

Kommuneplantillæg nr. 31

til Kommuneplan 2013-2025

- Dagligvarebutik i Løsning



HEDENSTED
KOMMUNE



Kommuneplantillæg nr. 31

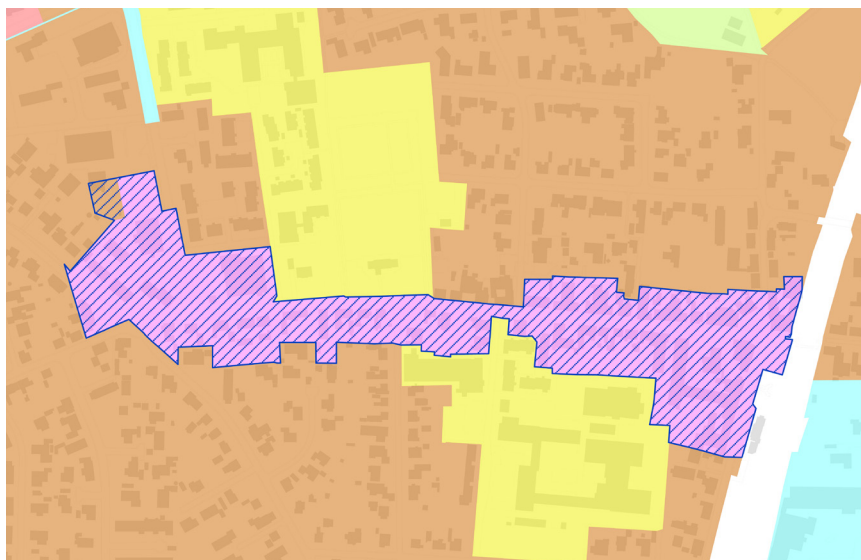
Baggrund

Kommuneplantillæg nr. 31 til Hedensted Kommuneplan 2013-2025 er udarbejdet med henblik på, at udvide centerafgrænsningen i Løsning. Udvidelsen sker efter ønske om at udvide en dagligvarebutik overfor SuperBrugsen.

Nuværende

Udvidelsen af centerområdet inddrages fra det nuværende rammeområde 5.B.54 "Boligområde ved Snejpevej og Vandmøllevej" i Hedensted Kommuneplan 2013-2025. Rammeområdet er udlagt til boligområde med mulighed for at opføre boliger med en bebyggelsesprocent på 40, hvor bygningerne maksimalt må bygges i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5m.

Derudover ligger området i kommuneplanramme 5.C.01 "Centerområde i Løsning" som i Kommuneplan 2013-2025 er udlagt til centerområde med en bebyggelsesprocent på 60, en maksimal etage højde på 3 og en maksimal bygningshøjde på 10m. Der er i centerområdet mulighed for at etablere dagligvarebutikker på op til 3000m² og udvalgsvarebutikker på op til 1500m².



Nuværende kommuneplanrammer er markeret med lilla og brun markering. Blå markering er nyt rammeområde.

Området er herudover i dag omfattet af lokalplan 1105, som udlægger arealet til center- og boligformål. Lokalplan 1105 aflyses, for området omfattet af lokalplan 1118, ved endelig vedtagelsen af lokalplan 1118, som forventes vedtaget i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 31.

Fremtidig rammeområde

For at realisere det ønskede projekt udvides det eksisterende center-ramme, 5.C.01. Rammebestemmelserne bliver fremover, at der kan etableres bebyggelse i op til 3 etager med en bygningshøjde på 10m. Der vil i dette område kunne blive bebygget med en bebyggelsesprocent på maksimal 60.

Redegørelse i henhold til Vejledning om detailhandelsplanlægning samt i henhold til § 11e stk. 3 og stk. 5 i Lov om Planlægning

Jf. Vejledningen om detailhandelsplanlægning, samt § 11e stk. 3 og stk. 5 i Lov om planlægning, skal der redegøres for, hvordan den aktuelle planlægning tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur.

Af retningslinjerne i Kommuneplan 2013-2025 fremgår det, at det er kommunens mål at skabe levende handelscentre med et varieret udbud af butikker i kommunens bycentre, at alle har en nem, hurtig og kort vej til dagligvarebutikker, så afhængigheden af bil nedbringes, samt at der er mulighed for at etablere dagligvarebutikker i alle byer.

I forlængelse af dette mål er der jf. Vejledning om detailhandelsplanlægning samt i § 11e stk. 3, pkt. 1 og 2 i Lov om planlægning, foretaget en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål ved ændret afgrænsning af bycenteret, samt en generel vurdering af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål.

Inden for den eksisterende bycenterafgrænsning er der i dag ikke mulighed for at udvide en butik af den størrelse og type, som der er ønske om, og der er derfor igangsat en planlægning, som skal udvide bycenterafgrænsningen så denne udvikling muliggøres.

Der er alene tale om en fysisk udvidelse af bycenteret, da der er restrummelighed i det udlagte bruttoetageareal til butikksformål i bycenteret jf. nedenstående skema.

Eksisterende butikksareal ved detailhandelsanalysen i 2009, samt ramme til nybyggeri og omdannelse til butikker i m ² bruttoetageareal.				
	Butikksareal i 2009	Butikksareal til dagligvarer	Butikksareal til udvalgsvarer	Butikksareal til særligt pladskrævende varegrupper
Hedensted*	27139	4500	4000	15000
Løsning*	3236	1000	1000	0
Kildeparken (våben)	0	0	5000	0
Juelsminde	8839	2000	1000	3000
Tørring	16114	1000	2000	3000
Hornsyld	2405	1000	1400	1000
Uldum	925	1000	1000	0
Øvrige	19612	4000	2000	0
I alt	78270	15500	15400	22000
*Butikksarealer til daglig og udvalgsvarer i Hedensted og Løsning er opdateret i 2013.				

Fremtidig tabel i afsnit "Detailhandel" tabel i afsnit "Detailhandel" i kommuneplanen - eksisterende butikksareal og samlede rammer til nybyggeri og omdannelse til butikker.

Selve planområdet er beliggende i tilknytning til det eksisterende bycenter i Løsning, og vil både visuelt og funktionelt komme til at fungere som en forlængelse af det eksisterende bycentermiljø.

Jf. Vejledning om detailhandelsplanlægning har kommunerne metodefrihed til, hvordan bymidter og bydelscentre afgrænses. Dog under hensyntagen til at sikre et varieret og koncentreret butiksudbud. Hedensted Kommune vurderer at bycenterafgrænsningen for Løsning kan udvides, således at der sikres et varieret og koncentreret butiksudbud samt sikre at bycenteret udvikles indefra og ud som et sammenhængende bycenter.

Der skal desuden jf. Vejledning om detailhandelsplanlægning, samt § 11e stk. 3 i Lov om planlægning, redegøres for konsekvenserne for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bycenteret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

Planområdet er velbeliggende i forhold til infrastruktur, og det vurderes at en stor del af kunderne til det kommende centerområde vil være trafik som allerede i forvejen kører på Snejpevej og færdes i området. En udvidelse af bycenteret vil naturligt medføre mere trafik til området, men det forventes dog at kunderne til butikken primært er borgere, der allerede bor i området eller kører forbi det til og fra arbejde.

Trafikalt vurderes det, at det nye centerområde vil kunne trafikbetjenes fra Snejpevej, og at trafikken vil kunne afvikles uden væsentlige konsekvenser for nærområdet.

Med en inddragelse af hele planområdet i bycenteret vil der kunne etableres tilstrækkeligt med parkeringsareal inden for området til den planlagte butik, samt etableres hensigtsmæssige adgangsforhold til området. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med, og som en forudsætning for, en lokalplanlægning for området til centerformål.

Indkaldelse af idéer og forslag

Før udarbejdelsen af tillæg til kommuneplanen skal kommunalbestyrelsen indkalde idéer og forslag m.v. i følge planlovens §23c.

Kommuneplantillæg nr. 31 har været i foroffentlighedshøring med indkaldelse af idéer og forslag i perioden den 16. august til den 30. august 2017. Der er i denne periode ikke indkommet idéer og forslag til kommuneplantillægget.

Miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene er ikke væsentlige. Derfor er der ikke krav, om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 448 af 10/05/2017.

De væsentligste mulige miljøpåvirkninger i området kan på baggrund af screeningen afgrænses til støjpåvirkning fra lastbiler i forbindelse med varelevering, øget aktivitet i området samt regnvand.

Der er foretaget en støjundersøgelse, som vurderer, at driften af dagligvarebutikken ikke giver anledning til væsentlig gener for omgivelserne,

idet der opsættes støjafskærmninger mod nabobebyggelser.

Dagligvarebutikken skal erstatte en eksisterende, men vil i den forbindelse blive større. Det vurderes at der bliver en øget aktivitet i området, men det vurderes også at det ikke vil øge trafik mængden. Området er i dag fælleskloakeret og det er vurderet at der skal laves nedsivning af regnvand indenfor lokalplanområdet.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Screening for miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), bekendtgørelse om lov nr. 448 af 10. maj 2017, skal det for planer, som fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelse, klarlægges, hvorvidt der skal foretages en miljøvurdering af de pågældende planer. Planer skal miljøvurderes, såfremt indvirkningen på miljøet vurderes at være væsentlig.

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der kun gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Forudgående høring

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal kommunen høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planen eller programmet kan realiseres.

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 31. august 2017 til den 14. september 2017 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslagene.

Natura 2000-områder og beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000 områder er en samlede betegnelse for EU-fuglebeskyttelsesområderne og EU-habitatområderne. Natura 2000-områderne danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder gennem hele EU. Levevilkårene for arterne på habitatdirektivets bilag IV og på fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I skal forbedres, og deres levesteder skal beskyttes både i og uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Kommunen må derfor ikke vedtage planer eller træffe afgørelser, der kan have en negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget for eller integriteten af Natura 2000-områder eller levesteder, yngle- og rasteområder for dyre- og plantearter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller de beskyttede arter på bilag IV.

I dette konkrete tilfælde er der ca. 8000 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord. Indenfor en afstand af 8.800 meter ligger yderligere et Natura 2000 område, som er Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter, hvorfor planlægningen ikke vurderes at kunne påvirke bilag IV-arter. Vurderingen tager udgangspunkt i arealets nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Kommuneplantillægget nr. 31 er vedtaget af Hedensted Byråd den **XX. XXXXX 20XX** og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

*Forslaget til Kommuneplantillægget nr. **XX** er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den **XX. XXXX 20XX** til den **XX. XXXX 20XX**.*

Ramme 5.C.01

Centerområde i Løsning

Anvendelse
Bycenter

Maksimal bebyggelsesprocent
60%

Maksimal etageantal
3

Maksimal bygningshøjde
10m.

Nuværende zoneforhold
Byzone

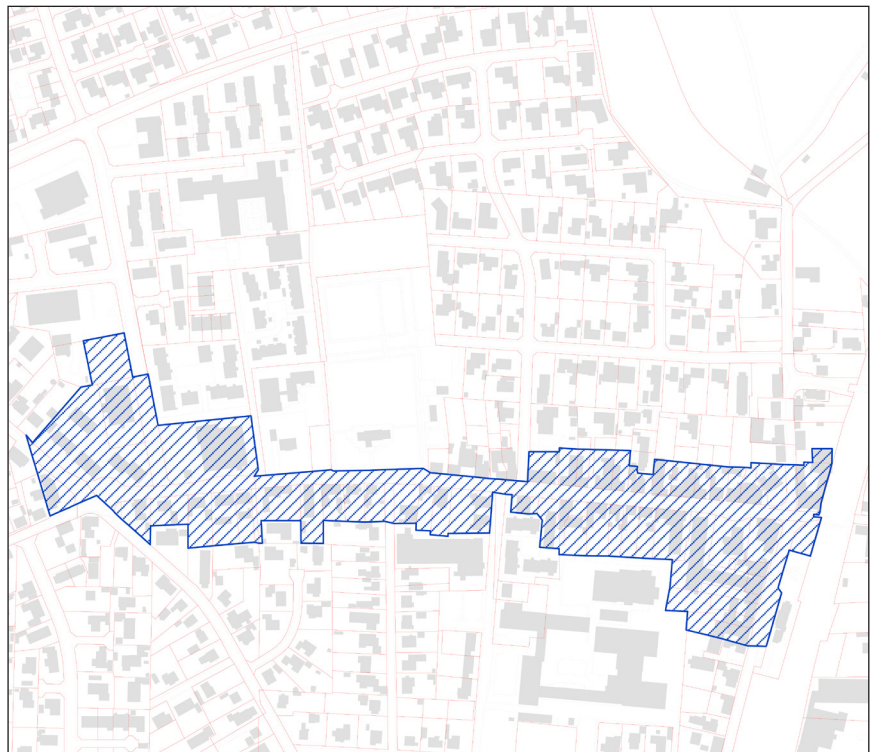
Fremtidig zoneforhold
Byzone

Særlige anvendelsesbestemmelser

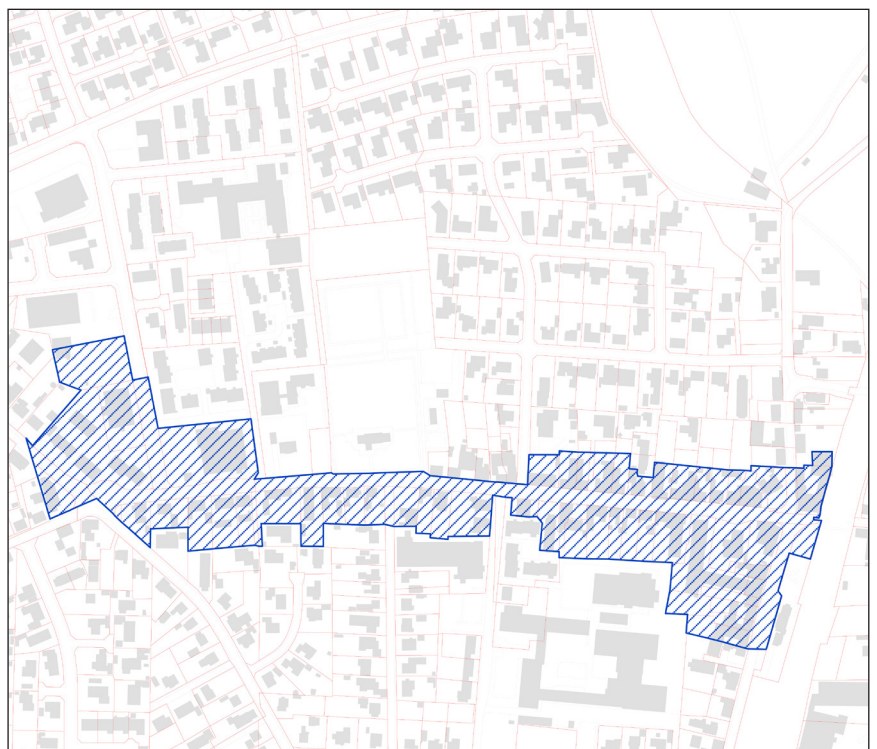
Der kan etableres dagligvarebutikker på op til 3000 m² og udvalgsvarebutikker på op til 1500 m². Det samlede maksimale bruttoareal for nye butikker (dagligvare og udvalgsvarer) i Løsning (både nybyggeri og omdannelse) er 2000 m².

Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er omfattet af lokalplan 1105. Lokalplan 1105 ophæves for det område der er omfattet af lokalplan 1118.



Nuværende afgrænsning af rammeområde 5.C.01.



Fremtidige afgrænsning af rammeområde 5.C.01.

Klageregler

Miljøvurdering af planen

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 48 stk. 1 i bekendtgørelse om lov nr. 448 af 10. maj 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet jf. Planlovens § 58 stk. 1, som ændret ved lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Kommuneplantillæg

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.



Hedensted Kommune

By og Landskab
Niels Espesvej 8
8722 Hedensted

Tlf.: 79 75 50 00
Mail: byoglandskab@hedensted.dk