

Debatoplæg

Fordebat om ny planlægning for et område ved Søbrinken i Ejstrupholm

Indkaldelse af idéer og forslag

Fordebat

Ikast-Brande Kommunes byråd overvejer at lave ny kommune- og lokalplanlægning for et eksisterende sommerhusområde og en del af et boligområde ved Søbrinken og Ågade i Ejstrupholm.

Størstedelen af planområdet ligger lige uden for byzonen. Det overvejes at overføre hele det areal, som i dag ligger i sommerhusområde og landzone, til byzone. Det overvejes også at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligområde og nærrekreativt område i tilknytning til Midtjysk Efterskole gennem tillæg til den gældende kommuneplan og ny lokalplan.

Inden byrådet går videre med planprocessen, vil Kommunen informere om planlægningen og give dig mulighed for at komme med forslag og idéer til den videre planlægning. Der indkaldes derfor forslag og idéer til planlægningen i en forudgående, offentlig høring.

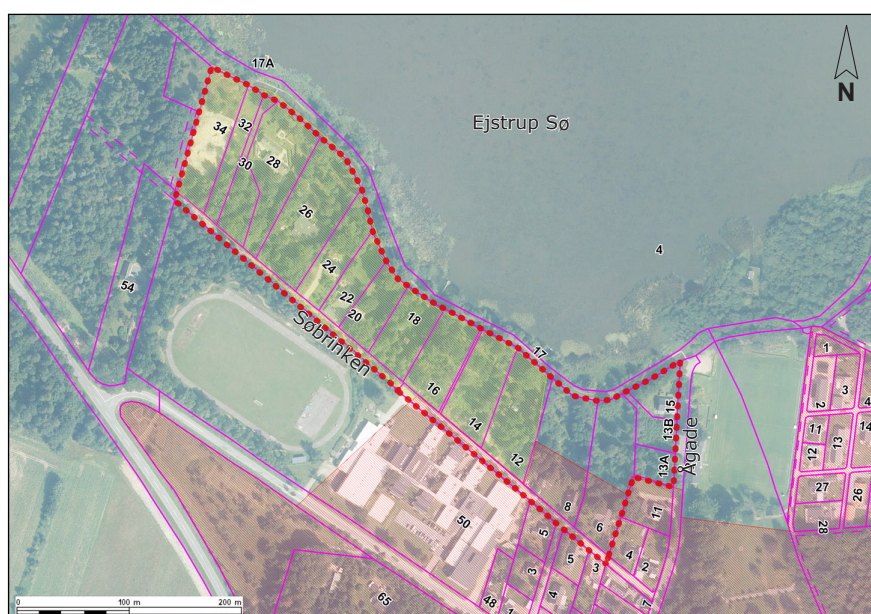
I den videre planlægning påtænker Kommunen at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillægget bliver grundlaget for at fastsætte konkrete bestemmelser for områdets anvendelse og udnyttelse i en ny byggeretsgivende lokalplan. Den nye lokalplan vil afløse den gældende lokalplan, som er fra 2016.

Planområdet

Planområdet omfatter arealer i den nordvestlige del af Ejstrupholm, syd for Ejstrup Sø. I den nordlige del af planområdet ligger Holtum Å. I den sydlige del af området ligger vejen Søbrinken. Området vejbetjenes fra Søbrinken og Ågade.



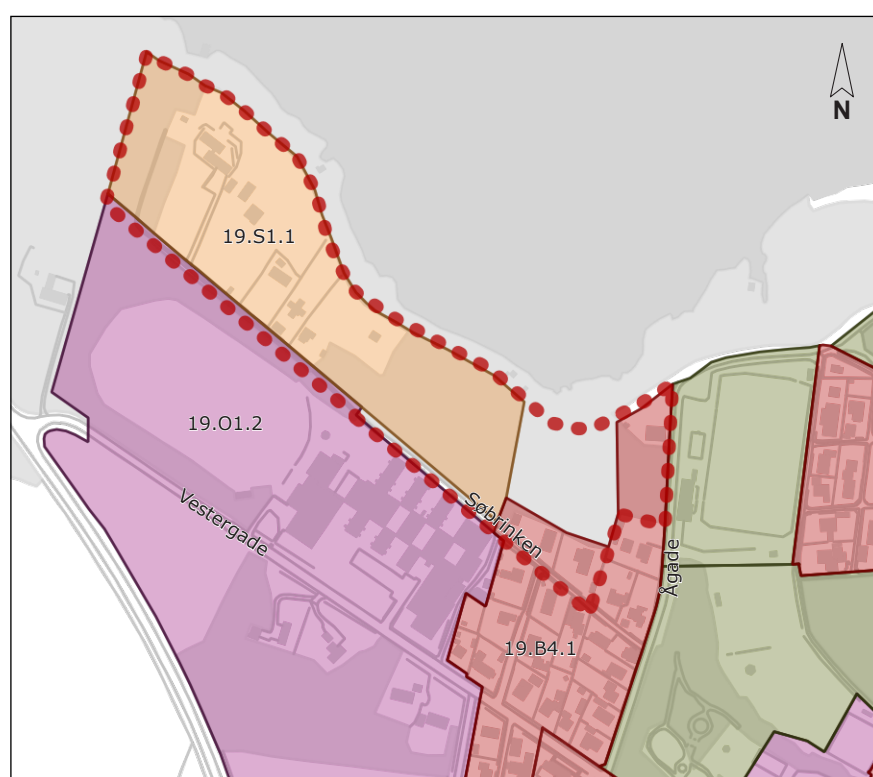
Områdets placering i kommunen.



Planområdet. Sommerhusområdet er markeret med gul skravering, byzone er vist med rød skravering

Det meste af området er et sommerhusområde, hvor der er udstykket tolv sommerhusgrunde. Der er på otte af grundene opført sommerhuse. Der er registreret helårsbopæl for ejerne på fire af disse grunde. Fire sommerhusgrunde er endnu ikke bebyggede.

I den østligste del af planområdet er der ud mod Ågade tre boliggrunde i landzone, og der er opført en bolig på den ene af disse grunde. Mellem sommerhusområdet og landzonegrundene er der to grunde, som ligger i både landzone og byzone. På grundenes byzonearealer er der opført boliger mens havearealet ligger i landzone.



Kommuneplanrammer (vedtaget)	
	Teknisk anlæg
	Område til offentlig formål
	Sommerhusområde
	Rekreativt område
	Centerområde
	Erhvervsområde
	Blandet bolig og erhverv
	Boligområde

Nuværende kommuneplanrammer i planområdet

Størstedelen af planområdet er omfattet af kommuneplanramme 19.S1.1 og Lokalplan 325, som udlægger arealerne til sommerhusområde. Vejen Søbrinken er delvist omfattet af kommuneplanramme 19.O1.2, og den østlige del af planområdet er delvist omfattet af kommuneplanramme 19.B4.1 til boligformål.

De nuværende boliger i den østlige del af planområdet er omfattet af den gældende spildevandsplan og er separatkloakerede. Det nuværende sommerhusområde ligger uden for offentlig kloakering og er således ikke omfattet af spildevandsplanen. Spildevand håndteres derfor i decentrale anlæg på de enkelte bebyggede grunde, og mange af disse anlæg er blevet etableret inden for de seneste år. Der er ingen offentlige ledninger til håndtering af vejvand i dette område.



Det nuværende sommerhusområde set fra stien ved Ejstrup Sø

Beskrivelse af ny planlægning

Ikast-Brande Kommune har fået henvendelser fra nogle af ejerne i området. Ejer af Søbrinken 14 og 16, Midtjysk Efterskole, ønsker ikke at opføre sommerhusgrunde på deres grunde, men hellere vil anvende grundene til rekreative formål til gavn for efterskolen. Eftersom disse matrikler ligger i sommerhusområde, og den gældende lokalplan fastlægger, at området kun må anvendes til sommerhusområde, vil det ikke være muligt at dispensere fra lokalplanen. Et tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan vil kunne skabe mulighed for at anvende grundene til rekreative formål.

Størstedelen af sommerhusområdet fremstår i dag med større sommerhuse, som også anvendes til helårsbeboelse. Områdets karakter fremstår derfor bymæssig og opfattes som værende en del af Ejstrupholm by. Derfor overvejes det, om hele området skal overføres til byzone med mulighed for at etablere åben-lav boliger.

Det er ikke intentionen, at området skal fortættes bebyggelsesmæssigt. Derfor er det hensigten, at den nye lokalplan skal fastlægge, at der maksimalt må opføres én bolig pr. grund, og at de eksisterende grunde ikke må udstykkes yderligere. Hermed bevares den særlige karakter i området med store grunde og beplantning.

For at der kan udarbejdes ny lokalplan for området, skal der samtidigt udarbejdes et kommuneplantillæg, som skal ændre anvendelsen fra sommerhusområde og boligområde til boligområde og område til rekreative formål.

Planområdets endelige udformning, herunder regulering af bebyggelse mv., fastlægges i forbindelse med den kommende lokalplanlægning.

Planlægningens hovedspørgsmål

Ændring af anvendelse

Det er hensigten med den kommende planlægning at ændre planområdets anvendelse fra sommerhus- og boligområde til boligområde og nærrekreativt område i tilknytning til Midtjysk Efterskole. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres hele planområdet til byzone.

Natur

Der er i kommuneplanen udpeget naturområde og økologisk forbindelse langs planområdets nordlige afgrænsning ved Holtum Å. Der er desuden beskyttet natur i form af mose og sø umiddelbart nord for planområdet. Den nuværende lokalplan fastlægger en byggelinje på 25 meter fra Holtum Å, hvor der ikke må opføres bebyggelse eller foretages terrænregulering. I den kommende lokalplanlægning skal denne byggelinje fastholdes, så man bl.a. kan sikre spredningsmuligheder for dyr og planter.

Landskabshensyn

Da den vestlige del af planområdet er omfattet af et bevarelsesværdigt landskab, skal der tages særligt hensyn til, at landskabsoplevelsen ikke forringes. Derfor vil den kommende lokalplan ikke give mulighed for yderligere udstykning af de eksisterende grunde i området. Der vil desuden blive fastlagt særlige bestemmelser om terrænregulering, beplantning samt bebyggelsens omfang og fremtoning med henblik på at sikre de landskabelige interesser.

Spildevand

Når et område overføres til byzone, medfører det ikke automatisk, at alle ejendomme skal tilsluttes offentlig kloakering. Hele området skal derfor enten optages i spildevandsplanen og omfattes af den offentlige spildevandsforsyning, eller de eksisterende private løsninger i de dele af området, som i dag ikke er omfattet af spildevandsplanen, kan fortsætte som hidtil.

Opmærksomhedspunkter

Overførsel til byzone kan medføre ændrede skattemæssige og økonomiske forhold for ejerne af de enkelte grunde i planområdet. Kommunen kan ikke rådgive herom, og spørgsmål skal derfor rettes til Skattestyrelsen.

Hvis hele området spildevandskloakeres, vil de ejendomme, der hidtil ikke har været tilsluttet spildevandskloak, blive opkrævet et tilslutningsbidrag. For den enkelte grundejer kan der desuden være betydelige omkostninger forbundet med at nedlægge eksisterende nedsivningsanlæg for at etablere tilslutning til de nye spildevandsledninger. Spørgsmål vedrørende udgifter og tilslutningsbidrag skal rettes til Spildevandsselskabet.

Den videre proces

Inden der tages stilling til hvilket omfang planerne skal have og hvordan der skal arbejdes videre med planerne, ønsker Kommunen at høre om dine eventuelle holdninger og synspunkter i forhold til ovenstående hovedspørgsmål.

Når fordebatten er gennemført, vil der forventeligt blive en politisk behandling, som dels tager stilling til det videre arbejde med planlægningen, og om området skal optages i spildevandsplanen, eller forholdene kan fortsætte som hidtil.

Herefter vil der blive udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg og et forslag til lokalplan, som udsendes i offentlig høring samtidigt.

Berørte parter, naboer, relevante foreninger, offentlige myndigheder med flere vil blive orienteret, når planforslagene kommer i offentlig høring. Der vil i den fase blive lejlighed til at fremsætte bemærkninger til de konkrete planforslag, inden Byrådet forholder sig til den endelige vedtagelse af planerne.

Praktiske oplysninger

- dine muligheder i fordebatten

Har du bemærkninger eller ideer?

Før Ikast-Brande Kommune går i gang med den videre planproces, vil vi gerne høre dine ideer og forslag til den videre planlægning. F.eks. hvordan området kan udvikles på den bedste måde, eller om der er nogle særlige hensyn, der bør indgå i planlægningen for området?

Alle indkomne bemærkninger vil indgå i byrådets behandling af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for projektområdet.

Debatoplægget er i offentlig høring i 4 uger fra den 10. september 2026 til og med den 8. oktober 2026.

Hvis du har bemærkninger, ideer eller forslag skal Ikast-Brande Kommune have dem **senest torsdag den 8. oktober 2026**.

Dine bemærkninger skal være skriftlige, og du skal sende dem pr. e-mail til: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Hvis det ikke er muligt, kan du sende pr. brev til:

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6
7430 Ikast

Udarbejdet af
Teknik og Miljø
Ikast-Brande Kommune,

Kontakt
Lene Sack-Nielsen
Plan og Udvikling
E-mail: lenbasa@ikast-brande.dk
Direkte tlf.: 9960 3303



Ikast-Brande
Kommune