



Kommuneplantillæg nr. 18

Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

Boligområde, Hyvildvej vest, 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. 18
Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033
Boligområde, Hyvildvej Vest, 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 |
| Ændringer i eksisterende rammebestemmelser | 5 |
| Retningslinjer | 6 |
| Forhold til anden planlægning | 9 |
| Natura 2000 | 9 |
| Bilag IV | 9 |
| Råstofplan 2020 | 10 |
| Spildevandsplan 2010 - 2021 | 10 |
| Miljøvurdering | 10 |
| Retsvirkninger | 10 |
| | |
| Retningslinje på kort | 11 |
| Praktiske oplysninger | 12 |

Kommuneplantillæg nr. 18

Boliger, Hyvildvej vest, Brande

Redegørelse

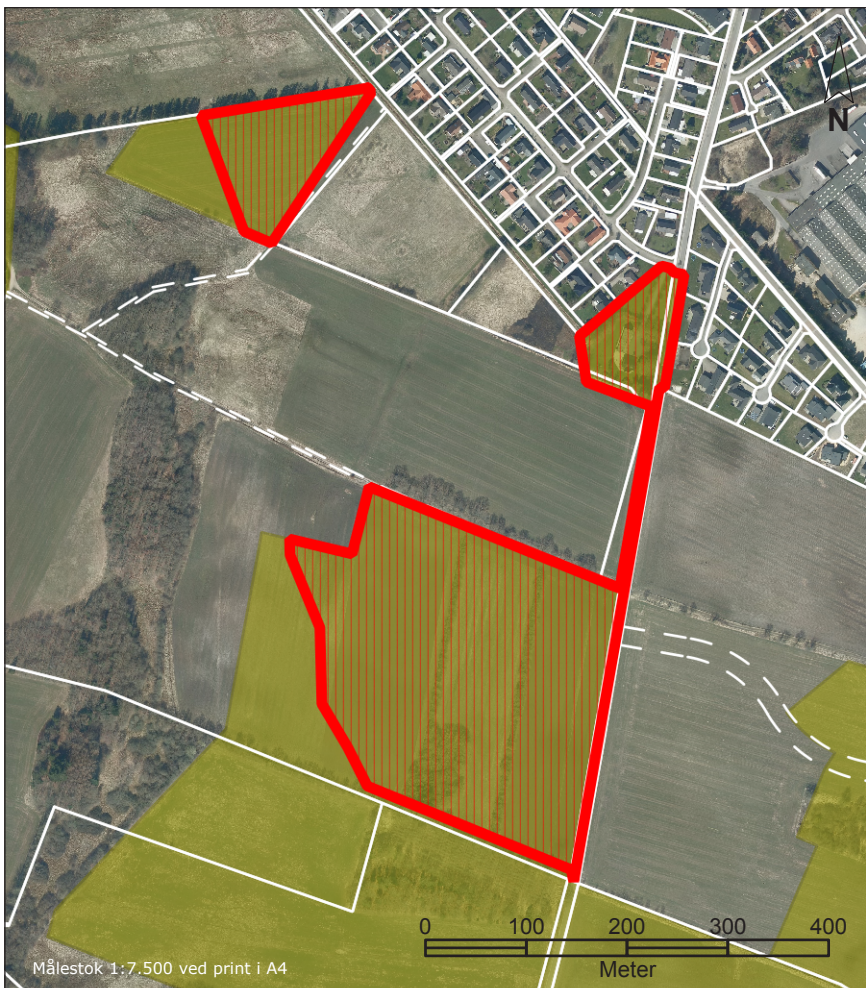
Formålet med tillæg nr. 18 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er at ændre plangrundlaget for et kommuneplanlagt rammeområde nr. 13.B1.16 i det sydlige Brande. Ændringen skal gøre det muligt at fjerne en ikke relevant rammebestemmelse vedr. zonerforhold, samt at op-hæve rammeområdets udpegning som et særligt værdifuldt landbrugs-område.

Tillægget er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at lokal-planlægge for en del af rammeområde nr. 13.B1.16 til et varieret bolig-område, som strukturplanen for Brande Syd åbner mulighed for.

Tillægget området omfatter dele af i alt 9 matrikler: matr.nre. 15, 2g, 2i, 2dn, 2q, 2p, 2c, 7000i og 7000a, alle Brandlund By, Brande.



Områdets placering i byen.



Reduktionen af særligt værdifulde landbrugsområder i tillægget.
De særligt værdifulde landbrugsområder er markeret med gult mens reduktionen er markeret med den rød.
Luftfoto 2021

Størstedelen af arealet ligger i landzone og anvendes i dag til jordbrugsformål. Jordbrugsarealerne består primært af omdriftsarealer. Den resterende del af arealet udgør vejrabat til Hyvildvej samt én privat bolig i byzone beliggende Hyvildvej 42.

Da det ikke er i overensstemmelse med de gældende retningslinjer i kommuneplanen at anvende et område, der er udpeget til særlig værdifulde landbrugsområder, til andet end jordbrugsformål, skal det eksisterende plangrundlag ændres.

Lokalplanlægning

Parallelt med forslag til kommuneplantillæg nr. 18 fremlægges der et forslag til lokalplan nr. 423, hvor der er redegjort nærmere for udstykning, placering og udformning af ny bebyggelse samt benyttelse af eksisterende byggeri i en del af rammeområde nr. 13.B1.16.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 18 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 sendes i offentlig høring sideløbende med forslag til lokalplan nr. 423.

Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033

I Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er arealet udlagt til boligområde i rammeområde nr. 13.B1.16 (se kort på side 6).

De ønskede ændringer er i overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser for rammeområdet. Bestemmelserne for rammeområde nr. 13.B1.16 giver mulighed for at anvende området til åben lav og tæt lav boligbebyggelse i op til 2 etager.

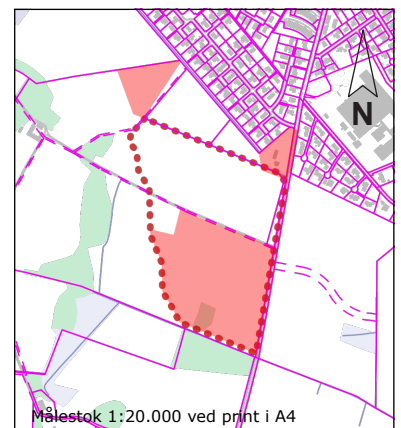
Med tillæg nr. 18 ændres rammeområdet notattekst om zoneforhold, men der ændres ikke på de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser eller på afgrænsningen af rammeområde nr. 13.B1.16.

Ændringer i eksisterende rammebestemmelser

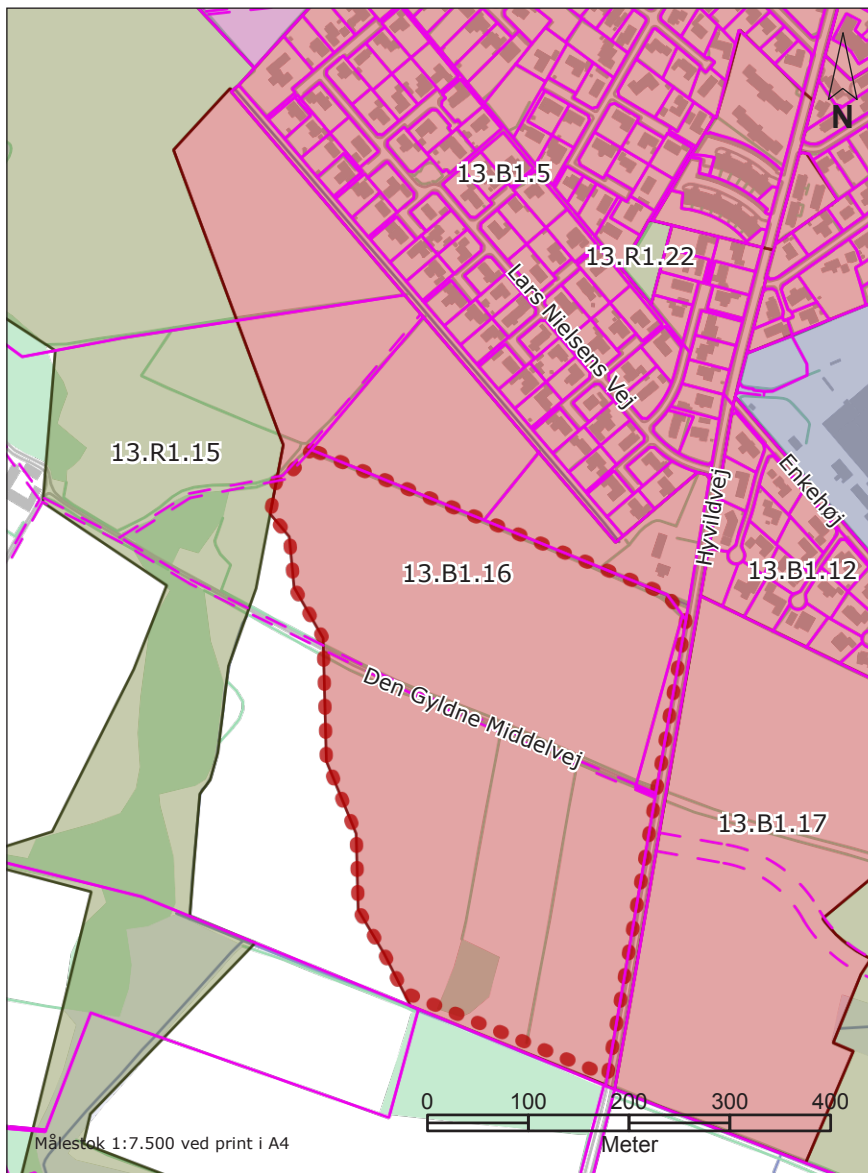
Med vedtagelse af dette tillæg bliver afgrænsningen af det eksisterende rammeområde nr. 13.B1.16 ikke ændret. Ét af rammeområdet notattekster fjernes, men de øvrige bestemmelser fastholdes uændret. Med tillægget bliver følgende notat om zoneforhold fjernet:

- "Skrænterne på bakken ved Den Gyldne Middelvej og foden for bakken skal forblive i landzone."

Hensynet til landskabsværdierne og de karakterfulde kanter til bakkeøen blev varetaget, da arealerne med skrænterne blev udtaget af kommuneplanen ved en reduktion af rammeområde nr. 13.B1.16 i et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Derfor er det ikke relevant, at fastholde notatteksten, og hele rammeområdet kan overføres til byzone gennem lokalplanlægningen.



Reduktionen af de særligt værdifulde landbrugsområder er markeret med rød, mens afgrænsningen af Lokalplan nr. 423 er markeret med stiblet rød linje.



Kortet viser de eksisterende rammer i Kommuneplan 2021-2033. Afgrænsningen af Lokalplan nr. 423 er markeret med rød prikket linje.

Retningslinjer

Særligt værdifuldt landbrugsområde

En del af rammeområde nr. 13.B1.16 er registreret i kommuneplanen som særligt værdifuldt landbrugsområde. Med vedtagelse af tillæg nr. 18 skal det særligt værdifulde landbrugsområde reduceres for den del, som er omfattet af i rammeområde 13.B1.16.

Området er allerede udlagt til boligformål i kommuneplanen, og indgår desuden i Byrådets Strukturplan for byudvikling i Brande Syd. I overensstemmelse med retningslinjer for særligt værdifulde landsbrugsområder bør udpegningen reduceres, da det ikke giver mening at fastholde jordbrugsinteresserne i området.

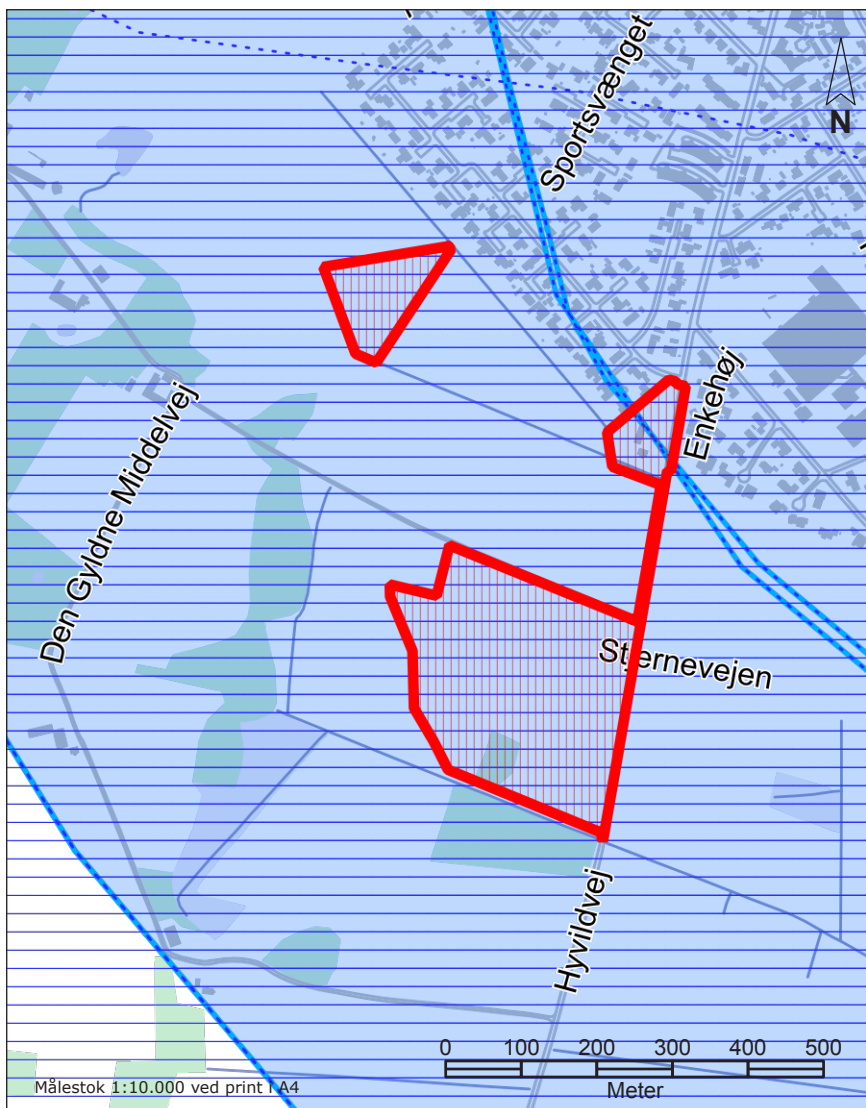
Afgrænsningen af det særligt værdifulde landbrugsområde fremgår af kortet på side 11.

Grundvand

Planområdet er beliggende inden for indvindingsopland til Brande Vandværk samt inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der er ingen boringer inden for planområdet.

Planområdet ligger på en smeltevandsslette eller hedeslette, som er dannet da isen smeltede væk ved afslutningen af sidste istid (Weichel). Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag primært at bestå af grovsandet jord. Af nærliggende boringer fremgår det, at i hvert fald de øverste ca. 10 m består af sand, hvorefter der følger et relativt tykt lerlag.

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.



| | |
|---|---|
| Indvindingsoplande | |
| | Indvindingsoplande til almene vandværker |
| Grundvandsbeskyttelse (KP21) | |
| | Områder, særlig drikkevandsinteresse |
| | Indvindingsoplande |
| Reduktion af særligt værdifuldt landbrugsområde | |
| | Reduktion af særligt værdifuldt landbrugsområde |

Kortet viser grundvandsforholdene i planområdet.

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.

Ikast-Brande Kommune har i forbindelse med tidligere udlæg af rammeområde nr. 13.B1.16 vurderet, at ændringerne i anvendelsen fra jordbrugsformål til boligformål i planområdet ikke vil medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

For at sikre grundvandsbeskyttelse stilles der i lokalplanlægningen krav til håndtering af overfladevand og spildevand.

Grundvandsredegørelse for den samlede kommune

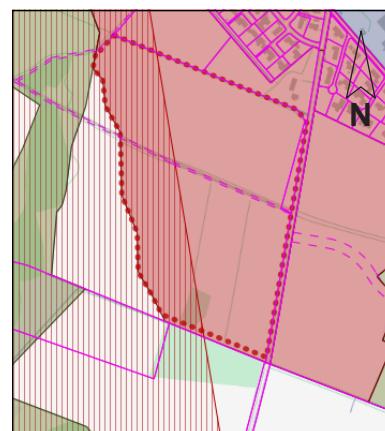
Kommuneplantillæg nr. 18 redegør for de lokale grundvandsforhold. Ikast-Brande Kommune har lavet en grundvandsredegørelse, som redegør for grundvandsinteresserne i den samlede kommune. Grundvandsredegørelsen er vedtaget i februar 2015.

Den samlede grundvandsredegørelse kan ses på kommuneplanens hjemmeside: <https://kommuneplan.ikast-brande.dk/kommuneplanens-emner/grundvand-og-drikkevandsinteresser>.

Bevaringsværdigt landskab

En del af rammeområde nr. 13.B1.16 er registreret i kommuneplanen som bevaringsværdigt landskab, der har til hensigt at beskytte landskabet og fortællerværdien om bakkeøen syd for Brande. Planområdet ligger nedenfor den skrånende kant til bakkeøen. I henhold til kommuneplanens retningslinjer, skal området 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 i forbindelse med tidligere udlæg af rammeområde nr. 13.B1.16 vurderet, at ændringerne i anvendelsen fra jordbrugsformål til boligformål ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af landskabsværdierne i området. Derfor fastholdes retningslinjen uændret.



Rammeområder og bevaringsværdigt landskab. Lokalplan nr. 423 er markeret med stiblet rød linje.

Forhold til anden planlægning

Natura 2000

Det nærmest beliggende Natura 2000-områder er:

- EF-habitatområde nr. 63: "Mose ved Karstoft Å" beliggende ca. 5,1 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-områders tilstande nås og opretholdes.

Bilag IV

Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fra 1992 fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. På den baggrund må der eksempelvis ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

Ikast-Brande Kommune har adgang til DCEs registreringer af bilag IV-arter i 10 × 10 km kvadranter. Følgende arter er registreret i kvadranten, der omfatter den del af planområdet der lokalplanlægges: Vandflagermus, Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Ulv.

Ved opslag i tilgængelige databaser ses, at der ikke er registreret bilag IV-arter inden for selve lokalplanområdet. Planområdets arealer udgøres primært af dyrkede marker, der opdeles af læhegn/småbeplantninger. Langs den nordlige og sydlige del af projektområdet findes grøfter. Da området udgøres af dyrkede marker vurderes det ikke egnet som levested for odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø eller ulv.

Det anbefales at bibeholde flest mulige træer i den sydlige del af området, som levesteder og spredningsveje for faunaen i området. Træer kan fungere som yngle- og rasteområder for flagermus og kan være vigtige som spredningskorridorer for arterne også. Undersøgelse af træer i lokalplanområdet er i gangsat.

Ved opslag i tilgængelige databaser ses, at der ikke er registreret rødlistede arter i planområdet. Da området primært består af omdriftsarealer vurderes rødlistede arter ikke at findes i området og dermed påvirkes de heller ikke.

En realisering af lokalplan 423 vurderes samlet set ikke at medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra a), samt ikke at medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b). bilag IV, der for eksempel indeholder hvilke arter, der er i området. Derefter kan de nærmere foranstaltninger fremgå af lokalplanen.

Råstofplan 2020

I Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der udlagt ét råstofgrave-området Stendalvej ca. 1,6 km vest for planområdet. Ændringerne i plangrundlaget vurderes ikke, at påvirke råstofinteresserne i området.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Området der lokalplanlægges er i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021 planlagt til at blive spildevandskloakeret. Da området med de nuværende forhold ikke vurderes egnet til det, ændres områdets status til separatkloakering i Spildevandsplanen.

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. 18 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.

Da området allerede er udlagt til boligformål i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 vurderes der alene på reduktionen af det særligt værdifulde landbrugsområde. Reduktionen vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Retsvirkninger

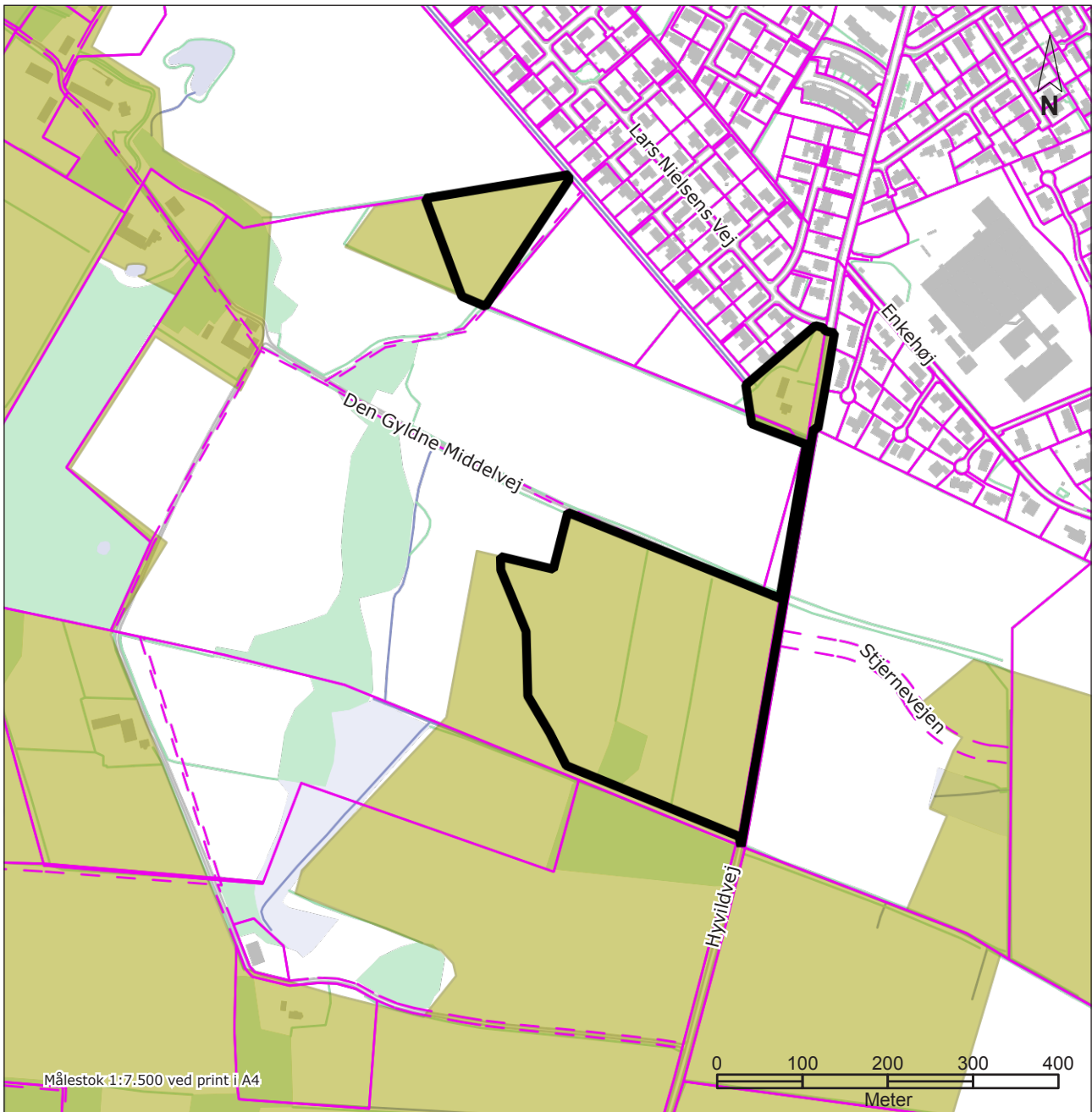
Forslag til tillæg nr. 18 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020).

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.

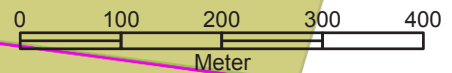
Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

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.

Retningslinje på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



Målestok 1:7.500 ved print i A4



Signaturforklaring



Reduktion af særligt værdifuldt landbrugsområde



Matrikelskel



Særligt værdifuldt landbrugsområde



Optaget vej

Praktiske oplysninger

- om planprocessen



Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 21. november 2022 godkendt at offentliggøre et forslag til kommuneplantillæg nr. 18 - Boligområde, Hyvildvej Vest, Brande.

Høringsperioden løber fra den 30. november 2022 og frem til den 1. februar 2023.



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.