

KP17-2-009 udvidelse af detailhandelsafgrænsning i Løgstør

Dato for offentliggørelse af forslag: 27. maj 2019

Dato for vedtagelse:

Dato for ikrafttrædelse:

Høring starter: 27. maj 2019

Høringen slutter: 22. juli 2019

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Introduktion	4
Forhold til nuværende planlægning og lovgivning	5
Detailhandelsredegørelse	7
Fremtidige planforhold	9
Miljøvurdering af planer og programmer	12
Bestemmelser	13
Kommuneplanramme 2.E2.5 - Løgstør - Erhvervsområde -	14
Kommuneplanramme 2.C.5 - Løgstør - Centerområde -	15

Redegørelse

Redegørelsen er inddelt i fem dele:

Del 1: En introduktionsdel, der opridser kommuneplantillæggets formål og indhold.

Del 2: En redegørelse af, hvordan den ønskede ændring i planlægningen spiller sammen med den gældende planlægning og lovgivning.

Del 3: En redegørelse der uddyber, hvorfor der er behov for at justere detailhandelsstrukturen i Løgstør.

Del 4: En redegørelse af, hvordan nærværende kommuneplantillæg ændre Kommuneplan 2017 og, hvorfor der er belæg for at foretage disse ændringer.

Del 5: En vurdering af, hvordan en realisering af nærværende planlægning vil kunne påvirke miljøet.

Introduktion

Formål

Formålet med nærværende tillæg til Kommuneplan 2017 er at imødekomme Byrådets ønske om;

- at ændre i arealudpegningen for detailhandel i Løgstør således, at detailhandelsafgrænsningen udvides til at omfatte en større del af Limfjordsvej.
- at skabe et plangrundlag, der gør det muligt at etablere dagligvarehandel ved Limfjordsvej 2-4.

Desuden skal tillægget sikre at der opretholdes en funktionsdeling mellem den detailhandel, der foregår i Løgstørs hande­lsgade og den detailhandel, der etablerer sig langs Limfjordsvej.

Indhold

Med dette kommuneplantillæg ændres detailhandelsstrukturen for Løgstør.

Detailhandelsafgrænsningen udvides til at omfatte en større del af arealet langs Limfjordsvej, hvilket resulterer i en tilsvarende reduktion af arealet udlagt til særligt pladskrævende varegrupper (SPV-område).

Med kommuneplantillægget tilføjes en retningslinje til kommuneplanens bestemmelser for detailhandel.

Derudover medfører kommuneplantillægget, at der udlægges et nyt rammeområde, rammeområde 2.C.5. Dette resulterer i en justering af afgrænsningen for rammeområde 2.E2.5.

Fordebat

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 15. oktober til den 11. november 2018 været gennemført en fordebat i henhold til planlovens § 23 c.

Vesthimmerlands Kommune har under fordebatten ikke modtaget nogen bemærkninger til planerne om at udvide detailhandelsafgrænsningen i Løgstør.

Forhold til nuværende planlægning og lovgivning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Ifølge habitatbekendtgørelsen (Lovbekendtgørelse nr. 188 af 26/02/2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

1. at planen skader Natura 2000-områder (fuglebeskyttelsesområder og habitatområder),
2. at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IVa kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IVb i alle livsstadier, kan blive ødelagt (bilag IV-arter).

ad 1) Natura 2000-områder

Planlægningen vurderes ikke at have nogen negativ effekt på nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 16. Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg

ad 2) Bilag IV-arter

Inden for planområdet er der ikke registreret beskyttede bilag IV-arter.

Kommuneplanlægning

Planområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 2.E2.5, der udlægger området til erhvervsområde. Indenfor rammeområdet er der fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 50 og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. En særbestemmelse fastlægger at bebyggelse, i særlige tilfælde, kan tillades i op til 14 meters højde. Derudover fastlægger særbestemmelsen, at arealerne nærmest ud imod boligerne ved Bredgade, skal forbeholdes virksomheder, der er uden væsentlige miljøgener for omgivelserne. For at imødekomme planforslagets formål om at skabe et plangrundlag, der gør det muligt at etablere dagligvarehandel ved Limfjordsvej 2-4, kræver det, at der udlægges et nyt rammeområde. Det skyldes, at rammeområde 2.E2.5, der udlægger arealet som erhvervsområde ikke giver mulighed for dagligvarehandel.

Planområdet er tilmed omfattet af kommuneplanens detailhandelsstruktur. I kommuneplanens arealudpegning for detailhandel er planområdet således udlagt til

suppleringsområde til særligt pladskrævende varer (SPV-område). For at imødekomme planforslagets formål om at udvide detailhandelsafgrænsningen i Løgstør, kræver det en ændring i kommuneplanens arealudpegnings for detailhandel. Dette skyldes at detailhandelsbutikker, udelukkende kan etablere sig indenfor områder udlagt til formålet. Afgrænsningen mellem Løgstørs detailhandelsområde og spv-område skal således justeres.

Detailhandelsredegørelse

Eksisterende detailhandel

Løgstør er med en befolkning på ca. 4.100 indbyggere den næststørste by i Vesthimmerlands Kommune. Løgstørs markedsområde er opgjort til at omfatte knap 9.500 indbyggere. Derudover forekommer også en del handel fra turister om sommeren.

I forbindelse med den seneste detailhandelsredegørelse var der 36 butikker i Løgstør, hvoraf de 21 er udvalgswarebutikker. De 36 butikker udgør et brutto etageareal på 13.700 m². I Kommuneplan 2017 er der rummelighed til at etablere yderligere 4.600 m² udvalgs- og dagligvarebutikker i Løgstør.

Der findes i Løgstør en klar funktionsdeling mellem byens butikker. I og omkring Østerbrogade, byens hande­lsgade, ligger hovedparten af byens mindre udvalgswarebutikker. Byens større udvalgswarebutikker og hovedparten af byens dagligvarebutikker ligger derimod placeret, langs Limfjordsvej, ca. 500 meter øst for hande­lsgaden.

Argumentation for ændring af detailhandelsstruktur

I den nye udviklingsplan for Løgstør, lægges der op til at byudvikle på de grønt- og rødt skraverede arealer vist på kortudsnittet nedfor. Det er altså planen at udvikle arealet, der afgrænses af Limfjordsvej og Havnegade til et blandet butiks- og boligområde.



Der er aktuelt interesse for at etablere en dagligvarebutik samt en større udvalgswarebutik på arealet ved Limfjordsvej 2-4 (se rød skravering). For den

resterende del af arealet findes der endnu ingen konkrete planer. Det er dog Byrådets ønske at åbne op for, at der kan etableres detailhandel i området.

Da der, som nævt i forrige afsnit, allerede findes en funktionsopdeling mellem butikkerne i handełsgaden og butikkerne langs Limfjordvej, vurderes en udvidelse af detailhandelsafgænsningen ikke at have en negativ effekt på handelslivet i handełsgaden, såfremt denne funktionsdeling opretholdes.

Fremtidige planforhold

Arealudpegning

Som beskrevet under afsnittet "Forhold til nuværende planlægning og lovgivning", medfører vedtagelse af nærværende kommuneplantillæg, at der foretages en ændring i detailhandelsstrukturen for Løgstør. Som vist på kortudsnittet nedenfor, udvides byens detailhandelsområde, hvilket resulterer i en tilsvarende reduktion af arealet udlagt til SPV-område.



Ændring af detailhandelsafgrænsning i Løgstør



Rammer for lokalplanlægning

Med kommuneplantillægget vedtages en ny kommuneplanramme, rammeområde 2.C.5. Området udlægges som et centerområde til butiksformål. Indenfor rammeområdet fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom til 50% og den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12,5 meter. Derudover fastsættes en særbestemmelse, at alle butikker inden for rammeområdet skal have et

bruttoetageareal på minimum 500 m².

Vedtagelsen af rammeområde 2.C.5, resulterer i en justering af afgrænsningen for rammeområde 2.E2.5. Kommuneplantillægget ændrer ikke rammebetemmelserne for rammeområde 2.E2.5

Retningslinjer

Det er et af tillæggets formål at sikre at der opretholdes en funktionsdeling mellem den detailhandel, der foregår i Løgstørs handelsgade og den detailhandel, der etablerer sig langs Limfjordsvej.

Dette sikres ved at tilføje en retningslinje til Kommuneplan 2017, der sikre at butikker, der etablere sig langs Limfjordsvej skal have et bruttoetageareal på minimum 500 m².

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 448 10/05/2017) er der foretaget en miljøscreening af planforslagene (forslag til tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017 samt forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 1068) . Formålet har været at afgøre, hvorvidt planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. I så fald skal planen miljøvurderes.

I forbindelse med miljøscreeningen har den største bekymring har været, hvorvidt en udvidelse af detailhandelsafgrænsningen vil kunne medføre en funktionsudtømmning af bymidten. Da planforslaget fastlægger, at butikker langs Limfjordsvej skal have en bruttoetageareal på minimum 500 m², vurderes dette ikke at være tilfældet. I screeningen er der lagt vægt på at der indenfor planområdet allerede er mulighed for at etablere butikker, og formålet med planforslagene primært er at give mulighed for at etablere andre typer af butikker end særlig pladskrævende butikker. Kommunen har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Da der er tale om en plan for et mindre område på lokalt plan eller angivelse af mindre ændringer i en plan, skal der derfor ikke foretages en miljøvurdering.

Bestemmelser

Arealudpegning

Med endelig vedtagelse af tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017 gælder den nye arealudpegning for detailhandel, som vises under afsnittet om arealudpegning i tillæggets redegørelsesdel.

Retningslinjer

Med endelig vedtagelse af tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017 tilføjes en retningslinje 1.3.7 til kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

Retningslinje 1.3.7: Butikker indenfor detailhandelsområdet, landgs Limfjordsvej i Løgstør, skal have et bruttoetageareal på minimum 500 m².

Uddybende bemærkning til retningslinje 1.3.7: Der findes i Løgstør en klar funktionsdeling mellem byens butikker. I og omkring Østerbrogade, byens handelsgade, ligger hovedparten af byens mindre udvalgswarebutikker. Byens større udvalgswarebutikker og hovedparten af byens dagligvarebutikker ligger derimod placeret, langs Limfjordvej, ca. 500 meter øst for handelsgaden. Bestemmelsen om at butikker langs Limfjordsvej skal have et bruttoetageareal på minimum 500 m², har til formål at sikre, at mindre udvalgswarebutikker ikke får et incitament til at rykke væk fra handelsgadeområdet.

Rammer

Med endelig vedtagelse af tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017 gælder de nye rammeområder 2.C5 og 2.E2.5, som kan findes nedenfor.

2.E2.5 - Løgstør - Erhvervsområde - Kommuneplan 2017



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **Erhvervsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Under særlige omstændigheder kan byggeri op føres i op til 14 m.

Ved fremtidig lokalplanlægning skal arealerne beliggende nærmest op til boligerne ved Bredgade forbeholdes virksomheder, som er uden væsentlige miljømæssige gener for omgivelserne.

2.C.5 - Løgstør - Centerområde - Kommuneplan 2017



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **Butikker**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **12,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må ikke etableres detailhandelbutikker på under 500 m²