

Debatoplæg

Fordebat om ny planlægning for
detailhandel ved Vestergårdsvej i Brande

Indkaldelse af idéer og forslag

Ikast-Brande
Kommune



Fordebat

Ikast-Brande Kommunes byråd overvejer at lave ny kommune- og lokalplanlægning for at muliggøre en udvidelse af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i den nordvestlige del af Brande ud mod motorvejen. Udvidelsen skal give mulighed for store udvalgswarebutikker på et areal umiddelbart sydøst for Jysk og Euromaster.

Planerne forudsætter, at der laves et tillæg til den gældende kommuneplan 2021-2033, og at der udarbejdes en lokalplan.

Før der kan ske væsentlige ændringer af kommuneplanen, skal der efter planloven indkaldes forslag og idéer til planlægningen i en forudgående, offentlig høring. Inden byrådet går videre med planprocessen, vil kommunen derfor informere om planlægningen og give dig mulighed for at komme med forslag og idéer til den videre planlægning.

Projektet

Planlægningen skal muliggøre, at det eksisterende aflastningsområde til udvalgswarebutikker kan udvides.

Området, der ønskes ændret til aflastningsområde, er i den gældende planlægning udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Området rummer i dag butikken jem & fix samt et ubebygget areal mod øst (matr. 2q og 2s Borup by, Brande).

Særligt pladskrævende varegrupper er f.eks. biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, trailere, møbler, tømmer, byggematerialer, planter, havebrugsvarer, grus, sten og betonvarer.

Ved at ændre området til aflastningsområde bliver der mulighed for, at området også kan udnyttes til andre former for udvalgsvarerbutikker. Udvalgsvarer er f.eks. tøj, sko, elektronik, isenkram, cykler, hvidevarer, møbler, bøger og legetøj.

Det er ikke planen, at der skal være mulighed for dagligvarebutikker i området. Dagligvarer er f.eks. mad, drikkevarer, tobak og produkter til opbevaring af mad, personlig pleje og rengøring.

Planlægningen skal give mulighed for, at der kan opføres 4-5 større udvalgswarebutikker med et samlet butiksareal på forventet 8.000-9.000 m² på de ubebyggede arealer i området. Det er planen, at der kun skal være mulighed for store udvalgswarebutikker i området, som ikke uden videre kan placeres i bymidten.



Områdets placering i kommunen.

Området grænser op til et eksisterende aflastningsområde, som rummer Jysk, Rema 1000, Uno X og Euromaster. Her er der mulighed for udvalgswarebutikker inden for en samlet ramme på maks. 2.650 m², og en minimumsstørrelse for de enkelte butikker på 500 m². Der er omkring 1.000 m² tilbage af rammen som ikke er udnyttet.

Området er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 424, som erstattes delvist af en ny lokalplan. Den nye lokalplan skal sikre, at området kan udnyttes til andre former for udvalgswarebutikker end butikker kun til særligt pladskrævende varegrupper.

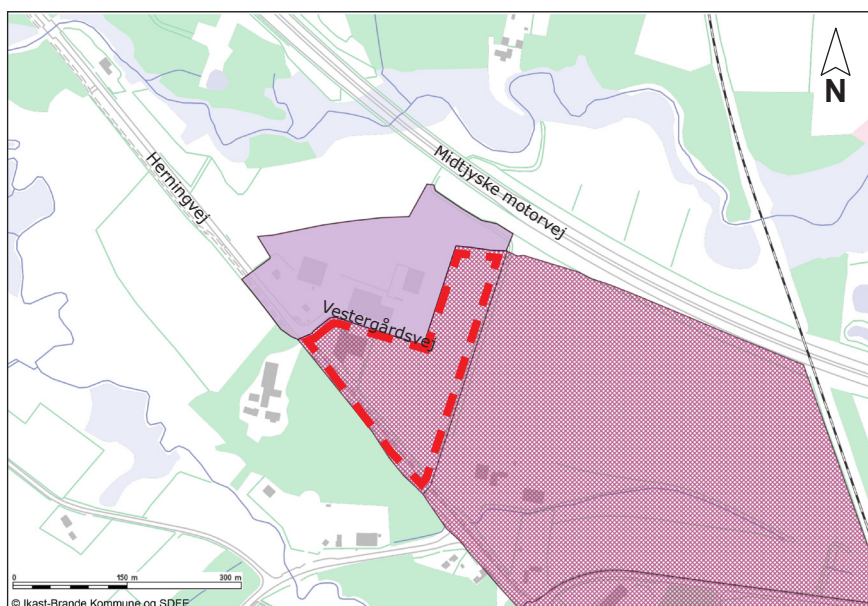
Området planlægges vejbetjent ved at forlænge Vestergårdsvej.

Områdets endelige udformning fastlægges i forbindelse med en kommende lokalplan.

Ændring fra område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til aflastningsområde kræver en ændring af kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer for detailhandel og af kommuneplanens rammer for området.

Ændring af hovedstruktur og retningslinjer

De nuværende retningslinjer for området er, at anvendelsen fastlægges til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, at der maksimalt må være 8.500 m² butiksareal i området, og at de enkelte butikker i området må have en størrelse på maksimalt 500 m².



Kommuneplanrammer - samlet	
	Boligområde - Åben lav
	Boligområde - Tæt lav
	Boligområde - Etagebolig
	Blandet boligområde
	Blandet byområde
	Landsbyområde
	Jordbrugsparcel
	Erhvervsområde, mulighed for tilhørende bolig
	Erhvervsområde
	Tungere industri
	Industri, særlige beliggenhedskrav
	Bycenter
	Mindre butiksområde
	Område til butiksformål
	Rekreativt grønt område
	Kolonihaver
	Rekreativt område
	Områder til off. formål
	Sommerhusområder
	Tekniske anlæg
	Vindmøleanlæg

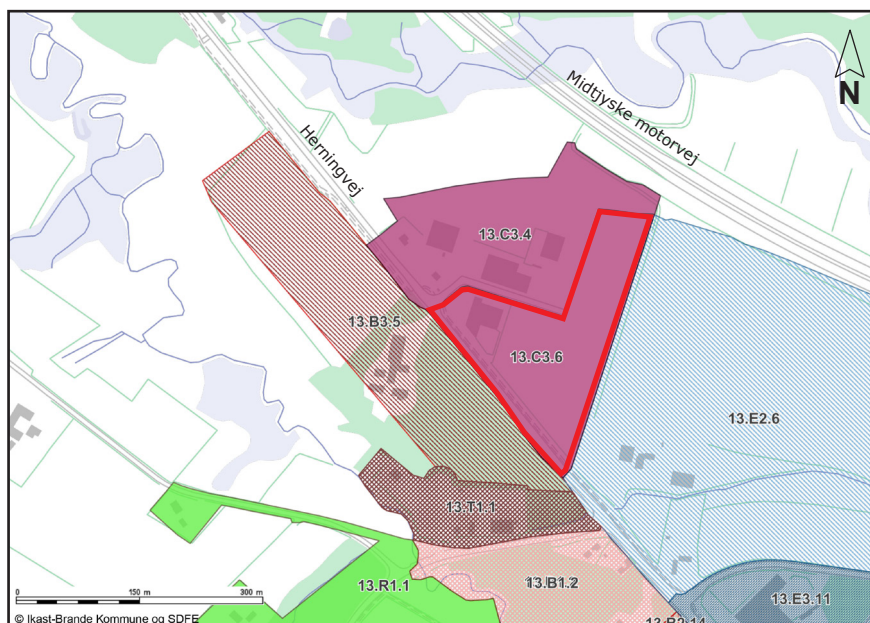
Kortet viser med rød stiplede linje området, der planlægges ændret fra område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til aflastningsområde til udvalgswarebutikker.

Ændringen af områdets anvendelse til aflastningsområde forventes gennemført ved at udvide det eksisterende aflastningsområde. Der planlægges ikke ændringer i udnyttelsesmulighederne i det eksisterende aflastningsområde i forbindelse med udvidelsen.

Ændringen vil betyde, at området udlægges til aflastningsområde, som har til formål at aflaste bymidten i Brande ved at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten. Der skal i retningslinjerne fastlægges en samlet ramme for butiksarealet i området og fastlægges minimums- og maksimumsstørrelser for de enkelte butikker, der kan placeres i området. Det forventes, at rammen for det samlede butiksareal i det nye område vil blive på i størrelsesordenen 8-9.000 m², og at der i tråd med det nuværende aflastningsområde fastlægges en minimumsstørrelse for de enkelte butikker på 500 m².

Ændring af rammerne

Projektområdet er beliggende i rammeområde 13.C3.6 i kommuneplanen, som udlægger området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Det samlede bruttoetageareal for butikker til særlig pladskrævende varer må ifølge rammerne ikke overstige 8.500 m². Den enkelte butik skal mindst være på 500 m² og må maksimalt være på 8.500 m² (inkl. personalefaciliteter).



Kommuneplanrammer - samlet	
	Boligområde - Åben lav
	Boligområde - Tæt lav
	Boligområde - Etagebolig
	Blandet boligområde
	Blandet byområde
	Landsbyområde
	Jordbrugsparcel
	Erhvervsområde, mulighed for tilhørende bolig
	Erhvervsområde
	Tungere industri
	Industri, særlige beliggenhedskrav
	Bycenter
	Mindre butiksområde
	Område til butiksformål
	Rekreativt grønt område
	Kolonihauser
	Rekreativt område
	Områder til off. formål
	Sommerhusområder
	Tekniske anlæg
	Vindmølleanlæg

Kortet viser eksisterende rammeområder i Kommuneplan 2021-2033. Projektområdet er vist med rød

Realiseringen af projektet forudsætter en ændring af kommuneplanens rammedel. Ændringen skal fastlægge anvendelsen til aflastningsområde, og hvor mange kvadratmeter butiksareal, der må være i området, og fastlægge hvad minimums- og maksimumsbutiksstørrelserne for de enkelte butikker må være.

Planlægningens hovedspørgsmål

Udvidelse af aflastningsområdet vil betyde, at flere slags udvalgswarebutikker vil kunne komme til området sammenlignet med den nuværende situation, hvor området kun må anvendes til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Ændringen vil betyde, at borgerne i Brande og oplandet vil få mulighed for at handle i flere lokale butikker, men der er også en risiko for, at det kan påvirke Brande bymidte negativt. Det forventes, at planerne kommer til at indeholde en minimumsstørrelse på butikkerne i området på 500 m². Det vil betyde, at området kun bliver til store udvalgswarebutikker, som det vil være vanskeligt at finde plads til i bymidten.

De mulige påvirkninger af bymidten i Brande skal ses i sammenhæng med, at der i den gældende planlægning er mulighed for 8.500 m² til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i området. Ændring af kommuneplanen vil betyde, at der vil blive mulighed for alle former for udvalgswarebutikker i området, hvis de er større end den mindstestørrelse, det forventes, der kommer til at indgå i planerne.

Nye butikker vil medføre øget trafik i området, som skal håndteres i den videre planlægning.

Den videre proces

Når fordebatten er gennemført, vil Ikast-Brande Kommune vurdere, om og hvordan bemærkningerne skal indgå i arbejdet med ændring af Kommuneplan 2021-2033 i et tillæg til kommuneplanen.

Sideløbende med kommuneplantillægget udarbejdes et forslag til ny lokalplan for området. Både forslag til kommuneplantillæg og til lokalplan udsendes i offentlig høring.

Høringssvarene til debatoplægget forelægges for byrådet, sammen med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Berørte parter, naboer, relevante foreninger, offentlige myndigheder med flere vil blive orienteret om, hvornår planforslagene kommer i offentlig høring. Der vil i den fase blive lejlighed til at fremsætte bemærkninger til de konkrete planforslag, inden 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 2 uger fra den 24. maj til og med den 7. juni 2023.

Hvis du har bemærkninger, ideer eller forslag skal Ikast-Brande Kommune have dem **senest onsdag den 7. juni 2023**.

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,
i samarbejde med COWI

Kontakt

Marie Lyster Nielsen
Plan og Udvikling
E-mail: maniels@ikast-brande.dk
Direkte tlf.: 9960 3308



Ikast-Brande
Kommune