



Kommuneplantillæg nr. 44

Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

Boligområde, Stjernevejen nord, Brande

FORSLAG

Ikast-Brande
Kommune

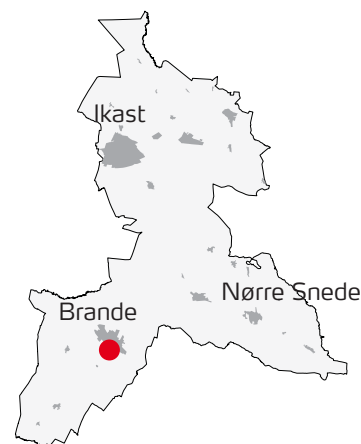


Hvad er et kommuneplantillæg?

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. 44
Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033
Boligområde, Stjernevejen nord, 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 33 50

Ansvarlig medarbejder

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

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Lokalplanlægning	5
Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033	5
Eksisterende rammer	6
Ændringer i eksisterende rammebestemmelser	7
Areal der tages ud af kommuneplanen ved omfordeling	7
Retningslinjer	7
Byvækstarealer i byzoner	7
Jordbrugsinteresser.....	8
Lavbandede arealer og vådområder	8
Forhold til anden planlægning	12
Natura 2000	12
Bilag IV.....	12
Råstofplan 2020.....	13
Spildevandsplan 2023 - 2034.....	13
Fordebat	13
Miljøvurdering	14
Rammer for lokalplanlægningen	15
Rammeområder på kort	16
Retningslinje på kort - Jordbrugsinteresser	18
Retningslinje på kort - Byvækst	19
Praktiske oplysninger	20

Kommuneplantillæg nr. 44

Boligområde, Stjernevejen nord, Brande

Redegørelse

Formålet med tillæg nr. 44 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er at ændre plangrundlaget for et område nord for Stjernevejen syd for Brande bys eksisterende bykant. Ændringen skal gøre det muligt at lokalplanlægge for en boligudstyknings tiltænkt seniorbofællesskabet "Slugten". Arealet er en naturlig udvidelse af Brande by mod syd og området indgår som en del af realiseringen af strukturplanen for Naturbydelen Brande Syd.

Tillægget er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at om at muliggøre etableringen et nyt boligområde i tilknytning til de allerede udlagte boligområder øst for Hyvildvej. Boligområdet ligger i direkte tilknytning til boligområdet ved Paradisfuglen som er under udbygning.

Området omfatter en del af matr. nr. 2f, Brandlund By, Brande og en del af matr. nr. 2h, Skerris, Brande. Området udgør et samlet areal på ca. 2,1 ha. Området ligger i landzone, men bliver overført til byzone med vedtagelsen af en lokalplan.



Områdets placering i byen.



Målestok 1:3.000 ved print i A4

Afgrænsning af nyt rammeområde i tillægget. Luftfoto 2023.

En lille areal langs områdets sydlige afgrænsning er omfattet af et eksisterende rammeområde til boligformål. Da størstedelen af området ikke er omfattet af rammebestemmelser i kommuneplanen, skal det eksisterende plangrundlag ændres.

Med kommuneplantillægget bliver der inddraget 2,1 ha nyt byvækstareal som kan overføres til byzone ved lokalplanlægning. Ikast-Brande Kommune vurderer på baggrund af arealopgørelser, at der stadig er uudnyttede boligarealer andre steder i kommunen, og at nogle af disse arealer ikke længere er hensigtsmæssige at udnytte til boligformål. Ikast-Brande Kommune vurderer, at der ikke kan blive udlagt et nyt boligområde ved Stjernevejen uden, at tilsvarende, uudnyttede boligarealer andet steds i kommunen bliver omfordelt til Stjernevejen. Med kommuneplantillæggets endelige vedtagelse bliver der derfor samlet taget 2,4 ha uudnyttede boligarealer ud to forskellige steder i Brande. Arealerne er omfattet af fredskovpligt og kan ikke udnyttes til boligformål.

Lokalplanlægning

Parallelt med forslag til kommuneplantillæg nr. 44 fremlægges der et forslag til lokalplan nr. 466, hvor der er redegjort nærmere for udstykning, placering og udformning af ny bebyggelse samt parkering og vandhåndtering m.m.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 44 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 sendes i offentlig høring sideløbende med forslag til lokalplan nr. 466.

Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2021-2033

I Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er størstedelen af arealet udlagt til rekreativt formål i rammeområde nr. 13.R1.7. En lille del af arealet er rammelagt til boligformål i rammeområde nr. 13.B1.17 (se kort på side 6).

Bestemmelserne for rammeområde nr. 13.R1.7 giver kun mulighed for at området kan anvendes til rekreativt grønt område med en bebyggelsesprocent på 5. Der må kun opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for rammeområdet drift. Bygninger må højst være 10 m².

De ønskede ændringer er ikke i overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser for rammeområdet. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 44 til kommuneplanen, som ændrer plangrundlaget og giver mulighed for at anvende området til tæt lav boligbebyggelse.

I tillægget revideres afgrænsningerne af de eksisterende rammeområder nr. 13.R1.7 og nr. 13.B1.17, og planområdet udlægges i et nyt rammeområde nr. 1.B2.15 til boligområde til tæt-lave boliger.

Bestemmelserne for det nye rammeområde fremgår af side 15. Afgrænsningen af rammeområdet fremgår af kortet på side 16.

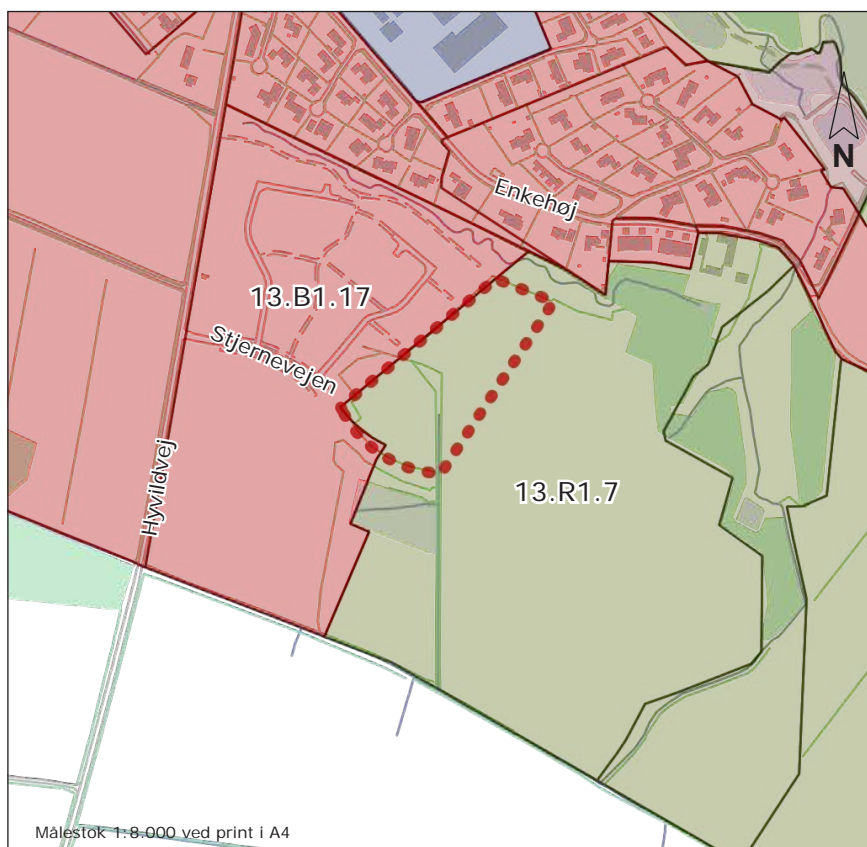
Det er i overensstemmelse med Kommuneplanens by- og centerstruktur at byudvikle i området syd for Brande, og inddrage nye arealer til byzone til boligformål. Byvæksten sker i overensstemmelse Byrådets ønskede udvikling af byen i Strukturplanen for Naturbydelen Brande Syd. Inddragelsen af arealet til byzone sker i direkte tilknytning til eksisterende boligområder i byzone i overensstemmelse med Planlovens princip om, at byudviklingen skal ske indefra og ud.

Brande er udpeget som centerby, der har et bredt og varieret udbud af boliger. Der er udlagt arealer til ny erhvervs- og boligudvikling. Planlægningen skal sikre, at udviklingen i kommunens byer understøtter det fastlagte bymønster og får mulighed for en passende udvikling, der samtidig bidrager til at styrke kommunens samlede udvikling.

Det nye rammelagte område ved Stjernevejen vil have en naturlig sammenhæng med allerede udlagte boligområder øst for Hyvildvej. Boligområdet ligger i direkte tilknytning til boligområdet ved Paradisfuglen som er under udbygning. Der skal i lokalplanlægningen sikres sammenhæng med eksisterende og fremtidige boligudstyknings med stiforbindelser.

Planområdet er ikke udlagt i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 som byvækstareal. I henhold til Planlovens § 11 a, stk. 6 udlægges det nye rammeområde til boliger ved en omfordeling af allerede udlagt boligområder andre steder i kommunen.

Eksisterende rammer



Kommuneplanrammer (vedtaget)	
[Light Blue Box]	Teknisk anlæg
[Light Green Box]	Område til offentlig formål
[Light Yellow Box]	Sommerhusområde
[Light Purple Box]	Rekreativt område
[Light Orange Box]	Centerområde
[Light Red Box]	Erhvervsområde
[Cross-hatched Box]	Blandet bolig og erhverv
[Light Pink Box]	Boligområde

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

Ændringer i eksisterende rammebestemmelser

Med vedtagelse af dette tillæg bliver afgrænsningen af de eksisterende rammeområder nr. 13.R1.7 reduceret, men rammeområdets bestemmelser bliver ikke ændret. De reducerede rammelagte areal bliver udlagt i et nyt rammeområde nr. 13.B2.15. Derudover justeres afgrænsningen af eksisterende rammeområde nr. 13.B1.17, så boligområderne stemmer overens med afgrænsningen af lokalplanlægningen.

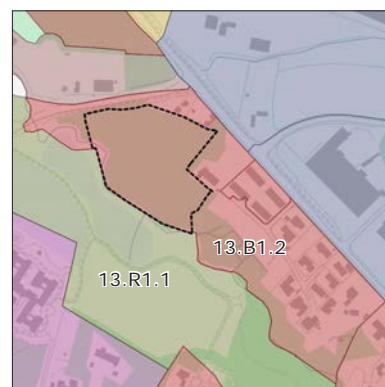
I det nye rammeområde er følgende bestemmelser ændret i forhold til bestemmelserne for rammeområde nr. 13.R1.7:

- Generel anvendelse ændres fra Rekreativt område til Boligområde
- Specifik anvendelse ændres fra Rekreativt grønt område til Tæt-lav boligbebyggelse
- Bebyggelsesprocenten bliver ændret fra 5 til 40
- Det højst tilladte antal etager bliver ændret fra 1 til 2.
- Der tilføjes rammebestemmelser om maks. bygningshøjde, min. grundstørrelse, parkering samt ophold- og friarealer.

Areal der tages ud af kommuneplanen ved omfordeling

Jævnfør Planloven kan kommuner udlægge nye arealer til byvækst, hvis der kan redegøres for, at rummeligheden i den gældende kommuneplan ikke er tilstrækkelig til den forventede fysiske udvikling i kommuneplanperioden. Ikast-Brande Kommune må således ikke udlægge mere areal til boligformål, end der reelt er behov for i den aktuelle kommuneplanperiode, som omfatter årene 2021-2033. Kommunen kan dog med en omfordeling lægge nye arealer ind i kommuneplanen, mod at udtage andre arealer af omtrent samme størrelse. Således sikres det, at den samlede rummelighed ikke øges væsentligt.

Med tillæggets endelige vedtagelse bliver derfor taget en del af et udlagt, men uudnyttet boligområde ud af kommuneplanen. Der omfordeles 2,1 ha. fra det rammelagte boligområde 13.B1.2 ved Ny Sandfeldvej/Herningvej i Brande. Arealet inddrages i det eksisterende rammeområde nr. 13.R1.1, der er udlagt til rekreativt grønt område og naturområde. Det er ikke hensigtsmæssigt, at anvende området til boligformål, da der er lavbunds-, landskabs- og naturinteresser på arealet. Dette er ikke foreneligt med boligbebyggelse på arealet. Se ændringerne i de eksisterende rammer på side 17.



Kortet viser med sort markering, den del af rammeområdet 13.B1.2 som overføres til rammeområdet nr. 13.R1.1

Retningslinjer

Byvækstarealer i byzoner

Det nye rammeområde til boligformål ved Stjernevejen er ikke omfattet af retningslinjen for byvækstarealer i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033.

I overensstemmelse med Planlovens §11 a, stk. 1 skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for udlægning af arealer til byzoner. Derfor revideres retningslinjen for byvækstarealer i byzoner, og det nye rammeområde nr. 13.B2.15 udpeges som byudviklingsområde i landzone, der kan overføres til byzone ved lokalplanlægning. Udlægget af det nye byvækstareal sker ved en omfordeling af et allerede udlagt areal i Brande som ikke er udnyttet eller lokalplanlagt.

Jordbrugsinteresser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 for særligt værdifulde landbrugsområder.

De områder, der er udpeget til særlig værdifulde landbrugsområder, skal som hovedregel anvendes til jordbrugsformål. Udlæg af særlig værdifulde landbrugsområder til anden anvendelse end dyrknings- eller naturformål skal begrænses til et minimum. Når landbrugsjorder skal overgå til andre formål end jordbrug, lægger Ikast-Brande Kommune vægt på følgende for at sikre en bæredygtig udvikling:

- At de nødvendige arealer fortrinsvis inddrages på en måde, så man bevarer de bedst egnede landbrugsjorder, og således at jordbrugs- erhvervene konkret kan forholde sig til fremtidige udviklingsmuligheder
- At forbruget af landbrugsjord til andre formål end jordbrug ikke bliver større end nødvendigt
- At der i videst muligt omfang tages hensyn til de berørte landbrugsejendomme, til forholdene i det lokale nærområde, til behov for arealer til udbringning af husdyrgødning og til de investeringer i jordbruget, der allerede er foretaget
- At der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny boligbebyggelse m.v., så man så vidt muligt undgår konflikter om miljøet
- At der bevares større sammenhængende jordbrugsområder for at sikre jordbrugets fremtidige erhvervsmuligheder.

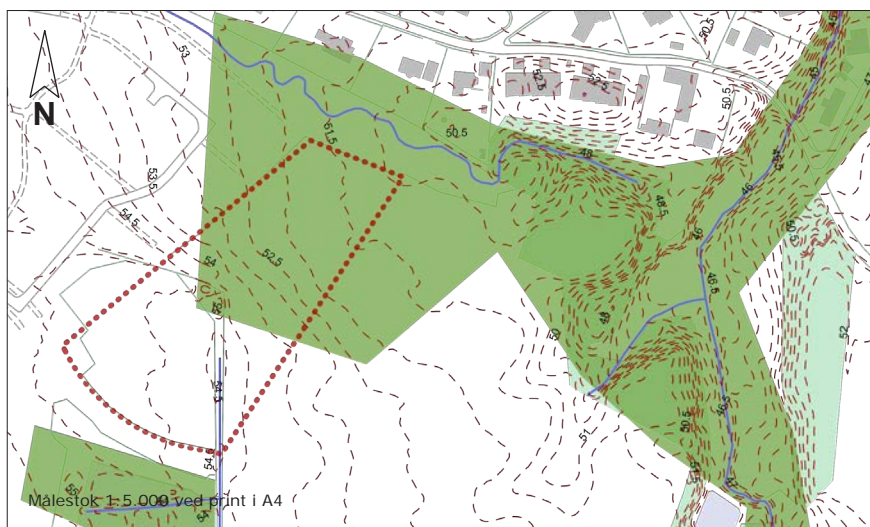
Det er vurderet, at Brande by har en begrænset mulighed for boligfortætning. Byen har desuden begrænset mulighed for at udvikle sig mod nord på grund af beliggenheden langs Midtjyske Motorvej. Det er desuden i overensstemmelse med Byrådets langsigtede strukturplan, at boligudbygningen skal ske i området syd for Brande.

Med tillægget reduceres det særligt værdifulde landbrugsområde for det nye rammeområde nr. 13.B2.15. Reduktionen af det særligt værdifulde landsbrugsområde fremgår af kort på side 18.

Lavbundede arealer og vådområder

Den nordlige del af rammeområdet er omfattet af retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 for lavbundede arealer og vådområder. Udpegningerne ligger i tilknytning til vandløbet Mjarbækken.

I de udpegede lavbundsarealer skal Ikast-Brande Kommune sikre, at arealerne ikke bliver brugt på en måde, der forhindrer, at man på et tidspunkt kan genoprette dem som vådområder. Arealerne skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at vi kan genskabe det naturlige niveau for vandstanden, eller muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv. Byggeri og anlæg, der er nødvendigt for jordbrugets drift, er ikke omfattet.



Kortet viser de udpegede lavbundsarealer i området. Planområdet er markeret med rød.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at planområdet ikke har karakter af lavbundsareal og ikke vil kunne genoprettes til vådområde. En ændret anvendelse af arealet vil derfor ikke stride mod retningslinjerne for lavbundede arealer .

Terrænet i planområdet varierer mellem kote 51 og 55 meter (DVR 90), hvilket er mindst 5 meter over terrænkote langs det nærvedliggende vandløb, Mjarbækken.

Analyser udført i ScagoLive viser en meget lille oversvømmelsesrisiko i forbindelse med kraftige regnvejrshændelser i og omkring planområdet. Dette skyldes, at området indeholder ganske få terrænlavninger samt, at der skal ganske betydelige vandstandsstigninger i Mjarbækken til at føre til oversvømmelse. Ved gennemførelse af vådområde- eller klimalavbundsprojekter vil man typisk foretage vandspejls-hævninger i nærvedliggende vandløb i intervallet 0 til 1 meter (ved afbrydelse af dræn og grøfter).

Analyser på baggrund af de vigtigste risikofaktorer (f.eks. oversvømmelse ved skybrud (lavninger, befæstelsesgrad og hydraulisk ledningsevne) samt simulering af vandstandsstigninger på op til 1 meter i Mjarbækken ved gennemførelse af et potentielt vådområde- eller klimalavbundsprojekt viser, at risiko for oversvømmelser i og omkring planområdet, er meget minimal. Risikoen for, at der vil forekomme oversvømmelser ved gennemførelse af et potentielt vådområde- eller klimalavbundsprojekt i -eller i umiddelbar nærhed af planområdet vurderes derfor, at være forsvindende lille.

Dette sammenholdt med, at planområdet ikke har lavbunds-karakter begrundes, at det vil være højst usandsynligt, at der kan/vil blive gennemført projekter, der vil kunne hæve vandstanden i det nærvedliggende vandløb, Mjarbækken.

Derudover vil planområdets topografi sikre, at en eventuel realisering af et vådområde- eller klimalavbundsprojekt omkring det nedre forløb af Mjarbækken, ikke vil kunne medføre ændringer i de nuværende jordbundsforhold i og omkring planområdet.

Grundvand

Rammeområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OD) samt i indvindingsopland til begge Brande Vandværks kildepladser. Af nærliggende boringer fremgår det, at de øverst 4-7 m. jord består af sand, herunder er der et tykt lerlag. Der er boringer inden for rammeområdet.

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.

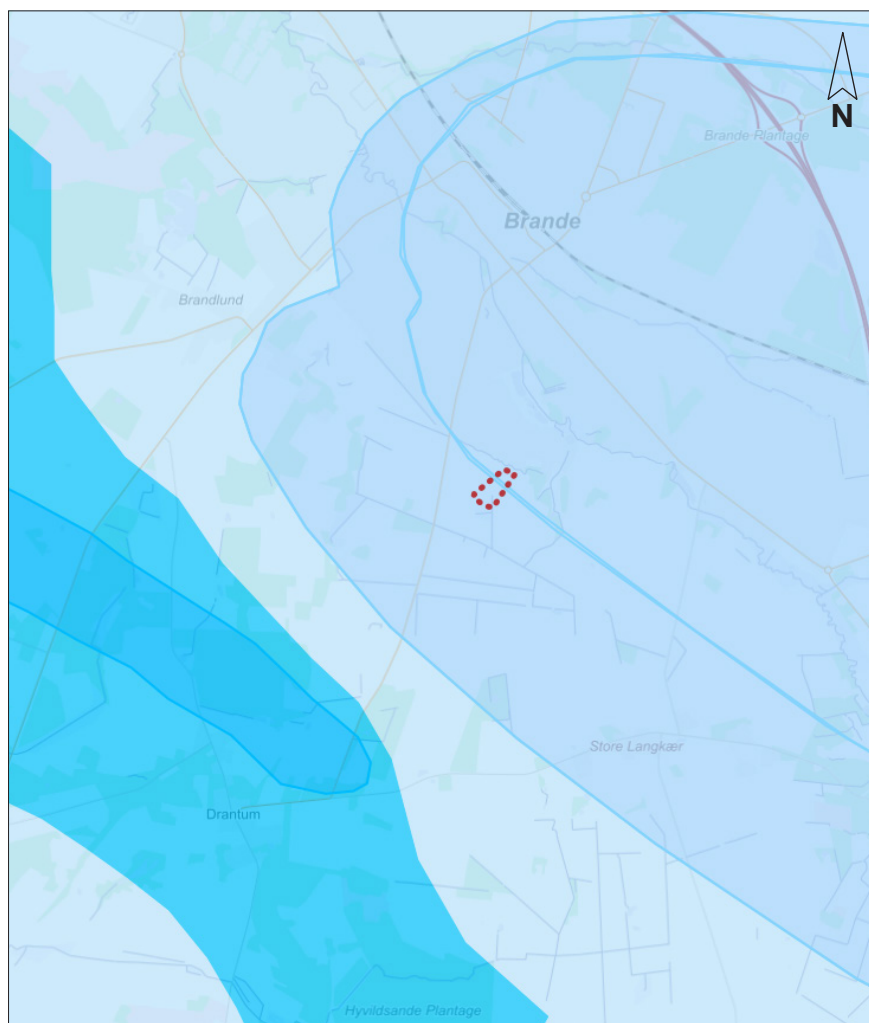
De ændringer, der bliver foretaget i kommuneplantillægget, giver ikke mulighed for en arealanvendelse, som fremgår på vejledningens liste i bilag 1.

Dette kommuneplantillæg ændrer de eksisterende anvendelsesmuligheder i rammeområde nr. 13.R1.7 fra rekreativt grønt område som anvendes til landsbrugsformål til boligområde i miljøklasse 1-2.

Ikast-Brande Kommune har vurderet, at ændringerne i planområdet ikke vil medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Det vurderes, at ændringerne i planområdets eksisterende anvendelse fra landbrugsjord til boligområde ikke vil medføre en forøget forureningsrisiko. Det er også vurderet, at den ændrede anvendelse af planområdet ikke vil medføre øget fare for forurening af grundvandet inden for de afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder til den almene vandforsyning.

For at sikre grundvandsbeskyttelse stilles der i lokalplanlægningen krav til håndtering af overfladevand og spildevand. Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en vandhåndteringsplan.

Planlægningen for den ændrede arealanvendelse vurderes, ikke at stride mod indsatsplan, vandplan eller anden grundvandsrelateret planlægning.



Indvindingsoplande	
	Indvindingsopland til alment vandværk (IOL)
Drikkevandsinteresser (MiljøGIS)	
	Områder med særlige drikkevandsinteresser
	Områder med drikkevandsinteresser

Kortet viser grundvandsforholdene i området. Planområdet er markeret med rød.

Grundvandsredegørelse for den samlede kommune

Kommuneplantillæg nr. 44 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.

Planområdet indgår ikke i Ikast-Brande Kommunes grundvandsredegørelse for hele kommunen, da det ikke blev udlagt til byvækstareal i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2021.

Da der ikke er tale om en anvendelse til virksomheder eller anlæg, der medfører væsentlig fare for forurening af grundvandet, er der ikke lavet en supplerende grundvandsredegørelse i forbindelse med kommuneplantillægget.

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. 63: "Mose ved Karstoft Å" ca. 6 km syd for rammeområdet

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.

Ikast-Brande Kommune har lavet ovenstående vurdering på følgende baggrund:

- Projektet har et begrænset omfang, da der er tale om et mindre boligområde.
- Virkningen af projektet er meget lokal, da der er tale om et mindre boligområde. Området bliver separatkloakeret og regnvand nedslives. Der vil kunne være en mindre udledning af regn og overfladevand til tilløb til Mjarbæk og videre til Brande Å. Da der er tale om et boligområde, vurderes vandet ikke at indeholde stoffer, der kan skade det nedstrøms liggende habitatområde.
- Afstanden til habitatområdet fra det berørte område er henholdsvis 6 og 12 km i fugleflugtslinje og er dermed forholdsvis stor.

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 ikke detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i planområdet. De arter, som vurderes at kunne forekomme i det konkrete område er arter af flagermus, stor vandsalamander og spidssnudet frø. De øvrige arter vurderes ikke at kunne have yngle eller rasteområder på eller ved arealet, da arealet hovedsageligt er omdriftsareal.

Spidssnudet frø og stor vandsalamander kunne teoretisk forekomme i mosen syd for, men det vurderes dog ikke særlig sandsynligt. Der vurderes ikke at være egnede yngle vandhuller i nærområdet da de nærliggende vandhuller alle er relativt næringspåvirkede eller overskyggede.

På den baggrund og da arealet hovedsagligt har været areal i omdrift, vurderes spidssnudet frø og stor vandsalamander ikke at raste indenfor planområdet.

Nord øst for arealet yngler flagermus i træerne i et lille skovområde. Planområdet vurderes ikke at påvirke yngle rasteområdet i nærheden, pga. afstanden. Flagermusene kan benytte det nyanlagte vandløb nord for arealet som spredningsvej, ellers kan de bevæge sig langs trækan-ten ved Brande Å. Pga. karakteren af boligområdet, med få spredte huse og et stort grønt areal vurderes projektet ikke at påvirke de nær-liggende spredningsveje for flagermus.

Træer og buske i markskellet vurderes ikke som egnet yngle- eller rasteområde for flagermus, da træerne er for små. En realisering af en lokalplan inden for boligområdet vurderes derfor 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). En realisering af en lokalplan vil heller ikke medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Råstofplan 2020

I Råstofplan 2016 eller underkendte Råstofplan 2020 for Region Midt-jylland, er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseom-råder inden for eller umiddelbart i nærheden af planområdet.

Spildevandsplan 2023 - 2034

Planområdet er ikke omfattet af eksisterende eller planlagte kloako-plande i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2023-2034. Området forventes at skulle spildevandskloakeres, og regn- og overfladevand skal håndteres inden for området.

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.

Fordebat

Der har været indkaldt forslag og idéer til planlægningen i en forudgå-ende offentlig høring om ændring af Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 fra den 1. februar 2023 til og med den 15. februar 2024.

Der indkom to høringssvar, som har været vurderet og behandlet i planprocessen.

Miljøvurdering

Forslaget til tillæg nr. 44 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 03/01/2023.

Planforslaget er derfor screenet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, pkt. 1 med det resultat, at det ikke skal miljøvurderes. Afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget er truffet på baggrund af screening af miljøfaktorer i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Denne screening udleveres efter anmodning.

Den ændrede arealanvendelse vurderes ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet. Ud fra en samlet vurdering af projektet og de påvirkninger en planlægning af planområdet til tæt-lave boliger vil medføre, vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes, da tæt-lav boligbebyggelse ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelse til landbrugsformål.

Afgørelsen efter miljøvurderingslovens § 10 er offentliggjort samtidigt med offentliggørelsen af forslag til planen/planerne efter reglerne fastsat i Planloven.

Retsvirkninger

Forslag til tillæg nr. 44 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 03/01/2023).

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.B2.15

Boligområde, Stjernevejen Nord, Brande

Fremtidig anvendelse:

Generel anvendelse:

Boligområde (11)

Specifik anvendelse:

Tæt-lav boligbebyggelse(1120)

Zonestatus:

Nuværende:

Landzone

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 områdets anvendelse:

Rammeområdet må anvendes til tæt lav boligbebyggelse. Der må desuden opføres anlæg og byggeri til fællesfaciliteter i forbindelse med fælles ophold- og friarealer inden for rammeområdet. Der kan etableres tekniske anlæg til f.eks. regnvandshåndtering.

Notat om opholds- og friarealer:

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges areal til udendørs opholds- og friareal i direkte tilknytning til den enkelte bolig. En del af friarealerne til tæt-lav boligbebyggelse kan indgå i et sammenhængende, fælles opholdsareal.

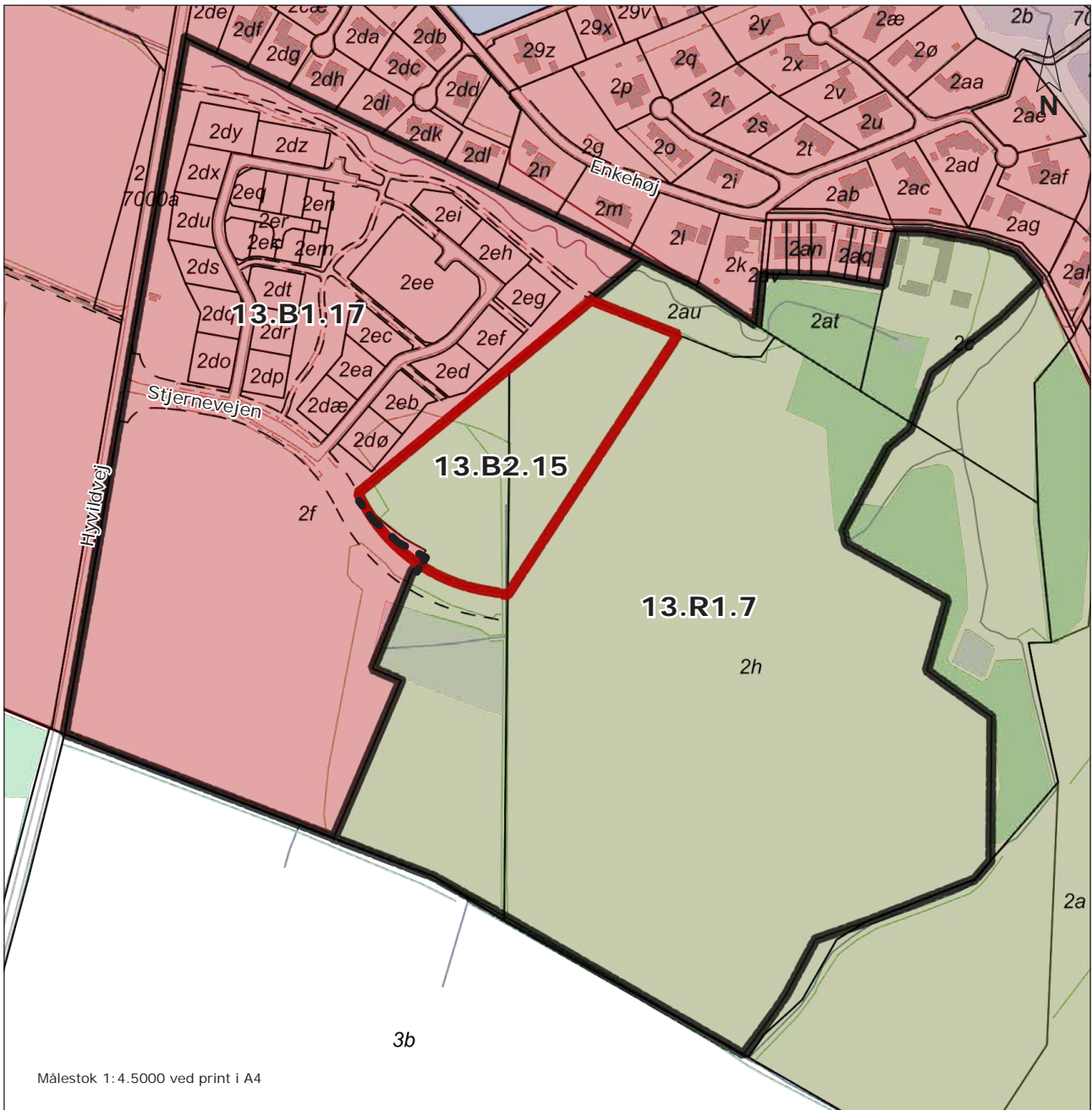
Notat om infrastruktur:

Der skal udlægges mindst 1,5 p-pladser pr. tæt-lav bolig. Mindst 1/3 af de krævede p-pladser etableres som fælles parkering/gæsteparkering. Der må ikke være kantstensparkering.

Notat:




Ved tæt-lave boliger må der maksimalt opføres 1 bolig for hver 400 m² grundareal inkl. andel af fælles fri- og opholdsarealer. De enkelte tæt-lave boliger skal kunne udstykes med en mindste grundstørrelse på 250 m² (eksklusiv fælles opholds- og friarealer), der skal være i direkte tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



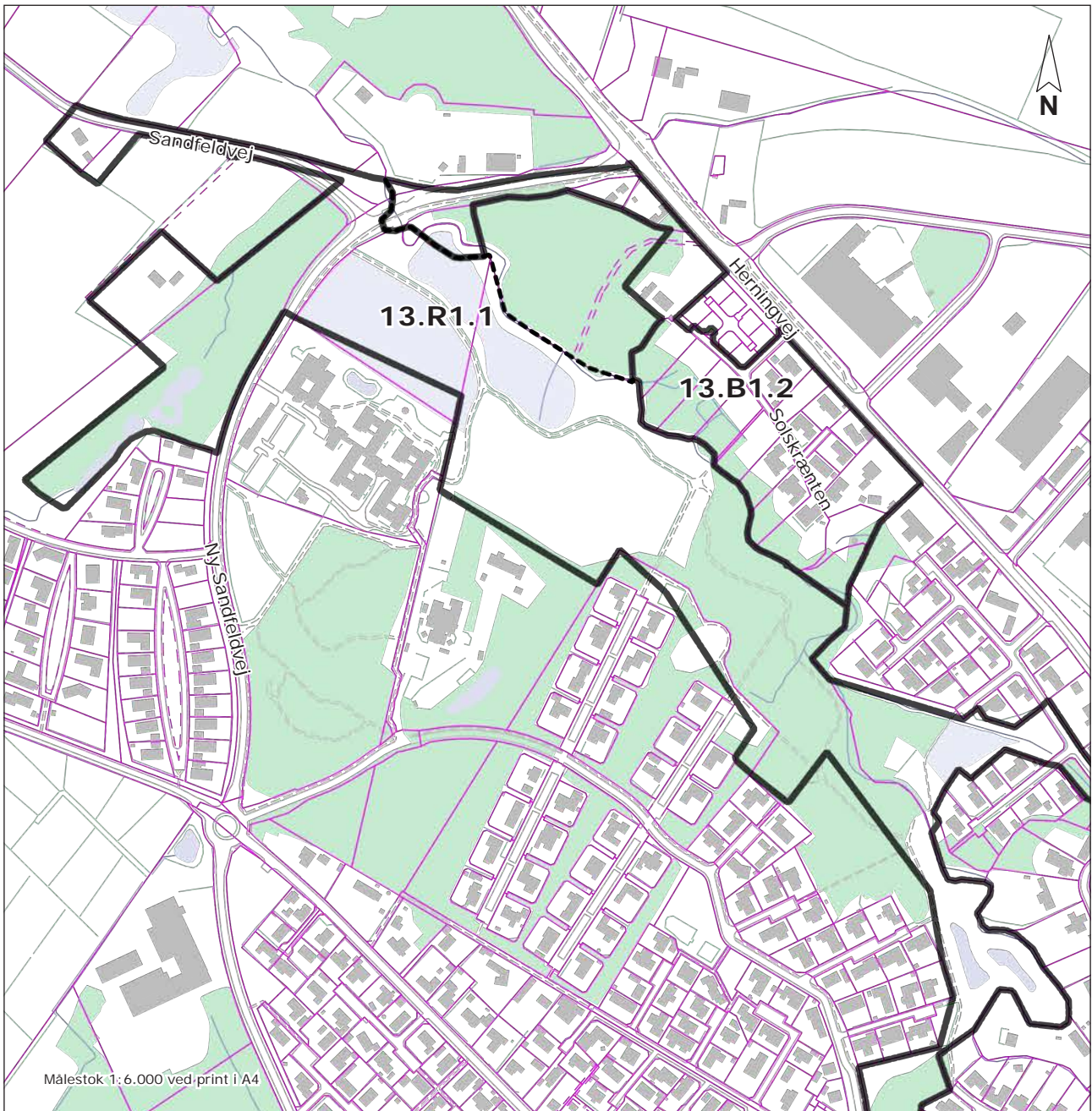
Målestok 1:4.5000 ved print i A4

Signaturforklaring



-  Afgrænsning af nyt rammeområde
-  Revideret afgrænsning af eksisterende rammeområde
-  Ophævet afgrænsning


-  Matrikelskel
-  Optaget vej

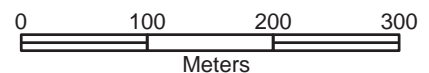
Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



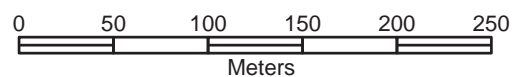
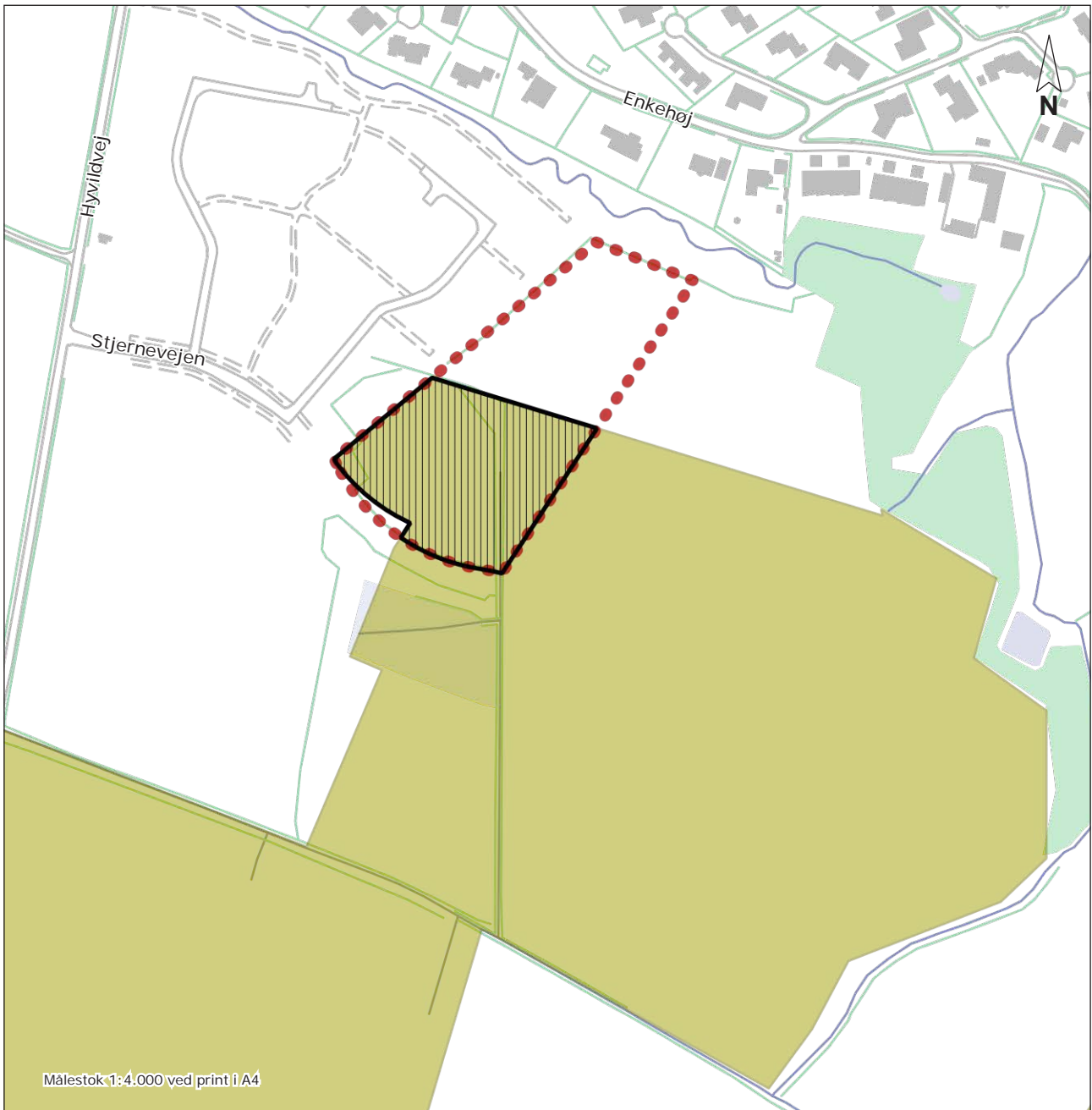
Signaturforklaring

-  Revideret afgrænsning af eksisterende rammeområder
-  Ophævet afgrænsning




-  Matrikelskel
-  Optaget vej



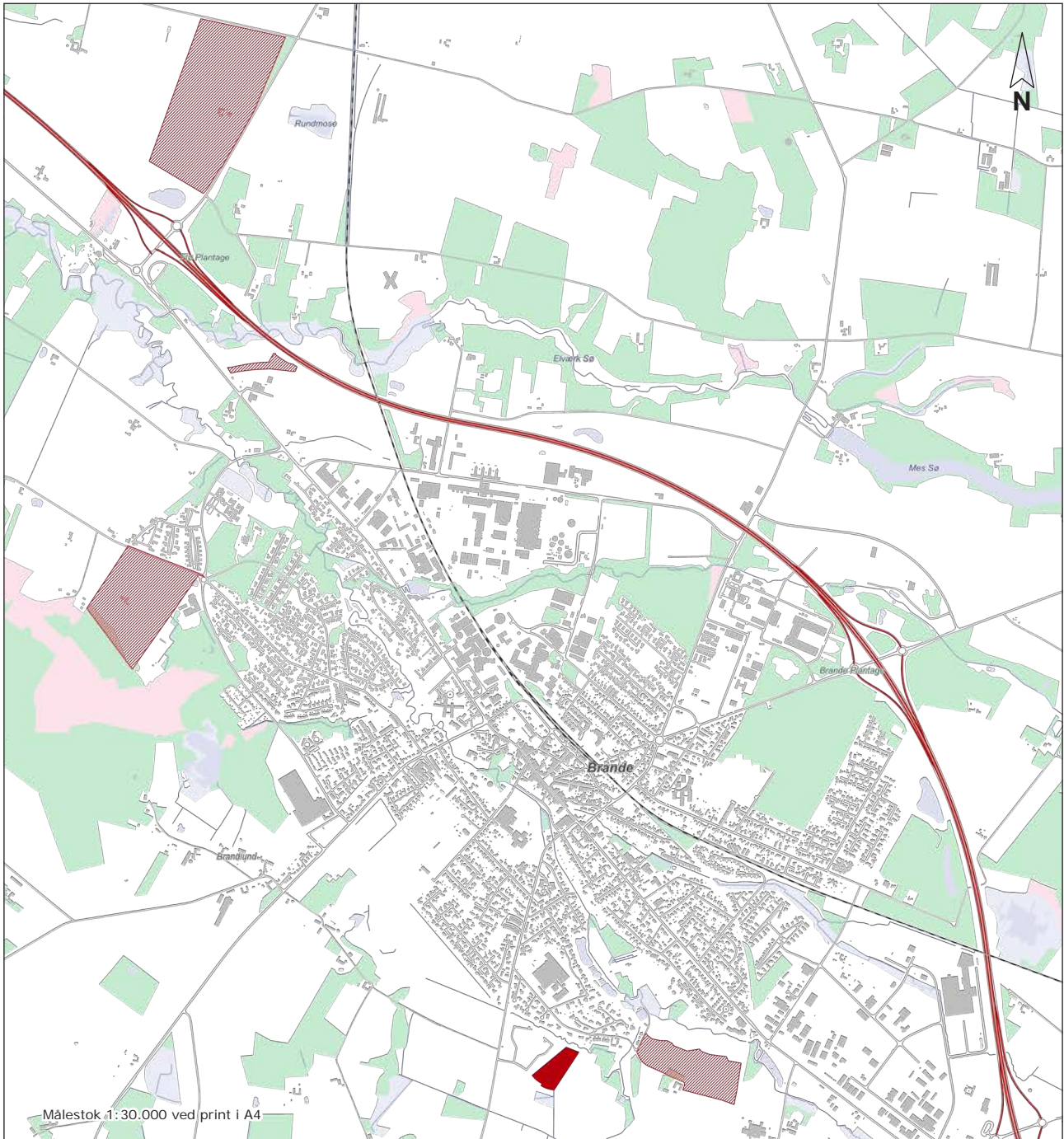
Retningslinje på kort - Jordbrugsinteresser Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033





Signaturforklaring

-  Reduktion af særligt værdifulde landbrugsområder
-  Særligt værdifulde landbrugsområder
-  Nyt rammeområde nr. 13.B2.15 til tæt-lave boliger

Retningslinje på kort - Byvækst Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



Signaturforklaring

-  Udlæg af nyt byvækstareal til byzone ved Stjernevejen
-  Eksisterende byvækstarealer til byzone i Brande

Praktiske oplysninger

- om planprocessen



Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 9. september 2024 godkendt at offentliggøre et forslag til kommuneplantillæg nr. 44 - boligområde, Stjernevejen Nord, Brande.

Høringsperioden løber fra den 12. september 2024 og frem til den 7. november 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 3308.