

Lokalplan nr. 468

Teknisk Anlæg, Bredgade, Nørre Snede

FORSLAG

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 lokalplanen. 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 plan-systemet 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 beskriver lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen.

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



*Lokalplanområdets
placering i kommunen.*

Titel

Forslag til lokalplan nr. 468
Tekniske Anlæg, Bredgade Nord, Nørre Snede

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Plan og Udvikling,
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6,
7430 Ikast
Tlf.: 9960 3350

Ansvarlig medarbejder

Navn: Sahar Sattari Nielsen
Direkte tlf.: 9960 3310
E-mail: sahniel@ikast-brande.dk



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Indhold.....	5
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning	8
Klimatilpasning	12
Tekniske anlæg	13
Love og beskyttelseslinjer	14
Lokalplanens gennemførelse	16
Miljøvurdering.....	19
Midlertidige retsvirkninger.....	20
Illustrationsplan.....	21

Bestemmelser..... 22

§ 1. Formål	22
§ 2. Område og zonestatus.....	22
§ 3. Områdets anvendelse.....	22
§ 4. Udstykning	23
§ 5. Vej, stier og parkering	23
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 8. Terræn.....	25
§ 9. Ubebyggede arealer.....	25
§ 10. Tekniske anlæg.....	26
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning.....	27
§ 12. Servitutter	27
§ 13. Retsvirkninger.....	28

Bilagsliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	29
Kortbilag 2 - Eksisterende	30
Kortbilag 3 - Anvendelse.....	31
Bilag 4 - Støj	32
Bilag 5 - Miljøklasser	33

Praktiske oplysninger.....35

Lokalplan nr. 468

Tekniske Anlæg, Bredgade Nord, Nørre Snede

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er et 0,55 ha område beliggende i det nordlige Nørre Snede, mellem Omfartsvejen, Bredgade og Teglværksvej.

Planområdet ligger i landzone, men bliver overført til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.
Der er ikke landbrugspligt på området.

Planområdet afgrænses af Omfartsvejen mod nord, Bredgade mod sydøst samt boliger på Teglværksvej og Bredgade mod vest.

Området er relativt fladt, med et jævnt fald på ~2 meter mod Omfartsvejen og rundkørslen mod nord og nordøst.
Arealet ligger ~2 m lavere end boligerne mod vest og i niveau med Bredgade, mens Omfartsvejen ligger ~2-3 m lavere.



Lokalplanområdets placering i byen



Lokalplanområdets afgrænsning.

Skråningen ned mod Omfartsvejen lige uden for lokalplanområdet er let beplantet med løvtræer.

Området har tidligere været benyttet som rekreativt areal for en af boligerne på Teglværksvej, og er tilplantet med unge grantræer.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra en udvikler om at opføre en tankstation med tilhørende vaskehaller og el-ladestationer med henblik på at forbedre offentlighedens adgang til tankanlæg, vaskehal og ladestationer i området.

Lokalplanen skal sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger til forebygge mod forurening af grundvandet, da der planlægges for anvendelse, der potentielt kan forurene jord og grundvand.

Derudover skal lokalplanen sikre at der forebygges mod støjpåvirkning ud over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for eksisterende boligbebyggelse i nærområdet som følge af ændret anvendelse inden for lokalplanområdet.



Udsnit fra kortbilag 3, Anvendelse

Indhold

Dette afsnit uddyber lokalplanens bestemmelser

Anvendelse

Lokalplanen bestemmer, at planområdet kun må anvendes til ikke grundvandstruende erhverv i miljøklasse 1-3, herunder tankstation med tilhørende vaskehaller samt ladestander.

Placeringen af bebyggelse styres af byggefeltet af hensyn til støjpåvirkning af boliger mod vest.

Derudover kan der inden for lokalplanområdet opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin.

Bebyggelse og anlæg

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10% og bebyggelsens højde må maksimalt være 6 meter.

Derudover styres bebyggelsens placering med byggefeltet A-D, der sikrer at placering af vaskehaller, tankanlæg og ladestander sker på en sådan måde, at støjpåvirkningen af boligerne mod vest mindskes mest muligt.

Der stilles krav til etablering af nødvendig støjsikring for ibrugtagningstilladelser for de støjende aktiviteter, der bruges i



Skråfoto af planområdet, 8/5 2023

nattetimerne, hvilket er tankanlæg og ladestandere.

Uden for byggefeltene kan mindre tekniske anlæg så som regnvandsbassiner, transformerstationer og lignende, overdækninger og toiletfaciliteter, samt skiltepylon og flagstænger etableres.

Skiltepylonen tillades i en højde på op til 6 meter og en bredde på op til 2 meter, og kan kun opsættes ved indkørslen til lokalplanområdet fra Bredgade.

Der tillades op til 1 gruppe af 3 flagstænger på op til 10 meter i lokalplanområdet.

Den eksisterende vejbyggelinje langs Bredgade aflyses på denne ejendom. Langs Bredgade etableres en byggelinje på 3 meter fra vejskel. Mellem denne og skel mod vej må der ikke opføres bebyggelse.

Facader på bebyggelse skal udføres i enten træ eller tegl (blank eller vandskuret). Dog kan facader på mindre, sekundære bygninger som skure og lignende, samt mindre bygningsdele og mindre facadepartier udføres i andre materialer.

Tage på bebyggelse skal etableres, så de fremstår flade og må udføres i materialer med et glanstal på maksimalt 20.

Der muliggøres opsætning af solenergianlæg på tagflader, såfremt de ligger plant med overfladen og en række yderligere krav til indpasning i den øvrige arkitektur overholdes.

Lokalplanen bestemmer, at der kun må opsættes 2 skilte på hver facade med synlig facademur omkring hele skiltet. Skiltet skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser.

For skilte der vender mod boliger, skal der være nedsænkning af lysstyrken.

Derudover er der forbud mod skiltning på eller over bygningernes tage. Undtaget herfra er 1 mindre skilt per facade, hvis dette er maksimalt 0,5 meter højt og 2 meter bredt og placeres maksimalt 0,5 meter over tagfladen eller på en bygningsdel.

Desuden tillades mindre henvisningsskilte samt skiltning med betjeningsvejledninger m.v.

Grønne områder, landskab og beplantning

Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne, lastbiler eller lignende.

Lokalplanområdets arealer må desuden ikke benyttes til

parkering. Undtaget herfra er parkering i forbindelse med benyttelse af tankstation og ladestandere.

Der stilles i forbindelse med ibrugtagningstilladelsen krav om etablering af et 5 meter bredt beplantningsbælte langs planområdet grænse mod boligerne i vest.

Beplantningsbæltet skal bestå af minimum 3 rækker hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske, med en højde i den midterste række på minimum 4 meter i udvokset tilstand.

Dette gøres for at sikre mod visuel påvirkning af boligerne fra afværgeforanstaltningerne for støjpåvirkning i planområdet.

Derudover muliggøres det etablering af et støjhegn på op til 4 meters højde på indersiden af beplantningsbæltet, såfremt det eftervises, at yderligere støjsikring end der stilles krav om for ibrugtagningstilladelse til bebyggelsen er nødvendig. Støjafskærmningen skal være begrønnet.

Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel eller på mere en 0,5 meter.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Bredgade. Vejadgang skal ske fra den sydlige del af lokalplanområdet for at opnå tilstrækkelig afstand til rundkørslen mod nordøst.

Der skal indhentes en konkret adgangstilladelse fra kommunens vejmyndighed.

Miljø

Ved planlægning af boliger og anden støjfølsom anvendelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Det skal forud for byggetilladelsen kunne dokumenteres, at de nødvendige krav overholdes.

Da der planlægges for støjende anvendelse op af et eksisterende boligområde, stilles der krav om afværgeforanstaltninger for støjbeplattung som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Disse beskrives i lokalplanens Bilag 4.

På baggrund af indledende støjundersøgelser fra udvikler er lokalplanens disponering organiseret, så de støjende aktiviteter placeres længst væk fra boligområdet langs Teglværksvej mod vest.

Der stilles desuden krav om støjhegn eller afskærmende bygningsmasse som forudsætning for ibrugtagelse for bebyggelse i byggefelt B(Tankanlæg eller el-lade anlæg), da anlægget også kan benyttes i nattetimerne.

Derudover stilles der krav om afskærmning mellem byggefelt C og D som forudsætning for ibrugtagningstilladelse for el-ladestanderne i byggefelt D, da de også kan benyttes i nattetimerne.

Lokalplanen muliggør etablering af yderligere afværgeforanstaltninger langs lokalplanområdets grænse mod vest såfremt det eftervises nødvendigt. Der stilles desuden krav til, at virksomheder i miljøklasse 2-3 placeres 30 meter fra skel mod boliger.

Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning

Nedenstående afsnit skal sikre det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i forhold til den gældende kommuneplan samt øvrig planlægning.

Gældende kommuneplan

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Ikast-Brande Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanens forhold til kommuneplanens rammer:

Lokalplanens område er ikke omfattet af rammebestemmelser i Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 6 til Ikast-Brande kommuneplan 2025-2037. Tillægget udlægger lokalplanområdet i et nyt rammeområde nr. 18.T1.3.

Rammeområde nr. 18.T1.3 udlægger området til Tekniske anlæg, med en bebyggelsesprocent på højst 10, og en maximal etagehøjde på højst 6 meter.

Lokalplanens forhold til kommuneplanens retningslinjer:

Byvækstarealer

Lokalplanens område er ikke omfattet af retningslinjen for byvækstarealer. Retningslinjen revideres i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 6.

Med tillægget revideres retningslinjen for byvækstarealer i byzoner, og det nye rammeområde udpeges som byudviklingsområde i landzone, der kan overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Lokalplanens område er omfattet af retningslinjer for særligt værdifulde landbrugsområder.

Det vurderes at den ønskede lokalplanlægning ikke er i overensstemmelse med retningslinjen. Retningslinjen revideres i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 6.

Med tillægget reduceres det særligt værdifulde landbrugsområde for det nye rammeområde.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanens område er omfattet af retningslinjer for grundvand og drikkevandsinteresser, herunder område med særlige drikkevandsinteresser(OSD).

Da det vurderes at den ønskede lokalplanlægning med afværgeforanstaltninger sikrer mod forurening af grundvandsinteresserne er lokalplanlægningen i overensstemmelse med retningslinjen.

Det nye arealudlæg inden for planområdet indgår ikke i kommunens samlede grundvandsredegørelse fra 2025, som omfatter hele kommunens OSD og indvindingsoplande. Tillæggets redegørelse udbygges derfor med en redegørelse for grundvandshensynet for det aktuelle arealudlæg i en supplerende grundvandsredegørelse. Redegørelsen supplerer desuden kommunes samlede grundvandsredegørelse (2025). Redegørelsen fremgår af et selvstændigt bilag til kommuneplantillæg nr. 6.

Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand. Endvidere skal planerne være med til at sikre, at tilstanden ikke forringes for vandområderne. Miljømål for vandløb og søer omfatter både den kemiske og økologiske tilstand.

Der er ingen vandløb i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, der påvirkes direkte af lokalplanforslaget.

Nærmest beliggende lavbunds- og vådområdeareal ligger ca. 325 meter nordøst for lokalplanområdet, og påvirkes ikke direkte af lokalplanforslaget.

Med de krav der redegøres for i denne plan, samt de tilknyttede tilladelser, vil vandområderne ikke blive påvirket af projektets realisering.

Natura 2000

Natura 2000 er betegnelsen for et netværk af beskyttede områder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

Det nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H235, Holtum Ådal, øvre del, som ligger ca. 2,5 km vest for lokalplanområdet.

Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med lokalplanens område. Samtidig er der relativ stor afstand fra arealet til Natura 2000-området. Ikast-Brande Kommune vurderer derfor, at projektet ikke i sig selv - eller i forbindelse med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området samt naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget væsentligt.

Bilag IV

I bilag IV til Habitatdirektivet fra 1992 fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for eller uden for et af de udpegede Natura 2000-områder.

På den baggrund må der eksempelvis ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

Arter af flagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø findes i området.

Arealet hvor tankstationen placeret ligger imellem to veje og er beplantet med oversagligt yngre grantræer. Der er to "vandhuller" på arealet som begge er etableret med plastik i bunden og er ca. 30 cm dybe.

Begge indeholdt andemad og den ene også lidt sødgræs, men var derud over var de uden naturindhold, og med døde pileplade i bunden. De vurderes ikke at være egnet yngle- eller rasteområde for padder pga. udformning, placering og indhold.

Arealet vurderes ikke at være egnet yngle- eller rasteområde for de øvrige bilag IV arter pga. arealets placering imellem to veje, væk fra vandløb eller rigtige søer, beplantningen med grantræer og da arealet ikke indeholder større træer.

Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

- at der i forbindelse med projektets gennemførelse ikke vil ske ændringer i arealanvendelsen, som vil være væsentlige for bilag IV-arters trivsel
- at realiseringen af lokalplanen samlet set ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra a), samt ikke vil medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Grundvandsbeskyttelse

Staten udpeger områder med landets vigtigste grundvandsressourcer. I disse områder skal kommunen tage hensyn til de nationale grundvandsinteresser, ved at sikre rent og rigeligt drikkevand til den danske drikkevandsforsyning i dag og fremover, samt at forebygge faren for forurening af grundvandet.

Hele planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er kortlagt til at være Nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) samt indsatsområde (IO). Planområdet ligger ikke inden for andre udpegede grundvandsområder.

Ud fra en kortlægning af grundvandsressourcen vurderes det, at sårbarheden af grundvandsmagasinerne inden for arealudlægget er stor.

Tankanlæg er en virksomhedstype, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet, hvilket betyder, at der både i anlægsfasen og efterfølgende skal være fokus på, at sikre, at der ikke er risiko for at forurene grundvandet.

I lokalplanen gives der derfor ikke mulighed for etablering af virksomheder og anlæg med grundvandstruende aktiviteter. Der stilles desuden krav om foranstaltninger som sikrer, at der ikke sker en forurening, der udgør en væsentlig risiko for af grundvandsinteresserne i området.

Vandforsyningsplan 2024-2033

Det er den til enhver tid gældende Vandforsyningsplan, der beskriver forsyningsstrukturen for lokalplanområdet. Ved Lokalplanens vedtagelse er Vandforsyningsplan 2024-2033 gældende.

Ikast-Brande Kommunes Vandforsyningsplan 2024-2033 fastsætter rammerne, målsætninger og retningslinjer for alle, der indvinder grundvand, samt hvordan borgere og erhverv i Ikast-Brande Kommune sikres en tilstrækkelig forsyning af rent drikkevand. Planen beskriver den nuværende forsyningsstruktur for drikkevand og fastlægger, hvilke almene vandværker, der skal levere vand inden for bestemte områder, samt hvilke områder, der ikke kan forsynes med vand fra almene vandværker.

Lokalplanområdet ligger i Vandforsyningsplan 2024-2033 inden for forsyningsområdet til Nørre Snede Vandværk.

Grundvand og geologiske forhold

Jordlagene i planområdet, afstanden ned til grundvandet og følsomhed for oversvømmelser har praktisk betydning for muligheder for at anvende arealet og de forholdsregler, der er nødvendige, for at fremtidssikre brugen af området.

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

OSD er områder, der skal dække det nuværende og fremtidige behov for vand af drikkevandskvalitet.

Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI)

NFI er udpeget, hvor det primære grundvandsmagasin er sårbart overfor nedsvælgende nitrat, og hvor der samtidig sker grundvandsdannelse til magasinet.

Nitratfølsomme indsatsområder (IO)

Indenfor NFI er der udpeget indsatsområder, hvor en særlig indsats er nødvendig for at sikre en god kvalitet af grundvandet i forhold til nitrat.

Forsyningsområde

Hvert alment vandværk har et tilknyttet forsyningsområde. Forsyningsområdet inkluderer både ejendomme, som er tilsluttet vandværket og ejendomme, som vandværket må forvente at skulle forsyne i fremtiden.

De geologiske oplysninger i arealudlægget er sparsomme. Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grovsandet jord til grov lerblandet sandjord, dette kan bekræftes i nærliggende boring hvor der træffes sand i de øverste meter.

Ud fra en sammenligning af terrænkurver og potentialekurver, for det mest terrænnære grundvandsmagasin, vurderes grundvandspejlet at kunne findes ca. 20 – 30 meter under terræn.

Spildevandsplan 2023-2034

Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2023-2034 fastsætter rammerne for de kloakerede områder og angiver hvilket kloakeringsprincip, der er gældende både nuværende og fremtidigt.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen 2023-2034.

Efter vedtagelsen af denne lokalplan vil Ikast-Brande Kommune lave et tillæg til spildevandsplanen, som udpeger lokalplanområdet som separatkloakeret.

På arealer, hvor der er særlig risiko for bl.a. spild af brændstof, skal overfladevand ledes til renseanlæg efter gældende lovgivning. Konkrete krav til dette vil fremgå af en særskilt tilslutningstilladelse for tankanlægget.

Overfladevand fra parkeringsarealer, hvor der ikke er øget risiko for spild, skal håndteres efter gældende praksis, så der tages hensyn til grundvandsforholdene.

Der stilles krav til, at pladsen indrettes således at overfladevand fra de to ovennævnte arealer håndteres miljømæssigt forsvarligt. Det betyder bl.a. at der skal være en tæt belægning uden mulighed for nedsivning fra befæstede arealer, og at overfladevand ledes gennem hhv. olieudskiller og sandfangsbrønd, før det når de offentlige ledninger.

Håndtering af regn, der falder på ubefæstede arealer, tilsvarende forhold før projektets realisering, vil ikke blive ændret.

Klimatilpasning

I forhold til klimatilpasning er det Ikast-Brande Kommunes vurdering, at projektet kan påvirkes ved evt. regnhændelser og grundvandsstigninger.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at med krav der stilles vedrørende pladsens indretning og afledning af overfladevand, er der taget hensyn til håndtering af vand ved fremtidige regnhændelser.

Kloakeringsprincip

Separatkloakering

Spildevand fra områder, hvor der er særlig risiko for forurening skal ledes til renseanlæg via spildevandsledning.
Tag- og overfladevand fra f.eks. parkeringsarealer ledes via renseforanstaltning til recipient gennem en såkaldt regnvandsledning. Før udløb vil ophold i et regnvandsbassin give en ekstra rensning af overfladevandet. Derudover vil forsinkelse af udløbet sikre, at recipienten ikke påvirkes unødigt.

Derudover indgår beskyttelse af grundvand som en væsentlig del af planlægningen for anlægget. Afværgeforanstaltninger for evt. stigende grundvand indgår i projektplanlægningen.

Trafikplanlægning

Det vurderes at planen kun vil have en lille påvirkning af trafikbelastningen på de omkringliggende veje.

Jf. håndbog om turrater forventes et ubemandet tankanlæg som dette at generere op til 150 ekstra ture pr. døgn, hvilket vurderes at være en lille forøgelse af den nuværende trafikbelastning på de omkringliggende veje.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Kloakering

Se afsnit Spildevandsplan 2023 - 2034 ovenfor.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ikast-Brande Kommunes "regulativ for erhvervsaffald". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Ladestandere

Der skal inden for lokalplanområdet forberedes for ladestandere eller etableres ladestandere i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

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.

Da der er et eksisterende boligområde i skel mod vest, er der i lokalplanen lagt særligt fokus på at sikre, at de støjende aktiviteter placeres længe væk fra boligområdet.

Der stilles desuden krav om støjsikring som forudsætning for ibrugtagelse samt muliggøres yderligere støjsikring såfremt det påvises nødvendigt, som nævnt i Miljø-afsnittet på side 8.

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

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanens område. Hvis der findes tegn på forurening, skal anlægsarbejder straks standses og Ikast-Brande Kommune underrettes, så der kan iværksættes afværgeforanstaltninger i nødvendigt omfang.

Inden bygge og anlægsarbejder igangsættes, skal Ikast-Brandes Kommunes 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 skal genanvendes inden for lokalplanområdet.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikforhold

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 Færdselsloven).

Museumsloven

Museum Midtjylland skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af, om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes.

I henhold til Museumsloven skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Museum Midtjylland skal underrettes om fundet.

Museet har ikke kendskab til skjulte fortidsminder på den aktuelle matrikel, og der er tilsyneladende ikke lavet forundersøgelse i vejtracéet mod nord i forbindelse med anlæggelsen af omfartsvejen i 2005-2006.

Topografisk ligger det aktuelle areal på nordsiden af det bakkedrag som Nr. Snede by er beliggende på. Terrænet er østvendt og let skrånende.

I forbindelse med anlæggelsen af omfartsvejen undersøgte Horsens Museum henholdsvis ca. 200 og 600 m mod nordvest et par områder med en stor mængde kogestensgruber samt mange stolpehuller. Tolkningen på disse lokaliteter, at der kan være tale om en større, kultisk plads, som skal dateres til yngre bronzealder eller ældre jernalder.

Mod nord, nordøst og øst findes desuden en del gravhøje – såvel fredede som overpløjede, og de nærmeste inden for 300 m.

Med baggrund i de allerede kendte lokaliteter samt de topografiske forhold vil der være mulighed for at støde på bevarede, væsentlige fortidsminder. Dog er det sandsynligt, at arealet er blevet dybdepløjet i forbindelse med skovrejsning i slutningen af 1980'erne/ begyndelsen af 1990'erne.

Museet vurderer derfor at det vil være mest hensigtsmæssigt blot at følge bygherres afgravning af muldlaget forud for anlægsarbejdet.

Skovbyggelinje

Kromandens Skov er beliggende ca. 290 meter nordvest for lokalplanområdet. Skoven er registeret med en skovbyggelinje på 300 meter. Skovbyggelinjen går ind over lokalplanområdets nordvestlige del. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende.

Bebyggelse i dette område forudsætter, at Ikast-Brandes Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen.

Servitutter

Ejere og bygherrer skal 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 rør, kabler, ledninger eller dræn er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, internet- og tv-kabler, vand- fjernvarme-, gas- og kloakledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Den eksisterende servitut omhandlende Vejbyggelinjer på 25 meter fra vejmidte på Omfartsvejen og Silkeborgvej aflyses inden for lokalplanområdet.

Servituten har følgende løbenr. og navn:

20001127-12079-56 - Tillægstekst Dok om byggelinier.
Påtaleberettiget er Ikast-Brandes Kommune.

Efter etablering af rundkørslen er en del af Silkeborgvej blevet til Bredgade. Servituten pålægger derfor en vejbyggelinje på 25 meter fra vejmidte langs Bredgade.

Skovbyggelinjen

Bebyggelse er ikke kun bygninger men også andre faste konstruktioner og anlæg, som f.eks. master, solcelleanlæg, drivhuse, terrasser og større legeredskaber som klatretårne mv.

Endvidere er campingvogne "og lignende" som f.eks. skurvogne, containere og andre mobile anlæg omfattet.

Se evt. "Vejledning om bygge- og beskyttelseslinjer naturbeskyttelseslovens § 16-19".

Med lokalplanens vedtagelse aflyses servitutten og erstattes af en byggelinje 20 meter fra vejskel som beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Der er fortsat en servitut gældende vedrørende vejbyggelinjer for Omfartsvejen mod nord. Denne bevares.

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Tilladelser og dispensationer

Lokalplanen kræver ikke at der søges tilladelser eller dispensationer ved andre myndigheder.

Ved placering af faste anlæg inden for skovbyggelinjen for Kromandens Skov skal der søges dispensation fra skovbyggelinjen ved Ikast-Brande Kommune.

Ved ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019.

Ikast-Brande Kommune har ikke på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om, at foretage ekspropriation inden for lokalplanens område.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,

- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsførelsen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 03/01/2023. Planforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes. Afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget er truffet på baggrund af screening af miljøfaktorer i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Denne screening udleveres efter anmodning.

Ud fra en samlet vurdering af projektet og de påvirkninger en planlægning af planområdet til tekniske anlæg, herunder tankanlæg, el-ladestander og vaskehaller med tilhørende forvaskepladser, vil medføre, vurderes det, at planerne ikke skal miljøvurderes, da planlægningen muliggør et projekt, som ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelse.

Planerne muliggør etablering af vaskehaller (Miljøvurderingslovens bilag 2 pkt. 6c) samt tankanlæg (Miljøvurderingslovens Bilag 2, pkt. 11c). Planområdet grænser op til et boligområde.

Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på at der i planerne skal stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger til grundvandsbeskyttelse, da planområdet ligger inden for OSD, NFI og IO.

Kravene stilles i henhold til §2 i "Bekendtgørelse nr. 1697 af 21/12/2016 om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" samt "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse."

Såfremt der etableres virksomheder eller anlæg med grundvandstruende aktiviteter jf. Vejlednings bilag 1 inden for OSD eller indvindingsoplande, skal der laves tiltag som sikrer at det ikke medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Ovennævnte tiltag skal stilles som krav i planerne.

Derudover er der ved vurderingen lagt særligt vægt på at der i planerne skal sikres afværgeforanstaltninger for støjpåvirkning af boligområdet vest for planområdet, gennem bl.a. styring af bebyggelsen med byggefelter, krav om støjafskærmning og anden afskærmning og mulighed for yderligere støjafskærmning såfremt boligområdet eftervises støjpåvirkning ud over de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen.

Det brede miljøbegreb

Beskriver og vurderer de direkte, indirekte og samlede virkninger på:

- mennesker, dyre- og planteliv
- jord, vand, luft, klima og landskab
- materielle goder, kulturarv
- sociale strukturer og erhvervsliv
- samt samspillet mellem disse faktorer.

Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges 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 offentligt bekendtgjort, dog højst i et år.

Illustrationsplan



Vejledende illustrationsplan som viser et muligt projekt inden for lokalplanområdet

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre,
- at området vejbetjenes fra Bredgade.
 - at området kan anvendes til ikke grundvandstruende erhverv i miljøklasse 1-3, i form af tankstation, vaskeanlæg og ladestandere
 - at forebygge at anvendelse inden for lokalplanområdet medfører forurening af jord eller grundvand.
 - at forebygge mod støjpåvirkning ud over de vejledende støjgrænser for eksisterende boligbebyggelse i nærområdet som følge af ændret anvendelse inden for lokalplanområdet.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Delområder

- 2.3 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 3, Anvendelse.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til ikke grundvandstruende erhverv i miljøklasse 1-3, herunder tankstation med tilhørende vaskehal samt ladestandere.
- 3.2 Erhverv i miljøklasse 2-3 må ikke etableres nærmere boliger end 30 meter. Afstandene beregnes fra støjkilde/afkast/etc. til skel ved nærmeste bolig.

Note 3.2

Uanset miljøklasse må der ikke ske større støjpåvirkning af naboer end beskrevet i de vejledende støjgrænser, se evt. bilag 1.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning, eksempelvis regnvandsbassin.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Ingen bestemmelser om udstykning.

§ 5. Vej, stier og parkering**Vejadgang**

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske i den sydlige del af lokalplanområdet fra Bredgade, som vist i princippet på kortbilag 3, Anvendelse.

Parkering

- 5.3 Der må ikke etableres parkering i lokalplanområdet. Undtaget herfra er parkering i forbindelse med benyttelse af tankstation og ladestandere.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 10.
- 6.2 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt gives en højde på 6 meter.

Byggefelt

- 6.3 Der må kun etableres bebyggelse inden for byggefeltene A-D som vist på kortbilag 3, Anvendelse.
- Undtaget herfra er mindre tekniske anlæg så som regnvandsbassiner, transformerstationer og lignende, overdækninger og toiletfaciliteter, samt skiltepylon og flagstænger jf. §9.2 og §9.3
- 6.4 Inden for byggefelt A må der kun opføres vaskehaller.
- 6.5 Inden for byggefelt B må der kun opføres tankanlæg og el-ladestandere.
- 6.6 Inden for byggefelt C må der opføres overdækkede bilrengørings pladser med afskærmning.

- 6.7 Inden for byggefelt D må der kun opføres el-ladestandere. El-ladestanderne kan overdækkes.

Byggelinje

- 6.9 Langs Bredgade etableres en byggelinje på 3 meter fra vejskel. Mellem denne og skel mod vej må der ikke opføres bebyggelse.

Note 6.9:

Langs Bredgade aflyses den eksisterende vejbyggelinje for lokalplanområdet. jf. §12.1

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Facader skal udføres i enten træ eller teglsten (blank eller vandskuret).

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og lignende, samt mindre bygningsdele og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer. Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

Note 7.1

Med mindre facadepartier eller bygningsdele, menes maks. 20% af facadearealet på hovedbygningen eksklusiv døre- og vinduesarealet.

Tage

- 7.2 Tage skal etableres så de fremstår flade.

- 7.3 Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.4 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:

- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i eller såfremt det er vinklet, ikke kan ses fra terræn.
- At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
- At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
- At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.
- At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget.

Skilte

- 7.4 Der må kun opsættes 2 skilte på hver facade og skiltene skal have synlig facademur omkring hele skiltet.
- 7.5 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.
- Undtaget herfra er 1 mindre skilt per facade som:
- Maksimalt er 0,6 meter højt og 1,75 meter bredt
 - Maksimalt rager 0,6 meter op over taget eller monteres på bygningsdele.
- Skiltning over bygningernes tage må ikke være gennemlyst.
- 7.6 Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser.
- 7.7 For skilte der vender mod boliger, skal der være natsænkning af lysstyrken.
- 7.8 Mindre henvisningsskilte samt skiltning med betjeningsvejledninger tillades uanset §7.4-7.7.

§ 8. Terræn

- 8.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter kræver dispensation i forbindelse med byggesøgningen.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne, lastbiler eller lignende.

Skiltning på terræn

- 9.2 Der kan ved indkørslen til lokalplanområdet fra Bredgade opsættes 1 skiltepylon på maksimalt 6 meter i højden og 2 meter i bredden. Pylonen skal opstilles mindst 3 meter fra skel mod vej jf. §6.9.
- 9.3 Der må højst opsættes 1 gruppe af 3 flagstænger på maksimalt 10 meter i højden i lokalplanområdet. Flagene skal være af samme type og udseende.

- 9.4 Skiltning ud over den i §9.2 nævnte skiltepylon og de i §9.3 nævnte flagstænger må ikke finde sted.

Beplantning

- 9.5 Der skal etableres beplantningsbælte i 5 meters bredde langs lokalplanområdets afgrænsning mod boliger i vest, som vist på kortbilag 3, Anvendelse.

Beplantningsbæltet skal bestå af minimum 3 rækker hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske, med en højde i den midterste række på minimum 4 meter i udvokset tilstand.

Afskærmning

- 9.6 Der kan etableres støjhegn langs beplantningsbæltet jf. §8.5 som vist på kortbilag 3, Anvendelse. Støjhegnet skal være begrønnet og kan opføres i op til 4 meters højde over terræn.

- 9.7 Der skal etableres støjhegn i 4-6 meters højde langs en del af grænsen mellem delområde 1 og 2 som vist på Kortbilag 3, Anvendelse.

En del af støjhegnet kan erstattes af skærmende bebyggelse langs grænsen i mindst 5 meters højde ved byggefelt A.

- 9.8 Mellem Byggefelt C og D skal der opføres afskærmning i mindst 2 meters højde.

Andet

- 9.9 Vand fra befæstede arealer eller andre typer arealer, hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, må ikke nedsives i lokalplanområdet men skal opsamles og afledes via kloak.

Der skal være kant til opsamling af forurennet regnvand på arealerne.

Note 8.9:

Eksempler på disse typer arealer kan være; Påfyldningsplads til tankanlæg, tankanlæg, forvaskeplads m.v.

§ 10. Tekniske anlæg

- 10.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes et lovligt godkendt spildevandsanlæg.

- 10.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 10.5 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny, opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- Al bebyggelse tilsluttes det kollektive el net.
 - Al bebyggelse skal være tilsluttet almen vandforsyning.
 - Området tilsluttes et lovligt godkendt spildevandsanlæg.
 - Beplantningsbæltet jf. §8.5 være etableret.
 - Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.
 - Belægninger og rørføring til håndtering af forurenat vand jf. 9.9 være etableret
- 11.2 Støjafskærmning og/eller bebyggelse jf. §9.7 skal være etableret før ny bebyggelse inden for byggefelt B må tages i brug.
- 11.3 Afskærmning mellem byggefelt C og D jf. §9.8 skal være etableret før ny bebyggelse inden for byggefelt D må tages i brug

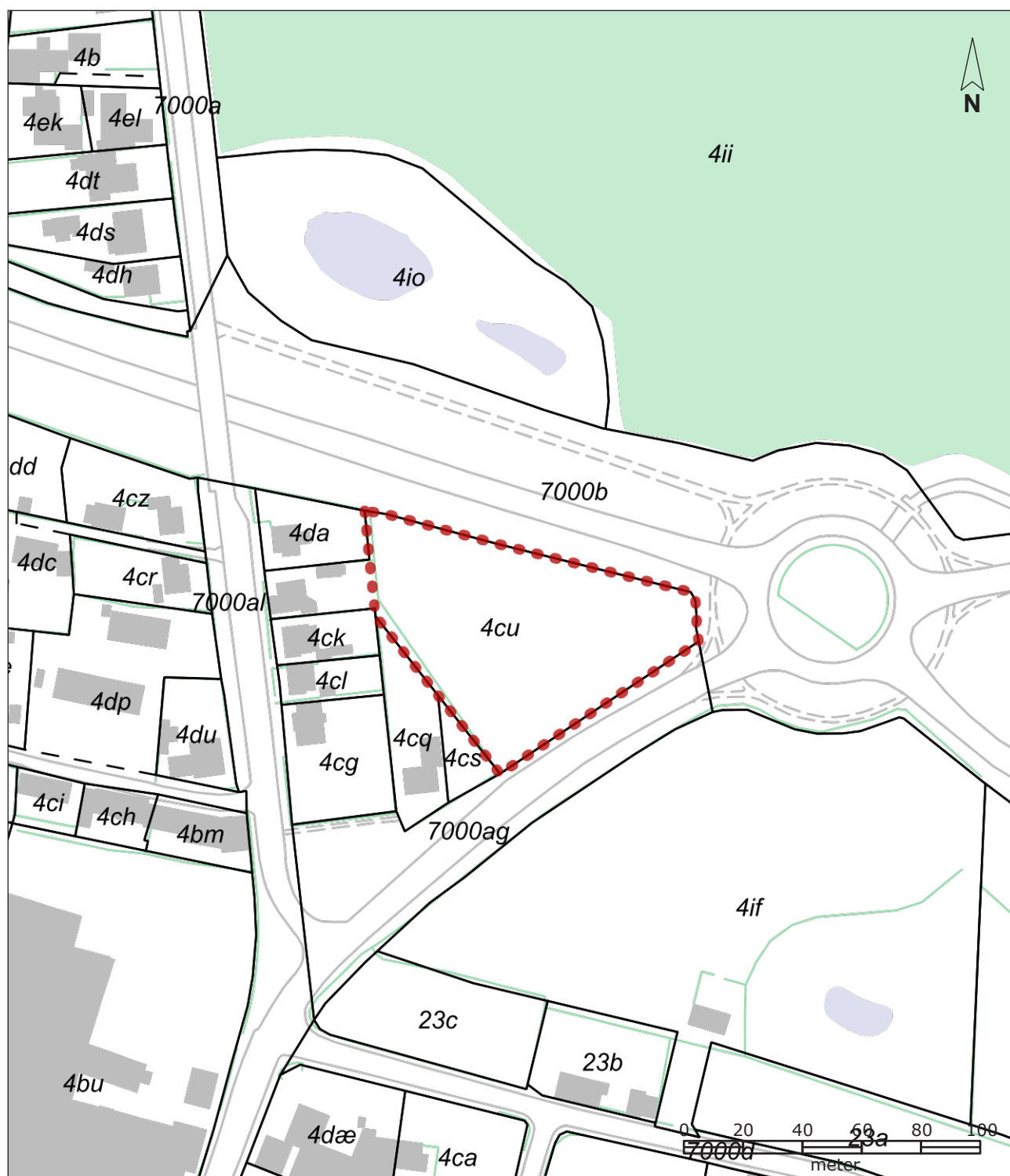
§ 12. Servitutter

- 12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter indenfor lokalplanens område i henhold til planloven:

20001127-12079-56 - Tillægstekst Dok om byggelinier.
Påtaleberettiget er Ikast-Brande Kommune.

§ 13. Retsvirkninger

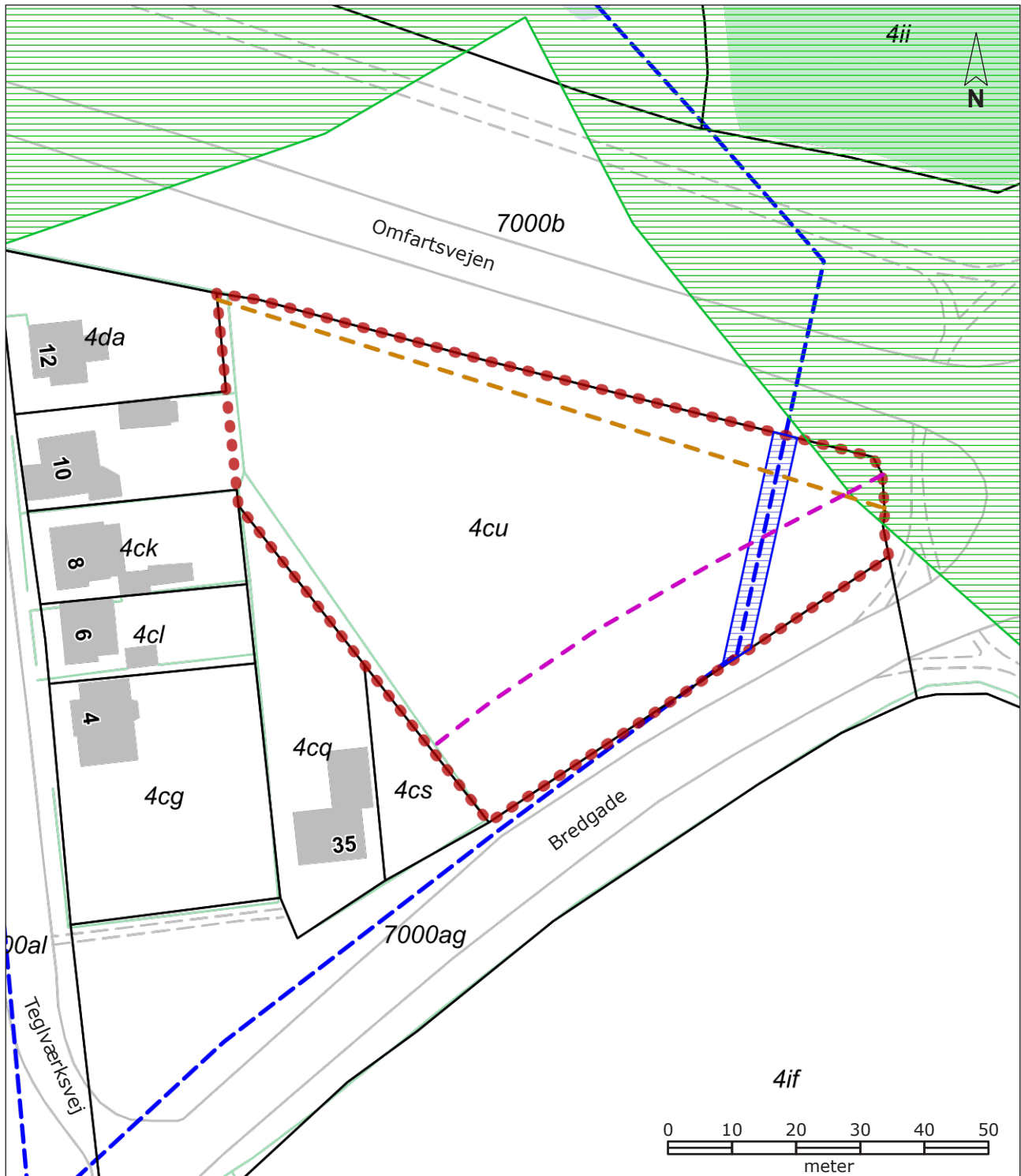
- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 13.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 13.4 Byrådet kan jævnfør planloven 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.
- 13.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.



Målestok ca. 1:2.000 ved print i A4

Signaturforklaring

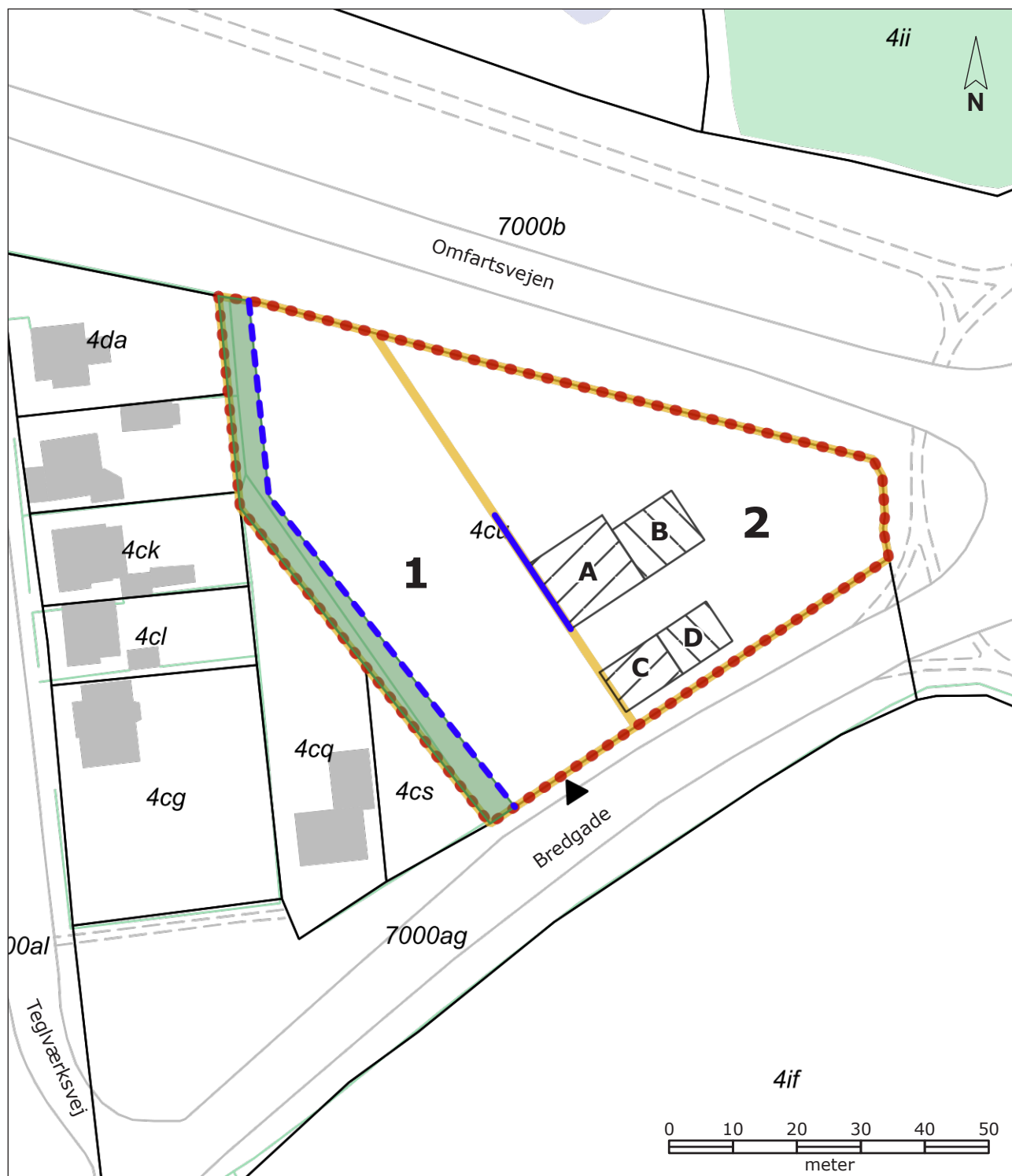
- ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 468
- Eksisterende matrikelskel
- Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 468
- Eksisterende matrikelskel
- Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)
- ▨ Skovbyggelinje
- — — Vejbyggelinje(20m, vejmidte) Omfartsvejen
- — — Vejbyggelinje som aflyses (25m, vejmidte) Bredgade
- ▨ Regnvandsledning, areal.



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafrænsning for Lokalplan nr. 468		Byggefelter		Vejadgang
	Eksisterende matrikelskel		Støjhegn jf. §9.6		
	Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)		Støjhegn og Afskærmning jf. §9.7		
	Beplantningsbælte, 5m jf. §9.5		Delområder		

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 miljømyn- dighed, 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 bo- lig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (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.

Miljøklasse	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 service-virksomheder
4	100 meter	Levnedsmiddelfabriker 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

Ikast-Brande Byråd har den 9. oktober 2025 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 468 - Teknisk anlæg, Bredgade, Nørre Snede.

Høringsperioden løber fra den 11. oktober 2025 og frem til den 4. december 2025.



Høringssvar

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling af planen.

Høringssvar skal sendes pr. e-mail til:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk,

hvis det ikke er muligt, kan det sendes pr. brev til:

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6
7430 Ikast.



www.ikast-brande.dk

På kommunens hjemmeside: www.ikast-brande.dk/ offentligørelser kan du se og downloade forslaget. Derudover kan du se, hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 3310.