

39-2013 - Bydelscenter Haldrupvej / Bygaden, Stensballe

Kommuneplan-id
1486324

Tillæg nummer
2013-39

Plannavn
Udvidelse af Bydelscenter Haldrupvej / Bygaden, Stensballe

Dato for vedtagelse af forslag
25. april 2017

Høring start
2. maj 2017

Høring slut
27. juni 2017

Dato for vedtagelse
28. november 2017

Dato for ikrafttræden
5. december 2017

Gælder for hele kommunen?
Nej

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at udvide den geografiske afgrænsning og justere arealrammen i bydelscentret Haldrupvej/Bygaden for at muliggøre en yderligere udvikling af dagligvareforsyningen i Stensballe, hvor efterspørgslen er stigende. Det nuværende bydelscenter rummer - stort set - kun mulighed for de eksisterende dagligvarebutikker. Udvidelsen betyder, at der kan etableres en ny dagligvarebutik på modsatte side af Haldrupvej. Herved koncentrerer detailhandlen yderligere i et område med god tilgængelighed.

Kommuneplantillægget skal også skabe overensstemmelse mellem udpegningen af bydelscentret ved Haldrupvej/Bygaden samt kommuneplanens retningslinjer og rammer for lokalplanlægning. Det betyder, at de rammer, der gælder i dag for det areal, der indlemmes i bydelscentret, vil blive ændret fra boligformål til centerformål.

Kortet herunder viser det udvidede bydelscenter Haldrupvej / Bygaden



Indhold

Kommuneplantillægget giver mulighed for, at der kan etableres endnu en dagligvarebutik i den del af bydelscentret, der ligger ved Haldrupvej. Butikken opføres på et areal syd for Haldrupvej, der i dag er en del af et parcelhuskvarter ved Højmarksvej. Bydelscentret udvides derfor med dette areal.

Den samlede ramme for detailhandel inden for det afgrænsede bydelscenter øges, så der i alt kan etableres eller indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 5.000 m². Heraf kan 3.600 m² placeres i det udvidede område ved Haldrupvej, mens 1.400 m² er forbeholdt området ved Brådhusvej.

De maksimale butiksstørrelser er fastsat til 2.500 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarer.

Ny bebyggelse kan opføres i 1-2 etager med en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 40.

Baggrund

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at etablere en ny dagligvarebutik på et areal syd for rundkørslen Haldrupvej/Bygaden i Stensballe.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder reglerne omkring detailhandel og kystnærhed. Der er derfor ikke yderligere vurderinger og redegørelser i forhold til landsplanlægningen.

Regional Vækst- og Udviklingsstrategi for Region Midt

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

Grundvand og Vandområdeplaner

Der er ingen drikkevandsinteresser inden for kommuneplantillæggets område.

Endvidere er der ikke noget i kommuneplantillæggets indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Spildevandsplan

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

Området er separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg.

Regnvandet afledes til via forsyningens regnvandssystem til Horsens Fjord.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor kommuneplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,55. Overstiger befæstelsen 0,55 skal regnvandet nedsives eller forsinkes inden for matriklen, inden det ledes til forsyningsselskabets regnvandsledning.

Natura 2000 områder

Nærmeste Natura 2000 område er område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave), der ligger ca. 3,5 km øst for området.

Grundet afstanden til det internationale naturbeskyttelsesområde samt planlægningens karakter er Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet i sig selv eller sammen med andre planer og programmer 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.

Området ligger desuden i tæt tilknytning til byreservatet Horsens Nørrestrand. Udbygningen med endnu en dagligvarebutik ca. 250 m herfra vurderes ikke at stride mod de beskyttelsesmæssige hensyn.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Planområdet ligger i byzone. Endvidere bygges der på et areal, der både er omgivet af eksisterende bymæssig bebyggelse og hvor der allerede i dag er bygninger og befæstede arealer. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

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 er bebygget og ikke kan ses fra kysten, vurderes det, at planlægningen ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

Miljø

Der kan optræde støjproblemer i forbindelse med levering af varer, herunder læsseaktiviteter og kørsel med lastvogne, der erfaringsmæssigt ofte foregår i de såkaldte ydertimer, dvs. om aftenen, om natten og tidligt om morgenen.

Det skal i lokalplanen sikres, at der etableres de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger i forhold til tekniske installationer som ventilation og kølere, og at der tages højde for placering af affaldsoplæg i forhold til lugtgener.

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

Trafik

I forbindelse med etablering af en dagligvarebutik betinges den vejtekniske godkendelse af, at der etableres et venstresvingsspor på Bygaden mod vejadgangen, ligesom der skal etableres et højresvingsspor på Bygaden mod vejadgangen.

Projektet betinges også af, at der etableres en ny stiforbindelse langs sydsiden af Bygaden langs ejendommen/butikken, så stitrafikken holdes fri af kørebanen og så den højresvingende trafik bliver afviklet hensigtsmæssigt i forhold til stitrafikken.

Gældende lokalplaner

Området er delvist omfattet af hhv. gældende lokalplan 14-2007 - 'Butik ved Sundgårdsvej - og temalokalplan 150-2013 'Skilte og facaderegulering'.

Parallelt med udarbejdelsen af nærværende kommuneplantillæg er der igangsat en lokalplanlægning for at muliggøre realiseringen af den nye dagligvarebutik.

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.

Stensballe er en del af hovedbyen Horsens, som fortsat skal udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service. Tillægget er i overensstemmelse med dette og understøtter desuden intentionerne omkring byomdannelse og byfortætning.

Retningslinje 1.11 Detailhandel

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens mål og retningslinjer for detailhandel, herunder fastsatte butiksstørrelser samt sikring af, at bydelscentrene er levende og velfungerende med nærhed og god tilgængelighed for borgerne.

For at muliggøre etableringen af den nye dagligvarebutik udvides den geografiske afgrænsning af den vestlige del af bydelscentret beliggende ved Haldrupvej, og den samlede arealramme hæves fra 3.500 m² til 5.000 m². Den samlede arealramme fordeles med 3.600 m² i det udvidede område ved Haldrupvej i vest og 1.400 m² i det østlige område ved Brådhusvej. De maksimale butiksstørrelser er fastsat til 2.500 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker.

Redegørelse for etablering af ny dagligvarebutik i bydelscentret Haldrupvej/Bygaden

Da bydelscentrets arealramme til detailhandel er mindre end 5.000 m², er der ikke et krav om, at udvidelsen skal ske ved anvendelse af den statistiske metode. I henhold til Planlovens bestemmelser skal der ved planlægning for nye butikker redegøres for den eksisterende detailhandel i Stensballe og omegn, herunder butiksstrukturen, butiksarealet og omsætningen i de eksisterende butikker. Herudover skal omsætningen sammenholdes med det lokale forbrugsgrundlag for at opføre dækningsgrad og dermed de forventede effekter på det eksisterende handelsliv.

De eksisterende dagligvarebutikker i Stensballe omsætter for i alt ca. 130 mio. kr. pr. år (2015) og har et samlet bruttoetageareal på ca. 3.500 m². De eksisterende dagligvarebutikker i Stensballe og Horsens Øst omsætter for i alt ca. 215 mio. kr. (2015) og har et samlet bruttoetageareal på ca. 5.550 m².

Der er i dag et behov for yderligere dagligvarebutiksareal i Stensballe på i størrelsesordenen 1.000-2.000 m². I 2028 vil behovet for yderligere areal til dagligvarebutikker være vokset til 1.300-2.400 m². Behovet for yderligere dagligvarebutiksareal i den østlige del af Horsens er i dag i størrelsesordenen 2.300-4.300 m². I 2028 vil behovet for yderligere dagligvarebutiksareal være vokset til i størrelsesordenen 2.700-4.800 m². Disse spænd er set i forhold til arealet af eksisterende dagligvarebutikker og er afhængige af den konkrete udvikling i privatforbruget, internethandlen med dagligvarer og byudviklingen.

Den nye dagligvarebutik vil betjene et opland svarende til Stensballe, der er en afgrænset bydel i den østlige del af Horsens. De tre eksisterende store dagligvarebutikker og den nye butik vil derfor dele et fælles opland. I Stensballe bor ca. 5.500 personer. Omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i Stensballe er i dag ca. 130 mio. kr. pr. år, men borgerne har et årligt dagligvareforbrug på ca. 155 mio. kr. Dækningsgraden for dagligvarer i Stensballe, der udtrykker forholdet mellem dagligvarebutikkernes omsætning og borgernes dagligvareforbrug, er dermed beregnet til ca. 84. Et stigende forbrugsgrundlag, som følge af befolkningstilvæksten i Stensballe og et stigende privatforbrug, vil betyde, at oplandet vil være yderligere underforsynet med dagligvarer inden for en kortere årrække, hvis ikke dagligvarestrukturen udbygges. Hvis dagligvarestrukturen ikke udbygges, og hvis de eksisterende butikker fastholder det nuværende omsætningsniveau, vil dækningsgraden for Stensballe i år 2028 være faldet til 73-77. Det svarer til et handelsunderskud med dagligvarer på ca. 40-45 mio. kr. pr. år.

Stensballe og Horsens Øst 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 Stensballe sandsynligvis handler en del af dagligvarerne i Horsens Øst og omvendt. Horsens Øst og Stensballe kan derfor regnes som ét samlet opland, hvor der i alt bor ca. 12.200 borgere. Omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i den østlige del af Horsens er ca. 250 mio. kr. pr. år (2015) og det samlede dagligvareforbrug er ca. 320 mio. kr. (2015). Dækningsgraden for dagligvarer i den østlige del af Horsens er dermed beregnet til ca. 78, svarende til et underskud med handlen af dagligvarer på i størrelsesordenen 70 mio. kr. pr. år. Den lave dækningsgrad viser, at den østlige del af Horsens er underforsynet med dagligvarer. Handelsunderskuddet svarer ca. til omsætningen i to discountbutikker.

Etableringen af yderligere en dagligvarebutik i bydelscentret i Stensballe vurderes at være i god sammenhæng med de kommunale mål for udviklingen af detailhandlen. Placeringen er central med god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående og cyklende. Placeringen er betjent med kollektiv transport i form af bus, og den decentrale detailhandelsstruktur udbygges. Med placeringen i direkte forbindelse med en eksisterende dagligvarebutik og i et eksisterende bydelscenter, er der mulighed for at opnå en sund konkurrence og synergi mellem de to butikskoncepter. Planlægningen for en geografisk udvidelse af bydelscentret vil understøtte bydelscentret, og den nye butik vil øge Stensballes attraktivitet som boligområde. Udbygningen af butiksstrukturen i bydelscentret vurderes at bidrage til konkurrence og synergi butikkerne imellem.

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 er bebygget og ikke kan ses fra kysten, vurderes det, at planlægningen ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

Retningslinje 4.15 Støjbelastede arealer

Dele af kommuneplantillæggets område er omfattet af retningslinje 4.15 for støjbelastet areal, der fastsætter, at støjbelastede områder ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse. I den fælles planlægningszone for støj kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), for det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Konkret er dele af kommuneplantillæggets område omfattet af støj fra Haldrupvej. Ved udlæg af områder til støjfølsom anvendelse inden for den fælles planlægningszone skal det ved bestemmelser og udformning i kommuneplan og lokalplan sikres, at retningslinjen overholdes. Dette gælder såvel boligområder som rekreative områder og støjfølsomme erhvervs- og centerområder som f.eks. undervisningslokaler, hoteller, kontorer og institutioner.

I forbindelse med lokalplanlægningen inden for kommuneplantillæggets område tages der stilling til behovet for støjafskærmning og zoneopdeling af områderne med henblik på at sikre acceptable støjforhold.

Redegørelse for støj

Da en dagligvarebutik ikke er et støjfølsomt formål, giver retningslinjen for støjbelastede arealer ikke problemer.

Forhold til Kommuneplan 2013 - Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplantillægget omfatter rammeområderne HR.05.C.4, HR.05.C.1 og del af HR.05.B.17.

HR.05.C.4 og HR.05.C.1 udgør tilsammen det eksisterende bydelscenter. I HR.05.C.4 er anvendelsen fastsat til centerformål; butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service. I HR.05.C.1 er anvendelsen fastsat til centerformål i form af butikker, privat og offentlig service.

HR.05.B.17 omfatter et eksisterende boligområde, der er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende nærrekreative arealer, butikker og kollektive anlæg til områdets forsyning, herunder institutioner og lignende offentlige formål. Med nærværende kommuneplantillæg udvides bydelscentret ved Haldrupvej ind i boligområdet, hvormed anvendelsen her ændres fra boligformål til centerformål.

De gældende rammebestemmelser for HR.05.C.4 ændres, således at anvendelsen fastsættes til butikker, privat og offentlig service. Rammebestemmelserne for HR.05.C.1 ændres ikke. Dog hæves den samlede arealramme for butikker i bydelscentret Haldrupvej/Bygaden fra 3.500 m² til 5.000 m², mens de maksimale butiksstørrelser fastholdes til hhv. 2.500 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker. Det fastsættes i HR.05.C.4, at 3.600 m² af de i alt 5.000 m² detailhandel kan opføres i dette rammeområde.

Redegørelse

Der har været afholdt en forudgående offentlig høring efter planlovens § 23 c, hvor der blev indkaldt idéer og forslag forud for udarbejdelse af forslaget til kommuneplantillægget.

Der er ikke indkommet bemærkninger i høringsperioden, der forløb fra den 31. august til den 14. september 2016.

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:

- Trafikbelastning
- Trafiksikkerhed
- Støj fra varelevering og tekniske installationer

Afgørelse og begrundelse:

Kommuneplantillægget omfatter et område, der i dag fungerer som boligområde. Den ændrede planlægningsmæssige status i forhold til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen vurderes ikke at åbne mulighed for nye aktiviteter, der kan påvirke miljøet negativt eller som ikke kan håndteres / afbødes.

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 Miljø- og Fødevarerklagenævnet efter lovens bestemmelser om miljøvurdering.

Retsvirkninger

Tillægget til 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 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.

Klagevejledning

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videregiver herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

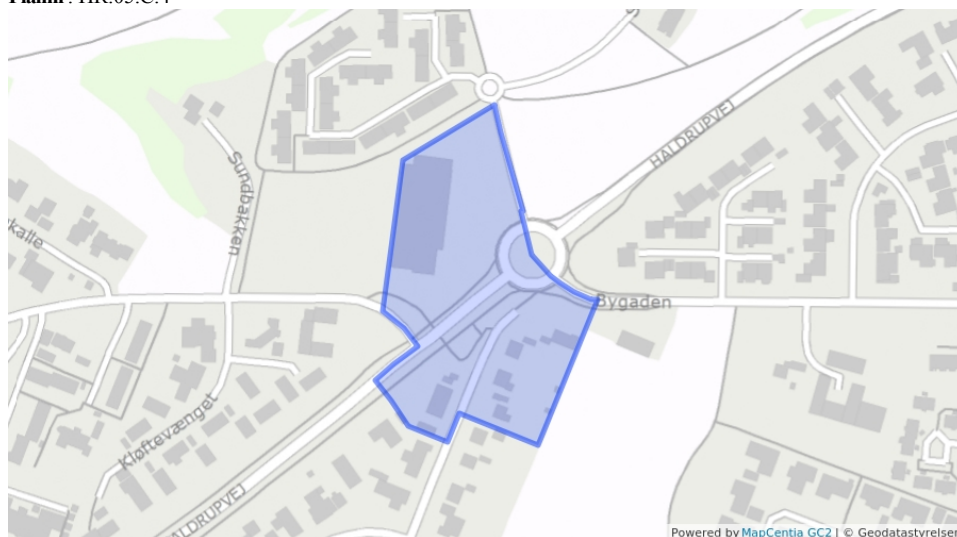
Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

Nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[HR.05.C.4](#)

Du kan hente en PDF af kommuneplantillægget [her](#).

Plan: 39-2013
Plannr: HR.05.C.4



Bestemmelser

Plannavn
39-2013

Status
Forslag

Anvendelse generelt
Centerområde

Anvendelse specifik
Bydelscenter

Anvendelse konkret
Større butiksareal (samlet over 1000 m²)

Fremtidig zonestatus
Byzone

Zonestatus
Byzone

Bebyggelsesprocent
40

Bebyggelsesprocent af
den enkelte ejendom

Max. bebygget grundareal i m²
40%

Maksimalt antal etager
1 etage, dog stedvist op til 2 etager

Maksimal bygningshøjde
8,5

Mindste miljøklasse
2

Maksimal miljøklasse
4

Generelle anvendelsesbestemmelser
Områdets anvendelse fastlægges til centerformål; butikker; privat og offentlig service

Miljøforhold i området

Status

Forslag

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

Zonenotat
Byzone

Lokalplan i området
Lokalplan 14-2007
Lokalplan 150-2013

Detailhandel
Inden for området må der etableres dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2.500 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarerbutikker er 500 m².

Det maksimale samlede antal m² butiksareal inden for rammeområdet er 3.600 m².