

# Kommuneplantillæg nr. 24

Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

Aflastningsområde, Vestergårdsvej øst, Brande

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

Kommuneplantillæg nr. 24  
Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033  
Aflastningsområde, Vestergårdsvej øst, Brande

Endelig vedtaget den 24. juni 2024

### Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune,  
Plan og Udvikling  
i samarbejde med COWI

### Henvendelse

E-post: [teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk](mailto:teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk)

Ikast-Brande Kommune  
Plan og Udvikling  
Sjællandsgade 6  
7430 Ikast  
Tlf.: 99 60 33 50



**Ikast-Brande**  
Kommune

# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b> .....	<b>4</b>
<b>Lokalplanlægning</b> .....	<b>5</b>
<b>Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033</b> .....	<b>5</b>
Ændringer i eksisterende rammebestemmelser .....	<b>7</b>
Retningslinjer .....	<b>8</b>
<b>Forhold til anden planlægning</b> .....	<b>10</b>
Natura 2000 .....	<b>10</b>
Bilag IV .....	<b>10</b>
Råstofplan 2020 .....	<b>11</b>
Spildevandsplan 2023 - 2034.....	<b>11</b>
<b>Miljøvurdering</b> .....	<b>12</b>
<b>Retsvirkninger</b> .....	<b>12</b>
<b>Rammer for lokalplanlægningen</b> .....	<b>13</b>
<b>Rammeområder på kort</b> .....	<b>14</b>
<b>Retningslinjer for detailhandel på kort</b> .....	<b>15</b>
<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>16</b>

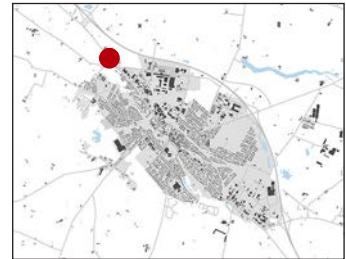
# Kommuneplantillæg nr. 24

## Aflastningsområde, Vestergårdsvej øst, Brande

### Redegørelse

Formålet med tillæg nr. 24 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er at ændre plangrundlaget for området ved Vestergårdsvej i Brande, sådan at det eksisterende aflastningsområde udvides med et område mod syd-øst. Området har hidtil været udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Ændringen skal gøre det muligt ikke kun at etablere butikker med særligt pladskrævende varegrupper men udvalgsvarebutikker generelt. For at skabe en rollefordeling med bymidten og begrænse konsekvenserne for bymidten skal nye udvalgsvarebutikker i området være større end 500 m<sup>2</sup>. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.



Områdets placering i byen.



Afgrænsning af rammeområde i tillægget.  
Luftfoto 2022

Tillægget er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at imødekomme en ansøgning om at etablere større udvalgswarebutikker i området ved Vestergårdsvej i Brande.

Kommuneplantillæggets område er på ca. 3 ha. og omfatter matr.nr. 2s, 2v og en del af 2q, Borup By, Brande.

Kommuneplantillæggets område ligger forlængelse af det eksisterende aflastningsområde, som rummer Rema 1000, Jysk, Euromaster, en tank og en vaskehal.

Kommuneplantillægget omfatter jem&fix og et ubebygget areal, der hidtil har været udnyttet som landbrug.

Da projektet ikke er i overensstemmelse med de gældende retningslinjer og rammebestemmelser i kommuneplanen skal det eksisterende plangrundlag ændres.

## Lokalplanlægning

Parallelt med kommuneplantillæg nr. 24 fremlægges en lokalplan nr. 444, hvor der er redegjort nærmere for udstykning, placering, udformning mv. af ny bebyggelse, veje, parkering, skiltning mv. samt benyttelse af eksisterende byggeri.

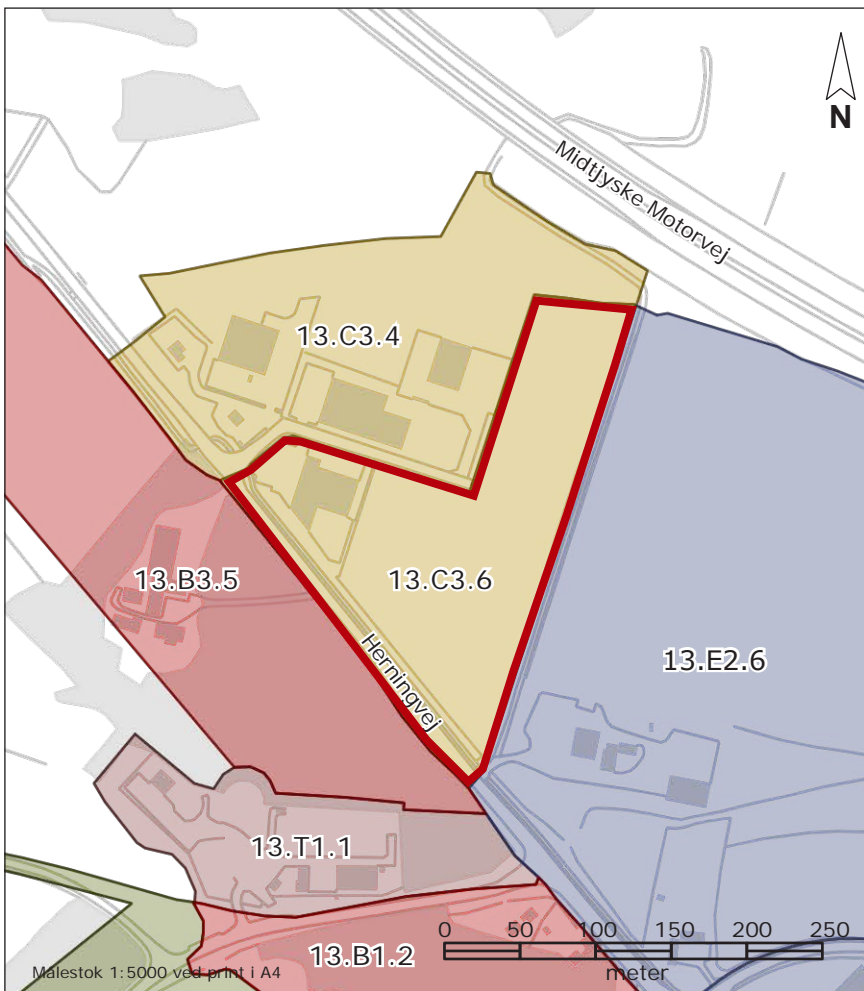
Forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 var i offentlig høring sideløbende med forslag til lokalplan nr. 444.

## Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033

I Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er kommuneplantillæggets område udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Området er omfattet af rammeområde nr. 13.C3.6 (se kort på side 6).

De hidtil gældende bestemmelser for rammeområde nr. 13.C3.6 giver kun mulighed for at etablere butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Den ønskede anvendelse af området er ikke i overensstemmelse med de eksisterende retningslinjer og rammebestemmelserne for rammeområdet. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 24 til kommuneplanen, som ændrer områdets specifikke anvendelse til aflastningsområde. Ændringen til aflastningsområde vil betyde, at området sammen med det tilgrænsende, eksisterende aflastningsområde vil udgøre et større samlet aflastningsområde. Det tilgrænsende, eksisterende aflastningsområde er i kommuneplanen omfattet af rammeområde 13.C3.4. Ændringen i plangrundlaget vil give mulighed for at etablere alle former for større udvalgswarebutikker i kommuneplantillæggets område og ikke kun udvalgswarebutikker, der sælger særligt pladskrævende varer. Større udvalgswarebutikker betegnes også som "boksbutikker".



Kortet viser de eksisterende rammer i Kommuneplan 2021-2033. Planområdet er markeret med rød.

Kommuneplantillægget fastlægger en samlet ramme for detailhandelsarealet til udvalgswarebutikker på 8.500 m<sup>2</sup> inden for tillæggets område. Området rummer jem&fix på 1.000 m<sup>2</sup>. Der er dermed en ramme til udvidelse på 7.500 m<sup>2</sup>. I det tilgrænsende, eksisterende aflastningsområde er der en samlet ramme for detailhandelsarealet på 5.450 m<sup>2</sup> fordelt på 2.650 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker og 2.800 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker. Der er et nuværende udvalgswareareal på 1.642 m<sup>2</sup>. Der er dermed et restareal tilbage til nybyggeri til udvalgswarebutikker på 1.008 m<sup>2</sup> i det eksisterende aflastningsområde. Det nye aflastningsområde vil dermed sammen med det eksisterende aflastningsområde have en samlet ramme for detailhandelsarealet til udvalgsvarer på 11.150 m<sup>2</sup>, og en samlet mulighed for udvidelse af udvalgswarearealet på 8.508 m<sup>2</sup>.

Den seneste detailhandelsanalyse fra 2016 har vist, at Brande har et større underskud på udvalgswarehandlen, og at udvalgswarehandlen i Brande er gået markant tilbage siden den forrige detailhandelsanalyse fra 2007. Borgerne i Brande-området må derfor i stigende omfang til de større byer for at købe udvalgsvarer. En stor del af handlen går til

de større byer i de omkringliggende kommuner. Flere udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet vil betyde, at borgerne i Brande-området i højere grad vil kunne købe ind lokalt.

Udvidelsen af aflastningsområdet i Brande vil derfor understøtte kommuneplanens mål om bl.a.:

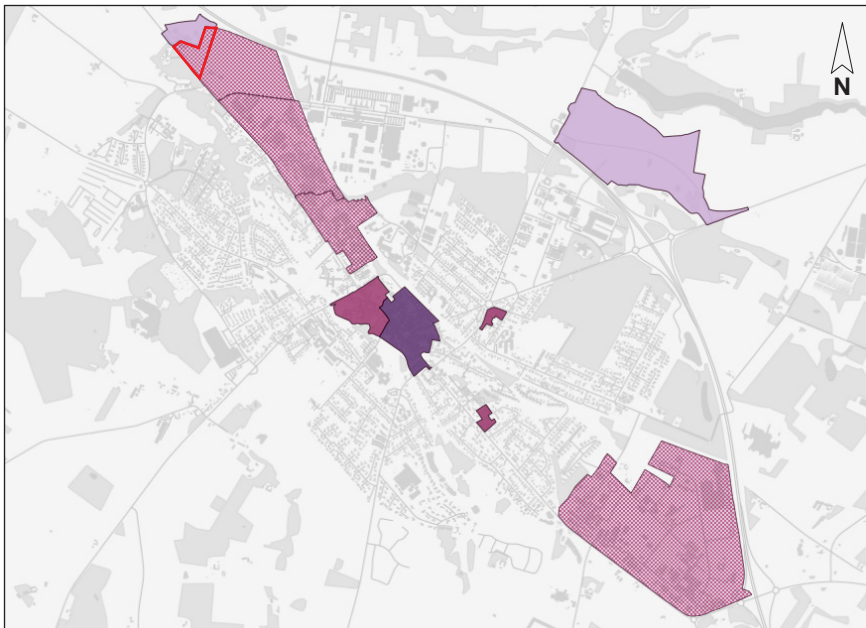
- at sikre et tidssvarende udlæg af detailhandelsrammer, der tilgodeser de individuelle behov i byerne og de udviklingstendenser, der er i samfundet, herunder internethandel.
- at skabe bredere rammer for detailhandlen og som udgangspunkt udlægge butiksarealer, hvor der er behov - også uden for bymidterne.
- at understøtte, at Ikast og Brande har et varieret udbud af detailhandel, der underbygger deres rolle som hovedby og centerby bedst muligt ved at skabe de bedste rammer for både dagligvare- og udvalgsvarehandel.

#### **Ændringer i eksisterende rammebestemmelser**

Med tillægget til kommuneplanen ændres rammeområde 13.C3.6 fra et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til et aflastningsområde. Rammeområdets afgrænsning ændres ikke. Bestemmelserne for rammeområdet fremgår af side 13 og afgrænses som vist på kortbilaget side 14.

Tillægget medfører følgende ændringer af rammebestemmelserne:

- Anvendelsen ændres fra område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til aflastningsområde, som giver mulighed for alle former for udvalgsvarebutikker. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.
- De øvrige anvendelsesmulighederne præciseres i rammerne med tilføjelse af eksempler på anvendelser som f.eks. kontorerhverv (f.eks. liberale erhverv), serviceerhverv (f.eks. engrosvirksomheder, klinikker, restaurationer, hoteller, lagerhoteller o.lign.), tankstationer (herunder vaskehaller, ladestander o.lign.), fritidsaktiviteter (f.eks. fitnesscenter, padelbaner, legelände o.lign.), mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker samt grønne arealer.
- Den maksimale bygningshøjde ændres fra 12 m til 12,5 m.
- Miljøklassen ændres fra 1-3 til 1-4.



Kortet viser den eksisterende detailhandelsstruktur i Brande i Kommuneplan 2021-2033. Planområdet er markeret med rød.

### Retningslinjer

Følgende retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 ændres med Kommuneplantillæg nr. 24:

#### Detailhandel

Området, som kommuneplantillægget vedrører, er i Kommuneplan 2021-2033 udlagt til centerformål i form af et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Med kommuneplantillægget ændres anvendelsen til centerformål i form af et aflastningsområde, hvilket betyder, at der gives mulighed for alle former for udvalgsvarer-butikker i området.

Kommuneplantillæggets område grænser op til et eksisterende aflastningsområde. Kommuneplantillægget vil sammen med det eksisterende aflastningsområde skabe et større samlet aflastningsområde ved Vestergårdsvej i Brande.

Den samlede ramme for bruttoetagearealet til detailhandel og minimums- og maksimumsbutiksstørrelserne i kommuneplantillæggets område fremgår af kommuneplanens rammer og fastholdes som hidtil med en samlet ramme for arealet til butikksformål på 8.500 m<sup>2</sup>, en maksimal størrelse for den enkelte butik på 8.500 m<sup>2</sup> og en minimumsstørrelse for den enkelte butik på 500 m<sup>2</sup>. Alle arealer i butikker regnes som bruttoetagearealer.

Redegørelsen til kommuneplaner for aflastningsområder skal ifølge planloven indeholde to sæt delvist overlappende redegørelser, dvs. den generelle redegørelse i planlovens § 11 e, stk. 4, som gælder alle områder til detailhandel, og de særlige redegørelseskrav i lovens § 11 e, stk. 5, der gælder aflastningsområder.

Afgrænsning af det nye aflastningsområde fremgår af kortbilaget på side 15.



Den generelle redegørelse for detailhandelsområder skal omfatte følgende:

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål,
- en vurdering af nr. 1 og 2 i relation til målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butikformål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikformål.

Redegørelse vedrørende aflastningsområder skal indeholde en redegørelse for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, samt en vurdering af,

- hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne,
- hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne, og
- hvordan det planlagte aflastningsområde, bl.a. set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.

Redegørelsen for detailhandlen er omfattende og er derfor vedlagt kommuneplantillægget som bilag.

### **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 habitatområdet, "Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage", som ligger 5 km. nordøst for kommuneplantillæggets område.

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.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke Natura 2000-områder, og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områders 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: Damflagermus, vandflagermus, brun flagermus, sydflagermus, troldflagermus, odder, markfirben, spidssnudet frø, grøn kølleguldsmed og ulv. Ved opslag i tilgængelige databaser, kan det oplyses, at der ikke er registreret bilag IV-arter indenfor kommuneplantillæggets område.

Området er i dag bebygget med en enkelt erhvervsbygning (jem & fix). Kommuneplantillægget vil ligesom de hidtidige kommuneplanrammer give mulighed for, at udnytte området til erhvervsbyggeri med større bygninger og befæstede arealer. De ubebyggede arealer, der kan udnyttes til bebyggelse og belægning udnyttes på nuværende tidspunkt som markarealer i omdrift. Området er desuden tørt og lysåbent uden træer. På den baggrund vurderes arealerne ikke at have værdi for arter som spidssnudet frø, grøn kølleguldsmed, damflagermus og vandflagermus. For at beskytte ådalen mod lysforurening skal det sikres, at der ikke opsættes belysning, der lyser mod Skjern Å.

Troldflagermus, brun flagermus og sydflagermus kan benytte bygninger som både vinter- og sommerrasteområde. Da der ikke fjernes bygninger, vurderes de nævnte arter af flagermus ikke at blive påvirket.

Ulven yngler og raster i større uforstyrrede naturområder, hvorfor planområdet heller ikke vurderes egnet for ulven.

Odde findes i Skjern Å, hvor den både yngler og raster men vurderes ikke at forekomme i selve planområdet. Da der er tale om udbygning af et allerede eksisterende centerområde med allerede forstyrrende aktiviteter, da kommuneplantillæggets område hovedsageligt ligger bag det eksisterende aflastningsområde set fra Skjern Å, og da afstanden fra Skjern Å er på mere 100 meter til de nærmeste dele af kommuneplantillæggets område, vurderes odde ikke at blive påvirket.

En realisering af anvendelsesmulighederne i kommuneplantillægget 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 2020**

I Råstofplan 2020 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 spildevandskloakeres.

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.

Udvidelsen af detailhandelsrammerne i det pågældende område vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning blev offentliggjort, sammen med offentliggørelsen af forslag til tillæg nr. 24.

## Retsvirkninger

Tillæg nr. 24 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. 13.C3.6

### Aflastningsområde, Vestergårdsvej øst, Brande

#### Fremtidig anvendelse:

#### Generel anvendelse:

Centerområde

#### Specifik anvendelse:

Aflastningsområde, kontor- og serviceerhverv, fritidsaktiviteter, mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker, transport- og logistikvirksomheder, tankstation.

#### Zonestatus:

#### Nuværende:

Byzone

#### Fremtidig:

Byzone

#### Maks. bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %

#### Maks. antal etager:

Bebyggelsen må opføres i højst 3 etager.

#### Maks. bygningshøjde:

Bebyggelsen må ikke overstige en højde på 12,5 meter, målt fra det omkringliggende terræn.

Skorstene, antenne- og mobilmaster samt andre tekniske installationer (f.eks. ventilation) er undtaget fra bestemmelsen om maksimal bygningshøjde.

#### Min. miljøklasse:

1

#### Maks. miljøklasse:

4

#### Notat om områdets anvendelse:

Rammeområdets anvendelse fastlægges til udvalgswarebutikker samt kontorerhverv (f.eks. liberale erhverv), serviceerhverv (f.eks. engrosvirksomheder, klinikker, restaurationer, hoteller, lagerhoteller o.lign.), tankstationer (herunder vaskehaller, ladestandere o.lign.), fritidsaktiviteter (f.eks. fitnesscentre, padelbaner, legelände o.lign.), mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker samt grønne arealer. Det må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

#### Notat om bebyggelsens omfang og udformning:

Det samlede bruttoetageareal i butikker må ikke overstige 8.500 m<sup>2</sup>.

Det samlede bruttoareal for den enkelte butik må ikke overstige 8.500 m<sup>2</sup> og må ikke være mindre end 500 m<sup>2</sup>.

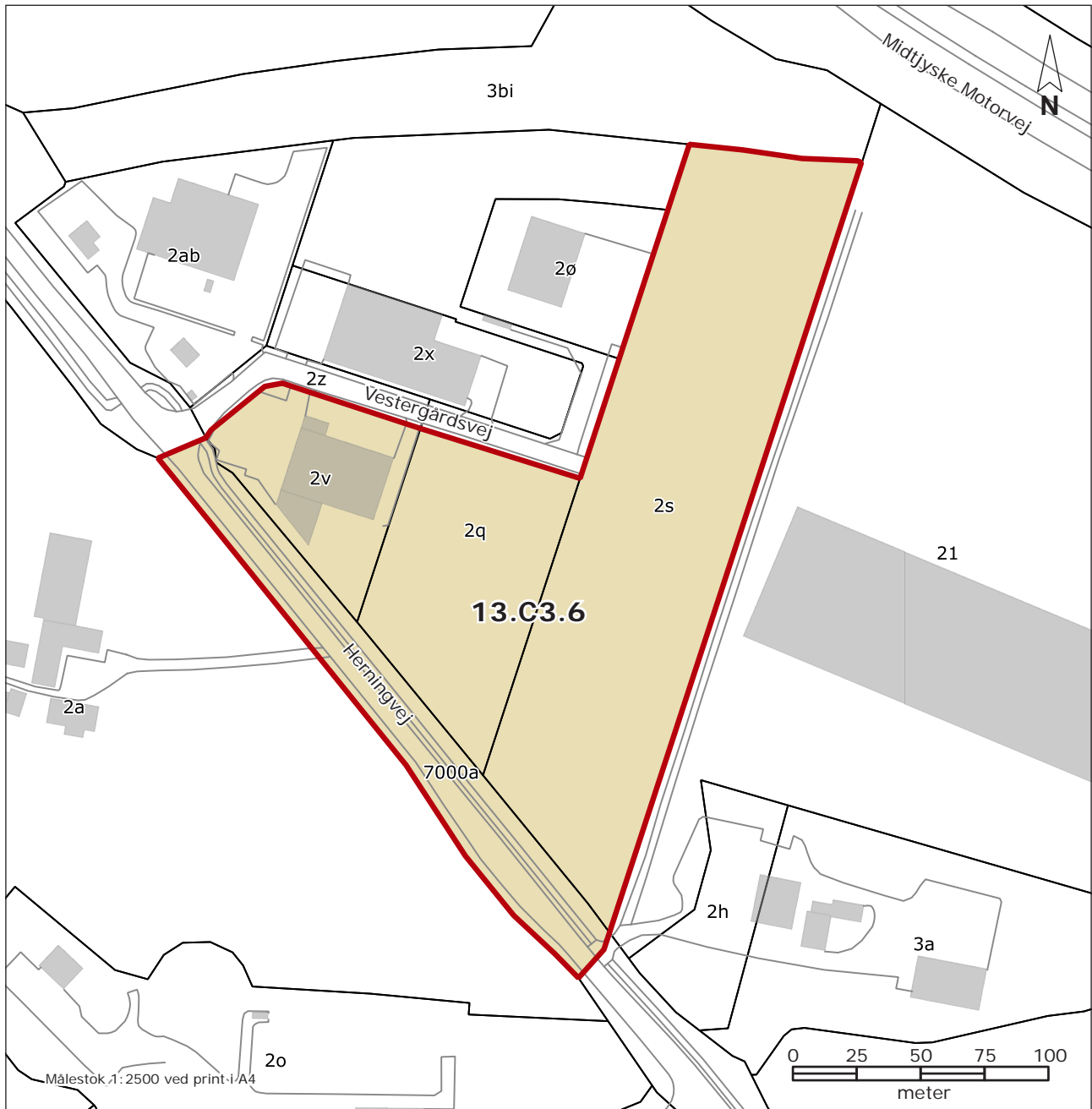
#### Notat om opholds- og friarealer:

Der skal udlægges et areal til udendørs opholds- og friareal på minimum 10 % af etagearealet. 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. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

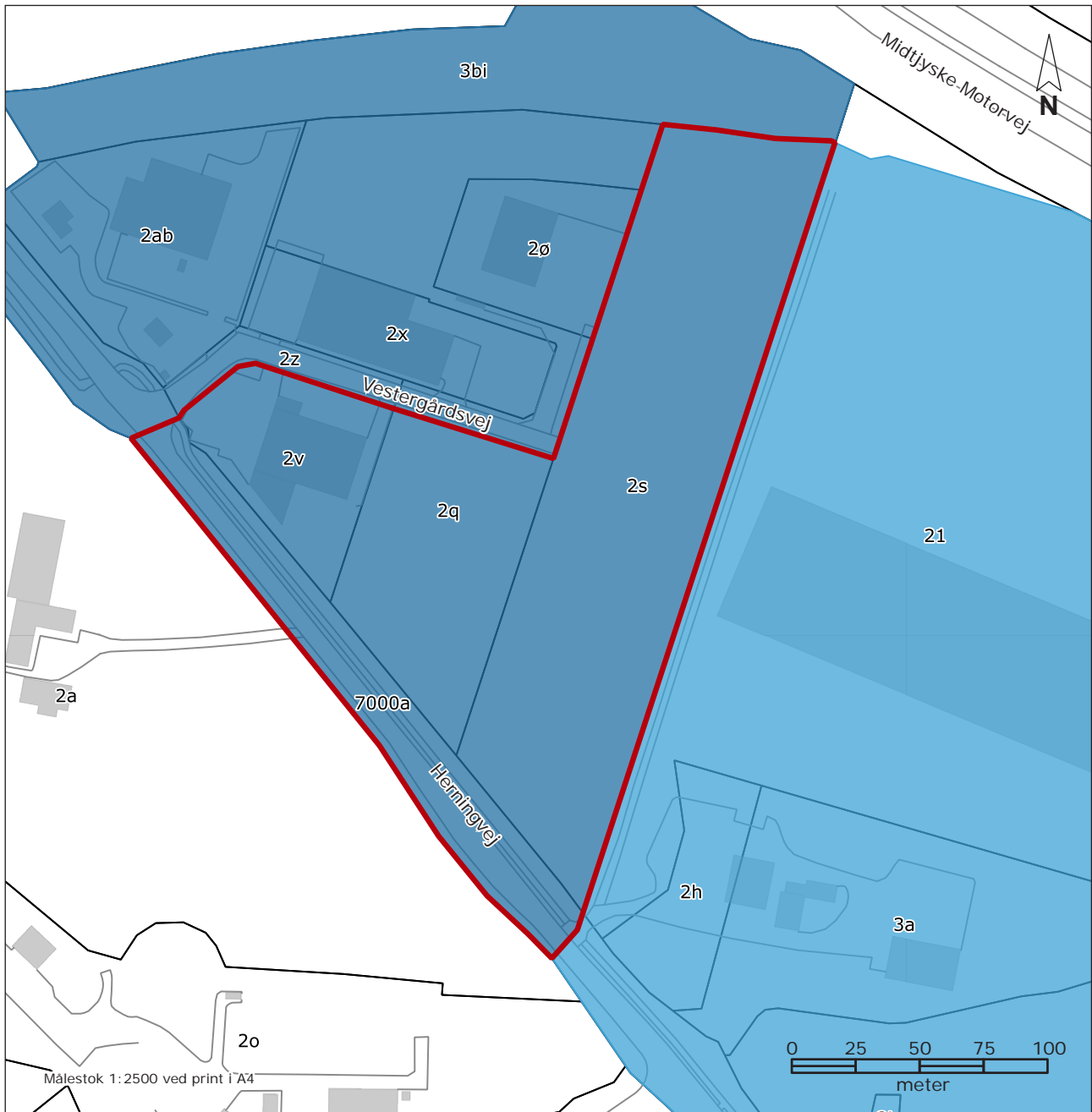
## Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033







### Signaturforklaring

- Afgrænsning af nyt rammeområde
- Eksisterende rammeområde 13.C3.6
- Matrikelskel

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



### Signaturforklaring

	Afgrænsning af nyt rammeområde/ nyt aflastningsområde		Aflastningsområde
	Matrikelskel		Særlig pladskrævende varegrupper

# Praktiske oplysninger

## - om planprocessen



### Vedtagelse

Kommuneplantillæg nr. 24 - Aflastningsområde, Vestergårdsvej, Brande er:

- Offentligt bekendtgjort den 27. juni 2024
- Endeligt vedtaget den 24. juni 2024
  
- Offentliggjort som forslag den 21. marts 2024
- Godkendt som forslag den 18. marts 2024.



### Høringsperiode

Et forslag til kommuneplantillæg nr. 24 var i offentlig høring i perioden fra den 21. marts 2024 og frem til den 16. maj 2024.



### [www.ikast-brande.dk](http://www.ikast-brande.dk)

På hjemmesiden [www.ikast-brande.dk](http://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](mailto:teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk)  
eller på tlf.: 9960 3350.