

An aerial photograph of a residential neighborhood. A red dashed circle highlights a specific plot of land in the center-right of the image. The plot is currently empty, surrounded by existing houses and greenery. The surrounding area includes various residential buildings, some with orange roofs, and open fields.

Kommuneplantillæg nr. 49

Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

Boligområde og erhvervsområde, Bavnehøj Allé, Nørre Snede

FORSLAG

Ikast-Brande
Kommune



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. 49
Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033
Boligområde og erhvervsområde, Bavnehøj Allé, Nørre Snede

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 33 50

Ansvarlig medarbejder

Navn: Lilian Ebbesen
Direkte tlf.: 99 60 33 05
E-mail: liebb@ikast-brande.dk



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse.....	4
Lokalplanlægning.....	5
Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033	5
Eksisterende rammer	7
Ændringer i eksisterende rammebestemmelser.....	7
Retningslinjer.....	8
Forhold til anden planlægning.....	10
Natura 2000	10
Bilag IV.....	11
Råstofplan 2016.....	11
Spildevandsplan 2023 - 2034.....	11
Miljøvurdering	12
Retsvirkninger.....	12
Rammer for lokalplanlægningen.....	13
Rammer for lokalplanlægningen.....	14
Rammeområder på kort.....	15
Praktiske oplysninger	16

Kommuneplantillæg nr. 49

Boligområde, Bavnehøj Allé, Nørre Snede

Redegørelse

Formålet med tillæg nr. 49 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er at ændre plangrundlaget for et ubebygget område ved Bavnehøj Allé i den sydlige del af Nørre Snede. Ændringen skal gøre det muligt at anvende det meste af området, ca. 1,5 ha, til små boliger og en lille del af området til erhverv.

Tillægget er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give Vækstcenteret i Nørre Snede mulighed for at opføre 15 små boliger (såkaldte tiny houses) og et tilknyttet fælleshus. Desuden får Vækstcenteret mulighed for at udvide deres kursusvirksomhed i den nordøstligste del af planområdet.



Områdets placering i byen.



Afgrænsning af nye rammeområder (hvid streg).
Luftfoto fra 2023

Planområdet omfatter matr.nr. 6ld, Nr. Snede By, Nr. Snede.

Planområdet er ubebygget og ligger delvist i byzone, delvist i landzone. Den nordligste del af planområdet ligger i byzone, men det meste af planområdet ligger i landzone. Landzonearealerne vil overgå til byzone ved kommende lokalplanlægning.

Nord for planområdet ligger der almennyttige ældreboliger og et vandrehjem. Øst for planområdet er der et rekreativt, grønt område, som er et overdrev beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Syd for området er der boligområder, og vest for området ligger der et større, ubebygget areal, som er udlagt til boligformål i kommuneplanen.

Da det ikke er i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i kommuneplanen at etablere de ønskede tiny houses og kursusvirksomhed i planområdet, skal det eksisterende plangrundlag ændres.

Lokalplanlægning

Der vil på et senere tidspunkt blive fremlagt et forslag til en lokalplan for planområdet. I lokalplanen vil der blive redegjort nærmere for placering og udformning af ny bebyggelse, vejadgang mm.

Den nordligste del af planområdet er omfattet af Lokalplan nr. 1.21 for et område til offentlige formål. Den nye lokalplan for planområdet vil afløse den del af Lokalplan nr. 1.21, som ligger inden for planområdet.

Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033

I Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 udgør den nordligste del af planområdet en del af rammeområde nr. 18.O1.4, som er udlagt til offentlige formål i (se kort på side 6). Størstedelen af planområdet er dog allerede udlagt til boligformål i rammeområde nr. 18.B1.8 og giver mulighed for åben lave boliger.

Bestemmelserne for rammeområde nr. 18.B1.8 er dog ikke hensigtsmæssige i forhold til at etablere de ønskede tiny houses, der højst må være på 60 m², inklusiv sekundære bygninger. Det er bl.a. ønsket, at alle tiny houses som udgangspunkt skal blive liggende på samme matrikel. Det vil imidlertid stride mod de gældende bestemmelser i rammeområde nr. 18.B1.8, som siger, at der på den enkelte åben lav boligejendom højst må indrettes to boliger adskilt af vandret skel. Desuden er der i de gældende bestemmelser fastsat en maksimalt tilladt bebyggelsesprocent, som ikke giver mening, når der højst bliver opført 15 små boliger i det nye forholdsvist store boligområde.

Da de ønskede planændringer ikke er i overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser for rammeområde nr. 18.B1.8, er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 49, som ændrer plangrundlaget.

Med den endelige vedtagelse af tillægget bliver dele af de eksisterende rammeområder nr. 18.O1.4 og nr. 18.B1.8 inddraget i det nye planområde og udlagt i to nye rammeområder: nr. 18.B1.14 og nr. 18.E2.4.

De smalle arealer i rammeområderne nr. 18.O1.4 og nr. 18.B1.8, der bliver tilovers øst for de to nye rammeområder, bliver lagt sammen med rammeområde nr. 18.R1.1, som er udlagt til rekreativt område. Dermed bliver rammeområde nr. 18.R1.1 udvidet en lille smule mod vest.

Det nye rammeområde nr. 18.B1.14 bliver udlagt som et nyt boligområde til åben lave boliger (tiny houses). Selv om der ikke aktuelt er et ønske om at udstykke de enkelte boliger, giver bestemmelserne for det nye rammeområde mulighed for at udstykke boligerne med en mindste grundstørrelse for den enkelte åben-lav bolig på et sammenhængende areal på 150 m² i tilknytning til hver enkelt bolig. Der er stillet krav om, at der skal etableres 1,5 p-pladser pr. bolig, men alle p-pladser kan blive etableret som fællesparkering.

Det nye rammeområde nr. 18.E2.4 bliver udlagt til et nyt erhvervsområde til kontor- og serviceerhverv. Den konkrete anvendelse skal være kursusvirksomhed. Bestemmelserne for rammeområdet fastlægger bl.a., at der højst må opføres byggeri med et samlet etageareal på 300 m². Der er stillet krav om 1 p-plads pr. 4 siddepladser i kursuscenteret. P-pladserne kan enten blive etableret i rammeområdet, i det tilstødende, nye boligområde (rammeområde nr. 18.B1.14) eller i det eksisterende rammeområde nr. 18.B5.3, som ligger nord for det nye erhvervsområde og rummer Vækstcenterets øvrige bebyggelse.

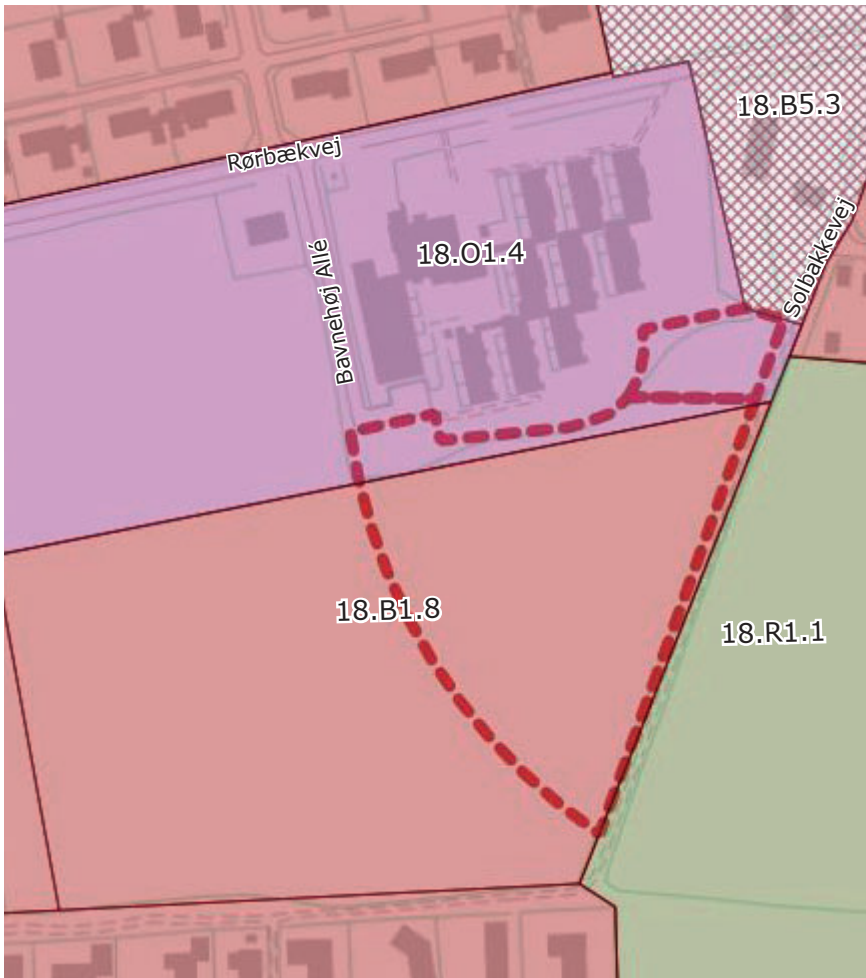
Man kan i øvrigt anvende begge rammeområder til mindre, tekniske anlæg, der alene er til brug for rammeområderne, f.eks. regnvandsbassin.

Bestemmelserne for de nye rammeområder fremgår af side 13 og 14.

Afgrænsningen af rammeområderne fremgår af kortet på side 15.

Det er i overensstemmelse med Kommuneplanens by- og centerstruktur og retningslinjer for arealer til forskellige byformål, at ændre plangrundlaget.

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. De nye rammeområder er markeret med rød, stiplede linje.

Ændringer i eksisterende rammebestemmelser

Med vedtagelse af dette tillæg bliver en del af det eksisterende rammeområde nr. 18.O1.4 inddraget i det nye rammeområde nr. 18.E2.4, som får bestemmelser, der er tilpasset den nye, konkrete anvendelse til kursusvirksomhed.

En lille del af rammeområde nr. 18.O1.4 og en stor del af rammeområde nr. 18.B1.8 bliver inddraget i det nye bolig-rammeområde nr. 18.B1.14. Dermed bliver de eksisterende rammeområder nr. 18.O1.4 og nr. 18.B1.8 reduceret. Rammeområde nr. 18.R1.1 bliver udvidet en med en smal stribe areal mod vest, men bestemmelserne for rammeområdet forbliver uændrede.

I det nye bolig-rammeområde 18.B1.14 er følgende bestemmelser ændret i forhold til bestemmelserne for rammeområde nr. 18.B1.8:

- Den fastsatte bebyggelsesprocent for åben lav boligbebyggelse på højst 30 er erstattet af en bestemmelse om, at det samlede etageareal i rammeområdet højst må udgøre 1.200 m².
- Bestemmelsen om, at der på den enkelte åben lav boligejendom højst må indrettes to boliger adskilt af vandret skel er ikke overført til det nye rammeområde.

- Bestemmelsen om, at der skal udlægges 2 p-pladser pr. åben lav bolig er ændret til, at der skal etableres 1,5 p-pladser pr. bolig, men alle p-pladser kan blive etableret som fællesparkering.
- Bestemmelsen om, at der ved åben lav boligbebyggelse skal udlægges areal til udendørs opholds- og friareal, der er mindst lige så stort som boligetagearealet er ikke overført til det nye rammeområde.
- Bestemmelsen om, at grundstørrelsen ved åben lav boligbebyggelse skal være mindst 700 m² er ændret til, at mindste grundstørrelse for den enkelte åben lave bolig er fastlagt til et sammenhængende areal på 150 m² i tilknytning til hver enkelt bolig.

Retningslinjer

Geologiske værdier

Planområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for "Geologiske bevaringsværdier", da området ligger inden for den nationale, geologiske værdi "Søhøjlandet". Kommuneplanens retningslinje, for den del af Søhøjlandet der ligger i Ikast-Brande kommune, siger, at det er vigtigt, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og sammenhænge fremtræder klart.

Planområdet ligger inde i Nørre Snede by og er omgivet af eksisterende bebyggelse. Søhøjlandets geologiske landskabsformer og deres indbyrdes overgange og sammenhænge er mest tydelig, når man oplever Søhøjlandet fra det åbne land. Der vil ikke ske store terrænreguleringer eller blive bygget højere end 8,5 m. Derfor er det vurderet, at de nye anvendelser i planområdet ikke vil tilsløre de geologiske landskabsformer og deres indbyrdes overgange og sammenhænge.

Planændringerne er derfor vurderet at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for "Geologiske bevaringsværdier".

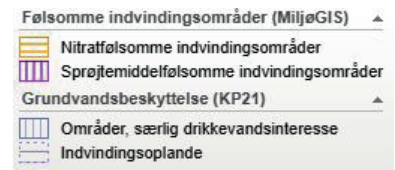
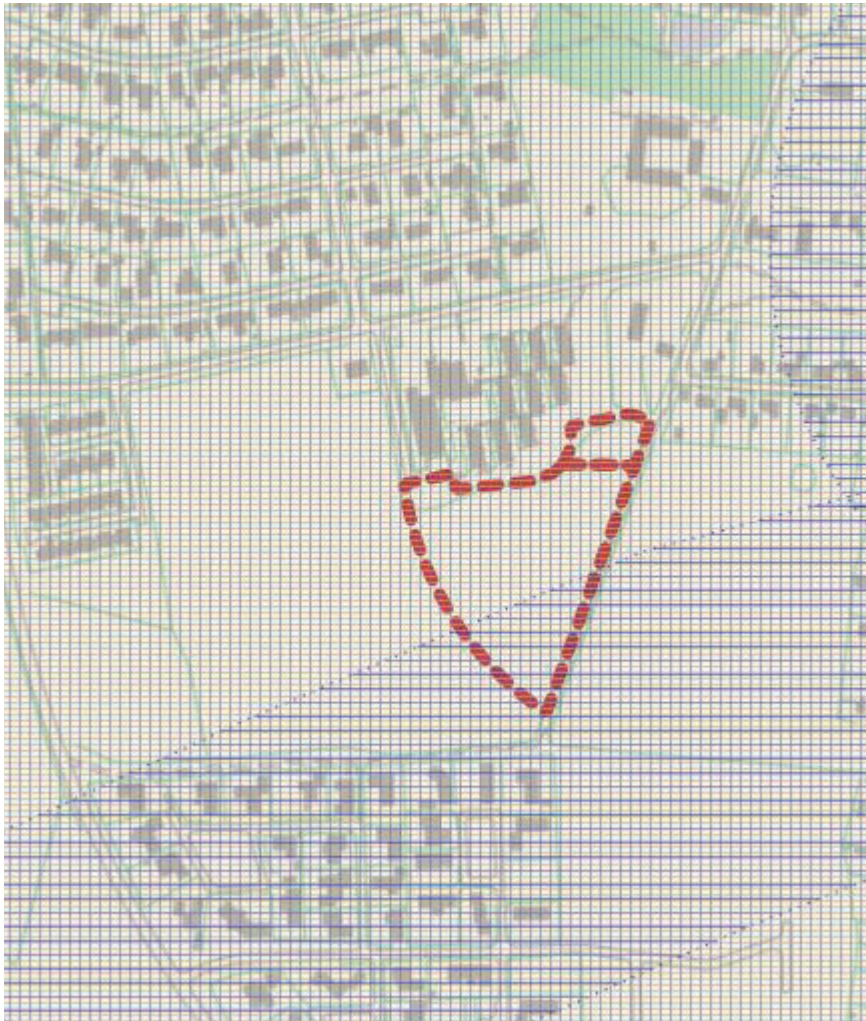
Skovrejsning uønsket

Det meste af planområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for "Skovrejsning uønsket", fordi arealerne allerede er rammelagt til boligområde og vil blive bebygget. Realiseringen af tillæggets muligheder vurderes ikke at give anledning til beplantning i så stor grad, at det konflikter med udpegningen for skovrejsning uønsket. Det er derfor vurderet, at planændringerne ikke strider mod retningslinjerne.

Grundvand

Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI). Den sydligste del af planområdet ligger inden for indvindingsoplandet til det almene vandværk Rørbæk Sø. Planområdet ligger uden for boringsnære beskyttelseområder. Der er ingen boringer inden for planområdet.

Planområdet ligger i et morænelandskab, og de øverste jordlag forventes at bestå af grov lerblandet sandjord. Det mest terrænnære grundvand forventes at ligge ca. 30-40 meter under terræn.



Kortet viser grundvandsforholdene i området. De nye rammeområder er markeret med rød, stiplede linje.

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 kun de eksisterende anvendelsesmuligheder for det ene, nye rammeområde nr. 18.B1.14, som bliver udlagt til erhverv i maksimalt miljøklasse 2.

Ikast-Brande Kommune har vurderet, at ændringerne i planområdet ikke vil medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Det vurderes, at anvendelsesændringerne i planområdets anvendelse fra et område til offentlige formål til et erhvervsområde til kursusvirksomhed ikke vil medføre en forøget forureningsrisiko.

På grund af afstandene er det også vurderet, at den ændrede anvendelse af planområdet ikke vil medføre øget fare for forurening af grundvandet inden for afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder til den almene vandforsyning.

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

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.

Grundvandsredegørelse for den samlede kommune

Kommuneplantillæg nr. 49 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>.

Forhold til anden planlægning

Natura 2000

Det nærmest beliggende Natura 2000-områder er:

- EF-habitatområde nr. 235: Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnet Krat og Holtum Ådal øvre del. ca. 1,5 km sydvest 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. Planområdet vurderes ikke at være økologisk eller hydrologisk forbundet med nærmeste Natura 2000-område.

Ikast-Brande Kommune vurderer derfor, at planændringerne ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvir-

ke Natura 2000-området væsentligt, og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områdets tilstand nås og opretholdes.

Bilag IV

Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fra 1992 fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede. På den baggrund må der ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

Nationalt Center for Miljø og Energi (DCE) har undersøgt forekomsten af bilag IV-arter i Danmark i et kvadratnet på 10 x 10 kilometer. I hvert kvadrat registreres tilstedeværelse eller fravær af arten. I DCE's kvadratnet, som omfatter det ansøgte, er der fundet følgende bilag IV arter: Brun Flagermus, Langøret Flagermus, Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Ulv.

Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i projektområdet, men har tjekket tilgængelige databaser. Planområdet er et areal der har været dyrket hyppigt og indgået i omdrift med marken vest for planområdet. Marker i omdrift er ikke egnede yngle- eller rasteområde for de arter, der forekommer i området.

En realisering af denne plan 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).

Råstofplan 2016

Den 23. juni 2021 vedtog Regionsrådet Råstofplan 2020. Miljø- og Fødevareklagenævnet har med afgørelse af 7. august 2023 ophævet Råstofplan 2020 og hjemvist miljøvurderingen af råstofplanen til ny behandling i regionen. Det er derfor Råstofplan 2016, der er den gældende råstofplan for Region Midtjylland. I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder inden for eller umiddelbart i nærheden af planområdet.

Spildevandsplan 2023 - 2034

Planområdet er omfattet af eksisterende eller planlagte kloakplande i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2023-2034. Området skal separatkloakeres.

Der er i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2023-2034 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. 49 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023. Planforslaget er derfor screenet med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes. Afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget er truffet på baggrund af en screening af miljøfaktorer i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Denne screening udleveres efter anmodning.

Planændringerne vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Ud fra en samlet vurdering af planændringerne og de påvirkninger ændringerne vil medføre, vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes. Det er vurderet, at planændringerne ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelsesmulighed.

Ved vurderingen, er der særligt lagt vægt på, at det meste af planområdet i forvejen er omfattet af rammebestemmelser, som gør det muligt at opføre boliger i området. Og den del af planområdet, der fremover kan anvendes til kursusvirksomhed, er i dag udlagt til offentlige formål. Desuden har hele planområdet hidtil været anvendt til landbrugsformål. Området rummer ikke særlige naturmæssige, kulturhistoriske eller landskabelige værdier eller er levested for beskyttede plante- og dyrearter. Planændringerne vurderes heller ikke at medføre gener for naboer.

Retsvirkninger

Forslag til Tillæg nr. 49 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024).

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. 18.B1.14

Boligområde, Bavnehøj Allé Øst, Nørre Snede

Fremtidig anvendelse:

Generel anvendelse:

Boligområde

Specifik anvendelse:

Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus:

Nuværende:

Landzone og byzone

Fremtidig:

Byzone

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 områdets anvendelse:

Der må højst opføres 15 boliger i rammeområdet. Derudover må der opføres et fælleshus og mindre, tekniske anlæg, der alene er til brug for rammeområdet, f.eks. regnvandsbassin.

Notat om bebyggelsens omfang og udformning:

Det bebyggede etageareal for den enkelte bolig må højst være 60 m² inklusiv private, sekundære bygninger, udestue, orangeri, skur, overdækket areal m.v. i tilknytning hertil. Det samlede etageareal i rammeområdet må højst udgøre 1.200 m².

Notat om infrastruktur:

Der skal etableres 1,5 p-pladser pr. bolig, men alle p-pladser kan blive etableret som fællesparkering.

Notat:

Arealet for den enkelte åben-lav boliggrund må ikke være mindre end 400 m² inkl. andel af fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer. Mindste grundstørrelse for den enkelte åben-lav bolig er fastlagt til et sammenhængende areal på 150 m² i tilknytning til hver enkelt bolig.

Rammer for lokalplanlægningen

Ramme nr. 18.E2.4

Erhvervsområde, Bavnehøj Allé Øst, Nørre Snede

Fremtidig anvendelse:

Generel anvendelse:

Erhvervsområde

Specifik anvendelse:

Kontor- og serviceerhverv

Zonestatus:

Nuværende:

Byzone

Fremtidig:

Byzone

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 områdets anvendelse:

Rammeområdet må kun anvendes til ikke genrende erhverv i form af kursusvirksomhed. Der må derudover opføres mindre, tekniske anlæg, der alene er til brug for rammeområdet, f.eks. regnvandsbassin.

Notat om bebyggelsens omfang og udformning:

Der må højst opføres byggeri med et samlet etageareal på 300 m².

Notat om opholds- og friarealer:

Der skal etableres udendørs opholdsareal i tilknytning til kursusvirksomheden.

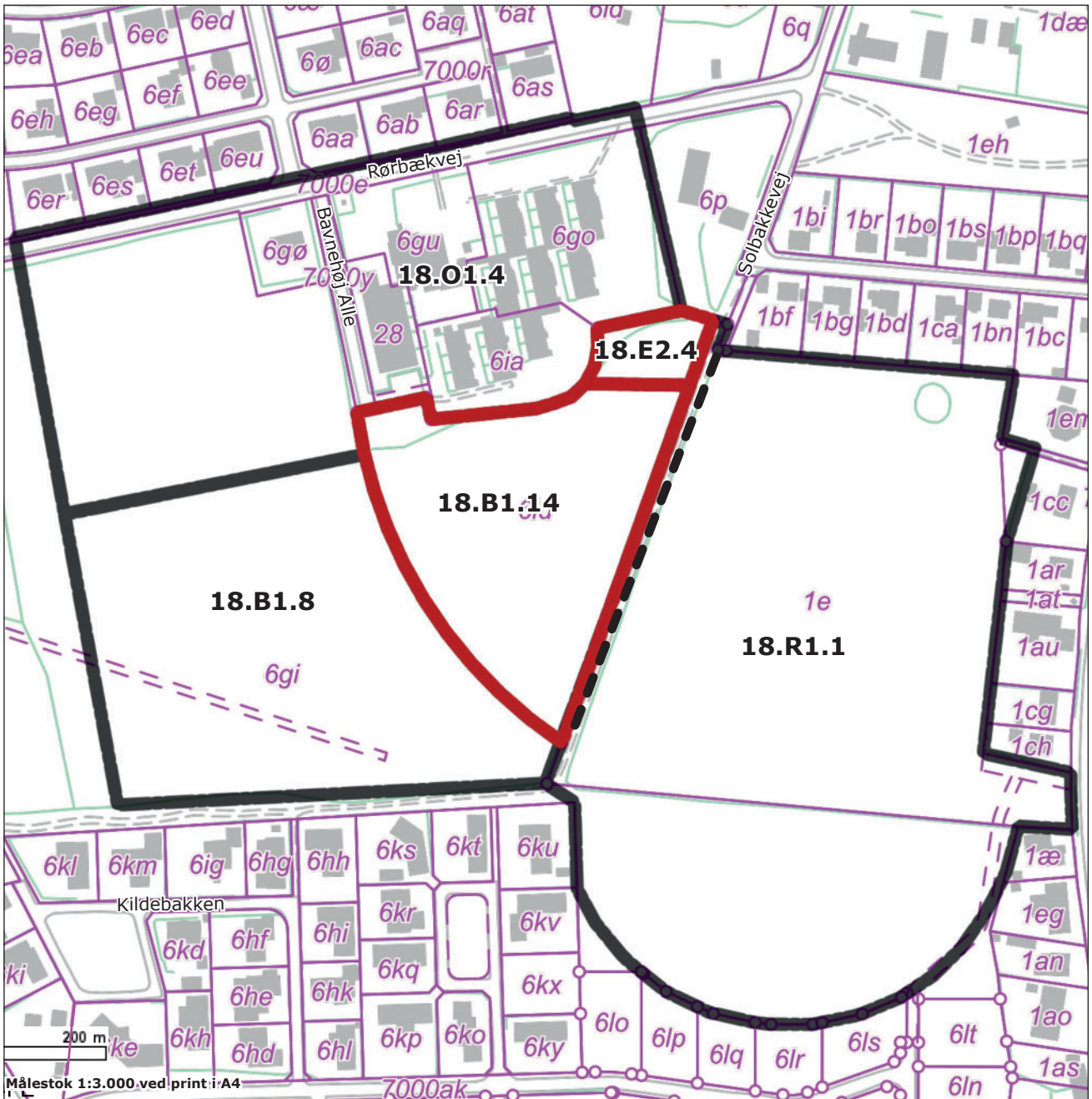
Notat om infrastruktur:

Der skal etableres 1 p-plads pr. 4 siddepladser i kursuscenteret. P-pladserne kan enten blive etableret i rammeområdet, i det tilstødende, nye rammeområde nr. 18.B1.14 eller i det eksisterende rammeområde nr. 18.B5.3.

Notat:

Rammeområdet kan udstykkes til en selvstændig ejendom.

Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



Signaturforklaring

- Afgrænsning af nyt rammeområde
- Revideret afgrænsning af eksisterende rammeområde
- Ophævet afgrænsning
- Matrikelskel
- Optaget vej

Praktiske oplysninger

- om planprocessen



Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 16. december 2024 godkendt at offentliggøre et forslag til kommuneplantillæg nr. 49 - Boligområde, Bavneshøj Allé, Nørre Snede.

Høringsperioden løber fra den 19. december 2024 og frem til den 27. februar 2024.



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 3305.