

# Lokalplan nr. 461

Erhverv, Herningvej, Brande

## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



*Lokalplanområdets placering i kommunen.*

### Titel

Lokalplan nr. 461  
Erhverv, Herningvej, Brande.

Endelig vedtaget den 27. maj 2024.

### 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

## Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>
Beliggenhed & eksisterende forhold	4
Baggrund og formål	4
Forhold til kommuneplanen & øvrig planlægning	5
Klimatilpasning	8
Tekniske anlæg	8
Love og beskyttelseslinjer	10
Lokalplanens gennemførelse	10
Situationsplan af byggeprojekt	13
Miljøvurdering	15
Ændringer som følge af den offentlige høring	15
<b>Bestemmelser</b>	<b>16</b>
§ 1. Formål	16
§ 2. Område & zonestatus	16
§ 3. Områdets anvendelse	16
§ 4. Udstykning	17
§ 5. Vej, stier & parkering	17
§ 6. Bebyggelsens omfang & placering	17
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 8. Ubebyggede arealer	19
§ 9. Tekniske anlæg	19
§ 10. Betingelser for ibrugtagelse	20
§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan	20
§ 12. Retsvirkninger	20
<b>Bilagliste</b>	
Kortbilag 1 - Matrikelkort	21
Kortbilag 2 - Anvendelse	22
Bilag 3 - Støj	23
Bilag 4 - Miljøklasser	24
<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>26</b>

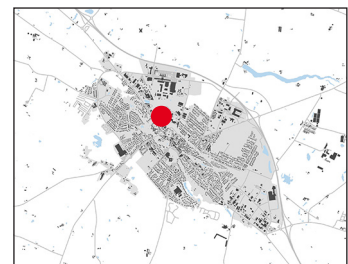
# Lokalplan nr. 461

## Erhverv, Herningvej, Brande

### Redegørelse

#### Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanens område ligger centralt i Brande og rummer dels en del af fabriksanlægget for virksomheden Kartoffelmelcentralen (KMC) og dels et mindre område, der er udlagt til boliger, og som tidligere rummede 6 boliger. KMC har i de senere år opkøbt 4 af boligerne og 2 af boligerne er idag revet ned og der er anlagt parkeringsplads på de 2 grunde. Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.



Lokalplanområdets placering i byen

#### Baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes efter ønske fra virksomheden i området, KMC, der ønsker mulighed for at kunne udvide produktionen, og i den forbindelse ønsker mulighed for, at kunne opkøbe og nedlægge boligerne i området således, at hele området på sigt bliver et erhvervsområde. Samtidigt har KMC et ønske om at



Lokalplanområdets afgrænsning.

kunne opføre en enkelt hal i en højde på op til 25 meter. Denne vil skulle ligge i lokalplanens delområde 1. Boligerne ligger i lokalplanens delområde 2.

Lokalplan 461 overfører de relevante bestemmelser fra den tidligere lokalplan nr. 333, bortset fra, at den generelle højde i delområde 1 forøges fra 20 til 25 meter.

Lokalplanen medfører ikke en handlepligt. Ejerne af de eksisterende boliger kan vælge at fortsætte den eksisterende lovlige anvendelse til boliger, uanset lokalplanen.

## **Indhold**

### **Anvendelse**

Området anvendes til erhverv i form af produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.

### **Bebyggelse & anlæg**

Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af erhvervsområdet, således at der kan bygges i en højde på op til 25 meter i delområde 1, og at der kan bygges op til en højde på 10 meter i delområde 2. Eksisterende byggelinje på 17,5 meter fra vejmidte af Herningvej fastholdes.

Ved nedrivning af bygninger, skal man være opmærksom på arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, særligt kolonier af flagermus.

### **Trafik**

Lokalplanområdet har adgang for kørende trafik fra Herningvej. Markedspladsen afbrydes som vist på situationsplanen side 13 og der etableres en vendemulighed.

### **Børn i byen**

I lokalplanområdet er der nogle få boliger, som forudses nedrevet og erstattet med erhvervsbyggeri i løbet af en årrække, herefter vil der ikke være nogen anledning for børn til, at færdes på egen hånd i området.

## **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 omfattet af rammeområderne nr.13.B4.3 og 13.E3.12 i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033. Rammeområde 13.B4.3 udlægger området til boliger, rammeområde 13.E3.12 udlægger området til erhverv i miljøklasse 3-5 med en maksimal bygningshøjde på 40 meter. Og giver mulighed for detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. Erhvervsområdet er i kommuneplanens retningslinjer udlagt til erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, og skal friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

Planområdet er desuden omfattet af retningslinjer for kulturhistoriske værdier, da arealet ligger indenfor det værdifulde kulturmiljø for Brande By. Ændringer i området vurderes ikke at forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier i området.

Lokalplanen udlægger området til erhverv i miljøklasse 2-4 med en maksimal bygningshøjde på 40 meter og er derfor ikke i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser. Derfor offentliggøres der sideløbende med lokalplanen et tillæg nr. 42 til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033, der overfører en del af rammeområde nr. 13.B4.3 og en del af rammeområde nr. 13.E3.12 til et nyt rammeområde nr. 13.E3.13. Det nye rammeområde nr. 13.E3.13 udlægges til erhverv i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, og vil herefter omfatte hele lokalplanens område. Ligeledes udvides kommuneplanens retningslinje for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, så den omfatter hele rammeområde nr. 13.E3.13.

### **Eksisterende lokalplan**

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 333 for Erhverv, Herningvej, Brande. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 461 aflyses lokalplan nr. 333 for den dels vedkommende, der er omfattet af lokalplan nr. 461.

### **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.

Overfladevand forventes afledt til Brande Å, der er omfattet af Vandområdeplanerne. Målsætningen på vandløbsstrækningen er god økologisk tilstand. Målsætningen er på nuværende tidspunkt opfyldt, og der er ingen indsatskrav på vandløbsstrækningen.

Realisering af lokalplanen vurderes ikke, i henhold til gældende vandområdeplaner, at medføre en forringelse i antallet af kvalitetsparametrene (insekter, planter og fisk) på den målsatte vandløbsstrækning.

### **Natura 2000**

Nærmeste Natura 2000 område er Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage der ligger ca. 5 km nord øst for lokalplanområdet. Pga. afstanden fra lokalplanområdet til nærmeste Natura 2000 område, vurderes lokalplanområdet ikke at være økologisk eller hydrologisk forbundet og planen vurderes derfor ikke at påvirke Natura 2000 områdes naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget hverken i sig selv, eller i sammenhæng med andre planer og projekter.

### **Bilag IV arter**

Der er registeret følgende Bilag IV arter i regionen: Damflagermus, Vandflagermus, Brun-Flagermus, Sydflagermus, Trolflagermus, Odder, Markfirben, Spidssnudet Frø, Grøn Kølleguldsmed og Ulv. Pga placeringen inde i byen, med ca. 300 meter til nærmeste vandløb og 280 meter til nærmeste sø, vurderes lokalplanen kun at kunne påvirke flagermus, da de øvrige arter er tilknyttet søer, vandløb og/eller uforstyrrede arealer.

Flere flagermusarter benytter bygninger og/eller træer til at raste i. Arealet der inddrages til den nye lokalplan, indeholder flere bygninger og træer.

Lokalplanens realisering forudsætter, at ejendommene Herningvej 18, 20, 22 og 24 nedrives. Derfor er der foretaget besigtigelser af bygninger og træer på ejendommene. Der er ikke fundet tegn på flagermus.

### **Grundvand og geologi**

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD) samt i indvindingsoplandet til Brande Vandværk Vandforsyning.

Planområdet ligger i et område udenfor hygiejnezoner, følsomme indvindingsområder og indsatsområder. Der er ca. 1 km. til den nærmeste drikkevandsboring.

Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grov sandet jord. Af nærliggende boringer fremgår det, at i de øverste ca. 6 m består af sand. Ud fra potentialekort ligger det mest terrænnære grundvandsspejl ca. 5,5 m under terræn.

De nærliggende boringer viser hhv., at grundvandsspejlet står ca. 4,5 m under terræn. Det er således vanskeligt at vurdere, hvor grundvandsspejlet præcist er

Da det forventes, at grundvandet står forholdsvis terrænnært, kan det være nødvendigt at undersøge de konkrete forhold, inden et evt. byggeprojekt sættes i gang. Undersøgelsen skal både vise, om der bliver behov for grundvandssænkning i byggefasen og om jorden er egnet til nedsivning. Det er en forudsætning for et byggeprojekt, at der er en holdbar plan for håndtering af overfladevandet, inden projektet sættes i gang. Da det forventes, at området er sandet, og at grundvandet står

flere meter under terræn, vurderer Ikast-Brande Kommune, at der er mulighed for nedsivning af overfladevand og/eller spildevand.

### **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.

Området er fælleskloakeret og der er ingen planlagte ændringer i nuværende eller kommende spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden er højere end 50% på den enkelte grund, skal vandet fra det overskydende areal forsinkes eller håndteres på egen grund, f.eks. ved nedsivning. Regnvand skal holdes på egen grund og må ikke give anledning til gener for naboer.

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

Afledning af processpildevand som følge af øgede aktiviteter behandles i en særskilt afgørelse. De nævnte ændringer i lokalplanen vurderes ikke i sig selv, at medføre en ændring i spildevandets mængde eller sammensætning

### **Klimatilpasning**

På grund af høj befæstelsesgrad kan der være risiko for skybrudsrelateret oversvømmelse ved ekstreme regnhændelser. Særligt den sydvestlige del af matr. nr 1 kz er i risiko for oversvømmelse.

### **Trafikplanlægning**

I forbindelse med kommende byggeri er det planen, at vejen "markedspladsen" afbrydes lige øst for lokalplanens område. Dette skønnes ubetænkeligt, idet der er eksisterende vendemuligheder i området.

### **Tekniske anlæg**

#### **Elforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

#### **Kloakering**

Se afsnit Spildevandsplan 2010 - 2021 ovenfor.

#### **Varmeforsyning**

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. I den eksisterende varmeplan er den del af området, der var omfattet af lokalplan nr. 333 udlagt til naturgasforsyning. Resten af området er udlagt til fjernvarme.

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

### **Kloakeringsprincip**

#### **Fælleskloakering**

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



### **Vandforsyning**

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

### **Renovation**

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

### **Støj fra virksomheder**

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

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

### **Jordforurening**

Indenfor matr. nr. 1ft og matr. nr. 1ov Brande By, Brande er det konstateret, at grundene måske er forurenede og der pågår et nærmere kortlægningsarbejde i regions regi. Inden bygge- og anlægsarbejder igangsættes, skal Ikast-Brandes miljøafdeling underrettes. Opgravning og flytning af forurenede jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

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

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

### **Jordbalance**

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

## **Love og beskyttelseslinjer**

### **Trafikforhold**

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

### **Museumsloven**

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

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

### **Skovbyggelinje**

Dele af lokalplanen ligger i udkanten af en skovbyggelinje.

Da der ligger anden væsentlig bebyggelse imellem skoven og planens byggeri, vurderes realiseringen af planen ikke at kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

### **Servitutter**

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

## **Lokalplanens gennemførelse**

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

### **Tilladelser og dispensationer**

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

### **Ved ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan**

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

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

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private

rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

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

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

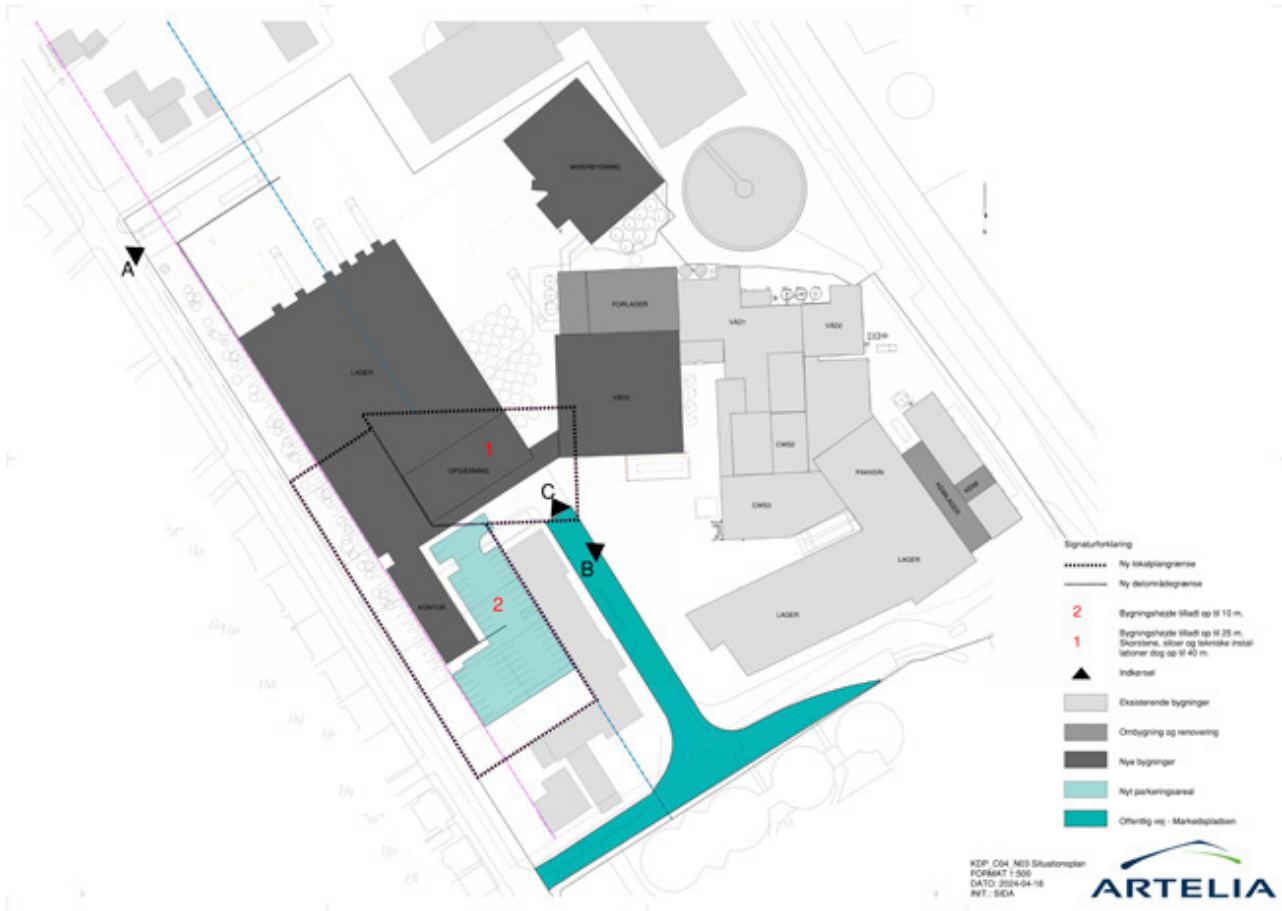
Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

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

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

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015

**Illustrationsplan (vejledende)**



Illustrationsplan, indsendt af virksomheden KMC

## Visualiseringer af byggeprojekt



Visualiseringer af byggeprojekt, set fra Herningvej  
indsendt af KMC

## Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Planforslaget blev derfor screenet med det resultat, at det ikke skulle miljøvurderes.

Etableringen af projektet vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet, da projektet ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelse. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på at der ikke er negativ effekt på natur, landskab, beskyttede arter, trafikikkerhed eller på befolkningens sundhed.

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

### **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.

## Ændringer som følge af den offentlige høring

Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanen som følge af den offentlige høring.

Bygherre har endnu ikke detailprojekteret det påtænkte projekt. Illustrationsplanen på side 13 og visualiseringer på side 14 er de senest opdaterede skitser fra virksomheden KMC. Derfor er illustrationsplanen og visualiseringer ændret i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag. Opdateringerne har ikke indvirkning på lokalplanens bestemmelser eller kortbilag.

Der er foretaget undersøgelser for flagermus i området, og derfor er der foretaget redaktionelle rettelser i redegørelsen om Bilag IV arter.

## Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er

- at området kan anvendes til erhverv i form af produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, som f.eks. kartoffelmelsfabrik med modtagelses- og lagerfaciliteter.
- at området vejbetjenes fra Herningvej eller Markedspladsen.

### § 2. Område & zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

#### Delområder

2.3 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

### § 3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til erhverv i form af produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder svarende til højest miljøklasse 4.

3.2 Delområde 2 må kun anvendes til erhverv i form af produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder svarende til højest miljøklasse 2

3.3 Uanset miljøklasse må der ikke ske større støjpåvirkning af naboer end beskrevet i de vejledende støjgrænser, se evt. bilag 3.



### **Anden anvendelse inden for lokalplanområdet**

3.4 Inden for området kan der opføres tekniske anlæg.

## **§ 4. Udstykning**

### **Grundstørrelser**

4.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 2000 m<sup>2</sup>.

### **Tekniske anlæg**

4.2 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelgrund

## **§ 5. Vej, stier & parkering**

### **Vejadgang**

5.1 Vejadgangen skal ske fra Herningvej eller fra Markedspladsen

### **Belysning**

5.3 Vej og stibelysning skal udføres således at områder uden for lokalplanen ikke oplyses af belysningen.

5.4 De enkelte bygninger og siloer må ikke belyses udefra, undtagen ved særlige og sjældne lejligheder som f.eks. jubilæer eller byfest.

### **Parkering**

5.5 Der skal på egen grund udlægges det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere og gæster.

## **§ 6. Bebyggelsens omfang & placering**

6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 100%

6.2 Bygninger må i delområde 1 opføres med en højde op til 25 meter. Enkelte bygningsdele som skorstene, antenne-

og mobilmaster samt andre tekniske installationer (f.eks. ventilation) kan dog opføres i en højde op til 40 meter. Spraytårne kan opføres i en højde på op til 35 meter. Siloer kan opføres op til en højde på op til 40 meter.

- 6.4 Bygninger i delområde 2 må opføres i op til 10 meters højde
- 6.6 Der er en byggelinje langs Herningvej. Arealer inden for denne skal friholdes for byggeri. Byggelinjen regnes som 17,5 meter fra vejmidte.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal udføres i enten teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte eller søstensbeklædte betonelementer. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte eller moccifarvede nuancer.

Facader på mindre, sekundære bygninger kan udføres i andre materialer som for eksempel træ, metal eller matteret glas.

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

- 7.2 Facader, der er vendt imod Herningvej må ikke opføres som ubrudt mur og skal fremstå som enten pudset eller i teglsten (blank eller vandskuret). For at bryde facaden kan der være arkitektoniske elementer i form af facadepartier i træ, fibercementplade eller andet egnet materiale, der kan give et spændende og varieret udtryk, der bryder den store flade.

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

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 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 Der må uanset § 7.4 opsættes solceller på vinklede stativer på maks. 15 grader på flade tage, såfremt disse trækkes mindst 1 meter tilbage fra kanten af taget.

### Skilte

7.6 Der må kun skiltes med 1 skilt for hver af virksomhederne ved hver indkørsel.

7.7 Skilte ved indkørsler må maksimalt være 1,5 meter brede og 3 meter høje, og må ikke være belyste.

## § 8. Ubebyggede arealer

8.1 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.

### Hegn

8.2 Hegn vendt mod Herningvej skal etableres enten som hæk eller som plantedækket mur. Der må etableres trådhegn, såfremt der plantes hæk eller buskads umiddelbart foran trådhegnet. Bestående hegn kan bibeholdes.

### Terræn

8.3 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel til nabo.

## § 9. Tekniske anlæg

9.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloaksystem i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.

9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.

## § 10. Betingelser for ibrugtagelse

10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug gælder:

- Bortledning af overflade/regnvand fra større befæstede arealer skal forsinkes eller håndteres på den enkelte grund, svarende til en befæstelsesgrad på maks. 50%.

## § 11. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

11.1 Lokalplan nr. 333 for erhvervsområde ved Herningvej, vedtaget af Brande Kommune den 10. oktober 2016 aflyses for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## § 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. 1:1.000 ved print i A4

**Signaturforklaring**

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 461
□	Eksisterende matrikelskel
■	Eksisterende bygninger (Kort fra 2022)



Målestok ca. 1:1.000 ved print i A4

**Signaturforklaring**

●●●	Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 461	▭ (yellow)	Delområde
▭ (black)	Eksisterende matrikelskel	- - -	Byggelinje 17,5 meter fra vejmidte af Herringvej
■ (grey)	Eksisterende bygninger (Kort fra 2022)		

## Vejledende grænseværdier for støjbelastning

Virksomheder skal overholde støjgrænser i de områder, hvor de ligger og i forhold til de omkringliggende områder, der belastes af støj fra den enkelte virksomhed.

De vejledende grænseværdier for støjbelastning er de værdier Miljøstyrelsen anbefaler som maksimum for støjbelastninger under forskellige forhold. Forholdene angives ud fra tidspunkt på døgnet og hvilken anvendelse der er i området hvor virksomheden ligger (se tabellen nedenfor).

Selve støjgrænsen for en virksomhed fastlægges af en miljømyn- dighed, derfor er støjgrænserne som ses nedenfor kun vejledende.

### Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

#### Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Tidsrum  Områdetype (faktisk anvendelse)	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
	Lørdag kl. 07.00 - 14.00	Lørdag kl. 14.00 - 22.00	Søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00
Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centereområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
Etageboliger	50 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for tæt lav og åben lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
Sommerhusområder og offentligt tilgængeligt rekreative områder, Særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 dB
Kolonihaveområder	Grænseværdien for støjbelastningen afhænger af beliggenhed og den planlægningsmæssige situation		
Det åbne land (inkl. landsbyer og landbrugsarealer)	Ønskeligt at støjniveauet er lavt, der foretages en konkret vurdering for det enkelte område og sag		

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

## Vejledning om miljøklasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Der kan benyttes kortere planlægningsafstand, hvis omgivelserne er mindre støjfølsomme end åben-lav boligbebyggelse, som er grundlaget for klassificeringen. Er der eksempelvis tale om etageboligområder eller områder for blandet bolig og erhverv, kan afstandene skønsmæssigt halveres. Virksomheder, som har gjort særlig meget ud af støjdemping og støjsvag produktionsteknologi, kan undertiden have en lavere klasse end angivet. Derimod vil bestående virksomheder ofte have en højere klasse end angivet.

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

# Praktiske oplysninger

## - om lokalplanprocessen



### Vedtagelse

Lokalplan nr. 461 - Erhverv, Herningvej, Brande er:

- Offentligt bekendtgjort den 30. maj 2024
- Endeligt vedtaget den 27. maj 2024
- Offentliggjort som forslag den 21 december 2023
- Godkendt som forslag den 18. december 2023



### Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 461 - Erhverv, Herningvej, Brande var i offentlig høring i perioden fra den 21 december 2023 og frem til den 22. januar.



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

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

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

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk  
eller 9960 4000.