

Anmodning om Landsplandirektiv - forkortet udgave

Udvalgswarebutik i Kildeparken
i Hedensted



HEDENSTED
KOMMUNE



Indhold

Indledning	2
Østjysk Våbenhandel A/S	3
- nu og i fremtiden	
Ny placering i Kildeparken i Hedensted	4
- områdebeskrivelse og eksisterende bindinger	
Lovgivning	7
Den videre proces	10
 Bilag	
Bilag: Notat med placeringsmuligheder for Østjysk Våbenhandel i Hedensted.	

Indledning

Baggrund

Folketinget vedtog i maj 2011 en ændring af Planloven, der bl.a. giver mulighed for at udlægge areal til udvalgswarebutikker uden for bymidten, når sikkerhedshensyn knyttet til varesortimentet medfører, at butikken af planlægningsmæssige grunde ikke kan placeres i bymidten. Bestemmelsen trådte i kraft d. 1. september 2011 og gælder for byer med højst 20.000 indbyggere.

I det konkrete tilfælde byder en række sikkerhedsmæssige forhold knyttet til driften af Østjysk Våbenhandel A/S (Ø.J.V.), at butikken ikke fortsat kan drives og udvikles på sin nuværende placering på Constantiavej 1 i Hedensted. Her ligger virksomheden bl.a. i tæt tilknytning til et eksisterende parcelhuskvarter i den nordlige del af den centrale by.

Hedensted Kommune har derfor vurderet forskellige alternative placeringsmuligheder - i alt 15 lokaliteter - Jf. Bilag. Konklusionen er, at en ny placering i Kildeparken i Hedensted, der er udlagt til erhvervsområde, vurderes som værende den mest hensigtsmæssige placering. Det er samtidig den placering, som virksomheden vurderer som den mest "fremtidssikrede" i forhold til sikkerhedsmæssige krav og regler - specielt ift. nye skærpede krav til opbevaring af dele af virksomhedens varesortiment.

På den baggrund, og i henhold til Planlovens bestemmelser, anmodes Miljøministeren hermed om at igangsætte udarbejdelsen af et Landsplandirektiv, som muliggør en udflytning af Ø.J.V. fra Hedensted by (Constantiavej 1) til Kildeparken 32.

Østjysk Våbenhandel A/S

- nu og i fremtiden ...



Fotos fra butikkens nuværende våbenudstilling.

Nuværende aktiviteter og sikkerhedsmæssige forhold

Østjysk Våbenhandel A/S er en af landets største jagt- og fiskeributikker. Vareudvalget omfatter jagtvåben, genladningsudstyr, krudt, kugler, fiskeriudstyr, beklædning/fodtøj, outdoor-grej, ammunition, lerduer, våbenskabe samt diverse tilbehør til jagt (fx lokkefugle, kufferter til våben osv.). Butikkens primære omsætning er knyttet til våben, krudt og ammunition, mens "outdoor"-grej til jagt og fiskeri er sekundære salgsvarer.

I tilknytning til butikkens salgslokaler findes desuden et våbenværksted samt en 100 m lang underjordisk skydebane, hvor kunderne kan "indskyde" deres våben. Endelig afholder virksomheden en række årlige kurser og events, som typisk afvikles i forretningen uden for normal åbningstid. Åbenhus-arrangementerne kan tiltrække op til 1.000 kunder på én dag.

Udviklingsønsker og -potentialer

Østjysk Våbenhandel's ambition er, at skabe Europa's største og mest eksklusive jagtforretning. Nye fysiske rammer vil give mulighed for en bedre og mere omfattende udstilling af varerne i selve butikken i stedet for lageropbevaring. Erfaringen viser også, at med den rigtige eksposering/udstilling er det væsentligt lettere at sælge eksklusive varer som våben og våbentilbehør. Det store og unikke vareudvalg er helt afgørende for forretningen. Den nye butik vil i endnu højere grad afspejle dette og vil medvirke til at sikre, at virksomheden fortsat kan leve op til sit gode ry og blive landets foretrukne forhandlersted af våben mv. Visionen er endvidere, at supplere detailhandelsfunktionen med andre jagtrelaterede aktiviteter "in house". Der er p.t. flere lejere, som ønsker at placere deres specialvirksomheder sammen med Østjysk Våbenhandel på den nye lokalitet i Kildeparken. Dette vil både tiltrække flere og nye kunder, ligesom en række interne arbejds gange smiddiggøres.

En udflytning af Ø.J.V. vil - udover at skabe de helt nødvendige basale sikkerhedsmæssige rammer for virksomhedens fortsatte drift - også være i god overensstemmelse med Hedensted Kommunes erhvervs- og detailhandelspolitik, hvor man erhvervspolitisk ønsker en stærk satsning på de lokale styrkepositioner. Netop udflytningen gør det muligt både at fastholde og øge virksomhedens styrkeposition. I forhold til detailhandel er udflytningen af Ø.J.V. - grundet butikkens varesortiment og størrelse - i overensstemmelse med kommunens overordnede politik og ønsker for detailhandelseudviklingen, herunder butikslokalisering i det centrale Hedensted.

Ny placering i Kildeparken i Hedensted

- område- og projektbeskrivelse

Eksisterende forhold

Østjysk Våbenhandel A/S ønsker at lokalisere sig på en grund i erhvervsområdet Kildeparken, der ligger i den vestlige udkant af Hedensted. For ejendommen gælder følgende:

Adresse:

Kildeparken 32, 8722 Hedensted.

Arealstørrelse og matrikelinfo:

42.550 m². Området omfatter matr. nr. 12c, del af matr. nre. 12a og 5i af ejerlavet Båstrup By, Ø. Snede. Ejendommene er omfattet af landbrugspligt.

Eksisterende bebyggelse:

Landbrugsejendommen Solbækgård i den sydlige ende af grunden.

Omgivelser mv.:

Området ligger ud til motorvej E45 med det åbne land på modsatte side af vejen. Mod sydvest ligger et større regnvandsbassin, mens området mod øst grænser op til den rekreative del af Kildeparken, som af hensyn til grundvandsinteresser ikke er udlagt til erhvervsformål. Terrænet i området er fladt og gennemskæres af et åløb.

Ejerforhold:

Hedensted Kommune.

Fremtidige forhold - projektbeskrivelse

Lokaliteten i Kildeparken tænkes disponeret som vist på situationsplanen s. 6. Den nye bygning placeres på grundens nordlige del i overensstemmelse med den 80 m byggelinje mod motorvejen. Bygningen orienteres nord-syd og placeres mellem områdets to indkørsler fra Kil-



Området i Kildeparken, Hedensted (set fra E45), hvor Østjysk Våbenhandel A/S ønskes etableret.

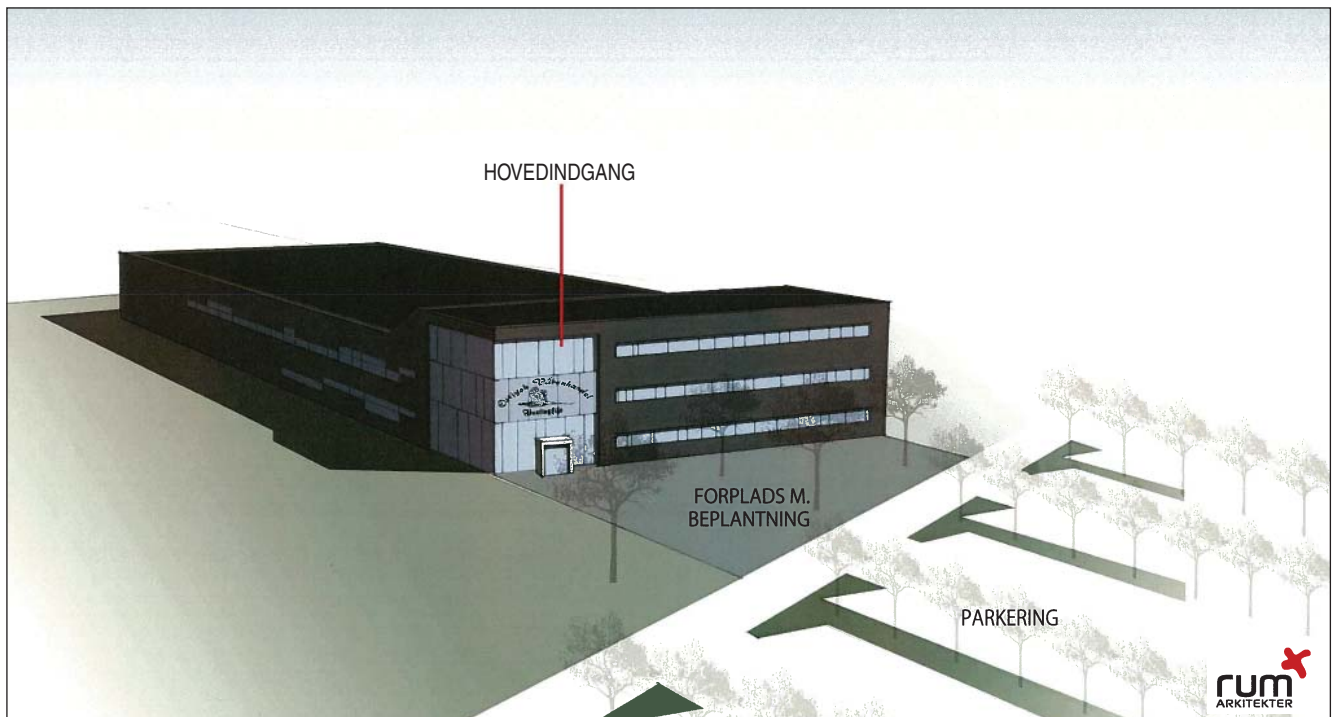
deparkens forlængelse. Der indrettes begrønnede parkeringsfaciliteter øst og syd for bygningen, mens varetilkørsel skal ske ved bygningens nordlige ende.

Bygningen vil få et samlet etageareal på ca. 9.000 m² fordelt på 2 etager. Ø.J.V. etableres i bygningens stueplan, mens 1. sal indrettes til "kontorhotel" med tilknyttede fællesfaciliteter som kantine, møderum, auditorium mv. I tilknytning til stueplan indrettes endvidere en underjordisk skydebane.

Bygningens hovedindgang orienteres mod vest og indrettes med et fælles foyerområde med reception for bygningens forskellige virksomheder. Visuelt - ift. formsprog og materialevalg - vil bygningen fremtræde i tråd med de omgivende erhvervsbyggerier langs motorvejen.

Den eksisterende bebyggelse nedrives med undtagelse af en lagerbygning, der påtænkes anvendt til "almindeligt" oplag i form af lerduer, våbenskabe o.l.

De resterende arealer på grunden skal fortsat fremtræde grønne og med naturpræg.



Visualisering af Østjysk Våbenhandel's nye bygning - perspektiv fra syd.

Situationsplan

Indpasning og disponering af ny butiksbygning, vejadgang, parkering mv.



Planlægningen og udflytningen af Østjysk Våbenhandel A/S til en ny placering i Kildeparken kan kun ske under forudsætning af, at gældende lovgivning er overholdt. I det aktuelle tilfælde spiller den sikkerhedsmæssige lovgivning en særlig rolle, ligesom Planlovens detailhandelsbestemmelser er helt centrale.

Det særlige sikkerhedsmæssige aspekt er for virksomhedens vedkommende udmøntet i en sikkerhedspolitik, en sikringsplan og en sikringsmanual. Disse sikrer, at projektet lever op til de krav, som stilles af myndighederne - ikke bare nu, men også fremadrettet.

Foranstaltningerne iht. sikkerhedslovgivningen udføres iht. Forsikring & Pension's (F&P) vejledning suppleret med udvendig punktsikring, adgangskontrol og videoovervågning med overførsel til politiet.

Våbenloven

Våben skal håndteres og opbevares iht. lovbekendtgørelsen LBK nr. 704 af 22/06/2009 også kaldet Våbenloven.

For Ø.J.V. betyder det, dels at der skal ske særlig sikring af de bygninger, hvor der opbevares våben, og dels at alle medarbejdere ved ansættelse skal instrueres i at håndtere og betjene de forskellige våbentyper. Der er udarbejdet en intern vejledning som ajourføres løbende og som underskrives som bilag til ansættelseskontrakten for de medarbejdere, der har med våben at gøre.

Eksplсивstofbekendtgørelsen

Eksplсивe stoffer og eksplсивholdige genstande (krudt, ammunition o.l.) skal håndteres og opbevares iht. bekendtgørelsen BEK nr 362 af 15/05/2008 og kaldet Eksplсивstofbekendtgørelsen.

For Ø.J.V. betyder det, dels at der skal ske særlig sikring af de bygninger, hvor der opbevares eksplсивer og ammunition, og dels at alle medarbejdere med adgang til eller som håndterer eksplсивer og ammunition skal have de fornødne kundskaber, fx i form af et af Justitsministeriet godkendt kursus. Alle medarbejdere, der er i kontakt med eksplсивer og ammunition, skal i forbindelse med ansættelsen underskrive et bilag til ansættelseskontrakten med bl.a. betjeningsprocedure og håndteringsvejledning.

Planloven

Detailhandel

Nye detailhandelsbutikker er omfattet af bestemmelserne i Lov om Planlægning. Ved lovændring LOV nr. 424 af 10. maj 2011 blev der foretaget en række ændringer ift. detailhandel. Blandt andet, at:

"Miljøministeren kan for kommuner, hvor ingen by har mere end 20.000 indbyggere, fastsætte regler for udlægning af arealer i et område til udvalgswarebutikker uden for bymidten, når hensynet til sikkerheden, for så vidt angår en udvalgswarebutiks varegrupper, medfører, at den ikke kan indpasses i bymidten af planlægningsmæssige grunde".

Denne mulighed er relevant i aktuelle tilfælde, hvor netop de sikkerhedsmæssige forhold på virksomheden Østjysk Våbenhandel A/S betyder, at denne ikke kan forblive på den nuværende placering i Hedensted bymidte.

Det er endvidere en forudsætning for brug af lovbestemmelsen, at det kan dokumenteres, at de varegrupper (våben og ammunition) der frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold udgør den primære del af butikkens drift - både pladsmæssigt og ift. omsætning. Af principskitsen nedenunder ses, at arealanvendelsen til hhv. våben/ammunition og "outdoor" vil fordele sig på arealer svarende til ca. 2.700 m² og ca. 1.500 m² - svarende til ca. 64 % og 36 % af detailhandelsarealet.

De nærmere vilkår og retningslinjer for indpasning af Ø.J.V. i Kildeparken fastsættes i et landsplandirektiv.

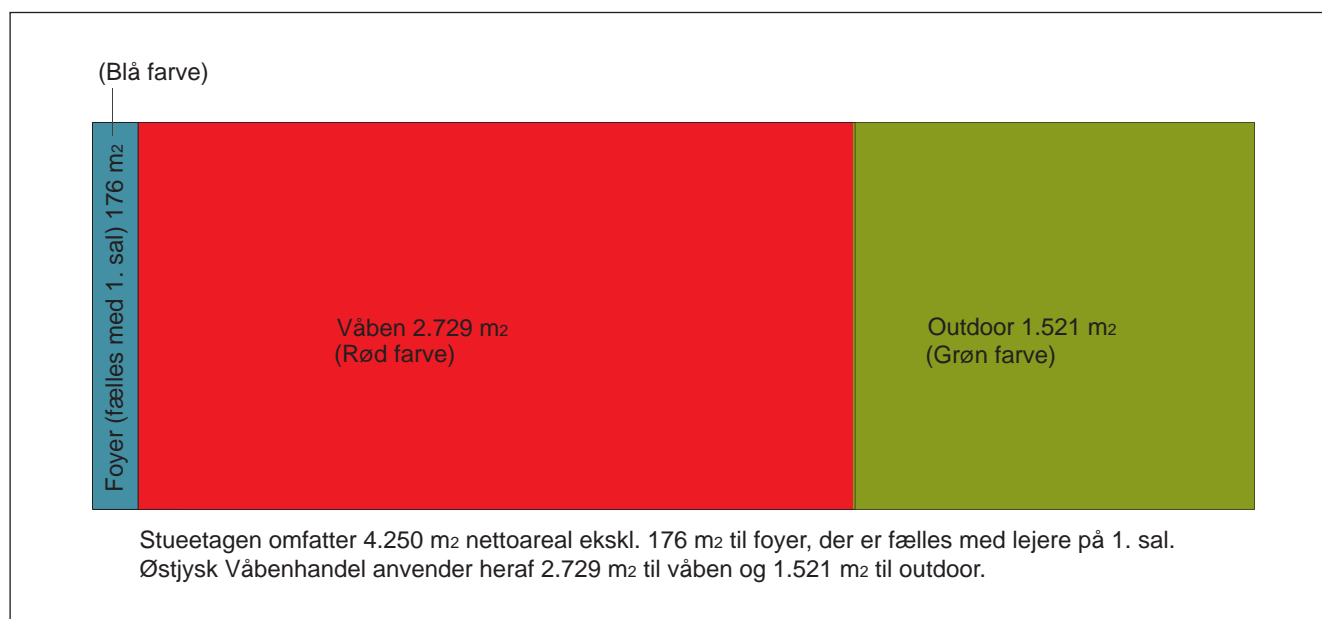
Kommuneplan og lokalplan

Projektlokaliteten i Kildeparken er omfattet af kommuneplanramme 5.E.17 og 5.R.13 i Kommuneplan 2009 for Hedensted Kommune. Områderne er udlagt til henholdsvis erhvervsområde for lettere industri samt rekreativt grønt område. Bebyggelsesprocenten for erhvervsområdet er fastsat til 40. Bebyggelse må opføres i maks. 3 etager og med en maks. bygningshøjde på 12 meter. Projektet for den nye jagtbutik er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen ift. anvendelsen til detailhandel. Der skal derfor - på baggrund af en forbedret - udarbejdes et kommuneplantillæg, som sikrer den nødvendige overensstemmelse.

Området er endvidere omfattet af gældende Lokalplan 179, der fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål samt offentlige og private institutioner. Indpasning af Ø.J.V. i området forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg vil ske sideløbende med udarbejdelsen af ovennævnte landsplandirektiv.

Principskitse for fordeling af detailhandelsarealer i den nye bygning



VVM/Lov om Miljøvurdering

Etablering af ØV i Kildeparken vurderes umiddelbart at være omfattet af VVM bekendtgørelsens bilag 2, pkt. 10) *Risikoanlæg*. Der skal derfor ske anmeldelse af projektet til Hedensted Kommune med anmodning om VVM-screening. Den endelige afgørelse om VVM-pligt vil bero på resultatet af den konkrete VVM-screening af det anmeldte projekt.

Projektet vurderes endvidere - grundet virksomhedens karakter - at være omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Lokalplan og kommuneplantillæg vil således skulle screenes med henblik på udarbejdelse af en efterfølgende miljøvurdering/miljørapport. Landsplandirektivet vil ligeledes blive miljøvurderet.

Den videre proces

Forslag til tidsplan:

- Oktober:**
- Godkendelse af anmodning og igangsætning af Landsplandirektiv
 - Udarbejdelse af materiale til fordebat (Kommuneplantillæg)
 - Politisk behandling af fordebatmateriale
- November:**
- Fordebat - idéer & forslag - 4 uger
- December:
/Januar '13**
- Opsamling på fordebat -> igangsætning af kommuneplantillæg, lokalplan og miljøvurdering/screening
- Medio 2013:**
- Offentliggørelse af forslag til Landsplandirektiv, kommuneplantillæg, lokalplan mv. -> 8 ugers høring
- Ultimo 2013:**
- Endelig vedtagelse af Landsplandirektiv, kommuneplantillæg, lokalplan mv.



Hedensted Kommune

Teknik & Miljø
Tjørnevej 6
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00
Mail: teknikogmiljo@hedensted.dk