

Debatoplæg

Fordebat om ny planlægning for detailhandel
Lysholt Alle i Ikast

Indkaldelse af ideer og forslag

Fordebat

Ikast-Brande Kommunes byråd overvejer at lave ny kommune- og lokalplanlægning for at muliggøre etableringen af en dagligvarebutik til ALDI ved Lysholt Alle 2 i det sydøstlige Ikast. ALDI flytter fra eksisterende butikslokaler ved Eli Christensens Alle i det nordvestlige Ikast.

Det forudsætter, at der skal laves et tillæg til den gældende Kommuneplan 2021-2033 som skal danne plangrundlaget for udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan. Lokalplanen er en fysisk plan, der regulerer den fremtidige anvendelse af et afgrænset område. Byrådet kan gennem lokalplanen fastlægge juridisk bindende bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, parkering m.m. skal placeres og udformes inden for lokalplanområdet. Lokalplanen indebærer ikke handlepligt, men ejere og brugere af en ejendom skal i forbindelse med nyt byggeri og anlæg overholde planens bestemmelser. En lokalplan er ikke til hinder for, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil.

Inden byrådet går videre med planlægningsprocessen ønsker kommunen at informere om planlægningen i en 2 ugers fordebat, og give dig mulighed for at komme med forslag og idéer til den videre planlægning, efter planlovens § 23c.



Områdets placering i kommunen.

Projektbeskrivelse

Den gældende planlægning for området ved Lysholt Alle giver ikke mulighed for en dagligvarebutik, men kun salg af virksomheders egne produkter, hvis de er fremstillet inden for kommuneplanens rammeområde. Salg af egne produkter må dog kun udgøre en mindre del af virksomhedens omsætning. Området ligger desuden uden for detailhandelsestrukturen i kommuneplanen. Realiseringen af projektet forudsætter derfor en ændring af kommuneplanens rammedel samt retningslinjer for detailhandel.

Planlægningen skal ændre på den gældende detailhandelsstruktur i Ikast, så et eksisterende lokalcenter samt et eksisterende rammeområde til centerformål ved Marienlunds Alle/Jyllandsgade kan udvides. Udvidelsen skal muliggøre, at der kan etableres en dagligvarebutik på det sydlige hjørne af Jyllandsgade og Lysholt Alle.

Lokalplanområdet er beliggende på Lysholt Alle 2, matrikel nr. 2bq Vådde by, Ikast. Området anvendes i dag til erhvervsformål.

En udvikler ønsker mulighed for at nedrive den eksisterende erhvervsbebyggelse, og i stedet opføre en dagligvarebutik til ALDI. Derudover ønskes der mulighed for på sigt at opføre ny bebyggelse til erhvervsformål syd for af dagligvarebutikken. Her overvejes at give mulighed for anvendelse til kontorfaciliteter, lagerfunktioner, liberale erhverv, fitness eller lignende.

Vejadgangen til dagligvarebutikken skal ske via Lysholt Allé, og der påtænkes derudover en sekundær vejadgang via Navervej til varelevering. Opdelingen skal bidrage til, at kundetrafik og varelevering separeres og trafiksikkerheden højnes. Det skal i forbindelse med planlægningen afklares, om der er behov for etablering af signalanlæg eller andre trafikforbedrende tiltag i nærområdet.

Lokalplanområdets endelige udformning fastlægges i forbindelse med en kommende lokalplanlægning.

Ændring af detailhandelsstrukturen

I kommuneplanen har byrådet fastlagt detailhandelsstrukturen i kommunen, herunder bymidter og lokalcentre. I kommuneplanen skal der udlægges arealer til butikker og sættes retninglinjer for, hvor stort det samlede butiksareal må være i de enkelte områder. Den skal også fastsætte retningslinjer for, hvor store de enkelte butikker må være. Det skal desuden fremgå af kommuneplanens rammedel, hvor der må være butikker og hvor store de må være.

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

Det ønskede projekt ved Lysholt Alle betyder, at detailhandelsstrukturen i Ikast skal ændres. I den gældende kommuneplanlægning er området ved hjørnet af Marienlunds Alle og Jyllandsgade nordvest for projektområdet udlagt til lokalcenter i detailhandelsstrukturen, og omfatter bl.a. dagligvarerbutikken Rema 1000 samt byg der tidligere delvist har været anvendt til dagligvarebutik. For at muliggøre etablering af den ønskede nye dagligvarebutik, er det nødvendigt at udvide lokalcentret geografisk således, at det også omfatter projektområdet ved Lysholt Alle.

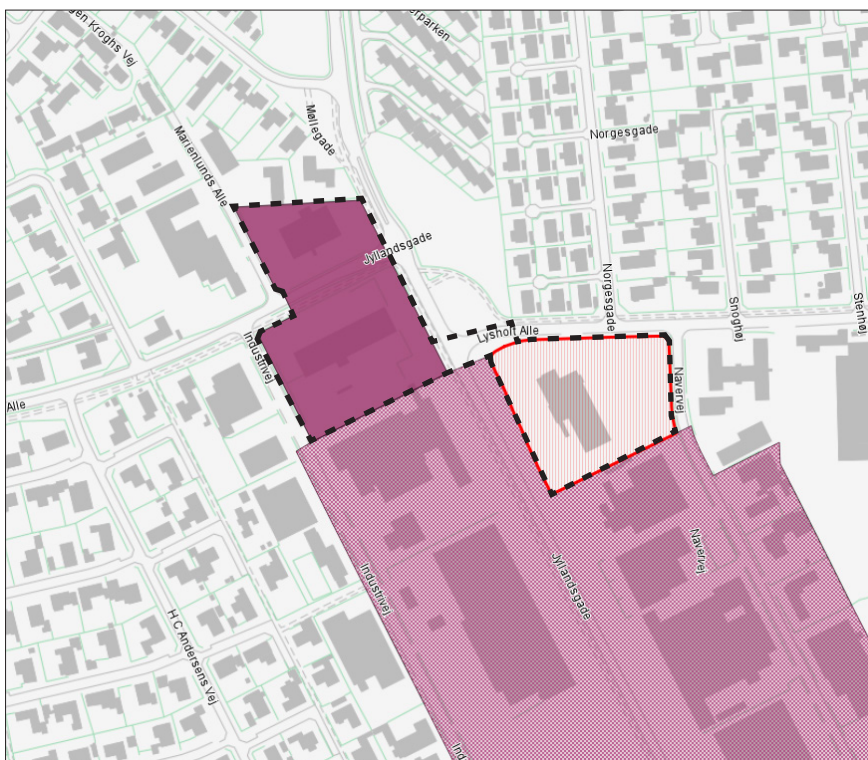


Ny planlægning for detailhandel Lysholt Alle, Ikast



Lokalplanlægning Lysholt Alle	
	Lokalplanlægning Lysholt Alle
Detailhandel (KP21)	
	Aflastningsområde
	SPV-område
	Lokalcenter
	Bymidte

Kortet viser detailhandelsstruktur Ikast i Kommuneplan 2021-2033. Lokalplanområdet er markeret med rødt.

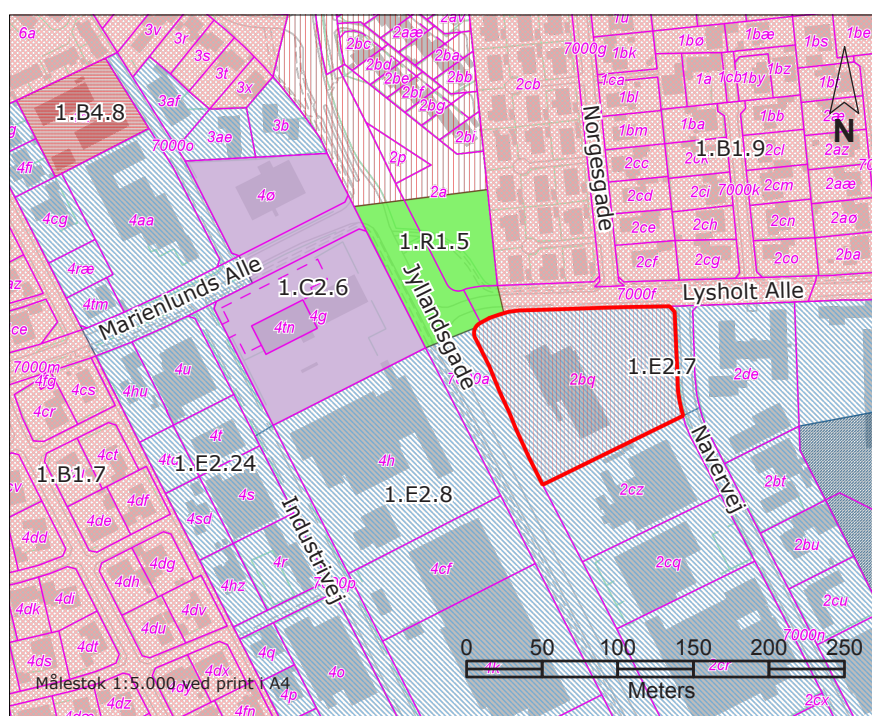


Lokalplanlægning Lysholt Alle	
	Lokalplanlægning Lysholt Alle
Detailhandel (KP21)	
	Aflastningsområde
	SPV-område
	Lokalcenter
	Bymidte

Kortet viser udvidelse af Lokalcenteret ved Marienlunds Alle/Jyllandsgade med lokalplanområdet markeret med rødt.

Projektområdet er i dag beliggende i et rammeområde i kommuneplanen, som udlægger området til erhvervsområde uden mulighed for salg af dagligvarer. Da der ikke kan etableres en dagligvarebutik i rammeområdet skal det eksisterende rammeområde til centerformål, som omfatter området ved hjørnet af Marienlunds Alle og Jyllandsgade udvides til at omfatte projektområdet.

Etableringen af dagligvarebutikken forudsætter, at den samlede ramme til butiksformål og den maksimalt tilladte størrelse pr. dagligvarebutik inden for det udvidede centerområde og det udvidede lokalcenter øges.



Boligområder (KP21)	
	Boligområde - Åben lav
	Boligområde - Tæt lav
	Boligområde - Etagebolig
	Blandet boligområde
Erhvervsområder (KP21)	
	Erhvervsområde, mulighed for tilhørende bolig
	Erhvervsområde
	Tungere industri
	Industri, særlige beliggenhedskrav
Rekreative områder (KP21)	
	Rekreativt grønt område
	Kolonihaver
	Rekreativt område
Centerområder (KP21)	
	Bycenter
	Mindre butiksområde
	Område til butiksformål
Planlægning Lysholt Alle	
	Planlægning Lysholt Alle

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

Den videre proces

Når fordebatten er gennemført, vil Ikast-Brande Kommune samle de høringssvar, som kommunen har modtaget, og vurdere, om nogle af bemærkningerne i høringssvarene skal indarbejdes i den videre planlægning. Derudover forelægges høringssvarene for byrådet, sammen med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Dette vil forventeligt ske i efteråret 2022.

Hvis byrådet godkender planforslagene vil der komme en ny offentlig høring i løbet af efteråret 2022. Her vil der igen være mulighed for at komme med høringssvar, inden planlægningen indstilles til endelig behandling i byrådet, forventeligt i starten af 2023.

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 høringssvar vil indgå i byrådets behandling af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for projektområdet.

Debatoplægget er i offentlig høring i 2 uger fra den 18. maj til og med 1.juni 2022.

Hvis du har bemærkninger, ideer eller forslag skal Ikast-Brande Kommune have dem **senest den 1. juni 2022**.

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