

Lokalplan nr. 399

Centerområde, Chr. Bergs Vej, Brande

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

Lokalplan nr. 399
Centerområde, Chr. Bergs Vej, Brande

Udarbejdet af

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

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Planafdelingen
Sjællandsgade 6
7430 Ikast

Tlf.: 99 60 40 00

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Baggrund og formål	5
Indhold	5
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning	9
Klimatilpasning	13
Tekniske anlæg	14
Love og beskyttelseslinjer	14
Lokalplanens gennemførelse	16
Miljøvurdering	19
Ændringer som følge af den offentlige høring	19

Bestemmelser 20

§ 1. Formål	20
§ 2. Område og zonestatus	20
§ 3. Områdets anvendelse	20
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 8. Ubebyggede arealer	25
§ 9. Tekniske anlæg	26
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	27
§ 11. Servitutter	27
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan	27
§ 13. Retsvirkninger	28

Bilagliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	29
Kortbilag 2 - Anvendelse	30
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	31
Bilag 4 - Støj	32
Bilag 5 - Miljøklasser	33
Bilag Z - Miljøklasser	34

Praktiske oplysninger 35

Lokalplan nr. 399

Centerområde, Chr. Bergs Vej, Brande

Redegørelse

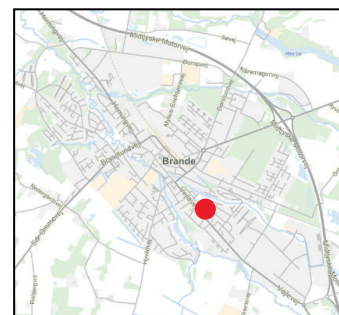
Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende sydøst for Brande bymidte på hjørnet af Chr. Bergs Vej og Vejlevej, hvoraf sidstnævnte er en af de større indfaldsveje til Brande. Lokalplanområdet, der er ca. 5.510 m² stort, omfatter matr. nr. 8bd, 8f og 8fa alle Brande By, Brande, som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet grænser mod syd og øst op til et boligområde med parcelhuse og nogle tæt-lave boliger. Mod vest grænser lokalplanområdet op til Vejlevej og boligområder med parcelhuse. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Chr. Bergs Vej og et centerområde der rummer et fitnesscenter, samt områder med parcelhuse.

Inden for lokalplanområdet ligger der i dag en eksisterende dagligvarebutik på ca. 1.000 m², et ubemandet tankanlæg samt to parcelhuse. Lokalplanen udarbejdes for at muliggøre nedrivning af den eksisterende bolig- og butiksbebyggelse inden for området, og give mulighed for at opføre en ny og mere tidssvarende dagligvarebutik på 1.200 m² inden for området.

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone.



Lokalplanområdets placering i byen.

Lokalplanområdets afgrænsning.

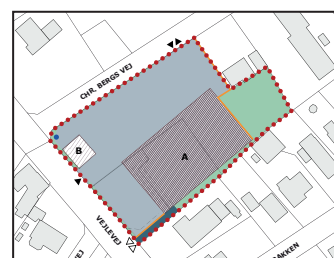
Baggrund og formål

Ikast-Brande Kommune har modtaget en konkret ansøgning med ønske om, at opføre en dagligvarebutik på 1.200 m² med tilhørende adgangs- og parkeringsareal inden for området.

Baggrunden for dette ønske, er en ændring i Planloven, som har hævet de overordnede rammer for de maksimale butiksstørrelser, så butikker i lokalcentre nu må etableres med en størrelse på op til 1.200 m² frem for tidligere maks. 1.000 m² samt maks. 200 m² personalefaciliteter.

Formålet med lokalplanen er derfor at muliggøre etablering af en ny og tidssvarende dagligvarebutik på 1.200 m², herunder at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering samt adgangsforhold og parkering.

Lokalplanen skal desuden sikre den fortsatte drift af det eksisterende tankanlæg i lokalplanområdet.



Udsnit fra kortbilag 2

Indhold

Lokalplanen fastlægger regulerende bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelsens omfang, placering, ydre fremtræden samt for de ubebyggede arealer og parkering.

Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerformål i form af lokalcenter, med mulighed for etablering af detailhandel herunder en dagligvarebutik.

Det samlede bruttoetageareal til butikformål må være maks. 1.200 m² og den enkelte dagligvarebutik må være maks. 1.200 m² inkl. personalefaciliteter.

Foruden detailhandel må det eksisterende ubemandede tankanlæg til salg af brændstof i området fastholdes.

Herudover må der inden for hele lokalplanområdet etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.

Bebyggelse og anlæg

Der må inden for lokalplanområdet opføres bebyggelse svarende til en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom. Lokalplanen muliggør nedrivning af den eksisterende bebyggelse inden for området, og fastlægger desuden byggefeltet, hvor den nye bebyggelse skal placeres inden for.

Butikken placeres langs lokalplanområdets sydlige grænse, trukket lidt tilbage fra Vejlevej, mens placeringen af det eksiste-

rende tankanlæg fastholdes på hjørnet af Vejlevej og Chr. Bergs Vej. De omkringliggende arealer udlægges til areal til adgang, parkering og varelevering samt som grønne områder.



Illustrationsplan der viser hvordan området kan indrettes.

Ny bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter og skal etableres med facader i tegl og fremstå som blank mur. Herudover må dele af facaden etableres med glas, pudsede overflader, beton, metalplader og/eller med træpartier. Facaderne skal fremstå i hvide, grå eller sorte nuancer.

Facaderne på sekundære bygninger, som kundevognskure og lignende skal udføres i metal og/eller træ, og skal ligeledes fremstå i hvide, grå eller sorte nuancer.

Overdækning af tankanlæg skal fremstå i metal og/eller plastmateriale.

Afskærmning af varegårde og lignende skal udføres i samme materialer som bebyggelsen de knytter sig til.

Tag på butiksbebyggelsen skal etableres som flade tage med tagpap eller lignende i sorte eller grå nuancer. Taget må desuden etableres som levende, grønt tag. Tager på sekundære bygninger som kundevognskure og lignende må udføres med andre taghældninger og materialer end hovedbebyggelsen.

Lokalplanen fastlægger herudover bestemmelser for hvor og hvordan der må etableres skiltning inden for området, herunder opsætning af facadeskiltning og etablering af pylon.



Foto som viser hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud.



Foto som viser hvordan bebyggelsens facader kan komme til at tage sig ud.

Fri- og opholdsarealer samt belysning

Med lokalplanen sikres det, at der udlægges areal til udendørs opholds- og friareal på minimum 10% af butiksbebyggelsens etageareal.

Omkring bebyggelsen, mod de omgivende veje, udlægges der areal til adgang, parkering og varelevering, og herudover udlægges der grønne arealer inden for området som anlægges som græsarealer, evt. med enkeltstående træer, grupper af træer og/eller lav beplantning. Mod Vejlevej må der i de grønne arealer etableres buske.

For at sikre mindst mulig påvirkning af lokalplanområdets omgivelser, fastlægges det desuden, at belysning af områdets

parkeringsarealer ikke må medføre oplysning af nabo-ejendomme, ligesom det fastlægges, at der ikke må være uafskærmet oplag af varer eller affald. Dog må der i umiddelbar tilknytning til butikkens indgang, etableres areal til udstilling af varer.

Mod de nærmeste naboer sikrer lokalplanen, at der kan etableres afskærmning i form af hegn med en højde på op til 1,8 meter. Hegnene må desuden udføres som støjafskærmning, hvilket sikrer, at naboejendomme ikke påvirkes af støjgener fra butikkens drift. Støjhegn må etableres med en højde på op til 2,5 m.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet via en indkørsel fra Vejlevej samt en ind- og udkørsel fra Chr. Bergs Vej.

I den sydlige del af lokalplanområdet er desuden en eksisterende vejadgang i form af en privat fællesvej der oprindeligt er udlagt for at betjene matrikel nr. 8bd og 8fa, begge Brande By, Brande, som er en del af dette lokalplanområde og inddrages til butikformål. Dette vejstykke giver imidlertid også adgang til naboejendommen, matrikel nr. 8x, Brande By, Brande, og i lokalplanen er der derfor, via et nyt udlagt færdselsareal, sikret en fortsat vejadgang til denne nabomatrikel.

Parkering etableres på de udlagte arealer til adgang, parkering og varelevering mellem dagligvarebutikken og de omgivende veje. Der skal etableres min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal, og tæt ved indgange etableres parkering til handicapretøjer.

Miljø

Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til væsentlige støjgener.

De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.

Hvis der i forbindelse med byggearbejder gennemføres større støv- og støjfrembringende nedrivningsarbejder, og/eller støv og støjfrembringende bygge- og anlægsarbejder i øvrigt, skal sådanne anmeldes til miljømyndigheden jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en støjredegørelse, der viser, at de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj fra kan overholdes, ved etablering af støjafskærmninger mod de nærmeste naboer. Se kortbilag 2.

Hvis der sker ændringer i driften eller virksomhedens karakter som medfører væsentlige ændringer i støjbidraget, skal virksomheden eftervise at miljøstyrelsens grænseværdier for virksomhedsstøj fortsat kan overholdes.

Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

Ikast-Brande Kommuneplan 2017 - 2029

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.

Størstedelen af lokalplanområdet er i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde nr. 13.C3.3, som udlægger området til centerformål i form af et lokalcenter.

Inden for hele rammeområdet til lokalcenter må der etableres dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker med et samlet butiksareal på højst 3.000 m². Den tilladte størrelse for den enkelte butik må ifølge kommuneplanen højst være 1.000 m² for dagligvarer og 1.000 m² for udvalgsvarer inden for området.

En mindre del af lokalplanens område er omfattet af rammeområde 13.B1.7 som udlægger området til boligformål.

Med lokalplanen udlægges hele området til centerformål i form af lokalcenter, med mulighed for at etablere dagligvarebutikker på højst 1.200 m², og er derfor ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i de gældende kommuneplanrammer i forhold til anvendelse og i forhold til kommuneplanens overordnede retningslinjer for butiksstørrelser.

Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 47 til Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029.

Tillægget ændrer den fysiske afgrænsning af rammeområde 13.C3.3, således at matrikel nr. 8bd og 8fa, begge Brande By, Brande inddrages i centerområdet, mens matrikel nr. 8u Brande By, Brande udtages af centerområdeafgrænsningen og overgår til rammeområde nr. 13.B1.7. Samtidig justeres grænsen så hele matrikel nr. 8ag, Brande By, Brande vil indgå i centerafgrænsningen.

Herudover ændres den maksimale butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.000 m² og maks. 200 m² personalefaciliteter til maks. 1.200 m² inkl. personalefaciliteter.

Med kommuneplantillægget fastholdes den overordnede, samlede ramme til butiksformål på maks. 3.000 m² inden for det samlede lokalcenter. Ændringen af lokalcentret omfatter derfor alene den fysiske afgrænsning af området, samt en ændring af de maksimale butiksstørrelser i overensstemmelse

med Planlovens rammer. Ændringen vil derfor ikke medføre påvirkninger af de overordnede detailhandelsmuligheder i Brande, men alene en justering af de nuværende forhold.

Denne ændring er desuden i overensstemmelse med den Planstrategi, som Ikast-Brande Kommune har offentliggjort den 22. april 2020. Af denne fremgår det, at man med den kommende revision af kommuneplanen, bl.a. vil revidere detailhandelsstrukturen.

Detailhandel - butikkers påvirkning af bymiljøet

I redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal der i henhold til Planloven gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Det er hensigten med den overordnede detailhandelsplanlægning i Ikast-Brande Kommune, at styrke den lokale forsyning med dagligvarer. Den aktuelle lokalplan giver mulighed for at etablere en ny og tidssvarende dagligvarebutik i et allerede eksisterende lokalcenter. Ved at fastholde den eksisterende indkøbsmulighed og samtidig give mulighed for at styrke vareudbuddet med en større butik, vil en gennemførelse af lokalplanen derfor kunne styrke dagligvareforsyningen lokalt i denne del af Brande, hvilket er i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanen.

Den nye butiksbebyggelse vil blive placeret som en lav bebyggelse på maks. 1 etage og med en højde på maks. 8,5 meter. Dette svarer til højden af bebyggelsen i de omkringliggende boligbebyggelser, og bygningshøjderne inden for lokalplanområdet vil derfor ikke adskille sig væsentligt fra de omkringliggende boligbebyggelser.

Yderligere fastlægger lokalplanen bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering og materialer, så det sikres, at den nye bebyggelse tilpasses det omkringliggende bymiljø.

Vejadgangen til butiksområdet vil, som i dag, ske fra hhv. Vejlevej og Chr. Bergs Vej. For at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling fastholdes den nuværende adgangs begrænsning til Vejlevej således, at der fortsat alene er indkørsel herfra til butikken.

Inden for lokalplanområdet etableres der p-pladser, som opfylder gældende parkeringsnormer, hvorfor parkering ikke påvirker naboområder. Ligeledes findes der ikke udlagte offentlige friarealer inden for lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed hertil, som etablering af butikken forventes at påvirke.

Det vurderes på denne baggrund, at den nye butiksbebyggelse ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af det omgivende bymiljø.

Eksisterende lokalplan

En del af lokalplanområdet (matr. nr. 8f, Brande By, Brande) er omfattet af Lokalplan nr. 91, der udlægger området til erhvervsformål i form af dagligvarehandel.

Lokalplan nr. 91 erstattes af nærværende Lokalplan nr. 399, og Lokalplan nr. 91 ophæves derfor i sin helhed med vedtagelsen af Lokalplan nr. 399.

Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand inden 2021. 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.

Planområdet ligger mellem vandløbene Brande Å og Sædbækken. Begge vandløb er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, men det er kun Brande Å der er målsat i vandområdeplan 2015-2021.

Tilstanden i Brande Å er på nuværende tidspunkt god økologisk tilstand, da kvalitetsparameteret for smådyr er god økologisk tilstand. Kvalitetsparameteret for fisk er høj økologisk tilstand og makrofytter er ukendt tilstand. Den laveste kvalitetsparameter er udslagsgivende for den samlede tilstand. Realiseringen af planen må ikke medføre en forringelse af den økologiske tilstand i det målsatte vandløb.

Der må ikke ske rørlægning, udledning til eller øvrige ændringer af vandløb uden en forudgående tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område (internationalt naturbeskyttelsesområde) er habitatområde nr. 64 - Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage – som ligger ca. 6,4 km nord for lokalplanområdets afgræsning.

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.

Ikast-Brande Kommune har lavet ovenstående vurdering på følgende baggrund:

- Lokalplanens begrænsede omfang, da butikken skal udvides på samme placering som i dag
- Afstanden til Natura 2000-områder er forholdsvis stor, da der er 6,4 km til nærmeste habitatområde

- Tiltagene i projektet omhandler bebyggelse i direkte forbindelse med Brande

Bilag IV

Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fra 1992 fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. På den baggrund må der eksempelvis ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

Nationalt Center for Miljø og Energi (DCE) har undersøgt forekomsten af bilag IV-arter i Danmark i et kvadratnet på 10 x 10 kilometer. I hvert kvadrat registreres tilstedeværelse eller fravær af arten. I DCE's kvadratnet, som omfatter det ansøgte, er der fundet følgende bilag IV arter: vandflagermus, sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og ulv.

Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i projektområdet. De arter, som ville kunne blive påvirket af projektet er arten sydflagermus, der har yngle- og rasteområde i huse. Planlægningen indebærer, at flere boliger inddrages og nedrives.

Der må kun ske nedrivning eller åbning af tagkonstruktion i perioderne 1. maj – 20. maj og 15. august – 15. september. Alternativt skal en undersøgelse bekræfte, at flagermus ikke er til stede i bygningen, før der må ske nedrivning.

*Flagermus:
Flagermus er en bilag IV-art, og er derfor fredede. Flagermus søger ind i bygninger, fordi de skal have varme og frostfrie steder at bo. Derfor skal der under nedrivning tages særlige hensyn.*

Grundvand og geologi

Planområdet ligger inden for en radius af 300 m fra Brande Vandværks kildeplads på Blichersvej, og i indvindingsoplandet til begge Brande Vandværks kildepladser. Området har almindelige drikkevandsinteresser.

Det betyder, at der både i anlægsfasen og efterfølgende skal være fokus på at minimere risikoen for grundvandet. Da området ligger inde i Brande by, og anvendelsen er uændret for størstedelen af området forventes dette ikke at medføre en væsentlig forureningstrussel.

Udvidelsen drejer sig om at inddrage et delvist bebygget - og beplantet areal svarende til to boligejendomme. Denne ændring forventes heller ikke at udgøre en væsentlig forureningstrussel.

Nærliggende boringer viser, at de øverste op til ca. 7 m består af sand. Herunder kommer der meget afvekslende lag af bl.a. ler. Det terrænnære grundvandsspejl forventes at ligge 3,5-4 m under terræn.

Lokalplanområdet ligger i et byområde mellem 2 vandløb. Der sker ikke nogen væsentlig ændring af befæstelsen i forhold til, at det er et byområde. Og der sker ikke nogen vandindvinding

eller lignende som følge af lokalplanen. Ændringen forventes dermed ikke at medføre en ændring af grundvandets strømningens retning eller niveau.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2010-2021 fastsætter rammerne for de kloakerede områder og angiver hvilket kloakeringsprincip, der er gældende både nuværende og fremtidigt. Som udgangspunkt skelnes der i Spildevandsplanen mellem følgende tre kloakeringsprincipper: Fælleskloakering, separatkloakering og spildevandskloakering.

Ifølge spildevandsplanen er en del af lokalplanområdet spildevandskloakeret og en del fælleskloakeret. Oplysninger fra byggesagen indikerer dog, at området reelt er hhv. separatkloakeret og fælleskloakeret.

Ved realisering af lokalplanen overgår hele området til at være separatkloakeret. Dette kræver et tillæg til Spildevandsplanen.

Ved separatkloakering skal spildevand ledes til rensning på Sandfeld Renseanlæg mens regnvand fra op til 50 % befæstelse må ledes til særskilt regnvandsledning. Overstiger befæstelsesgraden disse grænser, skal tag- og overfladevand fra yderligere befæstede arealer enten forsinkes eller håndteres på egen grund f.eks. ved etablering af regnbed eller nedsivning i faskine.

Da mere end 50 % af grunden forventes at blive befæstet skal bygherre, senest samtidig med byggeansøgningen, indsende en plan for, hvordan regnvand vil blive håndteret. Der kan ikke gives en ibrugtagningstilladelse, før bygherre har dokumenteret overfor Spildevandsselskabet (med kopi til kommunen), at grænsen for tilledning af regnvand ikke bliver overskredet.

Klimatilpasning

Størstedelen af lokalplanområdet er i dag befæstet som følge af den eksisterende butiksbegyggelse. Med inddragelse af de to boligmatrikler i butiksbegyggelsen vil befæstelsen i området som helhed blive højere, hvilket kan medføre kan forøge risikoen for oversvømmelse i området. Risikoen for oversvømmelse vil dog også afhænge af håndteringen af regn- og overfladevand inden for området.

Der skal foreligge en plan for håndtering af regn- og overfladevand samt en ansøgning om dette senest samtidig med byggeansøgningen.

Kloakeringsprincipper

Fælleskloakering

Både husholdningsspildevand samt tag- og overfladevand ledes via en fælles ledning til rensning på et rensningsanlæg.

Separatkloakering

Husholdningsspildevand samt tag- og overfladevand bortledes i to separate ledninger. Husholdningsspildevandet ledes til rensning på et rensningsanlæg og tag- og overfladevand nedsives eller udledes til vandløb via et forsinkelsesbassin.

Spildevandskloakering

Husholdningsspildevand ledes til rensning på et rensningsanlæg, og tag- og overfladevand håndteres på egen grund af grundejer.

I et område der er udlagt til spildevandskloakering, er der ikke mulighed for at tilslutte tag- og overfladevand til det offentlige spildevandssystem.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Den eksisterende forsyningsform i området er fjernvarme og naturgas.

Der er ikke tilslutningspligt til hverken naturgas eller fjernvarme.

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.

Støj fra virksomheder

Virksomheder skal overholde de støjgrænser, der er vist i bilag 4.

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 forurennet jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord skal søges genanvendt inden for lokalplanområdet.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels 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.

Museum Midtjylland har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udtalt:

Museet har ikke kendskab til skjulte fortidsminder inden for det aktuelle område, og der er ikke tidligere lavet arkæologiske undersøgelser i nærområdet, fordi byudviklingen her er sket før, museet pr. automatik blev involveret.

Området er beliggende i den nordvestlige ende af et langstrakt, relativt fladt næs der strækker sig nordvest-sydøst mellem Sædbæk mod nord og Brande Å mod syd. I forbindelse med udstykninger af parcelhus- og industrikvarterer samt anlæggelsen af Motorvejen er der øst for det aktuelle område undersøgt bebyggelser og grave fra det meste af oldtiden, dog overvejende fra yngre stenalder og bronzealder. Den nærmeste undersøgelse ligger ved Fyrrevænget ca. 500 m mod øst, sted- og lok.nr.: 170802-306. Her blev der bebyggelsesspor i form af et kulturlag fra Ertebøllekulturen (5.200-3.900 f.Kr.), et hus med forsænket gulv fra Enkeltgravkulturen (2.800-2.400 f.Kr.), flere gruber fra senneolitikum (2.400-1.800 f.Kr.) og yngre bronzealder 1.000-500 f.Kr.), samt et hus fra sidstnævnte periode. Desuden blev der fundet flere gruber og et hus, som dateres til overgangen yngre bronzealder/ældre jernalder. Det må formodes at en stor del af arealet er forstyrret i forbindelse med opførelsen af de eksisterende bygninger og parkeringsareal. Men der findes på matriklerne også områder, som ikke umiddelbart ser ud til at være berørt af anlægsarbejde, og det kan derfor ikke udelukkes, at der kan forekomme skjulte fortidsminder på disse arealer. Museet vil derfor gerne have mulighed for at følge en eventuel afgravning af muldlaget, og vi vil således gerne kontaktes, så snart der foreligger en tidsplan for anlægsarbejdet.

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 forsyningsselskaber 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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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.

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 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 åstedsforretningen 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 taksationsmyndig-

heden 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). Planforslaget blev derfor screenet med det resultat, at det ikke skulle miljøvurderes.

Etableringen af en ny dagligvarebutik vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Begrundelse

Planlægningen drejer sig om to midre ændringer i tilknytning til et eksisterende butiksområde. Udvidelsen af størrelsen af den enkelte dagligvarebutik til 1.200 m² er i overensstemmelse med planlovens bestemmelser for dagligvarebutikker. Afgrænsningen af rammeområdet udvides mod syd, men indskrænkes samtidig mod nord, så det samlede rammeområde ikke udvides væsentligt.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning blev offentliggjort, sammen med offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen.

Ændringer som følge af den offentlige høring

Teknik og Miljø har vurderet, at det er nødvendigt at ændre nedenstående bestemmelser af hensyn til ny lovgivning om ladestandere, og for at bringe overensstemmelse mellem bestemmelser i lokalplaner for eksisterende -, og lokalplaner for nye dagligvarebutikker i Brande.

Ny bestemmelse:

§ 5.9 Inden for parkeringsarealet skal min. én parkeringsplads etableres med ladestander, ligesom der skal forberedes til etablering af ladestandere for hver 5. parkeringsplads.

§ 8.6 ændres til:

For at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder, skal der etableres den nødvendige støjafskærmning i lokalplanområdet.

§ 7.15. Højden på pylonen i bestemmelsen ændres til:

... Pylonen må have en højde på maks. 4 m til skiltets overkant, og en bredde på maks. 1,6 m. Placeringen skal godkendes af vejmyndigheden.

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 kan anvendes til centerformål i form af et lokalcenter, herunder til etablering af detailhandel samt til et tankanlæg,
 - at bebyggelsens omfang og placering fastlægges,
 - at området vejbetjenes fra Chr. Bergs Vej og Vejlevej.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 8bd, 8f og 8fa alle Brande By, Brande samt alle parceller der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål i form af et lokalcenter, herunder mulighed for etablering af en dagligvarebutik samt et tankanlæg.
- 3.2 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1.200 m².

Bruttoetagearealet til detailhandel for den enkelte butik både for daglig- og udvalgsvarer, må ikke overstige 1.200 m² inkl. personalefaciliteter.

Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.3 Der må i området placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning.
- 3.4 Inden for hele lokalplanområdet må der etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.
- 3.5 De eksisterende to boliger inden for området må nedlægges.

Note 3.3:

Eksempler på teknisk anlæg kan være: forsyningsboks, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner/overløbsbassiner.



gelsen vil finde sted efter reglerne i vejlovgivningen.

Den fortsatte adgang til matrikel nr. 8x, Brande By, Brande sikres via udlæg af færdselsareal jf. § 5.3.

Parkering

- 5.7 Al nødvendig parkering skal etableres i lokalplanområdet inden for arealet, der er udlagt til areal til adgang, parkering og varelevering, som angivet i princippet på kortbilag 2.
- 5.8 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.
- Derudover skal der etableres parkeringspladser til handicapkøretøjer. Handicapparkering skal placeres så tæt på indgangen som muligt og være med fast jævn belægning. Der skal inden for området etableres min. 1 parkeringsplads med brugsareal på 3,5 x 5 meter, og min. 1 parkeringsplads med brugsareal på 4,5 x 8 meter.
- 5.9 Inden for parkeringsarealet skal min. én parkeringsplads etableres med ladestander, ligesom der skal forberedes til etablering af ladestandere for hver 5. parkeringsplads.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.
- 6.2 Mod Vejlevej fastholdes en vejbyggelinje på 17,5 meter fra vejmidte.
- 6.3 Bebyggelse til butiksmål skal placeres inden for byggefelt A, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 6.4 Bebyggelse til tankanlæg skal placeres inden for byggefeltet B til tankanlæg, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 6.5 Uanset Bygningsreglementets regler om afstand til skel, må der bygges til byggefeltets afgrænsning.
- 6.6 Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage, og må gives en højde på maksimalt 8,5 meter.

- 6.7 Såfremt en del af byggefelterne ikke anvendes til bebyggelse, må de anvendes til adgang, parkering og varelevering eller som grønt areal.
- 6.8 Mindre bygninger som f.eks. tekniske anlæg og kundevognshuse, må placeres uden for byggefelterne, dog ikke inden for oversigtsarealer ved vejtilslutninger.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Facader på butikksbebyggelsen skal udføres i tegl og fremstå som blank mur. Herudover må dele af facaden etableres med glas, pudsede overflader, beton, metalplader og/eller med træpartier.
- Facaderne skal fremstå i hvide, grå eller sorte nuancer.
- Vinduer er undtaget fra bestemmelserne om facadefarver.
- 7.2 Overdækning af tankanlæg skal fremstå i metal og/eller plastmateriale.
- 7.3 Facader på sekundære bygninger som kundevognskure og lignende skal udføres i metal og/eller træ.
- Facaderne skal fremstå i hvide, grå eller sorte nuancer.
- 7.4 Facader må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.
- Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelsen.
- 7.5 Afskærmning af varegårde og lignende skal udføres i samme materialer som bebyggelsen jf. 7.1.

Tage

- 7.6 Tag på butikksbebyggelsen skal etableres så det fremstår fladt, og skal dækkes med tagpap eller lignende i sorte eller grå nuancer. Taget må desuden etableres som levende, grønt tag.
- Tage på sekundære bygninger som kundevognskure og lignende må udføres med andre taghældninger og materialer end hovedbebyggelsen.
- 7.7 Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.8 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:
- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
 - At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
 - At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget.

Skilte

- 7.9 På facader må der kun skiltes med virksomhedens eget navn og logo. Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer uden brug af baggrundsplade.
- Skiltet må ikke være gennemlyst – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst, eller kan etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).
- Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 25 cm.
- 7.10 Facadeskilte må have en størrelse på maks. 3 meters bredde og maks. 3 meters højde, og der skal være synlig facademur omkring hele skiltet. Der må alene skiltes på bygningens to facader mod hhv. Vejlevej og Chr. Bergs Vej.
- 7.11 Der må ikke skiltes på eller over bygningers tage.
- 7.12 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur samt følge opdelingen af vinduer, døre og porte, så bygningens kendetegn ikke sløres.
- 7.13 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.
- 7.14 Opklæbning af folie på hele fladen af butiksvinduer må ikke finde sted. Opklæbning af bogstaver og bomærke i op til 1/4 af butiksvinduets glasfelt er dog tilladt. Der kan i forbindelse med f.eks. udsalg - maksimalt 3 uger i sammenhæng - opklæbes mindre skilte på butiksvinduer.
- 7.15 På hjørnet af Vejlevej og Chr. Bergs Vej må der opsættes en pylon med en placering i princippet som vist på

kortbilag 2, dog under hensyntagen til oversigtsforhold. Pylonen må have en højde på maks. 4 m til skiltets overkant, og en bredde på maks. 1,5 m. Placeringen skal godkendes af vejmyndigheden.

Pylonen skal samtidig kunne anvendes til tankanlæggets prisskiltning.

- 7.16 Der må desuden ved indkørslerne til området opsættes ét fast henvisningsskilt pr. overkørsel med en højde på maks. 1,5 m og en bredde på maks. 1,0 m. Skiltene må ikke placeres inden for oversigtsarealer.
- 7.17 Der må ikke opsættes flagstænger inden for lokalplanområdet.

Andet

- 7.18 Der må ikke sættes antenner (herunder parabolantennener) op på bygningernes facade eller tage, så anlægget kan ses fra vejen.

§ 8. Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

- 8.1 Der skal udlægges areal til udendørs opholds- og friareal på minimum 10% af etagearealet til områdets ansatte.

Grønne arealer

- 8.2 Der skal udlægges grønne arealer, i princippet som vist på kortbilag 2.

De grønne arealer skal anlægges som græsarealer, evt. med enkeltstående træer, grupper af træer og/eller lav beplantning.

Mod Vejlevej må der i det grønne areal etableres buske.

- 8.3 Belysning af parkeringsarealer må kun udføres på standere med en højde på maks. 4 m samt enkelte armaturer placeret på bygningen, maks. 4 m over terræn. Ved opsætning af belysning skal det sikres, at der ikke opstår oplysning af naboejendomme.
- 8.4 Oplag af varer og affald må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.
- Dog må der i umiddelbar tilknytning til butikkens indgang, etableres areal til udstilling af varer.

Note 8.1

Opholdsarealer er arealer, der udlægges til ophold. Opholdsarealer omfatter kun arealer, der er anlagt til egentligt ophold og omfatter ikke beplantningsbælter, parkerings- og servicearealer m.v.

Friarealer omfatter både opholdsarealer, parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer m.v.

Hegn

- 8.5 Der må etableres hegn i skel, i princippet som angivet på kortbilag 2.

Hegn skal etableres som faste hegn, evt. med begrønning, og må desuden udføres som støjhegn.

Hegn må opføres med en højde på op til 1,8 m. Dog må støjhegn etableres med en højde på op til 2,5 m.

Støj

- 8.6 For at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder, herunder kompressorer, varelevering og lign., skal der etableres den nødvendige støjafskærmning i lokalplanområdet.
- 8.7 Evt. støjafskærmning i form af støjhegn eller lign., skal etableres i princippet som vist på kortbilag 2 og jf. § 8.5.

Terræn

- 8.8 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.
- 8.9 Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger på egen grund uden brug af støttemure.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem med separatkloakering.
- 9.4 Der skal etableres et eller flere tekniske anlæg til at forsinke eller håndtere overskydende regnvand på egen grund i lokalplanområdet.
- 9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes elnet.
- 9.6 Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning iht. varmforsyningsloven.

Den eksisterende forsyningsform i området er fjernvarme og naturgas.

Bebyggelsen inden for området kan tilsluttes fjernvarme. Der er ikke tilslutningspligt til hverken naturgas eller fjernvarme.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:

- de i § 5.8 nævnte parkeringspladser være etableret.
- al bebyggelse tilsluttes elnet.
- al bebyggelse tilsluttes almen vandforsyning.
- al bebyggelse tilsluttes den kollektive varmeforsyning. Varmeforsyningsformen afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmeforsyningsloven.
- området separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem.
- der være etableret de nødvendige anlæg til forsikelse eller håndtering af overflade-/regnvand fra befæstelse over 50 %.
- Samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 11. Servitutter

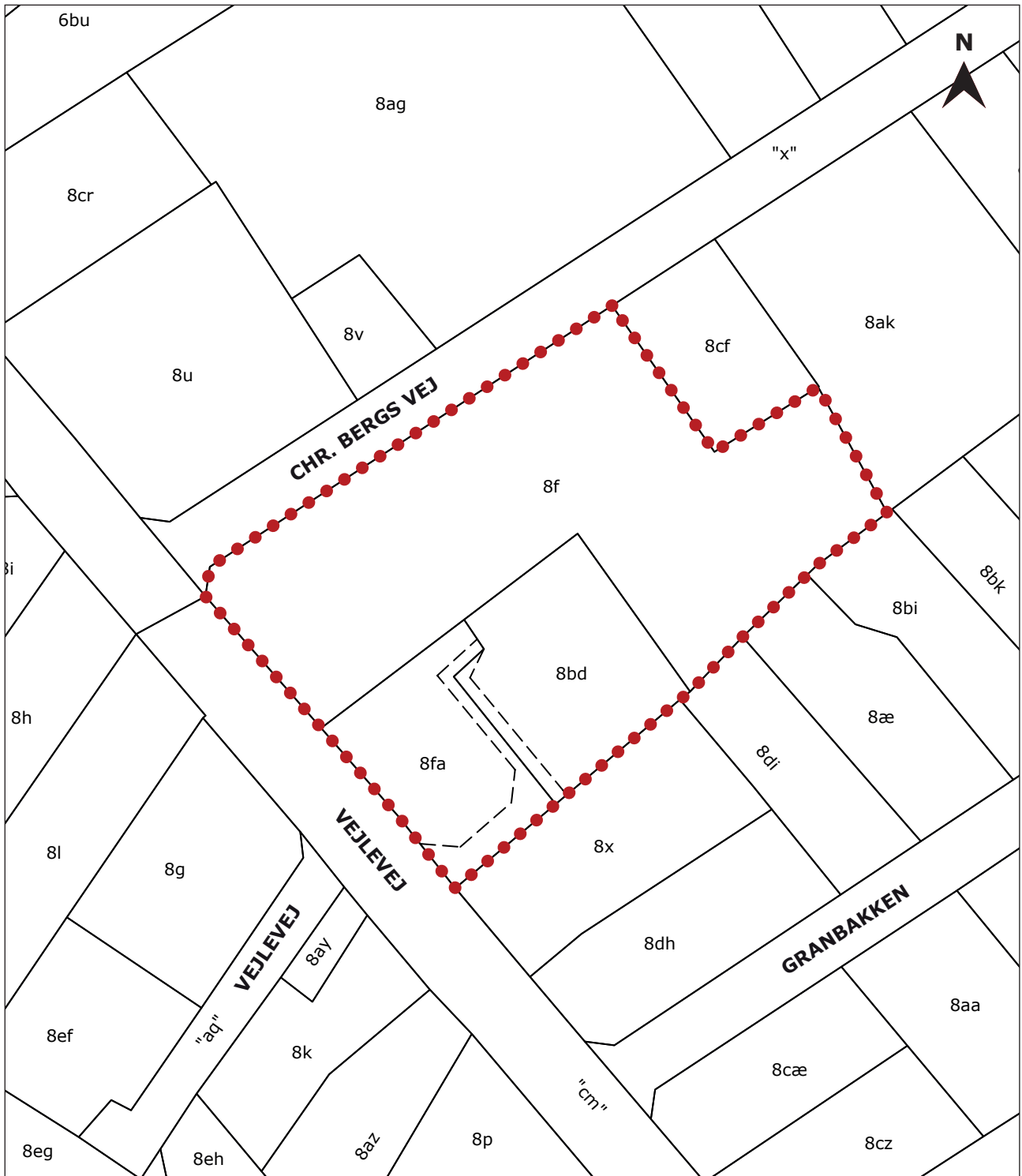
11.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

12.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 399 bliver Lokalplan nr. 91 afløst i sin helhed. Lokalplan nr. 91 for et dagligvareområde ved Chr. Bergs Vej blev vedtaget af Brande Kommune den 9. august 2004.

§ 13. Retsvirkninger

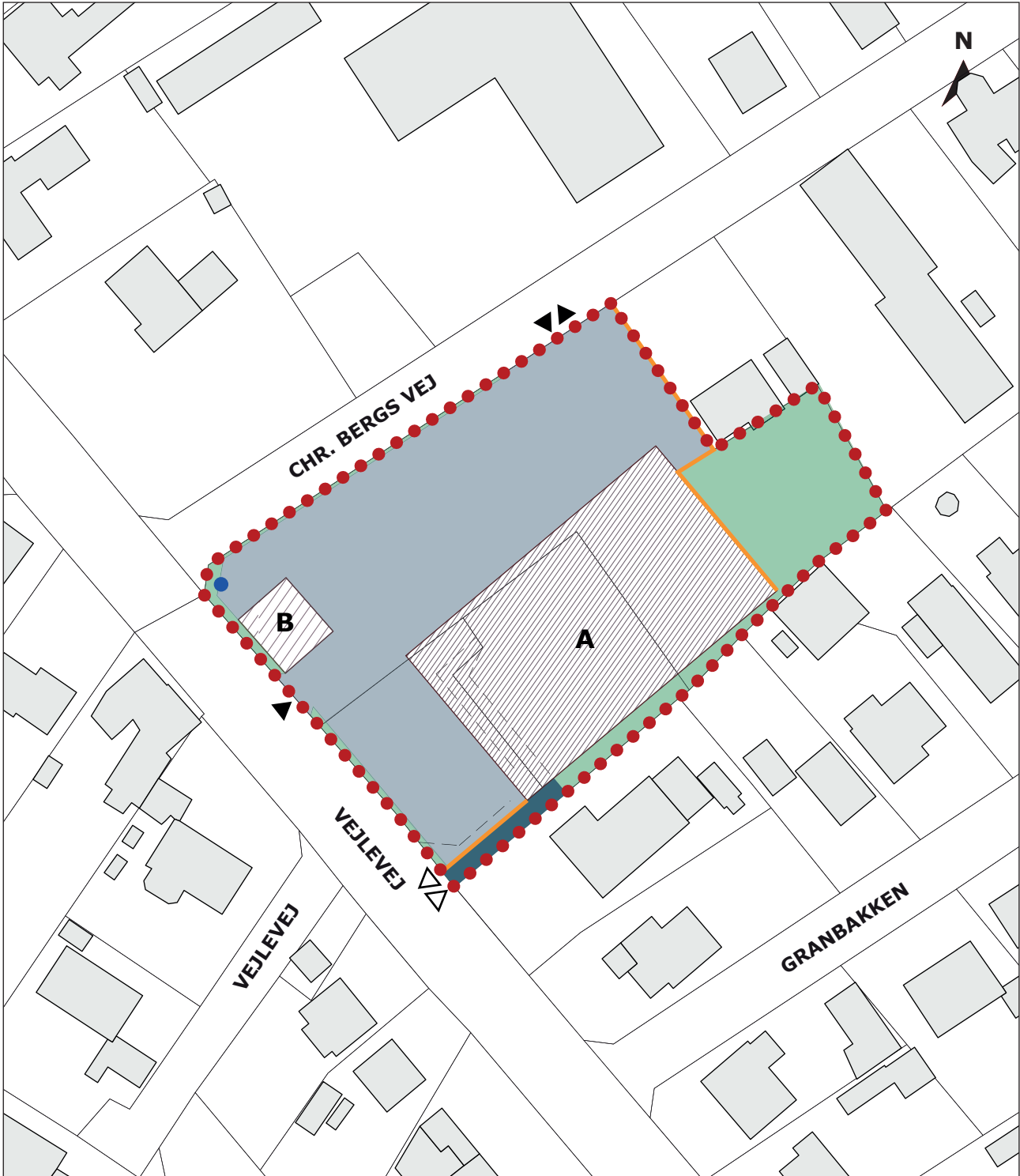
- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte 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 og planloven.



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

Signaturforklaring

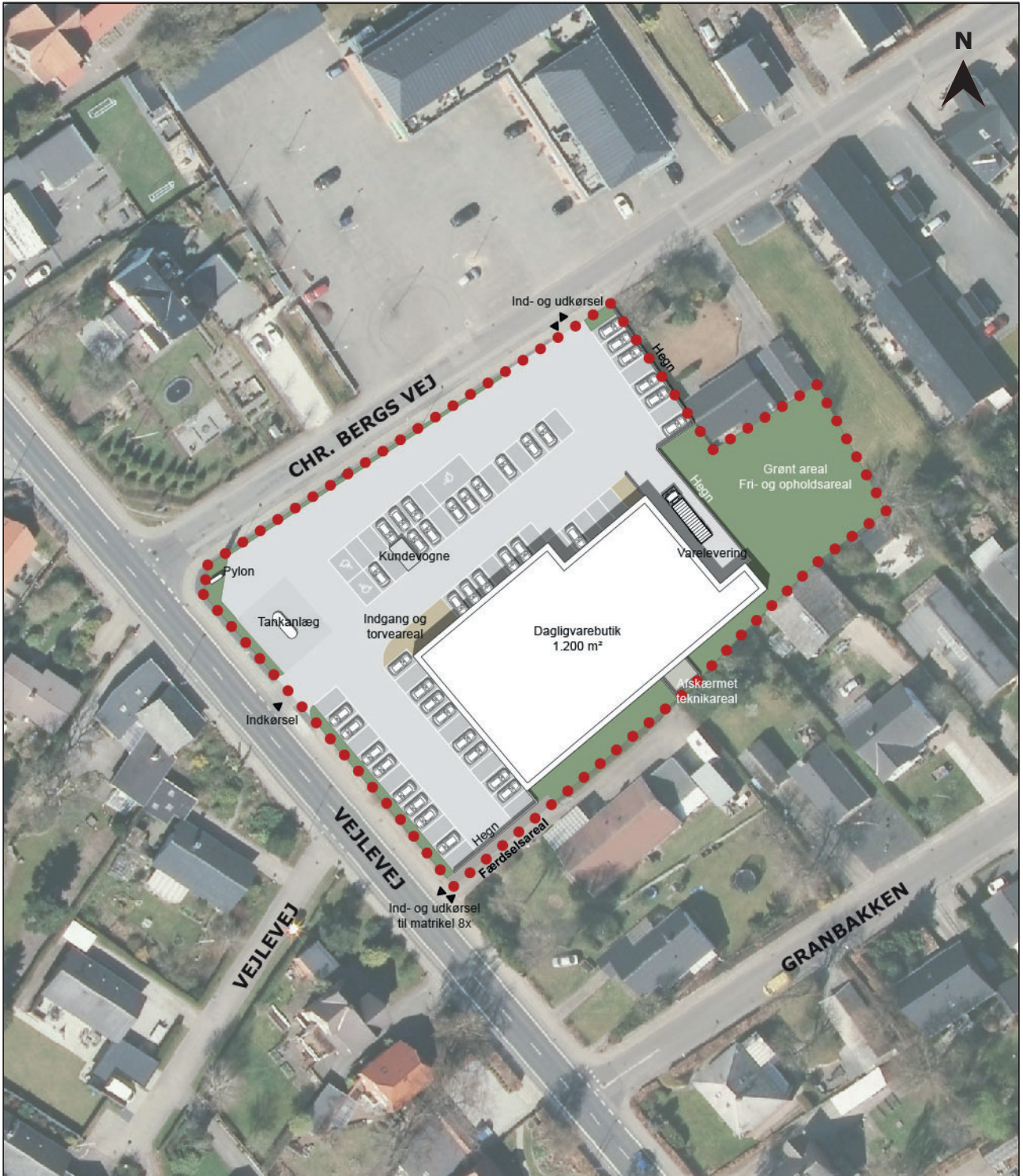
● ● ● ●	Lokalplangrænse
—	Matrikelskel
- - - -	Optaget vej
8f	Matrikel nr.



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ● ●	Lokalplangrænse	▶	Vejadgang
▨ A	Byggefelt	▷	Vejadgang til matrikel nr. 8x, Brande By, Brande
▨ B	Byggefelt til tankanlæg	■	Færdselsareal
■	Areal til adgang, parkering og varelevering	●	Principiel placering af pylon
■	Grønt areal	—	Principiel placering af hegn/støjhegn



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

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 bolig- og erhvervsbebyggelse, centereområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
Etageboliger	50 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for tæt lav og åben lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
Sommerhusområder og offentligt tilgængeligt rekreative områder, Særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 dB
Kolonihaveområder	Grænseværdien for støjbelastningen afhænger af beliggenhed og den planlægningsmæssige situation		
Det åbne land (inkl. landsbyer og landbrugsarealer)	Ønskeligt at støjniveauet er lavt, der foretages en konkret vurdering for det enkelte område og sag		

Der henvises til den til enhver tid gældende "Vejledning om ekstern støj fra virksomheder" udgivet af Miljøstyrelsen.

Vejledning om miljøklasser

Der er opstillet 7 miljøklasser som kan benyttes til indplacering af den enkelte virksomhed. Miljøklasserne skal ses som hjælp i planlægningen da de beskriver en skønsmæssig mindste afstand til forureningsfølsom anvendelse (eksempelvis boliger) fra en virksomhed.

Klassificeringen er baseret på Miljøstyrelsens erfaringer om miljøforholdene for nyere virksomheder og den afstand, der skønnes at være nødvendig mellem en virksomhed og åben-lave boliger. Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.

Opdelingen er baseret på "Håndbog om Miljø og Planlægning", november 2004 fra Miljøministeriet. Dette bilag skal ses som en fortolkning af håndbogen.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder eventuelt tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der kan forekomme situationer, der placere en virksomhed i en anden miljøklasse, end angivet i skemaet på den næste side. Hvis en virksomhed eksempelvis foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger. Når det er tilfældet kan der accepteres en lavere klassificering, og dermed en kortere nødvendig afstand i forhold til eksempelvis boliger. Det kan også være nødvendigt at placere en virksomhed i en højere miljøklasse, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype. Der findes således ikke bestemte afstandskrav, der skal overholdes.

Der kan benyttes kortere planlægningsafstand, hvis omgivelserne er mindre støjfølsomme end åben-lav boligbebyggelse, som er grundlaget for klassificeringen. Er der eksempelvis tale om etageboligområder eller områder for blandet bolig og erhverv, kan afstandene skønsmæssigt halveres. Virksomheder, som har gjort særlig meget ud af støjdemping 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 servicevirksomheder
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



Vedtagelse

Lokalplan nr. 399 - Centerområde, Chr. Bergs Vej, Brande er:

- Offentligt bekendtgjort den 23. december 2020.
- Endeligt vedtaget den 15. december 2020.
- Offentliggjort som forslag den 23. september 2020.
- Godkendt som forslag den 14. september 2020.



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 399 - Centerområde - Chr. Bergs Vej, Brande var i offentlig høring i perioden fra den 23. september 2020 og frem til den 11. november 2020.



www.ikast-brande.dk

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

Har du spørgsmål til lokalplanen er du velkommen til at kontakte kommunen på:

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller 9960 4000.