

Kommuneplantillæg nr. 1

til Hedensted Kommuneplan 2013-2025

Lokalcenter Hedensted Syd

Bilag 6

forslag til kommuneplantillæg nr. 1
med justeret detailhandelsredegørelse



HEDENSTED
KOMMUNE



Redegørelse

Baggrund

Forslag til tillæg nr. 1 til Hedensted Kommuneplan 2013-2025 er udarbejdet med henblik på, at åbne mulighed for, at der etableres et supplerende tilbud om hverdagsindkøb af basale fødevarer, som lettilgængeligt for den sydlige del af byen. Der udlægges således et lokalcenter med mulighed for indpasning af en dagligvarebutik på 1.000 m² ekskl. personalefaciliteter. Butikken skal primært forsyne den sydlige del af Hedensted by og desuden udgøre et hurtigere og nemmere alternativ meget lettilgængelige og attraktive indkøbstilbud i Vejle Nord.

Byrådets vedtagelse af tidligere planlægning for en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning – et kommuneplantillæg og en lokalplan – blev påklaget til og ophævet af Natur- og Miljøklagenævnet. Kendelsen blev begrundet med, at forslagene var i strid med planlovens bestemmelser om planlægning til butiksformål; konkret kravet om, at enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning skal placeres mindst 500 m fra andre butikker eller områder udlagt til butiksformål. Dette krav var ikke opfyldt, da lokalplanområdet grænser op til et erhvervsområde med mulighed for at etablere butikker til særligt pladskrævende varer.

I planlægningen for et lokalcenter er det foretaget en afvejning af behovet for nem og hurtig forsyning med basale fødevarer i forbindelse med arbejdskørslen i hverdagen og ønsket om ikke væsentligt at påvirke bymidten i Hedensted eller andre nært beliggende butiksområder.

På denne baggrund har Byrådet besluttet at igangsætte en fornyet planlægning, der udlægger et nyt lokalcenter med mulighed for 1 dagligvarebutik. Formålet med dette kommuneplantillæg er således at udpege et nyt lokalcenter i den sydlige del af Hedensted by og fastlægge rammer for lokalcentrets anvendelse, byggemuligheder mv. Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med og som en forudsætning for at lokalplanlægge for Lokalcenter Hedensted Syd.

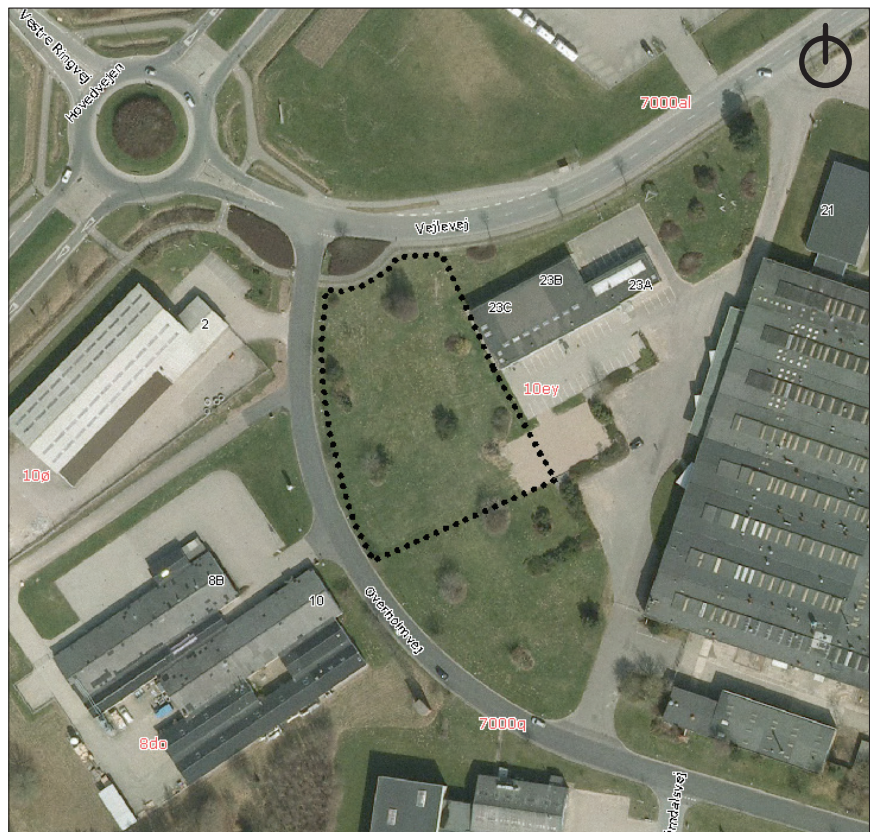
Der er udarbejdet analyser i 2010 og i 2011, der vurderer behovet og konsekvenser for bymidten ved at supplere dagligvareudbuddet med en eller to dagligvarebutikker uden for bymidten. Analyserne viste, at der er et tilstrækkeligt lokalt befolkningsgrundlag til en dagligvarebutik på 1.000 m² i såvel den nordlige som den sydlige del af byen.

En butik i den nordlige del af byen vurderes at ville give en større påvirkning af handlen uden for Hedensted bymidte – blandt andet i Løsning – end en butik i den sydlige bydel. En butik i den sydlige del af Hedensted vil i højere grad have et lokalt opland og ville derfor ikke påvirke andre butiksområder i væsentlig grad. På den baggrund blev det vurderet og fravalgt at arbejde videre med at planlægge for en dagligvarebutik i Hedensted Nord. Detailhandelsanalyserne, der er grundlag for planlægningen, er blevet opdateret i 2013, og konklusionerne fra de tidligere vurderinger har vist sig at være uændrede.

Baggrundsanalyserne er:

- "Detailhandelsanalyse for Hedensted Kommune" fra 2008.
- "Hedensted - om grundlaget for en ny dagligvarebutik ved Vejlevej" fra juli 2010 (opdateret i 2013).
- "Hedensted - vurdering af muligheder for udvikling af dagligvarehandlen i Hedensted by" fra marts 2011 (opdateret i 2013).

Baggrunden for kommuneplantillægget er desuden et konkret ønske om at etablere en dagligvarebutik på hjørnet af Vejlevej og Overholmvej i Hedensted Syd for at understøtte den lokale dagligvareforsyning i de omkringliggende bolig- og byvækstområder.



Figur 1: Afgrænsning af det nye rammeområde 5.C.04; Lokalcenter Hedensted Syd.

Det nye lokalcenter inddrages fra det nuværende rammeområde 5.E.25 "Vejlevej - Hovedvejen i Hedensted" i Hedensted Kommuneplan 2013-2025. Rammeområdet er udlagt til lettere industri med en maks. bebyggelsesprocent på 40. Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 10 meter. Der er endvidere mulighed for indpasning af butikker til særligt pladskrævende varer.

Med kommuneplantillæg nr. 1 udlægges et nyt lokalcenter til en dagligvarebutik med et samlet butiksareal (nybyggeri og omdannelse til butiksformål) på maks. 1.000 m² og en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m² ekskl. personalefaciliteter. Lokalcentret udlægges som et nyt rammeområde (5.C.04), svarende til området omfattet af lokalplan 1066 for en dagligvarebutik i lokalcenter Hedensted Syd. Det nye lokalcenters afgrænsning fremgår af figur 1.

Den følgende "Detailhandelsredegørelse" udgør baggrunden for udlægget af et nyt lokalcenter "Hedensted Syd"; rammeområde 5.C.04.

Udlægget af et lokalcenter har til formål at sikre beboere og ansatte i den sydlige del af Hedensted by bedre tilgængelighed til hurtige hverdagsindkøb af basale dagligvarer. Redegørelsen følger i sin opbygning planlovens liste over krav til planlægning for rammer for forsyningen med butikker.

Rammebestemmelser for område 5.C.04 med tilhørende kort kan ses på s. 15.

Detailhandelsredegørelse - Resumé

Detailhandelsredegørelse - resumé

Kommunens planlægning for rammer for forsyningen med butikker, skal ifølge Lov om planlægning § 11e, stk. 4 ske på baggrund af en redegørelse for følgende emner (*angivet med kursiv*), som er fulgt op med et kort resume på disse temaer fra den samlede detailhandelsredegørelse.

Eksisterende butikker

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning

Resumé:

Hedensted Kommune rummer ikke bydelscentre eller aflastningsområder og opgørelserne er for hele kommunen baseret på data fra 2008, mens der er sket en opdatering af data i 2011 og 2013, hvad angår dagligvarer og udvalgsvarer i Hedensted-Løsning -området.

Generelt fremgår det, at der ikke i perioden er sket en væsentlig udvikling eller ændring i detailhandlen i kommunen. Det fremgår også, at en decentral dagligvarebutik på 1000 m² etableret i Hedensted-Løsning -området vil få ca. 9 % af dagligvareomsætningen og en andel på ca. 12 % af butiksarealet til dagligvarer i dette område, og at påvirkningen af detailhandlen i resten af kommunen næppe vil være mærkbar.

Behov for yderligere butikker

- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål

Resumé:

En opdateret behovsvurdering på baggrund af de mindst optimistiske prognoser viser grundlag for udbygning af dagligvarehandlen i Hedensted med ca. 2.000-2.500 m² frem til 2020, og det vurderes, at det væsentligste behov for en supplerende dagligvareforsyning er i Hedensted Syd.

Kommunen tiltrækker traditionelt yngre børnefamilier med en erhvervsrettet uddannelse og efter en kortvarig konjunkturbestemt stagnation er befolkningsudviklingen igen positiv. Trekantsområdet omkring Vejle rummer Jyllands tætteste arbejdspladskoncentration og 50 % af kommunens ca. 11.000 erhvervsaktive pendler, og heraf er der næsten dobbelt så mange udpendlere som indpendlere. Det vanskeligt at forestille sig, hvornår to udearbejdende forældre skulle nå at handle på arbejdsdage, hvis det ikke kan ske på vejen hjem fra job og/eller en evt. afhentning i børneinstitutionen - uanset om de pendler eller ej.

I planlægningen for et Lokalcenter Syd med kun en enkelt dagligvarebutik på maks. 1000 m² er der sket en nøje afvejning af behovet for nem og hurtig forsyning med basale fødevarer i hverdagen i et af byens vigtigste byudviklingsområder og ønsket om ikke væsentligt at svække detailhandelsudviklingen i bymidten i Hedensted eller andre nært beliggende detailhandelsområder eller butikker i kommunen.

Opland og forsyning

- en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer

Detailhandelsredegørelse - Resumé

Resumé:

Et væsentligt mål for detailhandelsstrukturen i kommunen er at sikre at alle har en nem, hurtig og kort vej til dagligvareforsyning.

En butik i den nordlige del af byen vurderes at ville give en større påvirkning af handlen uden for Hedensted bymidte – blandt andet i Løsning – end en butik i den sydlige bydel. En butik i den sydlige del af Hedensted vil i højere grad have et lokalt opland og ville derfor ikke påvirke andre butiksområder i væsentlig grad. På den baggrund blev det fravalgt at arbejde videre med at planlægge for en dagligvarebutik i Hedensted Nord.

Der er foretaget vurderinger af oplandet til en dagligvarebutik på 1.000 m² i det planlagte lokalcenter Hedensted Syd. Den mindst optimistiske vurdering er, at der i det umiddelbare opland omkring dagligvarebutikken er et befolkningsgrundlag på mindst 1.200 personer og et forbrugsgrundlag inden for dagligvarer på mindst 30 mio. kr. pr. år.

Formål

- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål

Resumé:

Efter Østjysk målestok har kommunen ingen store/større byer, men Hedensted er kommunens væsentligste vækstområde på grund af den direkte adgang til transport via den jyske længdebane og 3 anvendte motorvejstilslutninger til E45. Hedensted bymidtes detailhandel er til gengæld i særlig grad udfordret af de store butikskoncentrationer i Horsens og Vejle, hvilket forstærkes af kommunens forholdsvis store udpendling til arbejdspladser i disse byer.

Det nye lokalcenter i Hedensted Syd understøtter målene i hovedstrukturen om at skabe vækst i Hedensted og udbygge byens serviceniveau med korte afstande mellem forbruger og nærmeste butik. Samtidig vil et supplerende tilbud om hverdagsindkøb af basale fødevarer, som er mere tilgængelig for alle, som færdes i den sydlige del af byen kunne udgøre et alternativ til de attraktive indkøbstilbud - herunder Bilka - ved motorvejstilslutningen, som betjener Vejle Nord og Hedensted Syd.

Lokalisering

- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål

Resumé:

Arealudlægget til Lokalcenter Hedensted Syd er valgt under hensyn til trafikmønstret i bydelen, som sammen med rundkørslen, cykelstierne og busforbindelserne på Vejlevej vil medføre såvel tilgængelighed som en høj grad af trafiksikkerhed for alle trafikarter. Der vil være adgang til butikken fra de veje, hvor alle typer trafikarter i bydelen allerede færdes til og fra butiksoplandets boliger, hvad enten det foregår i bil, bus, på cykel eller til fods, og hvad enten beboerne arbejder i Hedensted eller pendler over kortere eller længere strækninger hver dag.

Lokaliseringen betyder desuden, at vejanlæggene omkring butikken kan håndtere trafikforøgelsen også under dagligvarebutikkernes typiske spidsbelastning ved almindelig arbejdstids ophør, og uden at der opstår miljøkonflikter pga. vareleverancerne med store lastbiler fra kl. 4 til 6.

Detailhandelsredegørelse

Detailhandelsredegørelse

Kommunens planlægning for rammer for forsyningen med butikker, skal ifølge Lov om planlægning § 11e, stk. 4 ske på baggrund af en redegørelse for følgende emner, som er behandlet under følgende overskrifter:

Eksisterende butikker

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning

Behov for yderligere butikker

- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål

Opland og forsyning

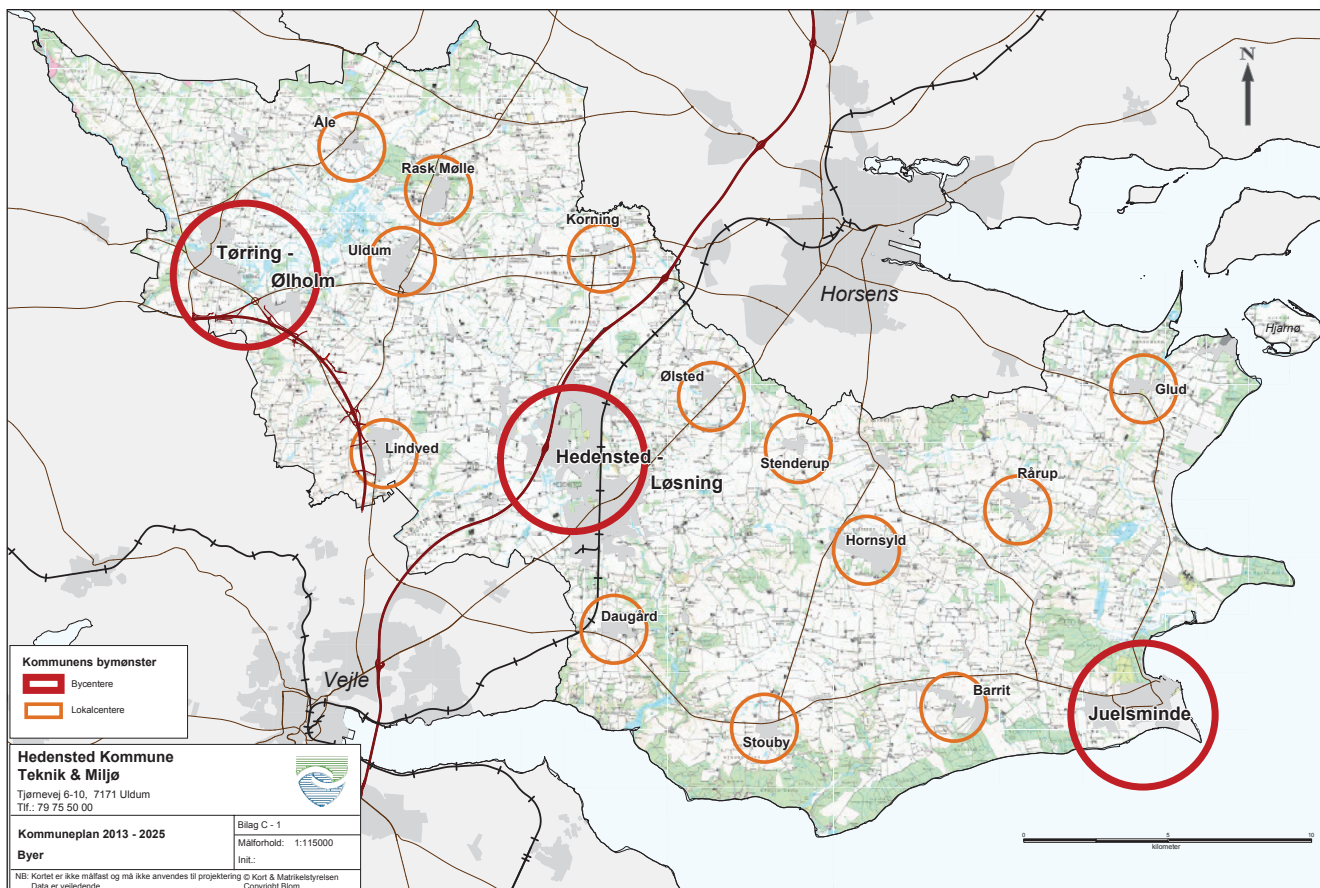
- en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer

Formål

- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butikksformål

Lokalisering

- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikksformål



Figur 2: Bymønstre i Hedensted Kommune jf. Kommuneplan 2013-2025

Detailhandelsredegørelse

Eksisterende butikker

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning

Oplysningerne om antallet af eksisterende butikker og deres areal og omsætning bygger på detailhandelsanalysen fra 2008, som dog senest er suppleret med en opdatering i 2013 af udviklingen i antal dagligvare- og udvalgsvarebutikker i Hedensted by og Løsning samt af dagligvarebutikkernes omsætning og forbruget. Data fra 2008 har vist sig at være stort set uændrede.

Der blev i 2008 registreret 212 butikker i Hedensted Kommune, heraf 76 dagligvarebutikker. Som det fremgår af skemaet på figur 3 er butikstrukturen i Hedensted Kommune forholdsvis spredt. Omkring 25 % af butikkerne var beliggende i Hedensted by og Løsning. Ca. 15 % var beliggende i Tørring og Juelsminde og en stor andel på ca. 33 % var beliggende uden for byerne i centerstrukturen. Detailhandelsstrukturen i 2008 ses på figur 2.

Butiksarealet blev i 2008 registreret til i alt 75.200 m² areal til detailhandel i hele kommunen, heraf var 26.500 m² butiksareal til dagligvarehandel - se figur 4. I Hedensted by blev der registreret et samlet areal til detailhandel på ca. 27.300 m² - heraf langt den overvejende del indenfor bymidteafgrænsningen. Butiksarealet til dagligvarehandel i Hedensted by blev registreret til ca. 7.600 m². Som det fremgår af skemaet blev der også registreret et betydeligt butiksareal til dagligvarehandel i Tørring og Juelsminde. I Tørring blev der registreret ca. 5.500 m² til dagligvarebutikker, og i Julesminde var der ca. 4.700 m² til dagligvarebutikker.

Der blev i 2007 registreret en omsætning i detailhandlen på 1,4 mia. kr. i kommunen som helhed, heraf ca. 1,0 mia. kr. inden for dagligvarer. I Hedensted by var dagligvareomsætningen knapt ca. 300 mio. kr. I Tørring var dagligvareomsætningen ca. 190 mio. kr. og Juelsminde var omsætningen ca. 150 mio. kr.

Opgørelsen over butikker til daglig- og udvalgsvarer i Hedensted by og Løsning er blevet opdateret i 2013, og viser, at der siden 2008 er sket et mindre antal flytninger, hvor kun ganske få nye butikker er kommet til og ganske få er lukket. Samlet set er der i 2013 registreret yderligere 6 dagligvarebutikker, heraf 3 indenfor Hedensted bymidte. De øvrige 3 nyetableringer er mindre butikker såsom kiosker og nærbutikker i tilknytning til tankstationer mv, der tilsammen bidrager med en omsætning i størrelsesordenen 20 mio. kr. pr. år. Desuden var der i 2013 tilkommet yderligere 3 udvalgsvarebutikker i Hedensted bymidte. I Løsning var antallet af butikker og deres årlige omsætning i 2013 uændret i forhold til 2008.

På baggrund af opgørelsen fra 2013, vil en ny dagligvarebutik på 1.000 m² kunne forventes at få ca. 3 % af dagligvareomsætningen i kommunen som helhed og ca. 9 % af dagligvareomsætningen i Hedensted-Løsning -området. Butikkens areal ville udgøre ca. 4 % af butiksarealet til dagligvarer i hele kommunen og ca. 12 % af butiksarealet til dagligvarer i Hedensted-Løsning -området. Planlægningen for en dagligvarebutik i lokalcenter Hedensted Syd vil således kun omfatte en beskedent del af detailhandelsarealet og -omsætningen, såvel i i Hedensted-Løsning -området som i kommunen som helhed.

Detailhandelsstrukturen jf. Kommuneplan 2013-25 fremgår af figur 6.

Detailhandelsredegørelse

Antal butikker 2008							
	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvr. udv. varer	Pladskr. varer	I alt 2008	I alt* 2008
Hedensted - Løsning	17	10	12	9	5	53	48
Juelsminde	11	8	7	4	0	30	30
Tørring	11	8	9	6	5	39	34
Hornslyd	9	0	4	1	0	14	14
Uldum	3	1	1	0	0	5	5
Øvrige	25	3	14	14	15	71	56
I alt	76	30	47	34	25	212	187
I alt 1999	90	35	84	-	-	-	209
Forskel i antal 99-08	14	5	3	-	-	-	22

* Ekskl. butikker med pladskrævende varer

Figur 3: Antal og fordeling af butikker i Hedensted Kommune. ("Detailhandelsanalyse Hedensted Kommune, 2008").

Bruttoetageareal 2008 (m ²)						
	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvr. udvalgsvarer	Pladskr. varer	I alt
Hedensted - Løsning	7.630	1.215	5.690	3.745	9.035	27.315
Juelsminde	4.679	1.291	2.037	832	-	8.839
Tørring	5.535	2.030	4.994	890	2.695	16.144
Hornslyd	1.966	-	390	*	-	2.405
Uldum	625	240	*	-	-	925
Øvrige	6.086	495	4.003	2.879	6.149	19.612
I alt	26.521	5.271	17.174	8.395	17.879	75.240
I alt	35 %	7 %	23 %	11 %	24 %	100 %

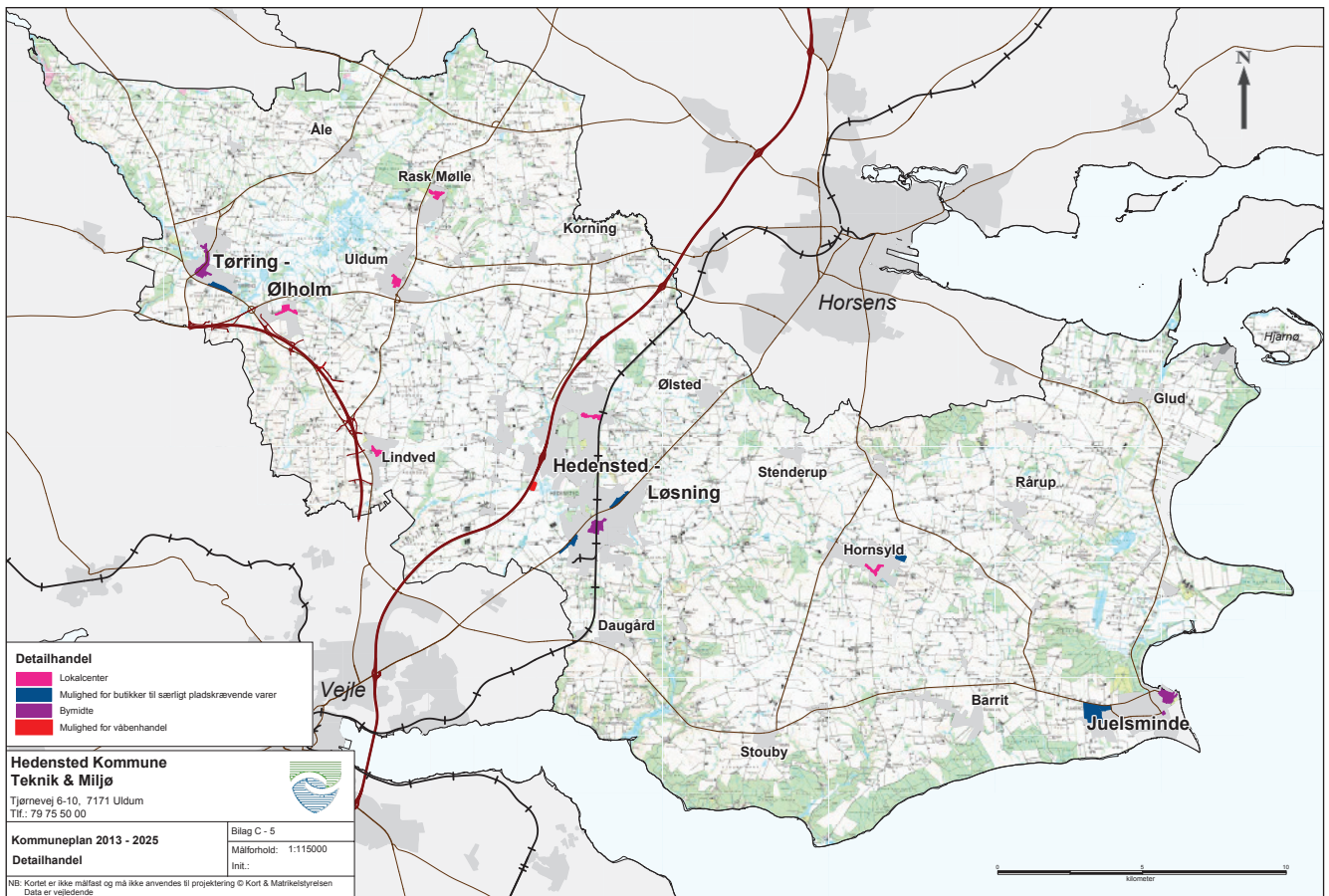
Bruttoetagearealerne er i 2008 registreret ved besigtigelse og BBR som kilde.
* Omsætningen er ikke vist, hvis der er færre end tre butikker pga. diskretionshensyn

Figur 4: Butiksarealet og dets fordeling i Hedensted Kommune ("Detailhandelsanalyse, Hedensted Kommune 2008").

Omsætning 2007 (mio. kr.)					
	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvr. udvalgsvarer	I alt
Hedensted - Løsning	308	23	62	82	473
Juelsminde	147	25	40	15	227
Tørring	191	33	51	19	295
Hornslyd	84	-	10-20	0-5	95
Uldum	23	0-5	0-5	-	28
Øvrige	226	7	59	33	325
I alt	979	93	223	149	1.443
I alt %	67 %	6 %	15 %	10 %	100 %

Figur 5: Omsætningen i detailhandlen i Hedensted Kommune ("Detailhandelsanalyse, Hedensted Kommune 2008").

Detailhandelsredegørelse



Figur 6: Detailhandelsområder i Hedensted Kommune jf. Kommuneplan 2013-2025

Behov for yderligere butikker

- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål

Detailhandelsanalysen fra 2008 indeholder en vurdering af behovet for udvidelse af arealet til detailhandel. Der blev i den forbindelse opstillet to scenarier: Det ene som en optimistisk fremskrivning, hvor væksten i privatforbruget i perioden 2000-2007 forudsættes at fortsætte, og den anden som en almindelig fremskrivning byggende på, at væksten i privatforbruget halveres, samt at Hedensted Kommune mister handel til Vejle og Horsens Kommuner.

Behovet for mere detailhandelsareal påvirkes herudover af internet-handel og af befolkningsudviklingen. Resultatet af behovsvurderingen er, at der ved den optimistiske fremskrivning vil være behov for yderligere 5.800 m² til dagligvarer og 15.600 m² til udvalgsvarer. Den ikke optimistiske fremskrivning viser et merbehov på 4.800 m² til dagligvarer og 8.200 m² til udvalgsvarer.

Detailhandelsredegørelse

En opdatering af undersøgelsen fra 2011 indeholder en fornyet vurdering af behovet for udbygning af dagligvarebutikkerne i Hedensted-Løsning -området, hvor der er taget højde for en lavere forbrugsudvikling, en lavere befolkningsudvikling samt en voksende internethandel. Den opdaterede behovsvurdering viser et nettobehov for udbygning af dagligvarehandlen i Hedensted på i størrelsesordenen 2.000-2.500 m² frem til 2020. Planlægningen for lokalcenter Hedensted Syd tager udgangspunkt i disse seneste og mindst optimistiske prognoser.

Traditionelt har Hedensted Kommune tiltrukket en større andel af yngre børnefamilier med en kortere eller mellemlang erhvervs-/ teknisk/naturvidenskabelig uddannelse, end landsgennemsnittet, og det er væsentligt for kommunens erhvervsudvikling, at denne tendens fortsætter, da kommunens væsentligste bidrag til bruttonationalproduktet genereres af produktionsvirksomheder, som har brug for denne type arbejdskraft.

Yngre erhvervsaktive børnefamilier i landsdelen opfatter typisk hele den øst-/Midtjyske region som et stort samlet arbejdsmarked, hvor Hedensted kan tilbyde adgang til motorvejstilslutninger og en station på den jyske længdebane, gode institutions-/skole-/idrætsfaciliteter samt nærhed til fine naturoplevelser kombineret med de laveste boligudgifter i regionen – bosætningsparametre som COWIs seneste undersøgelser fremhæver som de 4 mest væsentlige for dette segments valg af boliglokalisering. Efter en kortvarig konjunkturbestemt stagnation, er indbyggertallet i kommunen igen støt stigende og hovedparten af tilflytterne er erhvervsaktive børnefamilier, som typisk bosætter sig i nyere eller nyetablerede boligområder i Hedensted bys udkant.

Børnefamilier med skoleøgende børn flytter generelt mindre efter arbejdspladsens beliggenhed end andre typer husstande, sandsynligvis for at sikre børnene en opvækst med tryghed og kontinuitet i forhold til skole, institutioner, foreninger og venner. Dette afspejler sig i, at 50 % af kommunens ca. 11.000 erhvervsaktive pendler og heraf er der næsten dobbelt så mange udpendlere som indpendlere. Den stigende pendling i kombination med køerne ved kasserne i dagligvarebutikkerne lige efter almindelig arbejdstids ophør afspejler det øgende behov for at kunne handle basale dagligvarer i forbindelse med arbejdskørsel, og det er også vanskeligt at forestille sig, hvornår to udearbejdende forældre ellers skulle nå at handle på arbejdsdagene, hvis det ikke kan ske på vejen hjem fra job og/eller en evt. afhentning i børneinstitutionen.

Beboerne i Løsning, Hedensted Nord og Hedensted Syd vil typisk vil foretage sine mere væsentlige og varierede indkøb i Hedensted Bymidte – ofte i forbindelse med udnyttelse af andre af bymidtens service- og fritidstilbud. I Løsning er der etableret tilstrækkelig dagligvareforsyning til at boligområderne i den østligste og nordligste del af Hedensted supplerende kan få dækket de mere basale hverdagsbehov for hurtige dagligvareindkøb, og yderligere butiksetablering i den nordlige del af Hedensted by vurderes på baggrund af de seneste analyser at kunne medføre en ikke uvæsentlig negativ påvirkning af især Løsning nærbutikker men også af detailhandlen i bymidten.

Derimod vurderes der at være behov for en supplerende servicefunktion i forhold til helt basale dagligvareindkøb på hverdage for de familier, som bor i den sydlige del af Hedensted. Analyser viser, at en mindre dagligvarebutik i Hedensted Syd ikke vil udgøre en væsentlig konkurrent til bymidtens dagligvarehandel, og maksimalt vil flytte ca 9 % af dagligvareomsætningen i Hedensted-Løsning -området, blandt

Detailhandelsredegørelse

andet fordi bymidten i Hedensted rummer flere dagligvarebutikker af samme discountkædetype, som typisk ville etablere sig i Lokalcenter Hedensted Syd.

Alternativet til supplerende at kunne handle basale dagligvarer i Hedensted Syd vurderes for nærområdets beboere og erhvervsaktive i langt højere grad at være det store butiksudbud beliggende ved det meget anvendte trafikknudepunkt i Hornstrup/Vejle Nord – det gælder især for kommunens mange upendlere til arbejdspladserne i Vejleområdet. At butiksområdet i Vejle Nord – hvor blandt andet Bilka er lokaliseret lige ved den mest anvendte motorvejstilslutning for upendlerne i Hedensted Syd - anvendes til daglige indkøb af basale fødevarer, vurderes at medføre en langt væsentligere påvirkning af udvalgsvarehandlen i Hedensted Bymidte, end en mindre dagligvarebutik i Hedensted Syd, fordi der udover fødevarer tilbydes en så bred og prismæssigt konkurrencedygtig variation af udvalgsvarer.

Opland og forsyning

- en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer

Det påvirker Hedensted Kommunes detailhandelsudvikling og -struktur, at Hedensted Kommune er sammensat af tre tidligere kommuner, som hver især har etableret sine egne hovedvejsforbindelser til de nærmeste større byer Vejle og Horsens, mens der ikke er etableret en direkte vejforbindelse mellem kommunens tre centerbyer – de tidligere kommuncentre Tørring, Hedens og Juelsminde. Generelt er der meget lidt aktivitet/færdsel i retningen øst-vest mellem kommunens 3 centerbyer, som har hver sit lokale opland, og det er meget usandsynligt, at der kan blive nogen mærkbar detailhandelspåvirkning af centerbyerne Tørring og Juelsminde, fordi der sker ændringer i detailhandelsstrukturen i Hedensted by.

Målene for detailhandelsstrukturen og den konkrete udvikling i kommunens detailhandel udfordres af, at indkøbsmønstre og -adfærd generelt er under forandring på grund af især stigende nethandel og øgende pendling. Desuden ses en tydelig afsmitning fra de infrastrukturelle fordele, ulemper og bosætningstendenser, som særligt kendetegner Hedensted Kommune. I Hedensted by og opland er udvikling eller det modsatte i detailhandelen desuden stærkt påvirket af de store butikskoncentrationer i Horsens Syd og Vejle Nord.

Et af målene for kommunens detailhandelsstruktur er, at alle har en nem, hurtigt og kort vej til dagligvarebutikker. Det er samtidig et mål, at skabe levende handelscentre med et varieret udbud af butikker i kommunens bycentre. På denne baggrund er der i planlægningen for et lokalcenter med 1 dagligvarebutik på 1000 m² sket en afvejning af behovet for nem og hurtig forsyning med basale fødevarer i forbindelse i hverdagen og ønsket om ikke væsentligt at svække detailhandelsudviklingen i bymidten i Hedensted eller i andre nært beliggende butiksområder eller butikker.

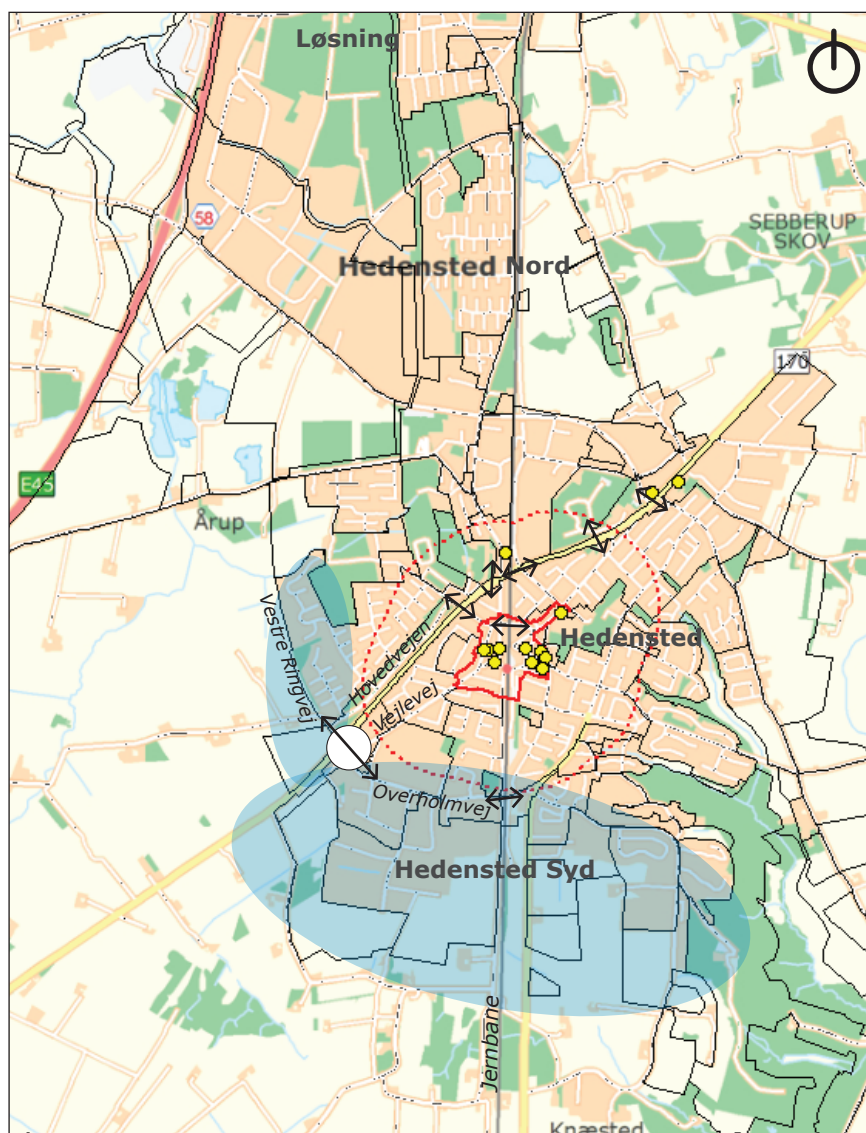
På baggrund heraf og fordi det er et beskedent butiksareal, der planlægges for i det kommende lokalcenter, er der i redegørelsen for opland, forsyning og mulig påvirkning af detailhandlen i andre butiksområder særlig fokuseret på Hedensted-Løsning –området samt områder umiddelbart nord og syd for Hedensted by.

Der er med dette udgangspunkt foretaget en vurdering af muligheder

Detailhandelsredegørelse

for og konsekvenser af at udbygge dagligvarehandlen i Hedensted med en dagligvarebutik på 1.000 m², enten i den nordlige eller sydlige del af byen. Vurderingen viser, at der er et tilstrækkeligt lokalt befolkningsgrundlag til en dagligvarebutik på 1.000 m² såvel i den nordlige som den sydlige del af byen. Det vurderes, at en dagligvarebutik – enten i den nordlige del af Hedensted ved Hovedvejen eller i sydlige del af Hedensted ved Vejlevej/Overholmvej – vil kunne holde en omsætning i størrelsesordenen 4-6 mio. kr. pr. år i hjemkommunen, der ellers bliver placeret i dagligvarebutikker i Horsens eller Vejle.

En enkelt dagligvarebutik uden for bymidten vil desuden kun betyde en beskedent nedgang i udvalgsvareomsætningen i bymidten på i størrelsesordenen 1-3 mio. kr. pr. år svarende til lidt under 2 % af den samlede omsætning for udvalgsvarer. Ved at en større del af dagligvarehandlen holdes "hjemme" i kommunen, forventes der dog samtidig at ske en afledt positiv påvirkning på udvalgsvarehandlen i Hedensted



Figur 8: Det forudsatte opland for det nye lokalcenter Hedensted Syd markeret med blå. De eksisterende overskæringer af jernbanen og Hovedvejen er markeret med sorte pil.

Detailhandelsredegørelse

gennem reduktion af mulighederne for at foretage spontane udvalgs-varekøb samtidig med dagligvareindkøb i nabokommuner.

En butik i den nordlige del af byen vurderes at ville give en større påvirkning af handlen uden for Hedensted bymidte – blandt andet i Løsning – end en butik i den sydlige bydel. En butik i den sydlige del af Hedensted vil i højere grad have et lokalt opland og ville derfor ikke påvirke andre butiksområder i væsentlig grad. På den baggrund blev det vurderet og fravalgt at arbejde videre med at planlægge for en dagligvarebutik i Hedensted Nord.

På grund af bymidtens nuværende stærke position inden for dagligvarehandlen og attraktive butiksvariation, vurderes etableringen af en decentral butik i syd ikke at få væsentlig betydning for attraktionen af den samlede dagligvarehandel i bymidten. Det skyldes bl.a. at kunderne fortsat vil søge ind til bymidtens butikker for at handle mere specialiserede dagligvarer, og fordi bymidtens butiksvariation muliggør, at man kan kombinere indkøb i discountbutikker og mere bredt assorterede supermarkeder.

Der er ca. 5 km fra det nye lokalcenter til Daugaard og godt 10 km til Lindved, som er de to nærmeste lokalcentre med etablerede dagligvarebutikker. Det vurderes, at det nye lokalcenter ved Vejlevej ikke vil have mærkbar effekt på grundlaget for dagligvarehandlen i Daugaard og Lindved – dels på grund af afstanden, og dels på grund af, at der i samme afstand eller tættere på er tilsvarende eller større muligheder for indkøb af dagligvarer. Borgerne i Daugaard har eksempelvis lige så let adgang til Hedensted bymidte, som har et langt større butiksudbud end Hedensteds Lokalcenter Syd vil få, mens Lindved har kortere afstand og bedre vejforbindelse til det store butiksudbud i Vejle Nord.

Der er foretaget en konkret vurdering af oplandet til en dagligvarebutik på 1.000 m² i det planlagte lokalcenter Hedensted Syd. Konklusionen er, at der i det umiddelbare opland omkring dagligvarebutikken (angivet på figur) er et befolkningsgrundlag på mindst 1.200 personer og et forbrugsgrundlag inden for dagligvarer på godt 30 mio. kr. pr. år.

Formål

- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål

Hedensted Kommune definerer sig som en landkommune i storbyen med reference til sin unikke placering mellem større og mere folkerige bysamfund langs med Jyllands stærkeste infrastruktur. Ingen af kommunens byer kan i den Østjyske regions målestok defineres som større byer, og det er baggrunden for, at kommunens bymønstre reflekterer en decentral struktur, hvor det er prioriteret højt, at der er mulighed for udvikling i både større og mindre lokalcentre for at understøtte alle bysamfunds dagligvareforsyning og butikkernes overlevelsesmuligheder.

Det generelle overordnede mål for hele kommunen er således at sikre velfungerende byer, bydele og landsbyer og at understøtte underlaget for skoler, plejehjem, detailhandel og anden offentlig og privat service. De 3 bycentre og 13 lokalcentre har imidlertid hver deres meget forskelligartede udviklingspotentiale, især på baggrund af deres individuelle beliggenhed i forhold til større byer i nabokommunerne og landsdelen

Detailhandelsredegørelse

altdominerende transportkorridor, der udgøres af den jyske længdebane og E45.

Hedensted by er et af de 3 bycentre i kommunen og er på grund af den gode beliggenhed ved og adgang til transport via den jyske længdebane og E45 kommunens væsentligste vækstområde. Hedensted skal udvikles med både boliger og erhverv og skal med sin centrale beliggenhed kunne tilbyde mange servicefunktioner til gavn for kommunens borgere. Det nye lokalcenter i Hedensted Syd vurderes at understøtte målene i hovedstrukturen om at skabe vækst i Hedensted og udbygge byens serviceniveau med kortere afstande mellem forbruger og nærmeste butik samtidig med, at det planlagte lokalcenter Hedensted Syd har for begrænsede udviklingsmuligheder til at kunne svække grundlaget for detailhandlen i Hedensted bymidte eller i byerne uden for Hedensted-Løsning.

Hedensteds bymidtes detailhandel er i særlig grad udfordret af nærheden til mere varierede butiksudbud i de nært beliggende større byer Horsens og Vejle i kombination med kommunens forholdsvis store udpendling til arbejdspladserne i disse byer. I sin detailhandelsplanlægning søger kommunen at imødegå denne udfordring og samtidig optimere sin bosætning ved at planlægge for en dagligvarebutik, som skal servicere nuværende og kommende beboere i den sydlige del af Hedensted by med en nærbutik til de helt basale daglige indkøb.

Hedensted Kommune vurderer, at det er meget væsentligt, at der kan etableres et supplerende tilbud om hverdagsindkøb af basale fødevarer, som er mere tilgængeligt for beboere og udpendlere i den sydlige del af byen, end Hedensted Bymidte, og som kan blive et hurtigere og nemmere alternativ til de meget lettilgængelige og attraktive indkøbstilbud i Vejle Nord.

Lokalisering

- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål

Detailhandelsplanlægning skal understøtte en fortsat udvikling af handelslivet i bymidter, bydelscentre og lokalcentre. Desuden skal planlægningen fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer. Planlægningen skal også sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter og hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Lokalcenter Hedensted Syd er planlagt lokaliseret ved det vigtige trafikknudepunkt i den sydlige del af Hedensted by, hvor Hovedvejen forbindes med Vejlevej, Vestre Ringvej og Overholmvej. Denne placering er valgt under hensyn til trafikmønstret i Hedensted by og med henblik på tilgængelighed for et opland, som vil øges på begge sider af Hovedvejen i takt med kommende byudvikling i Hedensted.

Kunderne fra butikkens opland - se figur 8 - vil således få adgang til butikken fra et trafikknudepunkt og et vejssystem, hvor alle typer trafikarter allerede i dag færdes til og fra butiksoplandets boliger, hvad enten det foregår i bil, bus, på cykel eller til fods, og hvad enten de

Formål med detailhandelsplanlægningen (Planloven)

§ 5 I. Planlægningen skal
1) fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer.

2) sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik.

3) fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Detailhandelsredegørelse

arbejder i Hedensted eller pendler over kortere og længere strækninger hver dag. Trafikknudepunktet ved rundkørslen ved Vejlevej/Hovedvejen/Vestre Ringvej anvendes dagligt af såvel de, som pendler til Vejle for at komme på arbejde, som de der bor i Hedensted Syd og arbejder i erhvervsområderne i hele Hedensted-Løsning området.

En alternativ placering sydøst for dette vigtige trafikknudepunkt har været under overvejelse, men er fravalgt, fordi denne placering ville kunne medføre en mere negativ påvirkning af den eksisterende dagligvarebutik i Daugård uden at kunne modvirke, at en væsentlig del af udpendlernes dagligvareindkøb stadig ville blive foretaget i Vejle Nord.

De, som skal fra den sydlige bydel ind til Hedensted bymidte, kan forventes at være tilbøjelige til at ville anvende bilen - ikke alene på grund af afstanden, men fordi formålet typisk vil være større og mere varierede indkøb og serviceydelser, som ligger udover det helt basale og hurtige hverdagsindkøb. En stor del af de nuværende og kommende borgere i den sydlige del af Hedensted vil med det planlagte Lokalcenter Syd få kortere afstand til nærmeste indkøbsmulighed, hvilket kan inspirere flere borgere til fremover at gå eller cykle i stedet for at tage bilen til den nærmeste dagligvarebutik.

For de, som ikke anvender bilen til persontransport, er placeringen ved trafikknudepunktet Vejlevej/Hovedvejen/Vestre Ringvej ligeledes den mest hensigtsmæssige, da der på Vejlevej umiddelbart nord for det planlagte Lokalcenter Syd findes busstoppesteder, som betjenes af 3 bybusruter. Der er etableret fortov og cykelsti på begge vejsider langs Vejlevej og omkring rundkørslen Vejlevej og langs Vestre Ringvej, som muliggør en sikker færdsel for gående og cyklister.

Tilgængeligheden for bløde trafikanter kan forbedres yderligere ved etablering af flere gang- og cykelstiforbindelser mellem kommende boligområder i oplandet og Hedensteds skoler, fritidstilbud, idrætsfaciliteter og handelsliv, hvilket har høj prioritering i alle byudviklingsområder ifølge kommunens vedtagne stistrategi.

Placeringen ved trafikknudepunktet ved Vejlevej/Hovedvejen betyder desuden, at vejssystemerne omkring butikken er velegnede til at håndtere trafikforøgelsen også under dagligvarebutikkernes typiske spidsbelastning ved almindelig arbejdstids ophør, hvilket betyder at der ikke vil opstå væsentlige udfordringer med fremkommelighed eller trafikikkerhed omkring lokalcentret.

At lokalcentrets nærmeste naboer er erhvervsbebyggelser betyder desuden, at hverken kundetrafikken eller de obligate 2 - 4 lastbilleverancer til en kædediscountbutik mellem klokken 04 og 06 hver morgen vil give anledning til de væsentlige miljøkonflikter, som kunne opstå, hvis lokalcentret grænsede direkte op til boligbebyggelser.

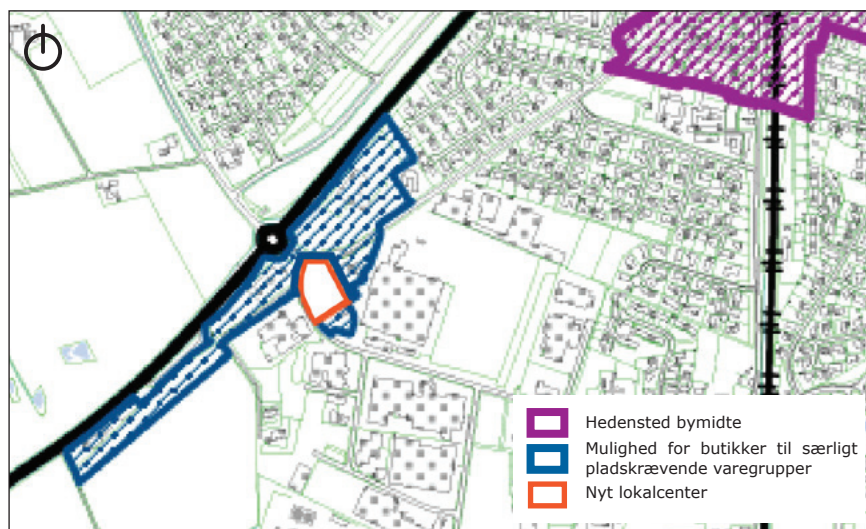
Erhvervsområdet omkring Lokalcenter Syd rummer desuden nogle ud-tjente erhvervsbebyggelser, som allerede er overgået til eller kan forventes snart at overgå til institutioner og andre mere serviceorienterede offentlige funktioner og liberale serviceerhverv, hvilket fremadrettet yderligere vil optimere lokalcentrets placering i forhold til færdselsmønstret og servicefunktionerne i de sydlige del af Hedensted by.

Hovedstruktur og retningslinjer

Hovedstruktur og retningslinjer

Hedensted Kommunes detailhandelsstruktur suppleres med et nyt lokalcenter Hedensted Syd ved Vejlevej/Overholmvej. Lokalcentret har alene til formål at betjene den sydvestlige del af byen med mulighed for indkøb af dagligvarer, og at medvirke til at holde en del af den handel hjemme, som ellers foretages i forbindelse med bolig-arbejdsstedstrafik til Vejle.

Lokalcenter Hedensted Syd udlægges til en dagligvarebutik med et samlet butiksareal på maksimalt 1.000 m² (nybyggeri og omdannelse) og en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m².



Figur 9: Afgrænsning af det nye lokalcenter i Hedensted Syd.

Eksisterende butiksareal ved detailhandelsanalysen i 2009 samt ramme til nybyggeri og omdannelse til butikker i m² bruttoetageareal.

	Butiksarealer i 2009	Butiksareal til dagligvarer	Butiksareal til udvalgsvarer	Butiksareal til særligt pladskrævende varer
Hedensted*	27139	4500	2000	15000
Løsning*	3236	1000	1000	0
Kildeparken (våben)	0	0	5000	0
Hedensted Syd	0	1000	0	0
Juelsminde	8839	2000	1000	3000
Tørring	16114	1000	2000	3000
Hornslyd	2405	1000	1400	1000
Uldum	925	1000	1000	0
Øvrige	19612	4000	2000	0
I alt	78270	15500	15400	22000

* Butiksarealer til daglig- og udvalgsvarer i Hedensted og Løsning er opdateret i 2013.

Figur 10: Fremtidig tabel i afsnit "Detailhandel" i Kommuneplanen - eksisterende butiksareal og samlede rammer til nybyggeri og omdannelse til butikker.

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.

At der er mulighed for at etablere dagligvarebutikker i alle byer.

Ramme 5.C.04

Lokalcenter Hedensted Syd

Anvendelse
Centerområde

Maksimal bebyggelsesprocent
40

Maksimal etageantal
2

Maksimal bygningshøjde
10 m

Nuværende zoneforhold
Byzone

Fremtidig zoneforhold
Byzone

Særlige anvendelsesbestemmelser

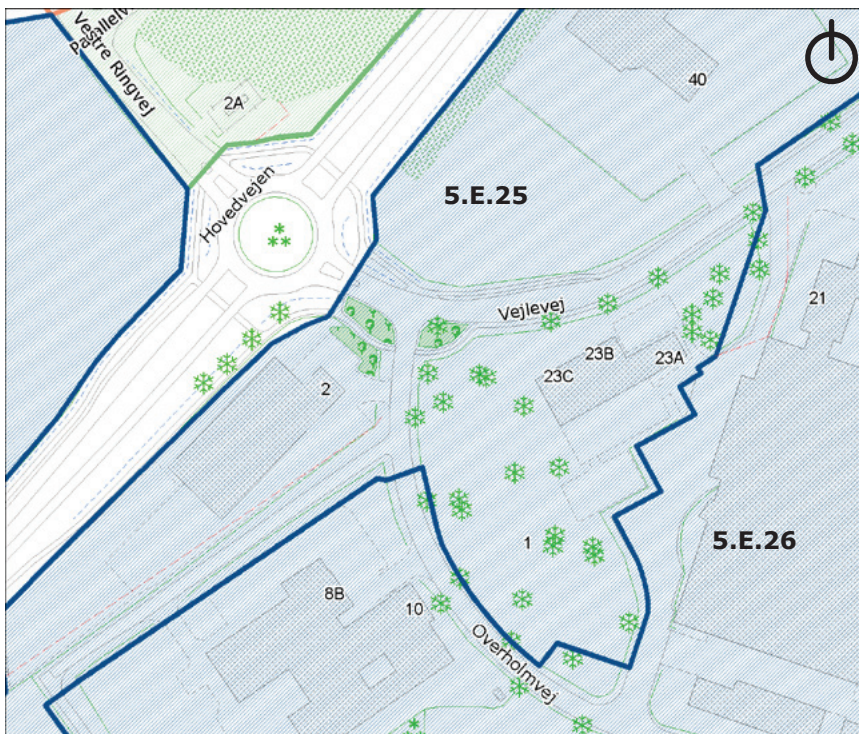
Inden for området kan der indpasses én dagligvarebutik med en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m² (bruttoetageareal ekskl. personalefaciliteter).

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikker i området (både nybyggeri og omdannelse) fastsættes til 1.000 m².

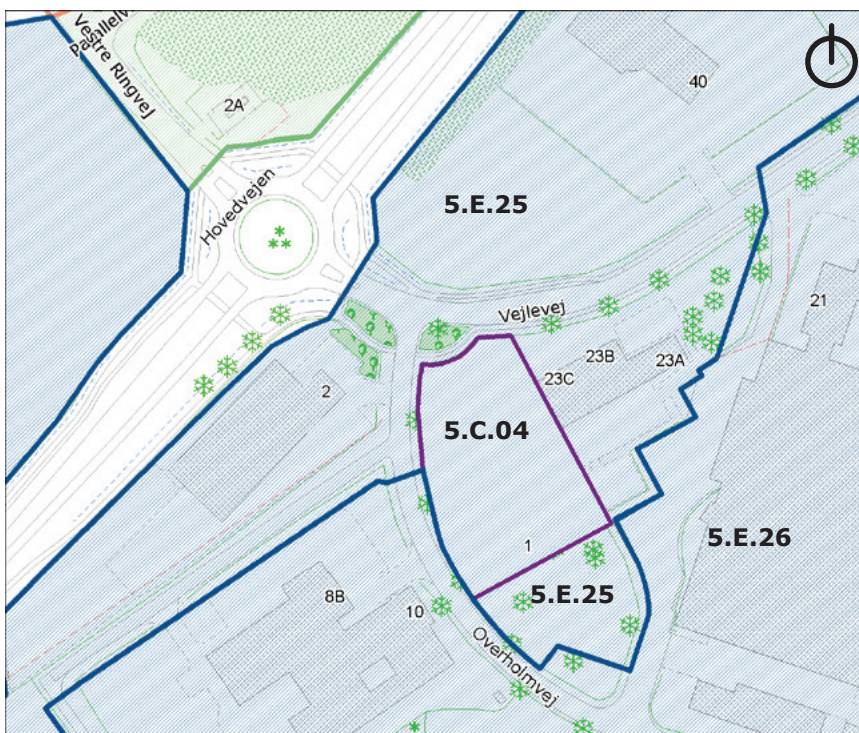
Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er omfattet af gældende Lokalplan nr. 191.

Lokalplan nr. 191 ophæves inden for rammeområdet og erstattes af Lokalplan 1066 for en dagligvarebutik i lokalcenter Hedensted Syd, som er udarbejdet sideløbende med dette kommuneplantillæg.



Figur 11: Nuværende afgrænsning af rammeområder i den sydlige del af Hedensted.



Figur 12: Fremtidig afgrænsning af rammeområde 5.E.25 og det nye rammeområde 5.C.04, der udlægges til lokalcenter.

Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 1 er vedtaget som forslag af Hedensted Byråd den 27. november 2013.

Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 er i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 18. december 2013 til den 19. februar 2014.

Miljøscreening

Der er foretaget screening af kommuneplantillægget i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 03/07/2013). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

I henhold til lovens §4 er der truffet afgørelse om, at der skal foretages en miljøvurdering af planerne. Kommunen har vurderet, at det ikke kan afvises, at planlægningen kan have en væsentlig indvirkning på miljøet og at planforslagene derfor skal miljøvurderes. Miljøvurderingen er indarbejdet i forslag til Lokalplan 1066 "for et lokalcenter ved Overholmvej i Hedensted", mens screeningen foreligger som et særskilt dokument.

Afgørelse om Miljøvurdering

Hedensted Kommune har afgjort, at der skal foretages en miljøvurdering af forslag til tillæg nr. 1 til Hedensted Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 1066 i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013).

Klageregler

Miljøvurdering af planen

Afgørelser truffet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013, kan påklages efter planlovens § 58, stk. 1, pkt. 4.

Der kan klages over kommunens afgørelse om at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Natur og miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af afgørelsen den 18. december 2013.

Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over en afgørelse, skal anvende klageportalen. Klageportalen tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk. Der er direkte link til disse steder via forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Vejledning om, hvordan borgere, virksomheder og organisationer skal logge på klageportalen, findes på www.borger.dk og www.virk.dk samt på www.nmkn.dk. På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes endvidere information om, hvordan man klager via klageportalen, bl.a. korte videovejledninger, "spørgsmål og svar" samt telefonnummer og email-adresse til supportfunktionen i Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via 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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Gebyret betales via klageportalen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.



Hedensted Kommune

Fritid & Fællesskab

Tjørnevej 6
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: fritidogfaellesskab@hedensted.dk