

2013-38 - Bydelscenter Sundvej, Horsens

Status Vedtaget

Kommuneplan-id 1486324

Tillæg nummer 2013-38

Plannavn Udvidelse af Bydelscenter Sundvej

Dato for vedtagelse af forslag 22. november 2016

Høring start 30. november 2016

Høring slut 26. januar 2017

Dato for vedtagelse 24. april 2017

Dato for ikrafttræden 2. maj 2017

Gælder for hele kommunen? Nej

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at udvide både den fysiske rammeafgrænsning, samt at hæve den samlede arealramme for detailhandel for Bydelscenter Sundvej. På den måde åbnes der mulighed for at etablere nye butikker, der kan være med til at skabe en bedre butiksforsyning i den østlige del af Horsens.

Indhold

Retningslinje 1.11 Detailhandel - udvidelse af arealramme for Bydelscenter Sundvej

Kommuneplantillægget udvider arealrammen for dagligvare- og udvalgsvarerhandel inden for Bydelscenter Sundvej. Bydelscenter Sundvej er underopdeles i 3 rammeområder; HR.04.C.1, HR.04.C.2 og HR.04.C.3 som deler den samlede arealramme.

Arealrammen i hele Bydelscenter Sundvej øges med kommuneplantillægget fra 3.738 m² til 6.900 m² butiksareal.

Den maksimale butiksstørrelse på 2.000 m² for dagligvarer fastholdes for så vidt angår rammeområderne HR.04.C.1 og HR.04.C.3, mens den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer hæves til 2.200 m² i rammeområde HR.04.C.2. Den maksimale butiksstørrelse på 500 m² for udvalgsvarer fastholdes i alle 3 rammeområder, som bydelscentret omfatter.

Kommuneplanrammer

Størstedelen af planområdet er i gældende kommuneplan omfattet af kommuneplanrammerne HR.04.C.1, HR.04.C.2 og HR.04.C.3, som udlægger området til centerområde i form af bydelscenter. Derudover er området delvist omfattet af kommuneplanrammerne HR.04.B.26 og HR.04.B.27, som gælder for hhv. Sundvej 94 og Sundvej 90, og som udlægger områderne til boligformål.

Kommuneplantillægget udvider afgrænsningen af rammeområde HR.04.C2 til også at omfatte ejendommene Sundvej 90 og Sundvej 94, som derved udlægges til centerformål; herunder butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service, forretningsvirksomhed og håndværksvirksomhed. Herudover hæves bebyggelsesprocenten for rammeområde HR.04.C.2 fra 40 til 45.

De resterende rammeområder fastholdes som centerområde med samme byggemuligheder.

Baggrund

Planlægningen for Bydelscenter Sundvej sker bl.a. på baggrund af et konkret ønske om at etablere en ny dagligvarebutik på Sundvej 90-94; matr. nr. 284bb, 284c og 284m, alle Horsens Markjorder. Herudover har Horsens Kommune ved en nylig opgørelse af det reelle bruttoetageareal til butiksformål konstateret, at rammen til detailhandelsformål inden for Bydelscenter Sundvej er opbrugt. En del af baggrunden for kommuneplantillægget er derfor at udvide denne, for at sikre en fremtidig udviklingsmulighed i bydelscentret.

Bydelscentret er omfattet af 2 lokalplaner, hvoraf den ene, Lokalplan nr. 150 Skilte og facaderegulering, er en temalokalplan, som gælder for en stor del af Horsens by. Herudover er planrådets vestligste del omfattet af Lokalplan nr. 124 for et område ved Langmarksvej og Sundvej. I denne lokalplan er det aktuelle planområde udlagt til centerformål. Den øvrige del af kommuneplantillæggets område er ikke omfattet af gældende byggeretsgivende lokalplaner.

I forbindelse med ønsket om etablering af en ny dagligvarebutik på Sundvej 90-94, er der sammen med kommuneplantillægget udarbejdet forslag til Lokalplan 2016-25.

Lokalplanområdet omfatter alene ejendommene Sundvej 90-94, matrikel nr. matr. nr. 284bb, 284c og 284m, alle Horsens Markjorder. Med lokalplanen udlægges områdets anvendelse til centerformål i form af bydelscenter, med mulighed for at etablere bl.a. butikker.

Den samlede bruttoetageareal til butikformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2.200 m², og den maksimale butiksstørrelse må ikke overstige 2.200 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker. Lokalplanen fastlægger bebyggelsens omfang til en bebyggelsesprocent på maksimalt 45 for den enkelte ejendom. Bebyggelsens højde må ikke overskride 2 etager og 8,5 m.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget overholder landsplanlægningen, og der vil derfor ikke være yderligere vurderinger i forhold til landsplanlægningen.

Regional Vækst- og Udviklingsstrategi for Region Midt

Kommuneplantillægget strider ikke mod Region Midt's regionale vækst- og udviklingsstrategi.

Grundvand og Vandplaner

Der er ingen drikkevandsinteresser inden for kommuneplantillæggets område.

Spildevandsplan

Kommuneplantillæggets område kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem.

Området forberedes separatkloakeret. Spildevand og regnvand ledes til Horsens Centralrenseanlæg. På sigt ledes regnvandet til Nørrestrand.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for kommuneplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,55. Overstiger befæstelsen 0,55 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel.

Natura-2000

Kommuneplantillæggets område ligger ca. 4,3 km fra nærmeste Natura-2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave). Planområdet ligger i byzone og der bygges på et areal, hvor der også er bebyggelse og befæstede arealer i dag, og som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og planernes omfang, er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med denne plans bevaringsmålsætninger.

Kystnærhedszonen

Kommuneplantillæggets område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Da området ligger i eksisterende bymæssig bebyggelse, og der er tale om omdannelse af et areal, der allerede er bebygget og ikke kan ses fra kysten, vurderes det, at planlægningen ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

Museumsloven

Forud for et anlægsarbejde kan der indhentes en udtalelse om arkæologiske interesser jf. museumslovens § 25. Herved kan bygherre undgå en evt. standsning af anlægsarbejdet samt undgå udgifter til arkæologiske undersøgelser, hvis der findes arkæologiske levn under anlægsarbejdet, jf. museumslovens § 27. Vurderes det, at der ikke findes væsentlige arkæologiske interesser på arealet, skal eventuelle udgifter til en nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fra museet om at der forventeligt ikke findes fortidsminder fritager ikke bygherre/entreprenør for forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn alligevel påtræffes jf. museumslovens § 27 stk. 2.

Der er foretaget arkivalsk kontrol af Sundvej 90-94, og det vurderes, at anlægsarbejdet ikke indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, da det i hovedparten i forvejen er bebygget eller befæstet.

Jordforurening

Ejendommen Sundvej 92 er kortlagt på henholdsvis videns niveau 1 og 2 (v1 og v2) efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." Dette betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Hvis der under bygge- eller jordarbejdet på arealet, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes.

I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte og områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Støj fra virksomheder

De vejledende grænseværdier for støjbelastning angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" skal overholdes.

Der stilles i forbindelse med lokalplan krav om støjdæmpende foranstaltninger i forhold til varelevering og tekniske installationer.

Trafiksikkerhed

Trafiksikkerhed for bløde trafikanter: Der stilles i forbindelse med etablering af en dagligvarebutik på Sundvej 90-94 krav om etablering af overkørsel over cykelsti og fortov ved vejadgangene til området. Der stilles ligeledes krav om, at kundeparkering og vareindlevering er afskilt, så

krydsende ganglinjer undgås.

Sikkerhed i forbindelse med trafikafvikling: Der stilles i forbindelse med etablering af dagligvarebutik på Sundvej 90-94 krav om etablering af venstresvingsspor på Sundvej, til udkørselsforhold og til adskillelse af vareindlevering og kundeparkering.

**Forhold til
Kommuneplan
2013 -
Hovedstruktur**

Bymønster og byroller

Udgangspunktet for Horsens Kommunes bymønster er rollefordelingen mellem byerne og den geografiske placering af byerne. Det er målet at skabe velfungerende og attraktive by- og lokalsamfund, hvor der bygges videre på eksisterende styrker og kvaliteter. Byerne opdeles i tre hovedkategorier: Hovedbyer, Mellembyer og Landsbyer. Horsens er kommunens hovedby, og skal fortsat udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, da udvikling af detailhandel i Bydelscenter Sundvej vil understøtte de overordnede interesser i kommuneplanlægningen ved at understøtte Horsens som hovedby og som attraktiv bosætningssted.

Klima og Energi - byggeri

Alt byggeri kræver forbrug af energi og anvendelse af materialer, der er mere eller mindre forurenende. Miljøbelastningen fra byggeriet kan ligge i forbindelse med opførelsen, driften eller evt. senere nedrivning. Det er derfor vigtigt, at der i byggeriet anvendes materialer, som sikrer både et sundt indeklima og en miljøvenlig bortskaffelse samt et lavt energiforbrug. Byggeriet opføres efter gældende Bygningsreglement, der tager højde for dette.

**Forhold til
Kommuneplan
2013 -
Retningslinjer**

Retningslinje 1.11 Detailhandel

Kommuneplantillægget udvider arealrammen for dagligvare- og udvalgvarebutikker inden for Bydelscenter Sundvej.

Arealrammen i hele Bydelscenter Sundvej øges med kommuneplantillægget fra 3.738 m² til 6.900 m² butiksområde.



Ny afgrænsning af bydelscenter Sundvej.

Redegørelse for udvidelse af rammeafgrænsning og arealramme for bydelscenter Sundvej

Horsens Byråd har med Planstrategi 2015 besluttet, at der med Kommuneplan 2017 foretages en fuld revision af kommuneplanen. Det vil sige, at både hovedstruktur, retningslinjer og kommuneplanrammerne revideres. I den forbindelse vil hele detailhandelsstemaet også blive revideret. Det betyder, at retningslinjernes udpegninger af detailhandelsområder og rummeligheder i de enkelte udpegninger vil blive gennemgået og eventuelt ændret, med henblik på at tilpasse dem til den aktuelle udvikling i Horsens Kommune. Samtidig vil kommuneplanrammerne blive opdateret, så de bliver i overensstemmelse med retningslinjernes udpegninger og rummeligheder.

Kommuneplan 2017 forventes vedtaget ultimo 2017. Men for nogle områder i kommunen er der behov for, at der inden da kan tages stilling til en ændring af detailhandelsplanlægningen. Det drejer sig om ændringer, der ikke vil påvirke den samlede detailhandelsbalance- og udvikling i Horsens Kommune og derfor umiddelbart kan gennemføres med et tillæg til den gældende kommuneplans retningslinjer og kommuneplanrammer.

I den forbindelse er der udarbejdet en undersøgelse af de detailhandelsmæssige konsekvenser ved en udvidelse af Bydelscenter Sundvej.

Den nye butik vil få en placering ved Sundvej 90-94 i Horsens øst. Butikken forventes etableret med et areal på ca. 2.200 m² og forventes at kunne opnå en omsætning på ca. 40-50 mio. kr. pr. år, hvis den etableres inden for en kort tidshorisont.

Den eksisterende detailhandel i området

De eksisterende dagligvarebutikker i Horsens øst omsætter for i alt ca. 120 mio. kr. pr. år og har et samlet bruttoetageareal på ca. 4.700 m². De eksisterende dagligvarebutikker i hele den østlige del af Horsens omsætter for i alt ca. 250 mio. kr. og har et samlet bruttoetageareal på ca. 5.600 m².

Behov for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksførmål

I hele den østlige del af Horsens er behovet for yderligere dagligvarebutiksareal på i størrelsesordenen 2.300-4.300 m², og i 2028 vil behovet

være steget til ca. 2.700-4.800 m². Områderne er tæt forbundet, og kan i praksis betegnes som ét samlet opland.

Det lokale opland er underforsynet med dagligvarer

Den nye butik vil betjene et opland svarende til det meste af Horsens øst, der ligger mellem Stensballe, havnen og bymidten. Bydelscentret med de tre eksisterende store dagligvarebutikker og den nye dagligvarebutik vil derfor dele et fælles opland med ca. 6.720 indbyggere. Omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i lokalområdet er i dag ca. 120 mio. kr. pr. år, mens borgerne har et årligt dagligvareforbrug i de fysiske butikker på i størrelsesordenen 160 mio. kr. Dækningsgraden for dagligvarer, der udtrykker forholdet mellem dagligvarebutikkernes årlige omsætning og borgernes årlige dagligvareforbrug, er beregnet til ca. 75 for svarende til et årligt underskud på i størrelsesordenen 40 mio. kr.

Befolkningstilvæksten i Horsens øst vil ifølge befolkningsprognosen stort set være status quo de næste 12 år, privatforbruget forventes at stige svagt og internethandlen med dagligvarer forventes også at stige svagt de kommende år. Handelsunderskuddet vil dermed være nogenlunde konstant på et niveau omkring ca. 40 mio. kr. pr. år de næste 12 år, hvis ikke dagligvarestrukturen udbygges yderligere.

Hele den østlige del af Horsens er underforsynet med dagligvarer

Områderne, Horsens øst og Stensballe, er forbundet via hovedfærdselsåren, Sundvej-Haldrupvej. Langs Sundvej-Haldrupvej ligger 9 ud af oplandets 13 både store og små dagligvarebutikker foruden en række andre byfunktioner. De korte afstande, de mange butikker og de øvrige byfunktioner i de to områder betyder, at borgerne i områderne handler i hele den østlige del af Horsens. Horsens øst og Stensballe kan derfor kan ses som ét samlet opland, hvor der tilsammen bor ca. 12.200 borgere.

Omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i hele den østlige del af Horsens er ca. 250 mio. kr. pr. år, og borgerne bruger tilsammen ca. 320 mio. kr. pr. år i de fysiske dagligvarebutikker. Dækningsgraden for dagligvarer i hele den østlige del af Horsens er dermed beregnet til ca. 78 svarende til et handelsunderskud på i størrelsesordenen 70 mio. kr. pr. år. Det svarer til den årlige omsætning i to nye discountbutikker.

Dækningsgraden i det lokale opland for bydelscenter Sundvej er p.t. 75%, mens dækningsgraden i Stensballe p.t. er lidt højere. Dækningsgraden for hele den østlige del af Horsens inkl. Stensballe er p.t. 78%. Med etablering af to nye dagligvarebutikker vil dækningsgraden blive omkring 100 %, hvis butikkerne etableres inden for en kort tidshorisont. I takt med befolknings- og forbrugsudviklingen vil dagligvareforbruget stige, og det er dermed sandsynligt, at dækningsgraden for dagligvarer vil falde til under 100 % inden for en kort årrække.

Udvidelsen af bydelscentret Sundvej understøtter målene for den kommunale detailhandelsstruktur

Etableringen af en ny dagligvarebutik på ca. 2.200 m² i bydelscentret ved Sundvej forudsætter en geografisk udvidelse af bydelscentret samt en udvidelse af rammerne.

Der er udlagt et bydelscenter med en uudnyttet ramme på 2.000 m² ved Flintebakken ca. 1 km nordvest for projektområdet, men der er ingen butikker i bydelscentret. Byrådet har besluttet at ændre områdets anvendelse fra blandet bolig og erhverv, herunder detailhandel på op til 2.000 m², til boligformål. Et forslag til kommuneplantillæg, der sløjfer bydelscentret, er således i høring i efteråret 2016. Der er således i den gældende kommuneplan redegjort for et forsyningsbehov og en detailhandelsramme på 2.000 m² i den vestlige del af kommuneplanområdet Horsens Øst ved Flintebakken. Uanset forsyningsbehovet nedlægges bydelscentret efter ønske fra grundejeren. Horsens kommune har allerede ved kommuneplantillæg overført 500 m² af denne ramme til bydelscentret ved Nørrebrogade. Restrammen på 1.500 m² kan herefter overføres til bydelscentret ved Sundvej i forbindelse med udvidelsen af dette bydelscenter.

Planlægningen for en udvidelse af bydelscentret vil koncentrere detailhandlen i området yderligere og øge områdets attraktivitet som boligområde. Området får en butik med en størrelse og et koncept, som minder mere om et supermarked end en discountbutik, og som ikke er i området i dag. Udbygningen af butiksstrukturen i bydelscentret vurderes at bidrage til konkurrence og synergi butikkerne imellem. En udvidelse af bydelscentrets udstrækning er i overensstemmelse med målene for detailhandel, der er fastlagt i Horsens Kommuneplan 2013. For at udvide bydelscentret er det nødvendigt at vedtage et kommuneplantillæg. En realisering af den nye dagligvarebutik vil også forudsætte en ny lokalplan.

Tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til den nye dagligvarebutik

Den nye dagligvarebutik vil få god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder cyklende og gående. Med en placering på Sundvej er der både en god tilgængelighed til Stensballe og til de øvrige del af Horsens. Sundvej og Langmarksvej forbinder mange af områdets boliger med bydelscentret ved Sundvej. Mod øst skifter Sundvej navn til Haldrupvej, som forbinder projektområdet regionalt med bl.a. Odder. Der er fortov og cykelsti langs Sundvej og Langmarksvej samt fortove langs områdets villaveje. Ved krydsene, Sundvej-Chr. M. Østergaards Vej og Sundvej-Langmarksvej er der fodgængerovergange. Der er desuden busstoppested for lokal- og regionalbusser ved projektområdet.

Effekter for den eksisterende dagligvarehandel

Effekterne er vurderet med udgangspunkt i to scenarier. Det ene scenarie beskriver en udvikling, hvor der etableres en ny dagligvarebutik i Horsens øst. Det andet scenarie beskriver en udvikling, hvor der både etableres en ny dagligvarebutik i Horsens øst og en ny dagligvarebutik i Stensballe.

Scenario 1: Omsætningen i den nye dagligvarebutik vurderes hovedsageligt at blive hentet fra de nærmeste butikker i og omkring Horsens øst. Knap 2/3 af omsætningen i den nye butik, svarende til ca. 30-35 mio. kr. pr. år, vurderes at blive hentet fra dagligvarebutikkerne i Horsens øst, herunder 5-10 mio. kr. fra den eksisterende tankstation, der nedlægges som en del af projektet. En mindre del af omsætningen, svarende til ca. 5-10 mio. kr. pr. år, vurderes at blive hentet fra dagligvarebutikkerne i Stensballe.

Yderligere ca. 5-10 mio. kr. pr. år, vurderes at blive hentet fra dagligvarebutikkerne i Horsens bymidte. Den resterende del af den nye butiks omsætning, svarende til højst ca. 5 mio. kr. pr. år, hentes fra de øvrige dele af Horsens, herunder bydelscentrene Vestergade og Nørrebrogade. Samlet set vurderes den nye butik at øge dagligvareomsætningen i Horsens øst med i størrelsesordenen 10-15 mio. kr. pr. år.

Scenario 2: Etableringen af både en ny dagligvarebutik i Horsens øst og en ny dagligvarebutik i Stensballe vurderes at medføre en omsætningsreduktion i størrelsesordenen 50-60 mio. kr. pr. år hos dagligvarebutikkerne i Horsens øst og Stensballe under ét, herunder kommer 5-10 mio. fra en kiosk ved en tankstation, der forventes at lukke i forbindelse med etablering af den nye dagligvarebutik. Det svarer til, at de to nye butikker tilsammen henter i størrelsesordenen 60-70 % af deres omsætning i Horsens øst og Stensballe under ét. Omsætningsreduktionen for dagligvarebutikkerne i bymidten vurderes at være ca. 5-10 mio. kr. pr. år, mens der højst vil blive hentet ca. 5 mio. kr. pr. år for dagligvarebutikkerne i bydelscentrene Vestergade og Nørrebrogade tilsammen. Omsætningsreduktionen i bydelscentrene Vestergade og Nørrebrogade skyldes hovedsageligt etableringen af dagligvarebutikken i Horsens øst.

Over en 12-årig periode forudsættes en vækst i privatforbruget på ca. 5-10 %, et lille fald i befolkningstallet for Horsens øst på ca. 60 personer og en stigning i e-handlen fra ca. 2 % til ca. 5 % af det samlede dagligvareforbrug. Samlet set betyder de tre faktorer, at forbrugsgrundlaget for de fysiske dagligvarebutikker i Horsens øst vil være i størrelsesordenen 0-10 mio. kr. pr. år højere i 2028 end i 2016. Den mindre stigning i forbrugsgrundlaget vil betyde, at de eksisterende butikker henter en del af den tabte omsætning hjem igen. Det betyder dermed, at effekterne for de eksisterende dagligvarebutikker ved etableringen af en ny dagligvarebutik vil være lidt mindre i 2028 end i dag.

Derudover forventes forbrugsgrundlaget i Stensballe at vokse mere markant, Horsens havn udbygges løbende, og befolkningsudviklingen i Horsens er generelt hastigt stigende. Med den centrale beliggenhed ved Sundvej får den nye dagligvarebutik god tilgængelighed fra andre dele af Horsens, og det vurderes derfor, at effekterne for de eksisterende butikker vil aftage betydeligt med tiden. Udvidelsen af Bydelscenter Sundvej vurderes således at være en mindre ændring, der ikke vil påvirke den samlede detailhandelsstruktur for Horsens Kommune.

Retningslinje 1.17 Byudvikling i kystnærhedszonen

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal det sikres, at der ikke opstår en ny signifikant synlig bebyggelsesfront set fra kysten, fjorden eller fjordlandskabet.

Kommuneplantillæggets område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Da området ligger i eksisterende bymæssig bebyggelse, og der er tale om omdannelse af et areal, der allerede er bebygget og ikke kan ses fra kysten, vurderes det, at planlægningen ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

Retningslinje 3.2 Kulturhistoriske bevaringsværdier

Ejendommen Sundvej 90 er i Kommuneplan 2013 udpeget med en kulturhistorisk bevaringsværdi. Bygningen har oprindelig fået karakteren 8, som er en lav bevaringsværdi.

Ejendommen er gennem tiden ombygget og er nu af en sådan karakter, at den ikke længere kan kategoriseres som bevaringsværdig. Bygningen vil derfor med kommuneplantillægget blive udtaget af retningslinjen for kulturhistoriske bevaringsværdier.

Forhold til Kommuneplan 2013 - Rammer for lokalplanlægning

De eksisterende rammer HR.04.C.1, HR.04.C.2 og HR.04.C.3 udlægger området til bydelscenter, herunder butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service, forretningsvirksomhed og håndværksvirksomhed.

I forbindelse med kommuneplantillæg 38 justeres de tre rammer således, at de inddrager dele af de øvrige rammer omkring dem. Det drejer sig om de eksisterende rammer HR.04.B.26 og HR.04.B.27, som gælder for hhv. Sundvej 94 og Sundvej 90, og som udlægger disse to ejendomme til boligformål. Det drejer sig ligeledes om den eksisterende ramme HR.04.B.13, som gælder for arealet mellem HR.04.C.3 og HR.04.C.1, og som udlægger arealet til boligformål.

Med kommuneplantillæg 38 aflyses ramme HR.04.B.26 for ejendommen Sundvej 94.



De tre rammeområder (vist med lilla) justeres, så de kommer til at stemme overens med udpegningen af bydelscentret (vist med blå) i kommuneplanens retningslinjer.

Rammeområderne inden for bydelscentret får følgende rammebestemmelser:

HR.04.C.1

Generel anvendelse: Centerområde

Specifik anvendelse: Bydelscenter

Eksisterende zoneforhold: Byzone

Fremtidig zoneforhold: Byzone

Maksimal bygningshøjde: 10

Maksimal bebyggelsesprocent: 40

Maksimalt antal etager: 2

Mindste miljøklasse: 1

Højeste miljøklasse: 4

Notat generel anvendelse: Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service.

Notat detailhandel: Inden for rammeområdet må der etableres dagligvarebutikker og udvalgsarebutikker. Rammeområdet er en del af Bydelscenter Sundvej, som omfatter rammeområderne HR.04.C.1, HR.04.C.2 og HR.04.C.3. Den samlede maksimale ramme for butiksareal inden for hele bydelscentret er fastlagt til 6.900 m². Den maksimale ramme til butiksareal inden for det aktuelle rammeområde er 2.500 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2.000 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsarebutikker er 500 m².

HR.04.C.2

Generel anvendelse: Centerområde

Specifik anvendelse: Bydelscenter

Eksisterende zoneforhold: Byzone

Fremtidig zoneforhold: Byzone

Maksimalt bygningshøjde: 8,5

Maksimalt bebyggelsesprocent: 45

Maksimalt antal etager: 2

Mindste miljøklasse: 2

Højeste miljøklasse: 4

Notat generel anvendelse: Områdets anvendelse fastlægges til centerformål; butikker, privat og offentlig service.

Notat detailhandel: Inden for rammeområdet må der etableres dagligvarebutikker og udvalgsarebutikker. Rammeområdet er en del af Bydelscenter Sundvej som omfatter rammeområderne HR.04.C.1, HR.04.C.2 og HR.04.C.3. Den samlede maksimale ramme for butiksareal inden for hele bydelscentret er fastlagt til 6.900 m². Den maksimale ramme til butiksareal inden for det aktuelle rammeområde er 2.200 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2.200 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsarebutikker er 500 m².

HR.04.C.3

Generel anvendelse: Centerområde

Specifik anvendelse: Bydelscenter

Eksisterende zoneforhold: Byzone

Fremtidig zoneforhold: Byzone

Maksimalt bygningshøjde: 10

Maksimalt bebyggelsesprocent: 40

Maksimalt antal etager: 2

Mindste miljøklasse: 2

Højeste miljøklasse: 4

Notat generel anvendelse: Området anvendelse fastlægges til centerformål; butikker, privat og offentlig service.

Notat detailhandel: Inden for rammeområdet må der etableres dagligvarebutikker og udvalgsarebutikker. Rammeområdet er en del af Bydelscenter Sundvej som omfatter rammeområderne HR.04.C.1, HR.04.C.2 og HR.04.C.3. Den samlede maksimale ramme for butiksareal inden for hele bydelscentret er fastlagt til 6.900 m². Den maksimale ramme til butiksareal inden for det aktuelle rammeområde er 2.200 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2.000 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsarebutikker er 500 m².

Redegørelse Indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen for bydelscenter Sundvej:

Der er i perioden 31. august til den 14. september 2016 afholdt forudgående offentlighed, jfv. Planlovens §23c. Der fremkom ingen bemærkninger i den forbindelse.

Miljøvurdering

Horsens Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Horsens Kommune har særligt vurderet planforslagets mulige påvirkning ud fra parametrene:

- Jordforurening
- Støjgener fra kundetrafik, varekørsel, varelevering og tekniske installationer
- Trafiksikkerhed for bløde trafikanter
- Sikkerhed i forbindelse med trafikafvikling

Afgørelse og begrundelse:

Kommuneplantillægget omfatter et område, der allerede i dag fungerer som by- og centerområde. Den ændrede planlægningsmæssige status i forhold til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen vurderes ikke at åbne mulighed for nye aktiviteter, der kan påvirke miljøet negativt.

Der er i forbindelse med screeningen ikke fundet andre forhold, der kan påvirke miljøet væsentligt eller som ikke kan håndteres i forhold til den ændring i anvendelse, som kommuneplantillægget giver mulighed for.

Horsens Kommune har derfor vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet det ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 1, nr.3.

Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Retsvirkninger Tillægget Kommuneplan 2013 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse. 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 rækkefølgeangivelsen 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.

Klagevejledning Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering:
Byrådets afgørelse efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer - om at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget - kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Planforslaget:

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planforslagets lovlighed samt afgørelse vedr. miljøvurdering for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

Din mulighed for at indsende bemærkninger til planen:

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i planforslagets indhold bliver planforslaget offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Hvis du har kommentarer til forslaget til kommuneplantillæg skal disse senest den 26. januar 2017 sendes til Plan & By.

Du kan sende dine bemærkninger til:

planogby@horsens.dk

Hvis ikke dette er muligt, kan du sende til Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Plan & By, Rådhusvej 4, 8700 Horsens.

Byrådet vil herefter igen tage stilling til planforslaget og de indsendte bemærkninger.

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[HR.04.B.26.](#)

Nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[HR.04.C.1.](#)

[HR.04.C.2.](#)

[HR.04.C.3.](#)

PDF til print kan findes [her](#)

Plan: 38-2013
Plannr: HR.04.C.1.



Bestemmelser

Plannummer	HR.04.C.1.
Plannavn	38-2013
Status	Forslag
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifik	Bydelscenter
Anvendelse konkret	Større butiksareal (samlet over 1000 m ²)
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager	2
Maksimal bygningshøjde	10
Mindste miljøklasse	1
Maksimale miljøklasse	4
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: Butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service, forretnings-virksomhed og håndværksvirksomhed.
Lokalplan i området	Lokalplan nr. 150 Skilte og facaderegulering
Detailhandel	Inden for rammeområdet må der etableres dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Rammeområdet er en del af Bydelscenter Sundvej som omfatter rammeområderne HR.04.C.1, HR.04.C.2 og HR.04.C.3. Den samlede maksimale ramme for butiksareal inden for hele bydelscentret er fastlagt til 6.900 m ² . Den maksimale ramme til butiksareal inden for det aktuelle rammeområde er 2.500 m ² . Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2.000 m ² . Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er 500 m ² .

Status

Forslag

Plan: 38-2013

Plannr: HR.04.C.2.



Bestemmelser

Status

Plannummer	HR.04.C.2.
Plannavn	38-2013
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifik	Bydelscenter
Anvendelse konkret	Større butiksareal (samlet over 1000 m ²)
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager	2
Maksimal bygningshøjde	8,5
Mindste miljøklasse	2
Maksimal miljøklasse	4
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål; Butikker, privat og offentlig service
Zonenotat	Byzone
Lokalplan i området	Lokalplan nr. 150 Skilte og facaderegulering
Detailhandel	<p>Inden for rammeområdet må der etableres dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker.</p> <p>Rammeområdet er en del af Bydelscenter Sundvej som omfatter rammeområderne HR.04.C.1, HR.04.C.2 og HR.04.C.3. Den samlede maksimale ramme for butiksareal inden for hele bydelscentret er fastlagt til 6.900 m². Den maksimale ramme til butiksareal inden for det aktuelle rammeområde er 2.200 m².</p> <p>Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2.200 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er 500 m².</p>

Plan: 38-2013

Plannr: HR.04.C.3.



Bestemmelser

Plannummer	HR.04.C.3.
Plannavn	38-2013
Status	Vedtaget
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifik	Bydelscenter
Anvendelse konkret	Større butiksareal (samlet over 1000 m ²)
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager	2
Maksimal bygningshøjde	10
Mindste miljøklasse	2
Maksimal miljøklasse	4
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål; Butikker, privat og offentlig service.
Lokalplan i området	Lokalplan nr. 124 For et område ved Langmarksvej og Sundvej. Lokalplan nr. 150 Skilte og facaderegulering.
Detailhandel	Inden for rammeområdet må der etableres dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Rammeområdet er en del af Bydelscenter Sundvej som omfatter rammeområderne HR.04.C.1, HR.04.C.2 og HR.04.C.3. Den samlede maksimale ramme for butiksareal inden for hele bydelscentret er fastlagt til 6.900 m ² . Den maksimale ramme til butiksareal inden for det aktuelle rammeområde er 2.200 m ² . Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2.000 m ² . Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er 500 m ² .

Status

Vedtaget

Plan: Kommuneplan 2013
Plannr: HR.04.B.26.



Bestemmelser

Plannummer	HR.04.B.26.
Plannavn	Kommuneplan 2013
Status	Vedtaget
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Boligområde - Åben lav
Anvendelse konkret	Åben lav bolig
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål: åben-lav med tilhørende nærrecreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning: institutioner og lignende offentlige formål
Lokalplan i området	150

Status

Vedtaget