



Kommuneplan 2017-01

Centerformål, Bydelscenter, Højagergårdsvej, Horsens

**VEDTAGET**

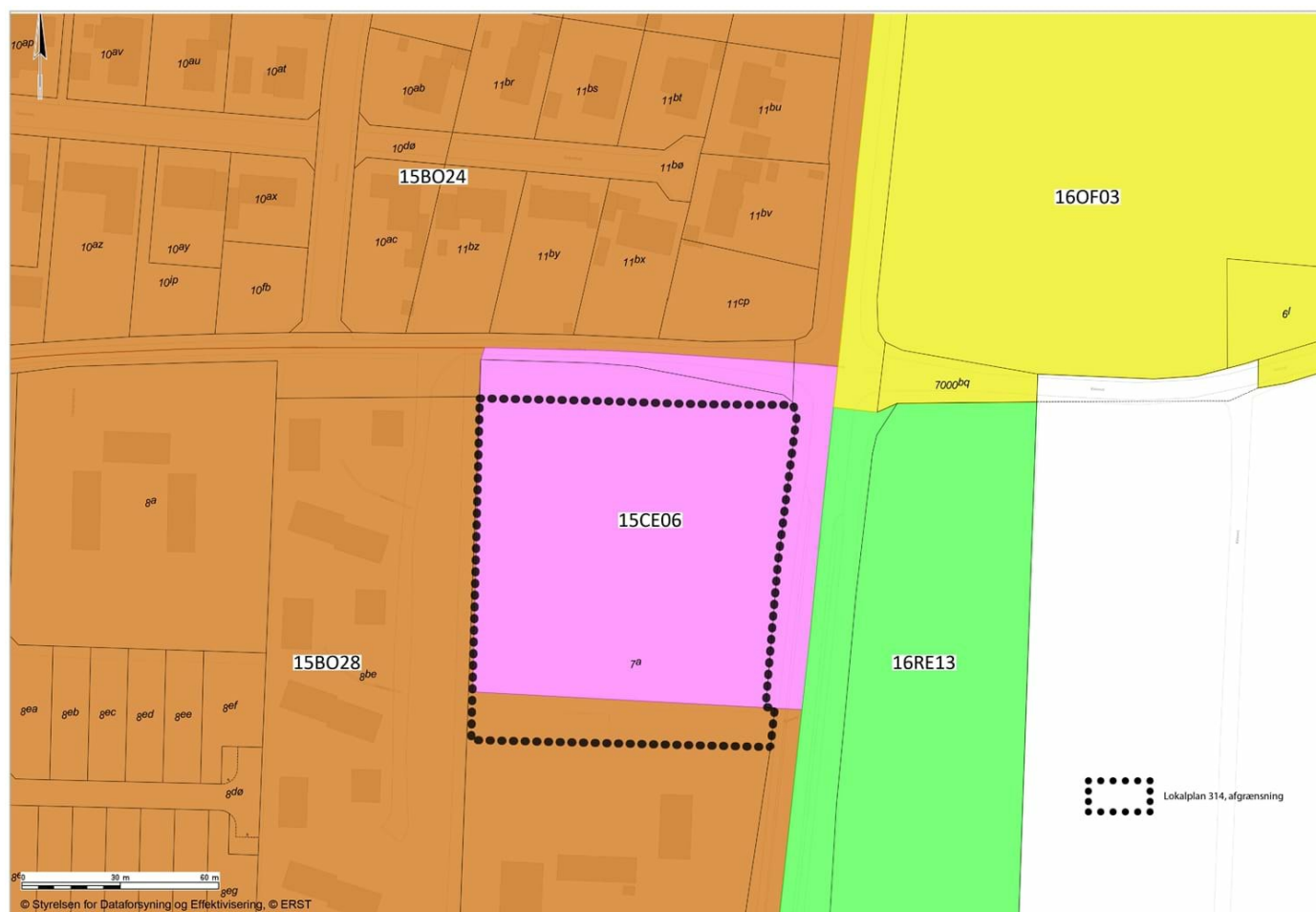
15CE06

**Horsens Kommune**

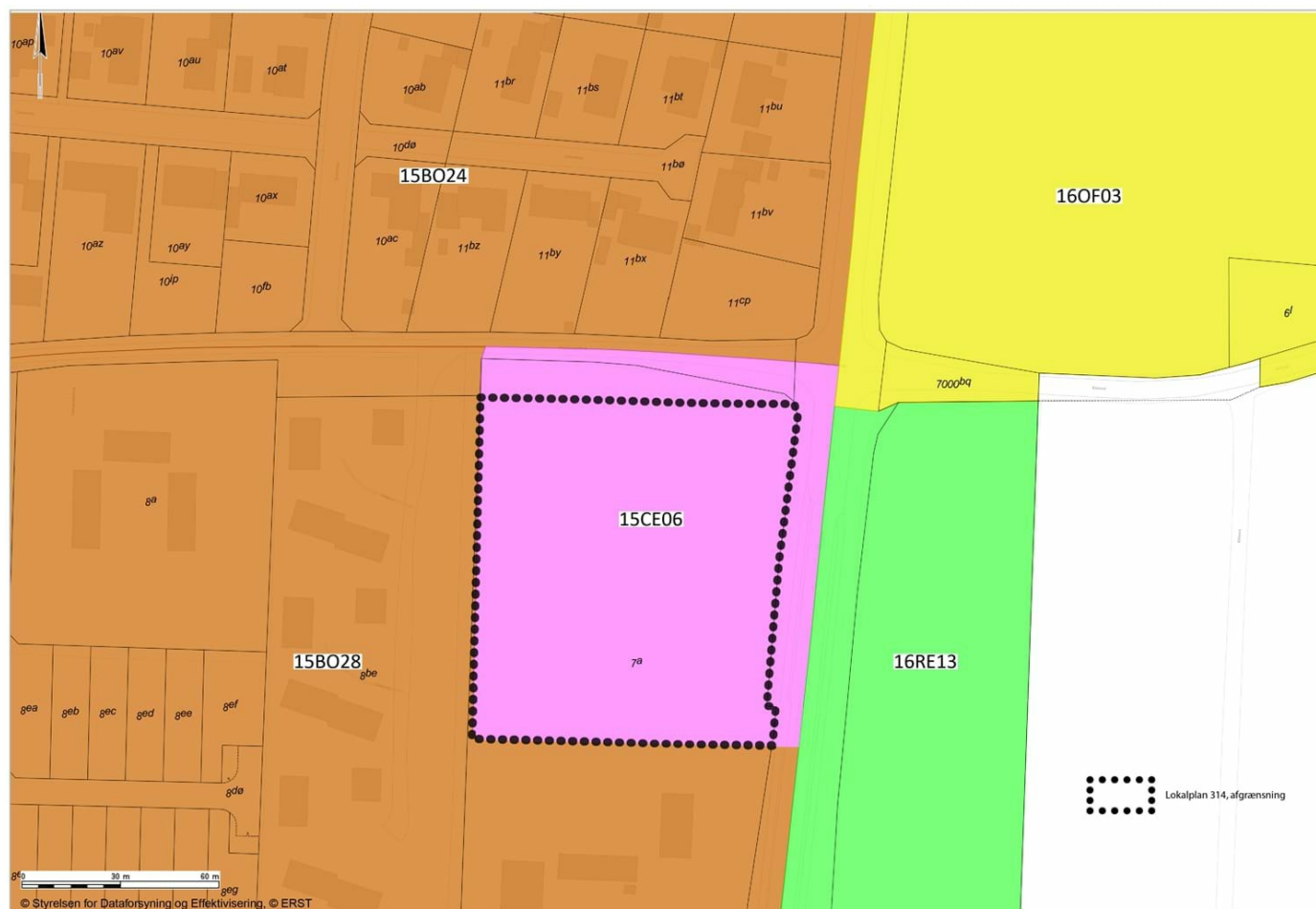
## Formål

Formålet med nærværende kommuneplantillæg er at skabe det overordnede plangrundlag for udarbejdelse af lokalplan for bydelscenter ved Højagergårdsvej, lokalplan 314, Centerformål, Bydelscenter, Højagergårdsvej, Horsens.

Der er alene tale om en teknisk tilretning af Kommuneplan 2017, der skal sikre at kommuneplanens afgrænsning af bydelscentret i retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen tilpasses det reelle opkøbte areal, der er foretaget i forbindelse med projekt for etablering af en dagligvarebutik indenfor bydelscentret. Anvendelsen og udnyttelsen som Bydelscenter er i øvrigt i fuld overensstemmelse med den gældende kommuneplans bestemmelser om butikstyper og bruttoetagearealer.



Eksisterende kommunerammer



## Afgrænsning for tillæg 2017-01

### Indhold

#### Retningslinje 1.8 Detailhandel - justering af afgrænsning for Bydelscenter Højagergårdsvej

Kommuneplantillægget justerer afgrænsningen af Bydelscenter Højagergårdsvej, så afgrænsningen udvides mod syd med ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Størrelser for dagligvare- og udvalgswarebutikker fastholdes inden for Bydelscenter, Højagergårdsvej.

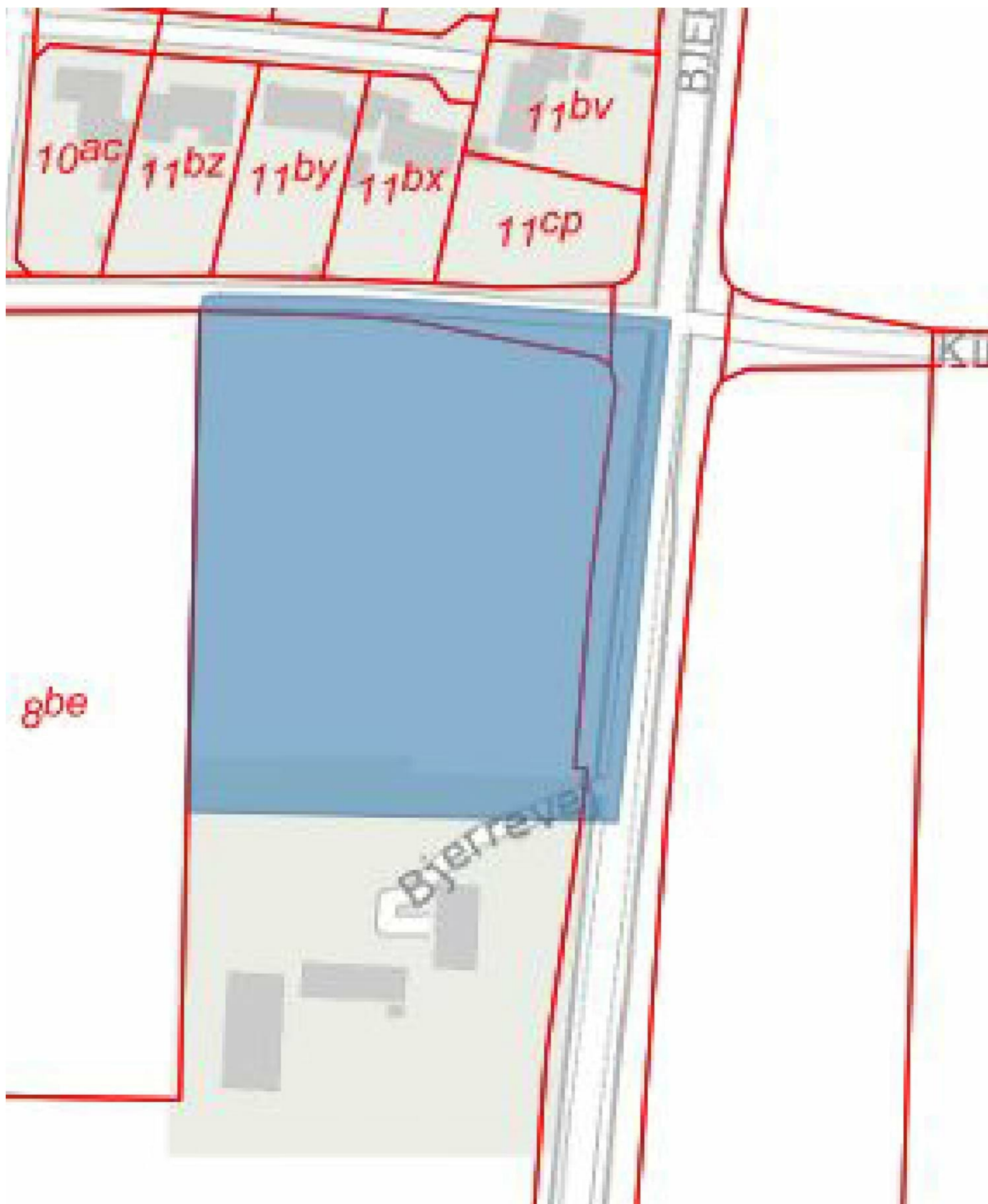
Det maksimale samlede antal m<sup>2</sup> butiksareal indenfor rammeområdet er fortsat 3.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er fortsat 2.500 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er fortsat 500 m<sup>2</sup>.

#### Kommuneplanrammer

Hele planområdet er i gældende kommuneplan omfattet af kommuneplanrammerne 15.CE.06, som udlægger området til centerområde i form af bydelscenter.

Rammeområdets udstrækning justeres i overensstemmelse med justeringen af retningslinjeudpegningen.

Rammeområdets anvendelse fastholdes som Centerområde, Bydelscenter til butiksformål. Bebyggelsesprocenten på 60, max. antal etager på 3, max. højde på 10 meter fastholdes ligesom minimums og maksimums tilladte miljøklasser på henholdsvis 1 og 3 fastholdes.



Detailhandelsstrukturen for kommuneplantillæg 2017-01

### Baggrund

Der bliver sideløbende med nærværende kommuneplantillæg udarbejdet lokalplan, som muliggør at

kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser kan realiseres, idet der er et konkret projekt om etablering af en dagligvarebutik.

### **Forhold til anden planlægning**

#### **Lov om vandplanlægning**

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Planlægningen for bydelscentret har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

#### **Internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000 samt beskyttelse af bilag IV-arter**

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. § 6, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen) samt Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder, fra 2001 (under revision).

Her skal der – under hensyn til bevaringsmålsætningen for området – indgå en vurdering af forslagets virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare (Se NKO\_059/1995: Forslag uden redegørelse var ugyldig). Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan planen ikke gennemføres, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2.

Det skal også fremgå af kommuneplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende arter, jf. bekendtgørelsens § 11, stk. 2. Flere af dyrearterne er udbredte og kan have relevans, typisk ved lokalplanlægning i det åbne

land. En oversigt over de pågældende dyrearter kan bl.a. findes i bilag 11 til habitatbekendtgørelsen.

#### **Natura 2000**

Projektområdet ligger ca. 8 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskudne 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 planens bevaringsmålsætninger.

#### Bilag IV-arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring projektområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander og arter af flagermus.

Området anvendes i dag til omdriftsarealer. Området, der er udlagt til bydelscenter vurderes ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

#### Spildevandsplan 2012 - 2015

Området er omfattet af spildvandsplanen og er planlagt til separatkloakering. Regn- og spildvand skal derfor afledes separat til offentlig kloak. Der skal ikke udarbejdes spildevandstillæg.

Området kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes alment spildevandssystem.

Området separat kloakeres. Spildevandet ledes til alment Centralrenseanlæg.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,80. Overstiger befæstelsen 0,80 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,80 overholdes.

#### Forhold til Kommuneplan 2017 - Hovedstruktur

Horsens by spiller en særlig rolle som dynamo for væksten i hele kommunen, og skal fortsat udvikles som kommunens hovedcenter for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service. Samtidig har Horsens som hovedby også en vigtig rolle i forhold til at styrke Horsens Kommune i samarbejdet og konkurrencen med de øvrige større byer i Østjylland. Derfor kræver Horsens by et særligt fokus i planlægningen.

I takt med at Horsens by vokser, er der behov for at etablere den nødvendige service, herunder muligheder for indkøb i de enkelte bydele. Planlægningen for bydelscenter Højagergårdsvej er derfor i overensstemmelse med hovedstrukturens mål for Horsens by.

#### Retningslinjer

## Nationale interesser

Økonomiske forandringer, ændret forbrugeradfærd og ny teknologi er nogle af de driv. Det vurderes, at planlægningen ikke er i strid med de nationale interesser.

## En stærk detailhandel

Økonomiske forandringer, ændret forbrugeradfærd og ny teknologi er nogle af de drivkræfter, som vil forandre detailhandlen afgørende i de kommende år.

Byrådet ønsker at fastholde Horsens by som en tidssvarende, stærk og dynamisk hovedby med et levende og attraktivt bymiljø. Byens potentiale skal fortsat udvikles og dermed være med til at sikre, at Horsens også i fremtiden kan udfylde rollen som et konkurrencedygtigt handelscenter for hele sit opland og i Østjylland. Også bydelscentre udenfor midtbyen skal være attraktive centre for fortsat at kunne tiltrække kunder og derved at styrke bydelene som attraktive bosætningssteder i Horsens by.

Byrådet ønsker at understøtte et stærkt og varieret butiksudbud i Horsens by og samtidig sikre balance i placeringen og fordelingen af butiksområder rundt i byen. På den måde kan der opnås nærhed og god tilgængelighed for borgerne, også for dem uden bil.

## Mål

Horsens Kommune skal fortsat styrkes i den regionale konkurrence om detailhandelskunderne. Derfor skal planlægningen for detailhandel skabe rammerne for, at butikslivet kan udvikle sig med et stærkt og varieret udbud, så flere handler i kommunen. Detailhandelsstrukturen skal understøtte bymønsteret. Detailhandelsstrukturen skal ligeledes understøtte byvækst-, byomdannelses- og byfortætningsområder ved at åbne mulighed for etablering af butikker, der kan fremme og styrke udviklingen og bylivet i områderne.

## Detailhandelsstrukturen

Detailhandelsstrukturen understøtter kommuneplanens bymønster. Det er bymønsteret, der definerer, hvor der er og fortsat kan foregå byudvikling og hvor der dermed er adgang til service. Bymønsteret definerer derfor også, hvor det er hensigtsmæssigt at placere detailhandlen.

Horsens By spiller en helt særlig rolle som centrum for detailhandlen. Dels fordi hovedparten af kommunens borgere bor i Horsens By. Dels fordi midtbyen fungerer som det dynamiske centrum for handel, byliv og oplevelser. Midtbyen tiltrækker både kunder fra hele kommunen og fra regionen og dermed er den med til at gøre Horsens Kommune konkurrencedygtige i forhold til omverdenen. Der er derfor fortsat behov for at styrke detailhandlen i Horsens By, ikke mindst i midtbyen, idet der ligger stærke detailhandelsbyer som Vejle, Silkeborg og Aarhus tæt på Horsens.

I Horsens by er den centrale del af byen udlagt til bymidte. Derudover er der udlagt bydelscentre på Nordhavnen, Nørretorv, Strandkærvej, Bjerrevej, Bankagervej, Højagergårdsvej, Sønderbrogade, Vejlevej Nord, Vejlevej Syd, Torstedalle, Nørrebrogade, Silkeborgvej, Haldrupvej, Bygaden og Sundvej.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med de overordnede mål for detailhandelsstrukturen i Horsens Kommune. Udpegningen af bydelscenter Højagergårdsvej justeres i kommuneplantillægget, så afgrænsningen

udvides mod syd med ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Størrelser for dagligvare- og udvalgswarebutikker, samt det samlede bruttoetageareal for detailhandel i bydelscentret fastholdes.

#### Rammer for kommuneplantillæg

Der oprettes ikke nye rammer. Eksisterende ramme 15.CE.06 - Område til butiksformål opretholdes, men geometrien for området tilpasses. Kommuneplanrammen mod syd 15.BO.28 reduceres tilsvarende.

Tilretningen af geometrien skaber samtidig overensstemmelse med lokalplanafrænsningen for den aktuelle lokalplan, som igen stemmer overens med det aktuelle arealopkøb som sikrer bydelscentrets realisering ved etablering af dagligvarebutikker og / eller udvalgswarebutikker.

#### Miljøvurdering

##### Miljøscreening

Planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering. Loven medfører, at der skal foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Horsens Kommune har foretaget en screening af området efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af kommuneplantillægget.

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 Planklagenævnet.

##### Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet det ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 10.

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene:

Trafikale forhold ud fra trafikbelastning / -kapacitet, trafiksikkerhed – oversigtsforhold m.m.

Visuel påvirkning af nærmiljøet samt i forhold til områdets placering, som er meget eksponeret i forhold til indfaldsvejen, Bjerrevej

Støjforhold – trafikstøj og virksomhedsstøj

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Etablering af bydelscentret til henholdsvis dagligvarebutikker og / eller udvalgswarebutikker vil generere mere trafik i området i takt med at det bagvedliggende boligområde, som er omfattet af den nye (lokalplan 2015-14) udbygges. Især vil der komme en merbelastning af lyskrydset Højagergårdsvej / Bjerrevej. Vejkrydset udbygges, hvilket blandt andet sikres gennem en udbygningsskifte forankret i den aktuelle lokalplan for Bydelscentret.

Der er allerede i den førnævnte lokalplan for boligområdet Ørnstrup Møllevej taget stilling til adgangsvejen til bydelscentret – en adgangsvej, der skal ligge vest for bydelscentret og forbindes til Højagergårdsvej.

Kommuneplantillæggets område grænser op mod et fuldt udbygget boligområde mod nord. Der er syd og vest for området planlagt et nyt boligområde. Den aktuelle placering af bydelscentret vil derfor ikke ligge frit mod det åbne land, men falde naturligt ind i bymæssig beboelse. Den opfølgende lokalplan sikrer gennem bestemmelser et visuelt arkitektonisk udtryk for bebyggelsen og ligeledes for beplantning, som sikrer at Bydelscentret fremstår præsentabelt mod Bjerrevej.

Støjforhold – der planlægges ikke for støjfølsom anvendelse. At planområdet er støjbelastet areal (Bjerrevej) har derfor ikke betydning for området. Støjen fra Bydelscentret (virksomhedsstøj) mod naboejendommene vil i nødvendigt blive afhjulpnet ved en form for støjafskærmende foranstaltning, som sikrer overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

### **Retsvirkninger**

Tillægget til Kommuneplan 2017 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19/01/2018).

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.

### **Vedtagelse**

Kommuneplantillægget er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 14.12.2020

Forslaget er offentliggjort den 17.12.2020

Kommuneplantillægget er endelig godkendt i Horsens Byråd den 22.03.2021

Kommuneplantillægget er offentlig bekendtgjort den 25.03.2021

### **Klagevejledning**

Efter Planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål 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](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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 videresender 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.

## Lokalplan

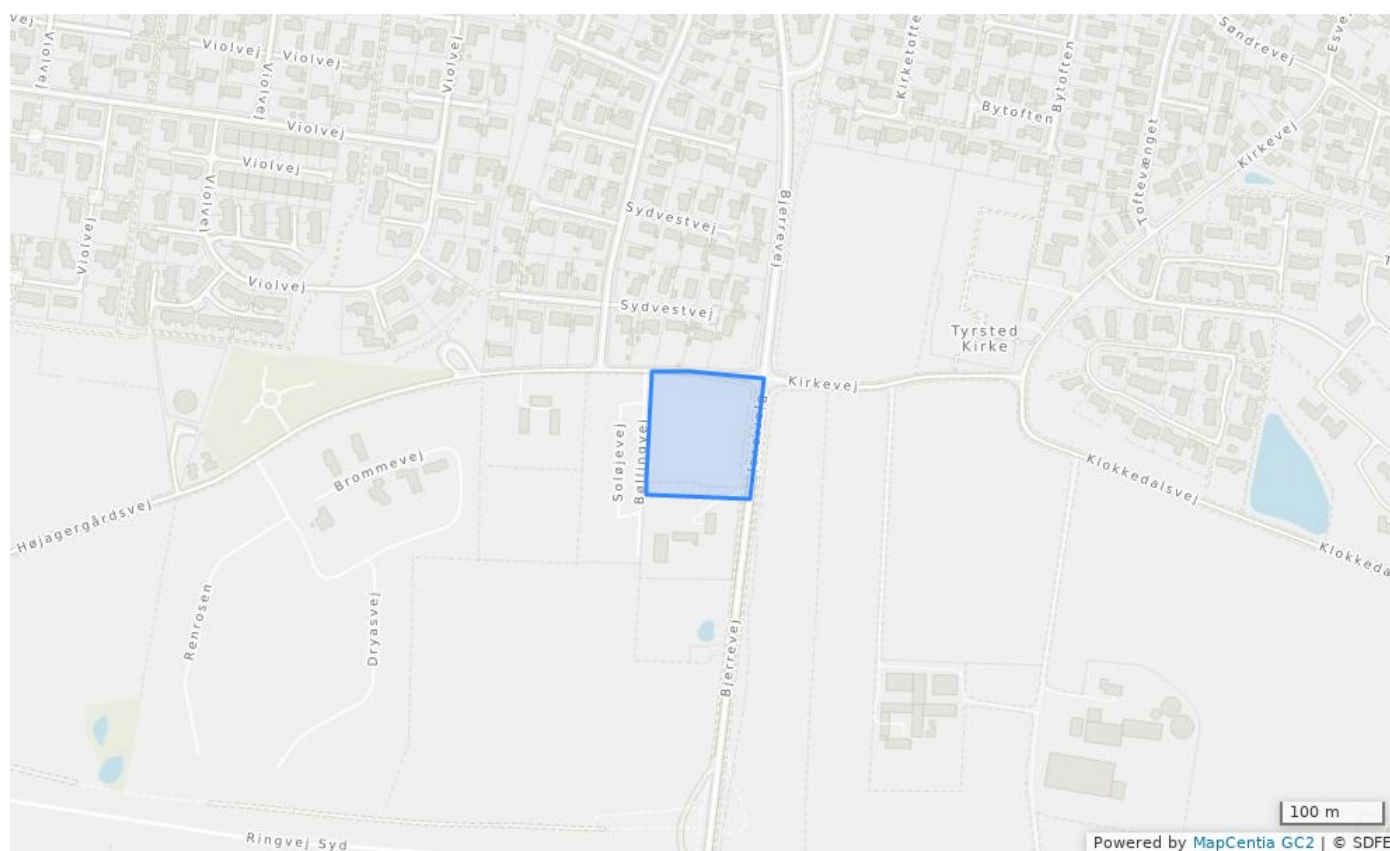
[Link til lokalplan 314](#)

## Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

15CE06 - Kommuneplan 2017

## Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

15CE06 - Kommuneplan 2017



|                                          |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rammenavn                                | Kommuneplan 2017                                                                                                                                                         |
| Rammenummer                              | 15CE06                                                                                                                                                                   |
| Generel anvendelse                       | Centerområde                                                                                                                                                             |
| Specifik anvendelse                      | Kontor- og serviceerhverv, 4110, Butikker                                                                                                                                |
| Fremtidig zonestatus                     | Byzone                                                                                                                                                                   |
| Forslagsdato                             | 14-12-2020                                                                                                                                                               |
| Vedtagelsesdato                          | 22-03-2021                                                                                                                                                               |
| Ikrafttrædelsesdato                      | 25-03-2021                                                                                                                                                               |
| Max. bebyggelsesprocent for området (%)  | 60% beregnet ud fra den enkelte ejendom                                                                                                                                  |
| Max. antal etager                        | 3                                                                                                                                                                        |
| Max. højde (m)                           | 10                                                                                                                                                                       |
| Min. tilladte miljøklasse                | 1                                                                                                                                                                        |
| Max. tilladte miljøklasse                | 3                                                                                                                                                                        |
| Udstykningsforbud                        | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet                                                                                                                             |
| Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser | Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, butikker, liberale erhverv, privat og offentlig service samt foreningsaktiviteter.                                      |
| Notat: Bebyggelsens omfang og udformning | Indenfor området må der etableres dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2500 m <sup>2</sup> . Den maksimale |

butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er 500 m<sup>2</sup>. Det maksimale samlede antal m<sup>2</sup>  
butikssareal inden for rammeområdet er 3000 m<sup>2</sup>.

| Status   |
|----------|
| Vedtaget |