

# Kommuneplantillæg nr. 1

til Kommuneplan 2013-2025

For lokalcenter Hedensted Syd



Forslag



**HEDENSTED**  
KOMMUNE



# Redegørelse

## Baggrund

Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet i forlængelse af en tidligere planlægning for samme areal ved Overholmvej i Hedensted med henblik på, at give mulighed for indpasning af en dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup> ekskl. personalefaciliteter. Butikken skal medvirke til at understøtte den lokale dagligvareforsyning i de omkringliggende boligområder - primært den sydlige og sydvestlige del af Hedensted.

De tidligere planforslag – kommuneplantillæg og lokalplan – blev imidlertid indklaget til og underkendt af Natur- og Miljøklagenævnet. Kendelsen blev begrundet med, at forslagene var i strid med planlovens bestemmelser om planlægning til butikksformål – konkret kravet om, at enkeltstående butikker skal placeres min. 500 m fra andre butikker eller områder til butikksformål. Dette var ikke opfyldt, da området grænser op til et område til butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

På den baggrund har Byrådet besluttet at igangsætte en fornyet planlægning, der i stedet for en enkeltstående butik giver mulighed for at planlægge for et nyt lokalcenter med én 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 i sammenhæng med Lokalplan nr. 1066 for en dagligvarebutik i 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 m<sup>2</sup> enten i den nordlige eller den sydlige del af byen. En butik i den nordlige by vil imidlertid give en større påvirkning af handlen uden for bymidten – fx i Løsning – end en butik i syd. Analyserne er blevet opdateret i 2013, og konklusionerne fra de tidligere vurderinger er stadig gældende.

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, til at understøtte den lokale dagligvareforsyning i de omkringliggende bolig- og byvækstområder.

Det nye lokalcenter ligger i det nuværende rammeområde 5.E.25 "Vejlevej - Hovedvejen i Hedensted" i Kommuneplan 2013 for Hedensted Kommune. Rammeområdet er udlagt til lettere industri med en maks. bebyggelsesprocent på 40. Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og en maks. bygningshøjde på 10 meter. Der er endvidere mulighed for indpasning af butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Samlet set kan der etableres 5.000 m<sup>2</sup> butikksareal med særligt pladskrævende varer. Den maksimale butiksstørrelse er fastsat til 5.000 m<sup>2</sup>.

Med kommuneplantillæg nr. 1 udlægges et nyt lokalcenter til en dagligvarebutik med et samlet butikksareal på maks. 1.000 m<sup>2</sup> ekskl. persona-

# Redegørelse



Figur 1: Afgrænsning af det nye rammeområde 5.C.04, der udlægges til lokalcenter.

lefaciliteter og en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup>. Lokalcentret udgør et nyt rammeområde (5.C.04), svarende til områdegrænsen for Lokalplan 1066 for en dagligvarebutik i lokalcenter Hedensted Syd. Det nye lokalcenters afgrænsning fremgår af figur 1.

Rammebestemmelser for område 5.C.04 med tilhørende kort ses på s. 13.

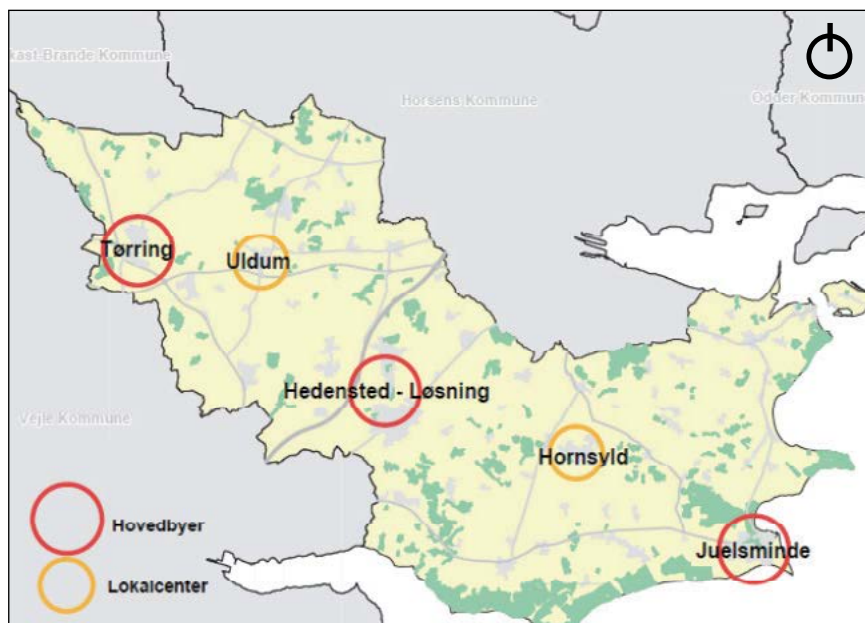
## Detailhandelsstrukturen i Hedensted Kommune

Ved planlægning for nye detailhandelsområder skal der ifølge planlovens § 11 e, stk. 4 redegøres for omfanget af det eksisterende butiksareal til butiksformål, behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende byggeri, målene for detailhandelsstrukturen, sammenhængen med den kommunale hovedstruktur samt tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

### Omfanget af eksisterende butikker, butiksareal og omsætning

Følgende redegørelse for omfanget af de eksisterende butikker og deres areal og omsætning bygger på detailhandelsanalysen fra 2008, som er suppleret med en opdatering i 2013 af udviklingen i antal dagligvare- og udvalgsvarebutikker i Hedensted og Løsning, dagligvarebutikkernes omsætning og forbruget. Konklusionerne fra de tidligere vurderinger er stadig gældende.

# Redegørelse



Figur 2: Detailhandelsstrukturen i Hedensted Kommune jf. "Detailhandelsanalyse, Hedensted Kommune 2008".

Der blev i 2008 registreret 212 butikker i Hedensted Kommune, her af 76 dagligvarebutikker. Som det fremgår af skemaet på figur 3 er butiksstrukturen i Hedensted Kommune forholdsvis spredt. Omkring 1/4 af butikkerne var beliggende i Hedensted og Løsning. Ca. 15 % var beliggende i Tørring og Juelsminde og en stor andel på ca. 1/3 var beliggende uden for byerne i centerstrukturen. Detailhandelsstrukturen i 2008 ses på figur 2.

Butiksarealet blev i 2008 registreret til i alt 75.200 m<sup>2</sup> areal til detailhandel i hele kommunen, heraf var 26.500 m<sup>2</sup> dagligvareareal - se figur 4. I Hedensted blev der registreret et samlet areal til detailhandel på ca. 27.300 m<sup>2</sup>. Dagligvarearealet i Hedensted by blev registreret til ca. 7.600 m<sup>2</sup>. Som det fremgår af skemaet blev der også registreret et betydeligt dagligvareareal i Tørring og Juelsminde. I Tørring blev der registreret ca. 5.500 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker, og i Juelsminde var der ca. 4.700 m<sup>2</sup> 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 den ca. 150 mio. kr.

# Redegørelse

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").

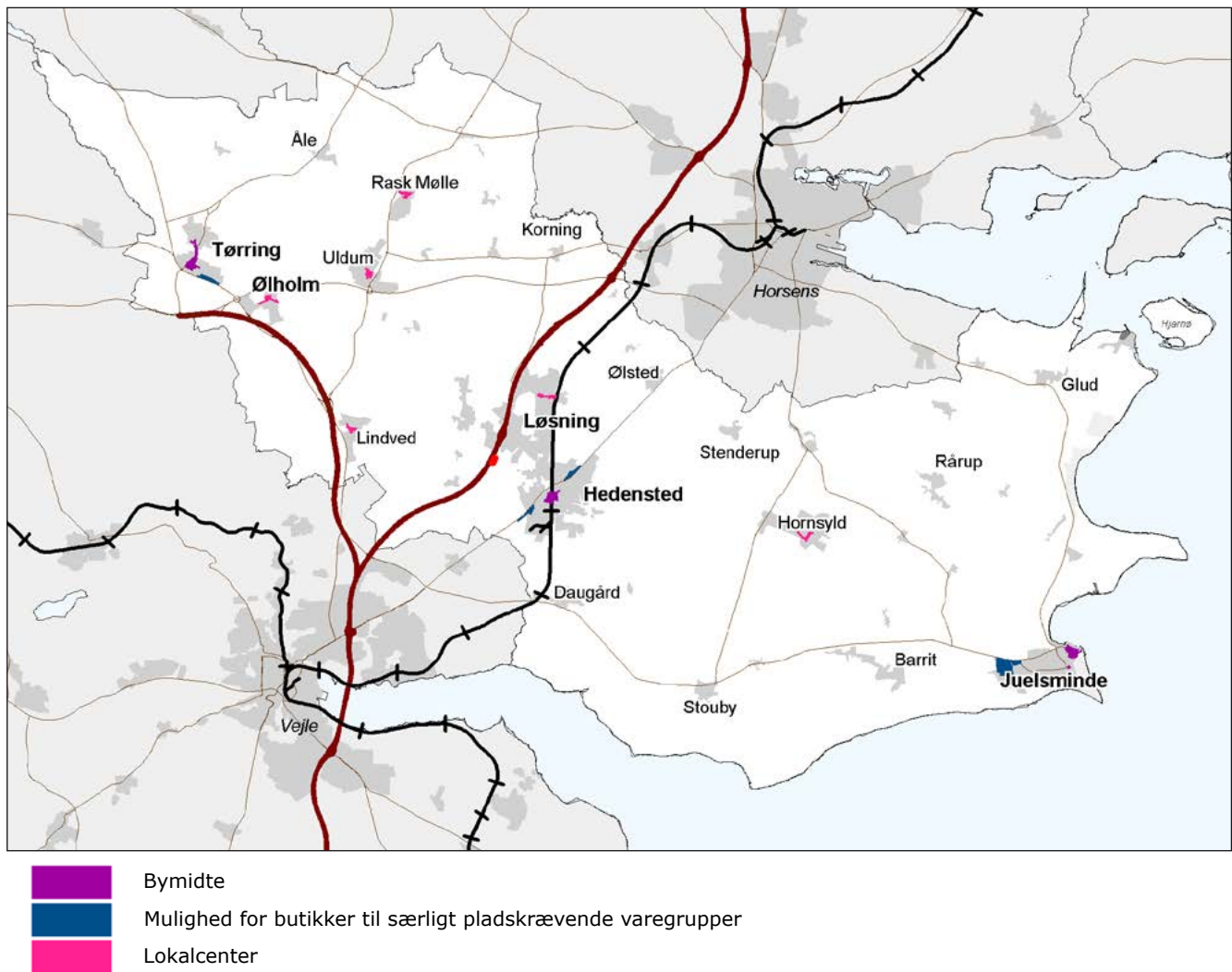
Bruttoetageareal 2008 (m <sup>2</sup> )						
	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvr. udvalgsvarer	Pladskr. varer	I alt
Hedensted - Løsning	7.630	1.215	5.690	3.745	9.035	27.315
Juelsminde	4.679	1.291	2.037	832	-	8.839
Tørring	5.535	2.030	4.994	890	2.695	16.144
Hornslyd	1.966	-	390	*	-	2.405
Uldum	625	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").



Figur 6: Detailhandelsområder i Hedensted Kommune jf. Kommuneplan 2013-25.

Der er blevet foretaget en opdatering af butikker til daglig- og udvalgsvarer i Hedensted og Løsning i 2013. Opdateringen viser, at der siden 2008 er sket et mindre antal flytninger, hvor nogle få nye butikker er kommet til og få er lukket. Samlet set er der i 2013 registreret yderligere 6 dagligvarebutikker og yderligere 3 udvalgsvarebutikker i Hedensted. De tre dagligvarebutikker er mindre butikker, der tilsammen bidrager med en omsætning i størrelsesordenen 20 mio. kr. pr. år. I Løsning er antallet af butikker og deres årlige omsætning uændret i forhold til 2008.

En ny dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup> vil sammenlignet med analysen fra 2008 udgøre ca. 3 % af dagligvareomsætningen i Hedensted Kommune og ca. 9 % i Hedensted-Løsning, samt ca. 4 % af butiksarealet til dagligvarer i Hedensted Kommune og tilsvarende ca. 12 % af butiksarealet til dagligvarer i Hedensted-Løsning. Opdateringen i 2013 giver stort set samme andele.

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

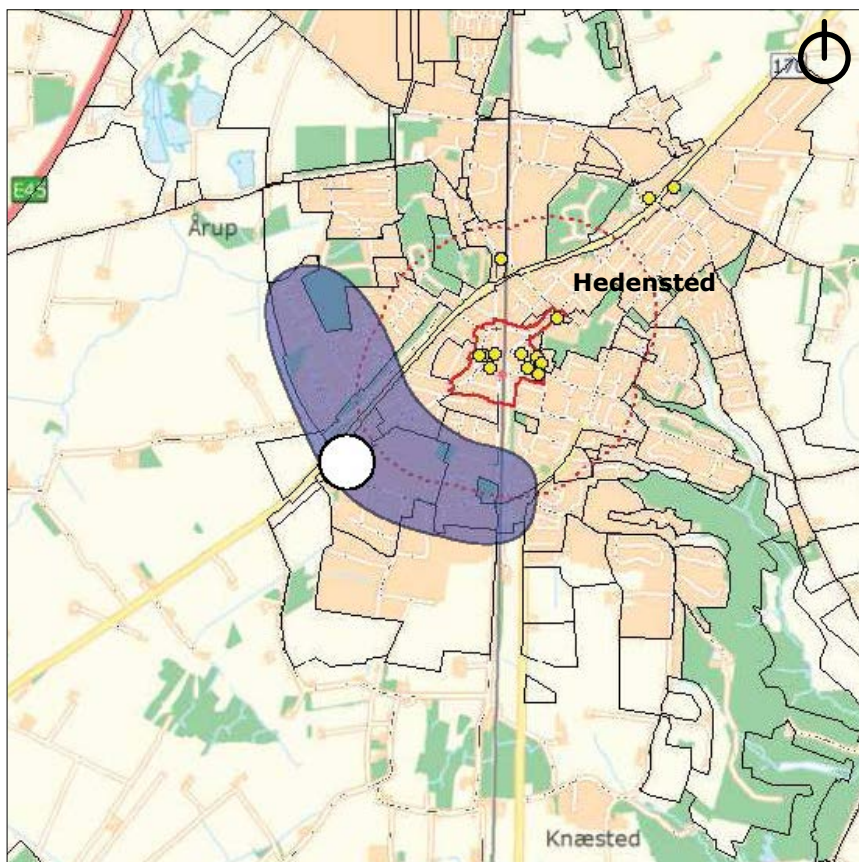
# Redegørelse

## Behov for udvidelse af dagligvarehandlen

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 internethandel og af befolkningsudviklingen. Resultatet af behovsvurderingen er, at der ved den optimistiske fremskrivning vil være behov for yderligere 5.800 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 15.600 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer. Den almindelige fremskrivning viser et merbehov på 4.800 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 8.200 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer.

Der er efterfølgende – i 2010 – udarbejdet en vurdering af grundlaget for en dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup> på den aktuelle placering, hvor der udpeges en lokaliserings svarende til det nye lokalcenter. Resultatet af vurderingen var, at der i det umiddelbare opland omkring dagligvarebutikken (angivet på figur 7) er et befolkningsgrundlag på ca. 1.400 personer og et forbrugsgrundlag inden for dagligvarer på godt 30 mio. kr. pr. år.

I 2011 blev der yderligere gennemført en vurdering af muligheder for og konsekvenser af at udbygge dagligvarehandlen i Hedensted med en dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup>, enten i den nordlige del af byen eller i den



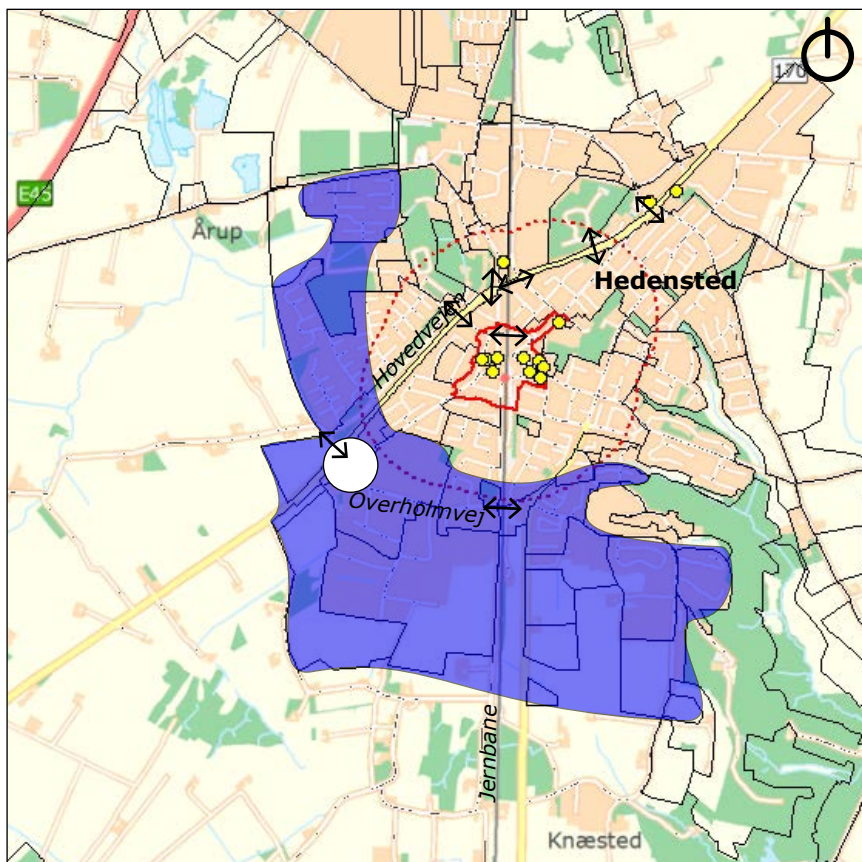
Figur 7: Det umiddelbare opland for en dagligvarebutik i den sydelige del af Hedensted jf. "Hedensted - vurdering af muligheder for udvikling af dagligvarehandlen i Hedensted by" fra marts 2011.

# Redegørelse

sydlige del inden for det nye lokalcenter. Vurderingen viste – i lighed med analysen fra 2010 – at der er et tilstrækkeligt lokalt befolkningsgrundlag til en dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup> enten i den nordlige eller den sydlige del af byen. En butik i den nordlige by vil imidlertid give en større påvirkning af handlen uden for Hedensted bymidte – fx i Løsning – end en butik i syd. En butik i syd vil nemlig i højere grad have et lokalt opland og vil derfor ikke påvirke andre butiksområder i væsentlig grad. På den baggrund er det vurderet og valgt, at det er mest hensigtsmæssigt at arbejde videre med planlægningen af en butik i Hedensted Syd.

Det vurderes at en ny dagligvarebutik uden for bymidten vil betyde, at ca. 10-15 % af den samlede dagligvareomsætning eller 15-20 % af den primære dagligvarehandel (handel ved købmænd, discountbutikker og i supermarkeder) i Hedensted by fremover vil ligge decentralt. 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 butikker muliggør, at man kan kombinere indkøb i discountbutik og supermarked.

En enkelt dagligvarebutik uden for bymidten vil 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



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.



for udvalgsvarer. I perioden fra 2008 til 2013 er antallet af udvalgsvarerbutikker i Hedensted-Løsning stort set uændret, og det vurderes, at en dagligvarebutik i den sydlige del af byen stadig kun vil betyde en beskedent nedgang i udvalgsvareomsætningen.

Oveni vurderes det, at en dagligvarebutik – enten i nord ved Hovedvejen eller i syd 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. I Vejle ligger bl.a. Bilka ved Horsensvej, som er let tilgængelig for trafik til eller fra Hedensted. Ved at dagligvarehandlen holdes "hjemme" i kommunen, forventes der at ske en positiv påvirkning på udvalgsvarehandlen i Hedensted gennem reduktion af antallet af spontane udvalgsvarekøb samtidig med dagligvareindkøb i nabokommuner.

Samlet set vurderes der ingen væsentlig påvirkning af bymidtens detailhandel som følge af etablering af en ny dagligvarebutik i den sydlige del af Hedensted. Der vurderes heller ingen negativ påvirkning på de øvrige centerområder i Hedensted Kommune eller på nabokommunerne.

Undersøgelsen fra 2011 indeholder også en opdateret vurdering af behovet for udbygning af dagligvarebutikkerne i Hedensted, 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 m<sup>2</sup> frem til 2020.

Der er tilsvarende foretaget en sammenlignelig vurdering af forbrugsgrundlaget i 2013. Resultatet af vurderingen er, at lokalcenteret vil have et lidt større opland, der også medtager de nye byudviklingsområder i Hedensted Syd som angivet på figur 8. Afgrænsning af oplandet blev justeret i forhold til 2011 på baggrund af en nærmere analyse af lokalområdet, herunder omfang af kommuneplanens rammer for boligområder og trafikmønstre i byen. På grund af de få overkørsler af jernbanen og Hovedvejen, vil det nye lokalcenter være den nærmeste og mest naturlige lokal beliggende dagligvareforsyning for et større opland i Hedensted Syd. Det vurderes, at det nye lokalcenter vil få et lokalt opland på ca. 2.080 personer og på sigt tillige 900 personer i endnu ikke udnyttede rammeområder til boligformål. Dagligvareforbruget er steget en anelse i perioden 2010-2013, og med det nye opland er der således et lokalt forbrugsgrundlag på ca. 54 mio. kr. pr. år mod ca. 30 mio. kr. pr. år i 2010. Forbruget forventes at falde en smule til ca. 50 mio. kr. i 2025 som følge af et uændret befolkningsgrundlag (der forventes ikke ændret byvækst i forhold til hidtidig kommuneplanlægning), en lav forbrugsstigning og stigende internethandel.

Det forventes, at en ny dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup> i lokalcenter Hedensted Syd vil omsætte for ca. 30 mio. kr. pr. år, og at der dermed vil være et forbrugsoverskud i forhold til balancen mellem det lokale forbrugsgrundlag og den nye butiks omsætning.

#### **Målene for detailhandelsstrukturen og forudsætte oplande**

Hedensted Kommune har følgende overordnede mål for detailhandlen:

- at skabe levende handelscentre med et varieret udbud af butikker i kommunens bycentre,
- at alle har nem, hurtig og kort vej til dagligvarebutikker, så afhængigheden af bil nedbringes,
- at der er mulighed for at etablere dagligvarebutikker i alle byer.

Den hidtidige detailhandelsstruktur består af centerområderne i bymid-

terne i de tre bycentre – Hedensted, Juelsminde og Tørring – og i lokalcentrene Hornsyld, Lindved, Ølholm, Uldum og Rask Mølle. Derudover er der udlagt områder med mulighed for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Jævnfør figur 6.

Kommuneplantillægget vil betyde, at detailhandelsstrukturen udvides med et nyt lokalcenter i den sydlige del af Hedensted til dækning af det lokale opland på begge sider af Vejlevej. Udpegningen af et lokalcenter ved Vejlevej ligger i tråd med de overordnede mål om at skabe nem, hurtig og kort vej til dagligvarebutikker – også for befolkningen i den sydlige del af byen, hvor der er et tilstrækkeligt lokalt befolkningsunderlag til en dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup>. Der er i Planloven mulighed for, at et lokalcenter kan planlægges med en samlet arealstørrelse til detailhandel på 3.000 m<sup>2</sup>, men det er valgt at begrænse størrelsen til 1.000 m<sup>2</sup>, for ikke at skabe unødigt konkurrence til den eksisterende detailhandel i bymidten.

### **Sammenhæng med kommunens hovedstruktur**

Det overordnede mål for hele kommunen er, at sikre velfungerende byer og landsbyer og at understøtte underlaget for skoler, plejehjem, detailhandel og anden offentlig og privat service. Hedensted er et af 3 bycentre i kommunen og har rollen som vækstområdet midt i kommunen, der skal udnytte den gode beliggenhed ved motorvejen og jernbanen. Hedensted skal udvikles med både boliger og erhverv og skal med sin centrale beliggenhed kunne tilbyde mange servicefunktioner til gavn for kommunens borgere.

I de 13 lokalcentre i bymønstret (ikke det samme som lokalcentre i detailhandelsstrukturen) er det målet at fastholde den decentrale struktur ved at understøtte skoler, institutioner og dagligvarebutikker.

Der er ca. 5 km fra det nye lokalcenter til Daugaard og godt 10 km til Lindved, som er de to nærmeste lokalcentre med 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 større butiksudbud end lokalcentret vil få, mens Lindved har kortere afstand til Bilka i Vejle.

Samlet set indgår det nye lokalcenter i målene om at skabe vækst i Hedensted og udbygge byens dagligvareforsyning med korte afstande mellem forbruger og nærmeste butik samtidig med, at lokalcentret ikke vil svække grundlaget for dagligvarehandlen i Hedensted bymidte eller i byerne uden for Hedensted-Løsning.

### **Tilgængeligheden for de forskellige trafikarter**

Lokalcentret ved Vejlevej har god tilgængelighed for både motoriseret trafik (person- og lastbiler) samt cyklister og fodgængere. Kunder fra oplandet vil kunne nå butikken i bil fra nordvest via Vestre Ringvej og fra øst via Overholmvej og videre via Rindbækvej. Umiddelbart nord for lokalcentrets område, på Vejlevej, findes busstoppesteder som betjenes med 3 busruter. Endvidere er der en cykelsti på begge vejsider langs Vejlevej og omkring rundkørslen Vejlevej - Vestre Ringvej, som muliggør en sikker afvikling af cykeltrafik. Tilgængeligheden for bløde trafikarter kan forbedres yderligere, når der etableres manglende strækninger af gang- og cykelstiforbindelser til boligområderne i oplandet.

### **Sammenhæng med Planlovens bestemmelser om detailhandel**

#### **Butiksstørrelser ifølge Planloven**

- De maksimale butiksstørrelser for udvalgsvarer- og dagligvarebutikker er fastsat til hhv. 2.000 m<sup>2</sup> og 3.500 m<sup>2</sup> i bymidter og bydelscentre.
- Det maksimale bruttoetageareal til butikformål for det enkelte lokalcenter fastlægges til 3.000 m<sup>2</sup>.
- Den maksimale butiksstørrelse i lokalcentre og for enkeltstående butikker er 1.000 m<sup>2</sup>.

### **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.

Planlovens bestemmelser om detailhandel skal understøtte en fortsat udvikling af butikslivet i bymidterne, i bydelscentre og lokale centre. Ifølge Planlovens § 5 I. 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.

Nyt lokalcenter i Hedensted syd vil være i tråd med Planlovens formålsbestemmelser, fordi lokalcentret udlægges med henblik på at fremme mulighederne for et varieret butiksudbud i Hedensted. Lokalcentrets placering er endvidere udpeget med hensyn til trafikmønstret, og tilgængelighed for alle trafikarter og nærhed er vægtet højt for at tilgode alle borgere. Med en placering i den sydlige del af Hedensted vil en stor del af de nuværende og kommende borgere i den sydlige del af Hedensted få kortere afstand til deres lokale indkøbsmulighed. Det betyder, at mange borgere fremover vil gå eller cykle i stedet for at tage bilen til den nærmeste dagligvarebutik. På den måde er der god sammenhæng mellem planlovens bestemmelser om detailhandel og planlægning for et nyt lokalcenter i Hedensted syd.

## **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 planerne kan have en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor skal miljøvurderes. Dette begrundes med, at der med lokalplan og kommuneplantillæg ændres på Hedensted Kommunes overordnede planlægning for detailhandel ved afgrænsning af et nyt lokalcenter til én dagligvarebutik. En ny dagligvarebutik vurderes endvidere at udgøre en væsentlig forbedring af den lokale dagligvareforsyning af boligområderne i den sydlige del af Hedensted.

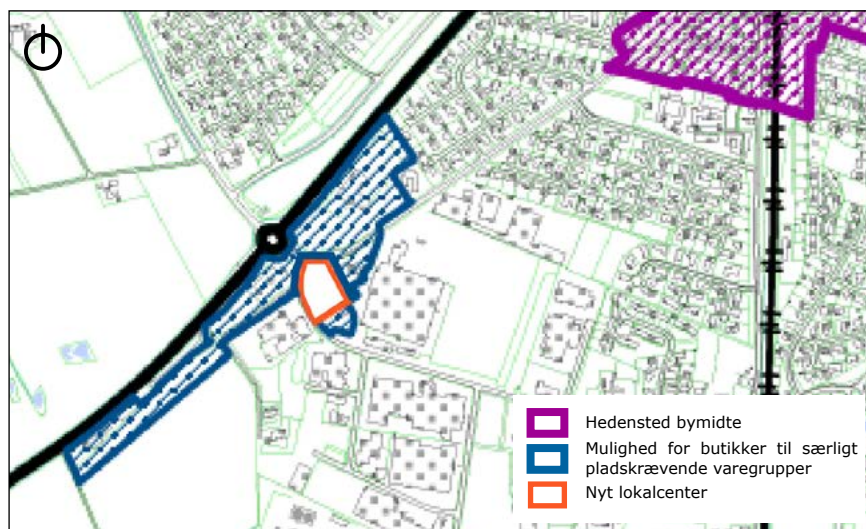
Miljøvurderingen er indarbejdet i forslag til Lokalplan 1066 " for et lokalcenter ved Overholmvej i Hedensted", mens screeningen foreligger som et særskilt dokument.

# 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 mv.

Lokalcentret i Hedensted Syd udlægges til en dagligvarebutik med et samlet butiksareal på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup>.



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 m<sup>2</sup> 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
Hornsyld	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.

# 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

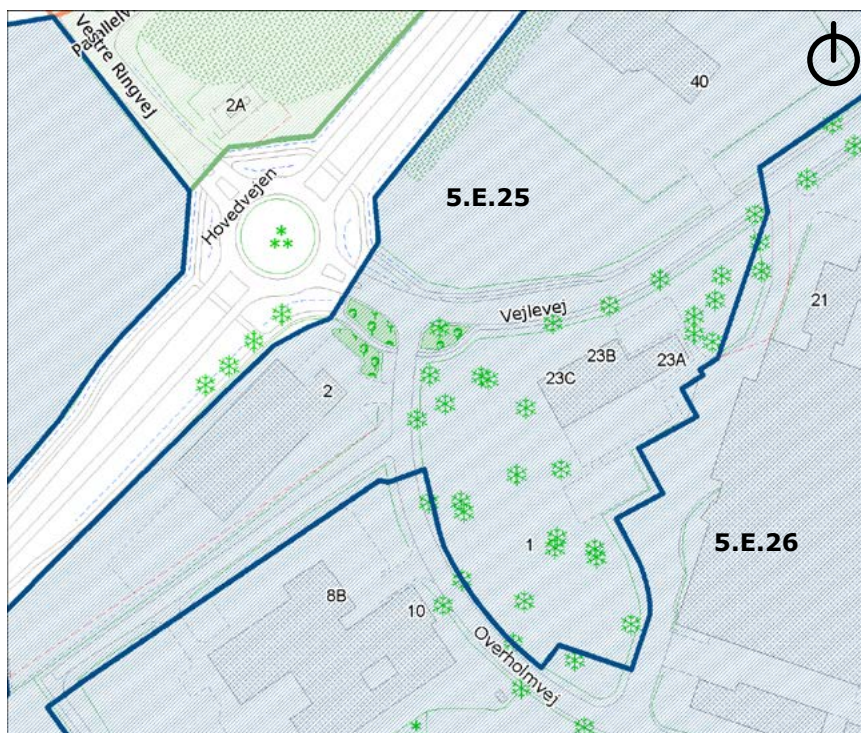
Inden for området kan der indpasses en dagligvarebutik med en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup> (bruttoetageareal ekskl. personalefaciliteter).

Det samlede maksimale bruttoetageareal for nye butiksarealer til dagligvarer i området (både nybyggeri og omdannelse) fastsættes til 1.000 m<sup>2</sup>, jf. Planlovens detailhandelsbestemmelser.

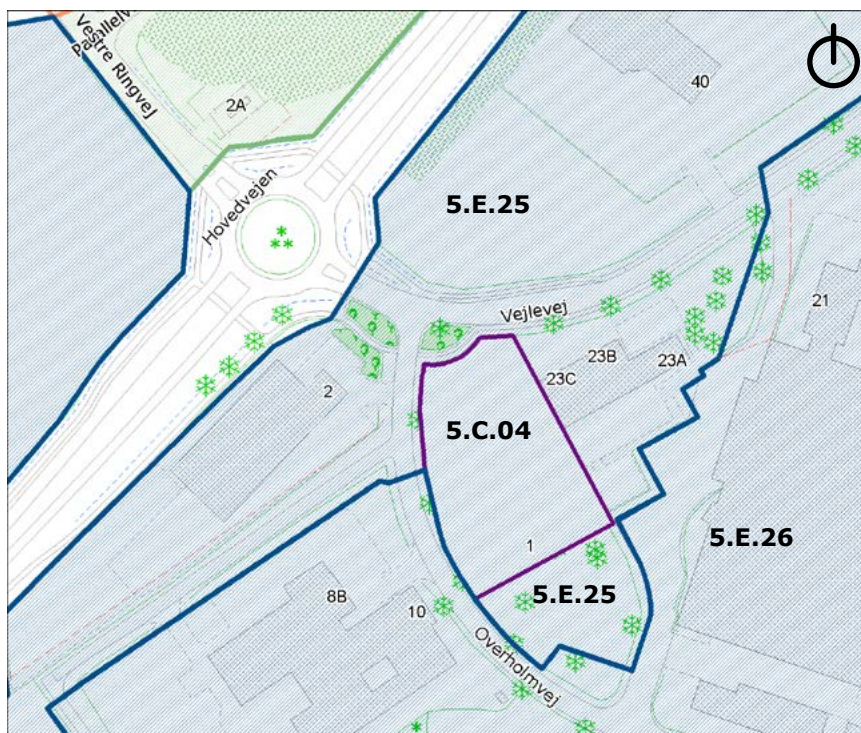
### Lokalplaner og byplanvedtægter

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 kommuneplan-tillæg.



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 xx. xxxxxx 2013.

Kirsten Terkilsen  
Borgmester

Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

*Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 1 er i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra xx. xxxxx 2013 til xx. xxxxxx 2013.*





Hedensted Kommune

**Teknik & Miljø**  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00  
Mail: [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)