

Kommuneplantillæg nr. 3

Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

Boligområde, Solskrænten, Brande

FORSLAG



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

Forslag til kommuneplantillæg nr. 3
Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033
Boligområde, Solskrænten, Brande

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

Ansvarlig medarbejder

Navn: Marie Lyster Nielsen
Direkte tlf.: 99 60 33 08
E-post: maniels@ikast-brande.dk



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Lokalplanlægning	5
Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033	5
Eksisterende rammer	6
Ændringer i eksisterende rammebestemmelser	6
Retningslinjer	7
Forhold til anden planlægning	7
Natura 2000	7
Bilag IV	7
Råstofplan 2020	8
Spildevandsplan 2010 - 2021	8
Miljøvurdering	9
Retsvirkninger	9
Rammer for lokalplanlægningen	10
Rammeområder på kort	11
Praktiske oplysninger	12

Kommuneplantillæg nr. 3

Boligområde, Solskrænten, Brande

Redegørelse

Formålet med tillæg nr. 3 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er at ændre plangrundlaget for et mindre område på Herningvej 71 og 75 beliggende ved Solskrænten i det nordvestlige Brande. Ændringen skal give mulighed for gennem lokalplanlægning at overføre området til byzone og etablere tæt-lav boliger.

Tillægget er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for at etablere 8 tæt lav boliger med adgangsvej fra Solskrænten indenfor et eksisterende rammeområde til åben lav boliger.

Området omfatter 2 matrikler: matr.nr. 5m og 5n, begge Borup By, Brande By. En mindre del af begge matrikler ligger i byzone. Den resterende del ligger i landzone og skal med kommuneplantillægget overføres til byzone.



Områdets placering i Brande



Ny afgrænsning af rammeområder i tillægget. Luftfoto 2021

Området ligger i den nordvestlige ende af Brande, og er en del af udstykningen Solskrænten der rummer 17 åben lav grunde, hvoraf 9 er bebygget med fritliggende enfamilieshuse i årene 2017 til 2021. Området er afgrænset mod nord af Herningvej og mod øst af Solskrænten. Umiddelbart vest for området ligger en beboelsesejendom på Herningvej 79. Området dækker et areal på 4.220 m².

Planområdet ligger på en jævn flade i terrænet. Syd for området skråner landskabet ned mod det beskyttede vandløb, Brande Å som ligger ca. 100 meter fra den sydlige afgrænsning af området.

Da det ikke er i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i kommuneplanen at etablere tæt lav boliger inden for området, skal det eksisterende plangrundlag ændres.

Lokalplanlægning

Parallelt med forslag til kommuneplantillæg nr. 3 fremlægges der et forslag til lokalplan nr. 419, hvor der er redegjort nærmere for udstykning, placering og udformning af ny bebyggelse samt vejforhold.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 sendes i offentlig høring sideløbende med forslag til lokalplan nr. 419.

Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033

I Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er arealet udlagt til boliger i rammeområde nr. 13.B1.2 (se kort på side 6).

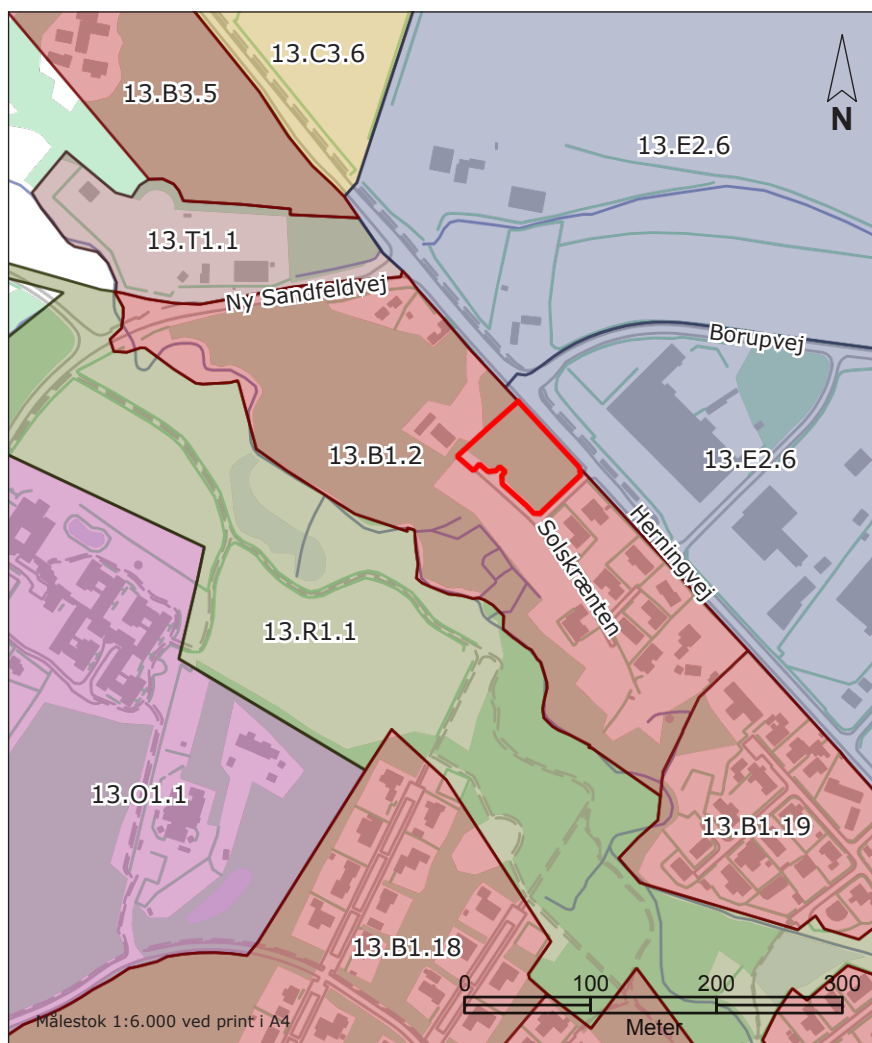
Bestemmelserne for rammeområde nr. 13.B1.2 giver kun mulighed for at etablere åben lav boliger med en maks. bebyggelsesprocent på 30 og en minimum grundstørrelse på 700 m². På den enkelte åben lav bolig- ejendom må der indrettes højst to boliger adskilt af vandret skel.

De ønskede ændringer er ikke i overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser for rammeområdet. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 3 til kommuneplanen, som ændrer plangrundlaget og giver mulighed for at etablere tæt lav boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og en grundstørrelse på mindst 400 m² inkl. andel af fælles opholdsvej- og parkeringsarealer. De enkelte tæt-lave boliger skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 250 m² (eksklusiv fælles opholds,- vej- og parkeringsarealer), der skal være i direkte tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

Bestemmelserne for det nye rammeområde fremgår af side 10. Afgrænsningen af rammeområdet fremgår af kortet på side 11.

Det er i overensstemmelse med kommuneplanens by- og centerstruktur og retningslinjer for arealer til forskellige byformål, at der opføres boliger i området.

Eksisterende rammer



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 røde markering viser planområdet.

Ændringer i eksisterende rammebestemmelser

Med tillægget bliver en del af rammeområde nr. 13.B1.2 udlagt til et nyt rammeområde nr. 13.B2.14. I det nye rammeområde er følgende bestemmelser ændret i forhold til bestemmelserne for rammeområde nr. 13.B1.2:

- Specifik anvendelse ændres fra åben lav boligområde til tæt lav boligområde
- Bebyggelsesprocenten ændres fra 30 til 40
- Den mindste grundstørrelse ændres fra 700 m² til 400 m² inkl. andel af fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer. Mindste grundstørrelse fastlægges til et sammenhængende areal på 250 m² i tilknytning til hver enkelt tæt lav bolig.

Den eksisterende ramme 13.B1.2 reduceres, men rammebestemmelserne fastholdes uændret.

Retningslinjer

Bevaringsværdige landskaber

De landskabelige interesser i området er omfattet af retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033. Retningslinjerne er med til at sikre, at de bevaringsværdige landskaber som udgangspunkt holdes fri for byggeri og anlæg. I særlige tilfælde kan Ikast-Brande Kommune tillade byggeri, anlæg eller anden anvendelse af arealerne, der ikke forringer karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet.

Ikast-Brande Kommune har fastholdt udpegningen i forbindelse med planlægning for boligområdet ved Solskrænten, for at sikre at der tages hensyn til ådalslandskabet. Det vurderes i dette konkrete tilfælde, at de landskabelige interesser langs Brande Å ikke vil blive påvirket væsentlig af de ændrede bebyggelsesmuligheder i rammeområdet. Bebyggelsen fastholdes i maksimalt 8,5 meter og er placeret på det flade niveau ovenfor ådalen og ikke på selve skrånningen. Det vurderes derfor, at bebyggelsen ikke vil påvirke oplevelsen af ådalslandskabet. Derudover er det placeret i et område der i forvejen er påvirket af byggeri.

Det vurderes derfor, at rammeændringerne ikke strider i mod retningslinjen for de bevaringsværdige landskaber. Retningslinjen fastholdes uændret.

Grundvand

Rammeområdet er ikke omfattet af retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 for grundvands- og drikkevandsinteresser, da det ikke er beliggende inden for indvindingsopland, område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI). Jorden består hovedsageligt af finsandet jord.

Der er ingen boringer inden for planområdet.

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. 5,4 km nordøst 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

Markfirben:

Området er sandet og ret tilgroet med bl.a. vedplanter og høje urter. Nogle steder findes lysåben lavere overdrevslignende vegetation. På arealet findes flere sandbunker, som sandsynligvis er etableret omkring 2016-2017. Disse sandbunker er delvist tilgroede, men har åbne,

sydvendte sandflader. Sandbunkerne vurderes derfor, at kunne være et potentielt yngle- eller rasteområde for markfirben og derfor er der foretaget besigtigelser af området. Konkret er der lavet en undersøgelse af forekomst af markfirben indenfor planområdet den 5. juli og den 27. august 2021 hvor der ikke observeret Bilag IV-arter, herunder markfirben. Markfirben er registreret ca. 4 km nord for planområdet og der forekommer ikke egnede lokaliteter i umiddelbar nærhed af området. Markfirben vurderes på baggrund af besigtigelserne og nærområdets karakter, ikke at benytte planområdet som yngle- eller rastområde.

Odder:

Arealet vurderes ikke at blive benyttet som yngle- og rasteområde for odder, da området er præget af menneskelig aktivitet og ligger højt (og tørt) i forhold til de arealer der ligger i tilknytning til vandløbet.

Flagermus:

Der er enkelte ældre træer i planområdet med en alder på ca. 20 år. De øvrige træer er ret ung opvækst. De ældre træer kan fungere som yngle- og rasteområde for flagermus, og der er derfor lavet en visuel gennemgang af træerne. Ved gennemgangen blev der ikke registreret hulheder i træerne, og på den baggrund vurderes de ikke at udgøre et yngle- eller rasteområde for flagermus.

Øvrige Bilag IV-arter vurderes ikke at blive påvirket dels pga. afstanden til mulige yngle- og rasteområder og dels da området er meget tørt, hvilket ikke taler for tilstedeværelse af de arter, der ellers kunne findes i området pga. nærheden til vandløbet.

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 spildevandskloakeret.

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

Forslaget til tillæg nr. 3 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021. Planforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes.

Ændringen fra åben lav bolig til tæt lav boliger vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Retsvirkninger

Forslag til tillæg nr. 3 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.

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. 13.B2.14

Boligområde, Solskrænten, Brande

Fremtidig anvendelse:

Generel anvendelse:

Boligområde

Specifik anvendelse:

Tæt lav boligbebyggelse

Zonestatus:

Nuværende:

Landzone og byzone

Fremtidig:

Byzone

Maks. bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %

Maks. antal etager:

Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager.

Maks. bygningshøjde:

Bebyggelsen må ikke overstige en højde på 8,5 meter, målt fra det omkringliggende terræn.

Min. miljøklasse:

1

Maks. miljøklasse:

2

Notat om opholds- og friarealer:

Der skal udlægges et areal til udendørs opholds- og friareal i direkte tilknytning til den enkelte bolig. En mindre del af opholds- og friarealet kan indgå i et sammenhængende fælles opholds- og friareal, der ligger i tilknytning til den enkelte bolig og inden for rammeområdet.

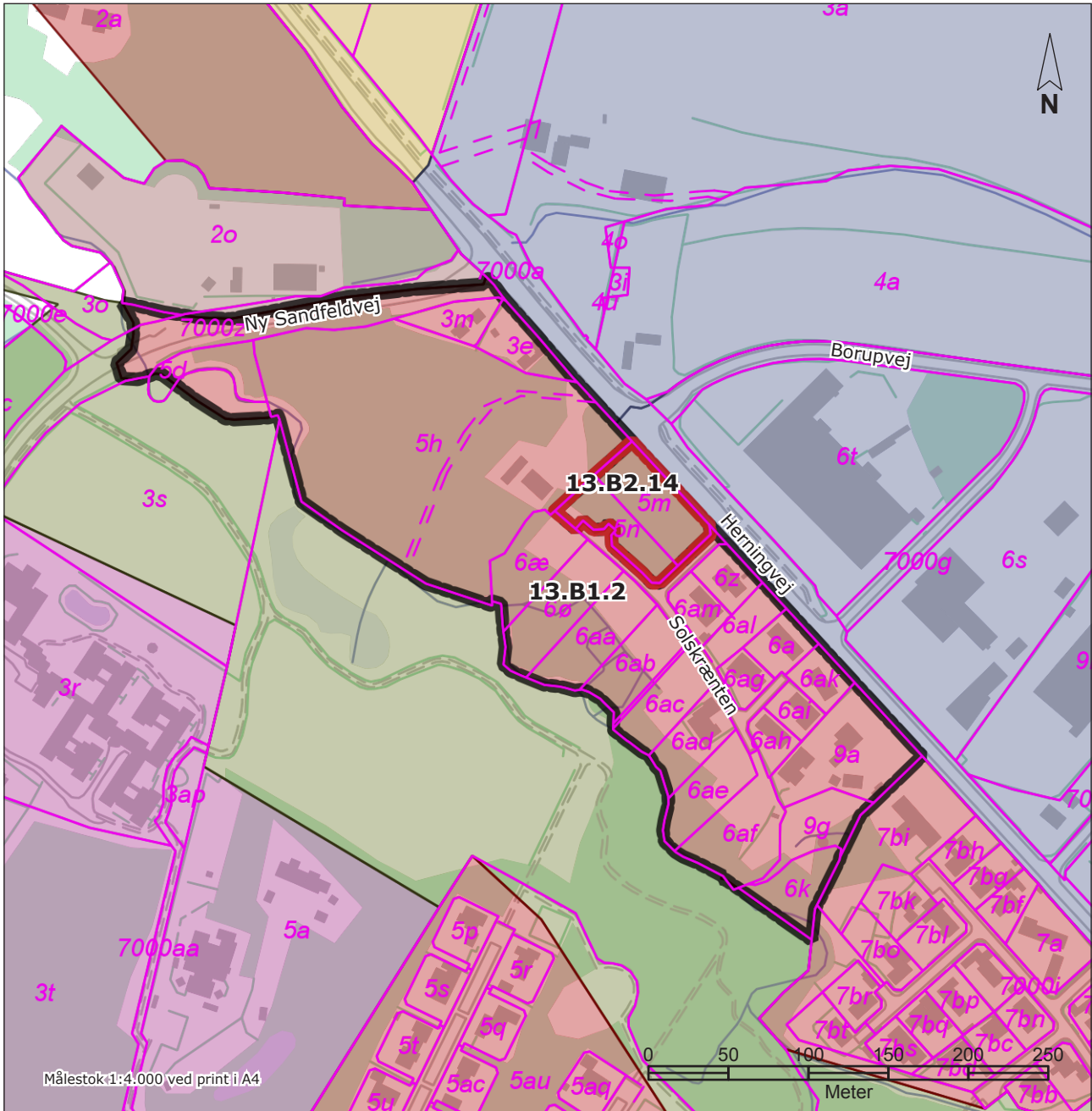
Notat om infrastruktur:

Der skal udlægges 2 p-pladser pr. bolig. Parkering skal som udgangspunkt foregå på egen grund. Den ene parkeringsplads kan dog anlægges uden for egen grund i forbindelse med vejareal, men i umiddelbar nærhed af boligen. Det må ikke være kantstensparkering.





Notat:

Det samlede areal for den enkelte tæt lav-grund må ikke være mindre end 400 m² inkl. andel af fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer. Mindste grundstørrelse fastlægges til et sammenhængende areal på 250 m² i tilknytning til hver enkelt tæt lav bolig.

Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



Signaturforklaring

- | | | | |
|---|---|--|--------------|
|  | Afgrænsning af nyt rammeområde 13.B2.14 |  | Matrikelskel |
|  | Revideret afgrænsning af eksisterende rammeområde 13.B1.2 |  | Optaget vej |

Praktiske oplysninger

- om planprocessen



Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 20. juni 2022 godkendt at offentliggøre et forslag til kommuneplantillæg nr. 3 - Boligområde, Solskrænten, Brande.

Høringsperioden løber fra den 29. juni 2022 og frem til den 31. august 2022.



Hørings svar

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling af planen.

Høringssvar skal sendes pr. email til:

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

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

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6
7430 Ikast



www.ikast-brande.dk

På kommunens hjemmeside: www.ikast-brande.dk/ offentligørelser kan du se og downloade planforslaget. Derudover kan du se, hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 3308.