

# Lokalplan nr. 396

Centerområde, Østre Allé, Brande

## 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. lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen.

#### Titel

Forslag til lokalplan nr. 396  
Centerområde, Østre Allé, Brande

#### Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune,  
Plan og Udvikling,  
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast  
I samarbejde med BoCon Projekt A/S

#### 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-post: [ibham@ikast-brande.dk](mailto:ibham@ikast-brande.dk)



*Lokalplanområdets  
placering i kommunen.*

## Indholdsfortegnelse

### Redegørelse ..... 4

Beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Baggrund og formål .....	4
Indhold.....	5
Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning .....	7
Klimatilpasning .....	12
Tekniske anlæg .....	12
Love og beskyttelseslinjer .....	14
Lokalplanens gennemførelse .....	15
Miljøvurdering.....	18
Midlertidige retsvirkninger.....	19

### Bestemmelser..... 19

§ 1. Formål .....	19
§ 3. Områdets anvendelse.....	19
§ 4. Udstykning.....	19
§ 5. Vej, stier og parkering.....	20
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	20
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
§ 8. Ubebyggede arealer.....	23
§ 9. Tekniske anlæg .....	24
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse .....	25
§ 11. Servitutter .....	25
§ 12. Retsvirkninger.....	26

### Bilagliste

Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	27
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	28
Kortbilag 3 - Vejledende illustrationsplan.....	29

### Praktiske oplysninger..... 33

# Lokalplan nr. 396

## Centerformål, Østre Allé, Brande

### Redegørelse

#### Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger ved Østre Allé, der er indfaldsvej til Brande fra Ikast og fra Ejstrupholm med forbindelse til motorvejsafkørsel Brande Øst. Området ligger i et boligområde og op til et lokalt butiksområde i den nordøstlige del af Brande. Lokalplanområdet omfatter seks boliger.

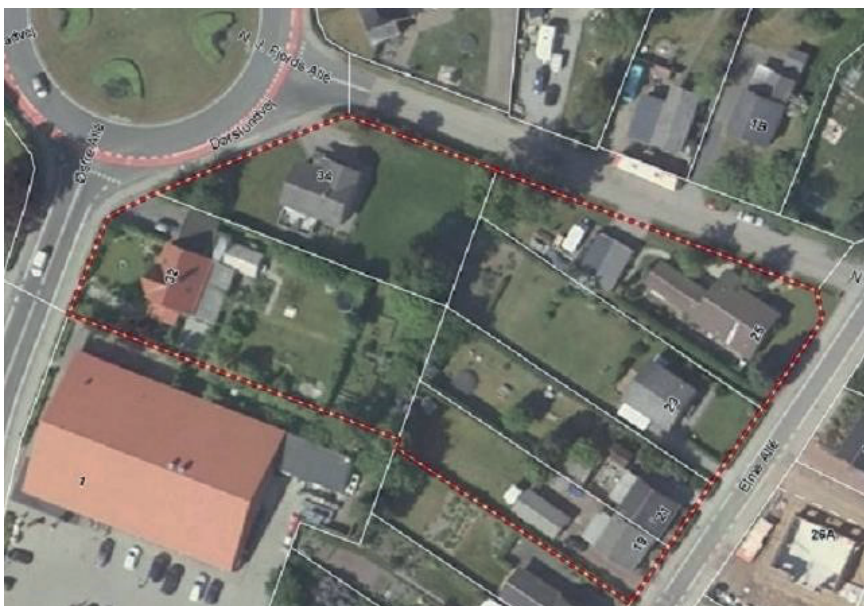
Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 5.500 m<sup>2</sup>. Planområdet afgrænses mod syd af et lokalt butiksområde, mod nord af N. J. Fjords Allé, mod øst/sydøst af Elme Alle og et boligområde med parcelhusbebyggelse. Området grænser mod vest op til Østre Alle.

I lokalplanområdet er der i dag seks eksisterende parcelhuse. Lokalplanen udarbejdes for at muliggøre opførelse af en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> inden for området.

Planområdet ligger et sammensat byområde med parcelhuse og en større butiksejendom med tilhørende udenoms- og parkeringsarealer.



Lokalplanområdets placering i byen/området.



Lokalplanområdets afgrænsning.

## Baggrund og formål

Ikast-Brande Kommune har modtaget en konkret ansøgning fra Bocon Projekt a/s med ønske om at opføre en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> med tilhørende parkeringspladser indenfor området.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af denne dagligvarebutik.

Desuden skal planen fastlægge bebyggelsens omfang, udseende og placering samt parkering og adgangsforhold.

## Indhold

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

### Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til mulighed for etablering af en dagligvarebutik. Dagligvarebutikken må være maks. 1.200 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter.

### Bebyggelse og anlæg

Der fastsættes en bebyggelsesprocent på maks. 50% for den enkelte ejendom. Ny bebyggelse må maks. opføres i 1 etage med en bygningshøjde på 8,5 m.

### Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen skal sikre, at der etableres beplantning mellem Østre Alle og den kommende dagligvarebutiks parkerings- og adgangsarealer. Beplantningen skal medvirke til at skabe et veldefineret gaderum omkring Østre Alle og rundkørslen.

Lokalplanområdet er meget synligt fra rundkørslen. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, som skal være med til at sikre et ordentligt og præsentabelt område, der er visuelt sammenhængende med det eksisterende lokalcenter ved Østre Alle.

### Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med vejadgang fra N.J. Fjords Allé for såvel personbiler som lastbiler til vareindlevering.

Der skal udarbejdes trafikanalyser for udformningen af vejændringer af N.J. Fjords Allé, og for adgangen til lokalplanområdet. Det skal sikres, at vejstrækningen fra rundkørslen til butikkens ind- og udkørsel kan bære den tunge trafik fra vareleverancer, renovationskøretøjer og lign., og at fodgængere kan færdes sikkert på strækningen, eksempelvis gennem etablering af fortov på sydsiden.



Udsnit fra kortbilag 2

Der skal etableres min. 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutik. Al parkering skal etableres på egen grund.

Den vestlige del af lokalplanområdet mod Østre Allé er omfattet af en oversigtsbyggelinie, som skal respekteres. Der tillades etablering af parkeringspladser og opstilling af en enkelt pylon indenfor det servitutbelagte område.



*Adgang til lokalplanområdet fra N. J. Fjords Alle og rundkørslen.*

### Byrum og byliv

Lokalplanområdet ligger i det nordøstlige Brande, med en afstand af ca. 0,5 km fra centrum. I umiddelbar nærhed er der mulighed for at handle i en eksisterende dagligvarebutik, som ligger lige syd for planområdet. Lidt længere mod sydvest ligger "Remisen" - et kulturhus for alle borgere i Brande.

Området ligger indenfor et værdifuldt kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2017, som omhandler Brande by, Brande Remise samt gavlmalerier fra 1968. Der er dog ikke udpeget kulturhistoriske værdier indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser, der skal sikre, at skiltning etableres i respekt for den enkelte bygnings arkitektur og områdets bymiljø.

### Miljø

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

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

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



Der er udarbejdet en støjredegørelse for vareleverancer, som viser, at de vejledende grænseværdier for støjbelastning i visse perioder kan blive overskredet, i forhold til boligområdet ved Elme Alle øst for lokalplanområdet. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser, der sikrer, at der kan etableres støjafskærmning i skel mod øst. Se kortbilag 2.

## Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

### *Ikast-Brande Kommuneplan 2017 - 2029*

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

Projektområdet er i Kommuneplan 2017-2029 for Ikast-Brande Kommune udlagt til boligformål i rammeområde nr. 13.B1.20, hvorfor det ikke er muligt at etablere den ønskede dagligvarebutik på baggrund af eksisterende plangrundlag. Realisering af projektet vil derfor kræve udarbejdelse af et kommuneplantillæg. I kommuneplantillægget skal der redegøres for påvirkninger af kommunens detailhandelsstruktur.

Realisering af projektet vil kræve en ændring af kommunens detailhandelsstruktur.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart udenfor kommuneplanens afgrænsning af lokalcentret ved Østre Alle i Brande, som forudsættes udvidet for at kunne realisere dagligvarebutikken. Der er i forbindelse med lokalplanen og kommuneplantillægget udarbejdet en detailhandelsredegørelse, som blandt andet vurderer butikkens påvirkninger på den eksisterende detailhandel og beskriver kundegrundlaget.



*Østre Allé med den eksisterende dagligvare butik*

Inden for det eksisterende rammeområde til lokalcenter 13.C2.4 syd for planområdet må der etableres én dagligvarebutik med et samlet butiksareal på højst 1.000 m<sup>2</sup>.

Tillægget ændrer afgrænsningen af rammeområde nr. 13.C2.4, således at matriklerne nr. 5 bi, 5 bk, 5 bl, 5 bm, 10 cl, 10 ck alle Brande By, Brande inddrages i centerområdet og dermed udtages af rammeområde nr. 13.B1.20.

Planloven tillader en maks. butiksstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup> for en dagligvarebutik i et lokalcenter, hvilket omfatter salgsareal, lager, kontor, og personalefaciliteter.

Derfor ændres den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fra højst 1.000 m<sup>2</sup> til højst 1.200 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter. Med kommuneplantillægget ændres den overordnede samlede ramme til dagligvarebutikker til højst 3.000 m<sup>2</sup> inden for det samlede lokalcenter.

Rammeområde nr. 13.C2.4 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på højst 50, og en maximal bygningshøjde på 8,5 meter. Der skal etableres udendørs opholds- og friareal svarende til 7,5 % af det øvrige etageareal samt etableres minimum 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> øvrigt etageareal.

Der offentliggøres sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 45 til Ikast-Brande Kommuneplan 2017 - 2029.

#### Butikkers påvirkning af det eksisterende bymiljø

Ifølge Planloven skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem et eksisterende lokalcenter til dagligvarebutikker ved Østre Alle og et mindre boligområde mod nord, som er et "overgangsområde" til erhvervsområdet ved Industrivej og Fredskovvej, hvor blandt andet Bestseller er beliggende. Den eksisterende dagligvarebutik syd for lokalplanområdet er opført i 1 etage.

Det eksisterende lokalcenter giver mulighed for at opføre højst 1.000 m<sup>2</sup> butiksareal til dagligvarer. Lokalplanområdet bliver en del af et udvidet lokalcenter hvor der i alt kan blive etableret op til 3.000 m<sup>2</sup> til butiksformål.

Set i forhold til den eksisterende detailhandel i Brande bymidte vurderes den ønskede udvidelse af lokalcenterområdet og etablering af den nye dagligvarebutik at være i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for nybyggeri til dagligvarebutikker. Det samlede arealbehov for dagligvarer i oplandet til lokalcentret ved Østre Alle (som har afsæt i Dalgas Skoledistrikt) vil frem til 2041 udgøre og have en restrummelighed på



2.700 m<sup>2</sup>. Ved etablering af en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> vil der fortsat være en restrummelighed i oplandet til anden butiks-anvendelse.

Der er fastlagt et byggefelt i lokalplanen, der regulerer butikkens placering, afstand til skel, og den maksimale bygningshøjde for at tilpasse den nye bebyggelse til omgivelserne. Det vurderes, at den nye bebyggelse, med sin placering og omfang, vil være i harmoni med omgivelserne.

Bymidtefunktioner som f. eks. en dagligvarebutik vil skala- og karaktermæssigt være sammenlignelig med den eksisterende bystruktur i nærområdet. Konsekvensen for bymiljøet vurderes således at være uvæsentlig.

Lokalplanområdet ligger ud til Østre Alle, der er en gennemgående trafikåre i Brande. Rundkørslen Østre Allé/ Ejstrupholmvej er uheldsbelastet på grund af blandt andet de mange ben i rundkørslen. Desuden er andelen af trafik fra de gennemgående veje som Østre Alle og Ejstrupholmvej væsentligt større end på de øvrige mindre veje, som også munder ud i rundkørslen. Ved etablering af dagligvarebutikken må det forventes, at trafikken på Østre Alle vil stige. Det vurderes derfor, at dagligvarebutikken i nogen grad vil kunne påvirke trafikken i en allerede belastet rundkørsel. Der skal udarbejdes trafikanalyser for sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling.

Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikken, og det vurderes, at parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Det vurderes ligeledes, at befolkningens mulighed for anvendelse af udendørs opholdsarealer og områder til rekreative formål som f. eks. altaner, egne eller fælles haveanlæg samt nærheden til grønne områder, naturområder og mulighederne for friluftsliv, ikke påvirkes. Der er ikke eksisterende rekreative arealer eller lignende i lokalplanområdet i dag.

Samlet set vurderer redegørelsen, at en ny dagligvarebutik ved Østre Alle/ N.J. Fjords Allé kan etableres i henhold til de detailhandelskrav, som er opstillet i Planloven, og understøtter de mål for detailhandlen for Brande, der er angivet i Kommuneplan 2017.

Lokalcentret vurderes således samlet set at kunne udvides som ønsket med henblik på at sikre et varieret butiksudbud, god tilgængelighed for alle trafikarter, og en effektiv butiksstruktur i Brande.

Der er samtidig med lokalplanen offentliggjort en detaljeret detailhandelsredegørelse.

### Eksisterende lokalplan

Der er ingen gældende lokalplan for området.

### Vand- og natura 2000-planer

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand inden 2021. Endvidere skal planerne være med til at sikre, at tilstanden ikke forringes for vandområderne. Miljømål for vandløb og søer omfatter både den kemiske og økologiske tilstand.

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

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

Ikast-Brande Kommune har lavet ovenstående vurdering på baggrund af, lokalplanens begrænsede omfang, da dagligvarebutikken skal bygges i eksisterende boligområde samt afstanden til nærmeste Natura 2000-område. Tiltagene i projektet omhandler desuden bebyggelse i direkte forbindelse med Brande by.

### Bilag IV arter

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

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

Ikast-Brande Kommune har vurderet, at den art, som ville kunne blive påvirket af projektet er arten sydflagermus, der har yngle- og rasteområde i huse.

Planlægningen indebærer, at flere boliger nedrives. Der må kun ske nedrivning eller åbning af tagkonstruktionerne i perioderne 1. maj – 20. maj og 15. august – 1. november. Alternativt skal en undersøgelse bekræfte, at flagermus ikke er til stede i bygningen, før der må ske nedrivning.

### **Flagermus:**

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

### Grundvand og geologi

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland til både Brande Vandværk og Petersborg Vandværk, og i et område med almindelige drikkevandsinteresser.

Der skal både i anlægsfasen og efterfølgende skal være fokus på at minimere risikoen for grundvandet. Da området ligger inde i Brande by, forventes ændringen fra delvist bebygget areal og græsareal ikke at medføre en væsentlig ændret forurenings-trussel.

Der er ikke mange tilgængelige oplysninger om geologien i området. Men området ligger på en smeltevandsslette, hvor de øverste jordlag forventes at være sandede. En enkelt nærliggende kort boring har beskrevet geologi, og denne bekræfter, at der træffes sand i de øverste meter af jordbunden. Samme boring har målt det terrænnære grundvandsspejl til 4 meter under terræn. Dette stemmer rimeligt overens med potentialekort for området.

### Spildevandsplan 2010 - 2021

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

Lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret, men er i den gældende spildevandsplan (2010-2021) planlagt separatkloakeret. Separatkloakering skal tænkes ind i byggeprojektet fra starten, så ejendommen er forberedt til separatkloakering, når spildevandsselskabet har lagt ledningerne.

Dagligvareforretningen vil kun medføre en begrænset forøgelse af spildevandet – da seks enfamiliehuse erstattes med en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> - ændringen vil næppe være markant, eller udlede særlige stoftyper. Spildevandet fra arealet ledes til Sandfeld Renseanlæg i Brande

Spildevandsselskabet vil modtage regn- og overfladevand svarende til en befæstelsesgrad på 50 % for området som helhed. Vand fra det resterende befæstede areal, skal forsinkes eller håndteres på egen grund. Det er forudsat at den nye dagligvarebutik etableres med grønne tage (sedumtage), som skønsomt fordampes ca. 50% af regnvandet.

Herudover vil der efter nærmere aftale med Ikast-Brande Spildevand blive etableret regnvandskassetter til forsinkelse og nedsivning af regnvand.

Der er udført geoteknisk analyse af mulighederne for etablering af nedsivning på ejendommen. I hele området er der mulighed for under belagte arealer, at etablere regnvandskassetter, som

### Kloakeringsprincipper

#### **Fælleskloakering**

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

#### **Separatkloakering**

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

#### **Spildevandskloakering**

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

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



nedriver og forsinket regnvandet fra tage og belagte arealer – sådan at der alene udledes den af Ikast-Brande Spildevand skønnede maksimale mængde regnvand til fællesledningen på Østre Alle.

## Klimatilpasning

Ikast-Brande Kommune har i 2013 udarbejdet en Klimatilpasningsplan. Planen handler om, hvordan man vil håndtere voldsomme regnskyl og et deraf øget pres på kloakkerne.

Formålet med planen er, at udpege de fokusområder i kommunen, hvor der er en forhøjet risiko for oversvømmelser i fremtiden. Desuden skal man i planen beskrive Kommunens indsats for at minimere risikoen for oversvømmelser.

Projektet for den nye dagligvarebutik ved Østre Alle skønnes at have en klimaeffekt i forhold til vand. Der har eksempelvis i 2010 været registreret en oversvømmelse af Sædbækken ved Østre Allé i Brande. Det er således vurderet, at der er risiko for oversvømmelse ved planområdet – som typisk kan forventes ved en såkaldt 10 års hændelse. Dvs. skybrud med en nedbørsmængde, der statistisk vil forekomme hvert 10. år.

En højere befæstelsesgrad kan ændre afstrømningen i fremtiden og vurderes til at medføre en væsentligt større risiko for oversvømmelse, end der er i dag. Det kan på nuværende tidspunkt dog ikke afgøres, om risikoområderne vil flytte sig. Det afhænger i høj grad af, hvordan projektet bliver gennemført.

Det er derfor væsentligt, at der i samspil med Ikast-Brande Spildevand tages stilling til, hvordan regnvandet skal håndteres i god tid, inden der ansøges om byggetilladelse og byggeriet sættes i gang. Der skal foreligge en konkret plan for håndtering af regn- og overfladevand samt en ansøgning om dette senest samtidig med byggeansøgningen

## Tekniske anlæg

### Elforsyning og ladestandere

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udstedt en ny bekendtgørelse om ladestandere og ændret bygningsreglementets (BR18) krav om ombygninger.

Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere, og ændringen af bygningsreglementet (BR 18) indfører krav om bygningsautomatik og funktionsafprøvning.

Ladestanderbekendtgørelsen indebærer nærmere, at i bygninger til detailhandel med mere end 10 p-pladser, og hvor der er tale om nybyggeri, skal der etableres mindst en ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestandere.

Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestandere efterfølgende.

#### Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Planområdet ligger inden for et forsyningsområde, hvor der er mulighed for tilslutning til naturgas.

Området er under konvertering/godkendt til konvertering til fjernvarme.

Brande Fjernvarme forsyner nabobutikken Fakta med fjernvarme. Efterfølgende ville man forsyne beboerne i området med fjernvarme. Brande Fjernvarme har dog en beslutning om først at lave gaskonvertering i et område, når der er 50% tilslutning fra eksisterende ejendomme.

Brande Fjernvarme ser dog den mulighed, at man kan tilslutte den nye dagligvarebutik til fjernvarme, uden at Brande Fjernvarme behøver at udrulle fjernvarmen i hele området. Der er ikke tilslutningspligt.

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

#### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

#### Renovation

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

#### Støj fra virksomheder

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

#### Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanens område. Planområdet ligger dog inden for et område med områdeklassificering. Der skal derfor tages jordprøver. Hvis der findes tegn på forurening, skal anlægsarbejder straks standses

og Ikast-Brande Kommune underrettes, så der kan iværksættes afværgeforanstaltninger i nødvendigt omfang.

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

#### Jordbalance

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

### Love og beskyttelseslinjer

#### Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg og ændret adgang til den eksisterende rundkørsel m.m. (se Færdselsloven).

Omlægningen vurderes til at have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling

#### Skovbyggelinie

Omkring Brande Plantage er der en 300 meter skovbyggelinie, som også omfatter lokalplanområdet. Det er ikke nødvendigt med dispensation, da der ligger bebyggelse mellem skoven og planområdet, jf. husrækkereglen i skovloven. I lokalplanområdet vil der være en reduceret beskyttelseszone, sådan at den er mindre end 300 meter og kun omfatter området mellem skoven og husrækken nærmest skoven. Dog er selve skovbyggelinjen på 300 m ikke ophævet.

#### Museumsloven

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

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

Området er beliggende på let sydvestskrående terræn ca. 500 m nordøst for Sædbæk. Inden for ca. 700 m nord og øst for området er der kendskab til seks gravhøje, hvoraf de fire er fredede, sted- og lok. nr.: 170802-120-125. Den nærmeste arkæologiske undersøgelse ligger ved Fyrrevænget ca. 900 m mod syd, sted- og lok. nr.: 170802-306. Her blev der udgravet bebyggelsesspor fra såvel ældre og yngre stenalder som yngre bronzealder/ældre jernalder. Ved anlæggelsen af Brande Omfartsvej samt udstykningen på Kåremagervej er der ca. 1 km mod nordnordøst undersøgt bebyggelse fra yngre stenalder og førromersk jernalder, sted- og lok. nr.: 170802-266.



Det må formodes, at store dele af arealet er forstyrret i forbindelse med opførelsen af de eksisterende huse. Men der findes på matriklerne også områder, som ikke umiddelbart ser ud til at være berørt af anlægsarbejde, og det kan derfor ikke udelukkes, at der kan forekomme skjulte fortidsminder på disse arealer. Museet vil derfor gerne have mulighed for at følge en eventuel afgravning af muldlaget, og de vil således gerne kontaktes, så snart der foreligger en tidsplan for anlægsarbejdet.

### Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, internet- og tv-kabler, vand-fjernvarme-, gas-, dræn- og kloakledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende tilstandsservitutter, som kvitteres til aflysning ved lokalplanens endelige vedtagelse.

- 23.10.1958-911255-57 Dok om tilsyn af bygningskommissionen, vedligeholdet mv. Påtaleberettiget er Ikast-Brande Kommune.
- 03.08.1922-911253-57 Dok om fælles brandmur/gavl mv. Påtaleberettiget er Ikast-Brande Kommune.
- 03.08.1922-91125257 Dok om fælles brandmur/gavl mv. Påtaleberettiget er Ikast-Brande Kommune.
- 24.11.12011-1003125853 Dok om fællesmur mv. Påtaleberettiget er Ikast-Brande Kommune.

Tilstandsservitutter om byggelinier – forbud mod genstande højere end 100 cm m.v. opretholdes.

## Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

### Tilladelser og dispensationer

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

### Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019. Ikast-Brande Kommune har ikke på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om, at foretage ekspropriation inden for lokalplanens område.

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 ekspropriationsstartspunktet.
- 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.



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.

## Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10/05/2017. Planforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes.

Afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget er truffet på baggrund af screening af miljøfaktorer i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Denne screening udleveres efter anmodning.

Etablering af dagligvarebutikken forventes, at give øget trafik på Østre Allé samt i den vestlige ende af N.J. Fjords Allé, og vil dermed i nogen grad påvirke trafikken i rundkørslen. Trafikken forventes derfor ikke at påvirke boligerne på N.J. Fjords Allé, da adgangen til - og fra parkeringspladsen ved butikken ligger tæt på rundkørslen. Det forventes, at kunder der ankommer i bil til butikken primært vil ankomme via Østre Allé.

Adgangen til planområdet fra N.J Fjords Allé vurderes, at kunne gennemføres trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt, da der anlægges fortov langs sydsiden af vejen. Der skal desuden gennemføres en trafiksikkerhedsvurdering i forbindelse med godkendelse af det konkrete vejprojekt.

Det vurderes, at nedrivning af seks boliger kan gennemføres uden store gener for boligområdet. Den ændrede anvendelse i planområdet vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning af grundvand, spildevand og naboer, da området allerede har været udnyttet til bebyggelse.

Det vurderes som positivt, at området tilføres en ny dagligvarebutik, der placeres i gå afstand, tæt på de eksisterende boliger i nærområdet, og det vurderes, at det er bæredygtigt, at der bliver mulighed for adgang til et større udvalg af dagligvarer i lokalområdet, da man undgår mere kørsel i midtbyen.

Lokalplanens ændringer i området til dagligvarebutik forventes derfor samlet set ikke at belaste miljøet markant mere end den nuværende anvendelse til seks åben-lav boliger.

Ud fra en samlet vurdering af lokalplanen for et centerområde og de påvirkninger en realisering af lokalplanen vil få på miljøet, vurderes det, at forslaget til lokalplan nr. 396 ikke skal miljøvurderes.

## Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplan forslaget, 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.

## 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 detailhandel i form af en dagligvarebutik, at bebyggelsens placering fastlægges, at området vejbetjenes via den eksisterende rundkørsel ved Østre Allé, med vejadgang fra N.J. Fjords Allé.

### § 2. Område og zonestatus

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

### § 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde, med mulighed for etablering af en dagligvarebutik.
- 3.2 Det samlede bruttoetageareal til dagligvarebutik og til den enkelte dagligvarebutik må maks. være 1.200 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter.

#### Anden anvendelse inden for lokalplanområdet

- 3.3 De seks eksisterende boliger inden for lokalplanområdet nedrives.
- 3.4 Inden for området kan der opføres tekniske anlæg til kvarterets forsyning.

*Note 3.3: Eksempler på teknisk anlæg kan være: forsyningsbokse, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner, regnbede eller faskiner.*

### § 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere - dog undtaget § 4.2.
- 4.2 Arealer til mindre tekniske anlæg kan udstykkes med et arbejdsareal rundt om soklen.



## § 5. Vej, stier og parkering

### Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra N. J. Fjords Alle, som vist i princippet på kortbilag 2.

### Oversigtsarealer

- 5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørner af de tilstødende arealer afskæres, så der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler.
- 5.3 Der må inden for oversigtsarealer ikke være beplantning eller genstande med en højde der overstiger 0,8, meter.

### Parkering

- 5.4 Al nødvendig parkering skal etableres i lokalplanområdet indenfor et areal, der er udlagt til adgang, parkering og varelevering, som angivet i princippet på kortbilag 2.
- 5.5 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutik.
- 5.6 Der skal etableres parkeringsplads til handicapkøretøjer. Handicapparkering skal placeres så tæt på indgangen som muligt og være med fast 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 en parkeringsplads med ladestander, samt forberedes til etablering af ladestander for hver 5. parkeringsplads.

### Vejbyggelinje

- 5.8 Langs Østre Alle er der pålagt en byggelinje på. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke etableres bygninger eller andre faste anlæg.

Der kan dog etableres parkeringspladser og en enkelt pylon, hvis der tinglyses en deklARATION med bestemmelse om, at parkeringspladser og pylon skal fjernes uden udgift for vejmyndigheden i tilfælde af vejudvidelser med videre.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

- 6.2 Bebyggelse må maksimalt have en højde på 8,5 meter.
- 6.3 Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2.
- 6.4 Mindre bygninger som f.eks. tekniske anlæg og kundevognshuse, må placeres uden for byggefeltet.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader

- 7.1 Facader skal udføres i mursten, og fremstå som blank mur eller vandkures i hvide, grå, sorte eller brune nuancer.
- Facader på sekundære bygninger som skure og lignende, samt mindre bygningsdele som f.eks. karnapper og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer som for eksempel træ, metal eller matteret glas.
- Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.
- 7.2 Facader må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.
- Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelsen.

#### Note 7.1

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

Note 7.2: Hvis der anvendes træ skal det være udført som bræddebeklædning, der fremstår ubehandlet eller malet i hvide, grå eller sorte nuancer.

### Tage

- 7.3 Tage skal etableres med en hældning på mellem 20 og 40 grader og dækkes med tagpap, sedum planter, zink eller lignende.
- 7.4 Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.
- Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.
- 7.5 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:
- At anlægget er inddækket eller på anden vis skjult fra offentlig vej.
  - At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
  - At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget

- 7.6 Tekniske installationer samt udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o. lign. skal inddækkes, så de integreres i bebyggelsen, eller placeres så de ikke er synlige fra offentlig vej eller sti.

### Skilte

- 7.7 På butikkens facader må der kun skiltes med butikkens eget navn og logo. Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logoer uden brug af baggrundsplade. Skiltet må ikke være til gene for naboer eller gennemlyst – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst.
- 7.8 Der må kun opsættes ét skilt på hver facade i en maks. str. af B 3 m X H 1,2 m, og der skal være synlig facademur omkring hele skiltet. Mod Østre Allé må der alene opsættes skilte i form af navn og logo.
- 7.9 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.
- 7.10 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.
- 7.11 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur samt følge opdelingen af vinduer, døre og porte, så bygningens kendetegn ikke sløres. Skiltningen skal godkendes i forbindelse med byggeansøgningen.
- 7.12 Opklæbning af folie på hele fladen af butiksvinduer må ikke finde sted. Opklæbning af bogstaver og bomærke i op til 1/4 af butiksvinduets glasfelt er dog tilladt. Der kan i forbindelse med f.eks. udsalg - maksimalt 3 uger i sammenhæng - opklæbes mindre skilte på butiksvinduer.
- 7.13 Mod Østre Alle tillades opsat en pylon, med en placering i princippet, som vist på kortbilag 3, dog under hensyntagen til oversigtsforhold. Pylonen må have en højde på maks. 4 m til skiltets overkant, og en bredde på maks. 1,6 m. Pylonen må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 meter. Placeringen skal godkendes af vejmyndigheden.
- 7.14 Der tinglyses en deklaration med bestemmelse om, at pylonen skal fjernes uden udgift for vejmyndigheden i tilfælde af vejudvidelser med videre.
- 7.15 Der kan ved indkørslen til dagligvarebutikken opsættes ét fast henvisningsskilt med en højde på maks. 1,5 m og en bredde på maks. 1 m. Skiltet skal placeres minimum 2,5 m fra skel mod N.J. Fjords Alle.
- 7.16 Der må ikke opsættes flagstænger inden for lokalplanområdet.

- 7.17 Skiltning skal godkendes i forbindelse med byggeansøgningen.
- 7.18 Al skiltning og reklamering skal fjernes senest 4 uger efter et forretningsophør.

#### Andet

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

### § 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal etableres plantebede med hække/pur på arealer mellem vejskel og parkeringsfaciliteterne i en maks. højde af 0,8 meter.

Der kan plantes opstammede træer inden for lokalplanområdet under hensyntagen til oversigtsforhold og i en maks. højde af 2 meter.

- 8.2 Parkeringspladser skal etableres inden for det på kortbilag 2 anviste areal til adgang, parkering og varelevering.

- 8.3 Der skal udlægges et areal til udendørs opholds- og friareal på minimum 10 % af etagearealet.

- 8.4 Faste belægninger, som f.eks. asfalt, der ikke giver mulighed for nedsivning, må kun etableres, hvor det er nødvendigt af hensyn til parkering, færdsel, transport, oplag o. lign.

- 8.5 Der skal etableres anlæg til forsinkelse eller håndtering af det overflade-/regnvand fra indkørsler, parkeringsarealer, hustage i form af grønne tage, faskiner, regnbede og/eller lignende, der overstiger en befæstelsesgrad på 50 %.

- 8.6 Belysning af parkeringsarealer, veje, stier- og friarealer må kun udføres på standere med en højde på maks. 4m samt enkelte armaturer placeret på bygningen, maks. 4 m over terræn. Ved opsætning af belysning skal det sikres, at der ikke opstår blændingsgener for trafikanter og naboejendomme.

- 8.7 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne eller lignende. Henlæggelse af materiale og materiel må derfor ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer

*Note 8.1: Opholdsarealer er arealer, der udlægges til ophold. Opholdsarealer omfatter kun arealer, der er anlagt til egentligt ophold og omfatter ikke beplantningsbælter, parkerings- og servicearealer m.v.*

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



(kan her være trådhegn). Dog må der, i butikkens åbningstid og i umiddelbar tilknytning til butikkens indgang, opstilles en udstilling af varer.

### Støj

- 8.8 For at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder, skal der etableres den nødvendige støjafskærmning i lokalplanområdet.
- 8.9 Støjafskærmning skal etableres i skel mod syd og øst, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 8.10 Støjafskærmningen skal etableres som et støjhegn, og skal begrønnes med beplantning, så den fremstår som en grøn væg.

### Hegn

- 8.11 Yderligere hegn mod skel må kun etableres som fast hegn med træbeklædning, eller mur eller levende hegn i en i max. højde af 1,8 m.

### Terræn

- 8.12 Der må ikke foretages terrænregulering inden for 1 meter fra skel. Terrænregulering som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes i forbindelse med byggeansøgningen.
- 8.13 Terrænregulering skal udformes som naturlige skrånninger på egen grund, uden brug af støttemure.

## § 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem med fælleskloakering, og skal være forberedt til separatkloakering jf. gældende spildevandsplan. Der skal ligeledes foreligge en plan for håndtering af overskydende regnvand. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brandes Spildevand A/S.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.
- 9.5 Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny opvarmet bebyggelse kan tilsluttes kollektiv varmforsyning iht. Varmeforsyningsloven og aftaler med berørte forsyningselskaber. Der er ikke tilslutningspligt.

- 9.6 Jf. Ladestanderbekendtgørelsen skal der ved ny bebyggelse til detailhandel med mere end 10 p-pladser, etableres mindst en ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestandere.

Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestandere efterfølgende.

## § 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- den er tilsluttet det kollektive elnet,
- den er tilsluttet almen vandforsyning,
- den er tilsluttet Ikast-Brande Spildevand A/S's spildevandssystem,
- der er etableret de nødvendige anlæg til forsinkelse eller håndtering af overflade-/regnvand jf. § 8.4, fra indkørsler, parkeringsarealer og hustage, der overstiger en befæstelsesgrad på 50%, i form af f.eks. grønne tage, faskiner, regnbede og/eller lignende,
- samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er tilmeldt Ikast-Brandes Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

## § 11. Servitutter

- 11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter indenfor lokalplanens område, i henhold til planlovens § 15, stk.2, nr. 16:

23.10.1958-911255-57 Dok om tilsyn af bygningskommissionen, vedligeholdet mv. Påtaleberettiget er Ikast-Brandes Kommune.

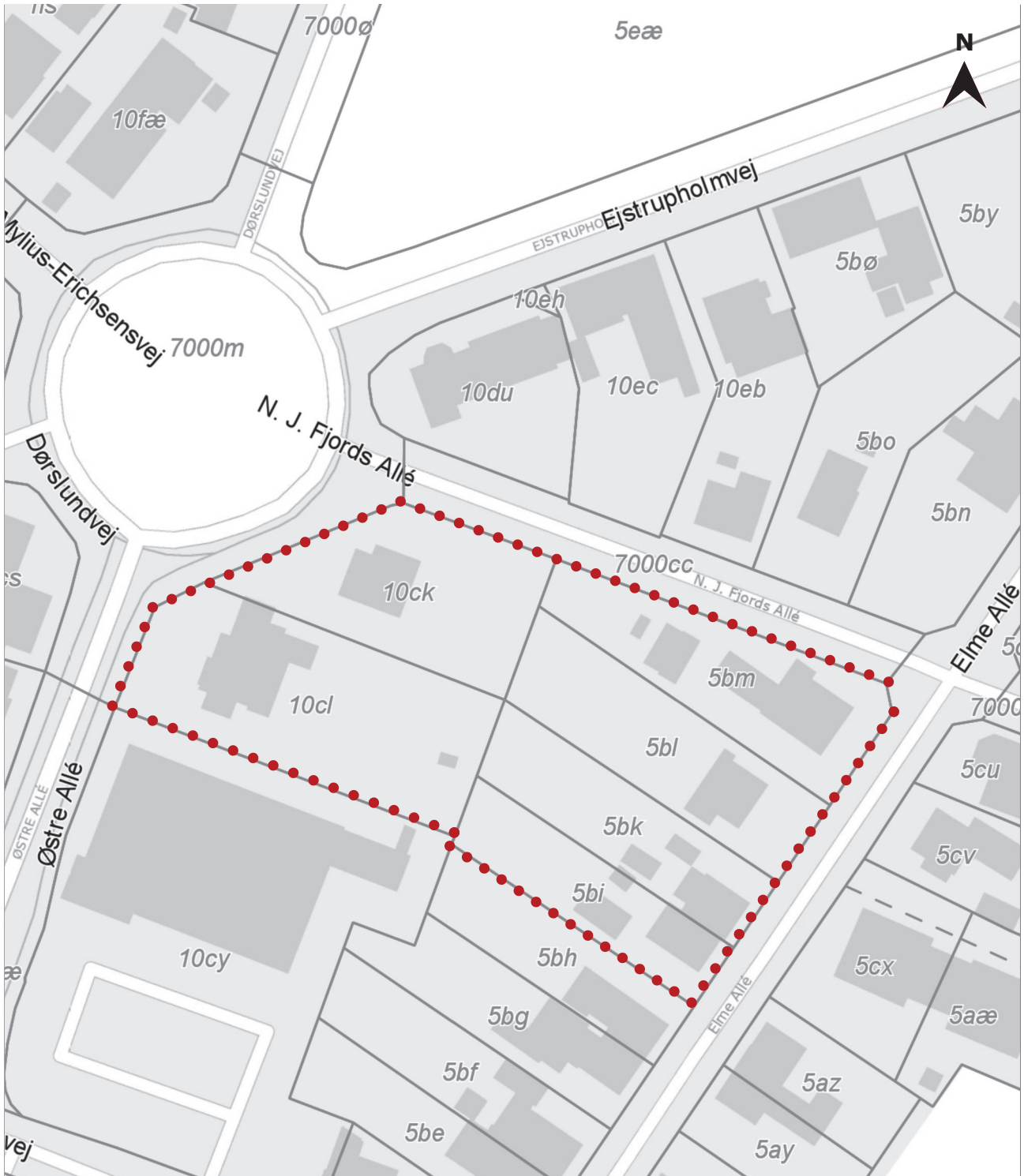
03.08.1922-911253-57 Dok om fælles brandmur/gavl mv. Påtaleberettiget er Ikast-Brandes Kommune.

03.08.1922-91125257 Dok om fælles brandmur/gavl mv. Påtaleberettiget er Ikast-Brandes Kommune.

24.11.12011-1003125853 Dok om fællesmur mv. Påtaleberettiget er Ikast-Brandes Kommune.

## § 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 og planloven.



Målestok ca. 1:X.000 ved print i A4







Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 396
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger

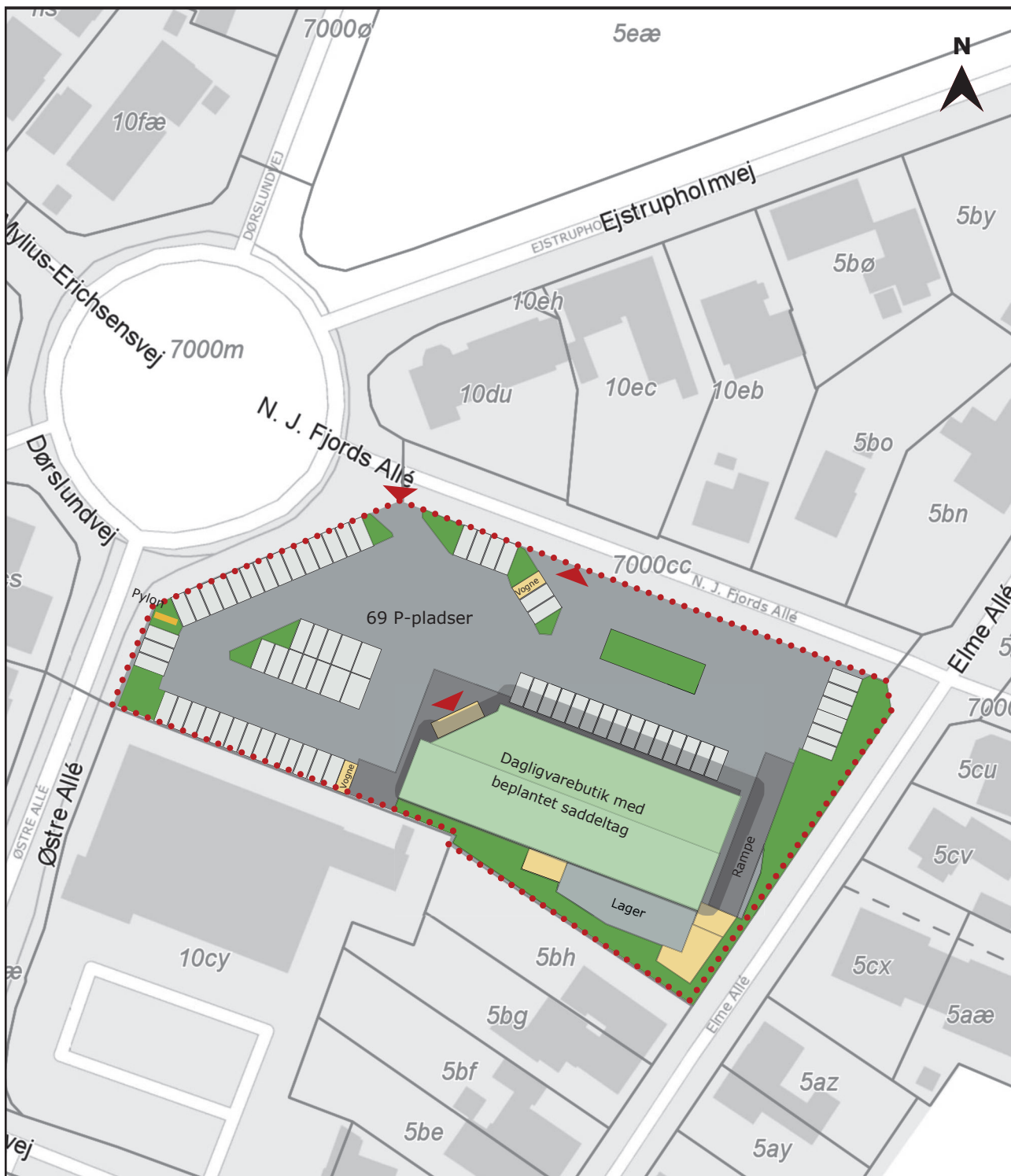


Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

Signaturforklaring

	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 396		Grønt areal
	Byggefelt		Ind- og udkørsel
	Adgang, parkering, varelevering, gård		Placering af støjafskærmning





Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

Signaturforklaring

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 396	▲ ▼	Ind- og udkørsel
□	Eksisterende matrikelskel	■	Pylon
■	Eksisterende bygninger		

## 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 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



### Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 9. november 2020 godkendt at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 396 - Centerområde - Øster Allé, Brande.

**Høringsperioden løber fra den 18. november 2020 og frem til den 6. januar 2021.**



### 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.