

Debatoplæg

Indkaldelse af idéer og forslag

Fordebat om kommuneplanlægning for ændret anvendelse af område ved Præstevænget og Nygade i Ikast

Ikast-Brande
Kommune



Fordebat

Ikast-Brande Kommunes byråd overvejer at ændre anvendelsesmulighederne for et større byområde ved Præstevænget og Nygade i det nordlige Ikast. Området bliver i dag primært anvendt til erhverv.

Ændringerne forudsætter et tillæg til Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037. Inden byrådet går videre med planprocessen, vil byrådet gerne informere grundejere, naboer og andre myndigheder om planlægningen, og give mulighed for at komme med bemærkninger, forslag og idéer til den videre planlægning. Derfor indkalder byrådet nu forslag og idéer i en forudgående, offentlig høring.

Formål med planlægningen

Formålet med ændringerne i kommuneplanen er, at give mulighed for, at området på sigt kan blive omdannet til et nyt byområde med en mere bymæssig anvendelse og karakter. Der vil ikke længere blive mulighed for at etablere tunge produktionserhverv. I stedet kan der blive etableret boliger, kontorer, liberale erhverv og lignende bymæssige funktioner. Planændringerne skal være med til at understøtte en positiv udvikling i Ikast og behovet for nye, centralt beliggende boliger.

De ønskede planændringer er i strid med den gældende kommuneplan. Derfor vil Kommunen udarbejde et tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2025-2037 for at ændre kommuneplanens gældende rammebestemmelser og retningslinjer for byområdet. Med tillægget bliver der fastsat konkrete rammebestemmelser for indholdet i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Området og det nuværende plangrundlag

Kommuneplantillægget vil omfatte et større byområde ved Præstevænget og Nygade. Arealerne strækker sig fra stationsområdet til Bordingvej mod øst. I dag har kommuneplanen rammelagt byområdet til erhvervsformål og rekreative formål, mens et mindre areal er rammelagt til boligformål. I store dele af erhvervsområderne ligger der ældre, nedslidte erhvervsbygninger. Grundet områdernes centrale placering rummer arealerne et stort omdannelsespotentiale.

Arealerne mellem Nygade og Ved Banen er i dag kendetegnet af store erhvervs- og industribygninger til produktionsvirksomheden Icopal og det tidligere Midtjysk Farveri. Derudover ligger der mindre, nedslidte erhvervsbygninger i området. Arealerne øst for Nordlysvej, ved Nygade og Præstevænget, er kendetegnet af mindre, ældre, nedslidte erhvervsbygninger og større velfungerende erhvervsvirksomheder. I området ligger desuden flere boliger. Arealerne nord for banen er kendetegnet af større tekniske anlæg og FDF gården.

Planændringerne vil ske inden for tre planområder (se figur 1), hvor rammebestemmelserne i den gældende kommuneplan giver mulighed for, at anvende arealerne til:

- **Planområde 1** mellem Nygade og Ved Banen, vest for Nordlysvej: Kan delvist anvendes til erhvervsvirksomheder



Områdets placering i kommunen.



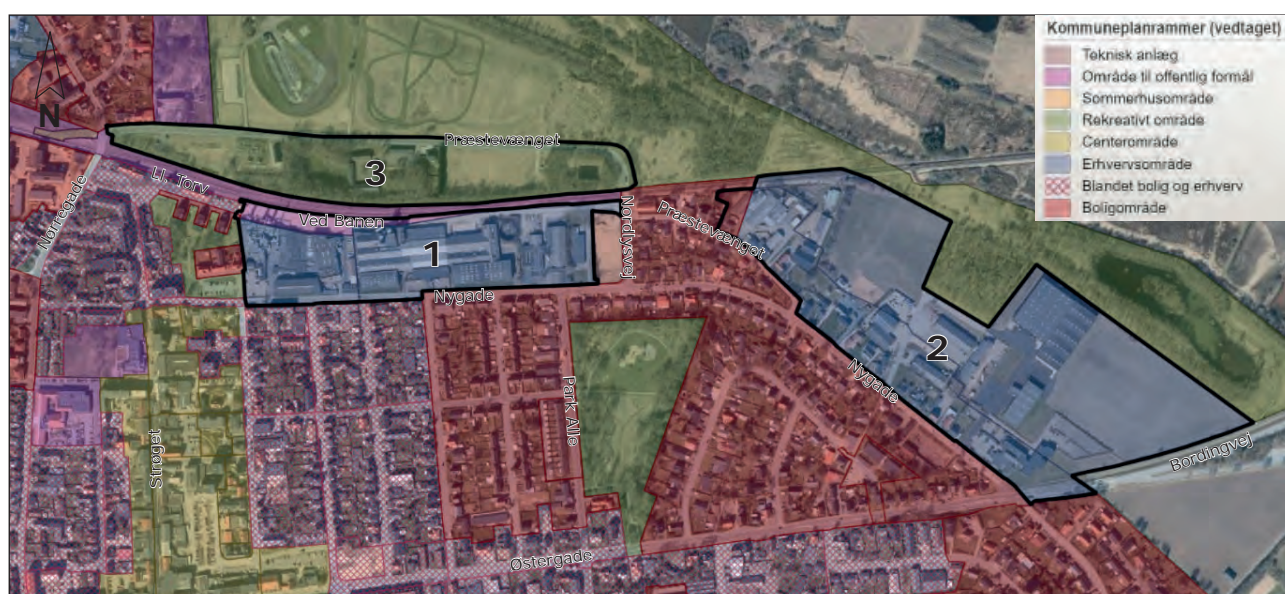
Foto fra Nygade (planområde 1) med eksisterende industri- og produktionsbyggeri (Icopal og tidl. farveri)



Foto fra Nygade (planområde 1) med ældre, nedslidte erhvervsbygninger.

i miljøklasse 2-3, delvist til tungere industrierhverv i miljøklasse 3-5. Et mindre areal som følger jernbanen, kan anvendes til offentligt formål og jernbaneaktiviteter.

- **Planområde 2** ved Nygade og Præstevænget, øst for Nordlysvej: Kan anvendes til erhvervsvirksomheder i miljøklasse 2-4. Et mindre areal kan anvendes til åben-lave og tæt-lave boliger.
- **Planområde 3** ved Præstevænget, nord for jernbanen: Kan anvendes til rekreative formål, herunder anlæg til fritidsaktiviteter.



Figur 1: Eksisterende kommuneplanrammer i de tre planområder markeret med sort afgrænsning.



Figur 2: Eksisterende retningslinje for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder samt konsekvenszoner. De tre planområder er markeret med sort afgrænsning.

De arealer i planområde 1 og 2, som er rammelagt til erhvervsformål i dag, er i kommuneplanens retningslinjer forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder. Det medfører, at der rundt om erhvervsområderne er udlagt en konsekvenszone på mellem 300 og 500 meter, som skal sikre, at virksomhederne i erhvervsområdet har mulighed for at udvide og tilpasse deres drift, uden at komme i klemme miljømæssigt på deres nuværende placering. Konsekvenszonerne skal ligeledes sikre, at der ved lokalplanlægning for f.eks. nye boligområder, institutioner eller lign. inden for konsekvensområdet bliver taget hensyn til virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, så der opstår færre miljøkonflikter.

Beskrivelse af ny planlægning

Kommuneplanlægningen skal muliggøre, at de tre planområder kan overgå til andre anvendelser end i dag. Det er primært til blandet bolig og erhverv i miljøklasse 1-3, mens mindre arealer skal overgå til tekniske anlæg eller boligformål til etageboliger.

Det østlige område mod Bordingvej (planområde 2) skal fastholdes til erhvervsvirksomheder i miljøklasse 3-4 som i dag, så de eksisterende virksomheder i området kan forsætte uændret. Ligeledes skal dele af planområde 3 fortsat kunne anvendes til fritidsaktiviteter, så FDF kan forblive i området (se figur 3).

Retningslinjen for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og tilhørende konsekvensområde udgår af kommuneplanen.

Planområdernes endelige udformning og faktiske anvendelse bliver fastlagt i forbindelse med efterfølgende byggeretsgivende lokalplanlægning, som skal være i overensstemmelse med ændringerne i kommuneplanen.

Der er på nuværende tidspunkt et bygherreønske om at om-danne en ældre, nedslidt erhvervsjendom ved Præstevænget 109-111 til etageboliger. Erhvervsarealet ligger i planområde 2, og har tidligere huset virksomheden Winge Møbler. Ændringerne i kommuneplantillægget skal danne plangrundlaget for en lokalplan for et etageboligprojekt. Lokalplanlægningen vil ske i en selvstændig planproces, som forløber sideløbende med udarbejdelsen af Kommuneplantillæg nr. 9.



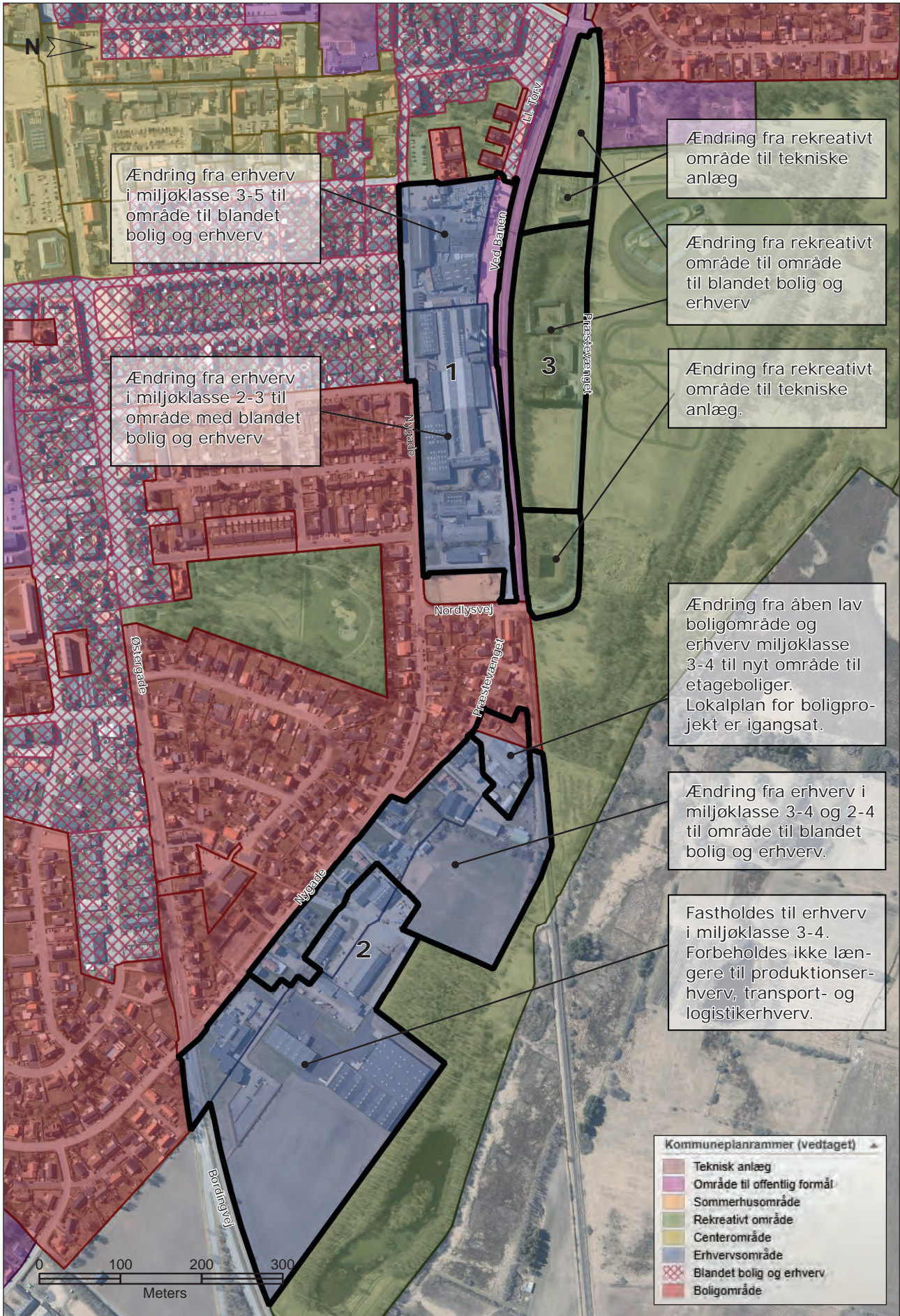
Foto fra ubebygget græsareal (planområde 2).



Foto fra Præstevænget nord for jernbanen med eksisterende tekniske anlæg (planområde 3).



Fotos fra Præstevænget (planområde 2) med udtjente og nedslidte erhvervsbygninger fra det tidl. Winge Møbler.



Figur 3: Forventede ændringer af rammeområder i Ikast-Brande Kommuneplan 2025-2037 inden for planområder.

Hvad betyder ændringerne i kommuneplanen for grundejere inden for og uden for området?

Kommuneplanen er en overordnet plan, som beskriver byrådets mål og retningslinjer for den fysiske planlægning i kommunens byer og i det åbne land. Kommuneplanen fastlægger bestemmelserne for kommunens forskellige lokalområder kaldet rammeområder. Det er primært bestemmelser om anvendelsen af arealer, udstykningsmuligheder, bygningshøjder, etageantal og bebyggelsesprocenter. Kommuneplanen fastlægger dermed de overordnede rammer for indholdet i kommende lokalplaner, som bliver juridisk bindende for ejere og bruger af de ejendomme, lokalplanen omfatter.

Med ændringerne i kommuneplanen fastlægger Byrådet alene den fremtidige anvendelse af områderne. De eksisterende lokalplaner for de enkelte områder er derfor gældende, indtil Byrådet vedtager nye lokalplaner. Eksisterende, lovlige bebyggelse og anvendelse i området kan fortsætte uændret, hvis det er etableret før et nyt lokalplanforslag bliver offentliggjort. Først idet grundejer ønsker en ny anvendelse af et areal og/eller bebyggelse, skal det være i overensstemmelse med den nye planlægning. Ligeledes kan eksisterende, lovlige bebyggelse og anvendelse i områder, der ikke er lokalplanlagt i dag fortsætte uændret, indtil Kommuneplantillæg nr. 9 er endeligt vedtaget.

Planlægningens hovedspørgsmål

Ikast-Brande Kommune er opmærksom på, at der er forhold, som skal afklares og undersøges nærmere i forbindelse med den kommende lokalplanlægning for de områder, der er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 9.

Generelt skal nedenstående forhold afklares:

Trafik: En omdannelse af planområderne fra ren erhverv til blandet bolig og erhverv vil medføre et ændret trafikmønster i nærområdet, med mindre tung trafik og mere personbilkørsel.

Dette skal håndteres i den kommende lokalplanlægning for de enkelte områder, så der tages hensyn til omkringliggende boligkvarterer.

Jernbanestøj og vibrationer: Planområderne grænser op til jernbanen, så kommende lokalplanlægning skal sikre, at vejledende krav til støj og vibrationer overholdes for de enkelte områder.

Grundvand og vandhåndtering: Det nordlige Ikast ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og planområderne ligger inden for indvindingsopland til flere vandværker. Ved ændringer i anvendelsen af arealer skal der derfor være fokus på beskyttelse af grundvandsinteresserne. I forbindelse med kommende lokalplanlægning skal det sikres, at en ændret arealanvendelse ikke indebærer en risiko for forurening. Ifm. lokalplanlægning skal der udarbejdes vandhåndteringspla-

ner, hvori der redegøres for grundvandsforhold samt håndtering af både hverdagsregn og ekstremregn.

Landskabshensyn: Planområdet ligger ved den nordlige kant af Ikast by, og den østlige del af planområdet grænser op til en del af Storåen, som ligger i en ådal der er udpeget som bevaringsværdigt landskab. I kommende lokalplanlægning skal det derfor sikres, at der ved ny bebyggelse og anlæg tages hensyn til det omkringliggende landskab og ådalens landskabelige bevaringsværdier.

Jordforurening: Der er kendskab til mulige forurenede grunde (V1 kortlægning) og kendte, forurenede grunde (V2 kortlægning) i området. Dette skal der tages højde for i forbindelse med kommende lokalplanlægning for byggeri og anlæg i områderne.

Den videre proces

Når fordebatten er gennemført, vil Ikast-Brande Kommune vurdere, om og hvordan de indkomne høringssvar/bemærkninger skal indgå i arbejdet med tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2025-2037.

Sideløbende med kommuneplantillægget bliver der udarbejdet et forslag til ny lokalplan for området ved Præstevænget 109-111. Ikast-Brande Kommune sender forslag til kommuneplantillægget og lokalplanen i to separate, offentlige høringer.

Alle de indkomne høringssvar fra fordebatten bliver forelagt byrådet, sammen med forslaget til Kommuneplantillæg nr. 9. Det vil forventeligt ske inden udgangen af 2026.

Berørte parter, naboer, relevante foreninger, offentlige myndigheder med flere vil blive orienteret, når forslag til kommuneplantillægget kommer i offentlig høring. Der vil i den fase blive mulighed for at fremsætte bemærkninger til det konkrete planforslag, inden der træffes beslutning om endelige vedtagelse af planen.

Der er ikke igangsat lokalplanlægning for at realisere andre projekter i planområderne. Når det bliver aktuelt, vil forslag til nye lokalplaner for de konkrete områder blive sendt i offentlig høring.

Praktiske oplysninger

- dine muligheder i fordebatten

Har du bemærkninger eller ideer?

Før Ikast-Brande Kommune går i gang med den videre planproces, vil vi gerne høre dine ideer og forslag til den videre planlægning. F.eks. hvordan området kan udvikles på den bedste måde, eller om der er nogle særlige hensyn, der bør indgå i planlægningen for området?

Alle indkomne bemærkninger vil indgå i byrådets behandling af forslag til kommuneplantillæg for planområdet.

Debatoplægget er i offentlig høring i tre uger fra den 23. april 2026 til og med den 14. maj 2026.

Hvis du har bemærkninger, ideer eller forslag skal Ikast-Brande Kommune have dem **senest torsdag den 14. maj 2026**.

Dine bemærkninger skal være skriftlige, og du skal sende dem pr. e-mail til: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

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

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6
7430 Ikast

Udarbejdet af
Teknik og Miljø
Ikast-Brande Kommune

Kontakt
Arkitekt Marie Lyster Nielsen
Plan og Udvikling
E-mail: maniels@ikast-brande.dk
Direkte tlf.: 9960 3308



Ikast-Brande
Kommune