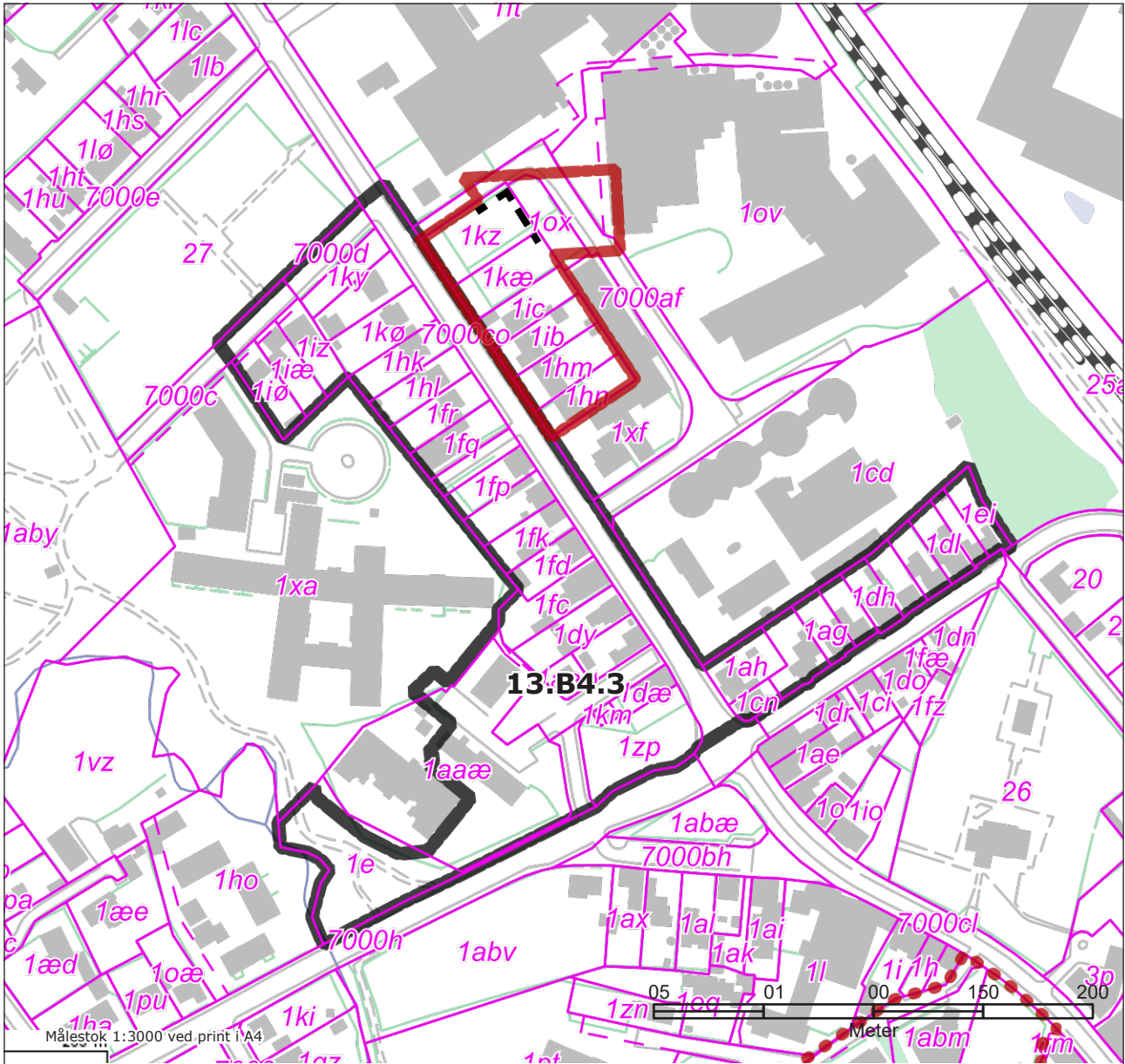
Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



Signaturforklaring

- | | | | |
|---|---|--|--------------|
|  | Afgrænsning af nyt rammeområde |  | Matrikelskel |
|  | Revideret afgrænsning af eksisterende rammeområde |  | Optaget vej |
|  | Ophævet afgrænsning | | |

Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



Signaturforklaring



Afgrænsning af nyt rammeområde



Matrikelskel



Revideret afgrænsning af eksisterende rammeområde

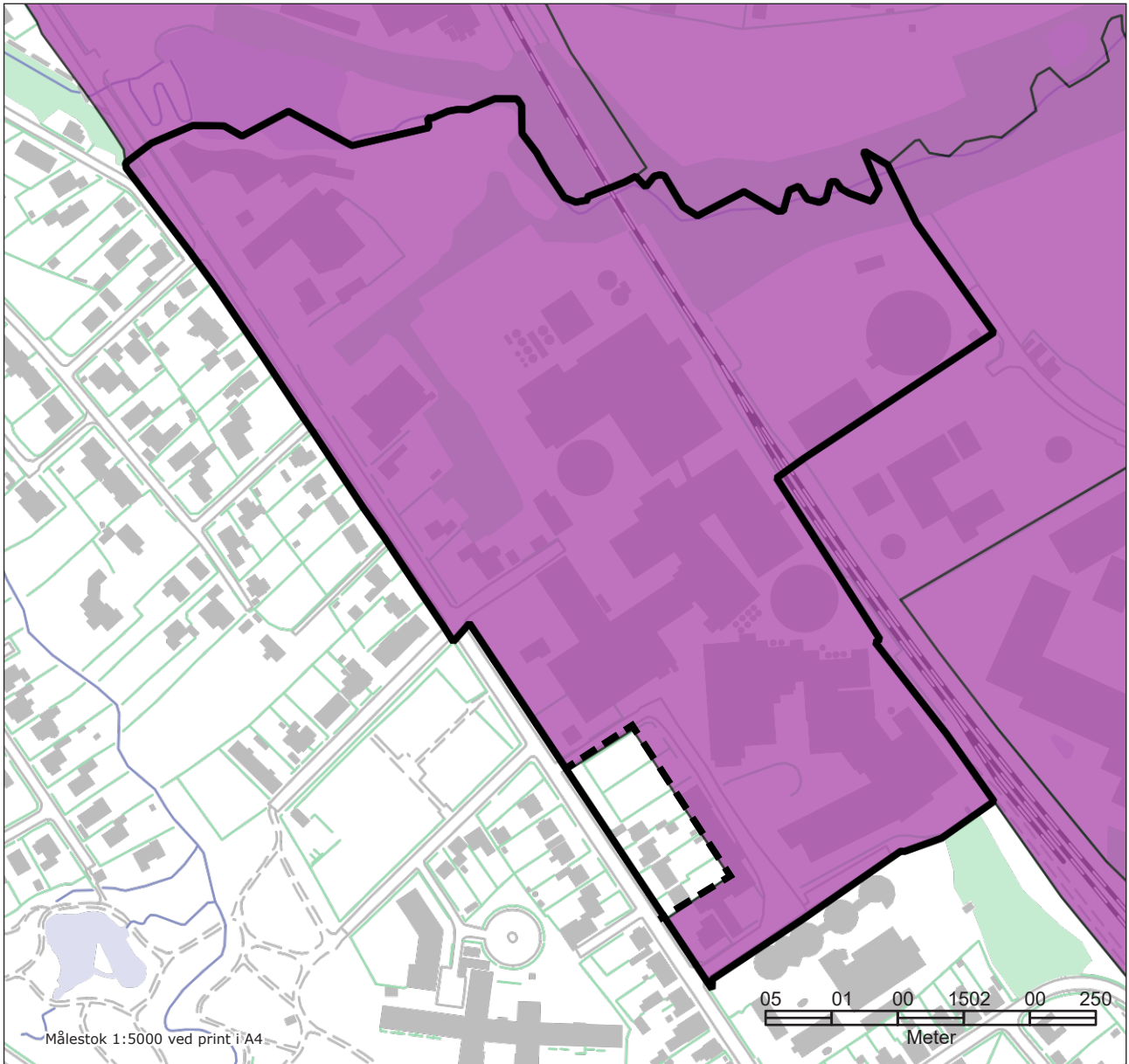


Optaget vej





Ophævet afgrænsning

Retningslinje for Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



Signaturforklaring

-  Udvidet afgrænsning af eksisterende rammeområde
-  Ophævet afgrænsning

-  Matrikelskel
-  Optaget vej

Praktiske oplysninger

- om planprocessen



Vedtagelse

Kommuneplantillæg nr. 42 Erhvervsområde, Herningvej, Brande er:

- Offentligt bekendtgjort den 30. maj 2024
- Endeligt vedtaget den 27. maj 2024
- Offentliggjort som forslag den 21. december 2024
- Godkendt som forslag den 18. december 2024



Høringsperiode

Et forslag til kommuneplantillæg nr. 42 Erhvervsområde, Herningvej, Brande var i offentlig høring i perioden fra den 21. december 2023 og frem til den 22. januar 2024.



www.ikast-brande.dk

På hjemmesiden www.ikast-brande.dk kan du se og downloade tillægget. Derudover kan du se, hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til tillægget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 3350.