

Lokalplan nr. 438

Centerområde, Søndergade og
Fabriksvej, Bording



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. 438 - Centerområde, Søndergade og Fabriksvej, Bording

Endelig vedtaget den 11. september 2023

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Plan og Udvikling,
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast
i samarbejde med Sweco Danmark A/S

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 & øvrig planlægning	8
Klimatilpasning	12
Tekniske anlæg	12
Love og beskyttelseslinjer	13
Lokalplanens gennemførelse	14
Vejledende illustrationsplan	17
Miljøvurdering	18
Ændringer som følge af den offentlige høring	18

Bestemmelser 19

§ 1. Formål	19
§ 2. Område og zonestatus	19
§ 3. Områdets anvendelse	19
§ 4. Udstykning	20
§ 5. Vej og parkering	20
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 8. Ubebyggede arealer	23
§ 9. Tekniske anlæg	24
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning	25
§ 11. Retsvirkninger	25

Bestemmelser 26

Kortbilag 1 - Matrikelkort	26
Kortbilag 2 - Anvendelse	27
Bilag 3 - Støj	28
Bilag 4 - Miljøklasser	29

Praktiske oplysninger 31

Lokalplan nr. 438

Centerområde, Søndergade og Fabriksvej, Bording

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Bording.

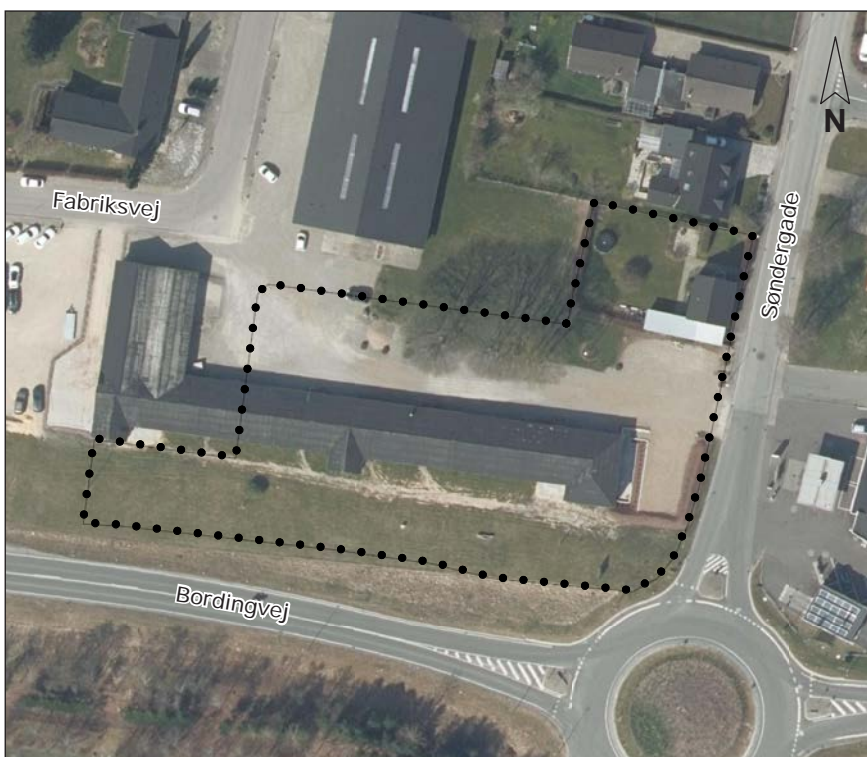
Lokalplanområdet ligger ved rundkørslen på hjørnet af Bordingvej og Søndergade. Bordingvej er den øst-vest gående landevej syd om Bording og Søndergade er den primære adgang til byen fra syd.

Langs Søndergade ligger der boligbebyggelse i form af parcelhuse samt en tankstation og vaskehal på hjørnet mellem Søndergade og Herningvej. Syd for Bordingvej ligger der ubebyggede arealer i form af mark og skov. Lokalplanområdet grænser mod vest op til et eksisterende erhvervsområde.

Lokalplanområdet, der omfatter matr. nr. 1aer samt del af 1qn og 1t Bodholdt By, Bording, er omkring 5.500 m². Området er i dag udnyttet til erhverv og beboelse. Den sydlige del af grunden



Lokalplanområdets placering i byen



Lokalplanområdets afgrænsning.

består af en lang erhvervsbygning, der rummer en genbrugsbutik og et grønt areal mod Bordingvej. I den nordlige del af området ligger en bolig langs Søndergade.

Lokalplanområdet kan vejbetjenes fra både Fabriksvej og Søndergade.

Realisering af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet vil medføre nedrivning af eksisterende bolig på Søndergade 62 samt nedrivning af en del af erhvervsbygningen på Fabriksvej. Den vestlige del af bygningen langs Fabriksvej bevares. Der ikke medtaget i lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone med vedtagelse af nærværende lokalplan.

Baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en udvikler om at opføre en ny dagligvarebutik på hjørnet af Bordingvej og Søndergade i den sydlige del af Bording. Butikken ønskes etableret med et bruttoetageareal på 1.200 m².

Formålet med lokalplanen er, at sikre en hensigtsmæssig disponering af lokalplanområdet, herunder en hensigtsmæssig trafikafvikling til og fra området samt begrænsning af støjgener for naboer.

Indhold

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser for den fremtidige anvendelse, intern disponering i form af byggefelt, vejadgang, skiltning, størrelsesbegrænsninger for detailhandel samt bebyggelsesregulerende bestemmelser der understøtter lokalplanrådets meget synlige placering ved Bordings afgrænsning mod syd.

For opfyldelse af Planlovens redegørelseskrav ved lokalplanlægning der muliggør detailhandel er der, i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan, redegjort for hvorledes byggemuligheden i en lokalplan påvirker bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold, samt hvordan lokalplanen kan bidrage til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur.

Anvendelse

Lokalplanen fastsætter anvendelsen til centerområde til butikker til lokalrådets forsyning med mulighed for etablering af én dagligvarebutik i miljøklasse 1-3.

Lokalplanområdet disponeres, som vist på kortbilag 2. På den vejledende illustrationsplan på side 15 illustreres en mulig disponering jf. lokalplanens bestemmelser.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen muliggør etablering af en ny dagligvarebutik på op til 1.200 m² bruttoetageareal opført i en højde på maksimalt 6 meter.

Lokalplanen fastsætter, at dagligvarebutikken skal placeres indenfor et byggefelt trukket væk fra Bordingsvej og Søndergade. Indgangspartiet er orienteret mod rundkørslen og Søndergade og vil sikre byliv og aktivitet ved Bordings sydlige ankomst til byen. Vareindlevering og renovation placeres mod nord-vest, trukket væk fra færdsel- og parkeringsareal samt de tilstødende boliger.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger også nærmere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. Facaderne mod Bordingsvej og Søndergade skal opføres med murdetaljer eller lignende for at skabe variation i facaden. For at sikre kvalitet i det visuelle udtryk i området fastsætter lokalplanen også bestemmelser for belysning samt skiltning, herunder pylon- og facadeskiltning.



Visualisering fra Rema 1000 i Gistrup, og viser hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud.

Grønne områder, landskab og beplantning

Færdsel- og parkeringsarealet er trukket væk fra skel mod syd og mod øst, for at sikre plads til anlæg af grønt friareal.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Søndergade. Disponeringen skaber et let tilgængeligt og sammenhængende færdsel- og parkeringsareal.

Der skal udarbejdes en plan for vejadgang og parkering til kommunens vejmyndighed.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til dagligvarebutikken og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på nærområdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser der dækker behovet for kundeparkering til butikken.

Der skal i henhold til ladestanderbekendtgørelsen etableres elledestandere, og parkeringspladser skal forberedes til fremtidige elledestandere ved etablering af den nye dagligvarebutik.

Lokalplanen udlægger et manøvreareal for sættebiler ifm. vareindlevering til dagligvarebutikken. Arealet skal anlægges med kørefast belægning, men skal adskille sig fra den øvrige belægning og fremstå grøn med eks. græsarming.

Virksomheder på Fabriksvej 1 får gennemkørselsmulighed over færdsel- og parkeringsarealet, så virksomhederne forsat har mulighed for at få leveringer direkte fra Søndergade. Der etableres en port mellem dagligvarebutikkens areal og Fabriksvej, så der ikke bliver fri gennemkørsel mellem Søndergade og Fabriksvej.

Byrum og byliv

Planlægningen er med til at understøtte udviklingen af Bording som lokalcenterby. Det vurderes at med en enkeltstående dagligvarebutik i Bording, styrkes byens og oplandets indkøbsmuligheder.

Den eksisterende bygningsmasse indenfor lokalplanområdet er nedslidt, og det vurderes derfor, at den sydlige indkørsel til Bording visuelt forbedres

Miljø

Der vil i forbindelse med driften af dagligvarebutik og erhverv forekomme almindelig støj i forbindelse med blandt andet transport af varer, parkering samt trafik til og fra lokalplanområdet. Virksomheder inden for lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, Ekstern støj fra virksomheder

Der er udarbejdet en støjredegørelse, hvor det er vurderet, at dagligvarebutikken inden for lokalplanområdet ikke kan overholde de vejledende støjgrænser uden afværgeforanstaltninger. Derfor indeholder lokalplanen krav om etablering af støjafskærmning i skel mod nord mellem boligbebyggelse på Søndergade og færdsel- og parkeringsarealet.

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.

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



Udsnit fra kortbilag 3.
Kørekurver ved vareindlevering.

Børn i byen

Lokalplanområdet ligger i kort afstand til Bording Skole og Bording Bibliotek, som begge ligger på den anden side af Søndergade fra lokalplanområdet. Bording Station og Bording Hallen ligger begge i den nordlige del af Bording henholdsvis ca. 750 meter og ca. 1 km fra lokalplanområdet.

Der er god tilgængelighed for cyklende, som kan benytte Søndergade for at komme til lokalplanområdet. Der er ikke cykelsti på Søndergade, men gaden er indrettet med en fartdæmpende foranstaltning i form af et hævet flade i krydset Søndergade/Svalegangen, hvilket sikrer en lavere hastighed for biler på vejen.

Fodgængere har god tilgængelighed til projektområdet. Der er fortov på begge sider af Søndergade mod Bording Station.

Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning

Gældende kommuneplan

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

Lokalplanområdet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens detailhandelsstruktur. I den gældende kommuneplanlægning er den vestlige del af lokalplanområdet udlagt til særligt pladskrævende varegrupper, hvilket ikke muliggør etablering af dagligvarebutik. For at muliggøre etablering af dagligvarebutikken, er det nødvendigt ændre detailhandelsstrukturen ved at udlægge et nyt rammeområde til centerområde til en enkeltstående butik.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde nr. 2.E2.2 i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033, som udlægger området til erhvervsområde samt rammeområde nr. 2.BE.3, som udlægger området til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en detailhandel, og er derfor ikke i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 19 til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033. Tillægget udlægger lokalplanområdet til et centerområde i et nyt rammeområde nr. 1.C2.6.

Detailhandel

Lokalplanen skal redegøre for, hvorledes byggemuligheden i lokalplanen påvirker bymiljøet, herunder den eksisterende

bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. Der skal i øvrigt redegøres for, hvordan lokalplanen kan bidrage til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur.

I kommuneplan 2021-2033 fremgår følgende mål for detailhandlen, der er relevante for det pågældende planområde, herunder:

- Vi vil i planlægningen tilpasse arealudlæggene til detailhandel, så vi sikrer et tidssvarende udlæg af detailhandelsrammer, der tilgodeser de individuelle behov i byerne og de udviklingstendenser, der er i samfundet, herunder internethandel.
- Vi vil arbejde for bredere rammer for detailhandlen og som udgangspunkt udlægge butiks-arealer, hvor der er behov - også uden for bymidterne.
- For at styrke bosætningen, vil vi i planlægningen sikre, at der fortsat er udlagt tilstrækkelige rammer til detailhandel i Bording, Engesvang, Nørre Snede og Ejstrupholm.
- Vi vil i planlægningen arbejde for, at der også er arealudlæg til detailhandel med god og nær adgang fra byernes boligområder, så det tilgodeser borgerne og mindsker transportbehovet.

Lokalplanen muliggør etableringen af en ny dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.200 m².

Med planlægningen giver Ikast Brande Kommune mulighed for detailhandel på en placering, hvor der kan redegøres for et tilstrækkeligt kundegrundlag. Udvidelsesområdet har en størrelse, udformning og beliggenhed, der muliggør etablering af en moderne og optimalt indrettet butik med tilstrækkelig og let tilgængelig parkering. Således muliggøres etablering af en tidssvarende og fremtidssikret butik.

Etableringen af en dagligvarebutik indenfor lokalplanområdet vil desuden bidrage positivt til bymiljøet. Bording vil blive styrket gennem et større butiksudbud, og der vil være mere byliv i området i kraft af de kunder, der besøger den nye butik. Butikken vil ligeledes understøtte Bordings ankomst fra syd.

Dagligvarebutikkens beliggenhed i den sydlige del af byen, og beliggenheden ved det overordnede vejnet i form af rundkørslen ved Bordingvej og Søndergade betyder, at den nye dagligvarebutik vil få en placering, hvor mange borgere færdes i forvejen. Desuden er der gode transportmuligheder for fodgængere i form af fortov på Søndergade.

Opførelse af en ny dagligvarebutik med tilhørende parkerings- og manøvreareal vil medføre nedrivning af eksisterende

bebyggelse, samt inddrage et areal mod syd der i dag henligger som en ubebygget areal.

Eksisterende lokalplan

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområde nummer 49, Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov, der omfatter habitatområde 49 og fuglebeskyttelsesområde nr. 34 som ligger ca. 5,3 km fra lokalplanområdet.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at habitatområdet ikke har hydrologisk eller økologisk sammenhæng med planområdet. Sammenholdt med den relativt store afstand fra projektet til Natura 2000-området, vurderer Ikast-Brande Kommune, at projektet ikke i sig selv - eller i forbindelse med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området samt naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget væsentligt.

I forhold til fuglebeskyttelsesområdet, vurderer Ikast-Brande Kommune, at planområdet ikke er et yngle- og rasteområde for fuglearterne på udregningsgrundlaget, da området i dag er et bebygget erhvervsareal. Ikast-Brande Kommune vurderer, at en realisering af planen udelukkende vil have en lokal påvirkning, og ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – væsentlig vil påvirke levesteder, yngle- og rasteområder for fuglearterne på udpegningsgrundlaget.

Ikast-Brande Kommune vurderer i kraft af afstanden til nærmeste Natura 2000-område, at lokalplanens udfoldelsesmuligheder ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil indebære en væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-områder og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områdets tilstande nås og opretholdes.

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.

Kun en del af de arter, der er anført i bilag IV, findes i regionen, men Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Ulv findes i området. Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i projektområdet. Arealets anvendelse udgøres i dag af belagte arealer, byggeri og kortklippede græsarealer. Derfor anvendes arealet ikke som yngle- eller rasteområde for hverken Odder, Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø eller Ulv.

Arter af flagermus kan benytte bygninger til at yngle- og raste i. Derfor skal bygningerne undersøges inden de kan nedrives. Bygningerne på Fabrikvej 3a og Søndergade 62 er besigtiget og vurderet i forhold til deres egnethed som yngle- og rasteområde for flagermus. Konklusionen er, at ingen af bygningerne vurderes at være egnede som yngle- og rasteområde for flagermus.

En realisering af denne lokalplan 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 ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i nitratfølsomt indvindingsområde. Planområdet ligger uden for indvindingsopland til almene vandværker og der er ingen boringer i planområdet.

Planlægningen bør derfor sikre, at nedsivningen af nitrat begrænses.

Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grovsandet jord. Det mest terrænnære grundvand forventes at ligge ca. 5,5 meter til 7 meter under terrænen inden for projektområdet.

Med lokalplanens realisering vil planområdets befæstelsesgrad stige, hvilket vil medføre, at mere regnvand vil afledes til regnvandsledningen og mindre vil nedsive. Der vil således ske en mindre grundvandsdannelse inden for lokalplanområdet.



Strømningveje ved ekstremregn visualiseret med SCALGO Live.

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.

Ikast-Brande Kommune er igang med at udarbejde en ny spildevandsplan 2023-2034.

Området er fælleskloakeret, men er planlagt separatkloakeret i 2030. Spildevandet skal derfor separeres på grunden. Alt spildevand fra ejendommen skal i en spildevandsledning og tag-/overfladevand skal i en regnvandsledning.

Ved en befæstelsesgrad på over 50 % skal regnvand forsinkes/tilbageholdes på egen grund svarende til en befæstelsesgrad på 50 %.

Der skal som en del af projektet laves en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet vil blive håndteret.

Vandhåndteringsplan

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for håndtering af hverdagsregn. Notatet beskriver en konkret løsning hvor hverdagsregn forsinkes i rørbassiner under terræn før afledning til kloak.

Klimatilpasning

På ovenstående figur ses det, at den store strømningsvej går skråt mod øst fra nord, og ud til Søndergade. Når p-pladsen anlægges, skal der forsat være mulighed for at regnvand fra nord kan strømme gennem projektområdet, og ikke afskæres.

Der skal foreligge en dokumenteret plan/redegørelse for håndtering af overfladevand, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i området. Planen skal tage højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Kloakering

Se afsnittet Spildevandsplan 2010-2021 ovenfor.

Varmeforsyning

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

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

Kloakeringsprincip

Fælleskloakering

Både husholdnings- spildevand 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.

Renovation

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

Ladestandere

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

Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Der er udarbejdet en støjredegørelse, hvor det er vurderet, at dagligvarebutikken kan overholde de vejledende støjgrænser ved etablering af støjafskærmning i skel mod nord mellem boligbebyggelse på Søndergade og færdsel- og parkeringsareal.

Med støjafskærmning samt varelevering, der kun foretages i dagperioderne, vil grænseværdierne for støj fra vareleveringen være overholdt i omgivelserne for dag-, aften- og natperioden både på hverdage og i weekenden.

Jordforurening

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

Inden bygge og anlægsarbejder igangsættes, skal Ikast-Brandes Kommunes miljøafdeling underrettes. Opgravning og flytning af forurenede jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikforhold

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselsloven).

Museumsloven

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

til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes.

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

Museum Midtjylland har ikke kendskab til skjulte fortidsminder i det område, som direkte berøres af projektet. Der er dog heller ikke tidligere foretaget arkæologiske undersøgelser i nærheden.

Hovedparten af det areal, hvor den nye dagligvarebutik mm. skal opføres, er allerede bebygget, og det må formodes at den del af området således er forstyrret. Dog er der arealer, som den sydlige del af matr.nr. 1qn og den vestlige del af matr.nr. 1aer, der gennem tiden har ligget mere eller mindre uberørt hen, og det kan derfor ikke udelukkes, at der her kan forekomme skjulte fortidsminder. De nærmeste kendte fortidsminder er tre overpløjede gravhøje, sb.nr 47-49, som er registreret godt 200 m mod vest.

Museum Midtjylland vil derfor gerne have mulighed for at følge en eventuel afgravning af muldlaget på de arealer, hvor der ikke er eller har stået bygninger, og skal kontaktes af bygherre, 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 forsynings-selskaber 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 forsynings-selskaber, 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.

Ved ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

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

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

Vejledende illustrationsplan



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

Illustration af en mulig disponering jf. lokalplanens bestemmelser.

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 dagligvarebutik vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet. Ud fra en samlet vurdering af projektet og de påvirkninger en udlægning af planområdet til en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning vil medføre, vurderes det, at planerne ikke skulle miljøvurderes, da projektet ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelse.

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

Ændringer som følge af den offentlige høring

Ikast-Brande Kommune modtog ét hørings svar til lokalplanforslaget. Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanen som følge af den offentlige høring.

Det brede miljøbegreb

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

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

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 butikker til områdets forsyning, i form af en dagligvarebutik,
 - at sikre en hensigtsmæssig disponering med bebyggelse, parkering- og manøvrearealer, friarealer samt støjafskærmning,

§ 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.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til centerområde til butikker til lokalområdets forsyning i form af én dagligvarebutik samt parkerings- og manøvrearealer.
- 3.2 Butikker må kun etableres i miljøklasse svarende til 1-3, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringliggende ejendomme.
- 3.2 Det samlede bruttoareal for butikker til dagligvarer i lokalplanområdet må ikke overstige 1.200 m².
- 3.3 Den tilladte størrelse for den enkelte butik i lokalplanområdet må højst være 1.200 m² for dagligvarer inkl. personalefaciliteter.

Anden anvendelse

- 3.4 Der må etableres mindre bygninger/tekniske anlæg til områdets forsyning, eksempelvis transformestationer, forsyningsbokse og lignende.
- 3.5 Der må etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand inden for lokalplanområdet.

Grønne områder

- 3.6 Der udlægges grønne friarealer i en min. bredde på 2 meter langs Bordingvej og i en min. bredde på 0,5 meter langs Søndergade, som vist på Kortbilag 2. Undtaget herfra er overkørsler.

Uudnyttet færdsels- og parkeringsareal overgår ligeledes til grønne friarealer.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Området må ikke udstykkes.

§ 5. Vej og parkering

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Søndergade som vist på kortbilag 2. Alternativt kan der etableres vejadgang til vareindlevering fra Fabriksvej.
- 5.2 Der skal udlægges areal til færdsel- og parkering som vist på kortbilag 2. Arealet skal anlægges med fast belægning.
- 5.3 Der udlægges manøvreareal som vist på kortbilag 2. Manøvrearealet skal sikre vendemulighed for en sættevogn. Belægningen kan være græsarmering.
- 5.4 Der skal sikres en adgang til Fabriksvej 1 fra Søndergade. Denne skal etableres med en port som vist på kortbilag 2.

Parkering

- 5.5 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² detailhandel.
- 5.6 Der skal etableres parkeringsplads til handicapparkering, som bør placeres så tæt på indgangen som muligt og være med fast og jævn belægning. Der skal etableres min. 1 parkeringsplads med brugsareal på 3,5 x 5 meter og min. 1 parkeringsplads med brugsareal på 4,5 x 8 meter.
- 5.7 Der skal etableres plads til cykelparkering i nærheden af indgangen.

Belysning

- 5.7 Lysarmaturer skal sikre, at lyset koncentrerer sig mod færdsels- og parkeringsareal og ikke blænder til siderne.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 50.
- 6.3 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt gives en højde på 6,0 meter over terræn.
- Tekniske installationer eks. ventilationsanlæg eller lignende i tilknytning til byggeri er undtaget denne bestemmelse.
- 6.4 Der skal ifm. dagligvarebutikkens indgangsparti etableres et forareal. Forarealet skal indrettes til gangareal, torveareal, cykelparkering eller lignende.
- Forarealet skal udføres med samme type belægning. Belægningen skal adskille sig fra færdsel- og parkeringsareal.
- 6.5 Indenfor byggefeltet skal indgangspartiet til dagligvarebutikken placeres mod syd eller øst, i forbindelse med forarealet. Vareindlevering og affaldshåndtering skal placeres mod vest.
- 6.6 Såfremt dele af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, kan de anvendes til parkerings- og manøvreareal, forareal eller som grønt areal.
- 6.7 Mindre bygninger som f.eks. tekniske anlæg og kundevognshuse, må placeres uden for byggefeltet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Facader skal fremstå i teglsten, pudset eller vandskuret murværk. Udhæng må beklædes med fibercement og metal- og pladebeklædning.
- 7.2 Udvendige bygningsflader, mod Bordingvej og Søndergade skal udføres med forskydninger, f.eks. partier med forskudte eller tilbagetrukne tegl.
- 7.3 Mindre facadepartier og/eller bygningsdele kan udføres med glas, træ, kobber, zink, stål og andre typer metal og pladebeklædning, fibercement og glas.

Vinduer er undtaget bestemmelsen.

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

7.4 Facader på mindre sekundære bygninger eks. cykelskure eller lignende kan udføres i andre materialer som for eksempel træ, metal eller glas.

7.5 Facaderne skal fremstå i afdæmpede farver, som eksempelvis beige, grå, sort, gule eller brune nuancer.

7.6 Facader må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer og solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

Tage

7.7 Tage skal etableres så de fremstår flade.

7.8 Tagbeklædning må kun udføres med tagpap, tagfolie, zink, betontagsten, naturskifer eller matte umalede metalplader.

7.9 Tagflader kan udformes som grønne tage og begrønnes med sedum eller anden vandabsorberende vegetation.

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

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

7.11 Opsætning af solenergianlæg på flade tage er tilladt. Solcellerne må enten opsættes direkte på taget eller på vinklede stativer på betingelse af:

- At solcellerne inklusiv stativ ikke har en højde på mere end 1 meter over tagfladen.
- At solcellerne trækkes mindst 1 meter tilbage i forhold til kanten på taget.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.

Skiltning

7.12 Der må kun opsættes ét skilt på hver facade og skiltet skal have synlig facademur omkring hele skiltet.

7.13 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.

7.14 På butikkernes facader må der kun skiltes med butikkernes eget navn og logo.

Dagligvarebutikker må opsætte tilbudsskilte på facade vendt ud mod deres egen parkeringsplads.

- 7.15 Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer i uden brug af baggrundsplade.

Facadeskiltet må have en maks. højde på 1,2 meter og en maks. bredde på 8,0 meter.

- 7.16 Skiltning og markiser skal følge opdelingen af vinduer, døre og porte.

- 7.17 Skiltet må ikke være gennemlyst – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst. For skilte der vender mod boliger, skal der være natsænkning af lysstyrken.

- 7.18 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.

- 7.19 Der må maksimalt placeres to skiltepyloner, som vist på kortbilag 2.

Der må ud mod Bordingvej opsættes en skiltepylon med butikkens logo og/eller butiksnavn. Pylonen må have en maksimal højde på 5,0 meter og en maksimal bredde på 1,3 meter.

Der må ved indkørslen til butikken opsættes et henvisningsskilt. Henvisningsskiltet må have en maksimal højde på 1,5 meter og en maksimal bredde på 1,0 meter.

Skiltene må ikke placeres inden for oversigtsarealer.

§ 8. Ubebyggede arealer

Friarealer

- 8.1 Der skal etableres grønne friarealer, som vist på kortbilag 2. Uudnyttet færdsels- og parkeringsareal overgår ligeledes til grønne friarealer.

Området mellem færdsel- og parkeringsarealet og Søndergade skal fremstå som en grøn skillerabat.

- 8.2 Hvis der forekommer udendørs oplagring af materialer eller lignende, skal der opsættes afskærmning i form af hegn, beplantning eller lignende, der skal udføres i materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse.

Terrænreguleringer

- 8.3 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.

- 8.4 Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger på egen grund uden brug af stensætninger. Dette gælder dog ikke ind- og udkørsler på grunde med skrånende terræn.

Håndtering af regnvand

- 8.5 Beplantede arealer kan udnyttes til opsamling og forsinkelse af overfladevand. Der kan etableres grønne beplantede tage og etableres underjordiske løsninger til forsinkelse af regnvand.
- 8.6 Der må ikke ske nedsivning af forurenede overfladevand fra udendørs befæstede arealer, herunder veje og parkeringspladser.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem med separatkloakering. Ny bebyggelse med en befæstelsesgrad på mere end 50 %, skal forsinke tag-/overfladevand eller nedsive, fra den overskydende befæstelsesgrad, på egen grund.
- 9.4 Der skal forberedes til ladestandere eller etableres ladestandere inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
- 9.5 Ventilationsanlæg, køleanlæg o.l. skal indrettes således, at gener for boliger begrænses mest muligt. Anlæg må af hensyn til boliger imod nord, ikke placeres på nordsiden af bygningen.
- 9.4 Der skal etableres støjafskærmning, som vist på kortbilag 2.

Støjafskærmningen skal fremstå begrønnet eller listeinddækkes.

Støjskærmen ved varegården skal udføres i materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse.

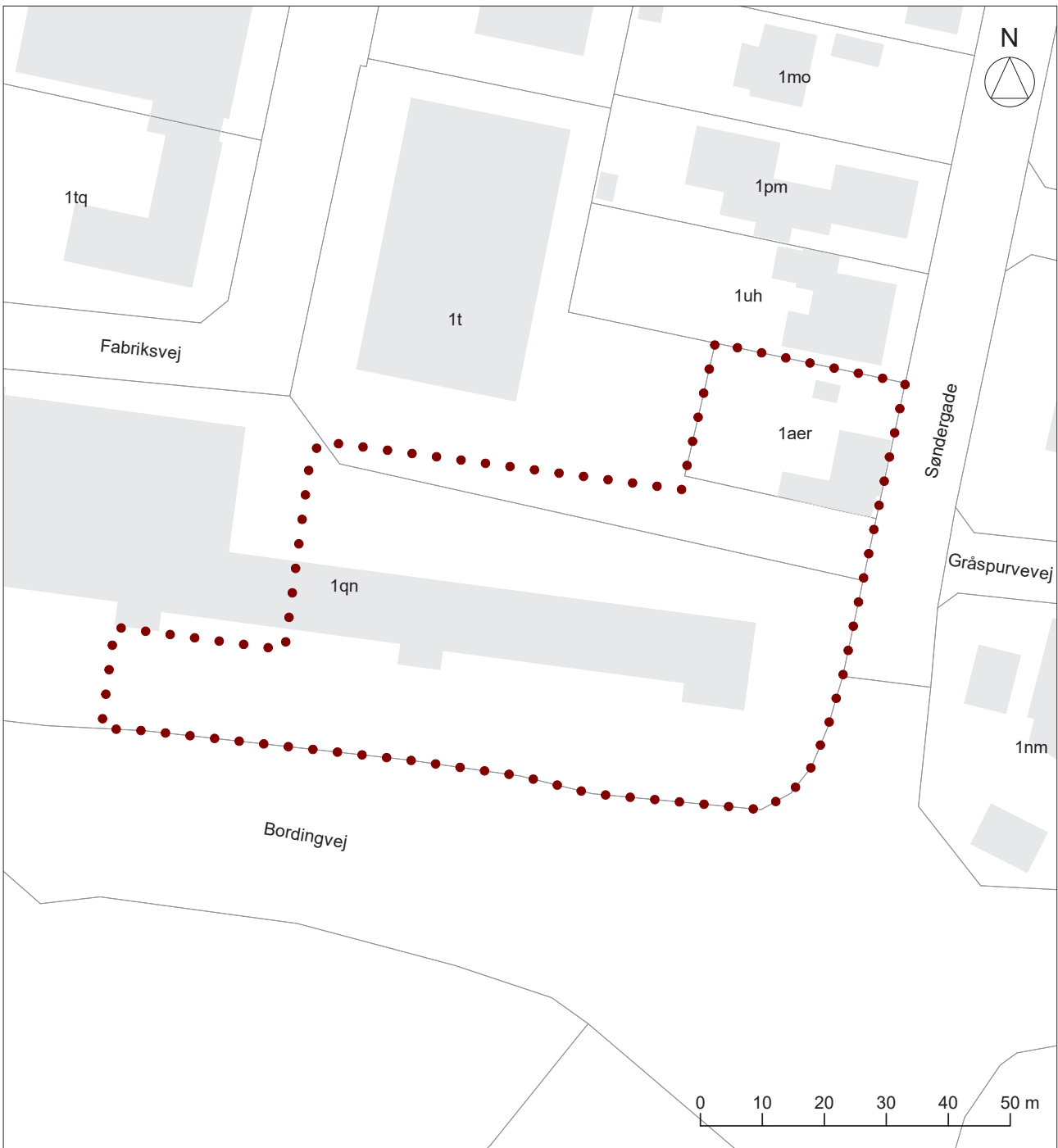
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:

- der etableres vejadgang samt parkering, jf. § 5.
- ny bebyggelse være tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg, jf. § 9.
- der etableres anlæg til forsinkelse eller håndtering af overskydende regnvand.
- der etableres støjafskærmning jf. § 9.

§ 11. Retsvirkninger

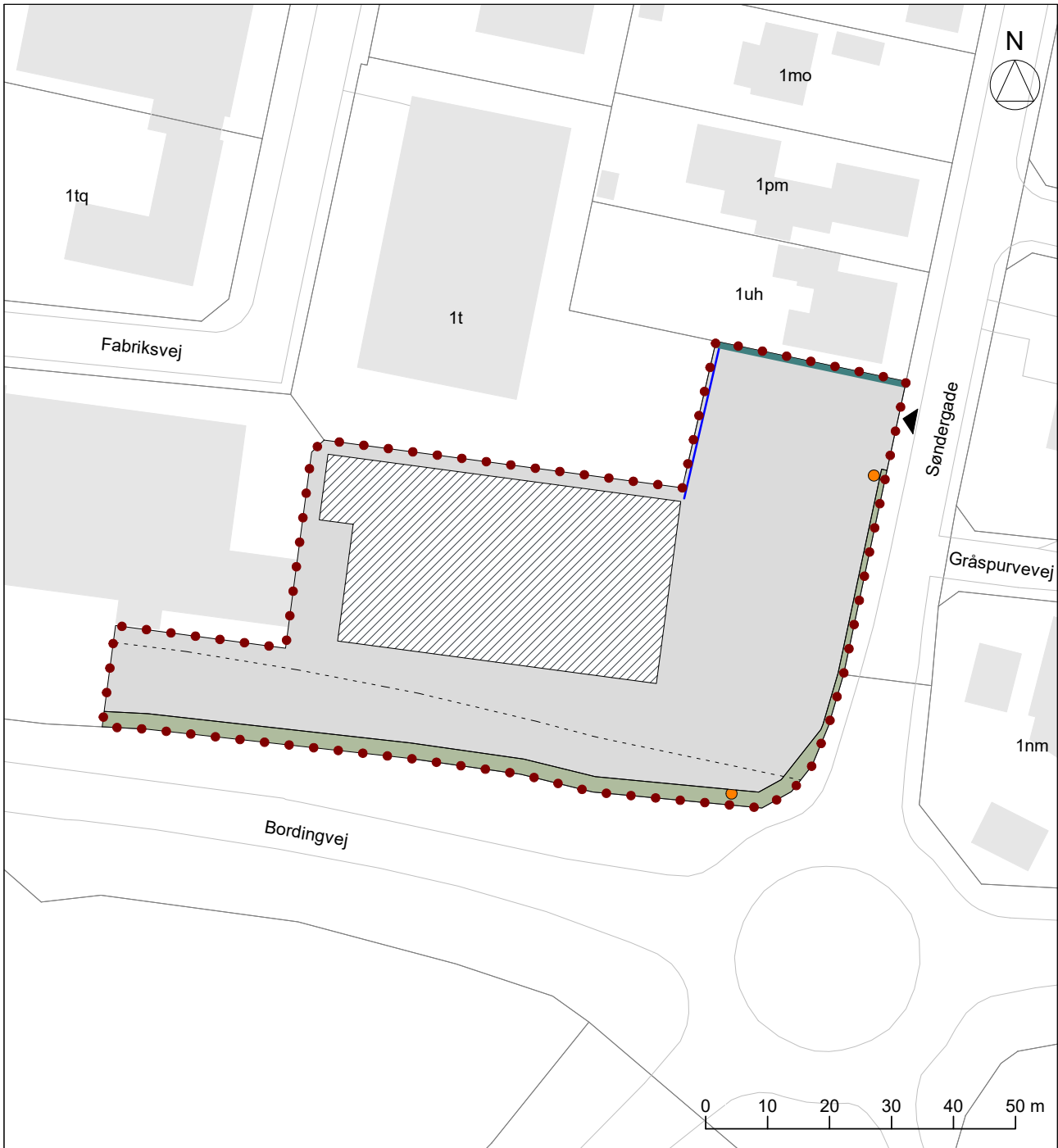
- 11.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 11.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 11.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 11.4 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.
- 11.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Eksisterende bygninger
- Eksisterende matrikelskel
- 1qn Eksisterende matrikelnummer



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrænsning	▲	Vejadgang	-----	Vejbyggelinje
▨	Byggefelt	—	Placering af støjafskærmning		
■	Færdsel- og parkeringsareal	—	Placering af hegn med portåbning		
■	Grønne friarealer	●	Placering af skiltning		

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	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. 438 - Centerområde, Søndergade og Fabriksvej, Bording er:

- Offentligt bekendtgjort den 14. september 2023
- Endeligt vedtaget den 11. september 2023

- Offentliggjort som forslag den 29. marts 2023
- Godkendt som forslag den 20. marts 2023



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 438 var i offentlig høring i perioden fra den 29. marts 2023 og frem til og med den 24. maj 2023.



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.