

Lokalplan nr. 444

Centerområde, Vestergårdsvej, 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. 444
Centerområde, Vestergårdsvej, Brande

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune,
Plan og Udvikling,
i samarbejde med COWI

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
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	8
Ikast-Brande Kommuneplan 2021 - 2033	8
Tekniske anlæg	14
Love og beskyttelseslinjer	16
Lokalplanens gennemførelse	17
Miljøvurdering	20
Ændringer siden den offentlige høring	20
Vejledende 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	25
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 8. Ubebyggede arealer	27
§ 9. Tekniske anlæg	29
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	29
§ 11. Grundejerforening	30
§ 12. Servitutter	30
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan	30
§ 14. Retsvirkninger	31

Bilagliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort	32
Kortbilag 2 - Anvendelse	33
Bilag 3 - Vejledende grænseværdier for støjbelastning	34
Bilag 4 - Støj fra trafik	35
Bilag 5 - Vejledning om miljøklasser	36

Lokalplan nr. 444

Centerområde, Vestergårdsvej, Brande

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende ved Vestergårdsvej i den nordlige del af Brande.

Området er mod syd afgrænset af Herningvej, mod nord af Midtjyske Motorvej, mod øst af et erhvervsområde, som er omfattet af lokalplan nr. 64, og mod vest af et eksisterende aflastningsområde, som rummer Rema 1000, Jysk, Euromaster, en tankstation og en vaskehal.

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 424, som også omfatter det tilgrænsende aflastningsområde.

Lokalplanområdet rummer butikken jem&fix og udnyttes herudover som dyrkede landbrugsarealer.

Lokalplanområdet er på ca. 3 ha. og omfatter matr.nr. 2s, 2v og en del af 2q, Borup By, Brande. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.



Lokalplanområdets placering i Brande



Lokalplanområdets afgrænsning.

Baggrund og formål

Ikast-Brande Kommune har modtaget en ansøgning om at udnytte lokalplanens område til større udvalgswarebutikker (benævnes også "boksbutikker"), som ikke tilhører kategorien af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som området hidtil har været planlagt til i lokalplan nr. 424.

Lokalplan nr. 444 omfatter delområde II i lokalplan nr. 424, som i lokalplan 424 var udlagt til butikker med særligt pladskrævende varer.

Formålet med lokalplan nr. 444 er at udvide områdets anvendelsesmuligheder til større udvalgswarebutikker ligesom i det tilgrænsende aflastningsområde, hvor mulighederne for nye større udvalgswarebutikker stort set er fuldt udnyttede. Lokalplanen vil dermed give mulighed for, at Brande fortsat kan tage imod større udvalgswarebutikker og give borgerne bedre lokale indkøbsmuligheder.

Den hidtidige anvendelse af lokalplanområdet til særligt pladskrævende varer omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler samt ammunition og eksplosiver. Udvidelsen af anvendelsesmulighederne til større udvalgswarebutikker betyder, at lokalplanområdet vil kunne udnyttes til alle former for udvalgswarebutikker.

Lokalplanen fastlægger, at der kun kan etableres større udvalgswarebutikker i området. Formålet er at sikre, at butikkerne i lokalplanområdet har en størrelse, der gør, at de vanskeligt kan passes ind i bymidten. Formålet er dermed også at skabe en arbejdsdeling med bymidten og sikre, at Brande kan tage imod både mindre og større udvalgswarebutikker samtidig med at eventuelle konsekvenser for bymidten begrænses.

Lokalplanområdet må ikke anvendes til dagligvarebutikker.

Derudover er det formålet med lokalplanen at sikre en hensigtsmæssig sammenhæng med den tilgrænsende Skjern Ådal og Midtjyske Motorvej.

Indhold

Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerområde i form af aflastningsområde med mulighed for etablering af detailhandel til større udvalgswarebutikker. Desuden må der etableres kontorerhverv (f.eks. liberale erhverv), serviceerhverv (f.eks. engrosvirksomheder, klinikker, restaurationer, hoteller, lagerhoteller o.lign.), tankstationer (herunder vaskehaller, ladestander o.lign.), fritidsaktiviteter (fitnesscentre, padelbaner, legelander o.lign.), mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker samt grønne arealer.



Lokalplanen disponeres med vejudlæg, byggefelt, grønne områder mv.

De øvrige anvendelsesmulighederne præciseres i bestemmelserne med tilføjelse af eksempler på anvendelser som f.eks. engrosvirksomheder, lagerhoteller, liberale erhverv og fritidsfunktioner, som bl.a. kan være legeland, padelcenter eller fitnesscenter.

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt opføres i alt 8.500 m² butiksareal til udvalgsvarebutikker, hvilket svarer til arealrammen til butikker med særligt pladskrævende varer i den hidtil gældende lokalplan. Jem & fix, der ligger i området, har et bruttoetageareal på 1.000 m². Der er dermed en ramme på 7.500 m² til nybyggeri i lokalplanområdet.

Ligesom i den hidtil gældende planlægning må ingen butik være mindre end 500 m² eller større end 8.500 m².

Alle arealerne er bruttoetagearealer og er inkl. personalefaciliteter.

Den del af lokalplan nr. 424, der er omfattet af lokalplan nr. 444, ophæves og erstattes af lokalplan nr. 444.

Den tilbageværende del af lokalplan nr. 444 er udlagt til aflastningsområde, hvor der er en samlet ramme for detailhandelsarealet på 5.450 m² fordelt på 2.800 m² til dagligvarebutikker og 2.650 m² til udvalgsvarebutikker. Området rummer på nuværende tidspunkt udvalgsvarebutikken Jysk på 1.642 m², dvs. at der er en rest tilbage til nybyggeri inden for udvalgsvarer på 1.008 m².

Der er dermed samlet set være en ramme på 8.508 m² til større udvalgsvarebutikker ved Vestergårdsvej i lokalplan nr. 424 og 444 tilsammen.

Bebyggelse og anlæg

Der fastsættes en bebyggelsesprocent på maks. 50 % for lokalplanområdet som helhed. Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 3 ha, hvilket betyder, at der højst må opføres omkring 15.000 m² bebyggelse inden for lokalplanområdet, hvoraf maksimalt 8.500 m² kan være detailhandel.

Ny bebyggelse må opføres i op til 3 etager og med en bygningshøjde på højst 12,5 meter.

Der er ved afgrænsningen af byggefelt sikret overholdelse af byggelinjen langs Herningvej på 17,5 m målt fra vejmidte. Byggelinjen fremgår af kortbilag 2. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke etableres bygninger eller andre faste anlæg.

Grønne områder, landskab og beplantning

Langs lokalplanens afgrænsning mod de omgivende veje og naboer er der udlagt områder til grønne arealer, som skal beplantes med græs og eventuelt suppleres med enkeltstående

træer eller lav beplantning. Der kan anlægges regnvandsbassiner i områdets grønne arealer, hvor der dog skal tages hensyn til vejbyggelinjen langs Herningvej.

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.

Reklameskiltning i åbent land

Ifølge Vejdirektoratets tidligere vurdering kan lokalplanområdet, der grænser op til statsvejen, Midtjyske Motorvej, karakteriseres som åbent land, og som følge heraf er området underlagt naturbeskyttelseslovens regler om opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens § 21. Vejdirektoratet fører i henhold til § 20, stk. 2 i "Bekendtgørelse om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed i det åbne land" (BEK nr. 817 af 20. juni 2018) tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 langs statsvejene.

Det er Ikast-Brande Kommunes vurdering, at området ikke mere vil have karakter af åbent land efter opførelse af Rema 1000, Jysk, jem & fix, Euromaster, en vaskehal og en tankstation, og når byggemulighederne i denne lokalplan udnyttes og planerne for naboarealet mod øst realiseres. De eksisterende og planlagte byggerier vil betyde, at der vil være sammenhængende bebyggelse hele vejen ud til den vestligste del af aflastningsområdet som afsluttes af Rema 1000.

Det fremgår af lokalplan nr. 424, at der mod Midtjyske Motorvej, i lokalplanens delområde I må opsættes 1 skiltepylon på maksimalt 25 m i højden og 4 m i bredden. Pylonen var tænkt som en fælles pylon for virksomhederne i lokalplan nr. 424's område. Da lokalplan nr. 444 erstatter en del af lokalplan nr. 424 forudsættes det, at pylonen fremover vil være fælles for virksomhederne i både lokalplan nr. 424 og lokalplan nr. 444. Der skal ifølge lokalplan nr. 424 tinglyses en deklaration med bestemmelse om, at pylonen skal fjernes uden udgift for vejmyndigheden i tilfælde af vejudvidelser m.v.

Trafik

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vestergårdsvej, som er tilsluttet Herningvej.

Der er tidligere udarbejdet et notat om trafikken i krydset med Herningvej. Notatet konkluderer, at det nuværende kryds ikke vil kunne afvikle trafikken, hvis området udbygges fuldt ud. Når eller hvis kapacitetsgrænsen bliver nået, vil Ikast-Brande Kommune træffe beslutning om, hvordan kapaciteten skal forbedres. Vestergårdsvej er privat fællesvej. Eventuelle udgifter til forbedring af krydset med Herningvej vil blive pålagt de vejberettigede.

I forbindelse med realiseringen af mulighederne i lokalplan nr. 444 vil der blive anlagt interne veje og parkeringspladser til betjening af de nye butikker og andre erhverv. Hvor de interne veje og parkeringspladser skal placeres, og hvordan de skal udformes sker i forbindelse med den efterfølgende detailplanlægning af området.

Der stilles krav om, at parkeringspladser skal etableres i forbindelse med den enkelte virksomhed eller som fælles parkering for flere virksomheder.

Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

Ikast-Brande Kommuneplan 2021 - 2033

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. Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 13.C3.6, som udlægger området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der er derfor udarbejdet et tillæg 24 til kommuneplanen, som ændrer områdets anvendelse til aflastningsområde.

Detailhandel

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 5, skal der, i lokalplaner der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen muliggør udvidelse af det eksisterende aflastningsområde ved Vestergårdsvej i Brande, da arealramme til udvalgte varebutikker i det eksisterende aflastningsområde stort set er opbrugt og ikke matcher markedets efterspørgsel.

Sommerhusloven

Hotelvirkksomhed, der opfylder sommerhuslovens hotelbegreb, kræver ikke en udlejningstilladelse efter sommerhusloven. Afgørende for hotelbegrebets opfyldelse er, at der er tale om selvstændig erhvervsvirkksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering. Det er således et krav, at et eventuelt hotel i området rummer en reception samt særskilte serveringsfaciliteter, hvor gæsterne har mulighed for at indtage mindst ét af dagens hovedmåltider, f.eks. morgenmad. Serverings- og overnatningsfaciliteterne skal være placeret således, at afstanden mellem bygningerne ikke er større end, at hoteldriften kan anses som ét samlet anlæg.

Hvis der til hotellet er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, kræver udlejningen tilladelse efter sommerhusloven. Hotellet skal dog, uanset om der er fritliggende hytter eller ikke, opfylde hotelbegrebet.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 424 - Detailhandel, Vestergårdsvej, Brande. Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 444 ophæves lokalplan nr. 424 inden for lokalplan 444's område.

Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand senest i 2027. Endvidere skal planerne være med til at sikre, at den nuværende miljøtilstand ikke forringes for vandområderne. Miljømål for vandløb og søer omfatter både den kemiske og økologiske tilstand.

Det nærmeste vandløb, der er målsat i vandområdeplanerne er Skjern Å, hvor der på nuværende tidspunkt er målopfyldelse. Realiseringen af lokalplanen forventes ikke at påvirke den økologiske tilstand i Skjern Å, idet ingen tiltag er i direkte forbindelse med vandløbet.

Skjern Å og de vandløbsnære arealer er desuden beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven, hvilket betyder, at der ikke må ske en tilstandsændring i disse områder.

Realiseringen af lokalplanen vil medføre større arealer med interne veje, parkeringsarealer og tagflader. Overfladevand fra de bebyggede og befæstede arealer skal holdes inden for lokalplanområdet. Bebyggelsen og de befæstede arealer vurderes derfor ikke at påvirke åen. Det kan dog ikke afvises, at der ved større skybrudshændelser kan strømme overfladevand fra ikke-befæstede arealer fra den nordlige del af lokalplanområdet til åen, da regnvand her naturligt løber mod åen. Imidlertid ligger lokalplan 424's område samt et grønt område inden for lokalplan 444's område mellem de områder, der kan bebygges og Skjern Å. Herudover er der mellem lokalplan nr. 444 og Skjern Å et et grønt område. Til sammen vurderes det, at

områderne mellem de områder der kan bebygges i lokalplan nr. 444 og Skjern Å vil sikre, at afstrømning vil blive bremset inden den når frem til åen. Samlet set vurderes realisering af lokalplanområdet ikke at have en negativ påvirkning på tilstanden i åen.

Natura 2000

Det nærmest beliggende Natura 2000-områder er habitatområdet, "Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage", som ligger 5 km. nordøst for lokalplanens område.

Nedstrøms, er en del af Skjern Å systemet er også udpeget som et Natura 2000-område nr. 61, Skjern Å. Habitatområdet ligger ca. 9 km fra planområdet, målt i fugleflugtslinje.

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

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

Virkningen af projektet vurderes at være meget lokal, da der er tale om planlægning af et mindre centerområde på et afgrænset areal. Området er allerede delvist udbygget i dag. Overfladevand skal nedsives via regnvandsbede og faskiner, og udledes derfor ikke direkte til vandløb. Der vil, sammenholdt med afstanden derfor ikke være nogen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med planområdet og habitatområder og derfor ikke nogen væsentlig påvirkning.

Bilag IV

Ikast-Brande Kommune har adgang til DCEs registreringer af bilag IV-arter i 10 × 10 km kvadranter. Følgende arter er registreret i kvadranten: Damflagermus, vandflagermus, brun flagermus, sydflagermus, trolldflagermus, odde, markfirben, spidssnudet frø, grøn kølleguldsmed og ulv. Ved opslag i tilgængelige databaser, kan det oplyses, at der ikke er registreret bilag IV-arter indenfor lokalplanens område.

Området er i dag bebygget med en enkelt erhvervsbygning (jem & fix). Lokalplanen vil ligesom den hidtil gældende lokalplan give mulighed for, at udnytte området til erhvervsbyggeri med større bygninger og befæstede arealer. De ubebyggede arealer, der kan udnyttes til bebyggelse og belægning, udnyttes på nuværende tidspunkt som markarealer i omdrift. Området er desuden tørt og lysåbent uden træer. På den baggrund vurderes arealerne ikke at have værdi for arter som spidssnudet frø, grøn kølleguldsmed, damflagermus og vandflagermus. For at

beskytte ådalen mod lysforurening skal det sikres, at der ikke opsættes belysning, der lyser mod Skjern Å.

Troldflagermus, brun flagermus og sydflagermus kan benytte bygninger som både vinter- og sommerrasteområde. Da der ikke fjernes bygninger, vurderes de nævnte arter af flagermus ikke at blive påvirket.

Ulven yngler og raster i større uforstyrrede naturområder, hvorfor planområdet heller ikke vurderes egnet for ulven.

Odder findes i Skjern Å, hvor den både yngler og raster men vurderes ikke at forekomme i selve planområdet. Da der er tale om udbygning af et allerede eksisterende centerområde med allerede forstyrrende aktiviteter, da lokalplanens område ligger bag det eksisterende aflastningsområde set fra Skjern Å, og da afstanden til Skjern Å er over 130-180 meter til de nærmeste dele af lokalplanens område, vurderes odder ikke at blive påvirket.

Markfirbenet træffes på steder med bar og løs, gerne sandet jord. Det kan være heder, klitter overdrev, råstofgrave og på vej- eller jernbaneskråninger. Stedet skal have variation og forskellige planter. Det giver mulighed for mange insekter, for at solbade og for at kunne søge tilflugt for fjender. Variationen i landskabet gør det muligt for dyret hurtigt at skifte mellem varme og kølige steder og dermed regulere sin kropstemperatur.

Ved opslag i tilgængelige databaser er der ikke registreret markfirben i det planlagte område. Skråningsanlæg ved motorvejen mod nord kan være egnede, men det vurderes tvivlsomt, hvorfra arten har kunnet indvandre fra af nærliggende lokaliteter. Skråningerne berøres desuden ikke af projektet (minimum afstand 25 meter). Området blev besigtiget i december 2021 for at vurdere om strukturerne til markfirben var tilstede. Besigtigelsen konkluderede, at terrænet var fladt og temmelig ensartet i strukturen, og der manglede opvækst og/eller urter, som kunne fungere som skjul. Arealet vurderes derfor ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for markfirben.

En realisering af mulighederne i lokalplanens område vurderes samlet set ikke at 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 at medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Grundvand og geologi

Lokalplanområdet er ikke omfattet af retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 for grundvands- og drikkevandsinteresser, da det ikke er beliggende inden for indvindingsopland, område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI). Der er ingen boringer inden for planområdet.

Det betyder, at der ikke er specielle restriktioner forbundet med udvidelsen af området i forhold til grundvandet. Den generelle lovgivning om beskyttelse af grundvandet er dog altid gældende, og risikoen for grundvandsforurening skal altid minimeres mest muligt.

Lokalplanområdet ligger på en hedeslette, og de øverste jordlag forventes at bestå af grovsandet jord. Det mest terrænnære grundvand forventes at ligge ca. 3-4 m under terræn. Geologien i de nærmeste borer viser, at der kommer et lerlag i ca. 5-6 m dybde. Det forventes, at der vil være et sekundært vandspejl på dette lerlag, som er meget afhængigt af årstiden og nedbørsmængden. Området forventes dog at være rimeligt egnet til nedsivning af regn- og overfladevand, idet der forventes at være en umættet zone på ca. 3-4 m.

Ikast-Brande Kommune har ikke kendskab til, at der skal skulle være klimamæssige problemstillinger med stigende grundvand på arealet.

Hvis det ønskes at sænke grundvandet i området, enten midlertidigt eller permanent, skal det altid anmeldes til grundvandsmyndigheden. Sænket grundvandsstand kan potentielt påvirke afstrømningen til Skjern Å samt tilknyttede naturområder. Alt afhængig af vandmængde, varighed m.m. kan grundvandssænkningen kræve en tilladelse. Det kan på nuværende tidspunkt ikke garanteres, at der kan meddeles tilladelse. Det beror på en vurdering på baggrund af en konkret projektbeskrivelse.

Spildevandsplan 2023-2034

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

Hele lokalplanområdet er eller skal spildevandskloakeres. Det vil sige, at spildevand fra husholdningen skal ledes til rensning på Brande Rensningsanlæg, mens tag- og overfladevand skal håndteres af grundejer på egen grund. Ikast-Brande Spildevand etablerer ingen ledning til regn- og overfladevand, og der er dermed ikke mulighed for at tilslutte tag- og overfladevand til det offentlige kloaksystem. Da de bebyggede områder har en høj befæstelsesgrad, er området allerede udfordret med at komme af med overfladevand. Det er derfor helt nødvendigt, at bygherre laver en grundig beregning af, hvordan regn- og overfladevand vil blive håndteret, inden et byggeri sættes i gang. Og at bygherre afsætter de nødvendige arealer til denne håndtering. Hverken ny eller eksisterende befæstelse må bidrage til vandproblemer på naboejendomme.

Når lokalplanen realiseres og befæstelsesgraden stiger, vil risikoen for oversvømmelser ved store regnhændelser stige. Det er dog ikke muligt at vurdere, hvor problemerne præcist vil opstå.

Kloakeringsprincip:

*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.*

Klimatilpasning

I Ikast-Brande Kommunes klimatilpasningsplan er flere områder inden for lokalplanen vurderet til at være i risiko for oversvømmelse allerede ved 5- og 10-års regnhændelser. Dette kan sandsynligvis forværres, når lokalplanen udvides og befæstelsesgraden stiger.

Ikast-Brande Kommune vurderer derfor, at lokalplanområdet er relativt sårbart overfor ekstreme regnskyl, og at det derfor er meget vigtigt, at der foreligger en vandhåndteringsplan, der beskriver hvordan regn- og overfladevand vil blive håndteret, inden der kan gives tilladelse til nye bygge- og anlægsprojekter. Planen skal tage højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

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

Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

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

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel. På bilag 4-6 er der angivet et sammendrag af de støjbestemmelser, der gælder for erhvervsvirksomheder.

Støj fra trafik

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger ca. 50 meter fra Midtjyske Motorvej. Lokalplanen åbner mulighed for støjføl-somme anvendelser som hotel, hvor støj fra Midtjyske Motorvej skal elimineres til et passende niveau indendørs og på udendørs opholdsarealer. For de øvrige anvendelser forventes støjen fra trafikken ikke at have betydning. Se i øvrigt bilag 5, Støj fra trafik.

Hvis støjgrænsen for den eksterne støj forårsaget af Midtjyske Motorvej viser sig at være for høj, skal der etableres tiltag, som sikrer, at fastsatte grænseværdier for området overholdes.

Efter planlovens § 15a, stk. 1 må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen indeholder bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger m.v., der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Det er således Ikast-Brande Kommune, der – som planmyndighed – er ansvarlig for, at der er indarbejdet den nødvendige støjbeskyttelse i såvel lokalplanforslaget som i de tilladelser, der senere gives på grundlag af lokalplanen.

Eventuelle nuværende eller senere krav om støjbeskyttelse i området på såvel kort som langt sigt er derfor Vejdirektoratet som vejmyndighed for den tilgrænsende statsvej uvedkommende.

Vejdirektoratet gør opmærksom på, at anlæg af en støjvold eller andre støjskærmende foranstaltninger er omfattet af vejlovens § 40, stk. 2 og forudsætter tilladelse, såfremt anlægget ønskes opført indenfor det vejbyggelinjepålagte areal. Hvorvidt en sådan tilladelse vil kunne meddeles, vil bero på en konkret vurdering af en konkret ansøgning, der bl.a. skal beskrive den konkrete placering i forhold til vejen og den støjreducerende effekt af det ønskede anlæg. En sådan ansøgning skal i givet fald fremsendes til Vejdirektoratet med henblik på behandling.

Ladestandere

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

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 genanvendes 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 færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselsloven).

Museumsloven

Museum Midtjylland har gennemført en forundersøgelse på dele af arealet ved Vestergårdsvej i Brande. Det er ud fra både terrænforholdene og de kendte fund omkring det forundersøgte område museets vurdering, at der vil være sandsynlighed for, at der også vil forekomme skjulte fortidsminder indenfor den østlige del af lokalplanområdet. Museum Midtjylland ønsker således at foretage arkæologisk forundersøgelse, inden der gennemføres byggeri eller anden form for anlægsarbejde.

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.

Skovbyggelinje

Der har tidligere været en skovbyggelinje omkring Flø Plantage, som gik ind over lokalplanområdet, men skovbyggelinjen er ophævet i forbindelse med lokalplan nr. 424.

Å-beskyttelseslinje

Å-beskyttelseslinjen langs Skjern Å er i forbindelse med tidligere lokalplanlægning blevet ophævet inden for lokalplan 444's område.

Å-beskyttelseslinjen har til formål at sikre, at der ikke inden for 150 m fra en å placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, beplantes eller ændres i terrænet.

For at sikre landskabsoplevelsen langs åen er der i den hidtil gældende lokalplan nr. 424 bestemmelser, som bl.a. forbyder skiltning og reflekterende materialer mod åen. Bestemmelserne omfatter ligeledes krav om materialer i naturfarver, og at eventuelt oplag mod åen afskærmes med beplantning. Bestemmelserne i lokalplan nr. 424 er overført til lokalplan nr. 444.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matrikel nr. 2s. Lokaplanens gennemførelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på ejendommen.

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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

I servitut, dateret d. 23.10.2007, fremgår bestemmelser om skiltning. Den tidligere gældende lokalplan nr. 424 har fortrængt den del af servitutten, som vedrører skiltning.

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Tilladelser og dispensationer

Der skal godkendes vejprojekt for interne veje i lokalplanområdet og tilslutning til Vestergårdsvej.

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

Udvidelsen af detailhandelsrammerne i det pågældende område vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet, da udvidelsen primært sker op mod Midtjyske Motorvej.

Lokalplanen giver mulighed for at udvide et eksisterende centerområde. Udvidelsen sker op mod Midtjyske Motorvej ved Brande, men samtidig også mod Skjern Å, som er omfattet af beskyttelseslinje. Skjern Å er levested for oddere, som kan blive generet af belysning, både i anlægs- og driftsfasen. Derfor skal det sikres, at eventuel belysning i planområdet ikke påvirker Skjern Å og dermed odderens levesteder.

Ud fra en samlet vurdering af projektet og de påvirkninger, som en udvidelse af centerområdet vil medføre, vurderes det, at planforslaget ikke skulle miljøvurderes.

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

Ændringer siden den offentlige høring

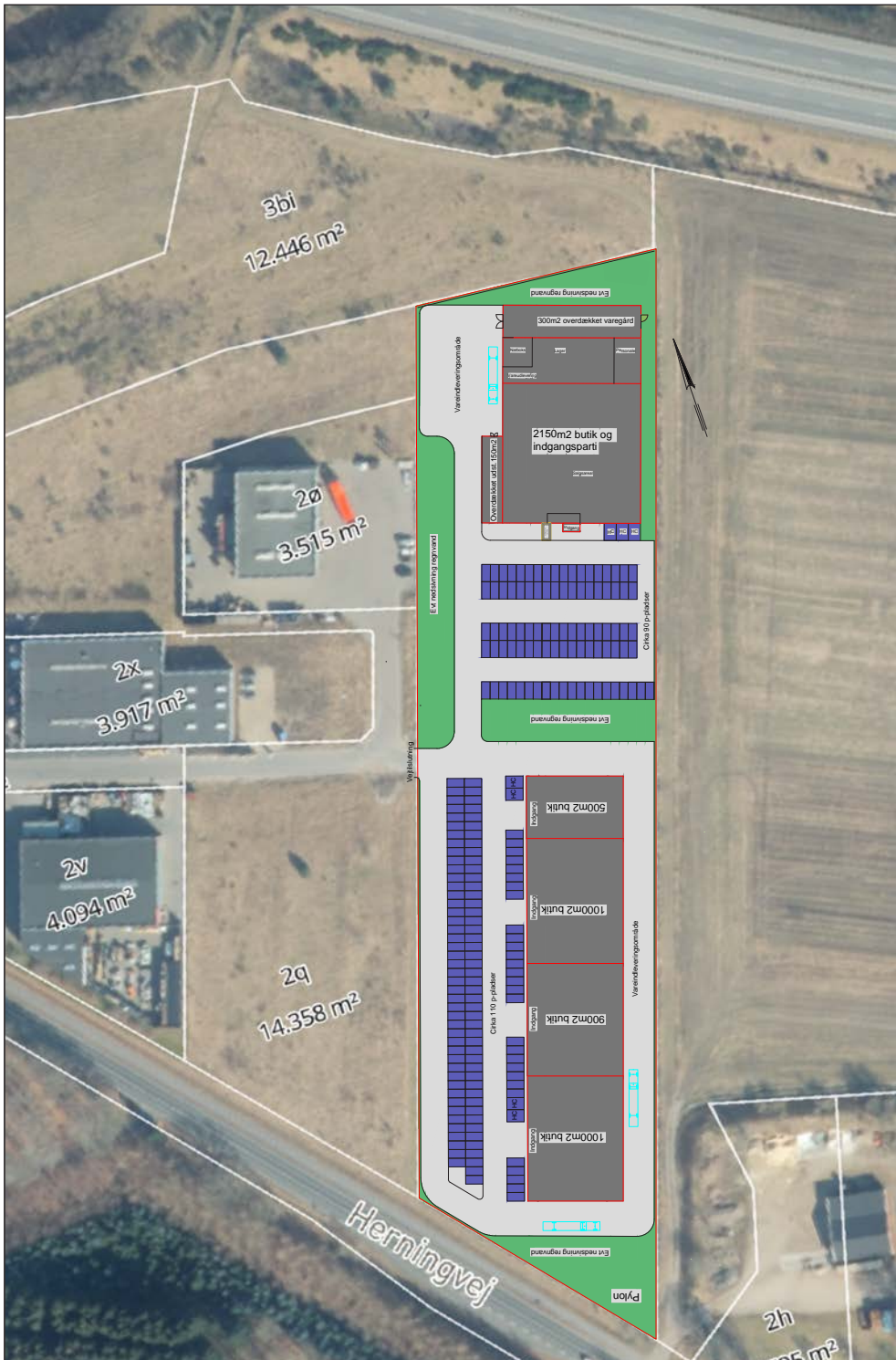
Der er foretaget følgende ændringer som følge af den offentlige høring:

I redegørelsesteksten på side 7, afsnit 2 er formuleringen "Det vurderes, at ..." ændret til "Det er Ikast-Brande Kommunes vurdering, at ..."

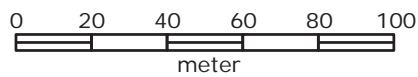
På den vejledende illustrationsplan side 21 slettes ordet pylon, som er angivet på planområdets nordlige del mod motorvejen.

Ikast-Brande Kommune har vurderet, at ændringerne er af redaktionel karakter og dermed ikke forudsætter en fornyet offentlig høring.

Vejledende illustrationsplan



Målestok ca. 1:2000 ved print i A4



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 må anvendes til aflastningsområde med udvalgsvarebutikker, mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker, kontor- og serviceerhverv, fritidsaktiviteter, transport- og logistikvirksomheder, tankstation og lignende.

§ 2. Område og zonestatus

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

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:
- detailhandel, i form af udvalgsvarebutikker,
 - kontorerhverv (f.eks. liberale erhverv),
 - serviceerhverv (f.eks. engrosvirksomheder, klinikker, restaurationer, hoteller, lagerhoteller o.lign.),
 - tankstationer (herunder vaskehaller, ladestandere, o.lign.),
 - fritidsaktiviteter (f.eks. fitnesscentre, padelbaner, legelände o.lign.),
 - mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker.
 - grønt område.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet må der opføres butikker med et samlet bruttoetageareal på maks. 8.500 m². Den enkelte butik må ikke være større end 8.500 m² (inkl. personalefaciliteter) og skal mindst være 500 m².
- 3.3 I tilknytning til butikker må der etableres mindre fremstillingsvirksomheder.

- 3.4 Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til boliger.
- 3.5 Inden for lokalplanområdet må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

*Note 3.5:
Eksempler på teknisk anlæg kan være:
forsyningsbokse, antenne- og mobilmaster, regnvands- og overløbsbassiner.*

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der må ikke udstykkes parceller under 2.000 m². Undtaget er eventuelle sokkeludstyknings.

Tekniske anlæg

- 4.2 Arealer til tekniske anlæg må udstykkes.

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vestergårdsvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der skal via det interne vejnet i området sikres adgang til alle ejendomme i lokalplanområdet. Der må ikke etableres ind- og udkørsler fra den enkelte ejendom til Herningvej"

Vejudlæg

- 5.3 Interne veje skal udlægges i en bredde på 10 m med 2 m rabat i hver side og en kørebanebredde på minimum 6 m.
- 5.4 Der skal på Vestergårdsvej etableres vendemulighed, som kan benyttes af almindelige sættevogne.

Oversigtsarealer

- 5.5 Ved vejtilslutninger skal hjørner af de tilstødende ejendomme afskæres, og der skal sikres nødvendige oversigtsarealer jf. de gældende vejregler.

Der må i oversigtsarealer ikke være beplantning eller genstande med en højde, der overstiger 0,8 m.

Parkering

- 5.6 Der skal etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Parkering skal etableres på egen grund eller som fælles parkering for flere ejendomme.

Er der flere parkeringspladser inden for området, beregnes disse som én samlet parkeringsplads efter nedenstående tabel. Handicapparkeringspladser fordeles jævnt mellem de forskellige parkeringspladser. Parkeringspladser til handicapegnede personbiler eller kassevogne kan medregnes i opgørelsen af det totale antal parkeringspladser.

Der skal som minimum altid reserveres areal til anlæg af parkering som følger den af nedenstående bestemmelser, der medfører flest p-pladser, således:

- at der er 1 p-plads pr. 50 m² detailhandel,
- at der er 1 p-plads pr. 200 m² lager,
- at der er 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til kontor- og serviceerhverv og fritidsaktiviteter.
- at der er 1 p-plads pr. 10 siddepladser i restauration,
- at der er 1 p-plads pr. 2 sengepladser på hotel.

Note 5.6:

Handicaparkering

Antallet af handicapparkeringspladser skal etableres i overensstemmelse med vejledende krav i SBianvisningen til bygningsreglementet

Heraf skal der etableres mindst følgende handicap-parkeringspladser:

Parkeringsanlæggets størrelse (antal p-pladser i alt)	Handicappladser til alm. bil (3,5 x 5,0 m)	Handicappladser til kassevogn (4,5 x 8,0 m)
1-9	0	1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4

Parkeringspladser skal udformes i henhold til gældende regler, som angivet i håndbogen "Anlæg for parkering og standsning i byer".

- 5.7 Der skal etableres det antal parkeringspladser for cykler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog etableres mindst:

- 1 cykelplads pr. 300 m² etageareal til detailhandel,
- 1 cykelplads pr. 400 m² etageareal til lager,
- 1 cykelplads pr. 200 m² etageareal til kontorer- og serviceerhverv, administration, liberale erhverv samt kultur- og fritidserhverv,
- 1 cykelplads pr. 25 siddepladser i beværtning eller forsamlingslokale.

Vejbyggelinjer

- 5.8 Langs Herningvej er der pålagt en byggelinje på 17,5 m målt fra vejmidte, som vist på kortbilag 2. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke etableres bygninger eller andre faste anlæg.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på kortbilag 2, dog jf. § 6.4.
- De dele af byggefelterne, som ikke anvendes til bebyggelse, må anvendes til interne veje, parkering og grønt areal.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte ejendom.
- 6.3 Bebyggelse må opføres i op til 3 etager og med en bygningshøjde på højst 12,5 meter.
- Skorstene, antenner og evt. teknik på tage er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- 6.4 Redskabsskure, cykelskure, ladestandere, kundevognsskure, miljøstationer, teknikrum og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Bebyggelsen skal placeres og udformes med facadekarakter mod Herningvej og områdets interne veje.
- 7.2 Facader der er synlige fra Skjern Å skal udføres i mørke eller afdæmpede farver, eksempelvis mørk brun, mørk grå eller sort og må ikke være af reflekterende materialer.

Tage

- 7.3 Tage på ny bebyggelse skal udformes med en hældning på mellem 0° - 30° i forhold til det vandrette plan.
- 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.

- At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
- At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.
- At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget.

Andet

- 7.5 Der må ikke opsættes antenner (herunder parabolantennener) på bygningernes facade eller tage, så anlægget kan ses fra vej.
- 7.6 Varegårde skal udføres som en integreret del af bygningens facade, eller afskærmes med tæt hegn, som danner en arkitektonisk sammenhæng med bebyggelsen. Hegn, der kan ses fra Skjern Å, må kun etableres som levende hegn.
- 7.7 Mure og hegn til afskærmning skal harmonere med den øvrige bebyggelse.
- 7.8 Der må ikke opsættes belysning, der lyser mod Skjern Å.

Skilte på facader

- 7.9 Skiltning skal foregå som skilte eller med løse bogstaver og/eller logo monteret på bygningen.
- 7.10 Placering af flere skilte på samme bygningsfacade skal samordnes, så der opnås en harmonisk helhedsvirkning, dvs. at skiltene placeres i samme højde over terræn eller samordnes lodret under hinanden.
- 7.11 Der må for hver virksomhed opsættes ét skilt med firmanavn og/eller logo på hver af virksomhedens facader.
- 7.12 Der må i tilknytning til den enkelte virksomheds indgangsparti opsættes ét skilt med firmanavn og/eller logo. Indgangspartier, der markeres med en anden farve eller et andet materiale end facadens gennemgående materiale, regnes ikke for en del af skiltet.

- 7.13 Der må på facaden med virksomhedens indgangsparti placeres ét skilt med åbningstider. Skiltet må maks. have en højde på 3 m og en bredde på 5 m.
- 7.14 Der kan på gavlfacaden mod Herningvej skiltes med firmanavn og/eller logo for alle lokalplanområdets virksomheder.
- 7.15 Skiltenes samlede areal må højst udgøre 20 % af det samlede facadeareal for hver virksomhed. Det samme gælder for eventuel fællesskiltning på gavlfacaden mod Herningvej, jf. 7.14.
- 7.16 Der skal være synlig facademur omkring alle skilte, der opsættes på facader.
- 7.17 Der må ikke skiltes på tage eller over bygningens sternhøjde (facadens skæring med tagflade).
- 7.18 Skiltet må ikke være gennemlyst – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst.
- 7.19 Skiltning må i sin udformning, reflektering og belysning ikke medføre gener for trafikanterne på Herningvej og Midtjyske Motorvej eller naturområdet Skjern Å.
- 7.20 Skiltning på facader, der er synlige fra Skjern Å, er ikke tilladt.
- 7.21 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke opsættes.

§ 8. Ubebyggede arealer

Grønne arealer

- 8.1 Der udlægges arealer til grønne områder mellem vejbygge- linjen mod Herningvej og lokalplangrænsen, jf. § 5.8 samt grønne områder med en beliggenhed som vist på kortbilag 2. De grønne områder skal anlægges som græsareal, evt. med enkeltstående træer, grupper af træer og/eller lav beplantning.
- 8.2 Der udlægges areal til et beplantningsbælte med en bredde på min. 2 m langs skel til naboejendommen mod øst, jf. kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal anlægges med græs med grupper af buske pr. min. 12 m.

Parkeringsarealer

- 8.3 Parkeringsarealerne skal gives et ensartet præg inden for lokalplanområdet.

- 8.4 Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelse, så oplaget ikke er synligt og derved virker skæmmende for tilstødende arealer. Hegn, der kan ses fra Skjern Å, må kun etableres som levende hegn.

Bestemmelsen omfatter ikke mindre områder til salgsudstilling eller udstilling af biler, campingvogne og lignende, medmindre disse kan ses fra Skjern Å.

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

*Note 8.5:
Ubebyggede arealer omfatter alle arealer, hvor der ikke står en bygning.*

Hegn

- 8.6 Hvor der etableres hegn mod vej og naboskel, må de kun etableres som levende hegn. Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

Terræn

- 8.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 m fra skel.

Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 m fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 m skal godkendes i forbindelse med byggeansøgningen.

Dog tillades større terrænregulering ved etablering af anlæg til regnvandshåndtering.

Skiltning på terræn

- 8.8 Der må opsættes én skiltepylon på det grønne areal uden for vejbyggelinjen langs Herningvej. Der kan skiltes med de virksomheder i lokalplanens område, som ikke fremgår af pylonen ved krydset mellem Vestergårdsvej og Herningvej. Det grønne areal fremgår af kortbilag 2.

Pylonens må maksimalt være 8 m i højden og 2 m i bredden.

- 8.9 Der må højst opsættes 1 gruppe af 3 flagstænger pr. butik. Flagene skal for hver butik være af samme type og udseende.

- 8.10 Der må ved interne veje til den enkelte butik opsættes ét fast henvisningsskilt på maksimalt 2 m i bredde og 1 m i højde. Skiltet skal placeres minimum 2,5 m fra kørebane kanten.

§ 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 spildevandskloakering. Der skal ligeledes foreligge en vandhåndteringsplan af overskydende regnvand.
- 9.4 Overflade- og regnvand fra indkørsler, parkeringsarealer, hustage og lignende skal håndteres inden for lokalplanens område, f.eks. ved nedsivning.

Overfladevand fra vejarealer skal ligeledes håndteres lokalt, fx ved nedsivning fra jordoverfladen eller via faskiner, i grøfter eller bassiner.

- 9.5 Der skal etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Ikast-Brande Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
 - de i §§ 5.6 og 5.7 nævnte parkeringspladser være etableret, såfremt parkeringspladserne anlægges som fællesparkering for flere ejendomme,
 - det ved placering, konstruktion, indretning m.m. dokumenteres, at støjpåvirkningen ikke overstiger miljø- og byggelovgivningens til enhver tid gældende grænseværdier. Se Bilag 5 - Støj fra veje.
 - al bebyggelse være tilsluttet vandforsyningen fra Brande Vandværk,
 - al bebyggelse være tilsluttet Ikast-Brande Spildevand A/S spildevandssystem,
 - der etableres de nødvendige anlæg til forsinkelse eller håndtering af områdets overflade- og regnvand fra tage, parkeringsarealer, vejarealer og lignende, fx ved nedsivning fra jordoverfladen eller via faskiner, i grøfter eller bassiner. Såfremt jordbunden ikke er egnet til nedsivning skal afledt regn- og overfladevand neddroles til naturlig afstrømning (1 L/S/red.ha) ved etablering af regnvandsbassiner.
 - samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet være tilmeldt Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 11. Grundejerforening

- 11.1 Der er i lokalplan nr. 424 indskrevet en pligt til at oprette en grundejerforening for det samlede centerområde ved Vestergårdsvej. Da nærværende lokalplan nr. 444 erstatter en del af lokalplan nr. 424, overføres denne pligt. Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet nr. 424 og 444. Hver virksomhed har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje-, parkerings- og stiarealer, samt vedligeholdelse af det grønne bælte der afgrænser lokalplanområdet.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.4 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det, eller senest når der er opført 5 virksomheder.
- 11.5 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12. Servitutter

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

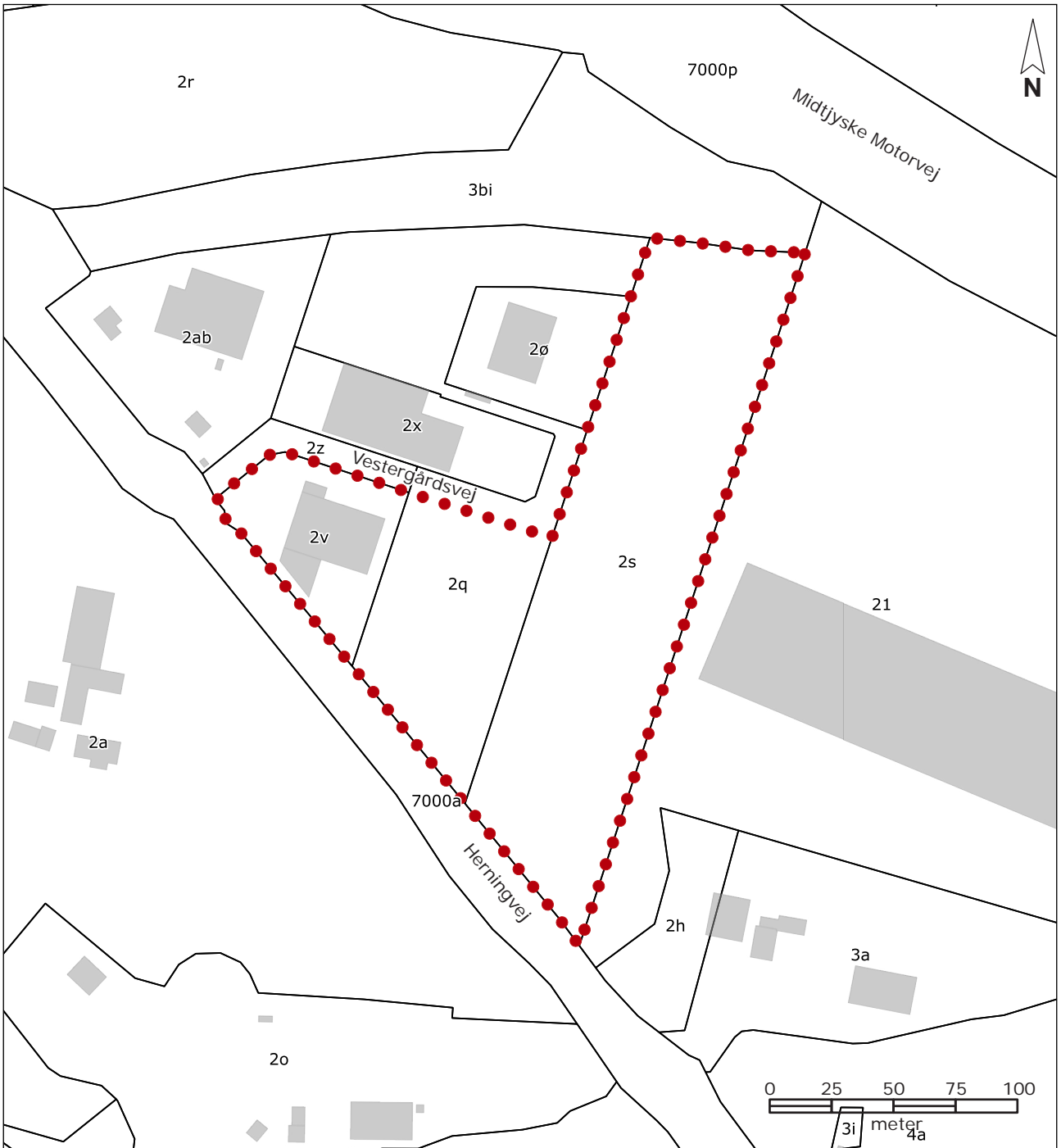
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

- 13.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan nr. 444, ophæves lokalplan nr. 424 for Detailhandel, Vestergårdsvej, Brande, vedtaget den 10. oktober 2022 inden for lokalplan nr. 444's område.

§ 14. Retsvirkninger

- 14.1 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.

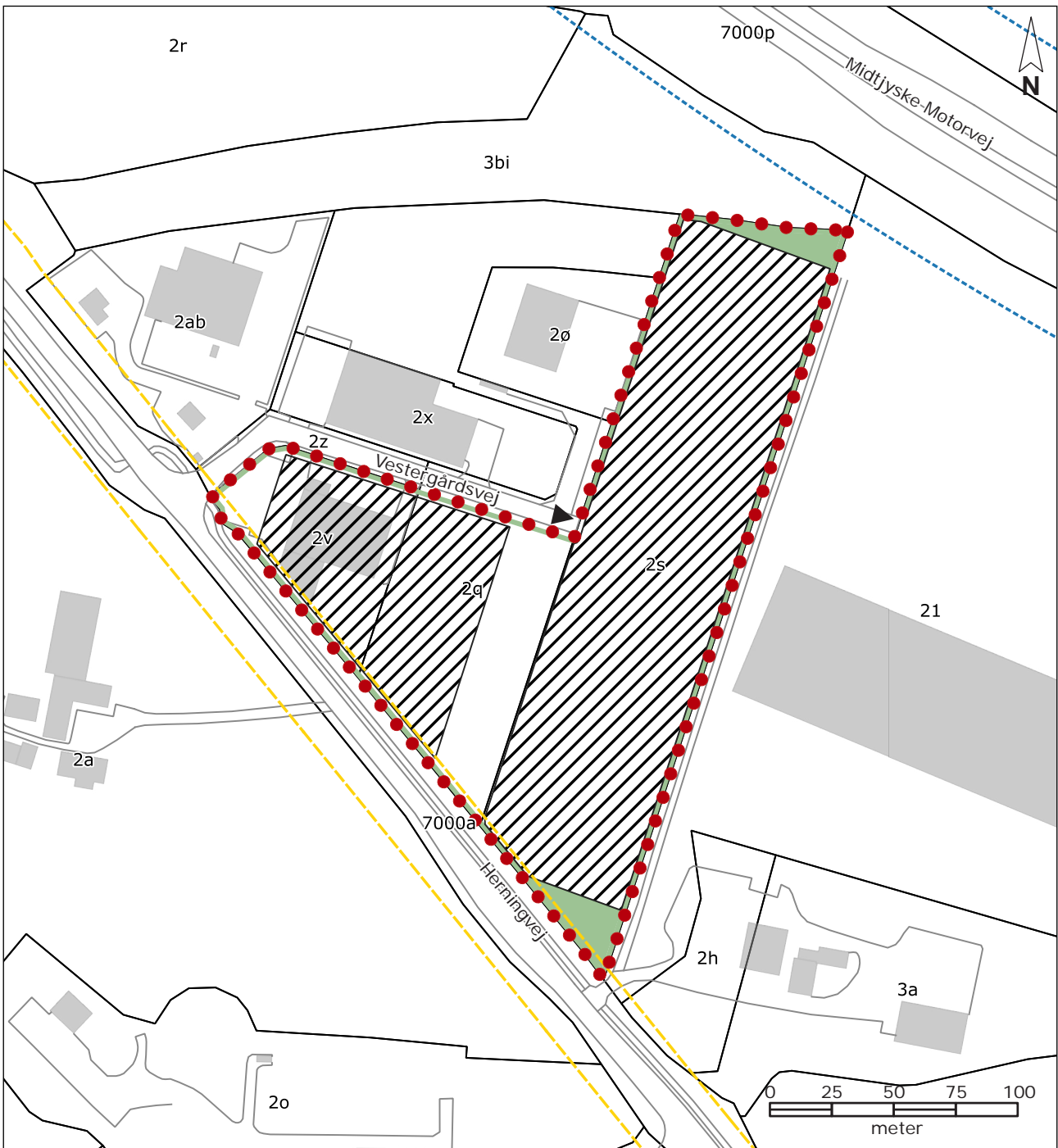
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 14.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 14.4 Byrådet kan jf. planloven meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i 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.
- 14.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



Målestok ca. 1:2500 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 444
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)



Målestok ca. 1:2500 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrænsning for Lokalplan nr. 444	▲	Vejadgang
□	Eksisterende matrikelskel	▨	Byggefelt
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2023)	—	Vejbyggelinje 17.5 m - Herringvej
■	Grønne områder	—	Vejbyggelinje 50 m - Midtjyske Motorvej

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 virksom- heder 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, 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.

Støj fra trafik

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

Eksisterende og planlagte veje

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

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: <ul style="list-style-type: none"> sommerhusområder grønne områder og campingpladser 	L_{den} 53 dB L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: <ul style="list-style-type: none"> bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser 	L_{den} 58 dB	
Boligområder: <ul style="list-style-type: none"> boligbebyggelse daginstitutioner mv. opholdsarealer 	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål: <ul style="list-style-type: none"> hospitaller uddannelsesinstitutioner mv. 	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv.: <ul style="list-style-type: none"> hoteller kontorer mv. 	L_{den} 63 dB L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

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

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	Levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Lokalplan nr. 444 - Centerområde, Vestergårdsvej, Brande er:

- Offentligt bekendtgjort den 27. juni 2024
- Endeligt vedtaget den 24. juni 2024
- Offentliggjort som forslag den 21. marts 2024
- Godkendt som forslag den 18. marts 2024.



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 444 var i offentlig høring i perioden fra den 21. marts 2024 og frem til den 16. maj 2024.



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 3350.