

Notatark

Sagsnr. 01.02.00-G01-13-18

Sagsbehandler
Dijana Lubarda

21.3.2018

Principdrøftelse - Indstillingsnotat

Indstillingsnotat

Overskrift

Principdrøftelse af opstart af planlægning for et aflastningsområde på Vejlevej 40-42, Hedensted

Beslutningstema

Udvalget for Politisk Koordination og Økonomi skal principdrøfte et detailhandelsprojekt på Vejlevej 40-42, 8722 Hedensted, og beslutte, om der skal påbegyndes planlægning for det pågældende projekt.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Sagsfremstilling

Hedensted Kommune har modtaget en ansøgning fra Per Simonsen Ejendomsudvikling om at udlægge et aflastningsområde på matr.nr. 10aa, Hedensted By, Hedensted på Vejlevej 40-42, 8722 Hedensted.

Ansøger ønsker at få mulighed for at bygge en udvalgswarebutik på op til 800 m² i tilknytning til den eksisterende Jysk og evt. en udvalgswarebutik mere i området. Se vedhæftede projektbeskrivelse samt kort.

Aflastningsområder er områder – ofte placeret perifert ved store omfartsveje - der etableres for at aflaste bymidten, da der ikke vurderes at være tilstrækkeligt plads til yderligere byggeri til detailhandel i bymidten. Det er ikke hensigten, at aflastningsområdet skal trække detailhandelen ud af bymidten, hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt at placere for mange dagligvarebutikker eller specialbutikker i et aflastningsområde. Aflastningsområdet skal ses som et supplement til bymidten og bør derfor ikke udgøre en konkurrent på dagligvareområdet.

I dag ligger Jem & Fix og Jysk på arealet, som også anvendes til Hedensted Caravan Center til udendørs opbevaring af campingvogne. Jysk etablerede en udvalgswarebutik på arealet i november 2017. Ansøger gør opmærksom på, at der er fysisk plads til flere udvalgswarebutikker på arealet.

Ansøger understreger, at arealet ligger ved det overordnede vejnet med god synlighed fra rundkørslen og er kendetegnet ved en høj fremkommelighed og god tilgængelighed for bilister. Beliggenheden er attraktiv for en række udvalgswarebutikskæder, som ikke findes i Hedensted i dag. Med etableringen af nye udvalgswarebutikker på arealet kan en

del af vækstpotentialen for Hedensteds detailhandel udnyttes, og en større del af handlen holdes hjemme i Hedensted Kommune. Detailhandlen i Hedensted er i dag i skarp konkurrence med detailhandlen i bl.a. Horsens og Vejle, hvor der ligger indkøbsområder med udvalgswarebutikker langs hovedvejen til Hedensted.

Beskrivelse af området og plangrundlaget

I Hedensted Kommuneplan 2017 er området udpeget som lokalcenter med mulighed for et maks. samlet bruttoetageareal på 3000 m². Lokalcenteret omfatter areal 1. Se oversigtskort.

Den del af lokalcenteret, der ønskes udvidet med udvalgswarebutikker, er desuden omfattet af Lokalplan 1106. Lokalplanen fastsætter en minimum butiksstørrelse på 500 m² og en maksimum butiksstørrelse på 1000 m², dog må det eksisterende butikslokale på 1715 m² (Jysk) opretholdes. Det fastlægges desuden, at der inden for lokalplanområdet kan etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 2000 m², hvilket betyder, at en ny udvalgswarebutik på 800 m² samt en evt. yderligere udvalgswarebutik inden for samme område ikke kan lade sig gøre uden ny planlægning.

I den nye planlov er der ikke længere en maksimal butiksstørrelse for udvalgswarebutikker. Det er derfor op til kommunerne at fastsætte maksimale butiksstørrelser, og der er derfor ikke en øvre grænse for størrelsen eller antallet af udvalgswarebutikker i et aflastningsområde.

Hvis arealet udlægges som aflastningsområde, og hvis rammerne for detailhandel i området ændres, vil det være muligt at etablere nye udvalgswarebutikker på arealet. Den nye planlov giver mulighed for at udlægge nye aflastningsområder, såfremt der kan redegøres herfor. Der skal bl.a. redegøres for et tilstrækkeligt kundegrundlag. Ansøger oplyser, at det forventede kundegrundlag er 23.850 borgere, og at årsdøgntrafikken ved Horsensvej/Hovedvejen vest for rundkørslen ved Vejlevej i 2016 blev målt til 9.750.

Hele området er omfattet af planlægningszonen for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Når der planlægges inden for denne zone, skal der foretages en konkret vurdering af risikoforholdene.

Planlægningen af et aflastningsområde vil desuden kræve et kommuneplantillæg pga. den ændrede anvendelse af området samt det øgede maksimale bruttoetageareal til butiksmål.

Ny forespørgsel

Ud over denne ansøgning, har kommunen fået en forespørgsel på en udvidelse af den eksisterende Rema 1000 beliggende på Overholmvej 1 (matr.nr. 10ez) i Hedensted. Butikken ligger inden for kommuneplanramme 5.C.04, er omfattet af Lokalplan 1066 og er i detailhandelsstrukturen en del af samme lokalcenter som det ønskede aflastningsområde. Rema 1000 har et areal på 1030 m² og ønsker at udvide til 1200 m², hvilket er i overensstemmelse med de nye muligheder for dagligvarebutikker i den nye planlov.

Lokalplanpligt

Administrationen vurderer, at det beskrevne projekt er lokalplanpligtigt jf. planlovens § 13, stk. 2, idet det kræver et større byggearbejde, og den øgede færdsel til ejendommen vil give en væsentlig påvirkning af det eksisterende bymiljø.

Afgrænsning af aflastningsområdet

Der vurderes at være tre muligheder for afgrænsningen af aflastningsområdet.

- 1) Areal 1: Hvis aflastningsområdet afgrænses som foreslået i ansøgningen (se areal 1), giver det ikke særlig mange muligheder for placering af nye butikker. Området vil ikke kunne rumme mere end de to udvalgswarebutikker, som ansøger foreslår

- 2) Areal 1 + 2: Aflastningsområdet kunne med fordel udformes, så det omfatter det areal, som ansøger foreslår, samt det areal, hvor Rema 1000 ligger i dag (areal 2). Det vurderes dog, at det er vigtigt at fastholde, at der ikke kan placeres yderligere dagligvarebutikker i området, så aflastningsområdet ikke bliver en konkurrent til bymidten. Denne mulighed giver heller ikke særlige mange muligheder for placering af nye butikker i området pga. pladsmangel
- 3) Areal 1 + 2 + 3: Hvis det ønskes at satse på at udvikle et varieret aflastningsområde med mulighed for flere udvalgswarebutikker, kan de erhvervsområder, der ligger langs Hovedvejen, med fordel tages med i afgrænsningen. Langs Vejlevej ligger der et område, som er udlagt til erhverv med mulighed for op til 6600 m² bruttoetageareal til særlig pladskrævende varegrupper. Hvis afgrænsningen af aflastningsområdet tilpasses, så areal 3 indgår i det, vil der være flere muligheder for en synlig placering af nye og formentlig større butikker, som ikke kan placeres i bymidten. For at sikre, at der ikke kommer en række specialbutikker, såsom tøjbutikker, helsebutikker mm., ud i aflastningsområdet, kan der laves bestemmelser om, at butikker minimum skal være på 500 m². Der har desuden været flere forespørgsler fra ejeren af Skovvangen 1 om muligheden for at udvikle hans ejendom til detailhandel i form af større pladskrævende varer eller udvalgswarebutikker

Kommunikation

Beslutningen meddeles ejere og rådgiver.

Lovgrundlag

Lokalplan udarbejdes efter Lov om planlægning, LBK nr. 287 af 16. april 2018, § 13 stk. 2.

Kommuneplantillæg udarbejdes efter Lov om planlægning, LBK nr. 287 af 16. april 2018, § 23 c.

Indstilling

Administrationen indstiller

Indstillingens indhold

- at Udvalget for Politisk Koordination og Økonomi drøfter sagen og beslutter, om der skal påbegyndes planlægning for det pågældende projekt. Såfremt der skal påbegyndes en planlægning for området, vælges areal 1 + 2 + 3 som afgrænsning af aflastningsområdet.