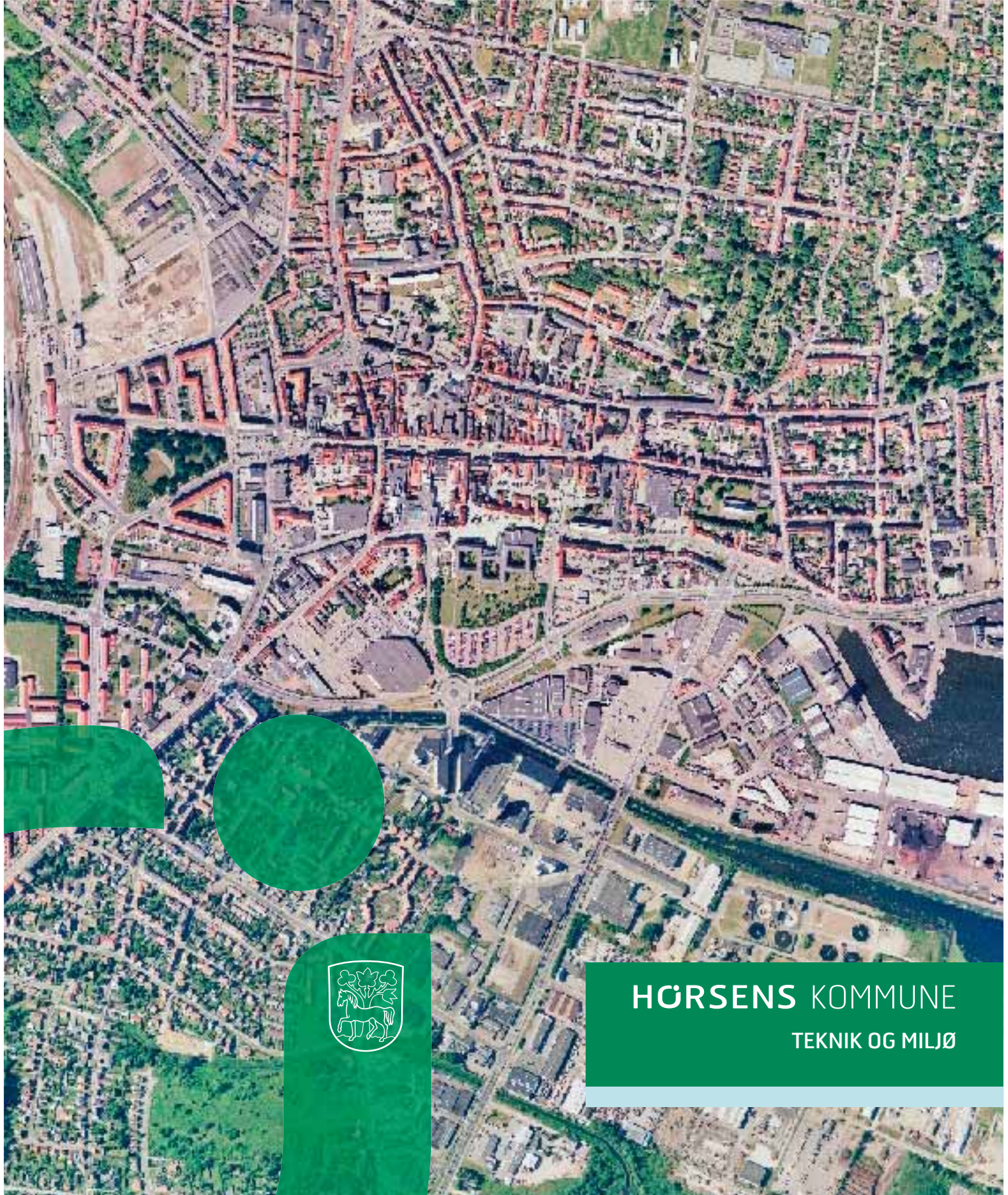


# Afgrænsning af Horsens bymidte

Kommuneplantillæg 5 - 2010, Horsens by



**HØRSENS** KOMMUNE

TEKNIK OG MILJØ



## Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>
Kommuneplantillæggets formål	4
Kommuneplantillæggets baggrund	4
Eksisterende og fremtidige forhold	4
Gældende og ny planlægning	4
Statistisk bymidteafgrænsning	4
Planlovens § 11 e, stk. 4	6
Andre planer og love	10
<b>Rammer for lokalplanlægning</b>	<b>11</b>
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	<b>12</b>
<b>Kortbilag</b>	<b>13</b>
Kortbilag 1 til Kommuneplantillæg 5 - 2010	13
Kortbilag 2 til Kommuneplantillæg 5 - 2010	14

## Redegørelse

### Kommuneplantillæggets formål

Formålet med dette Kommuneplantillæg er at udvide bymidteafgrænsningen for Horsens bymidte (butiksafgrænsningen i den centrale del af byen) med et areal umiddelbart vest for Lichtensbergsgade og den eksisterende bymidteafgrænsning. Se Kortbilag 1.

Ydermere opdeler kommuneplantillægget området der inddrages til henholdsvis Centerområde og område til Fritidsformål og rekreation.

### Kommuneplantillæggets baggrund

En privat investor og en større boligforening ønsker sammen at realisere et projekt med almene boliger og butikker ved Blumersgade mellem havnesporet og Bygholm Å.

Horsens Kommune vurderer imidlertid at den nye bebyggelse kræver en ny lokalplan. Dette betyder at ny bebyggelse bliver omfattet af gældende lovgivning. Efter disse vil der således ikke kunne placeres butikker i området, da dette ikke er del af et udpeget område til butikformål. Eksisterende butikker vil altså ikke kunne videreføres. Horsens kommune finder ikke at dette er hensigtsmæssigt - særligt ikke når det tages i betragtning, at området støder umiddelbart op til Horsens Bymidte, hvorfor nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet.

### Eksisterende og fremtidige forhold

Der er idag placeret såvel boliger som butikker i området i en ældre bebyggelse, se fig. 1 og 2. Efter ny lokalplanlægning påtænkes Blumersgade 8 nedrevet og på stedet opført ca. 43 almene boliger, med såvel de eksisterende butikker som nogle få nye indplaceret i stueplan, se fig. 3 og 4. Projektet vil give området et tiltrængt fysisk løft.

### Gældende og ny planlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 118 samt delvist af lokalplan nr. 83, 106 samt 150 (skilte og facader). Anvendelsen af området er i lokalplan 118 fastlagt til erhvervsformål - kontorvirksomhed, i lokalplan 83 til centerformål, offentlige formål og boligformål samt i lokalplan 106 til boligformål, butikscener og parkeringsanlæg. Området omkring Blumersgade 8, hvor der ønskes etableret almene boliger samt butikker, er omfattet af lokalplan 106. Der er altså i gældende planlægning mulighed for at opføre butikker i området.

### Statistisk bymidteafgrænsning

Teknik & Miljø har foretaget en statistisk afgrænsning af Horsens bymidte (butiksafgrænsningen i den centrale del af byen) i henhold til metoden beskrevet i bekendtgørelse nr. 1093 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre samt Vejledning om detailhandelsplanlægning.



Fig. 1. Bebyggelsen langs Blumersgade set mod vest  
Foto: Horsens Kommune



Fig. 2. Bebyggelsen langs Blumersgade set mod øst  
Foto: Horsens Kommune



Fig 3. Påtænkt ny bebyggelse set fra Claus Cortsens Gade

Illustration: RUM Arkitekter

Hele området mellem Lichtenbergsgade, Bygholm Å, Claus Cortsens Gade og Havnesporet omfattes af den afgrænsning der fremkommer efter den statistiske metode, hvorfor dette område indlemmes i bymidteafgrænsningen for Horsens bymidte.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 1, stk. 2, umiddelbart kommuneplanlægge for en udvidelse af afgrænsningen af bymidten inden for områderne, hvor den statistiske metode laver en afgrænsning. Der skal dog redegøres for udvidelsen i henhold til kravene til kommuneplanens redegørelse i planlovens § 11 e, stk. 4 - 7. Dette redegørelseskrav er opfyldt med den efterfølgende redegørelse. Visse punkter er dog ikke relevante, hvorfor der naturligt ikke er redegjort for dem.

Den oprindelige afgrænsning samt resultatet af den statistiske metode og den ønskede udvidelse af bymidteafgrænsningen kan ses på kortbilag 1.



Fig. 4. Påtænkt ny bebyggelse set mod vest

Illustration: RUM Arkitekter

### Planlovens § 11 e, stk. 4

I det følgende redegøres der for relevante ændringer i kommunens samlede detailhandelsplanlægning ved udvidelse af bymidteafgrænsningen med området mellem Lichtenbergsgade, Bygholm å, Claus Cortsens Gade og Havnesporet.

#### Vurdering af eksisterende bruttoetageareal

Der har været, og er fortsat uagtet den igangværende krise, stort fokus på Horsens fra butiksviklernes side. De seneste år har byen således oplevet stor aktivitet på butiksområdet med lokalisering af flere butikskæder og butikskoncepter der ikke tidligere har været at finde i byen. Der er således fortsat forventninger om stigende omsætning i byen og oplandet, primært afledt af tilflytning til byen og oplandet af borgere og virksomheder. Hertil kommer, at omsætningen pr. kvadratmeter er meget høj i bymidten og er steget markant siden sidste planperiode. Dette indikerer, at der er et væsentligt behov for mere areal i bymidten.

I området mellem Lichtenbergsgade, Bygholm å, Claus Cortsens Gade og Havnesporet, der ønskes inddraget i Horsens bymidte er der idag placeret 850 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksføremål. Der er tale om udvalgsvarerbutikker - rideudstyr, samt cykel- og knallerthandel. Hertil er der placeret arkitektvirksomhed samt fotografisk virksomhed i området samt det lokale skattekontor.

Der er for få butikker i området til at kunne offentliggøre særskilte omsætningstal. Horsens Kommune er dog i besiddelse af disse tal. Omsætningen pr. m<sup>2</sup> vurderes at ligge på niveau

med lignende butikker i Horsens Bymidte.

Som supplement til vurderingen er nedenfor vist omsætningstal for den samlede bymidte fra den for nyligt offentliggjorte kommuneplan 2009-21. Tallene her viser klart at der forventes en kraftig vækst i Horsens bymidte frem mod år 2013.

#### Vurdering af behovet for nybyggeri

Vurderingerne tager bl.a. udgangspunkt i "Detailhandelen i bydelene i Horsens Kommune 2007-2013" udarbejdet for Horsens Kommune af planlægningsfirmaet Erik Agergård ApS og anvendt i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009-21.

Horsens er i dag en god handelsby for hele sit opland - dvs. ud over Horsens Kommune også Hedensted, Skanderborg og Odder kommuner samt dele af Ikast-Brandeborg kommune.

Horsens Kommune har de senere år – i lighed med de fleste øvrige kommuner indenfor Horsens bys opland og i Østjylland i øvrigt, haft en markant vækst i nye borgere og virksomheder, herunder i detailhandelsbranchen.

Uagtet den nuværende nedgang i økonomien er denne tendens fortsat og forventes ligeledes fremover at fortsætte grundet den generelle vandring fra vest mod øst i Jylland og det faktum at de fleste nye arbejdspladser skabes i det østjyske bybånd. Kommunen forventes således stadig at nå 90.000 indbyggere indenfor planperioden (80.102 pr. 1/1 2008), ligesom der stadig er mange ønsker om butiklokalisering. Den største tilvækst ventes naturligt at ligge i Horsens by, men også i Brædstrup og mellebyerne (bysamfund mellem 400 - 2500 indbyggere) forventes

Horsens bymidte	Dagligvarer	Tekstil	Andre udvalgsvarer	Sum/Gennemsnit
Butiksareal i m <sup>2</sup>	23.705	25.335	68.645	117.685
Omsætning i 2007 i mio.	921,9	578,3	1.549,0	3.049,2
Forventet omsætning i 2013 i mio.	1.109,0	655,6	1.690,5	3.455,1
Ændring i %	+20	+13	+9	+13

Fig.5 Omsætningstal for Horsens bymidte - Kommuneplan 2009-21

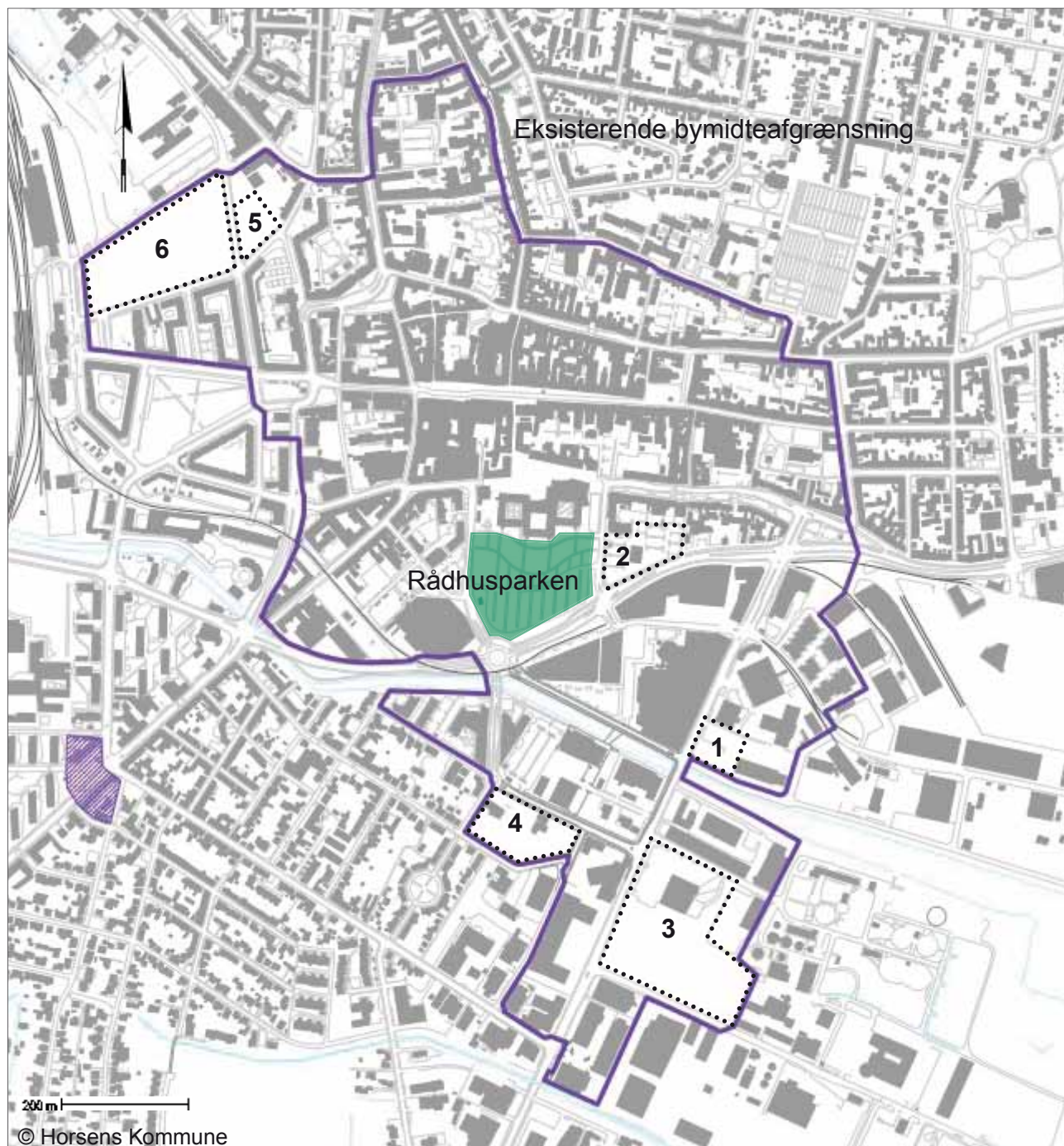


Fig 6. Redegørelse for den igangværende planlægning/udnyttelse af planmulighederne i Horsens bymidte  
Illustration: Horsens Kommune

vækst, bl.a. som følge af en stigende bosætning her. Særligt disse forhold, men i høj grad også de forhold nævnt i de foregående afsnit, peger på at detailhandelen i Horsens bymidte fortsat vil have behov for udviklingsmuligheder.

Efterspørgslen efter midtbynære lokaliseringsmuligheder indenfor detailhandels-, kontor- og serviceområdet er fortsat stor og denne tendens skærpes af Planlovens krav om placering af butikker i bymidterne. Horsens by står samtidigt, til trods for den igangværende krise, stærkt bl.a. i kraft af et godt by-brand samt stor befolknings- og virksomhedstilvækst. Tilsammen har det betydet en tiltagende knaphed på arealer.

Da udviklingen under de sidste års højkonjunktur har gået ekseptionelt hurtig, herunder også på detailhandelsområdet, er nogle af arealerne indenfor den eksisterende midtbyafgrænsning ikke omdannet/bebygget endnu, hvorfor de fremstår som ledige. Dette er imidlertid ikke tilfældet. Stort set alle arealer er under realisering, planlægning eller i udbud. Realisering af nye projekter i øvrigt sker derfor langt overvejende ved omdannelse og fortætning. Herudover har Horsens Kommune i kommuneplan 2009-21 mulighed for op til 3 udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>. Dette indebærer at butikskæder og koncepter, der ikke tidligere har været at finde i Horsens sandsynligvis vil søge at lokalisere sig her, hvilket yderligere vil lægge pres på arealressourcen inden for bymidteafgrænsningen for Horsens by.

På figur 6. og efterfølgende er der redegjort for den igangværende planlægning/udnyttelse af planmulighederne.

Område 1: Området er omfattet af lokalplan 5 - 2007, Centerområde, Grønlandsvej. Mulighed for 10.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikksformål. Realisering ved Høegh Guldbergs Gade/Ove Jensens Alle forventes igangsat snarest.

Område 2: Området mod J. Chr. Juliussens Vej/Høegh Guldbergs Gade har netop været i udbud.

Mulighed for 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikksformål i forbindelse med parkeringshus. Forventet lokalplanlægning ultimo 2010.

Område 3: Området er omfattet af lokalplan 9 - 2008, Butikscenter Høegh Guldbergs Gade. Området er under realisering med ca. 10.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikksformål. Butikslokalene er udlejet. Den østlige del af området er solgt fra til transportvirksomhed.

Område 4: Området er en del af lokalplan 16 - 2008, Holmboes alle, Bygholm Å der udlægger området til boliger. Bygning af almene boliger går igang medio 2010.

Område 5: Området er omfattet af lokalplan 228, Nyt byggeri på Rørfabrikken, Konsul Jensens Gade 2. Mulighed for 800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikksformål. Etape 1 er realiseret. Bygning af almene boliger i etape 2 går igang medio 2010.

Område 6: Området har været i udbud med tilhørende arkitektkonkurrence. Der forhandles med investor. Indenfor området skal placeres kulturstation, butikscenter og boliger. Lokalplanlægning igangsættes når forhandlingerne er faldet på plads.

I området mellem Lichtenbergsgade, Bygholm å, Claus Cortsens Gade og Havnesporet, ønskes det eksisterende butikksareal udvidet til ialt ca. 1.750 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikksformål ved omdannelse af området. Der er således tale om at give de eksisterende butikker mulighed for at blive videreført i nye lokaler, samt at udvide butikksarealet med ca. 900 m<sup>2</sup>.

Nærværende kommuneplantillæg ændrer ikke den samlede udbygningsramme for detailhandel i Horsens bymidte.

#### **Målene for detailhandelsstrukturen**

Det er Byrådets målsætninger på detailhandelsområdet at,

- fremme et stærkt og varieret butiksudbud i Kommunen samt sikre balance i butiksklokaliseringen således at der opnås nærhed og god tilgængelighed for borgerne, især for dem uden bil,
- den lokale dagligvarehandel, især i de mindre bysamfund, kan opretholdes og styrkes,
- skabe udvikling og gode levevilkår i landdistrikterne ved at der fortsat kan etableres butikker her,
- butikker placeres centralt i byerne (bymidten) – henholdsvis centralt i bydelene (bydelscentre) og skal søges placeret centralt i lokalcentre.
- Undtaget herfra er mindre butikker, der alene betjener et begrænset byområde (lokalområde), sommerhusområde eller landsby samt butikker der forhandler særligt pladskrævende varer,
- udviklingen på detailhandelsområdet skal være med til at sikre at såvel bymidten som bydelscentre i hovedbyen Horsens samt de øvrige bymidter og lokalcentre er levende og velfungerende og at udviklingen sker på et miljø- og samfundsmæssigt bæredygtigt grundlag,
- Horsens bys rolle i det østjyske bybånd og som dynamisk og bærende egnscenter for hele det naturlige og vidtstrakte handelsopland – Horsens egnen, skal udbygges. Dette med såvel nye egnscenterfunktioner – bl.a. udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>, som egentlige landsdelscenterfunktioner således at borgerne på Horsens egnen opnår et tilfredsstillende serviceniveau i regional balance med landsdelscentre Århus og Trekantsområdet,
- Brædstrup bys rolle som hovedby i kommunens vestligste del skal opretholdes og udbygges.
- at store udvalgswarebutikker fortrinsvis skal placeres i den nyere del af bymidten, syd for Niels Gyldings Gade
- at den fysiske forbindelse for gående mellem gågaderne i den historiske bykerne og centerområdet i den nyere del af bymidten skal forbedres, og
- at området i bymidten syd for Åboulevarden, Løvenørnsgade og Sønderbrogade skal søges fortættet.

Butikkerne (eksisterende og planlagte) i Horsens bymidte udgør for en stor andels vedkommende en del af de egnscenterfunktioner, der må kunne forventes i en by af Horsens størrelse.

Butikkerne betjener i overvejende grad Horsens by og handelsopland. Dette udgøres primært af Horsens kommune, de østlige dele af Ikast-Brande kommune og en stor del af Hedensted kommune. Det sekundære opland udgøres af Odder og Skanderborg kommuner samt den resterende del af Hedensted kommune.

Nærværende kommuneplantillæg ændrer ikke retningslinjerne for den kommunale detailhandelsstruktur.

### **Planlægningen og målene for den kommunale hovedstruktur**

Planlægningen for såvel den samlede bymidteafgrænsning som for udvidelsen heraf, er i fuld overensstemmelse med målene i den kommunale hovedstruktur.

Generelt, og lokalt i området mellem Lichtenbergsgade, Bygholm å, Claus Cortsens Gade og Havnesporet, fremmer planlægningen et varieret butiksudbud. Planlægningen sikrer god tilgængelighed for borgerne, hvilket igen sikrer at planlægningen sker på et miljø- og samfundsmæssigt bæredygtigt grundlag. Hertil sikres at Horsens bys rolle som dynamisk og bærende egnscenter for hele det naturlige og vidtstrakte handelsopland opretholdes.

Udvidelse af bymidteafgrænsningen vurderes ikke at være til fare for butiksudbudet i de mindre

Herudover er det Byrådets specifikke mål for detailhandelsstrukturen i Horsens bymidte,

og mellemstore byer, da omfanget af såvel udvikelsen samt det butiksareal der planlægges for er meget beskedent. Dette særligt i lyset af den forudgående beskrevne udvikling generelt.

Derimod sikrer planlægningen at de eksisterende butikker kan videreføres i nye lokaler i et mere levende og fysisk forbedret bymiljø.

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

Bymidten i Horsens er velforsynet med kollektiv trafik på højt niveau, herunder en centralt placeret jernbanestation på hovedlinien Ålborg - København. Denne er tilknyttet en busterminal til lokale og regionale busser, hvilket giver god mulighed for omstigning. Såvel jernbanestation som busterminal ligger umiddelbart op til bymidten, hvorfor borgere uden bil har let adgang til transport og indkøb mm. i bymidten.

Området mellem Lichtenbergsgade, Bygholm å, Claus Cortsens Gade og Havnesporet, der ønskes inddraget i Horsens bymidte ligger indenfor en radius på 350 m fra såvel banegård som busterminal.

#### **Planlovens § 11 e, stk. 5**

Punktet er ikke relevant for nærværende kommuneplantillæg.

#### **Planlovens § 11 e, stk. 6**

Punktet er ikke relevant for nærværende kommuneplantillæg.

#### **Planlovens § 11 e, stk. 7**

Punktet er ikke relevant for nærværende kommuneplantillæg.

## **Andre planer og love**

#### **Miljøvurdering**

I henhold til § 4 i Lov om Miljøvurdering har Teknik og Miljø vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

## Rammer for lokalplanlægning

### Statistisk bymidteafgrænsning

Teknik & Miljø har foretaget en statistisk afgrænsning af Horsens bymidte (butiksafgrænsningen i den centrale del af byen) i henhold til metoden beskrevet i bekendtgørelse nr. 1093 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre samt Vejledning om detailhandelsplanlægning.

Hele området mellem Lichtenbergsgade, Bygholm å, Claus Cortsens Gade og Havnesporet omfattes af den afgrænsning der fremkommer efter den statistiske metode, hvorfor dette område indlemmes i bymidteafgrænsningen for Horsens bymidte.

Vedrørende redegørelse i henhold til kravene til kommuneplanens redegørelse i planlovens § 11 e, stk. 4 - 7, se redegørelsdelen s. 6.

Den oprindelige afgrænsning samt resultatet af den statistiske metode og den ønskede udvidelse af bymidteafgrænsningen kan ses på kortbilag 1 til Kommuneplantillæg 5 - 2010, afgrænsning af Horsens bymidte.

### Rammeområde

Området udgør Kommuneplanens rammeområde HR.00.06.G2 og HR.00.06. C1

Rammeområdet afgrænsning er vist på kortbilag 2 til Kommuneplantillæg 5 - 2010, afgrænsning af Horsens bymidte.

### Gældende lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 118 samt delvist af lokalplan nr. 83, 106, 150 og forslag til lokalplan 4 - 2010, Boliger og butikker, Blumersgade.

### Områdets Status

Området udgør idag kommuneplanens rammeområde HR.00.06.I.2., der er udlagt til boligeområde samt område HR.00.06.I.3., der er udlagt til erhvervsområde.

### Områdets fremtidig anvendelse

HR.00.06.G2

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål og rekreation; bypark med tilhørende bygningsmæssige faciliteter.

HR.00.06. C1

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål; butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service

### Redegørelse

Området er idag omfattet af kommuneplanens rammeområde HR.00.06.I.2. samt HR.00.06.I.3. Disse rammeområder ophæves for området og istedet oprettes rammeområde HR.00.06.G2 og HR.00.06. C1

Ændringen er en følge af et ønske om nybyggeri indenfor område HR.00.06.I.2., herunder butikker - nye som eksisterende. Dette betyder at området skal indlemmes i bymidteafgrænsningen for Horsens bymidte.

Der har været afholdt forudgående offentlighed vedr. ændringen i kommuneplanen.

**Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Horsens Byråd.  
Horsens, den 31. august 2010  
p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

Sign. /  
Sign.

Niels Aalund  
Kommunaldirektør

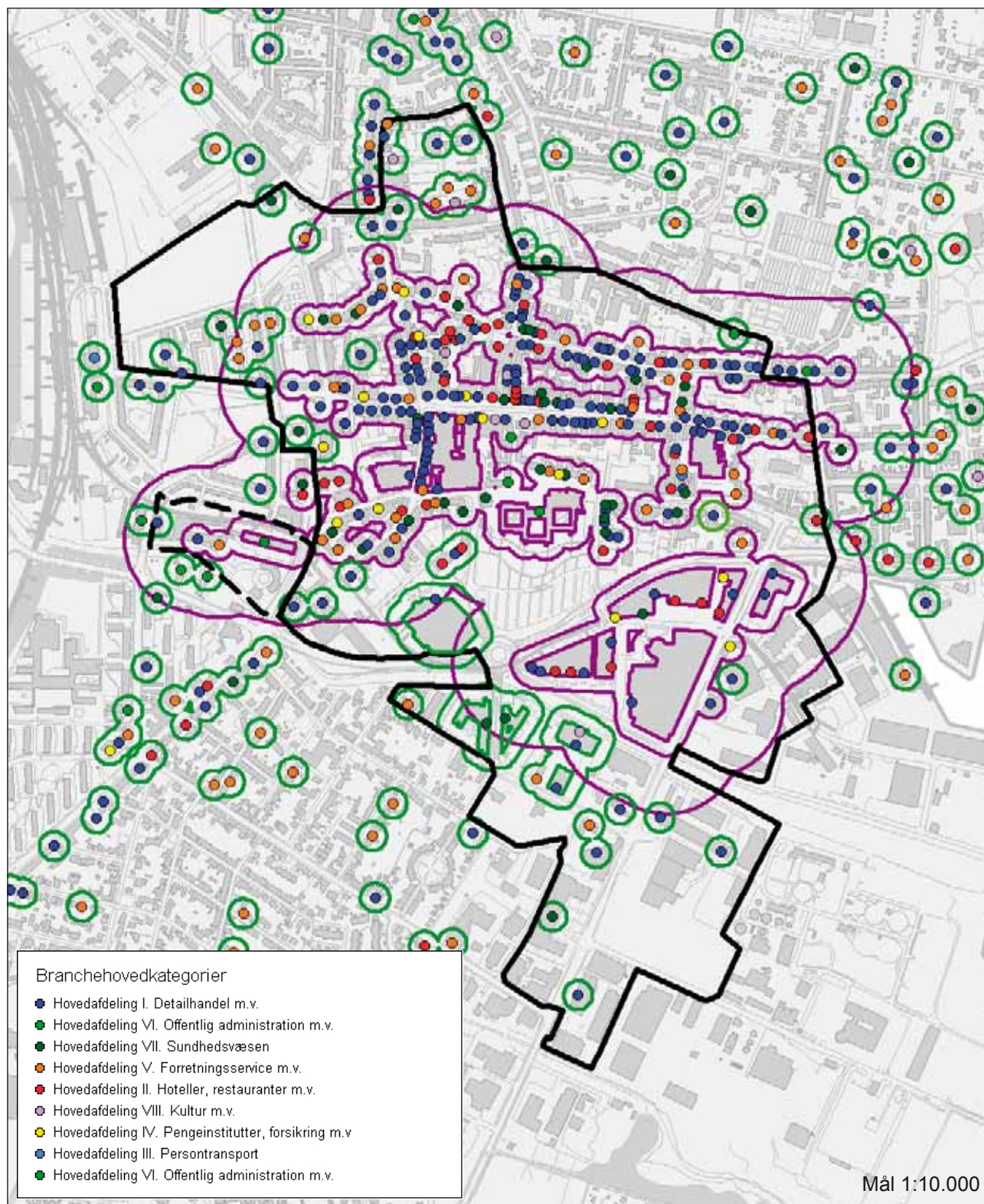
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages  
foranstående lokalplan endeligt.  
Horsens den 14. december 2010  
p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

Sign. /  
Sign.

Niels Aalund  
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 8. september 2010  
Endelig offentliggjort d. 22. december 2010



Adressepunkt og nærareal



Eksisterende  
bymidteafgrænsning



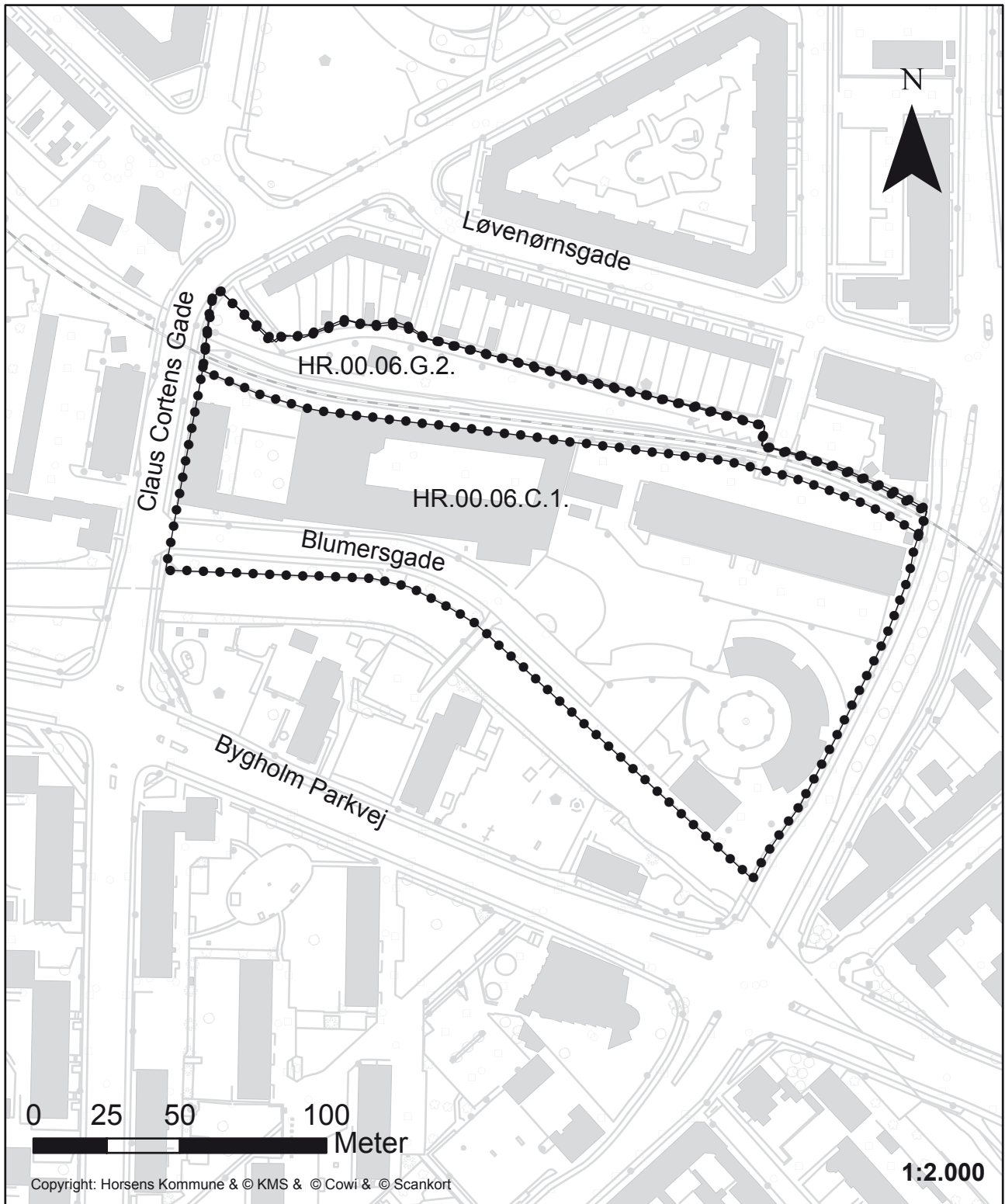
Udvidelse af bymidte-  
afgrænsningen

### Kortbilag 1 til Kommuneplantillæg 5 - 2010,

Bymidteafgrænsning for Horsens bymidte

Teknik & Miljø

December 2010



- ..... Områdegrænse
- HR.00.06.C.1. Rammeområde

### Kortbilag 2 til Kommuneplantillæg 5 - 2010

Rammeområde HR.00.06.G2 og HR.00.06. C1

Horsens Kommune

Teknik & Miljø

December 2010





Horsens Kommune  
Rådhusvej 4  
8700 Horsens

Telefon: 76 29 29 29  
Telefax: 76 29 27 42

[teknikogmiljo@horsens.dk](mailto:teknikogmiljo@horsens.dk)  
[www.horsenskommune.dk](http://www.horsenskommune.dk)

**HÖRSENS** KOMMUNE  
TEKNIK OG MILJØ

---