

# Lokalplan nr. 442

Erhverv, Ringkøbingvej, Pårup

## FORSLAG

## Hvad er en lokalplan?

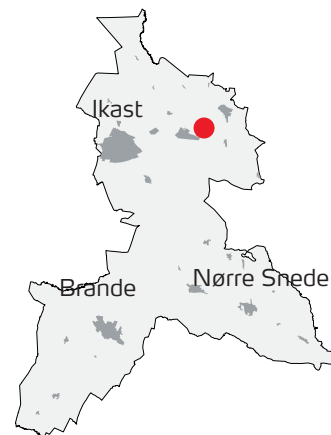
Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplanen. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plan-systemet under Miljøministeriet og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen er opdelt i to dele - en redegørelsesdel og en del, der rummer lokalplanens bestemmelser. Redegørelsen beskriver lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen.

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

### Titel

Forslag til lokalplan nr. 442  
Erhverv, Ringkøbingvej, Pårup

### Udarbejdet af

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

### Henvendelse

E-post: [teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk](mailto:teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk)

Ikast-Brande Kommune  
Plan og Udvikling  
Sjællandsgade 6,  
7430 Ikast  
Tlf.: 99 60 40 00

### Ansvarlig medarbejder

Navn: Iben Hammeleff  
Direkte tlf.: 99 60 33 03  
E-mail: [ibham@ikast-brande.dk](mailto:ibham@ikast-brande.dk)



**Ikast-Brande**  
Kommune

## Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b> .....	<b>4</b>
Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Indhold.....	5
Klimatilpasning.....	13
Tekniske anlæg.....	13
Love og beskyttelseslinjer.....	14
Lokalplanens gennemførelse.....	17
Miljøvurdering.....	20
Midlertidige retsvirkninger.....	22
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>23</b>
§ 1. Formål.....	23
§ 2. Område og zonestatus.....	23
§ 3. Områdets anvendelse.....	23
§ 4. Udstykning.....	24
§ 5. Vej, stier og parkering.....	24
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
§ 8. Ubebyggede arealer.....	28
§ 9. Tekniske anlæg.....	30
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	30
§ 11. Servitutter.....	31
§ 12. Retsvirkninger.....	31
<b>Bilagsliste</b>	
Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	32
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	33
Kortbilag 3 - Principskitse - vejadgang.....	34
Bilag 4 - Støj.....	35
Bilag 5 a - Miljøklasser.....	36
Bilag 5 b - Miljøklasser.....	37
<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>38</b>

# Lokalplan nr. 442

## Erhverv, Ringkøbingvej, Pårup

### Redegørelse

#### Beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet ligger ved Ringkøbingvej mellem Sigtenvej og det eksisterende erhvervsområde i det vestlige Pårup ved Energivej / Juulsvej.

Det afgrænses mod nord af Ringkøbingvej, mod vest af Sigtenvej, mod syd af Herningmotorvejen, og mod øst af det eksisterende erhvervsområde ved Energivej.

Området ligger i landzone, og anvendes i dag til landbrug i form af dyrkede marker og til bygningsnære arealer omkring en mindre beboelsejendom. Denne eksisterende bolig i området skal nedlægges.

Terrænet opleves som et forholdsvis fladt område, der dog stiger mod syd. Laveste kote er 93,5 i nord mod Ringkøbingvej, stigende til 96,5 på det højeste punkt i syd mod motorvejen.



*Lokalplanområdets placering i forhold til Pårup by*



*Lokalplanområdet set fra syd-vest*

*Lokalplanområdets afgrænsning mellem Ringkøbingvej og Herningmotorvejen*

Planområdet grænser mod øst og vest op til levende hegn med en beplantning af træer og buske i en bredde af ca. 1 til 1,5 meter.

Området fremstår med åbne arealer, op til to veje, der brydes af nogle få levende hegn. Der ligger nogle enkelte boliger i nærheden - både nord, syd, og vest for planområdet. Desuden er der et lille vandhul / en sø på nabomatriklen, der influerer på faunaen i lokalplanområdet.

Adgang til området sker også i dag fra Ringkøbingvej.

## Baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes med henblik på at tilvejebringe yderligere erhvervsarealer ved Pårup. Det område, der er omfattet af lokalplan nr. 355 - Erhvervsområde Pårup Vest er tæt på at være fuldt udnyttet.

Lokalplan nr. 442 skal give mulighed for at etablere erhverv i form af tungere industri forbeholdt produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder i miljøklasse 3 - 6, der har behov for en placering tæt på det overordnede vejnet herunder Herningmotorvejen.

Derudover skal lokalplanen give mulighed for vejadgang fra Ringkøbingvej til den vestligste del af det eksisterende erhvervsområde.

Planområdet forventes udstykket med store grunde på min. 5.000 m<sup>2</sup> og bebygget med store erhvervsjendomme.

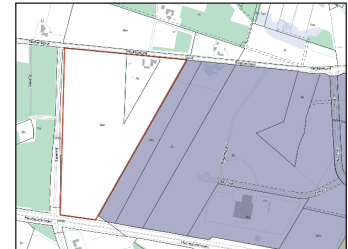
Lokalplanen skal desuden sikre, at der mod nord etableres et passende rasteareal og en faunapassage for stor vandsalamander, der findes i planområdet.

## Indhold

Planlægningen skal muliggøre en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde ved Pårup vest. Området skal kunne rumme erhverv i miljøklasse 3 til 6 - til tungere industri i form af produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder. Grundstørrelser forventes at være min. 5.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen forudsætter, at der nedlægges en eksisterende bolig på Ringkøbingvej nr. 21. Desuden er det en forudsætning, at adgang til lokalplanområdet sker fra Ringkøbingvej. Denne adgangsvej skal ligeledes give adgang til en mindre del af det eksisterende erhvervsområde, der ligger mod øst.

Den eksisterende bolig på Sigtenvej vest for lokalplanområdet sikres mod gener fra det kommende erhverv med en byggelinje og de gældende grænser for støj ved boligen.



Planområdets placering ved det eksisterende erhvervsområde mod øst (blå markering)



Lokalplanområdet set fra vest mod øst

Planområdet disponeres, så der bliver vejadgang fra lokalplanområdet til en mindre del af erhvervsområdet ved Energivej - mod øst.

### Anvendelse

Området skal anvendes til erhverv i form af tungere industri forbeholdt produktionsvirksomheder, transport og logistikvirksomheder i miljøklasse 3 - 6.

### Bebyggelse og anlæg

Der kan opføres erhvervsbyggeri i op til 26 meters højde. Langs Sigtenvej og Ringkøbingvej må der i en afstand af 20 meter fra vejskel kun opføres erhvervsbyggeri i 12 meters højde af hensyn til de nærliggende boliger.

Lokalplanen forudsætter nedlægning af den eksisterende bolig på Ringkøbingvej nr. 21. Ejendommen skal rivers ned, og er derfor på forhånd undersøgt konkret for bilag IV-arter.

### Landskab og beplantning

Planområdet er ikke omfattet af landskabelige bevaringsværdier. Terrænet i området er forholdsvis fladt, men hæver sig en smule mod syd. Der er enkelte beplantningshegn langs skellene i området, som kan overvejes bevaret.

### Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Ringkøbingvej. I 2022 var der mellem Ringkøbingvej nr. 21 og nr. 24 - en målt årsdøgntrafik på 2.181 køretøjer.

Vejadgangen til området skal desuden forsyne en del af det eksisterende erhvervsområde mod øst. Der skal etableres et kanaliseringensanlæg på Ringkøbingvej til trafik fra Pårup/ motorvejsafkørslen.

Der er udarbejdet en overordnet principskitse for vejudlægget i planområdet. Etablering af konkrete veje er afhængig af, hvor mange erhvervsgrunde, der udstykkes samt hvor store disse bliver. Der er særligt brede vejudlæg i området til at håndtere den tunge trafik.

I forbindelse med etablering af konkrete byggeprojekter, skal indhentes konkrete adgangstilladelser til den enkelte virksomhed ved kommunens vejmyndighed. Krav til p-pladser afstemmes konkret med den enkelte virksomhed.

### Bæredygtighedsvurdering

Der er behov for håndtering af overfladevand herunder eventuelt dræning. Det kan blive nødvendigt at etablere nedsivningsbassiner mv. i området, og deres placering skal være hensigtsmæssig i forhold til landskab og eventuel recipient.

Der kan etableres solceller på tagene, jordvarme og andre energiforbedrende tiltag i planområdet. Regnvand kan nedsives i



Kig fra Ringkøbingvej mod syd langs eksisterende hegn



Det overordnede princip for vejadgang til området

Den blå pil mod øst (th) indikerer vejadgang til det eksisterende erhvervsområde

området, men der er også mulighed for at indarbejde både våde og tørre forsinkelsesbassiner.

### Miljø

Lokalplanen giver mulighed for at etablere og udvikle forskellige typer erhverv i området. Der kan være erhverv i området i miljøklasser fra 3-6 alt efter den konkrete beliggenhed i forhold til nuværende boliger uden for planområdet.

I forbindelse med etablering af konkrete virksomheder, vil der blive stillet krav om miljøgodkendelser af de virksomheder, som er omfattet af Miljøbeskyttelseslovens lovens § 33.

### Støj

I forbindelse med konkrete virksomhedsanvendelser skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ved eksisterende boliger kan overholdes.

## 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.

Lokalplanens område er ikke omfattet af rammebestemmelser i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 22 til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033. Tillægget udlægger lokalplanområdet i et nyt rammeområde nr. 6.E3.5. Rammeområde nr. 6.E3.5 udlægger området til erhverv i miljøklasse 3 -6 , med en bebyggelsesprocent på højst 50, en maximal højde på 12 - 26 meter. Der skal udlægges udendørs opholds- og friarealer på minimum 100 m<sup>2</sup> samt udlægges minimum 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal eller mindst 1 p-plads pr. ansat i virksomheden. Tillægget udpeger en konsekvenszone på 500 meter rundt om rammeområde 6.E3.5.

### Vandområdeplaner

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

Det vurderes, at der ikke er en konkret påvirkning af vandområder.



Kig fra nord mod syd over den vestligste del af området

### Natura 2000

Planlægningen udføres uden for Natura 2000-områderne (internationale naturbeskyttelsesområder). Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nummer nr. 49 Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov (Silkeborg Kommune) og Palsgård Skov samt fuglebeskyttelsesområde nr. 34.

Habitatområde nr. 49, Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov ligger ca. 2,5 km syd for det planlagte område. Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med arealet, hvor planlægningen skal realiseres. Sammenholdt med den relative store afstand fra projektet til Natura 2000-området, vurderer Ikast-Brande Kommune derfor, at de konkrete planer 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 fuglebeskyttelsesområde nr. 34, der ligger i en afstand af 2,5 km - Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov, vurderer Ikast-Brande Kommune, at planområdet ikke er et egnet levested, yngle- og rasteområde for de konkrete fuglearter på udpegningsgrundlaget.

Ikast-Brande Kommune vurderer på den baggrund, at en realisering af planen udelukkende vil have en lokal påvirkning, og ikke i sig selv - eller i forbindelse med andre planer og projekter - væsentligt vil påvirke konkrete levesteder, yngle- og rasteområder for fuglearterne på udpegningsgrundlaget.

### Bilag IV arter

Bilag IV-arter er i henhold til habitatbekendtgørelsen arter, hvor Danmark har en særlig forpligtelse til at sikre disse arter. Der må således ikke vedtages planlægning, der medfører skade på yngle- eller rasteområder og forsætligt drab af individer.

Odder, Stor vandsalamander, spidssnudet frø, markfiben, bæver, ulv, løg-frø og arter af flagermus er enten kendt fra området eller vurderes at være arter, der kunne forekomme indenfor en radius af ca. 1 km fra planområdet.

De øvrige bilag IV arter er ikke kendt fra området, og vurderes i øvrigt ikke at kunne have yngle eller rasteområde indenfor projektområdet pga. arealets indretning og placering. Planområdet udgøres hovedsageligt af dyrkede marker omkranset af ældre læhegn, der består af ældre rønnetræer. Midt i arealet ligger en ældre gård omgivet af et læhegn, og med beplantning af ældre træer.

Arealet er nogenlunde fladt. Indenfor 200 meter af arealet ligger der to mindre vandhuller, mens der ca. 260 meter nord for arealet ligger et større moseområde. Nærmeste vandløb ligger ca. 500 meter fra planområdet.



*Kig mod eksisterende træer ved gården*



Odder - yngler- og raster i tilknytning til vandløb og større søer, som oftest i uforstyrrede naturområder, hvor de kan finde skjul under rødder, siv eller i forladte rævegrave. Nærmeste vandløb, som ikke kun er en grøft, ligger på den anden side af en større vej, 500 meter nord for planområdet. Pga. af planområdets placering i forhold til nærmeste vandløb samt planområdets indretning, er arealet ikke egnet som yngle- eller rasteområde for odder.

Bæver - Der er fundet spor af bæver ca. 5 km nord for planområdet ved Bølling Sø. Planområdet vurderes ikke at være yngle- eller rasteområde for bæver pga. områdets indretning samt store afstand til vandløb og større søer.

Ulv - Strejfer i området, men der er ingen ynglende ulve i nærområdet. Da planområdet består af åbne marker, beboelse og have er området ikke egnet som yngle- eller rasteområde for ulv.

Markfirben - yngler og raster som oftest på sandede sydvendte skrænter, skråninger eller diger med småbuske, hvor de kan lave huller, begrave deres æg, og søge skjul under vegetationen. Da planområdet er fladt, og består af dyrkede marker, større træer og skygget have, vurderes området ikke at indeholde de strukturer, som markfirben har behov for. Arealet vurderes derfor ikke at være yngle- eller rasteområde for markfirben.

Stor Vandsalamander - kan vandre op til 1 km fra deres ynglevandhul, men de fleste holder dog som oftest til tættere på deres ynglevandhul. De raster under fx træer, kvas, sten, blade, dødt ved og i musehuller. Der er over 20 søer og vandhuller inden for 1 km af planområdet, og der er fundet stor vandsalamander i flere af vandhullerne. Det gælder både vandhullet placeret 200 meter vest for planområdet, og vandhullet 75 meter øst for planområdet.

Stor vandsalamander vurderes derfor at kunne forekomme i og omkring den eksisterende gård og have samt i læbælterne langs området. Ejendommen behandles derfor som rasteområde for stor vandsalamander (se s. 10).

I planområdet kan der være en påvirkning af bilag IV-arten Stor Vandsalamander, når ejendommen inkl. træer fjernes og arealet ændrer anvendelse. Hvis raste mulighederne erstattes og/eller forbedres og spredningsmulighederne fastholdes, vurderes der ikke at være en påvirkning af arten. Der skal derfor laves afværgeforanstaltninger for stor vandsalamander.

Løgfrø - Inden etableringen af motorvejen syd for arealet, blev mange af søerne i området gennemgået for padder tilbage i 2003. Der blev i den forbindelse fundet løgfrø i 3 vandhuller, der i dag ligger syd for motorvejen. Der blev ikke fundet løgfrøer i søerne på arealer, der i dag ligger nord for motorvejen.



Kig fra Ringkøbingvej mod ejendom i planområdet

Sørerne både syd og nord for motorvejen er i forår og sommeren 2024 gennemgået for at genfinde arten. Men der blev ikke fundet individer af arten, og løgfrøen vurderes at være uddød i området.

Flagermus - Forskellige arter af flagermus benytter enten bebyggelse eller træer til at yngle og/eller raste i. Gården med den tilhørende have, skal fjernes i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Gårdens bygninger og have blev derfor besigtiget den 21. august 2023. Bygninger blev gennemgået udvendigt. Desuden blev laderne og stalden besigtiget indefra.

Stuehus, lade og stald er vurderet konkret, og der blev ikke fundet tegn på at flagermus benytter bygningerne som yngle- eller rasteområde på grund af den åbne struktur, hverken indvendigt eller udvendigt under tag, eller i huller i vægge.

Træer - Vest og syd for bygningerne var et bevokset areal. Dele af arealet var beplantet på 1954 luftfotoet. Træerne er derfor over 70 år gamle. Flere af træerne havde en størrelse som vurderes egnet til at indeholde hulheder til flagermus.

Træerne blev i foråret 2024 gennemgået fra jorden. Der blev i den forbindelse observeret flere hulheder. Hulhederne blev efterfølgende gennemgået af en trætopklatrer, som gennemgik de observerede hulheder. Der blev ikke fundet tegn på at flagermus benyttede nogle af hulhederne. De fleste huller var desuden ikke egnede til flagermus pga. størrelse, type eller placering.

Flagermus vurdering - På baggrund af den fysiske gennemgang af alle bygningerne, vurderes bygningerne samlet ikke at være yngle- eller rasteområde for flagermus.

Og på baggrund af ovenstående konkrete gennemgang af af hulheder i træerne vest for gården vurderes disse ikke at være yngle- eller rasteområde for flagermus.

Stor vandsalamander vurdering - For at sikre, at stor vandsalamander ikke påvirkes af planlægningen, skal følgende forbedringer af dyrenes rastmuligheder i området afværge en påvirkning. Et grønt område skal erstatte den nuværende have og bolig som rasteområde. Dette gælder også de nuværende spredningsmuligheder. Følgende afværgetiltag indarbejdes i området:

- Der udlægges langs nordgrænsen af planområdet et grønt område på ca. 25 meter i bredden fra vejskel øst for den nye vejadgang.

**Flagermus** - er en Bilag IV-art, og de er derfor fredet  
*En detaljeret gennemgang af flagermus i det konkrete område kan ses i miljøvurderingen.*

*Flagermus søger ind i bygninger, fordi de skal have varme og frostfrie steder at bo.*



*Eksisterende hegn tæt på motorvejsbro ved Sigtenvej*

- Det grønne område indrettes med stenkunker, dødt ved og plantning af spredte træer.
- Nogle af de nuværende træer i det grønne område bevares.
- Under den nye adgangsvej etableres en padde faunapassage.
- Der opsættes et paddehegn langs det grønne område for at lede padder igennem faunapassagen.
- Vest for adgangsvejen etableres der et beplantningsbælte ud mod Ringkøbingvej. Beplantningen binder den eksisterende beplantning sammen med det grønne område.
- Eksisterende levende hegn mod øst og vest opretholdes og suppleres eventuelt, så der sikres spredningsveje.
- Etablering af ny beplantning i området hegn og på arealet op til motorvejen bør ske med varierede, egns-typiske arter, som understøtter områdets eksisterende flora og fauna.
- Paddehegn og beplantning som lokalplanen foreskriver, skal etableres inden byggemodning.
- Boligen nedrives og beplantningen omkring gården fjernes i stor vandsalamanders yngleperiode (maj-juni), fordi salamanderne på dette tidspunkt er vandret væk fra ejendommen og ned til deres yngle-vandhul.



Principskitse - for faunapassage til stor vandsalamander, der går på tværs af lokalplanområdet. Den blå farve markerer en underføring af den kommende adgangsvej

### Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der ikke er udpeget specielle forhold omkring grundvandet. Det betyder, at der ikke er specielle restriktioner forbundet med at ændre arealanven-

delsen i forhold til grundvandet. Den generelle lovgivning om beskyttelse af grundvandet er dog altid gældende, og risikoen for grundvandsforurening skal altid minimeres mest muligt.

### **Vandforsyningsplan 2024-2033**

Ikast-Brande Kommunes Vandforsyningsplan 2024-2033 fastsætter rammerne, målsætninger og retningslinjer for alle, der indvinder grundvand, samt hvordan borgere og erhverv i Ikast-Brande Kommune sikres en tilstrækkelig forsyning af rent drikkevand.

Planen beskriver den nuværende forsyningsstruktur for drikkevand og fastlægger, hvilke almene vandværker, der skal levere vand inden for bestemte områder, samt hvilke områder, der ikke kan forsynes med vand fra almene vandværker.

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

Planområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD). Ud fra jordbundskort forventes den nordøstlige del af planområdet at bestå af grov lerblandet sandjord, og den sydvestlige del at bestå af grov sandet jord.

Tilsvarende ses ler 7-9 m ned i boringer umiddelbart nord for planområdet, og sand 26 m ned i en boring umiddelbart syd for planområdet. Ud fra potentialekort ligger det mest terrænnære grundvandsspejl ca. 11-14 meter under terræn. I de nærmeste boringer er grundvandsspejlet fundet 15-19 meter under terræn.

Det er en forudsætning for et byggeprojekt, at der er en holdbar plan for håndtering af overfladevandet, inden projektet sættes i gang. Det forventes, at de terrænnære jordlag varierer, således at de er mere lerede i den nordlige del af planområdet og sandede i den sydlige del.

Det er nødvendigt at undersøge de konkrete forhold, inden et evt. byggeprojekt igangsættes. Undersøgelsen skal både vise, om der bliver behov for grundvandssænkning i byggefasen og om jorden er egnet til nedsivning.

### **Spildevandsplan 2023 - 2034**

Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2023-2024 fastsætter rammerne for de kloakerede områder, og angiver hvilket kloakeringsprincip, der er gældende - både nuværende og fremtidigt.

Lokalplanområdet ligger udenfor det kloakerede opland i Ikast-Brande Kommunes gældende spildevandsplan 2023-2024. Der er dog angivet en planlagt spildevandskloakering for området.

Området vil skulle spildevandskloakeres og al tag-/overfladevand skal håndteres på egen grund. Spildevand afledes til Ikast Renseanlæg.

#### **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.*



*Blue-Spot kort, der viser opstuvning af overfladevand*

## Klimatilpasning

I dele af planområdet findes områder, der i nogen grad vurderes følsomme for oversvømmelse. Det er våde områder på (formodentligt) veldrænet landbrugsjord.

Der skal som en del af byggemodningen laves en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet vil blive håndteret. Når et område befæstes, og der måske sker små terrænreguleringer, er det ikke muligt, at forudse, hvordan overfladevandets strømningsveje vil ændre sig. Men det vil ændre sig, og i den forbindelse er det vigtigt at være opmærksom på, at regnvand fra den enkelte erhvervsgrund ikke må give anledning til gener for naboer.

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet er mindre sårbart overfor ekstreme regnskyl, fordi området forventes at bestå af dels grov lerblandet sandjord og af dels grovsandet jord.

## Trafikplanlægning

Det forventes at blive nødvendigt at etablere et kanalisering-anlæg ved adgangen til lokalplanområdet fra Ringkøbingvej. I lokalplanens bestemmelser er der derfor sikret areal til dette kanalisering-anlæg inden for rasteområdet i den nordlige del af lokalplanområdet.

## Tekniske anlæg

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

### Kloakering

Området skal spildevandskloakeres og alt tag-/overfladevand skal nedsives på egen grund.

### Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Planområdet ligger uden for varmforsyningsområder.

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.



Fra nord-øst på Ringkøbingvej set mod syd vest

Placering af affaldsbeholdere skal vises på plantegningerne i forbindelse med byggeansøgning.

### 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. På bilag 3 er der angivet et sammendrag af de støjbestemmelser, der gælder for erhvervsvirksomheder.

### Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanens område. Det er landbrugsjord i omdrift. 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 lokalplanområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord skal genanvendes inden for lokalplanområdet. Ren overskudsjord må anvendes til jordvolde, som afskærmning mod nord, syd, øst og vest.

## 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).

Mod Ringkøbingvej nord for området er der en vejbyggelinje på 25 meter fra vejmidte.

Mod Herning motorvejen syd for området er der en vejbyggelinje på 50 meter fra vejmidte.

### Museumsloven

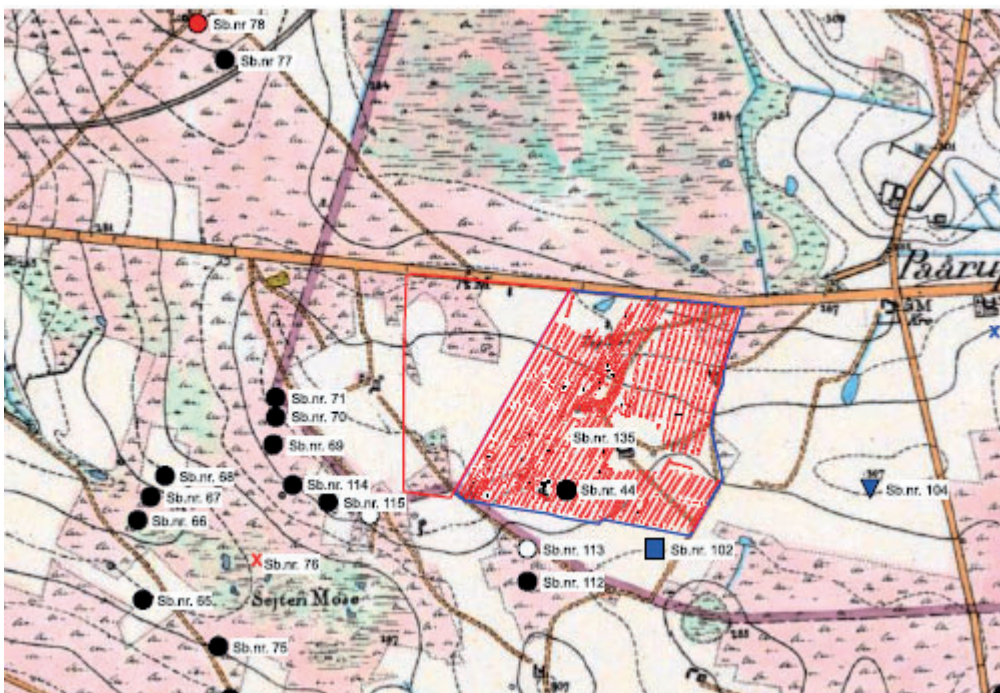
Museum Midtjylland skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af, om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde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

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

Museet har ikke i forvejen kendskab til skjulte fortidsminder inden for det aktuelle lokalplanområde, som topografisk er placeret på en øst-vest gående terrasse, med let faldende terræn mod nord, syd og vest mod vådområderne ved Pårup Mose og Sigten Mose – forhold, som dog vil være oplagt for forhistorisk bebyggelse. Ind over arealet mod nord og syd ses på de høje målebordsblade områder med hede- og lidt engsignatur.

Museet har i forbindelse med erhvervsudstyknings af matriklerne umiddelbart mod øst forundersøgt et areal på ca. 326.500 m<sup>2</sup>, sted- og lok.nr. 135. Første del af denne forundersøgelse fandt sted i perioden 12. december 2017 – 30. januar 2018 og anden del i perioden 2. september – 9. november 2021. Herved blev der registreret i alt 55 kogestensgruber, 28 jernudvindingsovne, to trækulsmiler, to ikke nærmere bestemt fyldskifte samt 11 mulige stolpehuller.

Endvidere blev der udgravet en formodet grav, et såkaldt dybt anlæg og tre gruber. Anlæggene skal sandsynligvis dateres til bronzealder og yngre jernalder. I forbindelse med udstyknings af vej og industrigrunde længere mod øst blev der udgravet et bronzealderhus samt seks huse, fire jernudvindingsovne, en brønd og en brandgrav fra yngre jernalder, sted- og lok.nr. 104.



Lokalplanområdet indrammet med rødt på de høje målebordsblade med de kendte lokaliteter i nærområdet. Cirkler angiver høje/grave, firkanter bebyggelse og trekantede produktionsanlæg. Umiddelbart øst for arealet ses den seneste forundersøgelse, sted- og lok.nr. 135.

På selve motorvejstraceet blev der ca. 400 m mod øst udgravet bebyggelsesspor fra germansk jernalder og tidlig vikingetid, sted- og lok.nr. 102. Her blev der registreret og udgravet i alt 48 jernudvindings-ovne, seks grubehuse, otte treskibede huse samt tre smedjer. Ligeledes i forbindelse med motorvejsbyggeriet blev der ved forlægningen af Sigtenvej umiddelbart vest for det kommende lokalplanområde registreret og udgravet fire kogestensgruber og fire gruber med skår og flint, som daterer anlæggene til sen bronzealder/tidlig jernalder, HEM 4742.

De undersøgte bebyggelser i nærområdet fremstår tilsyneladende relativt små og velafgrænsede, og det kan ikke udelukkes, at der på de endnu ikke-undersøgte arealer vil findes tidligere eller senere faser af de "samme" bebyggelser. Endvidere er der syd og vest for arealet registreret flere gravhøje herunder et par fredede høje. Flere af højene danner rækker, som synes at følge/markere grænsen til Sigten Mose. Ofte ligger sådanne gravhøje i grupper eller klynger, hvilket betyder, at der kan være flere overpløjede høje, der skjuler sig i terrænet omkring.

På baggrund af de tidligere undersøgelser og områdets topografi samt de mange kendte fund i nærområdet er det således museets vurdering, at der vil være stor risiko for bevarede, væsentlige fortidsminder inden for det aktuelle lokalplanområde. Museet ønsker derfor at lave forundersøgelse på hele arealet.

### **Skovbyggelinje**

Nord for planområdet er der registreret et skovareal med en skovbyggelinje på 300 meter. Skovbyggelinjen går ind over lokalplanområdet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, køretøjer eller lignende.

Realiseringen af lokalplanen kræver, at skovbyggelinjen inden for lokalplanens område enten ophæves eller at der dispenseres fra den.

### **Landbrugspligt**

Der er ikke landbrugspligt 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 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, at der søges tilladelse til at ophæve skovbyggelinjen inden for lokalplanens område 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 på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan ikke 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 en byplanvedtægt eller for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

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

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til 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

Lokalplanen er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 3. januar 2023.

Planforslaget - for erhvervsområde nr. 6.E3.5 - er derfor screenet i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i lovens § 8. stk.2 med det resultat, at området vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ud fra en samlet vurdering af lokalplanens muligheder, og de påvirkninger en udlægning af erhvervsområdet vil medføre, er der derfor udarbejdet en miljørapport, der har vurderet på, hvordan trafik, landskab, og bilag IV-arter - som flagermus, løgfrø og stor vandsalamander samt natura 2000 og befolkningen kan blive påvirket. Det vil sige, hvilke gener i form af støj, lys og lugt, der vurderes at kunne påvirke befolkningen

### Sammenfatning af miljøvurdering

Herunder er de væsentligste påvirkninger jævnfør miljøvurderingen beskrevet kort. Den fulde miljøvurdering kan ses på kommunens hjemmeside - [www.ikast-brande.dk](http://www.ikast-brande.dk) i høringsperioden.

**Trafik** - Ved en fuld udbygning af planområdet vil trafikken på Ringkøbingvej på baggrund af Vejdirektoratets turrater nå op på en årsdøgntrafik på 4.200 - 4.600 ture med den største del af trafikken mod øst for at komme på motorvejen. Denne øgede årsdøgntrafik vurderes ikke at være specielt stor, og det er vurderet, at Ringkøbingvej vil være egnet til at håndtere de øgede trafikmængder, uden væsentligt at forringe trafiksikkerheden. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en vejforbindelse til det eksisterende erhvervsområde mod øst. Køretøjer til og fra dette erhvervsområde mod øst vil øge trafikmængden yderligere i nogen grad. Trafiksikkerheden på Ringkøbingvej sikres ved at stille krav om etablering af et kanaliseringsanlæg ved til-/ frakørslen til det nye erhvervsområde. En mulig afværgeforanstaltning for de bløde trafikanter kan være at etablere en fælles- eller en cykelsti.

**Støj** - De øgede trafikmængder vil medføre en vis øget støjbelastning af de nuværende boliger langs Ringkøbingvej. Planlægningen muliggør dog ikke ny miljøfølsom anvendelse som f.eks. boliger. Det er ikke kendt, hvilke virksomheder, der etablerer sig i området, og deres støjbelastning kendes heller ikke. Der ligger pt. syv boliger inden for erhvervsområdets konsekvenszone på 500 m. Så længe disse boliger opretholdes, skal virksomhederne overholde støjgrænserne på boligernes opholdsarealer. Der er ikke foretaget beregninger af støjpåvirkninger fra den øgede trafikmængde. Ud fra de estimerede trafiktal vurderes den øgede påvirkning af vejstøj ved boligerne at være mindre til moderat.

### 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.



Set mod området fra naboareal ved Ringkøbingvej

**Luft** - Omgivelserne inden for erhvervsområdets konsekvenszone på 500 m kan blive påvirket af luftforurening fra kommende virksomheder, og påvirkningen kan være væsentlig. Virksomheder med større luftforurening kan dog placeres længst væk fra eksisterende boliger. Det vurderes, at virksomheders emissioner til omgivelserne kan begrænses teknisk ved etablering af filtre og lignende samt ved at hæve afkastene (skorstene, ventilation mv.). Krav hertil skal stilles i virksomhedernes miljøgodkendelse.

**Lys** - Det vurderes, at kraftigt arbejdslys og billygter kan medføre gener for omkringliggende beboelser i de mørke timer. Det vurderes, at der kan komme virksomheder i området, som har produktion og/eller modtager varer hele døgnet. Lysgener begrænses ved at stille krav i lokalplanen om f.eks. nedadvendte lyskilder og skærmende beplantning. Gener fra lys vurderes at være en mindre til moderat påvirkning for naboer.

**Natura 2000** - Fra habitatområde nr. 49 er der stor afstand til planområdet (2,5 km), og habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med dette. I forhold til fuglebeskyttelsesområde Nr. 34 (afstand 2,5 km) vurderer Ikast-Brande Kommune, at planområdet ikke er et egnet levested, yngle- eller rasteområde for de konkrete fuglearter på udpegningsgrundlaget. Ikast-Brande Kommune vurderer samlet set, at en konkret realisering af planerne udelukkende vil have lokal påvirkning.

Planerne vurderes ikke i sig selv - eller i forbindelse med andre planer og projekter - at påvirke Natura 2000-områder væsentligt. Og planerne vil ikke være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områders tilstande kan nås og opretholdes.

**Bilag IV-arter** - De nuværende træer på ejendommen er gennemgået konkret. Påvirkningen af flagermus vurderes samlet set at være ingen eller ubetydelig. Stor vandsalamander er undersøgt i og omkring planområdet. Det er vurderet, at der skal etableres afværgeforanstaltninger i form af en faunapassage og rastearealer for forekomsterne af stor vandsalamander. Når disse foranstaltninger bliver etableret, vurderes en realisering af planlægningen samlet set ikke at påvirke Bilag IV-arter negativt.

**Grundvand** - Der er ikke særlige drikkevandsinteresser i lokalplanområdet, men virksomheder med stor miljøbelastning kan udgøre en risiko for forurening af jord og grundvand. Det vurderes, at det er nødvendigt med krav om en tæt belægning, hvor der håndteres miljøfremmede stoffer for at hindre nedsivning til jord og grundvand.

## Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige lokalplans indhold. Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser er udløbet, kan Ikast-Brande Kommune efter planloven give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større byggearbejde, der er lokalplanpligtigt.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst i et år.

## 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 skal anvendes til erhverv i miljøklasse 3-6 med behov for nærhed til det overordnede vejnet samt til regnvandsbassiner, og andre tekniske installationer som er nødvendige for driften af erhvervsområdet,
  - at området vejbetjenes fra Ringkøbingvej, og at trafik til en mindre del af det eksisterende erhvervsområde øst for planområdet betjenes via samme adgangsvej,
  - at der etableres grønne områder.

**Læs om miljøklasser**  
I bilag 5 side 36 og 37

### § 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele området til byzone.

### § 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til produktions-, transport- eller logistikvirksomheder i miljøklasse 3-6 samt veje, stier, fællesarealer, parkering, tekniske anlæg inkl. ladestanderanlæg, regnvandshåndtering, rastearealer for vandsalamandere, faunapassage og grønne områder.
- 3.2 Det grønne område og faunapassagen - som vist i princippet på kortbilag 2 - må kun anvendes til faunapassage og rastearealer for stor vandsalamander (Se § 8) samt kanaliseringsanlæg mod Ringkøbingvej (Se § 5.4) og opholdsarealer jf. 8.7.
- 3.3 Rasteområde og faunapassage for stor vandsalamander skal være etableret inden gården nedrives, og inden lokalplanområdet byggemodnes.

Den eksisterende gård nedrives, og en del af beplantningen ved gården fjernes i stor vandsalamanders yngleperiode (maj-juni).

- 3.4 Inden for området kan der etableres tekniske anlæg til kvarterets forsyning.

#### **§ 4. Udstykning**

- 4.1 I lokalplanområdet fastsættes den mindste grundstørrelse til 5.000 m<sup>2</sup> eller derover til nødvendige anlæg. Grundenes længde mod Herningmotorvejen må ikke være mindre end 40 meter.
- 4.2 Arealer til tekniske anlæg o.a. nødvendige anlæg kan uanset § 4.1 udstykkes uden mindste grundstørrelse i hele lokalplanområdet fx som sokkelgrunde.
- 4.3 Foranstående §§ 4.1 og 4.2 er ikke til hinder for gennemførelse af mindre skelreguleringer og arealoverførsler i hele lokalplanområdet.

#### **§ 5. Vej, stier og parkering**

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ringkøbingvej, som vist i princippet på Kortbilag 2.
- 5.2 Vejadgang til en del af lokalområde nr. 355 ved Energivej (øst for lokalplanområdet) skal ske via nærværende lokalplanområde fra Ringkøbingvej. I den forbindelse etableres en adgangsvej til en mindre del af lokalplanområde nr. 355.
- 5.3 Der skal reserveres areal, så der ved vejadgangen fra Ringkøbingvej kan etableres et kanaliseringsanlæg til trafik, der kommer fra øst (fra Pårup / Herningmotorvejen).
- 5.4 Kanaliseringsanlægget skal etableres mod nord inden for rasteområdet jf. kortbilag 2.

#### **Vejudlæg**

- 5.5 Der skal udlægges areal til vejadgange jf. § 5.2, som vist i princippet på kortbilag 2.

#### **Vejenes udformning**

- 5.6 Veje skal udlægges i en bredde af 13 meter, og anlægges med en kørebanebredde på mindst 7 meter med 3 m rabatter i begge sider af vejen.
- 5.7 Der skal etableres vendepladser, der som minimum skal dimensioneres til sættevogne.



### Oversigtsarealer

- 5.8 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, og der skal sikres oversigtsarealer i henhold til vejlovens regler.
- 5.9 På oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes beplantning i en større højde end 0,8 meter over vejmidte.

### Vejtilslutning

- 5.10 Der må ikke etableres vejadgang fra den enkelte virksomhed direkte til Ringkøbingvej.

### Parkering

- 5.11 Inden for hver enkelt ejendom skal der reserveres areal til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal produktionshal, lagerhal eller lignende, og 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til administrative formål.
- 5.12 Virksomheder kan uanset § 5.11 nøjes med at anlægge 1 parkeringsplads pr. ansat med arbejdssted på ejendommen samt min. 5 gæsteparkeringspladser.
- 5.13 Parkeringspladserne skal indrettes efter gældende vejregler. Parkeringsarealers placering, og omfang skal godkendes af kommunen i forbindelse med byggeansøgningen.
- 5.14 Der skal inden for lokalplanområdet forberedes for ladestandere eller etableres ladestandere i overensstemmelse med den til enhver tid gældende bekendtgørelse for ladestandere.

### Belysning

- 5.15 Vej- og stibelysning skal udføres efter gældende regler.
- 5.16 På den enkelte ejendom skal der anvendes lysarmaturer, der kun oplyser arbejdsområder, primært lyser nedad og ikke rettes mod boliger uden for lokalplanområdet og veje.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i lokalplanområdet må ikke overstige 50.
- 6.2 Befæstelsesgraden for den enkelte grund må ikke overstige 50.

- 6.3 Bebyggelsers facadelængder for den enkelte ejendom mod Herningmotorvejen skal være mindst 20 meter.
- 6.4 Inden for en afstand af 20 meter fra Sigtenvej må ingen bebyggelse være højere end 12 meter over terræn.
- 6.5 Miljøstyrelsens støjgrænser for boliger skal - uanset miljøklasse - til enhver tid overholdes ved den enkelte bolig. Se også bilag 5.
- 6.6 I den resterende del af lokalplanområdet må ingen af bebyggelsens ydervægge eller tagflader være hævet mere end 26 meter over terræn.
- 6.6 Virksomhedens nødvendige tekniske anlæg - eksempelvis ventilation, elevator dele o.lign er undtaget fra bestemmelse om maksimal bygningshøjde.

### Byggelinjer

- 6.8 Inden for følgende byggelinjer, må ingen bygning eller bygningsdele af nogen art opføres:
- Ringkøbingvej - 25 meter fra vejmidte.
  - Herningmotorvejen - 50 meter fra vejmidte.
  - Sigtenvej - 5 meter fra vejskel.
- 6.9 Interne vejanlæg, læsseramper og parkeringsarealer må ikke placeres mellem bygningens facadelinjer og motorvejen.
- Der tillades dog mellem bygning og motorvejen gæsteparkering med maks. 10 pladser.
- 6.10 Der tillades dog mellem bygning og Sigtenvej parkering min. 5 meter fra vejskel.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte betonelementer/metalplader/fibercement. Andre materialer som glas, metal og lignende kan anvendes helt eller delvist som facademateriale.

Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, eller brune nuancer. Facaderne må begrønnes med beplantning.

### **Note 7.1**

*Hvis der anvendes træ skal det være udført som brædebeklædning, der fremstår ubehandlet eller malet i hvide, grå eller sorte nuancer.*

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

- 7.2 Endvidere må der på facader anvendes energiproducerende paneler, som er integreret i facaden.

Facader på sekundære bygninger som skure og lignende samt mindre bygningsdele som f.eks. karnapper, altaner og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer.

**Note 7.2**

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

### Tage

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

- 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 anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.
- At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget.

- 7.5 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,
- solcellerne trækkes mindst 1 meter tilbage i forhold til kanten på taget.

### Skilte

- 7.6 Der må kun opsættes ét skilt på hver facade og skiltet skal have synlig facademur omkring hele skiltet. På virksomhedernes facader må der kun skiltes med virk-

somhedernes eget navn og logo. Skrift og logo må fremtræde gennemlyst. Skilte må have en maksimal størrelse af 5 % af den enkelte facade.

- 7.7 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.
- 7.8 Fritstående skilte og pyloner, bannere og lignende må ikke anvendes.
- 7.9 Der kan ved indkørslen til grunden opsættes ét fast henvisningsskilt på maksimalt 1,5 m i bredde og 3 m i højde. Skiltet skal placeres minimum 3 m fra kørebane-kanten langs vej. Desuden kan der opsættes mindre henvisningsskilte ved bygningernes indgange.
- 7.10 Der må opstilles maks. 3 flagstænger pr. ejendom, og de skal placeres samlet.
- 7.11 Det kræver en særskilt rådighedstilladelse at skilte på vejarealer i forbindelse med arrangementer.

## § 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til opmagasiner af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne, og lastbiler.
- 8.2 Hvis der forekommer udendørs oplagring af materialer eller lignende, skal der opsættes afskærmning i form af mure, hegn, eller beplantning. Mure og hegn skal udføres i materialer, som harmonerer med den øvrige bebyggelse.
- 8.3 Der skal udlægges opholdsareal til virksomhedens ansatte på min. 100 m<sup>2</sup>.
- 8.4 En del af træerne ved gården må fjernes i forbindelse med lokalplanens realisering.

### Faunapassage

- 8.5 Der skal mod nord langs Ringkøbingvej øst for adgangsvejen udlægges et min. 25 meter bredt grønt område (målt fra vejskel), og faunapassage for Stor Vandsalamander, som vist i princippet på kortbilag 2.  
  
Vest for adgangsvejen skal faunapassagen være min. 10 meter bred, som vist i princippet på kortbilag nr. 2.
- 8.6 Rastearealer i det grønne område skal dels sikre sikre rastemuligheder for vandsalamanderen i området (som erstatning for nuværende have), og dels sikre sala-

manderne mulighed for at passere gennem området og faunapassagen til de små vandhuller vest for Sigtenvej.

- 8.7 Rastearealer skal indrettes med stenbunker, dødt ved, spredte egnstypiske træer og buske, og paddehegn langs begge sider af det grønne område. Der kan dog i det grønne område også etableres bord/bænke og en sti gennem området.
- 8.8 Faunapassage og rastearealer (afværgeforanstaltninger) jf. § 3.2, og § 8.5 skal være etableret inden gården nedrives.
- 8.9 Under adgangsvejen fra Ringkøbingvej etableres i planområdet en faunapassage i form af en vejunderføring for stor vandsalamander i en bredde af min. 60 cm.
- 8.10 Der etableres et paddehegn i vestkanten af rastearealerne samt i østkanten af faunapassagen, så Stor Vandsalamander ledes igennem en vejunderføring til arealerne vest for lokalplanområdet.

### Hegn

- 8.11 Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn. Der må opsættes trådhegn på indersiden af det levende hegn, i en højde svarende til den højde, det levende hegn vil kunne opnå inden for en 10 års periode.
- 8.12 Langs lokalplanområdets afgrænsning fastholdes nuværende hegn, og /eller der kan etableres hegn på følgende måde på egen grund inden for byggelinjerne jf. § 6.7:
- mod **Sigtenvej** udlægges areal til et 5 meter bredt, grønt bælte med mulighed for at etablere træer og buske,
  - mod **Ringkøbingvej** udlægges areal til et 10 meter bredt, grønt bælte / faunapassage, hvor der kan plantes stedstypiske træer og buske (se § 8.7),
  - mod **Herningmotorvejen** udlægges areal på et 10 meter bredt, bælte, som kan beplantes som hegn.

### Terræn

- 8.13 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 tilladelse i forbindelse med byggeansøgningen. Vejanlæg, regnvandsbassiner, faunapassage, og jordvolde er undtaget.

- 8.14 For at opnå jordbalance må afgravet jord fra anlæg af veje, regnvandsbassiner og faunapassage anbringes som variable jordvolde inden for lokalplanområdet langs Sigtenvej og Ringkøbingvej.

## § 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal nedgraves.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive el-net.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kloakering jf. kommunens spildevandsplan. Relevante tilladelser til håndtering af overfladevand skal søges særskilt hos kommunen.
- 9.5 Der skal forberedes for ladestandere eller være etableret ladestandere inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
- 9.6 Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny, opvarmet bebyggelse skal tilsluttes godkendt varmforsyning. Procesvarme er tilladt.
- 9.7 Der etableres løsning til affald i overensstemmelse med den til enhver tid gældende affaldsordning.

## § 10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- Alle ejendomme være tilsluttet det kollektive el-net.
  - Alle ejendomme skal være tilsluttet almen vandforsyning.
  - Alle ejendomme være forsynet med varme.
  - Området være spildevandskloakeret. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevandssystem.
  - Overfladevand /regnvand fra indkørsler, hustage mv., der overstiger en befæstelsesgrad på 50 % være håndteret eller forsinket på egen grund.
  - Samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet være tilsluttet den gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.
  - Parkeringsarealer være anlagt i overensstemmelse med §§ 5.11 - 5.13.

## § 11. Servitutter

- 11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ingen servitutter indenfor lokalplanens område i henhold til planloven.

## § 12. Retsvirkninger

- 12.1 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.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 12.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 12.4 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.
- 12.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven samt anden relevant lovgivning.

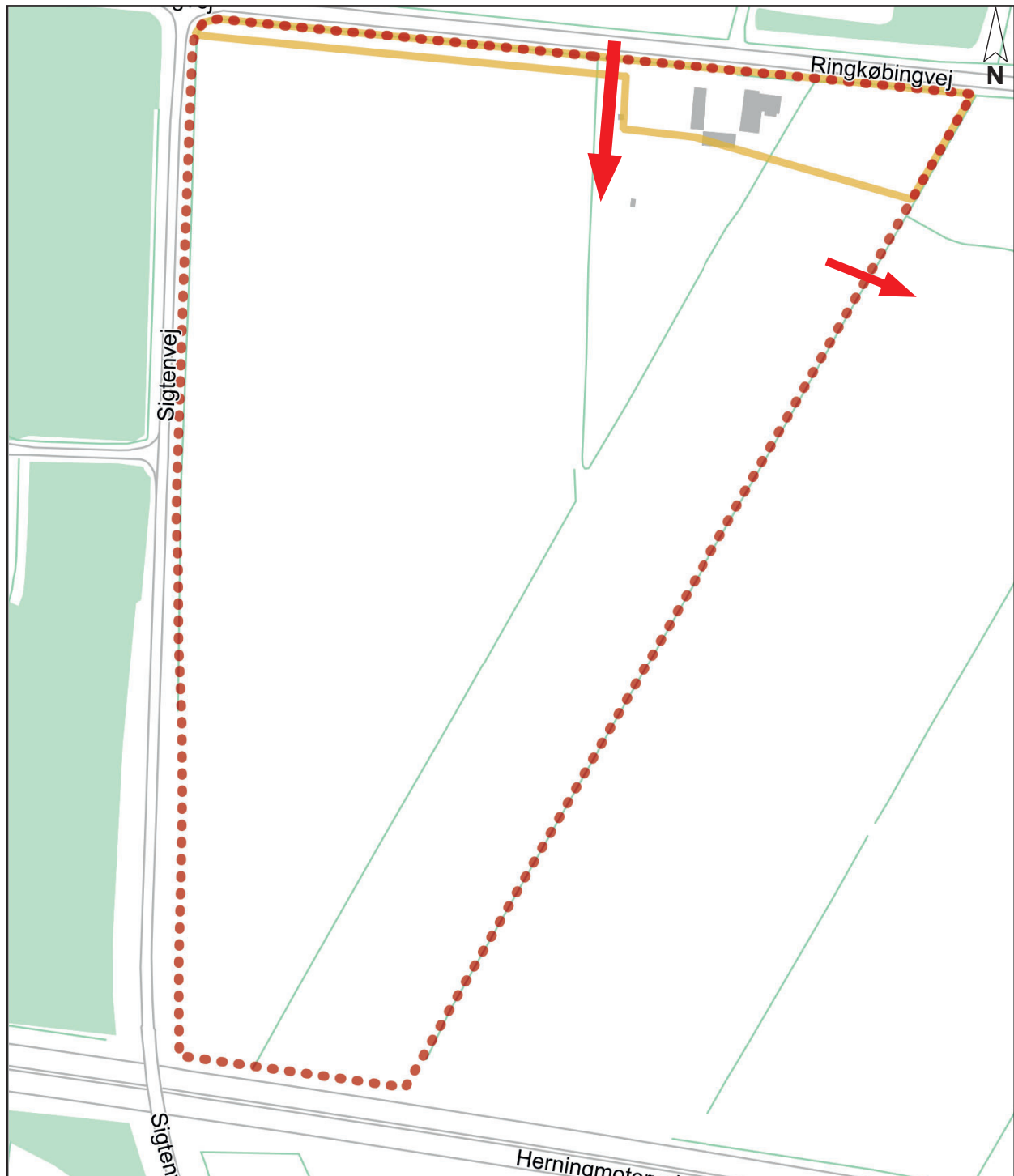


Målestok ca. 1:4.000 ved print i A4

**Signaturforklaring**

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 442
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2022)





### Signaturforklaring



Målestok ca. 1:3.000 ved print i A4

- ● ● Lokalplanafgrænsning for Lokalplan nr. 442
- Grønt område - med reserveret plads til rastearealer, og faunapassage for stor vandsalamander samt kanaliseringens anlæg
- ➔ Vejadgang til lokalplanområdet samt til en del af planområdet mod øst



Målestok 3.000 ved print i A4

### Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 442
-  Eksisterende matrikelskel

## 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 miljømyndighed, 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 skønsomt halveres. Virksomheder, som har gjort særlig meget ud af støjdemping og støjsvag produktionsteknologi, kan undertiden have en lavere klasse end angivet. Derimod vil bestående virksomheder ofte have en højere klasse end angivet.

Miljøklasse	Vejledende afstand til boliger	Eksempler
1	0 meter	Forretninger, liberale erhverv, kontorer, småværksteder med butik
2	20 meter	Bogbinderi, elektronikværksteder, laboratorier
3	50 meter	Håndværksprægede virksomheder, visse servicevirksomheder
4	100 meter	Levnedsmiddelfabriker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering
5	150 meter	Maskinfabriker, betonfabriker, farve- og lakindustri-virksomheder
6	300 meter	Asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker

# Praktiske oplysninger

## - om lokalplanprocessen



### Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 3. februar 2025 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 442 - Erhvervsområde, Ringkøbingvej, Pårup.

Høringsperioden løber fra den 6. februar 2025 og frem til den 3. april 2025 .



### Hørings svar

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

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

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

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



### [www.ikast-brande.dk](http://www.ikast-brande.dk)

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

Har du spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:  
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk  
eller på tlf.: 9960 3303.