

Tillæg nr. 27

til kommuneplanen for
Holstebro Kommune
(Kommuneplaner 2004, 2001, 2005)



Detailhandelsplan 2008
med et butikscenter Hostrups

Udkast 2008-08-12



HOLSTEBRO KOMMUNE

Forord

Dette tillæg til kommuneplanen har til formål at fastlægge samlede retningslinier og rammer for udbygning med butikker og detailhandel i hele den ny Holstebro kommune. Tillægget rummer dermed ændringer til alle de tre endnu aktuelle kommuneplaner 2001 for den tidligere Ulfborg-Vemb Kommunes område, 2004 for gl. Holstebro Kommunes område og 2005 for den tidligere Vinderup Kommunes område.

Tillægget fastlægger - ud fra en gennemgang og vurdering af butiksstrukturen i kommunen - nye retningslinier for butiksarealernes fordeling på bysamfund mv. og for størrelsen på butikker i henhold til en planlovændring særligt for detailhandel i 2007. Herunder fastlægges en udvidelse af Holstebro bymidte til også at omfatte politigård og retsbygning samt område 2.C2 (Hostrupsvej). Rammerne for lokalplanlægning ændres kun i begrænset omfang, enten nødvendiggjort af de nye retningslinier eller som en naturlig følge af dem.

VVM

Tillægget tilvejebringes endvidere for at opfylde bestemmelser i planloven om, at visse enkeltanlæg skal underkastes en særlig vurdering af virkningerne på miljøet (VVM-pligt).

Fra JRK Invest A/S i samarbejde med MT Højgaard A/S foreligger ansøgning med ledsagende projektbeskrivelser for en centerbebyggelse med bl.a. et butikscenter (Hostrups), der er vurderet til at være VVM-pligtigt.

Forslaget til kommuneplantillæg ledsages derfor af en redegørelse for centerprojektets virkninger på miljøet (VVM-redegørelse).

Dette forslag til tillæg til kommuneplanen (ændring af Kommuneplan 2004 for gl. Holstebro kommune, Kommuneplan 2001 for gl. Ulfborg-Vemb kommune og Kommuneplan 2005 for gl. Vinderup kommune) er vedtaget af Holstebro Byråd den

Holstebro Kommune

Teknik og Miljø, Kirkestræde 11, 7500 Holstebro
www.holstebro.dk * E-post: teknik.miljoe@holstebro.dk

Anvendte kortmaterialer:

Luftfoto/DDOkort: Copyright Cowi A/S. Matrikelkort: Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen. Teknisk kort: Copyright Holstebro Kommune.

Offentlig fremlæggelse

Forslaget til kommuneplantillæg og den ledsagende VVM-redegørelse er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 27. august til den 22. oktober 2008.

Hvis du har bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer, skal du sende dem til:

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø
Kirkestræde 11,
7500 Holstebro
eller via e-post til:
teknik.miljoe@holstebro.dk

inden den 23. oktober 2008.

Efter udløbet af denne frist vil Byrådet tage endelig stilling til kommuneplantillægget mv.

Hvis du har spørgsmål til planforslaget eller den ledsagende VVM-redegørelse, er du velkommen til at kontakte byplanarkitekt Niels Henrik Ross-Petersen via telefon 96 11 76 41 (direkte nummer) eller via ovennævnte e-postadresse.

Indhold

- Forord, side 2
- Indholdsfortegnelse, side 3

Ændringer af kommuneplanen

Retningslinier (ny del):

- Detailhandelsstruktur, side 4
- Butikscenter Hostrups, side 5

Rammerne:

- Ændring af rammer i Kommuneplan 2001, side 7
- Ændring af rammer i Kommuneplan 2004, side 7
- Ændring af rammer i Kommuneplan 2005, side 8
- Ny fælles rammebestemmelse for Kommuneplan 2001, 2004 og 2005, side 8

Redegørelse

Forudsætninger mv.:

- **Eksisterende butiksarealer, side 10**
Områdekarakteristik, side 10
Dagligvareforsyningen, side 16
Udvalgswareforsyningen, side 18
Sammenfattende vurdering, side 19
- **Fremtidige arealbehov, side 20**
- **Forhold til anden planlægning, side 22**
- **Miljøvurdering, side 23**

Bilag:

- Bilag 1. Idéer og forslag mv. maj 2008, side 28
- Bilag 2. Statistisk bymidteanalyse, side 30

Retningslinier

Detailhandelsstruktur

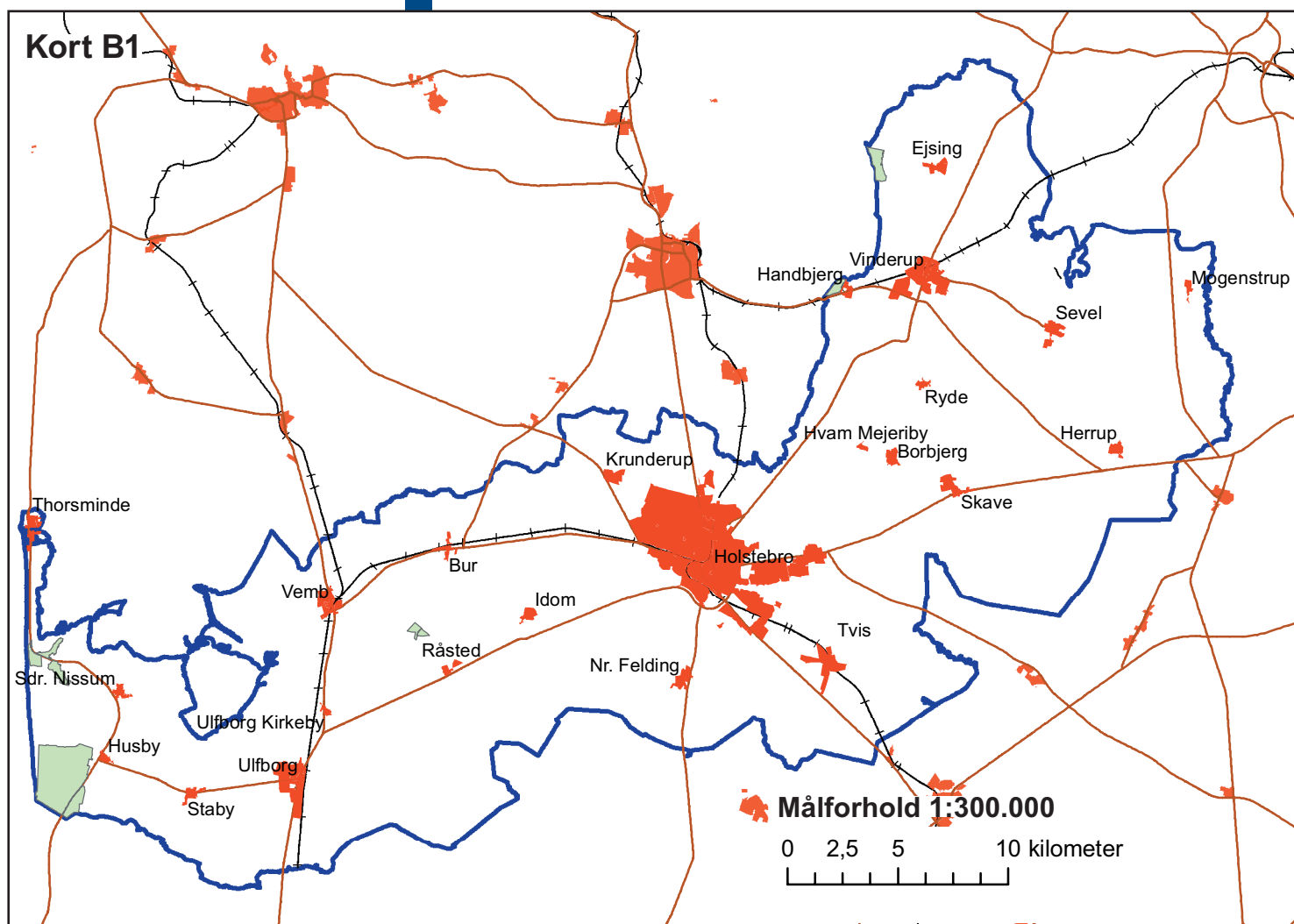
2. Udbygningen af butiksarealer i kommunen skal ske inden for de rammer for samlet butiksareal i området og maksimale butiksstørrelser, der fremgår af tabel B1 på følgende side. Områdernes beliggenhed fremgår overordnet af kort B1 her under.

For *SPV-områderne* er rammen fælles for de områder, der er specificeret i tabel B2 på følgende side.

For *områderne til enkeltstående butikker* er rammen fælles for de områder, der er specificeret i tabel B2 på følgende side. I tilknytning til denne ramme fastsættes **en særlig butiksramme** på 4.000 m² bruttoetageareal, inden for hvilken der kan etableres butiksarealer i disse områder. Forbrug af denne særlige ramme kan løbende modregnes af de butiksarealer, der nedlægges i områderne til enkeltstående butikker.

Afgrænsningen af de ovennævnte områder er uændret som indeholdt i Kommuneplan 2001, 2004 og

SPV-områderne udgøres af de erhvervsområder mv., hvor der - ud over andre angivne virksomhedstyper - ønskes butikker, hvor fra der sælges særlig pladskrævende varer mv. (SPV) jf. reglerne herom i planlovens § 5 n.



Tabel B1.
Maksimale butiksarealer og butiksstørrelser, i m² bruttoetageareal

	Butiksarealer i alt i området		Maksimale butiksstørrelser	
	Fremtidig ramme	Eksisterende 2008 ¹⁾	Dagligvarebutik	Udvalgsvarebutik
Bymidter:				
Holstebro	75.309	56.309	3.500	2.000
Vinderup	12.916	10.916	3.500	2.000
Ulfborg	10.558	9.058	3.500	2.000
Vemb	5.439	4.439	2.000	1.000
Aflastningsområder:				
Nyholm	43.333	39.061	-	2.000
Lavhede	8.626	7.869	1.200	2.000
Bydelscentre i Holstebro:				
Nørreland	2.000	1.705	1.500	200
Ved Jættehøj	1.500	777	1.500	200
Ellebæk	2.000	1.441	2.000	200
Herningvej	2.500	2.340	2.000	200
Frøjkvej	1.500	1.104	1.500	200
SPV-områder:				
Tilsammen	17.526	12.526		
- Holstebro		8.070	-	5.000
- Vinderup		3.784	-	4.000
- Ulfborg		672	-	3.000
- Vemb		0	-	2.000
Områder til enkeltstående butikker:				
Tilsammen	59.647	69.647	1.000	300
Kommunen i alt	242.854	217.192		
Note 1: Datagrundlaget for angivelsen af eksisterende butiksarealer er kommunens butiksliste, som den var ajourført frem til medio juli 2008. Ændringer som led i berigtigelser og ajourføring af butikslisten frem til endelig vedtagelse af kommuneplantillægget, indarbejdes i tabellen på en sådan måde, at de samlede rammer for nybyggeri og ændret anvendelse af arealer til butiksformål (talkolonne 1 fratrukket talkolonne 2) ikke berøres heraf.				

2005 og tillæg hertil, dog for så vidt angår Holstebro bymidte som angivet ved kort B2 på følgende side.

Butikscenter Hostrups

- Der skal reserveres arealer til etablering af et butiks-, erhvervs- og aktivitetsscenter (Hostrups) med en beliggenhed som vist på kort B2 på næste side.

Centret kan gives et samlet bruttoetageareal til butiksformål på op til 15.000 m².

I centret kan der etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3.500 m² og udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 2.000 m².

Tabel B2.
SPV-områderne i tabel B1 omfatter følgende erhvervsområder

i Holstebro:

- 5.E1 Banetoften erhverv
- 8.E4 Nyholm erhverv
- 9.E2 Sletten erhverv
- 11.E2 Nybohøje erhverv
- 4.C1 Lavhede øst

i Vinderup:

- E 1+6+7 Vinderup Vest

i Ulfborg:

- 1.E.01 Industriarealet
- 1.E.01A Industriarealet

i Vemb:

- 2.E.01 Industrivej

Områder til enkeltstående butikker i tabel B1 omfatter følgende bysamfund og sommerhusområder:

- Staby
- Sdr. Nisum
- Thorsminde
- Sevel
- Bur
- Ejning
- Ulfborg Kirkeby
- Husby
- Tvis
- Borbjerg
- Idom
- Nr. Felding
- Herrup
- Hvam Mejeriby
- Krunderup
- Mogenstrup
- Ryde
- Handbjerg

sommerhusområder:

- Ved Husby
- Ved Ejning
- Vest for Sdr. Nisum
- Nord for Sdr. Nisum
- Ved Handbjerg
- Ved Råsted

og desuden de boligkvarterer i Holstebro, Vinderup, Ulfborg og Vemb, der ligger uden for bymidter og bydelscentre.

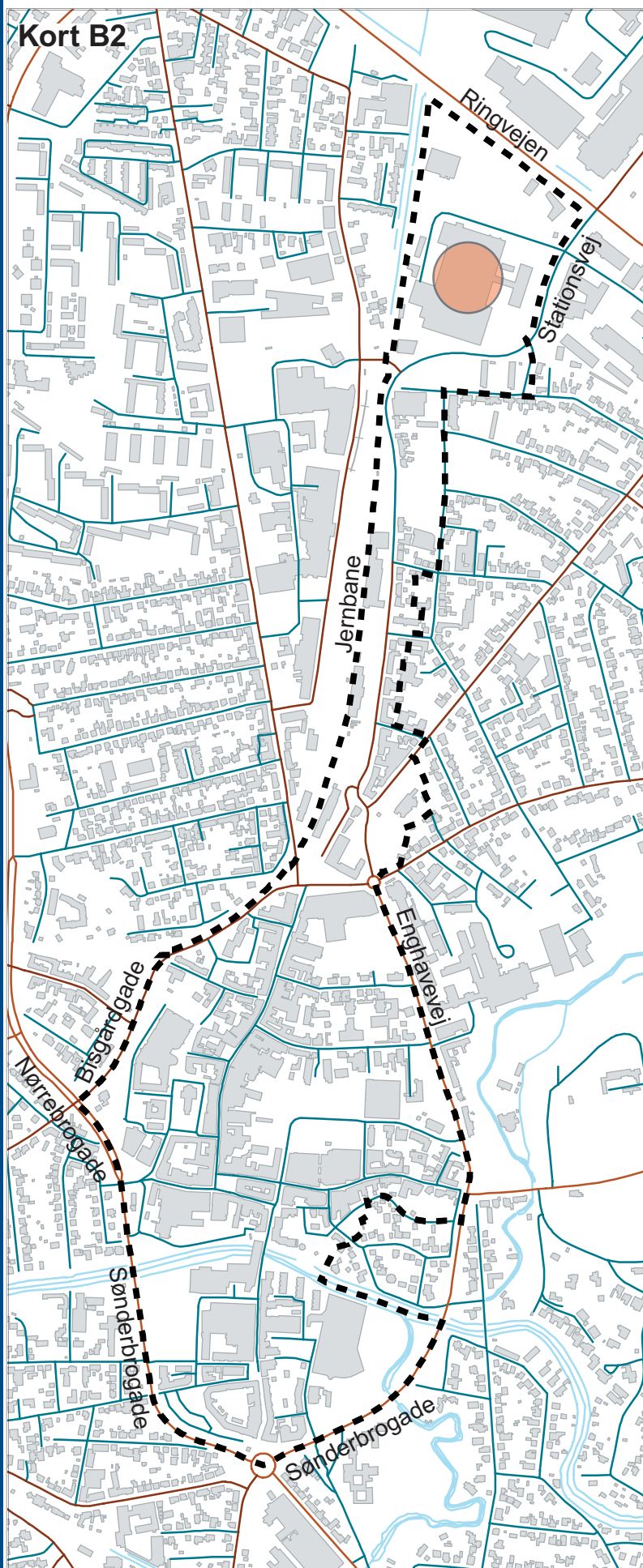
Signaturforklaring:

 Holstebro bymidte 2008

 Butikscenter (Hostrups)

Målforshold 1:10.000

0 100 200 300 400 500 meter



Rammerne

Ændring af rammer i Kommuneplan 2001 for tidligere Ulfborg-Vemb Kommune

Afgrænsningen af enkeltområder og de tilsvarende afgrænsede områder "kompetenceafgrænsning" ændres ikke ved nærværende tillæg.

Rammebestemmelserne for enkeltområder mv. ændres på følgende punkter:

- Rammebestemmelserne ændres overalt f.s.v. angår maksimale butiksarealer, så der ikke henvises til afsnit 4 "Privat service" i Kommuneplanens Hovedstruktur, men til foranstående nye retningslinier for maksimale bruttoetagearealer til butikker og maksimale butiksstørrelser¹⁾.
- Butikker undtages fra de erhverv, der kan indpasses i områder, der er omfattet af: Generelle bestemmelser, B. Boligområder (side 3) samt Særlige bestemmelser, Vemb område 2.B.10 (side 19) og Vemb område 2.B.13 (side 19).
- Generelle bestemmelser, E. Erhvervsområder I (side 6) ændres, så afsnittet om butikker udgår, og der i stedet henvises til foranstående nye retningslinier.
- Generelle bestemmelser, L. Landsbyerne (side 8) og S. Sommerhusområder (side 9) ændres f.s.v. angår maksimal størrelse på udvalgswarebutikker, der nedsættes fra 500 til 300 m².

Se endvidere neden for: Ny fælles rammebestemmelse.

Ændring af rammer i Kommuneplan 2004 for gl. Holstebro Kommune

Afgrænsningen af enkeltområder og de parceller (adresser) inden for visse enkeltområder, der gives mulighed for butiksindretning, ændres ikke ved nærværende tillæg. Se dog neden for: Ny fælles rammebestemmelse.

Rammebestemmelserne ændres overalt f.s.v. angår maksimalt bruttoetageareal til butikker og maksimale butiksstørrelser i overensstemmelse med foranstående retningslinier.

Særligt for område 2.C2 ændres bestemmelserne, så de fremover lyder som anført på følgende side.

1) Dette udmøntes i ændret henvisning følgende steder i kommuneplanens ramme-del: Generelle bestemmelser, C. Centerområder I og II (side 4 og 5), samt Særlige bestemmelser, Ulfborg område 1.C.01 (side 16), Vemb område 2.C.04 (side 20) og Sommerhusområde 4.S.01 Bjerrhuse (side 22).

Ændring af rammer i Kommuneplan 2005 for tidligere Vinderup Kommune

Afgrænsningen af enkeltområder og de tilsvarende afgrænsede områder "entydige afgrænsning indenfor hvilke, kommunalbestyrelsen giver landzonetilladelser" ændres ikke ved nærværende tillæg.

Rammebestemmelserne ændres overalt f.s.v. angår maksimalt bruttoetageareal til butikker og maksimale butiksstørrelser i overensstemmelse med foranstående retningslinier.

Ny fælles rammebestemmelse for Kommuneplan 2001, 2004 og 2005

Følgende generelle rammebestemmelser indsættes i Kommuneplan 2001, 2004 og 2005:

Etablering af en ny butik i områder til enkeltstående butikker forudsætter,

- at der er mindst 500 meter til nærmeste bydelscenter- hhv. bymidteafgrænsning eller et eventuelt senere afgrænset lokalcenter.
- at afstandene til de tre nærmeste butikker sammenlagt er mindst 500 meter, eller at der i et tillæg til kommuneplanen fastsættes bestemmelser, hvor efter den ny butik sammen med en eller flere af de nærmeste butikker er beliggende i et lokalcenter.

Område 2.C2 (Hostrupsvej)

Anvendelse: Centerformål. Bycenterområde. Der må ikke etableres boliger i området.

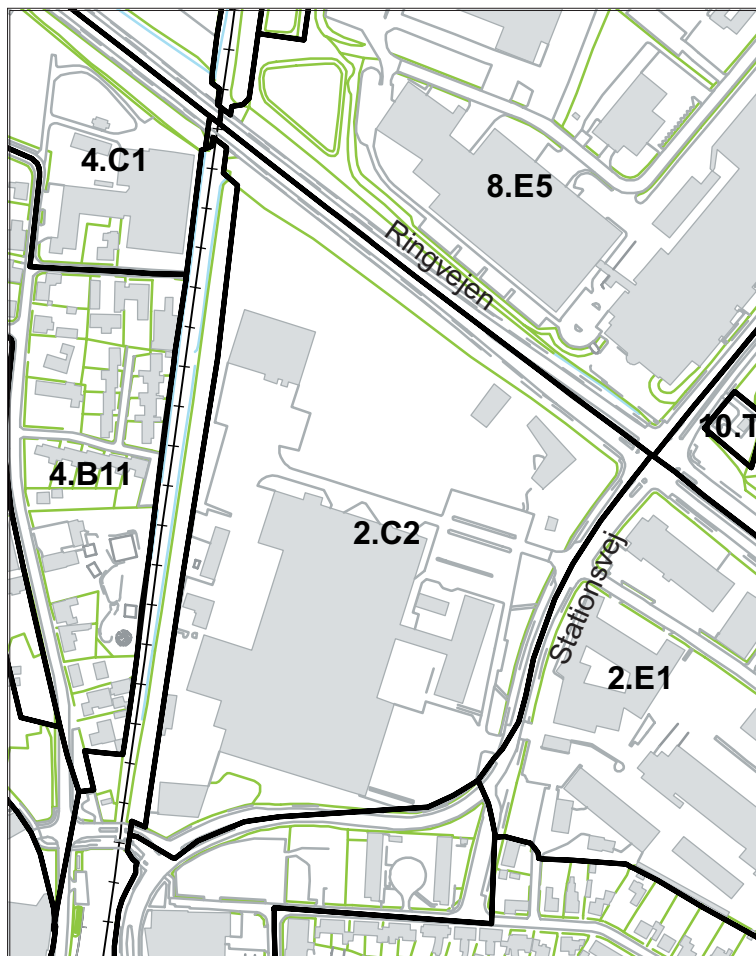
Bebyggelsesprocent: Højst 100% for området under ét.

Etageantal: Højst 5 etager.

Bygningshøjde: Højst 20 meter.

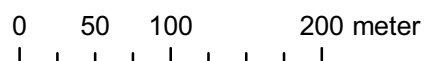
Butiksforsyning: Bruttoetagearealet for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål må ikke overstige 15.000 m². Butiksstørrelsen må ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgswarebutikker.

Andet: En evt. udvidelse af jernbanen med et ekstra spor skal vurderes. Generelle rammebestemmelser.

Kort B3**Signaturforklaring:**

 Områdegrense

Målforskel 1:5.000



Forudsætninger mv.

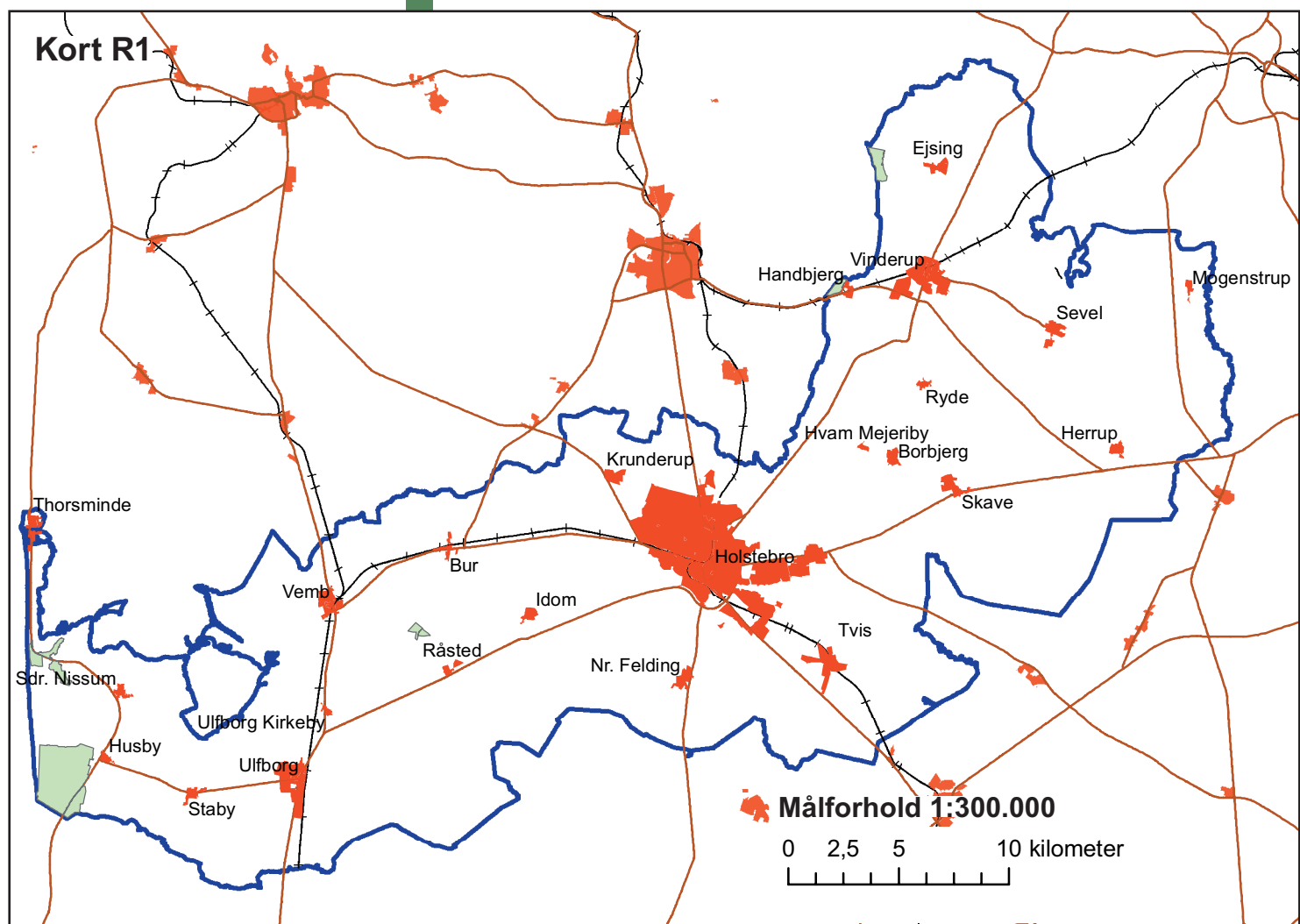
Eksisterende butiksarealer

Områdekarakteristik

Butiksarealerne i Holstebro kommune er ifølge aktuel opgørelse 215.000 m² brutteetageareal fordelt på 424 butikker.

Dagligvarebutikkernes andel af det samlede butiksareal udgør 59.000 m² fordelt på 48 butikker, mens udvalgs- varebutikkernes andel udgør 156.000 m² fordelt på 376 butikker. Ud af sidstnævnte er godt 30.000 m² anvendt af 33 butikker, der helt eller altovervejende forhandler særlig pladskrævende varer såsom biler, campingvogne og møbler.

Butikkernes fordeling på bysamfund og bydele samt sommerhusområder og uden for disse områder fremgår af tabel R1 på følgende side. Stednavne i tabellen fremgår af kort R1 neden for - bortset fra bymidteafgrænsninger



Tabel R1. Butiksarealer (m² bruttoetageareal) og antal butikker (N), juli 2008

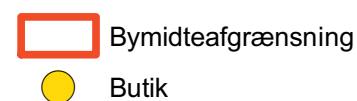
	I alt		Heraf					
	m²	N	Dagligvare-butikker		Udvalgsvare-butikker		Heraf med SPV	
m²			N	m²	N	m²	N	
Bymidter:								
Holstebro	56309	148	17224	9	39085	139		
Vinderup	10916	30	3479	3	7437	27		
Ulfborg	9058	22	4514	4	4544	18		
Vemb	4439	10	1543	2	2896	8		
Aflastningsområder:								
Nyholm, Holstebro	39061	22	15207	1	23854	21	10436	6
Lavhede, Holstebro	7869	8	781	1	7088	7		
Bydelscentre:								
Nørreland, Holstebro	1705	4	1127	1	578	3		
Ved Jættehøj, Holstebro	777	1	777	1	0	0		
Ellebæk, Holstebro	1441	1	1441	1	0	0		
Herningvej, Holstebro	2340	3	2252	2	88	1		
Frøjkvej, Holstebro	1104	1	1104	1	0	0		
Andre områder:								
Holstebro uden for bymidte mv.	47563	92	2211	3	45352	89	13007	17
Vinderup uden for bymidte	4844	6	0	0	4844	6	3784	2
Ulfborg uden for bymidte	7823	8	0	0	7823	8	1303	3
Vemb uden for bymidte	2181	3	0	0	2181	3	348	1
Skave	2197	8	677	2	1520	6		
Staby	882	4	357	1	525	3		
Sdr. Nisum	802	3	762	1	40	2		
Thorsminde	774	5	661	2	113	3		
Sevel	657	2	393	1	264	1		
Bur	639	2	564	1	75	1		
Ejsing	551	2	494	1	57	1		
Ulfborg Kirkeby	530	1	0	0	530	1		
Husby	390	1	390	1	0	0		
Tvis	384	1	384	1	0	0		
Borbjerg	364	1	364	1	0	0		
Idom	358	1	0	0	358	1		
Nr. Felding	316	1	316	1	0	0		
Herrup	240	1	240	1	0	0		
Hvam Mejeriby	161	1	161	1	0	0		
Krunderup	103	1	0	0	103	1	103	1
Mogenstrup	0	0						
Ryde	0	0						
Handbjerg	0	0						
Råsted	0	0						
Sommerhusområder:								
Ved Husby	1107	4	756	1	351	3		
Ved Ejsing	272	2	170	1	102	1		
Vest for Sdr. Nisum	0	0						
Nord for Sdr. Nisum	0	0						
Ved Handbjerg	0	0						
Ved Råsted	0	0						
Sum i områder	208.157	400	58.349	46	149.808	354	28.981	30
Uden for nævnte områder	9035	24	928	2	8107	22	1276	3
Tilsammen i kommunen	217.192	424	59.277	48	157.915	376	30.257	33

samt aflastningsområder og bydelscentre i Holstebro, der belyses særskilt i det følgende.

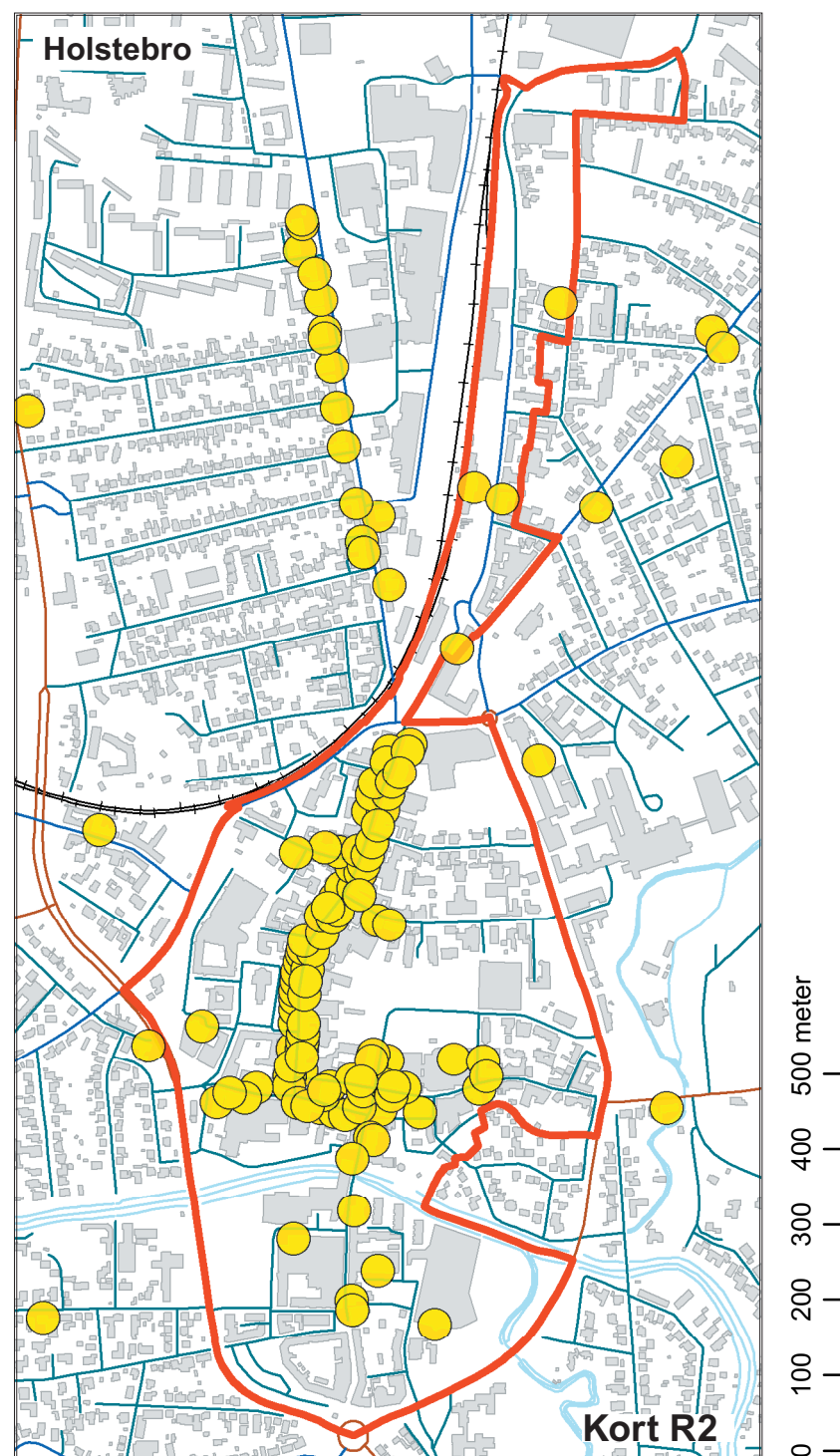
Tabel R1 rummer ikke følgende områder, der i kommuneplan er afgrænset som landsby, men ikke har nogen butik: Bjergby, Djeld, Egebjerg, Harrestrupvej, Hogager, Hvam, Idom Mejeriby, Mejrup Hindkær, Mejrup Moseby, Munkbro, Naur, Sahl, Sir, Skjernvej.

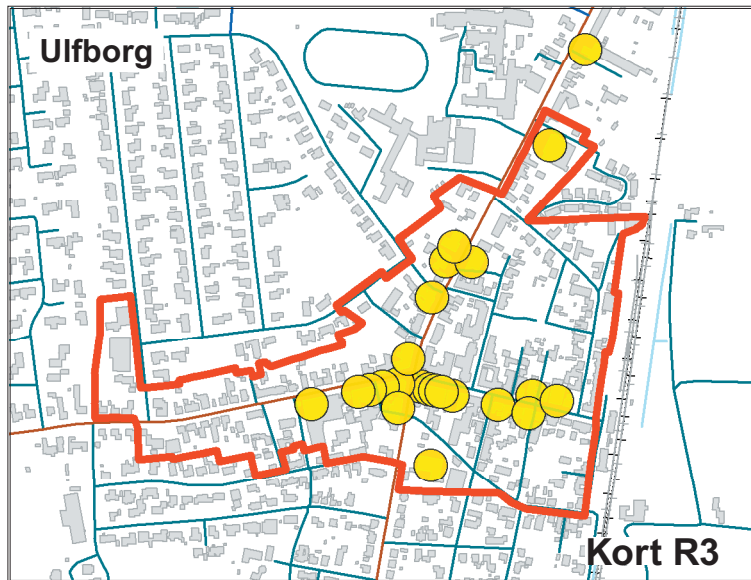
Bymidter

Holstebro, Ulfborg, Vemb og Vinderup bymidter med særlige muligheder for butiksudvikling i henhold til planloven er aktuelt afgrænsede i de tidligere kommuners Kommu-



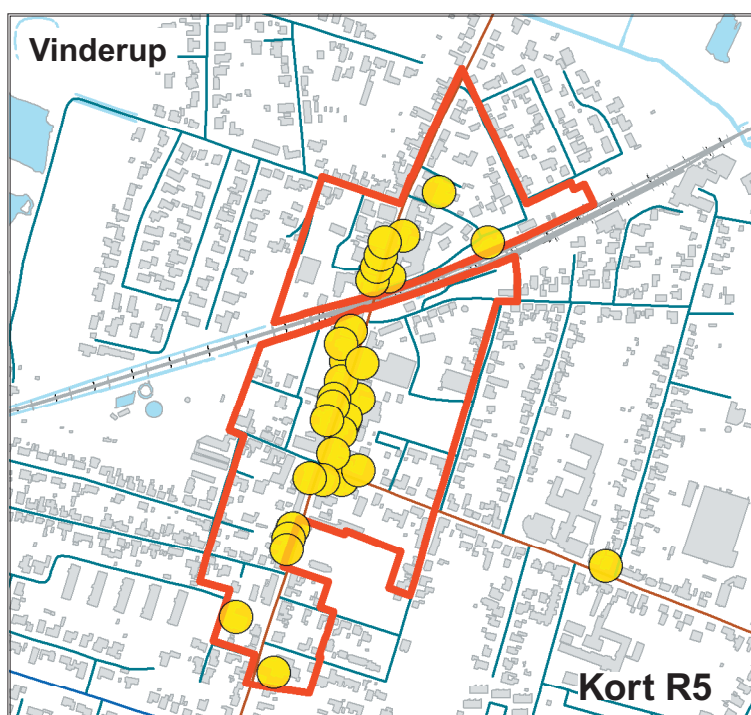
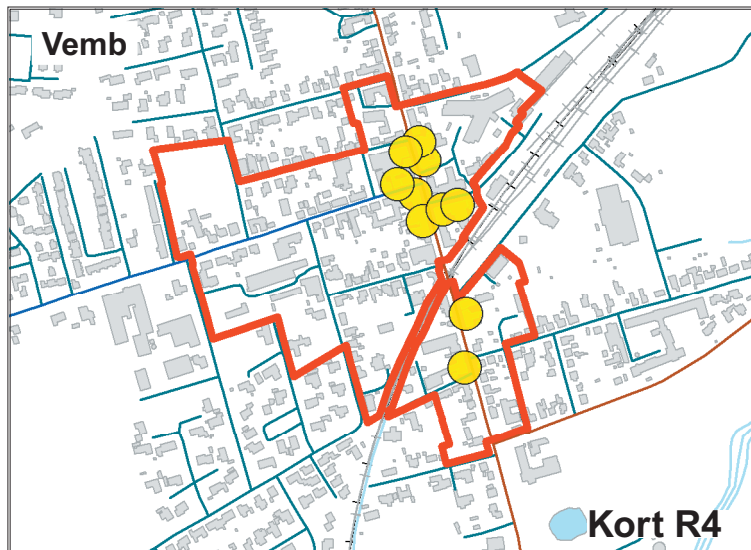
Målforshold 1:10.000





- Bymidteafgrænsning
- Butik

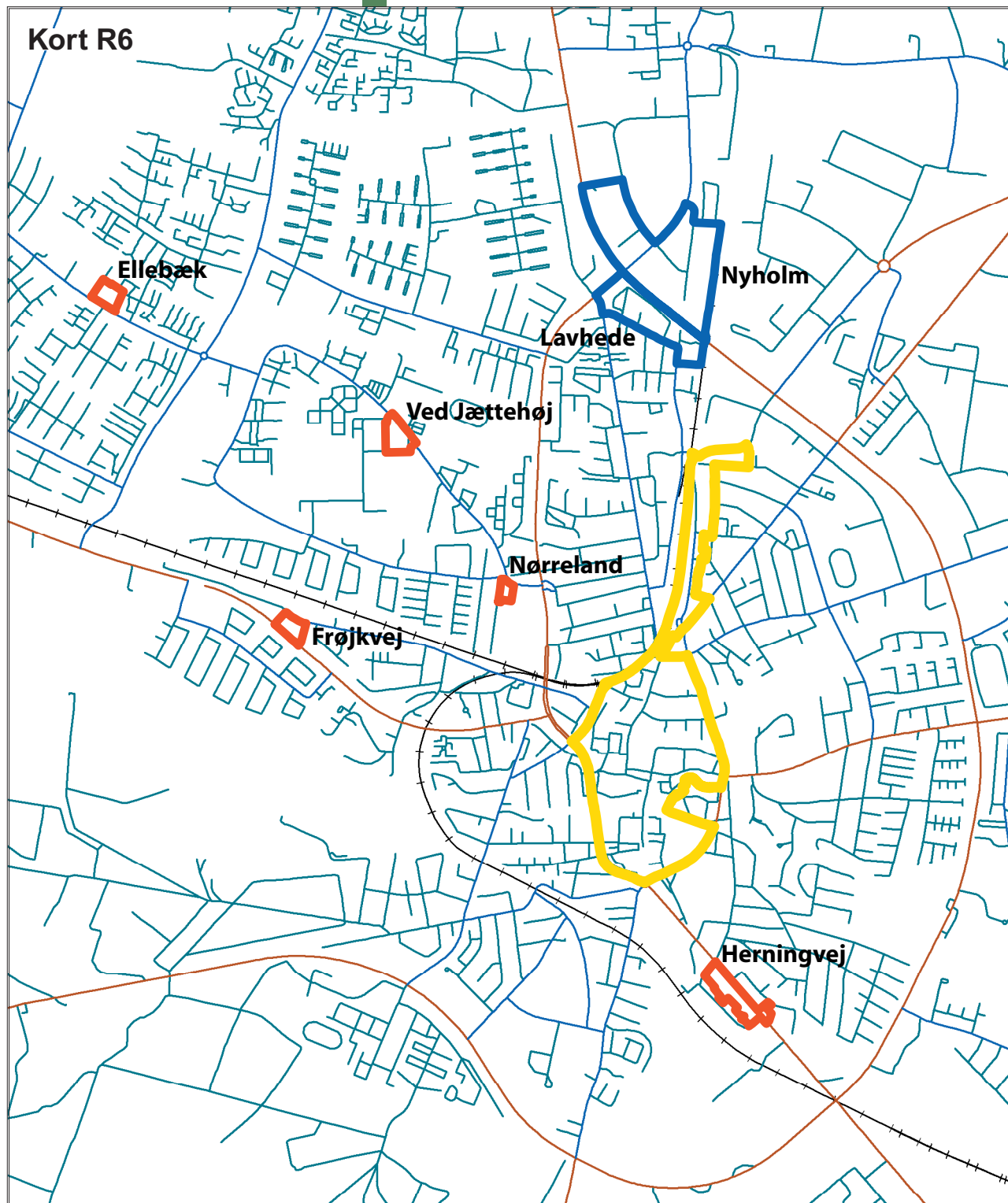
Målforhold 1:10.000



neplan 2004, 2001 og 2005. Afgrænsningerne er gengivet på kort R2-R5.

Aflastningsområder og bydelscentre i Holstebro

I Kommuneplan 2004 er afgrænset de to områder Nyholm og Lavhede, der ses på kort R6. De tjener som aflast-



- Aflastningsområde
- Bydelscenter
- Bymidte

Målførhold 1:25.000

0 250 500 750 1.000 meter



Aflastningsområde Nyholm set fra syd, med Ringvejen i forgrunden.

Området er næsten helt udbygget med store butikker, som det i 2002 blev fastlagt i lokalplan nr. 360.

ningsområder for bymidten. De tre områder Nørreland, Ved Jættehøj og Ellebæk med butikker mv., der fungerer som bydelscentre, fremgår ligeledes af Kommuneplan 2004, mens de to områder Herningvej og Frøjkvej blev afgrænsede i Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2004.



Hverdagssituation fra indkøbsstrøg i den historiske bymidte, der har helt andre proportioner og anden arkitektur end i de nyere bydele.

Dagligvareforsyningen

En stedsfunden gennemgang af den lokale dagligvareforsyning, sammenholdt med indbyggertallet 2008 og ifølge forventninger til 2021 for lokalområdet, er illustreret ved kortet her under - og specielt for Holstebro ved kortet på næste side.

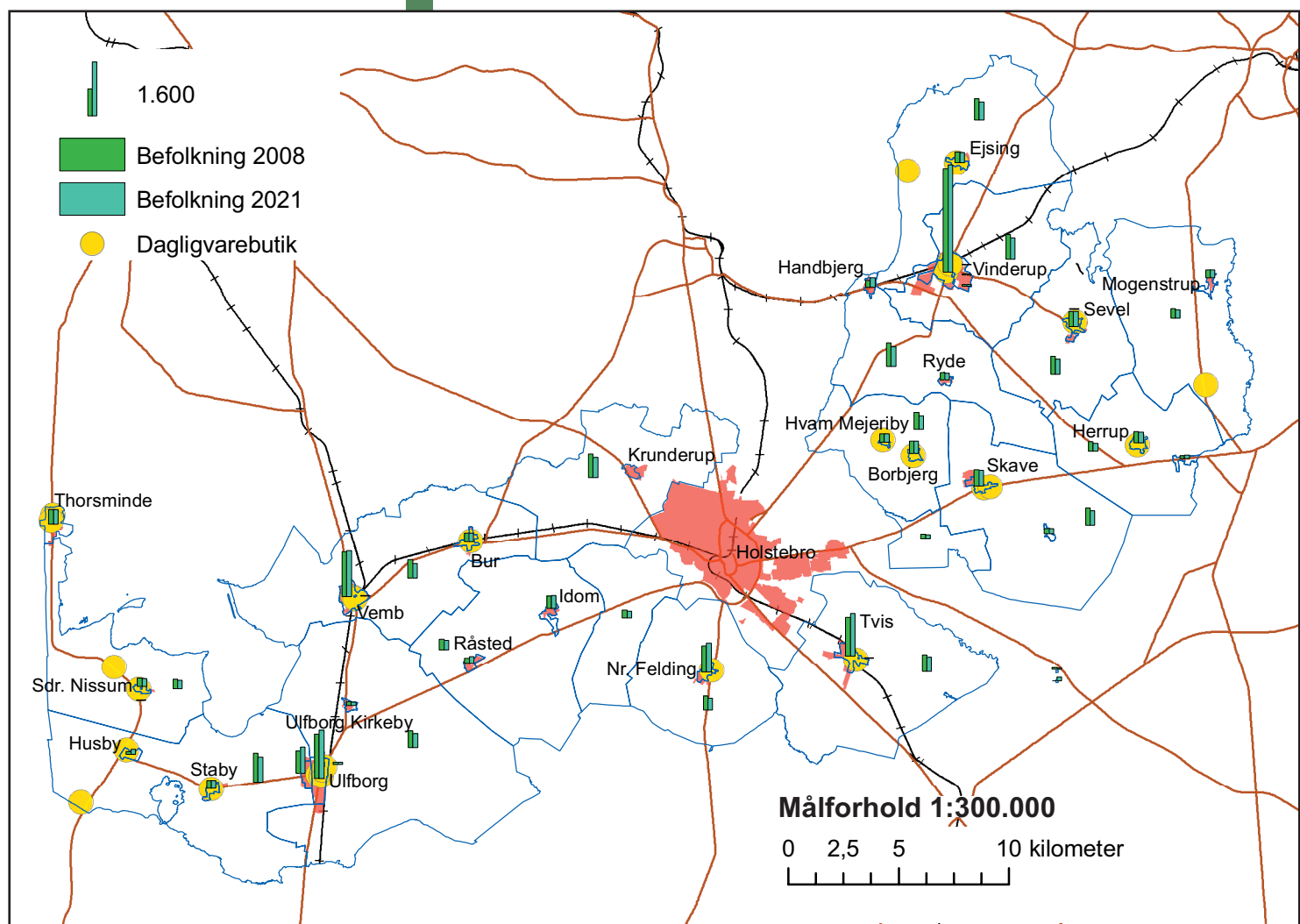
Befolkningsskiftningerne er generelt begrænsede i henseende til butiksoplandenes "evne" til at bære en butik.

Følgende problemstillinger og muligheder påkaldte sig nærmere opmærksomhed:

1. Imellem Holstebro og Ulfborg er der ved Idom og Råsted i dag omkring 10 km til nærmeste dagligvarebutik.

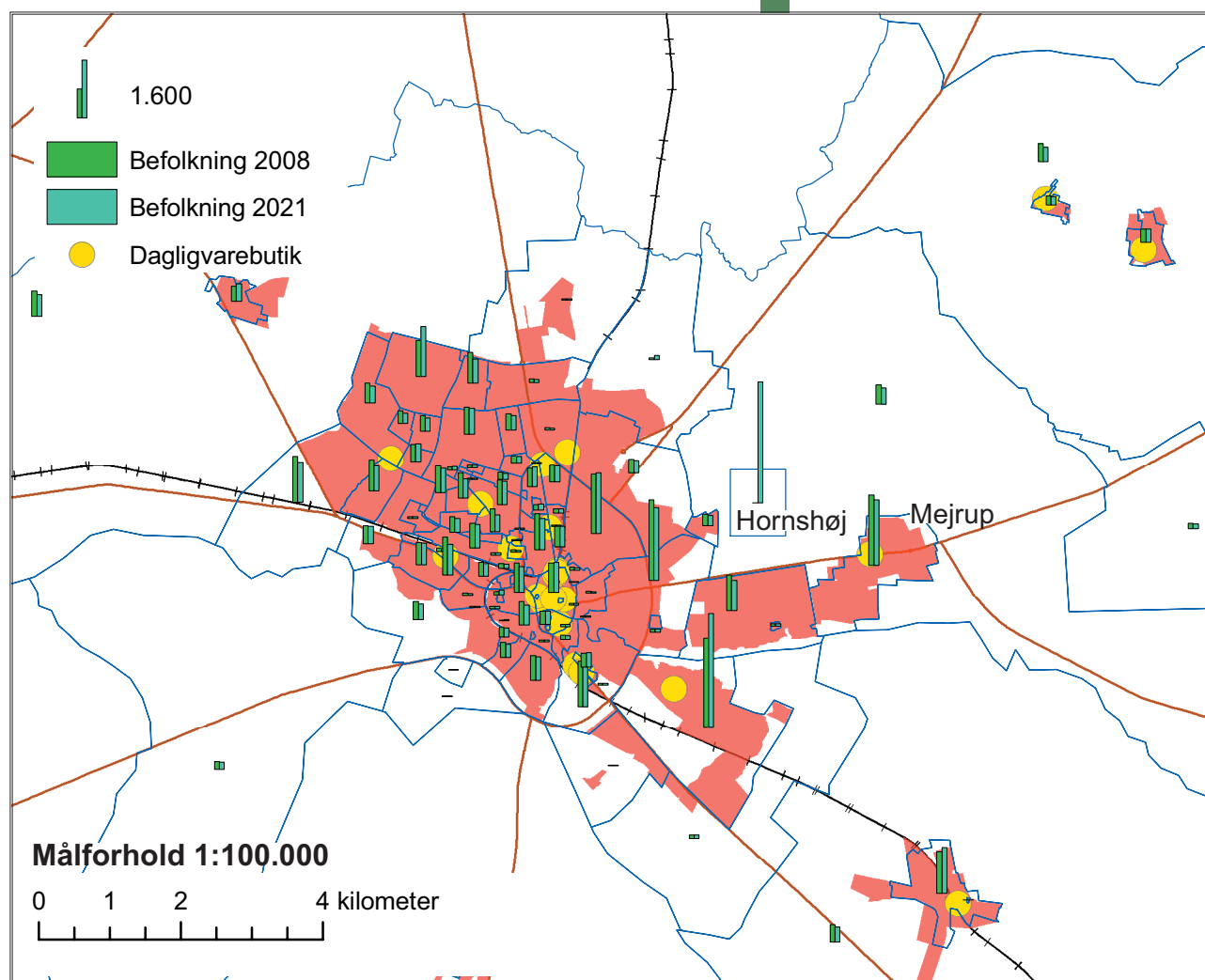
Med kun 1.047 indbyggere i dag i området og forventeligt lidt færre i 2021 vurderes der ikke at være chance for etablering af en dagligvarebutik med blot nogenlunde dækkende sortiment i området frem til 2021.

2. Ved en østlig udbygning af Holstebro (konkurrenceområdet Hornshøj) opereres med en boligudbygning,



der forventes at resultere i over 3.000 indbyggere i 2021.

Det er lidt færre indbyggere end i Ellebæk bydelscenters naturlige opland, men flere end i fx Ulfborg by. Boligudbygningen bør derfor med tiden kunne danne basis for et nyt lokalcenter eller bydelscenter, idet nærarealerne omkring den nærmeste butik (i Mejrup mod øst) ikke lægger op til en centerdannelse her.



Udvalgswareforsyningen

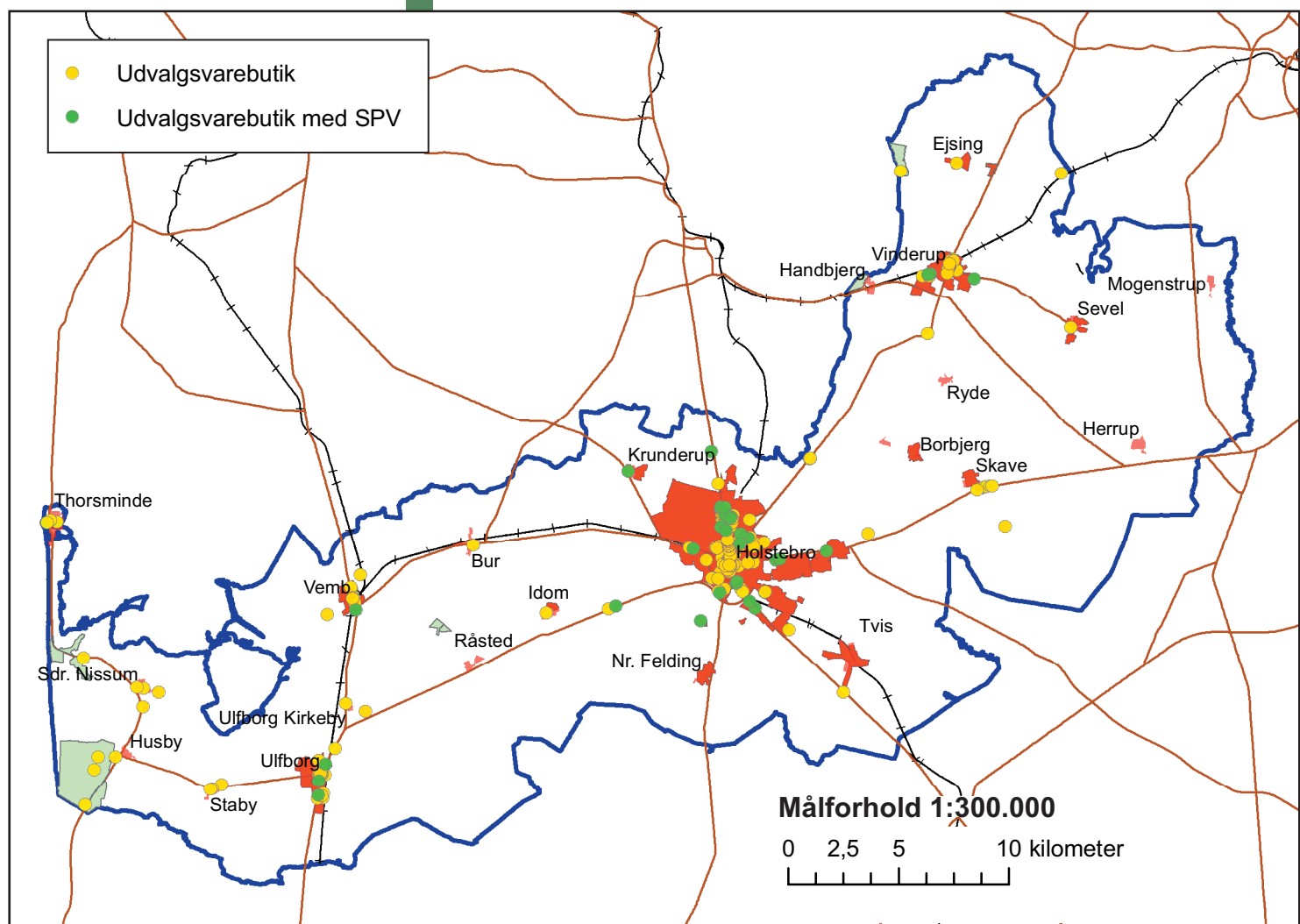
Ligesom for dagligvarebutikkerne er der foretaget en gennemgang af udvalgswarebutikkerne, hvis beliggenhed er illustreret ved kortet neden for - og specielt for Holstebro ved kortet på næste side.

Over halvdelen af butikkerne er beliggende i bymidterne.

Butikkerne i det åbne land og landsbyer/sommerhusområder er bl.a. for handel med brugte/antikke varer eller i tilknytning til udstillingsvirksomhed/kunstgalleri eller planteskoler.

I Holstebro er der - ud over bymidten - en koncentration i aflastningsområderne Nyholm og Lavhede. I det nærliggende erhvervsområde Gartnerivej er samlet en række butiksarealer for handel med varer, der tidligere kunne vurderes som værende særlig pladskrævende. Rummeligheden for yderligere udvalgswarebutikker i aflastningsområderne er begrænset.

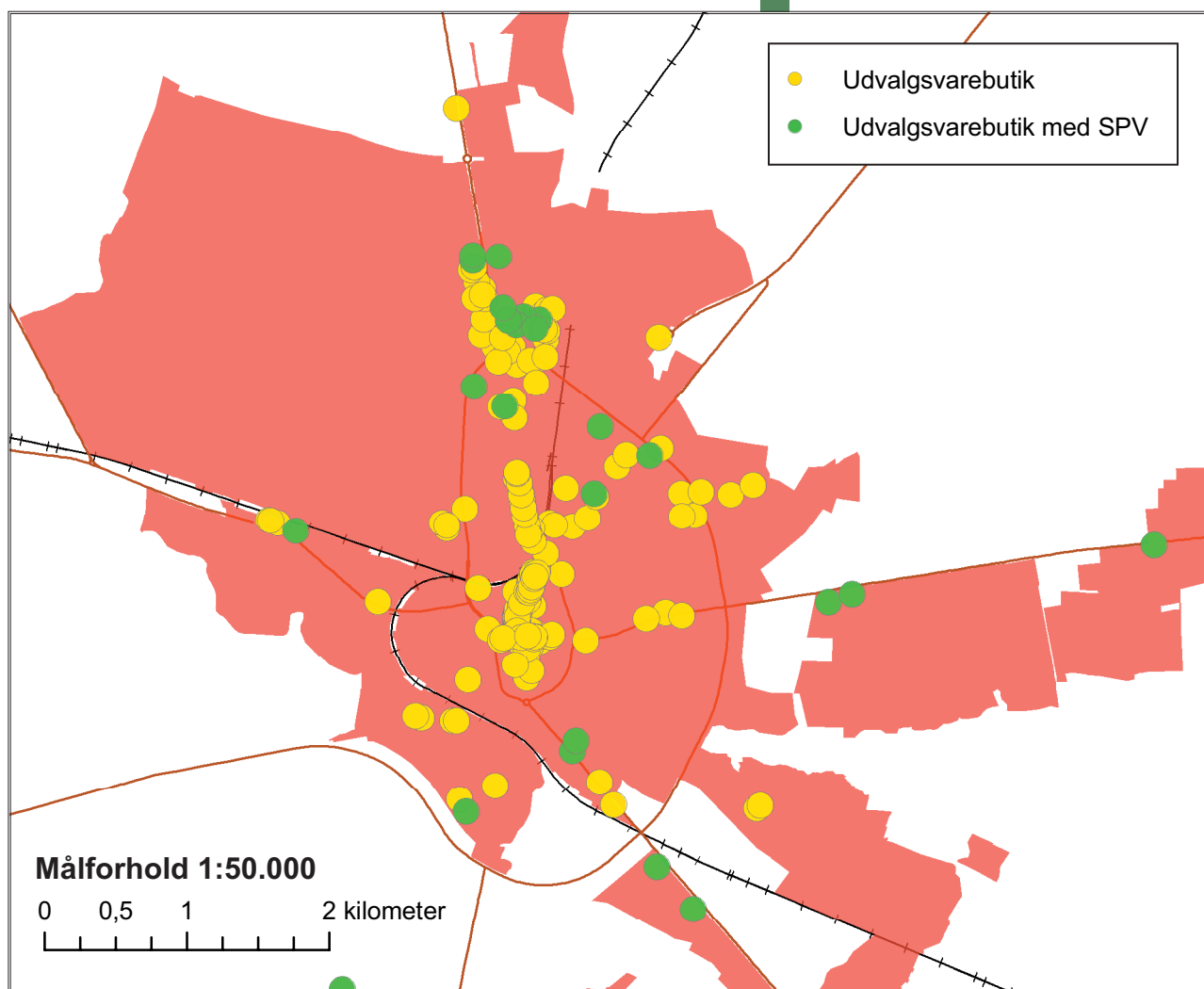
Uden for bymidten og aflastningsområderne i Holstebro er butikkerne i vidt omfang til handel med biler (SPV), men også andre udvalgsvarer med markedsføring og kunde-kreds langt ud over lokalområdet.



Sammenfattende vurdering

Butiksstrukturen forekommer robust - når der ses bort fra landsbyer og landdistrikter, hvor butiksoplandene i flere tilfælde har et for lille indbyggertal i forhold til den butiksstrukturudvikling, der er set de seneste årtier. Et par butikker, der ved butiksgennemgangen havde stået tomme i nogen tid, understreger sårbarheden, der ikke mindskes af betydning ved tilgang af blot 20-30 nye boliger/husstande.

En fortsat snæver styring af butikslokaliseringerne i Holstebro må medvirke til sikring af fornøden omsætning i bydelscentrene, hvor til der er knyttet en betydelig infrastruktur i form af stier og veje - og skole/institutioner for Nørreland, Ellebæk og Jættehøjs vedkommende.



Fremtidige arealbehov

Byrådet vurderer, at de kommende år vil kræve en fortsat udbygning af velbeliggende butiksarealer i lyset af følgende aspekter:

1. Husholdningernes generelle forbrugsmønsterændringer, der forventes at fordrer plads til større vareudbud (valgmuligheder) samt plads til faciliteter og aktiviteter, der giver oplevelser ud over selve indkøbsaktiviteten.
2. Til- og omflytning af husstande til nye boligområder, der har enten begrænset eller ingen tidssvarende butiksbetjening hvad angår dagligvarer.
3. Nedlæggelse/ændret anvendelse af utidssvarende beliggende butiksarealer, som vil øge behovet for velbeliggende arealer.

Særligt for udvalgsvareudbudets vedkommende har Byrådet endvidere som ambition at tilvejebringe velbeliggende lokaliseringalternativer for butikker, der i dag ligger spredt i bykvarterer uden god kollektiv trafikbetjening og bredt vareudbud.

Sammenholdt med andre undersøgelser, eksempelvis i Holbæk kommune¹⁾, vurderes forsigtigt et behov for 12% arealtilvækst til butikker de kommende 12-13 år. Det vil svare til et arealbehov på 25.000 m² bruttoetageareal til butiksformål frem til 2021.

Holstebro bymidte

Den altovervejende tilvækst i butiksarealer til udvalgsvareer skal ske i Holstebro bymidte. Denne tilvækst inkluderer også ibrugtagningen af nye butiksarealer efter at have forladt mindre gunstige placeringer som led i den løbende markdstilpasning eller tvunget af kravene i planloven eller beslutninger i medfør af den.

I den forbindelse er foretaget en vurdering af mulighederne for butiksudbygning i bymidten på kort og på længere sigt.

Hovedbarriererne for en ikke blot sporadisk udbygning ses at være:

1. Eksisterende bebyggelse af generelt høj økonomisk og historisk værdi fremkaldt ved fornuftig udnyttelse af bygningsmassen - og i et vist omfang tilsyneladende spekulative ejendomserhvervelser.
2. Økonomisk overkommelige og og byarkitektonisk acceptable muligheder for det større omfang af bilparkering, der følger af en større butiksudbygning.

Efter planloven skal arealer til butiksformål udlægges i den centrale del af en by (bymidten). I byer som Holstebro med over 20.000 indbyggere kan der også udlægges arealer til butiksformål i den centrale del af en bydel (bydelscenter).

Formålet er bl.a. at medvirke til sikring af, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik. Et formål er desuden at fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

1) Detailhandelsrapport, Holbæk Kommuneplan 2007-2018, november 2007, side 13.

Den indkaldelse af ideer og forslag til planlægningsarbejdet, som Byrådet foretog i april 2008, fremkaldte et forslag om et nyt butikscenter i Enghaven centralt i bymidten. Dette forslag har Byrådet ikke kunnet finde byggeareal- og parkeringsmæssig dækning for, ligesom man finder det usikkert, i hvilken grad et eventuelt byggeris størrelse vil kunne tilgode butiksarealbehovet.

Der er på bl.a. denne baggrund foretaget en undersøgelse af, hvor og hvor vidt bymidten kan udvides geografisk efter den statistiske metode, der er fastlagt i medfør af planloven. Analysekortet og en beskrivelse af de tekniske forudsætninger findes i bilag 2 til denne redegørelse.

Undersøgelsen viser, at der i henhold til den statistiske metode i dag vil være mulighed for at udvide bymidten følgende steder:

- a. Mod vest hen over den sydligste del Nørrebrogade og den nordligste del af Sønderbrogade.
- b. Mod nordvest hen over Bisgårdgade og jernbanen.
- c. Mod nordøst hen over politistation, retsbygning og ind i bykvarterer med fortrinsvis boliger øst herfor.
- d. Mod øst hen over Enghavevej ind i sygehusområdet.
- e. Mod sydøst ind i boligkvarteret inden for cityringen.
- f. Mod syd hen over museumsområdet.

At muligheden i næsten alle tilfælde ligger uden for cityringen, understreger den høje tæthed af bymidtefunktioner, der er i hovedparten af den hidtil afgrænsede bymidte.

Kun dele af ovennævnte mulighed "c" - inddragelse af politistation mv. og retsbygning og parkeringsanlægget imellem dem - ses at være en umiddelbar mulighed. De øvrige arealer vil på grund af deres eksisterende bebyggelsesstrukturer og trafikale barrierer først på længere sigt kunne tilgodese behov for mere end sporadiske butiksarealudvidelser.

Øvrige områder

Forud for udarbejdelsen af dette tillæg til kommuneplanen udsendte Byrådet i april 2008 et debatoplæg, hvori der blev redegjort for baggrunden og samtidig indkaldt idéer og forslag fra offentligheden til planlægningsarbejdet.

De indkomne idéer og forslag er sammenfattet i bilag 1 til denne redegørelse. Byrådets stillingtagen og aktuelle prioritering af forslagene, der sammenlagt overstiger det skønnede arealbehov til butiksformål de kommende år, er indholdt i planforslaget og nærværende redegørelse.

Forslagene findes i god tråd med Byrådets mål om butiksbetjening af borgerne, og det er derfor hensigten at vurdere deres gennemførlighed nærmere forud for den næstfølgende kommuneplan (2012), idet man særligt hæfter sig ved:

- i forslagene om butiksudbygning ved Hornshøj og Viborgvej/Lægårdvej:
Der forventes om cirka 10 år et indbyggertal på 3.000 i Hornshøjbydelen og derpå en yderligere udbygning. Et bydelscenters mest centrale beliggenhed vil blive vurderet i tilknytning hertil.
- i forslaget om butiksforsyning af nordvestbyen:
Der ses nogen afstand fra Ellebækcentret henholdsvis bymidten til de nordligere og nordvestligere boligkvarterer. Der overvejes for tiden en senere, yderligere nordvestlig udbygning over mod Krunderup. Afhængigt af resultatet af disse overvejelser findes en butiksudbygning (lokal- eller bydelscenter) nord eller nordvest for Ellebæk at være ønskelig/realistisk.
- i forslaget om nyt butikscenter ved Gl. Struervej/Lavhedevej:
Areal til udvalgswarebutikker her, bortset fra SPV-butikker, ligger uden for den hidtidige prioritering af forbruget af arealrammen for udbygning af aflastningsområdet. De lovgivningsmæssige forhold vil indgå i de kommende års vurdering af muligheden for konvertering af arealer øst for Lavhedeområdet til udbygning med udvalgswarebutikker.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Retningslinierne i det tidligere Ringkjøbing Amt's Regionplan 2005 (nu ophøjet til landsplandirektiv) er fortsat gældende, indtil kommunen erstatter dem med fornøden regulering i kommuneplanen.

Det ses derfor som en betingelse for tillæggets endelige vedtagelse, at Miljøministeriet (Miljøcenter Århus) tiltræder, at regionplanens retningslinier for detailhandel i Holstebro kommune helt eller delvist ophæves.

I Regionplan 2005 (side 15-16) er fastsat følgende retningslinier, der henviser til figuren, som er gengivet til venstre:

- I Holstebro kan der etableres detailhandel med et bruttoetageareal til butiksformål på maksimalt 43.342 m² med en beliggenhed som vist på figur 1.2.12. (Nyholm-området).
- I Holstebro kan der etableres detailhandel med et bruttoetageareal til butiksformål på maksimalt 8.626 m² med en beliggenhed vist på figur 1.2.12. (Lavhedeområdet).

Disse rammer overholdes i kommuneplantillægget.



Figur 1.2.12 Aflastningsområde til detailhandel i Holstebro

Miljøvurdering

Indledning

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 om miljøvurdering af planer og programmer skal forslaget til kommuneplantillæg for detailhandel miljøvurderes.

I henhold til loven har Holstebro Kommune afholdt indledende høring af forslaget til kommuneplantillæg i perioden mellem 27. juni og 14. juli 2008. I den indledende høringsperiode er nabokommunerne blevet hørt som berørte myndigheder. Der indkom i alt 1 høringssvar, som havde ønske om, at indvirkning på detailhandelen blev belyst.

Ifølge lovens § 7, stk. 2, skal miljørapporten indeholde de oplysninger, der er nævnt i lovens bilag 1. Miljørapporten skal dog kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder samt til, hvor detaljeret planen eller programmet er, og på hvilket trin i planhierarkiet den befinder sig.

Emner i lovens bilag 1:

a) Planens indhold, hovedformål og forbindelse med andre relevante planer

Forslaget til kommuneplantillæg fastlægger retningslinier og rammer for, hvor butiksarealer fremover skal lokaliseres i Holstebro kommune. Det er primært i bymidterne, hvoraf Holstebro bymidte samtidig udvides. Men der skal også være butikker mere spredt i bl.a. bydelscentre, landsbyer og sommerhusområder, hvor der er befolknings- og omsætningsmæssig basis for det. Butikker til særlig pladskrævende varer skal fortrinsvis ligge i erhvervsområder i byens udkant nær større veje og buslinier. Forslaget fastsætter endvidere maksimale butiksstørrelser i de forskellige typer af områder.

Kommuneplantillægget danner grundlag for senere udarbejdelse af lokalplaner for de enkelte områder, hvori anvendelse og bebyggelse reguleres mere detaljeret og bindende for områdets grundejere. Tillægget danner desuden grundlag for de løbende afgørelser efter plan- og byggelov mv., hvor der ikke skønnes behov for udarbejdelse af lokalplan.

Kommunen vurderer, at de væsentligste områder, som kan blive påvirket af tillægget, og som derfor er relevante i vurderingen, er trafikale miljøkonsekvenser, herunder emissioner og støj. Desuden har Struer Kommune bedt om en vurdering af indvirkning på detailhandelen.

De konkrete miljømæssige konsekvenser er dog afhængige af, hvilke projekter investorer finder interessante, og hvordan projektet forholder sig til eventuel lokalplanlægning for området. Der kan derfor ikke gives en detaljeret

miljøkonsekvensvurdering af kommuneplantillægget, da dette afhænger af den mere detaljerede lokalplanlægning og de konkrete projekter, som dette tillæg og planloven sætter rammerne for.

Planloven giver nabokommuner mulighed for at gøre indsigelse over for Holstebro Kommunes kommuneplanlægning, hvis de mener, at den har væsentlige konsekvenser for udviklingen i deres kommune.

De konkrete lokalplaner for detailhandel vil desuden være underlagt reglerne om miljøvurdering af planer og programmer, og større detailhandelsprojekter vil være omfattet af planlovens regler for VVM (vurdering af virkning på miljøet) af konkrete anlægsprojekter.

b) 0-alternativet

Indtil kommuneplantillægget er vedtaget endeligt, gælder retningslinier og rammer i de kommuneplaner, der i 2001, 2004 og 2005 blev tilvejebragt af de 3 nu sammenlagte kommuner og tillæg til disse, samt retningslinierne i Regionplan 2005, som hvis den var et landsplandirektiv.

Hvis ikke forslaget til kommuneplantillæg vedtages, er det derfor relevant at se på de hidtidige retningslinier og rammer som 0-alternativet.

Der vurderes i 0-alternativet ikke nævneværdige lokale miljøpåvirkninger ud over en fortsat øget trafikbelastning af Holstebro bymidte ved og inden for cityringen, hvor der forventes en stigende biltrafik og søgning efter parkeringsplads. Denne trafik vurderes dog udfra kapacitetsmæssige begrænsninger ikke op på et niveau, der afstedkommer uacceptable miljøkonsekvenser i form af emissioner og støj.

c) Miljøforhold i områder, der indirekte kan blive væsentligt berørt

Kommuneplantillæggets samlede ramme for butiksarealer i kommunen hviler især på faktorer som mængdeudvikling i detailhandelsomsætningen i almindelighed, der forventes at stige, og et forholdsvis konstant indbyggertal i kommunen.

Forslaget til kommuneplantillæg vurderes derfor ikke at kunne have væsentlige indirekte negative miljøpåvirkninger uden for Holstebro kommune.

Etableres det ny butikscenter med 15.000 m² butiksarealer, der indgår i forslaget til kommuneplantillæg, forbruges en stor del af den samlede butiksramme på relativt kort tid. Det kan betyde midlertidige vægtskiftninger, som Byrådet imidlertid ikke vurderer at være så omfattende, at det vil have nævneværdige negative konsekvenser for mulighederne for at opretholde en god og stabil detailhandelsstruktur i andre kommuner.

d) Miljøproblem som betydning efter direktiv 79/409/EØF og 92/43/EØF

Byrådet vurderer, at forslaget til kommuneplantillæg ingen betydning har for udpegede områder efter direktiv 79/409/EØF (fuglebeskyttelsesdirektivet) eller 92/43/EØF (habitatdirektivet).

e) Miljøbeskyttelsesmål, der er fastlagt på nationalt eller internationalt plan

Forslaget til kommuneplantillæg er udarbejdet under hensynstagen til en række nationale beskyttelsesmål, blandt andet i "Oversigt over statslige interesser i kommuneplantlægningen – 2009":

- at forbedre mulighederne for en decentral detailhandelsstruktur også i mindre bysamfund, stationsbyer og mellemstore byer,
- at de eksisterende bymidter skal styrkes, og at der skal sikres et varieret butiksudbud i både mindre og mellemstore byer, samt bydele i større byer,
- at detailhandelsplanlægningen fremmer byomdannelse frem for inddragelse af nye byarealer.
- at transportafstande begrænses, så afhængighed af bil ved indkøb begrænses,
- at butiksarealer skal have god tilgængelighed for alle trafikarter, især den gående, cyklende og kollektive trafik.

Forslaget til kommuneplantillæg understøtter herudover en række overordnede nationale mål i blandt andet regeringens Landsplanredegørelse 2006 og Fælles fremtid - udvikling i balance 2002. Med forslaget sikres en fortsat decentral detailhandelsstruktur med så kort afstand til butiksområder for så mange mennesker som muligt. Forslaget fastlægger beliggenheden af områder til detailhandelsformål i byområder, hvor der allerede er butikker og god trafikal tilgængelighed for varetransport samt kollektiv trafik, privatbilisme, gående og cyklister.

f) Væsentlig virkning på miljøet

Kommuneplantillæggets retningslinier og rammer indebærer ikke nogen større ændring i den overordnede tyngde af butiksarealer og derfor ikke nævneværdigt ændrede miljøpåvirkninger i form af forurening på det overordnede niveau.

Udvidelsen af Holstebro bymidte og muligheden for et nyt butiks- og kontorcenter og en eventuel sportsarena i den udvidede bymidte ses derimod at kunne have miljøkonsekvenser af betydning. Bymidteudvidelsen og muligheden for et butikscenter kan indebære dels et nyt, koncentreret trafikmål med ledsagende støj og luftforurening i nærområdet som følge af biltrafikken, og dels at bebyggelsesstrukturen kan ændres fra en forholdsvis lav, ekstensiv bebyggelse til en bebyggelse, hvis proportioner afviger



Snit 1:4.000 - Fra venstre:
Butikscenterbebyggelse,
færdelsarealer og Stati-
onsvej, Holbergsvej 17



Snit 1:4.000 - Fra venstre: Gl. Struervej 8 B, jernbane-
terræn mv., butikscenterbebyggelse, færdelsarealer og
Stationsvej, Jens Baggesens Vej 5

noget fra de nærmeste omgivelser.

Hvad angår støj fra vare- og kundetransport samt ventilationer vurderer Byrådet, at statens vejledende grænseværdier kan overholdes. Hvad angår luftforurening fra vare- og kundetransport samt ventilation vurderes det, at statens vejledende grænseværdier kan overholdes med betydelig margin. Disse vurderinger bygger bl.a. på den af Ringkjøbing Amt udsendte VVM-redegørelse for et hostrupsprojekt, juni 2004, og på, at kommuneplantillægget ikke skal muliggøre en udbygning i betydeligt større omfang i området end forudsat i 2004.

Hvad angår kommuneplantillæggets bestemmelse om, at der kan bygges i op til 20 metes højde i område 2.C2, ses i de to snit 1:4000 oven for en illustration heraf. Byrådet vurderer, at afstandene i området er så store, at bebyggelse i den angivne højde ikke vil få urimelige negative miljøkonsekvenser såsom skyggevirkninger, arkitektonisk ubalance osv.

g) Planlagte foranstaltninger

Der er ikke taget stilling til konkrete forebyggende foranstaltninger, da der ikke er fundet væsentlige negative miljøpåvirkninger af forslaget til kommuneplantillæg.

h) Begrundelse for valgte alternativer

Eksisterende planlægning i Regionplan 2005 og Holstebro kommuneplaner 2001, 2004 og 2005 med hidtidige tillæg er det naturlige alternativ til nærværende kommuneplantillæg og er også beskrevet som nul-alternativet.

Med de kapacitetsproblemer i bymidten, der ligger latent i 0-alternativet, og den styrkelse at bymidter og decentrale indkøbssteder, der ligger i forslaget til kommuneplantillæg, finder Byrådet det naturligt at sigte mod en vedtagelse af kommuneplantillægget.

i) Beskrivelse af påtænkte foranstaltninger – miljøovervågning

Under indtryk af de mulige støjkonsekvenser af etablering af et butikscenter i område 2.C2 forventer Byrådet i forbindelse med en VVM-tilladelse til centret at beslutte nogle krav om støjmåling i skel til boliger mod syd og mod vest med 2 eller 4 års mellemrum de første 8 år efter etableringen.

j) Ikke-teknisk resume

Forslaget til kommuneplantillæg fastlægger retningslinier og rammer for, hvor butiksarealer fremover skal lokaliseres i hele den ny Holstebro kommune, og hvor store butikker må være i de enkelte områder. Samtidig udvides Holstebro bymidte. En del af udvidelsesarealet tiltænkes et nyt butikscenter.

Byrådet vurderer, at kommuneplantillægget ikke få nogen væsentlige negative miljøkonsekvenser, men snarere positive virkninger af den styrkelse af butiksstrukturen i kommunen, som tillægget sigter efter.

Byrådet vil dog overvåge udviklingen i støjbelastningen af boliger, der grænser op til det forventede ny butikscenter i den nordlige udvidelse af Holstebro bymidte.

Bilag 1

Idéer og forslag april-maj 2008

I forlængelse af indkaldelsen af idéer og forslag mv., der blev foretaget ved annoncering i bl.a. Holstebro Onsdag den 16. april 2008, indkom skriftlige henvendelser fra:

1. **Rema Ejendomsinvest A/S** (forslag Viborgvej)
2. **Holstebro Handelsstandsforening** (Cityhensyn, forslag Enghaven)
3. **Coop Danmark A/S** (forslag Ellebækvej/Nørre Boulevard og Viborgvej)
4. **NCC Property Development A/S** (forslag Gl. Struervej/ Lavhedevej)
5. **Garant Brich Tæpper A/S** (kommentar Gl. Struervej/ Lavhedevej)

En sammenfatning af reaktionerne

Tal i parentes henviser til numrene/afsendere oven for.

A. Lokalisering (Hovedstruktur/retningslinier)

A.1 Nordlig bymidteafgrænsning i Holstebro som nu eller evt. sydligere og reservér område 2.C2 til butikker med særlig pladskrævende varer (2).

A.2 Supplering af centerstrukturen med nyt bydelscenter ved Viborgvej, vest for Mejrup (1).

B. Placering, udformning mv. (Retningslinier/rammer)

B.1 Butiksstrukturen for udvalgsvarer bør udbygges inden for den indre ringvej i Holstebro. Kan udnytte nylige investeringer i forskønnelse (2).

B.2 Et nyt butikscenter med restauranter mm. bør placeres i Enghaven (2).

B.3 Forslag om forøgelse af bebyggelsesprocenten til 45 for arealer til butikker med særlig pladskrævende varer i kommuneplanens område 4.C1 ved Lavhedevej/Gl. Struervej og forslag om flytning af butiksarealrummelighed fra Lavhedecentret til østligere arealer i området med henblik på realisering af ledsagende butikscenterprojekt-forslag (4).

B.4 Forslag til placering/skitsemæssig afgrænsning af område til 5.000 m² butiksareal til hovedsageligt dagligvarebutik(ker) ved Viborgvej, øst for Mejrup, mellem Sletten og Hornshøj-konkurrencens boligområder (1).

B.5 Forslag om bedring af vejanlæg/trafikregulering i tilknytning til ønsker og forslag om ekstra cirka 10.000 m²

butikssareal ved Lavhedevej (5).

B.6 Forslag om placering af ny dagligvarebutik ved Ellebækvej og Nørre Boulevard (3).

B.7 Forslag om placering af ny dagligvarebutik på strækningen mellem Ringvejen og Lægårdvej (3).

C. Miljøvurdering (SMV/VVM)

C.1 Nyt butikscenter/hostrups øger betydningen af, at den specialiserede udvalgsvarerhandel samles i Holstebro bymidte (1).

C.2 Trafikafvikling i forbindelse med nyt butikscenter væsentlig at belyse (2).

C.3 Mangfoldigheden på længere sigt i butiksstrukturen forventes ikke udviklet, hvis butiksindehavere i første omgang etablerer afdeling i nyt center ved Ringvejen for derpå at lukke den mindst rentable afdeling. Henviser til Viborg som godt eksempel og til Herning og Kolding som dårlige (2).

Bilag 2

Statistisk bymidteanalyse

Planlovens bestemmelser om udlæg af arealer til butiksformål i bymidter og bydelscentre er suppleret af nærmere regler om afgrænsning af bymidter og bydelscentre i en bekendtgørelse herom (bek. nr. 1093 af 11/09/2007). Deri er fastsat, hvordan bymidter skal afgrænses efter en statistisk metode.

Den statistiske metode tager udgangspunkt i, at en bymidte karakteriseres ved stor oplevelsesrigdom, høj tæthed og variation i forskellige kunde- og publikumsorienterede funktioner, herunder butikker, kulturtilbud og privat og offentlig service.

Med data fra Det Centrale Virksomhedsregister, CVR, der indeholder oplysninger om alle offentlige og private virksomheder, identificeres og stedsfæstes byfunktionerne ud fra den angivne adresse, så hver registreret enhed (i CVR kaldet produktionsenhed) kan vises geografisk på et kort.

Enhederne udvælges efter deres branchekoder, som i bekendtgørelsen rubriceres under de otte hovedafdelinger, der ses i spalten til venstre. En lang række branchekoder knyttet til fabrikations- og engrosvirksomhed o.a. indgår ikke i en hovedafdeling, og disse enheder medtages derfor ikke udvælgelsen.

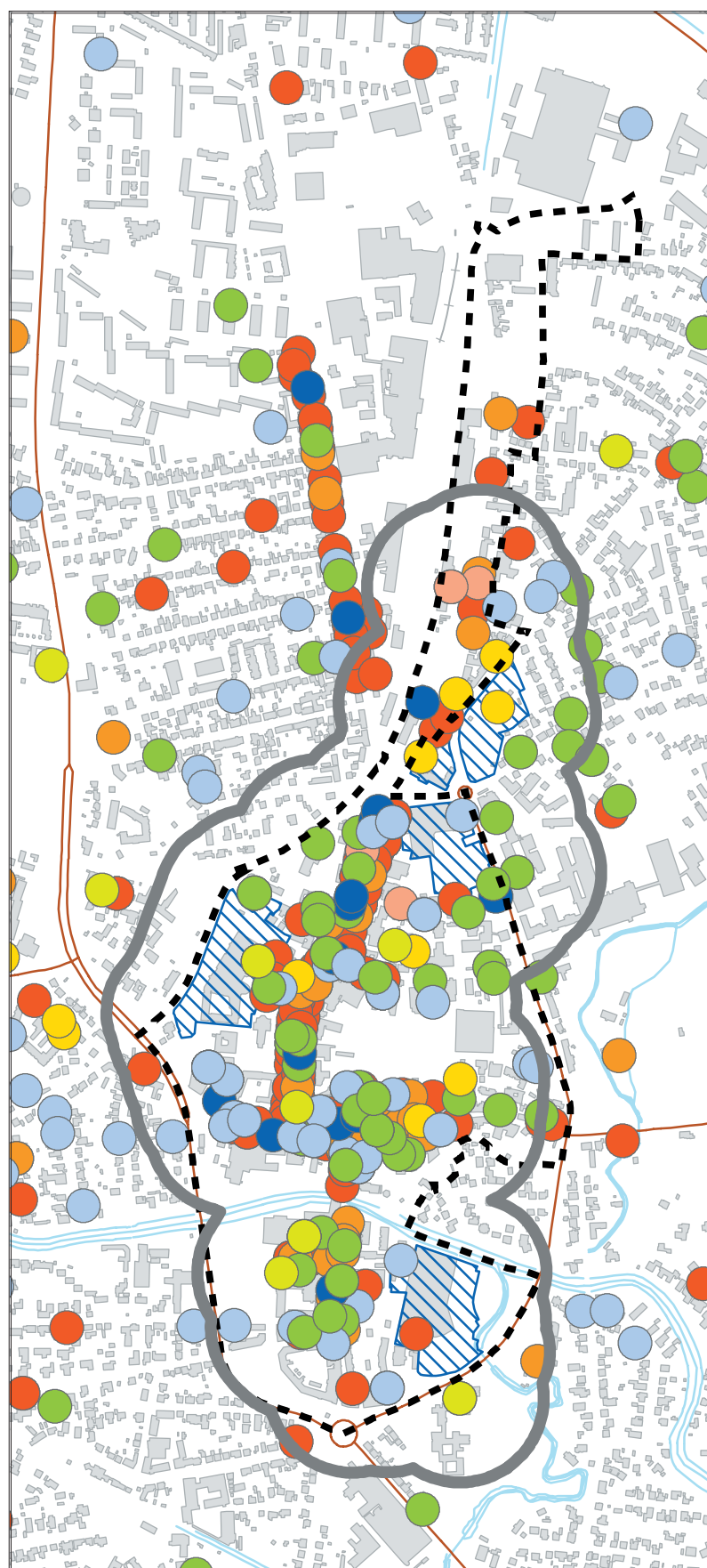
Ud fra den betragtning, at der i en bymidte skal være en blanding af funktioner, forudsættes det, at bymidten eller bydelscentret rummer mindst én enhed fra 4 forskellige hovedafdelinger, mindst to enheder fra hovedafdeling I og mindst én enhed fra enten hovedafdeling VI, VII eller VIII.

Resultatkort

Resultatet af en statistisk afgrænsning af Holstebro bymidte på grundlag af CVR-oplysninger fra primo juli 2008 fremgår af kortet på følgende side. Kortet viser som udgangspunkt "produktionsenhederne" med et nærareal på 25 m i form af en farvelagt cirkel. Hvor enhederne fylder betydeligt mere end de 25 m fra adressepunktet, er foretaget en arealjustering, der også fremgår af kortet. Uden om det herefter sammenhængende kerneområde er lagt en 100 m randzone.

Det er sidstnævnte randzone, der udgør spillerummet for evt. udvidelse af bymidten på grundlag af den statistiske metode. Bymidteafgrænsningen, som den blev fastlagt i Kommuneplan 2004, er vist med stiplede linie på kortet.

- | | |
|-------|----------------------------------|
| I. | Detailhandel mv. |
| II. | Hoteller, restauranter mv. |
| III. | Persontransport |
| IV. | Pengeinstitutter, forsikring mv. |
| V. | Forretningsservice mv. |
| VI. | Offentlig administration mv. |
| VII. | Sundhedsvæsen |
| VIII. | Kultur mv. |



Målforhold 1:10.000

0 100 200 300 400 500 meter

Signaturforklaring:

Bymidteafgrænsning 2004

Hovedafdeling

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

Arealjustering

Randzone

