

Kommuneplantillæg nr. 7

Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

Centerområde, Orionvej, Ikast



Hvad er et kommuneplantillæg?

Byrådet skal udarbejde en kommuneplan, der bl.a. sammenfatter arealanvendelsen og bebyggelsesforholdene i kommunen. Kommuneplanen sætter rammerne for al lokalplanlægning. Hvis Byrådet ønsker at gennemføre en planlægning, der ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, skal byrådet udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillægget skal ændre kommuneplanen, så der bliver overensstemmelse med den nye planlægning.

Tillægget indeholder en redegørelse, der beskriver baggrunden for tillægget. Derudover kan tillægget indeholde retningslinjer for arealanvendelsen og/eller rammer for lokalplanlægningen. Hvis det berørte område i kommunen ikke er rammelagt i den gældende kommuneplan, opretter tillægget nye rammer. Hvis det berørte område allerede er rammebelagt i kommuneplanen, beskrives de eksisterende rammebestemmelser og de ændrede rammebestemmelser for området. Rammernes afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.

Planloven bestemmer, at borgerne skal kunne tage stilling til et forslag inden endelig vedtagelse af et kommuneplantillæg. Derfor sendes et forslag til et kommuneplantillæg i offentlig høring. I høringsperioden er det muligt at komme med ændringsforslag, bemærkninger eller indsigelser. Det vil altid stå i tillægget, hvornår byrådet har godkendt forslaget, hvornår det er i offentlig høring, og hvornår tillægget er endeligt vedtaget.



Områdets placering i kommunen.

Titel

Kommuneplantillæg nr. 7
Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033
Centerområde, Orionvej, Ikast

Endelig vedtaget den 12. september 2022

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune,
Plan og Udvikling

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

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

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Lokalplanlægning	5
Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033	5
Ændringer i eksisterende rammebestemmelser	6
Retningslinjer	7
Forhold til anden planlægning	11
Natura 2000	11
Bilag IV	11
Råstofplan 2020	11
Spildevandsplan 2010 - 2021	12
Miljøvurdering	12
Retsvirkninger	12
Rammer for lokalplanlægningen	13
Rammeområder på kort	14
Retningslinjer for detailhandel på kort	16
Praktiske oplysninger	17

Kommuneplantillæg nr. 7

Centerområde, Orionvej, Ikast

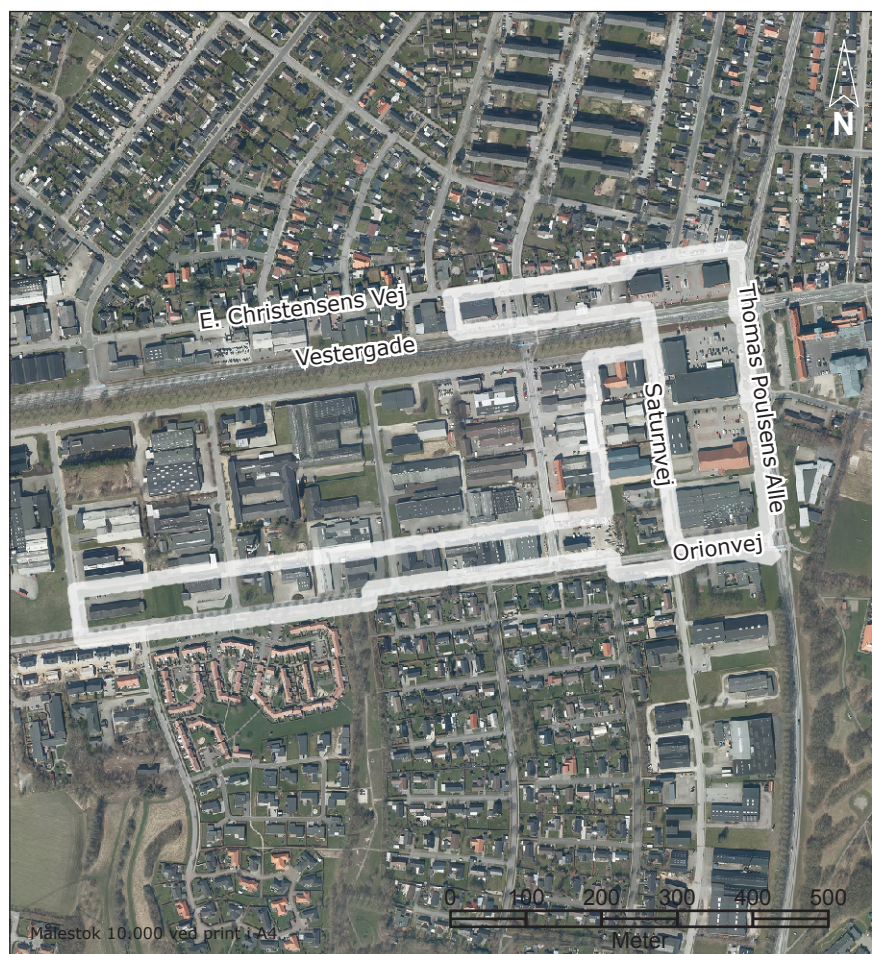
Redegørelse

Formålet med tillæg nr. 7 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er, at ændre plangrundlaget for et mindre område ved Orionvej i den nordvestlige del af Ikast. Ændringen skal gøre det muligt, at etablere detailhandel til dagligvarer og udvalgsvarer i en eksisterende erhvervs-ejendom der er opdelt i flere lejemål. Området ligger indenfor bymidteafgrænsningen, men lige udenfor rammeområdet udlagt til centerformål. Det gældende plangrundlag for området giver kun mulighed for at der opføres eller indrettes butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer.

Tillægget er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at inddrage ejendommen Orionvej 2 i det tilgrænsende centerområde, så der bliver mulighed for at indrette butik i ejendommen.



Områdets placering i Ikast



Ny afgrænsning af rammeområder i tillægget. Luftfoto 2021

Området omfatter 1 matrikel: matr.nr. 1pb, Suderbæk By, Ikast. Området afgrænses mod nord af centerområde, med vest og syd af erhvervsområder med mulighed for salg af særlig pladskrævende varegrupper, mod øst af et område til offentlig formål.

Da det ikke er i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i kommuneplanen at anvende ejendommen til dagligvarer og udvalgsvarer, skal det eksisterende plangrundlag ændres.



*Ejendommen Orionvej 2 er markeret med rød.
Skråfoto juli 2021*

Lokalplanlægning

Da der er tale om at indrette butikslokaler i eksisterende bygninger, vurderer Teknik og Miljø, at ændringerne ikke er så væsentlige, at de er lokalplanpligtige.

Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033

I Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er arealet udlagt til erhvervsområde i rammeområde nr. 1.E2.19 (se kort på side 6).

Bestemmelserne for rammeområde nr. 1.E2.19 giver kun mulighed for at anvende ejendommen til erhverv i miljøklasse 2-3, og giver kun mulighed for at opføre og indrette butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer.

Anvendelse af ejendommen til salg af dagligvarer og udvalgsvarer, er således ikke i overensstemmelse med de eksisterende bestemmelser for Orionvej 2. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 7 til kommuneplanen, som ændrer plangrundlaget og giver mulighed for at indrette butik med salg af dagligvarer og udvalgsvarer.

Bestemmelserne for det reviderede rammeområde fremgår af side 13. Afgrænsningen af rammeområdet fremgår af kortet på side 14 og 15.

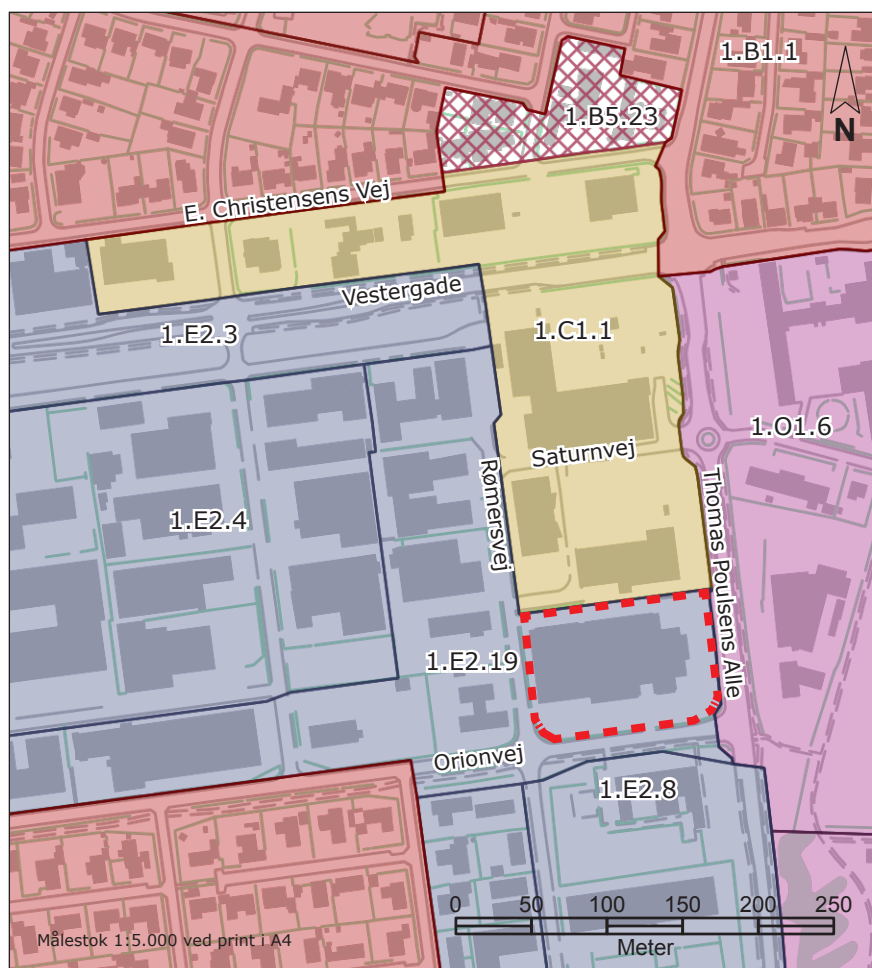
Det vurderes, at være i overensstemmelse med Kommuneplanens by- og centerstruktur og retningslinjer for detailhandel, at ændre anvendelsen for området ved Orionvej 2 i Ikast og inddrage det i det eksisterende centerområde.

Ændringer i eksisterende rammebestemmelser

Med vedtagelse af dette tillæg bliver afgrænsningen af to eksisterende rammeområder ændret. Rammeområde nr. 1.C1.1 til centerformål udvides med matr. nr. 1pb, Suderbæk By, Ikast. Rammeområde til erhvervsformål 1.E2.19 reduceres tilsvarende med matr. nr. 1pb, Suderbæk By, Ikast. Rammeområdernes bestemmelser bliver ikke ændret.

For matrikel nr. 1pb, Suderbæk By, Ikast er følgende bestemmelser ændret i forhold til de bestemmelser, der gælder for rammeområde nr. 1.E2.19.:

- Generel anvendelse bliver ændret fra erhvervsområde *til* centerområde
- Specifik anvendelse bliver ændret fra erhvervsområde *til* bymidte
- Bebyggelsesprocenten bliver ændret fra max. 50 *til* max. 80



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

Kortet viser de eksisterende rammer i Kommuneplan 2021-2033. Den stiplede afgrænsning viser der arealet der ændrer ramme.

- Den maksimale bygningshøjde bliver ændret fra 8,5 m *til* 13 m.
- Miljøklasser bliver ændret fra 2-3 *til* 1-3
- Areal til udendørs opholds- og friareal ændres fra minimum 10 % af etagearealet til virksomhedens ansatte *til* 25 % af boligetagearealet og 7,5 % af det øvrige etageareal. Opholds- og friarealer må fortsat ikke placeres uden for den enkelte ejendom eller uden for rammeområdet.
- Parkeringskravet ændres fra 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv eller 1 p-plads pr. medarbejder/bruger *til* 1 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m² øvrigt etageareal.
- På arealet må der ikke længere opføres eller indrettes butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer. Arealkravet bortfalder derfor.
- Arealet bliver er en del af den sekundære bymidte, og der må fremadrettet opføres eller indrettes dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Arealet indgår i en større ramme hvor der samlet set må opføres et samlet butiksareal på højst 50.000 m². Den tilladte størrelse for den enkelte butik i rammeområdet må højst være 3500 m² for dagligvarer og 2000 m² for udvalgsvarer.

Retningslinjer

Detailhandel:

Detailhandlen i Ikast er lokaliseret i bymidten, som er koncentreret omkring Østergade/Vestergade og området omkring Strøget. Derudover omfatter bymidten også området omkring Eli Christensens Vej/Thomas Poulsens Allé. Bymidten er inddelt i en primær og en sekundær bymidte, og området ved Eli Christensens Vej/Thomas Poulsens Allé udgør den sekundære bymidte.

Målet med detailhandelsstrukturen i kommunen er, at sikre et tidsvarende udlæg af detailhandelsrammer, der tilgodeser de individuelle behov i byerne og de udviklingstendenser, der er i samfundet, herunder internethandel. Ved at skabe de bedste rammer for både dagligvare- og udvalgsvarehandel skal planlægningen understøtte, at Ikast har et varieret udbud af detailhandel, der underbygger byens rolle som hovedby bedst muligt.

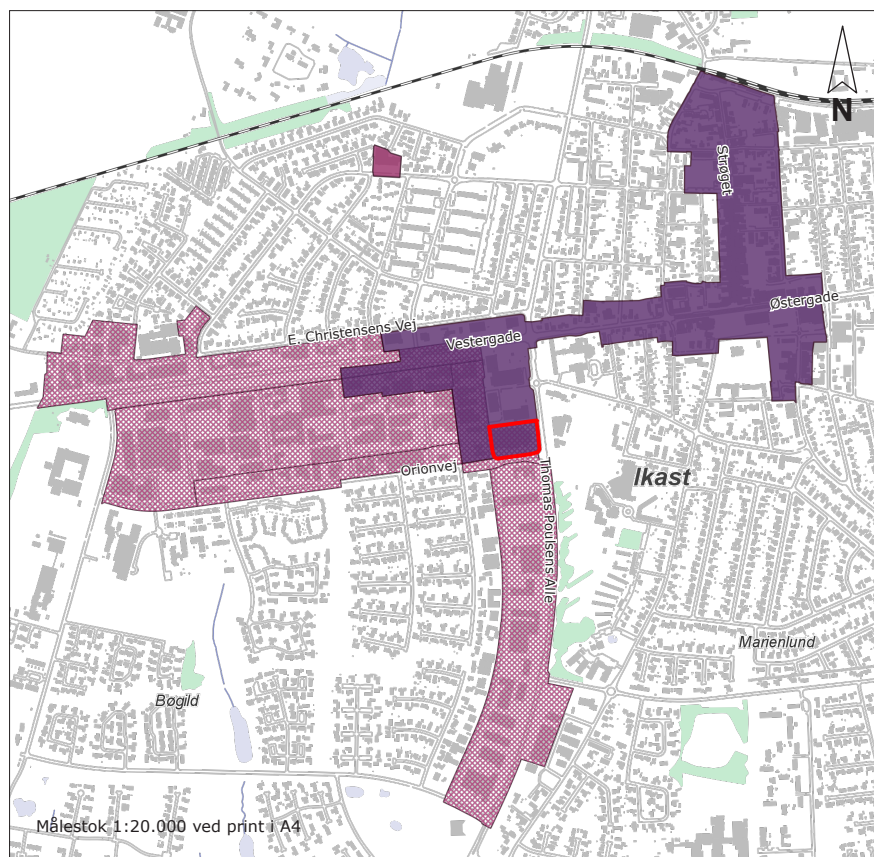
Med vedtagelsen af dette tillæg revideres retningslinjen for detailhandel, da udlægget til særligt pladskrævende varegrupper reduceres minimalt. Afgrænsningen af bymidten forbliver uændret, da rammeområde 1.C1.1 til centerformål udvides inden for afgrænsningen af den sekundære bymidte. Ændringen i anvendelsen af planområdet vurderes derfor at være i overensstemmelse med den overordnede detailhandelsstruktur i kommuneplanen, og er ikke omfattet af Planlovens krav om detailhandelsredegørelse.

Som følge af planændringen med udvidelse af centerområdet, reduceres rammeområde 1.E2.19 til erhvervsformål tilsvarende. Denne reduktion betyder, at området udlagt til særlig pladskrævende varegrupper ligeledes reduceres.

Reduktionen vurderes, ikke at få væsentligt betydning for detailhandelsmulighederne i vestbyen, da udlægget til særlig pladskrævende varegrupper i detailhandelsstrukturen er forholdsvis stort. Udlægget reduceres kun med 2,5 %. Det vurderes, at der fortsat vil være rig mulighed for salg af særlig pladskrævende varegrupper i erhvervsområdet syd for planområdet langs Thomas Poulsens Allé og mod vest i erhvervsområdet der strækker sig mellem Eli Christensens Vej og Orionvej.

Se kortet der viser ændringerne i udlægget til særlig pladskrævende varegrupper i detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2021-2033 på side 16.

Planændringerne i dette tillæg skal være med til understøtte et varieret og koncentreret butiksudbud i den sekundære bymidte i Ikast. Det vurderes imidlertid, at større udvidelser af centerområdet i den sekundære bymidte ikke understøtter midtbyen i Ikast, herunder Strøgcentret, der er udfordret af butikslukninger. Da butikker i Strøgcentret kan medvirke til liv og mangfoldighed, kan det få en negativ konsekvens at sprede detailhandlen for meget ud over byen.



Detailhandel (KP21)	
	Aflastningsområde
	SPV-område
	Lokalcenter
	Bymidte

Kortet viser detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2021-2033. Den røde markering angiver planområdet.

Grundvand

Rammeområdet er beliggende inden for fire vandværkers indvindingsopland (Østre Vandværk, Ikast Vandforsyning - Bøgildværket, Nordre Vandværk og Hammerum Vandværk) samt inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI). Jorden består hovedsageligt af lerblandet sandjord. Der er ingen boringer inden for planområdet.

Grundvands- og drikkevandsinteresserne i området er omfattet af retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033. Retningslinjerne er med til at sikre, at arealanvendelsen ikke ændres, så den er i strid med Statens gældende vandområdeplaner, og at udviklingen i området ikke tilsidesætter hensynet til beskyttelsen af grundvandet.

De nationale interesser i kommuneplanlægningen i forhold til grundvandsressourcer varetages i overensstemmelse med:

- "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse."
- "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse."

Kommuneplanlægningen skal jf. bekendtgørelsen friholde OSD og indvindingsoplande for virksomhedstyper og anlæg (jf. vejledningens bilag 1), der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Kommuneplanlægningen skal desuden friholde afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet. De ændringer, der bliver foretaget i kommuneplantillægget, giver ikke mulighed for en arealanvendelse, som fremgår på vejledningens liste i bilag 1.

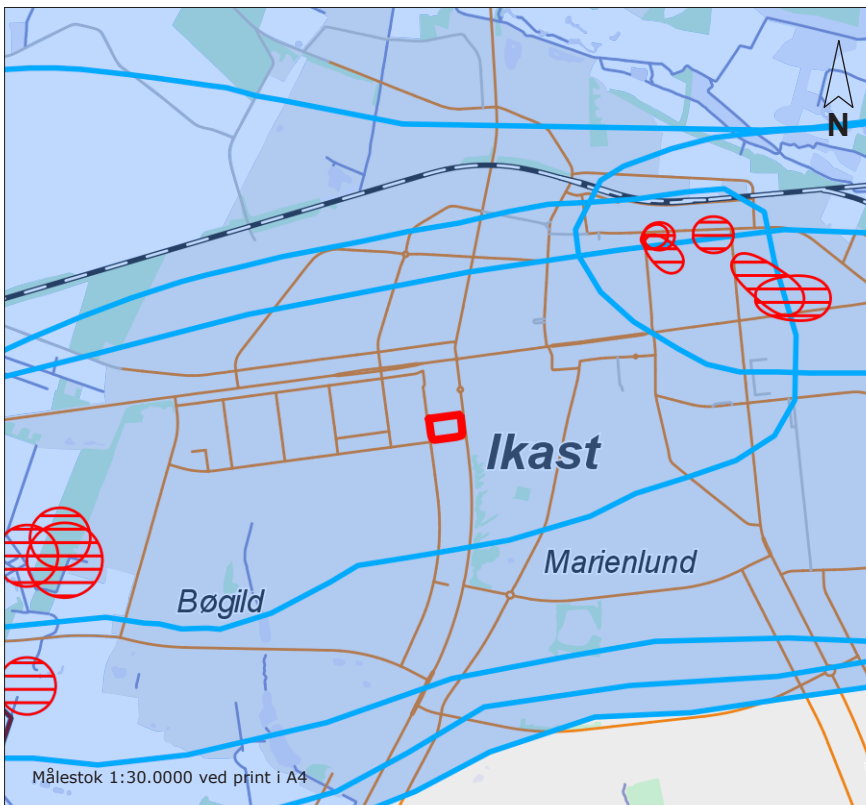
Dette kommuneplantillæg ændrer de eksisterende anvendelsesmuligheder i rammeområde nr. 1.E2.19 fra erhvervsområde i miljøklasse 2-3 til centerområde i miljøklasse 1-3. Erhvervsjendommen benyttes til liberale erhverv og er indrettet med kontor og lagerfaciliter og rummer ikke egentlige produktionserhverv. Ikast-Brande Kommune har vurderet, at ændringerne i planområdet ikke vil medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Det vurderes, at ændringerne i planområdets anvendelse fra liberale erhverv til centerområde med mulighed for detailhandel ikke vil medføre en forøget forureningsrisiko. Den nye anvendelse i rammeområde nr. ændrer ikke på byggeriet eller disponeringen af området, men omhandler alene anvendelsen af den eksisterende ejendom. Det er også vurderet, at den ændrede anvendelse af planområdet ikke vil medføre øget fare for forurening af grundvandet inden for de afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder til den almene vandforsyning.

Planlægningen for den ændrede arealanvendelse vurderes at være i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes grundvandsredegørelse, og strider ikke mod indsatsplan, vandplan eller anden grundvandsrelateret planlægning.



BNBO	
	BNBO
Indvindingsoplande	
	Indvindingsoplande til almene vandværker
Følsomme indvindingsområder	
	Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder
	Nitratfølsomme indvindingsområder
Drikkevandsinteresser	
	Områder med særlige drikkevandsinteresser
	Områder med drikkevandsinteresser

Kortet viser OSD områder og følsomme indvindingsområder i området



Kortet viser indvindingsoplandene i området

Grundvandsredegørelse for den samlede kommune

Kommuneplantillæg nr. 7 redegør for de lokale grundvandsforhold. Ikast-Brande Kommune har lavet en grundvandsredegørelse, som redegør for grundvandsinteresserne i den samlede kommune. Grundvandsredegørelsen er vedtaget i februar 2015. Den samlede grundvandsredegørelse kan ses på kommunens hjemmeside: <https://ikast-brande.dk/borger/teknik-og-miljoe/natur-vand-og-miljoe/drikkevand-og-grundvand#grundvandsbeskyttelse-f2>.

Forhold til anden planlægning

Natura 2000

Det nærmest beliggende Natura 2000-områder er:

- EF-habitatområde nr. 64: "Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage" ca. 7,3 km syd for planområdet

På grund af afstanden til det nærmest beliggende Natura 2000-områder er det vurderet, at planændringerne ikke vil påvirke naturtyper, planter og dyr, der indgår i udpegningsgrundlagene for Natura 2000-områder. Planlægningen er ikke en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områdets tilstande nås og opretholdes.

Bilag IV

Ikast-Brande Kommune har adgang til DCEs registreringer af bilag IV-arter i 10 × 10 km kvadranter. Følgende arter er registreret i kvadranten: sydflagermus, odder, markfirben, spidssnudet, frø og ulv.

Ved opslag i tilgængelige databaser, kan det oplyses, at der ikke er registreret bilag IV-arter indenfor området.

Området udgøres i dag af erhvervsbyggeri med en stor og tæt bygningsmasse, befæstede arealer og plænegræs. De tilstødende arealer fremstår også for størstedelen bebyggede, med ret høj befæstelsesgrad og der er stor afstand til naturarealer og grønne områder. På den baggrund vurderes området ikke egnet som levested for hverken odder, markfirben, spidssnudet, frø eller ulv.

Bygninger kan udgøre levesteder for arter af flagermus, og sydflagermus, der er registreret i kvadranten, kan bruge bygninger både som raste- og yngleområde. Eftersom der udelukkende er tale om ændret anvendelsen af eksisterende bygninger og der ikke nedrives bygninger, vurderes arter af flagermus heller ikke blive påvirket af projektet.

Planlægningen vurderes ikke at påvirke bilag VI arter.

Råstofplan 2020

I Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder inden for eller umiddelbart i nærheden af planområdet.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Planområdet er omfattet af eksisterende eller planlagte kloakplande i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021. Området er separatkloakeret

Der er i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021 indført et generelt princip om, at regnvand skal håndteres lokalt for at reducere påvirkningen af vandløb, søer og fjorde.

Overfladevand fra befæstede arealer og tagflader skal håndteres efter spildevandsplanens gældende retningslinjer.

Miljøvurdering

Planforslaget var omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021. Planforslaget blev derfor screenet med det resultat, at det ikke skulle miljøvurderes.

Ændringen af anvendelsen fra erhverv i form af liberale erhverv til centerområder med mulighed for detailhandel vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet, da ændringerne i anvendelsen det eksisterende byggeri ikke forventes at belaste miljøet mere end den nuværende anvendelse.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning blev offentliggjort, sammen med offentliggørelsen af forslag til tillæg nr. 7.

Retsvirkninger

Tillæg nr. 7 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse, der strider mod kommuneplanlægningen. Kommuneplanen eller tillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dvs. annonceret i avisen.

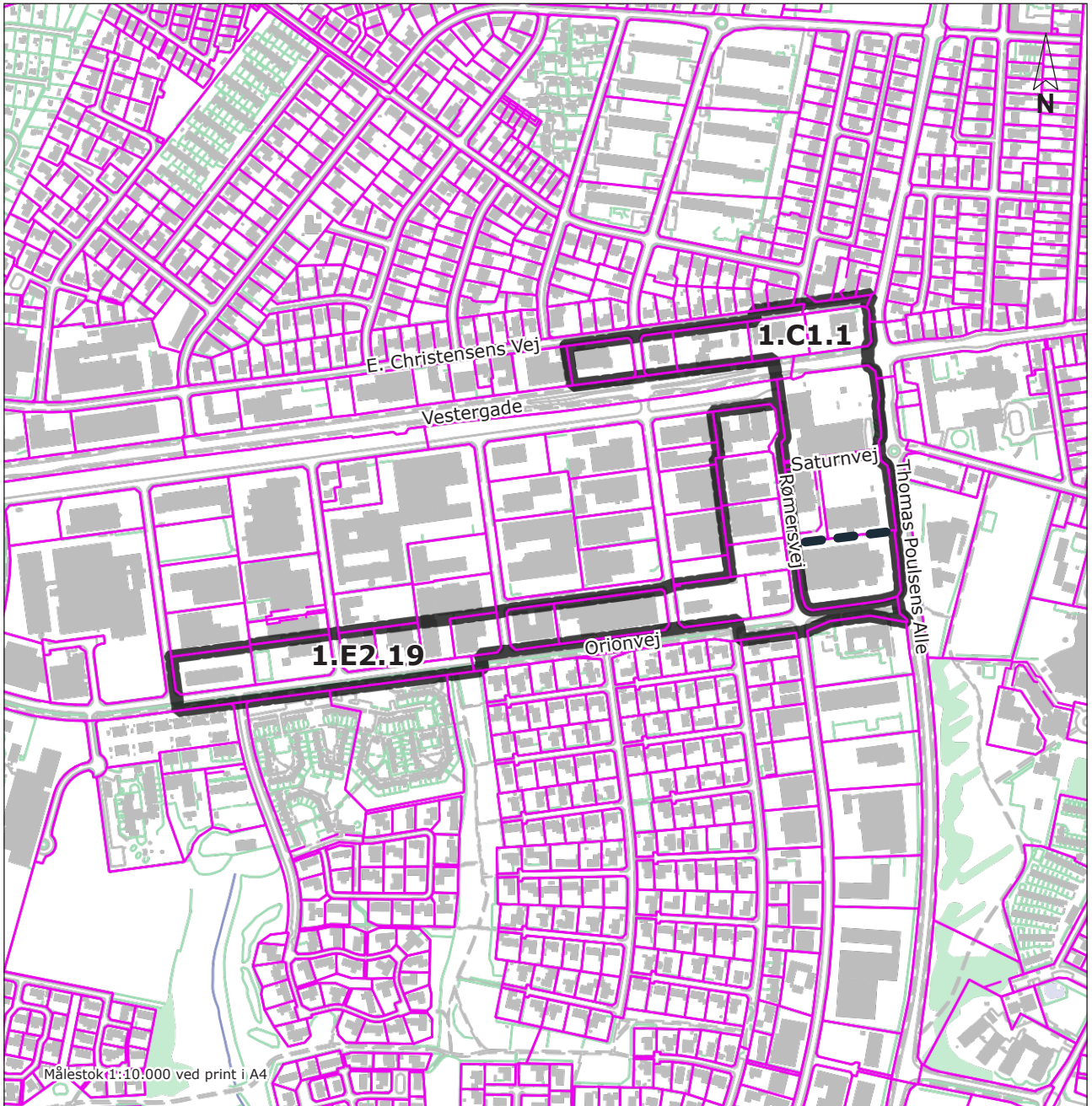
Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.



Rammer for lokalplanlægningen

Ramme nr. 1.C1.1	Centerområde, Sekundær bymidte ved Vestergade og Thomas Poulsens Alle, Ikast
Fremtidig anvendelse:	Generel anvendelse: Centerområde Specifik anvendelse: Bymidte
Zonestatus:	Nuværende: Byzone Fremtidig: Byzone
Maks. bebyggelsesprocent:	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80 %
Maks. bygningshøjde:	Bebyggelsen må ikke overstige en højde på 13 meter, målt fra det omkringliggende terræn.
Min. miljøklasse: Maks. miljøklasse:	1 3
Notat om opholds- og friarealer:	Der skal udlægges et areal til udendørs opholds- og friareal på minimum 25 % af boligetagearealet og 7,5 % af det øvrige etageareal. Opholds- og friarealer må ikke placeres uden for den enkelte ejendom eller uden for rammeområdet.
Notat om infrastruktur:	Der skal udlægges 1 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal.
Notat:	Rammeområdet er en del af den sekundære bymidte. I bymidten som helhed må der opføres eller indrettes dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker med et samlet butiksareal på højst 50.000 m ² . Den tilladte størrelse for den enkelte butik i rammeområdet må højst være 3500 m ² for dagligvarer og 2000 m ² for udvalgsvarer.

Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

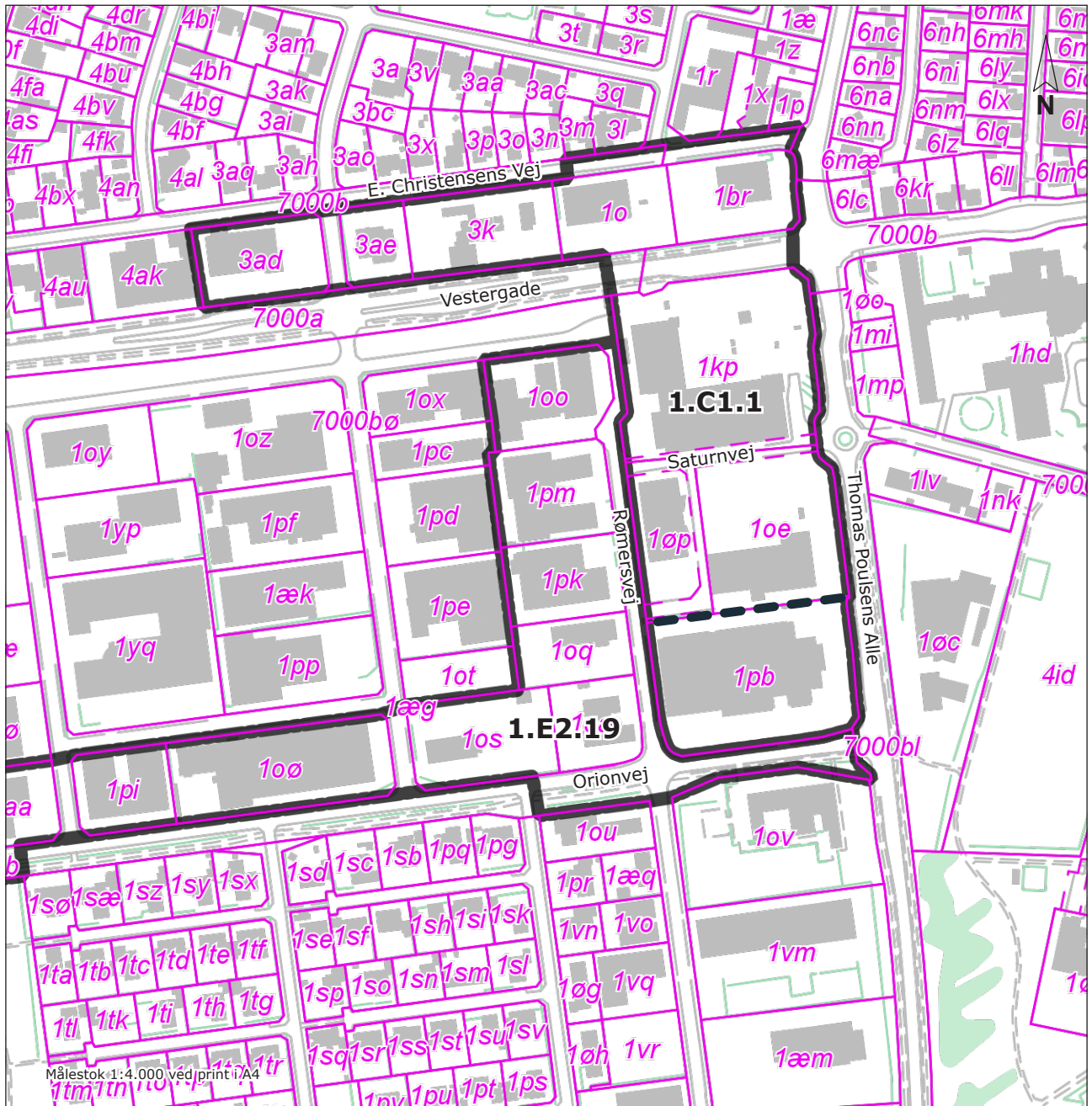


Signaturforklaring



-  Revideret afgrænsning af eksisterende rammeområde
-  Ophævet afgrænsning

-  Matrikelskel
-  Optaget vej

Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

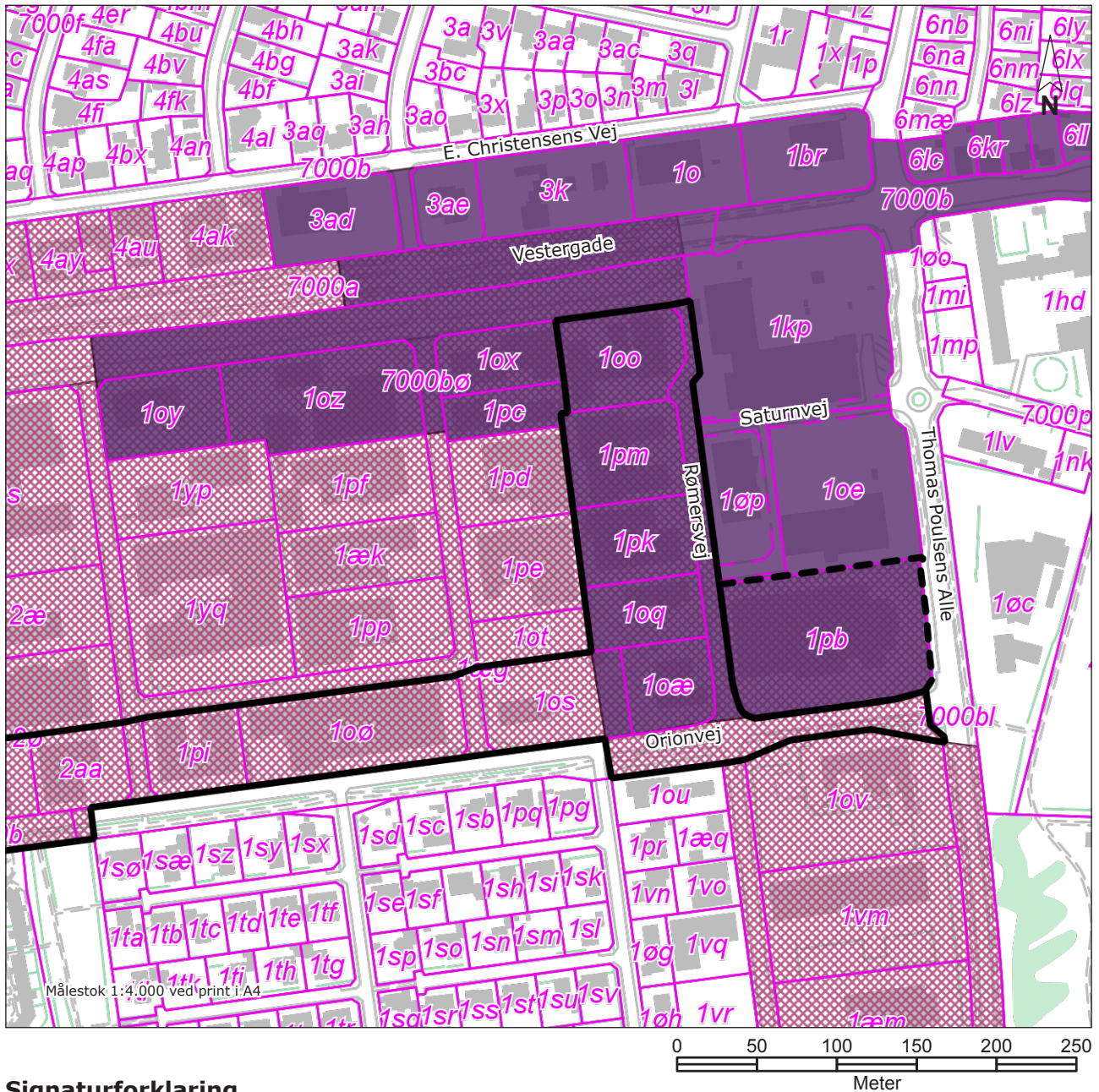


Signaturforklaring



-  Revideret afgrænsning af eksisterende rammeområde
-  Ophævet afgrænsning

-  Matrikelskel
-  Optaget vej

Retningslinjer for detailhandel på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



Signaturforklaring

-  Revideret afgrænsning af eksisterende retningslinje for særlig pladskrævende varegrupper
-  Ophævet afgrænsning af retningslinje for særlig pladskrævende varegrupper

-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bymidte
-  Særlig pladskrævende varegrupper

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Kommuneplantillæg nr. 7 Centerområde, Orionvej, Ikast er:

- Offentligt bekendtgjort den 21. september 2022
- Endeligt vedtaget den 12. september 2022
- Offentliggjort som forslag den 13. april 2022
- Godkendt som forslag den 4. april 2022



Høringsperiode

Et forslag til kommuneplantillæg nr. 7 Centerområde, Orionvej, Ikast var i offentlig høring i perioden fra den 13. april 2022 og frem til den 8. juni 2022.



www.ikast-brande.dk

På hjemmesiden www.ikast-brande.dk kan du se og downloade tillægget. Derudover kan du se, hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til tillægget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 4000.