

An architectural rendering of a brick building with a prominent triangular gable. The building is constructed from reddish-brown bricks. A large sign on the front reads 'REMA 1000' in blue letters with a white outline. The building has a dark brown awning over the entrance. In the foreground, there is a paved area with white parking lines and some landscaping, including small trees and a planter box. A few people are visible near the entrance. The sky is overcast with grey clouds.

Kommuneplantillæg 2021-04

Centerformål, Krudthusvej, Horsens Øst

Vedtaget

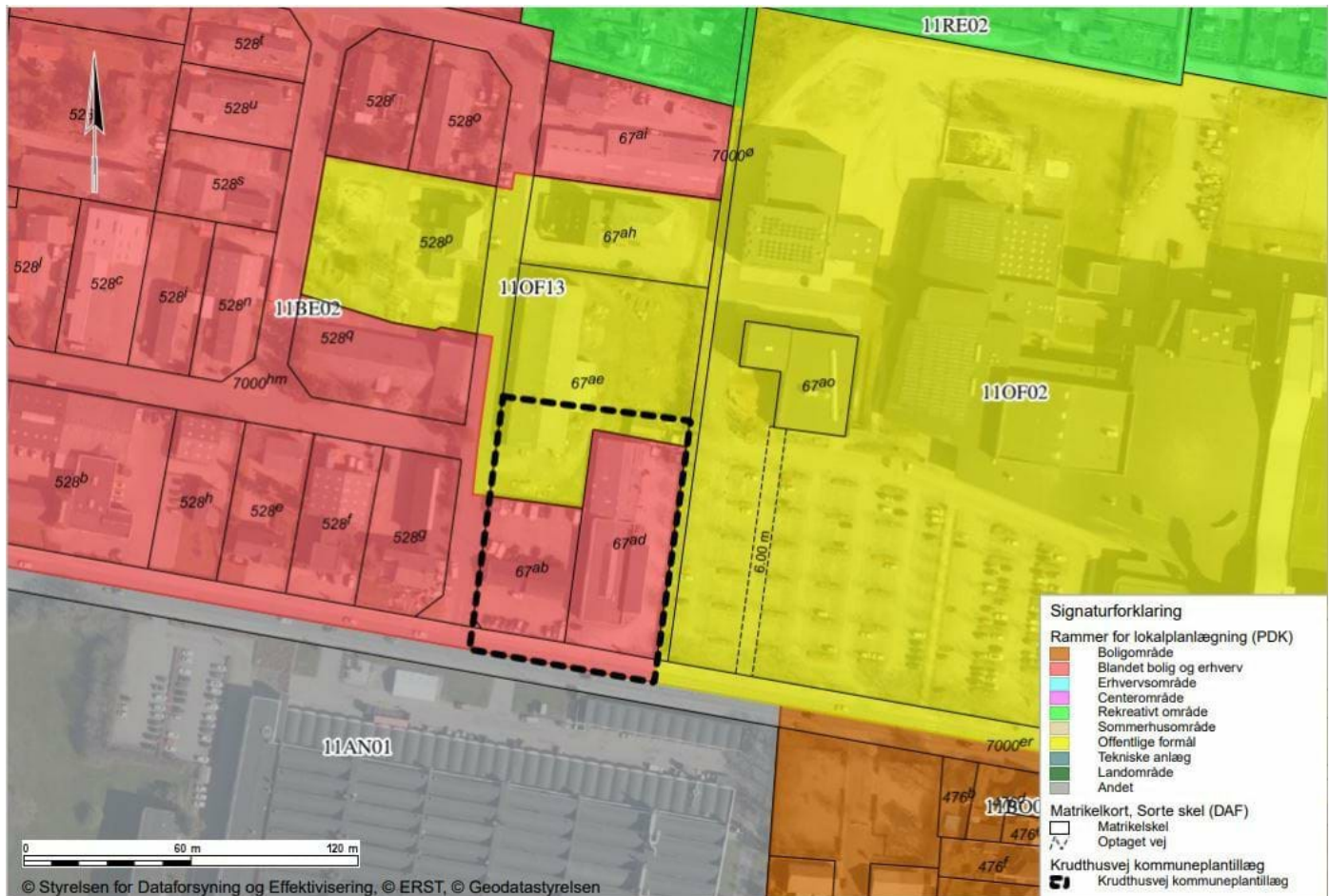
Horsens Kommune

Formål

Formålet med Kommuneplantillægget er, at udlægge et areal til Centerområde på Krudthusvej i Horsens Øst. Den specifikke anvendelse udlægges til "Butik til lokalområdets forsyning". Det betyder, at der åbnes mulighed for at etablere en enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning med et bruttoetageareal på 1200 m². Dagligvarebutikken vil kunne forsyne en større kundekreds i et område, hvor der ikke på nuværende tidspunkt er tilsvarende butikker. Det omkringliggende område er i dag udbygget og udlagt til Blandet bolig og erhverv. Herudover placeres butikken, hvor der er sikret god tilgængelighed for både gående og kørende.

Der vil på arealet derudover åbnes mulighed for etablering af tankanlæg til benzin og diesel for personbiler, som på sigt kan konverteres til et el-ladestander anlæg.

Formålet er samlet set, at skabe bedre rammer for detailhandel ved forbedring af dækningen af dagligvarehandel i området.



Afgrænsning for tillæg 2021-04, Centerformål, Krudthusvej, Horsens Øst.

Indhold

Kommuneplantillægget giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning i Horsens Øst på Krudthusvej, samt tankanlæg for benzin og diesel, som på sigt kan konverteres til el-ladestander anlæg.

Kommuneplantillæggets område ligger på det østlige hjørne af krydset mellem Langmarksvej og Krudthusvej og består af matriklerne 67ab og 67ad, Horsens Markjorder og dele af matrikel 67ae, Horsens Markjorder.

På ovennævnte matrikler ligger i dag Langmarksvej 39 og 41A, 8700 Horsens og en del af Krudthusvej 6, 8700 Horsens.

Arealet er i den gældende kommuneplan omfattet af rammeområderne 11BE02 til blandet bolig og erhverv samt dele af 11OF13 til offentlig formål.

De to eksisterende rammer reduceres og der laves en ny ramme, der udlægges til Centerområde.

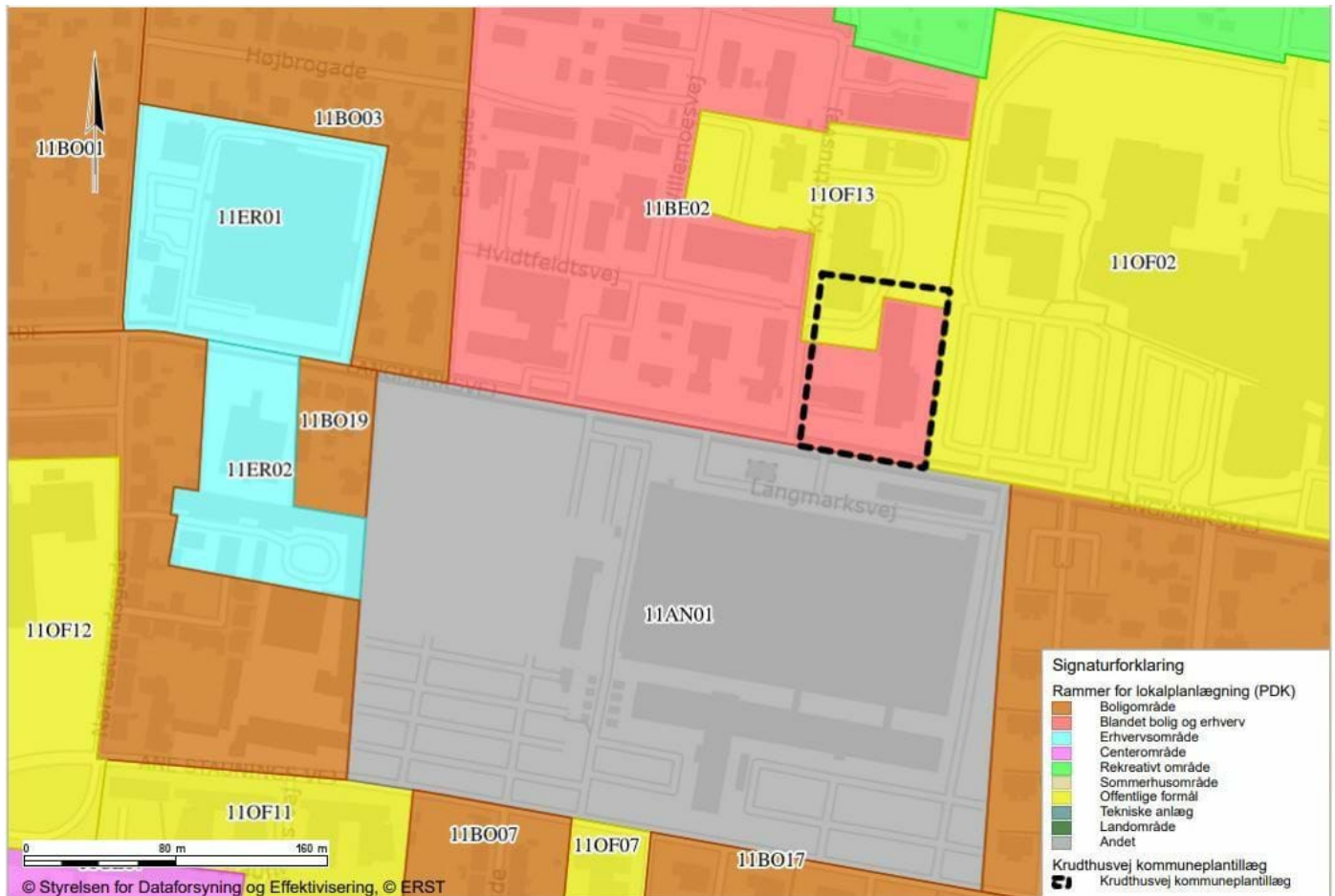
Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 1.200 m², inkl. arealer til personalefaciliteter. Kommuneplantillægget åbner kun op for etablering af en dagligvarebutik inden for rammen.

Ny bebyggelse kan opføres i højst 2 etager med en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 40.

Der udarbejdes en lokalplan for dagligvarebutikken sideløbende med Kommuneplantillægget.

Baggrund

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at etablere en ny dagligvarebutik og et tankanlæg på matriklerne 67ab og 67ad, Horsens Markjorder og en del af matrikel 67ae, Horsens Markjorder.



Eksisterende kommuneplanrammer.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen og de statslige interesser, herunder regler om detailhandel, landskabshensyn og klimatilpasning.

Vandplaner

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevarerministeren 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.

Basisanalysen for vandområdeplaner 2021 - 2027 viser, at terrænnære grundvandsforekomster har både en god kemisk og en god kvantitativ tilstand.

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

Natura 2000

Arealet ligger ca. 6 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

Arealet ligger i byzone, som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskedne 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

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 lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Rammeområdet er allerede i dag befæstet. Arealet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

Råstofplan

Tillægget ligger ikke indenfor eller i nærheden af et råstofgraveområde/ råstofinteresseområde.

Grundvand.

Arealet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser, og uden for indvindingsopland for almen vandforsyning og uden for 300 meter fra en drikkevandsboring. Planen vurderes ikke at kunne medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af vandindvinding.

Kystnærhed

Kommuneplantillæggets område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Da området er placeret midt i eksisterende bymæssig bebyggelse, vurderes det, at et byggeri, der opføres på baggrund af planlægningen ikke vil påvirke kystlandskabet visuelt.

Kommuneplantillæggets område er placeret i en afstand af 1,7 kilometer fra kysten, hvorfor bebyggelsen ikke er synlig fra kysten. Der er samtidig tale om en omdannelse af et areal, der allerede indeholder bebyggelse.

Spildevandplan

Projektområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012-2015, som en del af det separatkloakerede opland A218 og det fælleskloakerede opland A219. Der er derfor udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, der indarbejder lokalplanområdet i den gældende spildevandsplan som et nyt samlet kloakopland A219_1.

Regn- og spildevand skal tilsluttes det fælleskloakerede system i Langmarksvej, og derfor er det overordnede kloakeringsprincip fastsat til fælleskloakeret. Lokalplanområdet skal separatkloakeres på egen grund, og på sigt skal hele kloakopland A219 separatkloakeres. Derfor fastsættes det også for A219_1, at oplandet er planlagt separatkloakeret.

Sanitært spildevand ledes til rensning på Horsens Centralrenseanlæg. Indtil området separatkloakeres, ledes regnvandet ligeledes til Horsens Centralrenseanlæg.

Befæstelsesgraden fastsættes til 0,60.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad på enkelte matrikler inden for et lokalplanområde, skal regnvandet forsinkes internt på grunden før tilslutning til det offentlige kloaksystem.

Jordforurening

Kommuneplantillæggets område er kortlagt efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." Dette betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter. Med den planlagte anvendelse gælder:

- I forbindelse med håndtering, samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen.
- Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordregulativ.

Museum

Museum Horsens har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet. Der er lille risiko for at påtræffe skjulte jordfaste fortidsminder. Museumsloven er gældende. Gøres der fund af fortidsminder skal arbejdet standses og Museum Horsens tilkaldes jf. museumslovens § 27 stk. 2.

Landskabsanalyse

Den nordlige del af ejendommen er beliggende inden for landskabsområde Hansted Ådal. Landskabsområdet omfatter bl.a. Nørrestrand. Af landskabsanalysen fremgår det, at byudvikling omkring Nørrestrand bør ske uden for dalens afgræsning. Der bør være særlig opmærksomhed på, at byranden til nye boligområder mod Nørrestrand i høj grad tilpasses dallandskabets visuelle karakter og oplevelsesmuligheder. Byranden bør ikke fremstå markant i udsigterne over området eller i oplevelsen af landskabet som helhed. Byggeriet bør opføres i materialer inden for farveskalaen jordfarver.

I den nordlige ende af krudthusvej ligger Nørrestrand, som skal friholdes som grøn kile.

Dagligvarebutikken vil ikke ændre på hverken udsigt eller indsigts til og fra Hansted Ådal, da den etableres som erstatning for allerede eksisterende byggeri af samme omfang.

En mindre del af ejendommen er beliggende inden for landskabsområde Horsens bylandskab. Heraf fremgår det, at byudvikling bør ske inden for en veldefineret let opfattet struktur af bybånd med afsæt i Horsens.

Der ændres ikke på omfang og placering af bebyggelsen i væsentlig grad. Der skal dog i forbindelse med lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om etablering af beplantning i ejendommens afgræsning samt krav til, at materialer holdes i jordfarver.

Lokalplanlægning

Kommuneplantillæggets område er delvist omfattet af temalokalplan 150-2013 'Skilte og facaderegulering'.

Parallelt med udarbejdelsen af nærvende Kommuneplantillæg, er der igangsat en lokalplanlægning for at muliggøre realiseringen af den nye dagligvarebutik.

Forhold til Kommuneplan 2021

Hovedstruktur

Østbyen er en del af hovedbyen Horsens, som fortsat skal udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig- og privat service. Tillægget er i overensstemmelse med dette og understøtter desuden intentionen omkring byomdannelse og fortætning.

Retningslinje 1.3 Byomdannelse

Kommuneplantillægsområdet er i kommuneplanen udpeget som potentiel byomdannelsesområde.

Potentielle områder for byomdannelse er udpeget, hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne områderne. Målet for byomdannelse er, at nedslidte og ældre byområder omdannes til attraktive blandede bykvarterer. Det fremgår af kommuneplanen, at dette forudsætter en fremtidig samlet planlægning, herunder udviklingsplaner, for hvert enkelt af områderne.

Anvendelsen vurderes at være i overensstemmelse med formålet med den ønskede ændret anvendelse.

Selvom der kun planlægges for en mindre del af området, så vurderes det, at en dagligvarebutik, vil kunne bidrage positivt i forbindelse med en potentiel fremtidig planlægning for området.

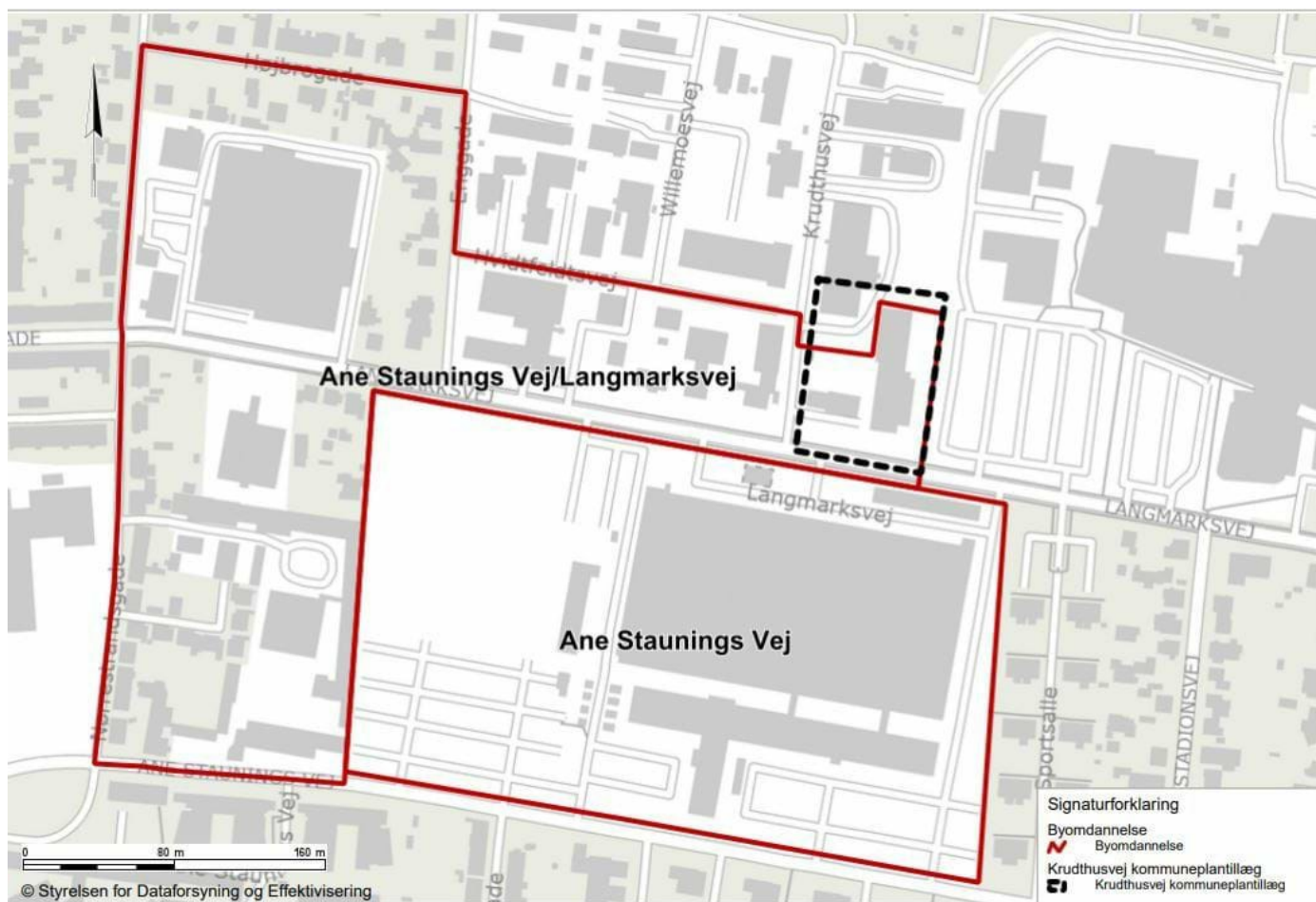


Fig. 1.3 Byomdannelsesområde

Retningslinje 1.7 Byudvikling i kystnærhedszone

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal det sikres, at der ikke opstår en ny signifikant synlig bebyggelsesfront set fra kysten, fjorden eller fjordlandskabet.

Kommuneplantillæggets område ligger inden for den kystnære del af byzonen. Da området ligger i eksisterende bymæssig bebyggelse, og der er tale om omdannelse af et areal, der er bebygget og ikke kan ses fra kysten, vurderes det, at planlægningen ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.



Fig. 1.7 Kystnærhedszone i byzone

Retningslinje 1.8 Detailhandel

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens mål og retningslinjer for detailhandel, herunder fastsatte butiksstørrelser samt sikring af, at detailhandelsstrukturen og omfanget er levedygtigt og velfungerende med nærhed og god tilgængelighed for borgerne.

Bruttoetagearealet for enkeltstående dagligvarebutikker til områdets lokale forsyning må højst være 1.200 m², inkl. arealer til personalefaciliteter.

Redegørelse for etablering af ny enkeltstående dagligvarebutik til områdets lokale forsyning

I et område til en enkeltstående butik kan der kun være én butik. Den enkelte dagligvarebutik kan jf. § 5 q, stk. 2 have et bruttoetageareal på op til 1.200 m² inkl. personalefaciliteter, lager mv. Et område til en enkeltstående butik må desuden ikke ligge i funktionel sammenhæng med andre dagligvare- eller udvalgsvarebutikker eller områder, hvor der kan placeres dagligvare- eller udvalgsvarebutikker.

Af "Kommuneplan 2021-2033 for Horsens Kommune" fremgår, at udviklingen generelt skal ske med omtanke, ansvarlighed og kvalitet, for at sikre, at kommunen i fremtiden bliver et endnu mere attraktivt sted at bosætte sig, etablere virksomhed, uddanne sig – og at investere i. For så vidt angår detailhandelsstrukturen, nævnes det i Kommuneplan 2021:

- "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 bymønstret.*

Omfanget af den eksisterende detailhandel

Rema 1000 ønsker at flytte sin butik fra Hede Nielsens Vej til Krudthusvej. Eksisterende bydelscenter på Hede Nielsens Vej nedlægges ikke, hvorfor der fortsat vil være mulighed for etablering af en dagligvarebutik inden for området.

Når Rema 1000 lukker sin butik på Hede Nielsens Vej og flytter til en beliggenhed på Krudthusvej, vil det kun være Netto på Vestergade der ligger inden for det definerede markedsområde. Se Fig. 1.8.

Bilka og dagligvarebutikkerne centralt i Horsens byområde er også del af den overordnede konkurrencestruktur.

Foruden den nye dagligvarebutik på Krudthusvej, er der lokalplanlagt for en dagligvarebutik på Nørrestrand og endnu en dagligvarebutik i Egebjerg. Butikkerne er endnu ikke opført, men indgår i analysen.

Etableres der en dagligvarebutik til et områdes lokale forsyning på Krudthusvej vil den nærmeste konkurrent være, Netto på Vestergade (afstand ca. 750 m) og Coop365 på Langmarksvej 105 (afstand knap 2 km).

Der er således et attraktivt, lokalt forbrugsgrundlag, der giver mulighed for at etablere en attraktiv dagligvarebutik til et lokalområdes forsyning på Krudthusvej. Det vurderes, at der er en oplagt mulighed for at styrke dagligvareforsyningen i et område, der i dag vurderes at være underforsynet med dagligvarebutikker.

Redegørelse for konsekvenser ved etablering af dagligvarebutik

ICP A/S har udarbejdet et notat, som vurderer konsekvenserne for forbrugernes indkøbsforhold og den eksisterende dagligvarehandel i den nordlige del af Horsens by, såfremt der etableres en Rema 1000 på ca. 1.200 m² på Krudthusvej.

Vurderingerne er foretaget, blandt andet på baggrund af viden om konkurrencesituationen, butikkernes størrelse, beliggenhed og omsætningsmæssige forhold samt forudsætninger og antagelser omkring den fremtidige konkurrencesituation i området og på dagligvaremarkedet generelt. Desuden er der indsamlet oplysninger omkring det nuværende og fremtidige markedsmæssige underlag på dagligvaremarkedet.

Forbrug i oplandet

Det primære opland vurderes at udgøre det område, der fremgår af fig. 1.8. På nuværende tidspunkt bor der i dette område ca. 6.600 personer.

Bl.a. på baggrund af den seneste befolkningsprognose fra Horsens Kommune, er det ICP's vurdering, at der i 2026 vil bo ca. 7.200 personer i området. ICP A/S har beregnet, at det potentielle dagligvareforbrug i det afgrænsede område i 2020 udgjorde ca. 160 mio. kr. inkl. moms. I 2026 ventes dette at være steget til ca. 180 mio. kr. inkl. moms.

Bydelscenter Nord

Rema 1000 ønsker at lukke deres butik i Bydelscenter Nord og placere sig på Krudthusvej i stedet for.

I Bydelscenter Nord lå der indtil 2014 foruden Rema 1000 også en Aldi. Dette lejemål har siden Aldi lukkede ikke været anvendt til dagligvarebutik.

Bydelscenter Nord er trods den gode synlighed, uhensigtsmæssigt placeret og udformet. Dels er der relativt vanskelig adgang for kunder i bil ud af Horsens og dels er det opført i flere niveauer. Konkurrencesituationen mod nord skærpes desuden yderligere.

Det vurderes, at den nuværende beliggenhed i Bydelscenter Nord ikke forløser områdets fulde potentiale.

Det vurderes i øvrigt, at Bydelscenter Nord ikke fremover vil være en interessant placering for professionelle dagligvarekæder – og at det ikke vil kunne tiltrække en attraktiv, professionel dagligvareoperatør. Der er dog fortsat mulighed for etablering af en ny butik, da bydelscenteret ikke nedlægges.

Konkurrencesituation i øvrigt

Coop365 på Langmarksvej er netop udvidet fra de nuværende godt 1.000 m² til omkring 1.200 m².

I forbindelse med den planlagte boligudvikling på Nørrestrand er der planlagt for en Rema 1000 på 1.200 m² i området ved Egebjergvej/Gl. Århusvej.

Der er også givet mulighed for yderligere en dagligvarebutik i Egebjerg Bymidte. Det forudsættes, at der bliver tale om en butik på 1.200 - 1.700 m².

Den maksimale tilladte butiksstørrelse i Egebjerg bymidte er 2.500 m².

Endelig tyder den nuværende udvikling i e-handel med dagligvarer på, at vi i Danmark omkring år 2026 vil se, at omkring 5 % af det samlede forbrug vil foregå på en måde, så kunderne ikke besøger dagligvarebutikkerne.

Samlet vurdering af konsekvenser for de større dagligvarebutikker

Konsekvensvurderingen, der er gennemført af ICP A/S i 2021, godtgør, at en flytning af Rema 1000 vil betyde en omsætningsforøgelse i 2026 på ca. 20 mio. kr. inkl. moms i 2020-priser.

Ca. halvdelen af omsætningsstigningen vil blive taget fra dagligvarebutikkerne i Bydelscenter Sundvej. Omsætningen her vil falde fra en forventet omsætning i 2026 på 145 mio. kr. inkl. moms til ca. 135 mio. kr. inkl. moms i 2020-priser.

I Horsens bymidte forventes det, at dagligvareomsætningen vil falde med ca. 5 mio. kr. inkl. moms – svarende til mindre end 1% af den samlede dagligvareomsætning.

Netto vil skulle afgive 0-5 mio. kr., svarende til maksimalt 7 % af deres forventede omsætning i 2026.

Samlet set vurderes det, at etableringen af dagligvarebutikken ikke vil medføre lukningstruede butikker.

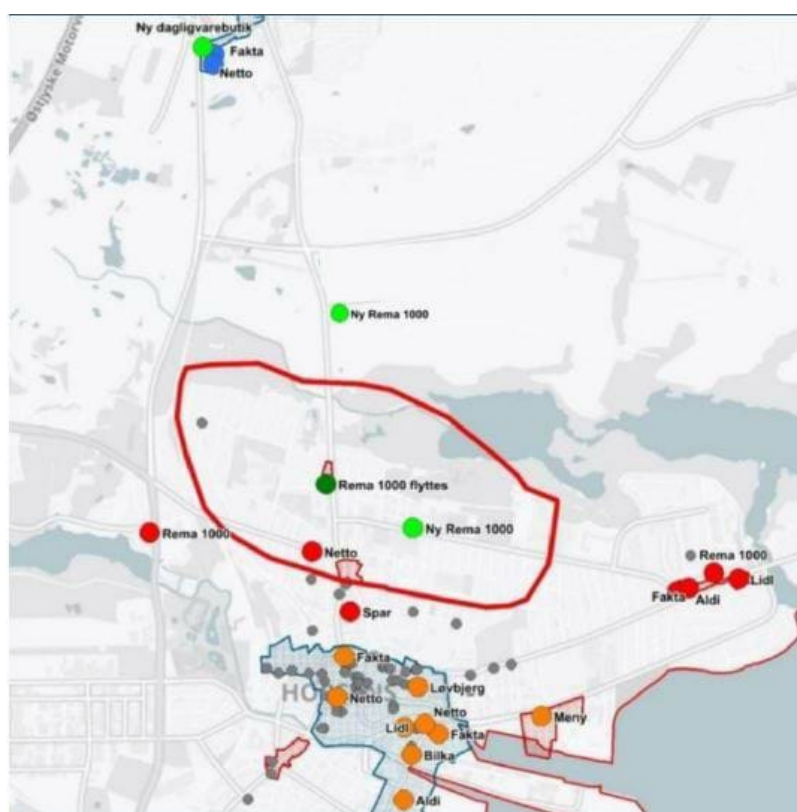


Fig. 1.8 Markedsområde og konkurrencesituation

Retningslinje 3.5 Landskaber

Størstedelen af ejendommen er omfattet af retningslinje vedrørende "Større sammenhængende landskaber med særlige udsigter".

Inden for de udpegede større sammenhængende landskaber med særlige udsigter, skal der tages særligt hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse, vejanlæg, tekniske anlæg og lignende, så de ikke forringer oplevelsesværdien og landskabskvaliteten.

Det vurderes, at dagligvarebutikken i omfang er tilsvarende det eksisterende bebyggelse, hvorfor der ikke sker væsentlige ændringer af udsigtsforholdene. Herudover er kommuneplantillæggets område placeret midt i området med bymæssig bebyggelse.

Ved lokalplanlægning skal det dog sikres, at der etableres grøn afskærmning ved arealets afgrænsning samt at materialer holdes i jordfarver.

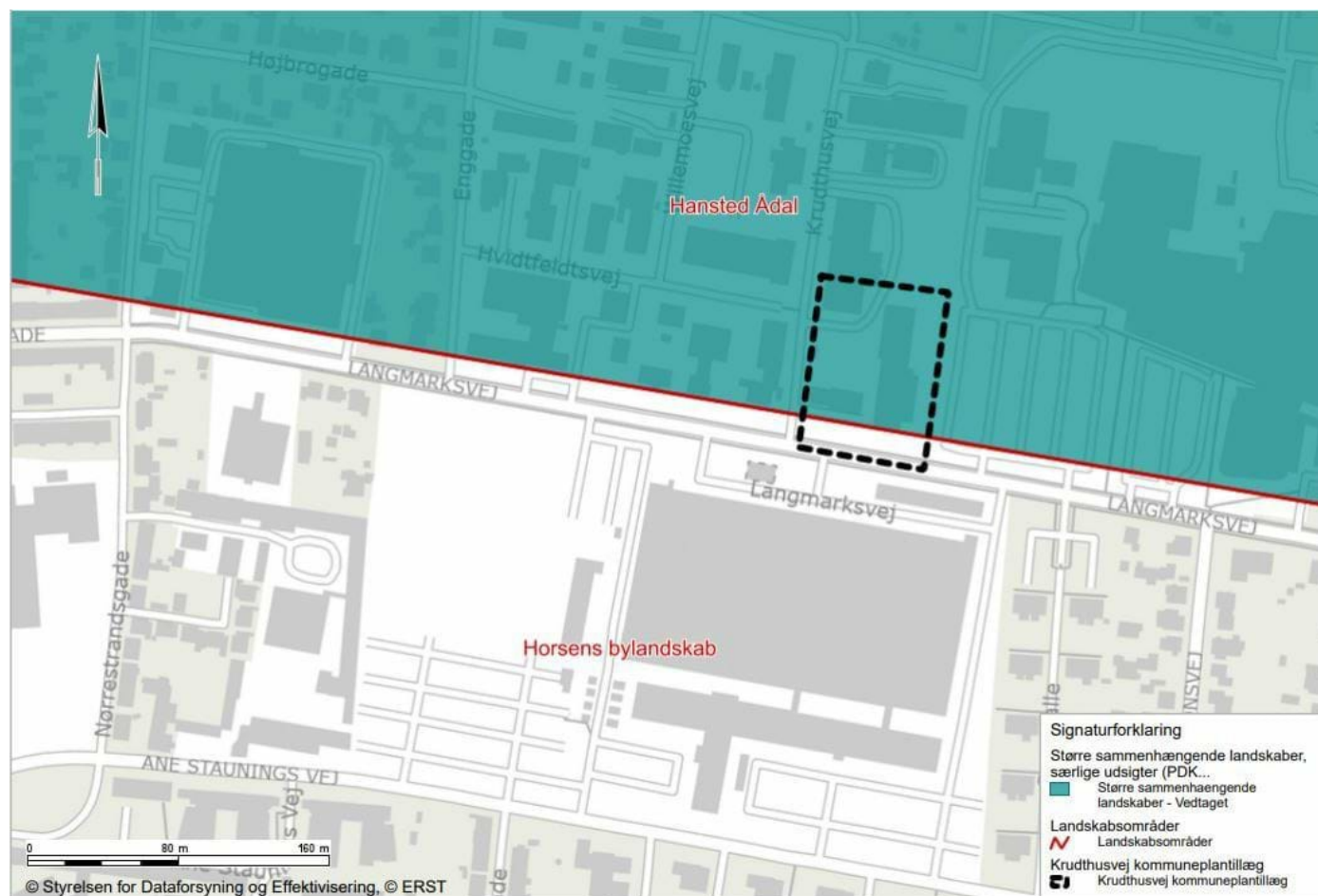


fig. 3.5 Større sammenhængende landskaber med særlige udsigter.

Retningslinje 5.4 Rekreative stier

Det fremgår af kommuneplanen, at de eksisterende, rekreative stier skal søges udvidet og forbundet, hvor der mangler sammenhænge i stinettet.

Der er stiforløb som løber i den vest- og østlige afgrænsning af området.

Stierne påvirkes ikke i forbindelse med dagligvarebutikken. Stiforløbet mod øst fortsættes ind på arealet med direkte forbindelse til butikkens indgangsparti.

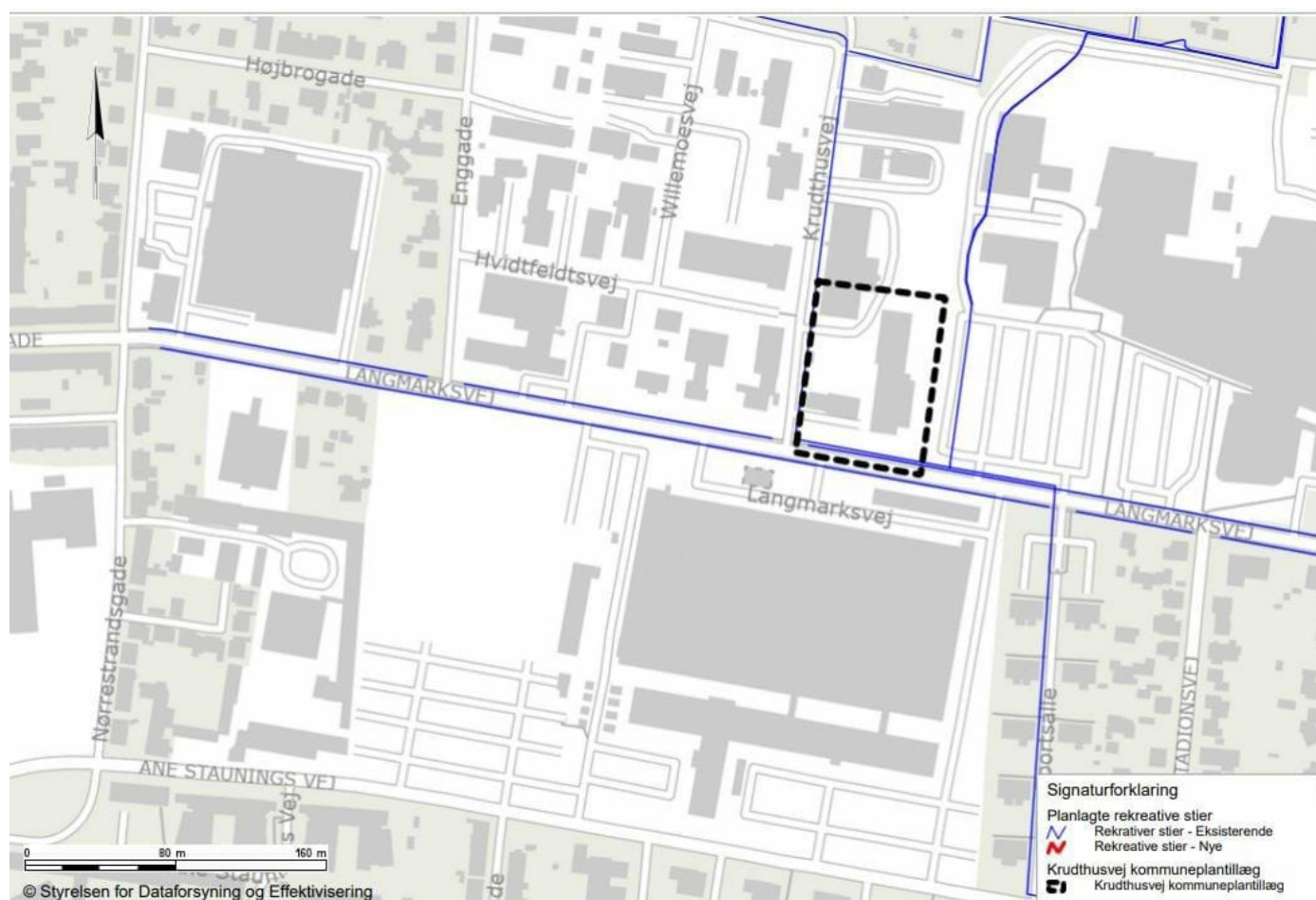


Fig.5.4 Rekreative stier

Retningslinje 8.1 Klimatilpasning

Bygherre skal jf. kommuneplan retningslinje 8.1.2 udarbejde og fremsende en vandhåndteringsplan for ekstremregn.

Af kommunes data fremgår det, at der ikke ledes store mængder skybrudsvand ind i området. Området er dog omfattet af et stort skybrudsopland som har hovedstrømningslinje gennem byen i nordlig retning mod Nørrestrand. Det samlede lavningsvolumen skal derfor opretholdes. Såfremt der under udførelse udjævnes i terrænet, skal der kompenseres med etablering af tilsvarende m^3 lavningsvolumen andetsteds på grunden. Dette for ikke at øge oversvømmelsesrisikoen nedstrøms området.

I forbindelse med lokalplanlægningen, skal der udarbejdes en vandhåndteringsplan, der redegør for håndtering af hverdagsregn og ekstremregn.

Ydermere skal status situationens strømningslinjer ind og ud af lokalplanområdet opretholdes.



Fig. 8.1 Strømningslinjer og skybrudskort

Retningslinje 8.3 Støjbelastede arealer

Dele af kommuneplantillæggets område er omfattet af retningslinje 8.3 for støjbelastede arealer, der fastsætter, at støjbelastede områder ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse (f.eks. boliger).

Konkret er dele af kommuneplantillæggets område påvirket af trafikstøj fra Langmarksvej. Da en dagligvarebutik ikke er en støjfølsom anvendelse, vurderes det, at planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjen.

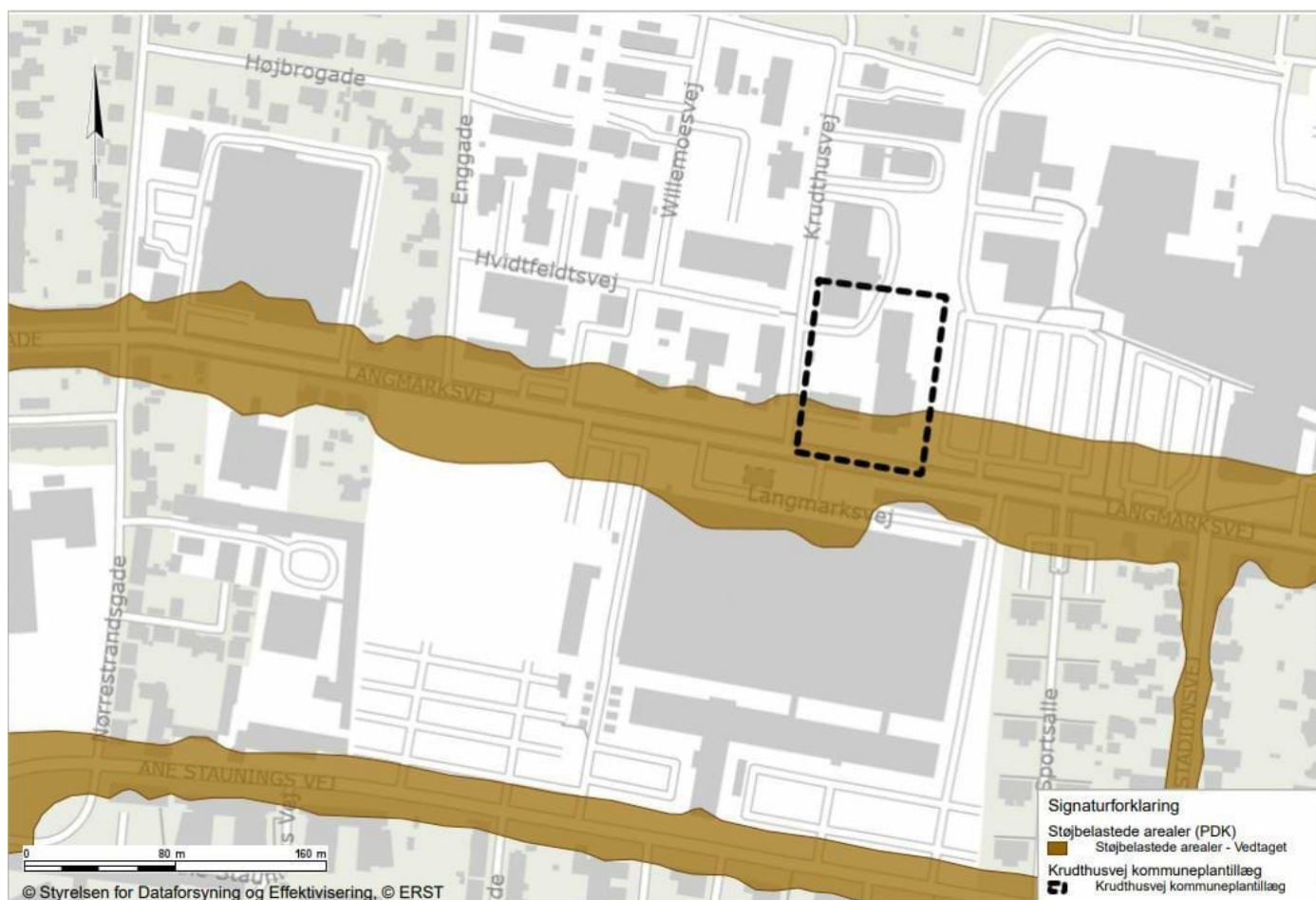


Fig. 8.3 Støjbelastede arealer

Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplantillægsområdet er i den gældende kommuneplan omfattet af rammeområderne 11BE02 til blandet bolig og erhverv samt del af 11OF13 udlagt til offentlig service. De eksisterende rammer reduceres og der oprettes en ny ramme med generel anvendelse som Centerområde og specifik anvendelse som Butik til lokalområdets forsyning.

Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 1.200 m², inkl. arealer til personalefaciliteter. Der kan kun etableres en enkeltstående butik til lokalforsyning indenfor rammen.

Ny bebyggelse kan opføres i 2 etager med en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40.

Miljøvurdering

Planforslagene 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 §10 screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslagene ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen.

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

Miljøscreening:

Horsens Kommune har, i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet efter §10, i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

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

- Biologiske mangfoldighed, fauna og flora.
- Befolkning, menneskers sundhed.
- Jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer.
- Materielle goder.
- Landskab, kulturarv, kirker, arkitektonisk, arkæologisk arv

Afgørelse.

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af krav om Miljøvurdering, idet de ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i miljøvurderingslovens § 10.

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Biologiske mangfoldighed, fauna og flora.

Planen øger den biologiske mangfoldighed ved at omdanne et værkstedsområde uden vegetation, til et butiksområde med øget brug af parktræer og bede med vegetation. Det bidrager til områdets biologiske mangfoldighed, ved at være beplantet med hjemmehørende arter, som er i synergi med dyre- og insektlivet i nærområdet.

Befolkning, menneskers sundhed.

Planen sikrer, at det er nemmere for lokalområdets befolkning at få klaret de daglige indkøb gående eller på cykel. Det styrker borgernes sundhed og nedsætter behovet for brug af transport til indkøb.

Daglige støjgener fra eksisterende erhverv i området forsvinder, og nye tilkommende støjgener vil kun være få daglige leverancer med lastbil, og ikke en vedvarende støjpåvirkning fra værkstederne.

Jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer.

Planområdet er klassificeret som forurenet med dieselolie, grundet en tidligere tankstation på en del af arealet. Der er ikke grundvand i området så risikoen for grundvandet er begrænset. Den registrerede jordforurening vil med en nedrivning af eksisterende bebyggelse, kunne håndteres efter gældende regler for oprensning. Der er derfor ved en omdannelse af området, en positiv miljøpåvirkning i forhold til den nuværende mulighed for at behandle forureningen.

En dagligvarebutik vil ikke udlede emissioner da den ikke anvender kemikalier som de eksisterende virksomheder gør. Butikken forsynes af fossilfri energi og bidrager ikke fremadrettet med forurenende emissioner til naboomgivelserne.

Der gives med planen mulighed for et tankanlæg til forsyning af områdets køretøjer. Tankanlægget vil blive etableret efter gældende regler for risiko for forurening, og vil på sigt bliver ændret til el-ladestander, hvormed en evt. risiko for forurening helt elimineres.

Samlet set er planen, grundet en oprydning og etablering af nye sikre anlæg, en miljøforbedring af eksisterende forhold på arealet, og ikke en væsentlig påvirkning.

Materielle goder.

Planen sikrer, at områdets beboere får et sted, hvor de dagligt, naturligt kan mødes uden forudgående planlægning.

Planen skaber naturligt liv i gadebilledet, også uden for normal arbejdstid, da planen sikrer dagligdags aktivitet i området alle ugens dage og i størstedelen af døgnets vågne timer.

Det er et materielt gode til området, fordi det styrker de sociale bånd blandt områdets beboere.

Områdets nuværende værksteder og erhvervsaktiviteter, kan ikke bidrage med en social sammenhængende dimension, som en dagligdagsbutik kan, da de ikke inviterer områdets beboere ind, og derudover har lukket i weekender og på helligdage, hvor området efterlades øde, uden aktivitet.

Det er funktionen i dagligvarebutikken, der er et materielt gode til området, som ikke direkte kan måles, men kun kan fornemmes af områdets beboere.

Landskab, kulturarv, kirker, arkitektonisk, arkæologisk arv

Planområdet er beliggende i et eksisterende erhvervsområde i byen, og uden tilknytning til omkringliggende natur. Det er en lav bygning på maks. 8.5 meter som passer ind i områdets karakter, og vil ikke være synlig i eller fra, det omkringliggende landskab, f.eks. Nørrestrand.

Der er ingen kirker i nærheden, og der er ingen arkæologiske værdier i området.

Planen vil derfor ikke påvirke landskab, kulturarv, kirker eller arkæologisk arv.

Arkitektonisk vil planen bidrage til området med en markant mørktegls shedtagsbygning, som lukker det grønne offentlige rum imellem Forum, Telefonfabrikken og planområdet.

Planen vil positivt bidrage til området med markant arkitektur og er en positivt miljøpåvirkning i forhold til arkitektur og en forskønnelse af områdets generelle karakter og udtryk.

Retsvirkninger

Tillægget til Kommuneplan 2021-33 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020).

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 28.03.2023

Forslaget er offentliggjort den 04.04.2023

Kommuneplantillægget er endelig godkendt i Horsens Byråd den 26.09.2023

Kommuneplantillægget er offentlig bekendtgjort den 28.09.2023

Høring

Kommuneplantillæg var i 8 ugers høring i perioden 04.04.2023 til 31.05.2023.

Klagevejledning

Efter *planlovens § 58 stk. 1, nr. 3*, er 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 inden for arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra

bekendtgørelsens tidspunkt.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>. Klageportalen finder du også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om 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 Horsens Kommune, Plan og By, Chr. M. Østergaardsvej 4, 8700 Horsens, planogby@horsens.dk, der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som 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 388](#)

Print

[Link til PDF](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

11OF13 - Kommuneplan 2021-2033

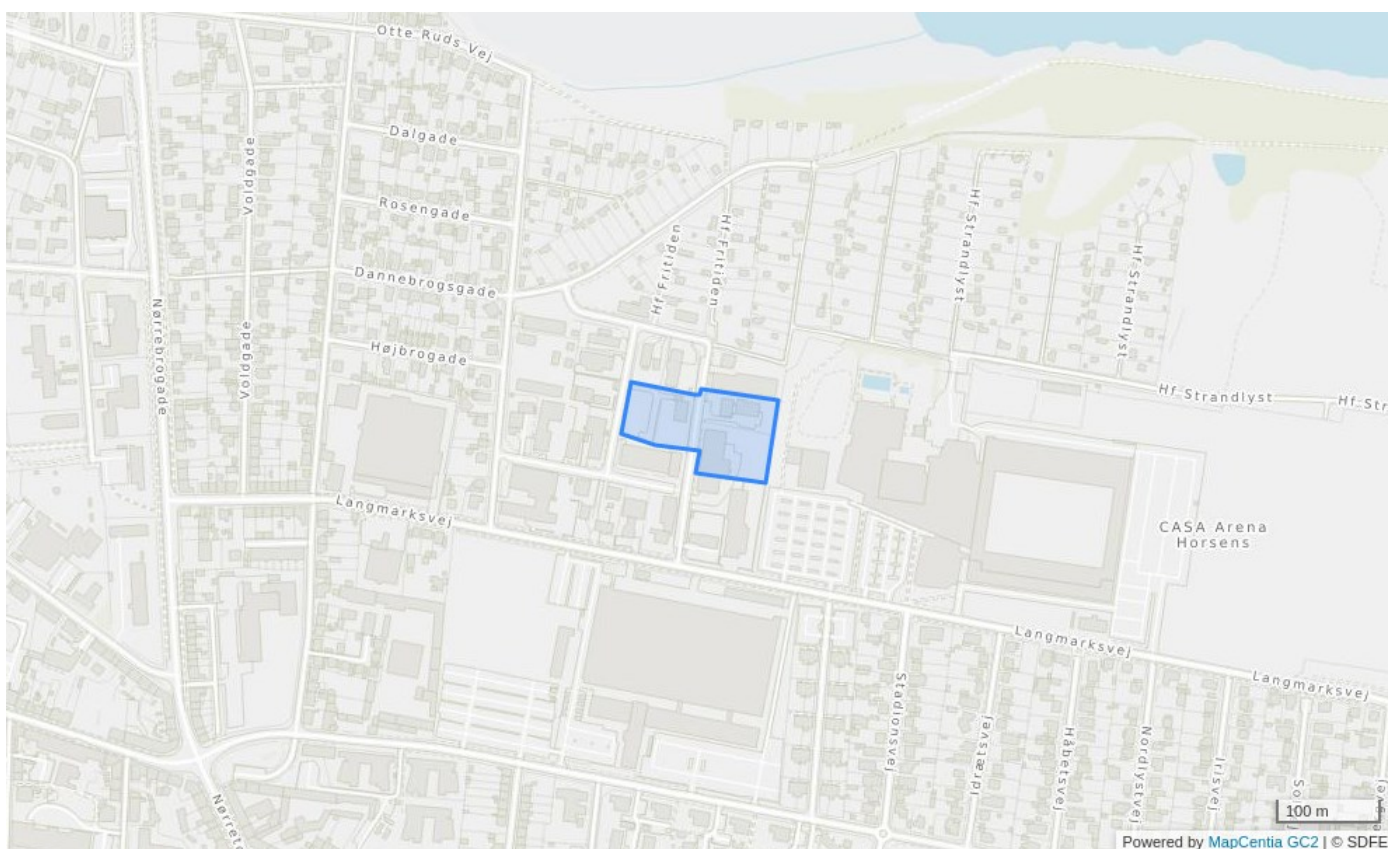
11BE02 - Kommuneplan 2021-2033

11CE03 - 2021-04, Centerformål, Krudthusvej, Horsens Øst

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

11BE02 - Kommuneplan 2021-2033

11OF13 - Kommuneplan 2021-2033



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	11OF13
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner, Daginstitutioner, Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Vedtagelsesdato	26-09-2023
Ikrafttrædelsesdato	28-09-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål. Indefor rammeområdet må der etableres skole, daginstitution, religiøse institutioner samt foreningsaktiviteter.

Status

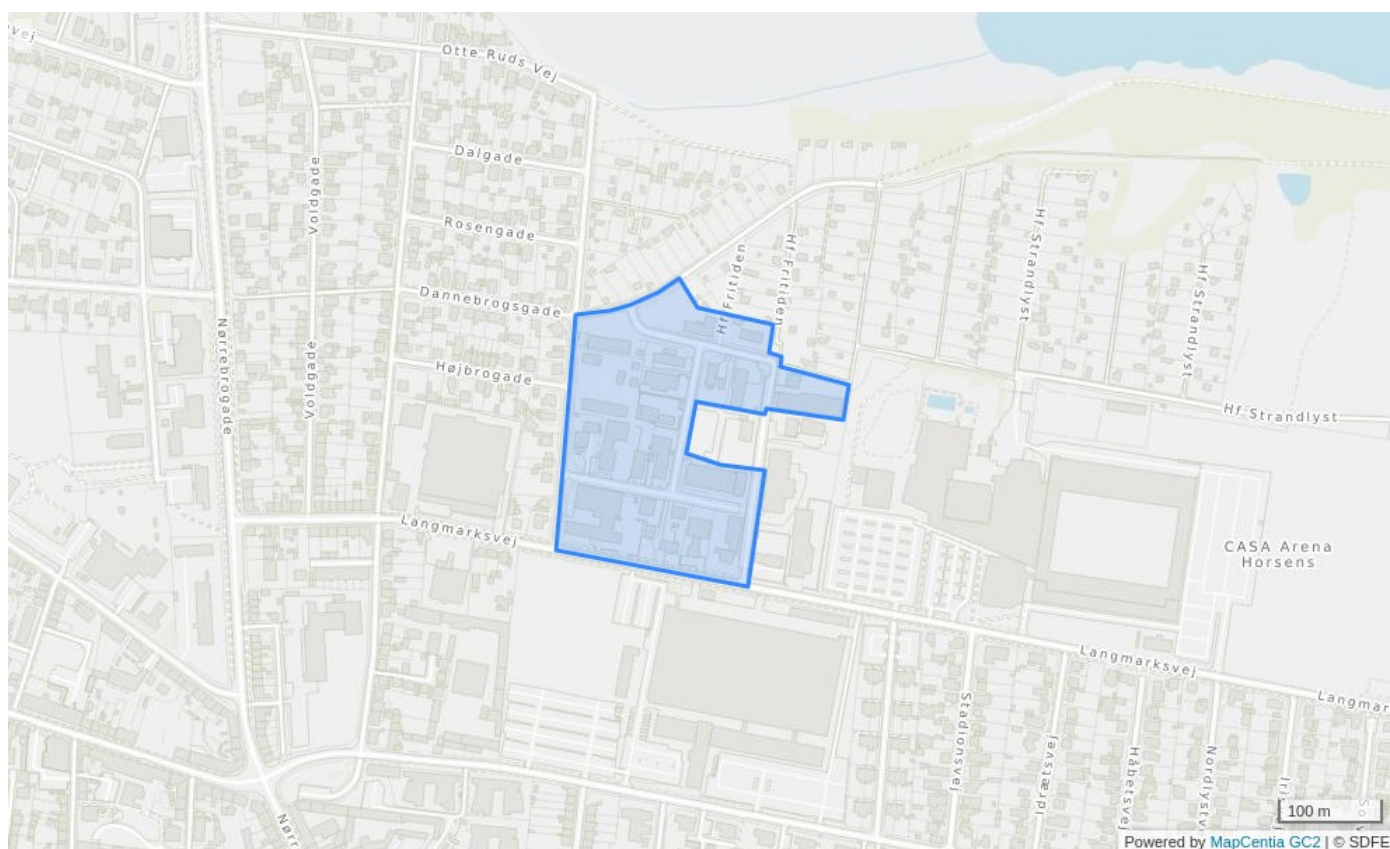
Vedtaget

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.

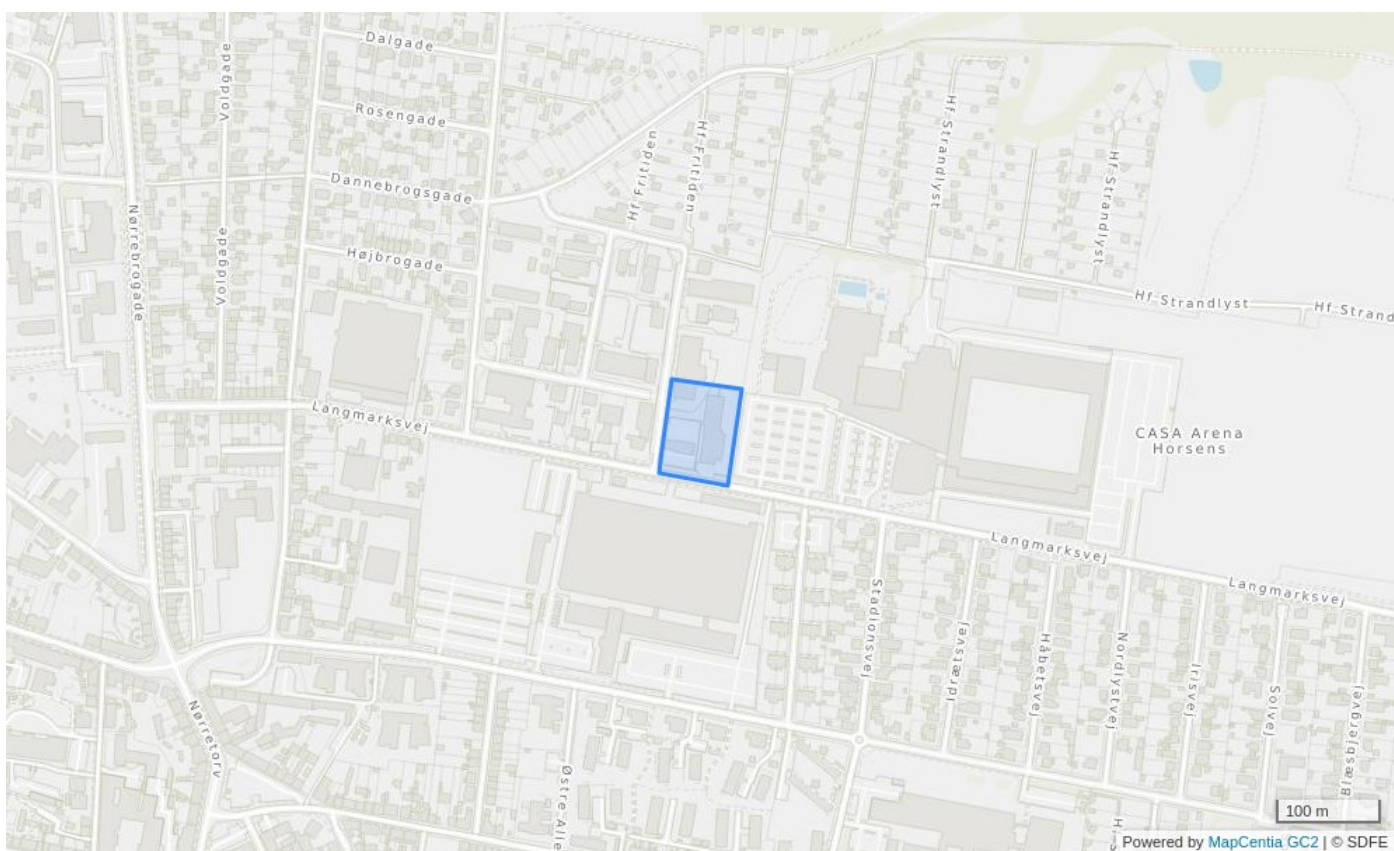


Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	11BE02
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde, Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Vedtagelsesdato	26-09-2023
Ikrafttrædelsesdato	28-09-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervs- og boligformål. Indenfor rammen kan der etableres kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration med mere, mindre

Status

Vedttaget

	håndværks- og værkstedsvirksomhed samt boliger i form af åben-lav og tæt-lav byggeri.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Den sydlige del af rammeområdet er udpeget som potentialeområde for byomdannelse, hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for området. Den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav er 30.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør
Notat	Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	2021-04, Centerformål, Krudthusvej, Horsens Øst
Rammenummer	11CE03
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Butikker til lokalområdets forsyning, Tankstation
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	28-03-2023
Vedtagelsesdato	26-09-2023
Ikrafttrædelsesdato	28-09-2023
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål.
Notat: Områdets anvendelse	Der kan kun etableres en enkeltstående butik til lokalforsyning indenfor rammen.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 1.200 m ² , inkl. arealer

Status

Vedtaget

til personalefaciliteter.

KOMMUNEPLANTILLÆG 2021-04, CENTERFORMÅL. KRUDTHUSVEJ ØST

Status:

Kommuneplan-id:

Tillæg nummer:

Plannavn:

Gælder for hele kommunen:

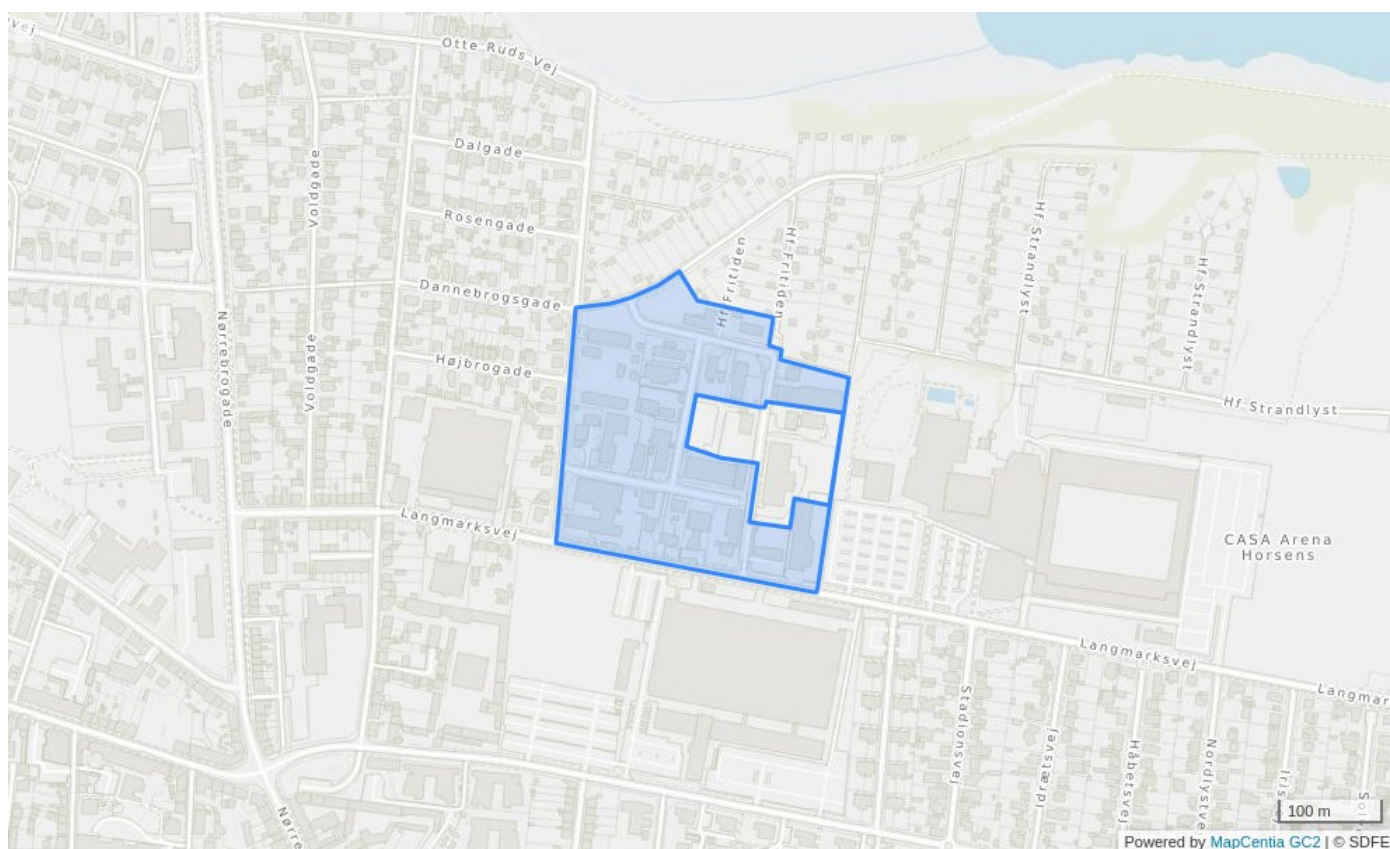
Kladde

2021-04

Centerformål. Krudthusvej Øst

Nej

Formål

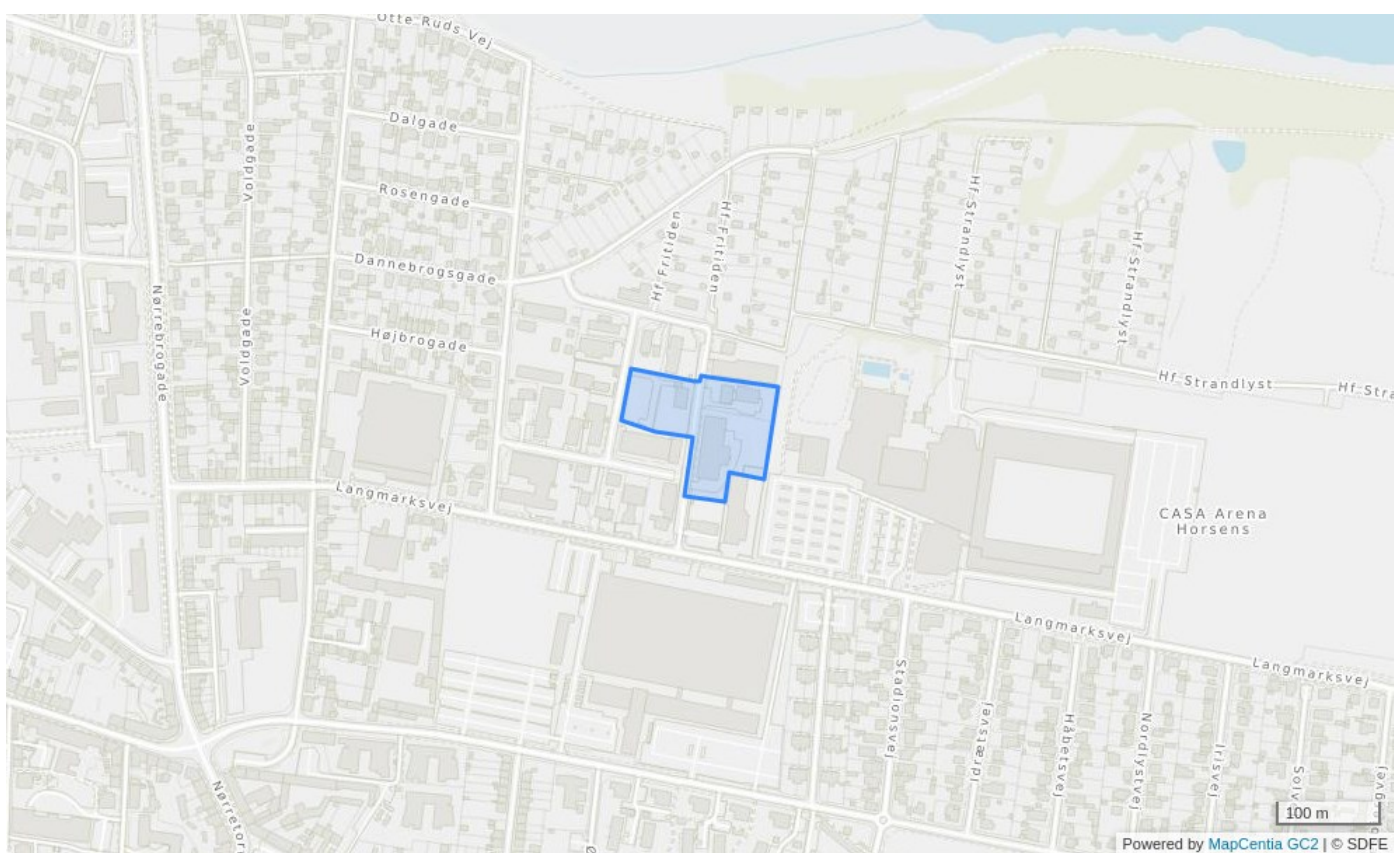


Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	11BE02
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde, Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervs- og boligformål. Indenfor rammen kan der etableres kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration med mere, mindre

Status

Aflyst

	håndværks- og værkstedsvirksomhed samt boliger i form af åben-lav og tæt-lav byggeri.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Den sydlige del af rammeområdet er udpeget som potentialeområde for byomdannelse, hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for området. Den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav er 30.
Notat: Miljøforhold	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør
Notat	Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	11OF13
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner, Daginstitutioner, Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål. Indefor rammeområdet må der etableres skole, daginstitution, religiøse institutioner samt foreningsaktiviteter.

Status

Aflyst

Notat: Miljøforhold

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Oversvømmelse: Nedbør

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.