REMA 1000

REMA 1000 DANMARK A/S
MARSALLÉ 32
8700 HORSENS
TLF. 88 81 60 00
FAX 75 64 79 01
CVR-NR.: 17 74 15 19
www.rema1000.dk

Horsens, den 4. Marts 2014

Viborg Kommune
Teknik & Miljø
Prinsens Allé 5
8800 Viborg

Vedr.: Forslag til Lokalplan nr. 433 - Bydelscenter og centererhverv ved Asmild Centervej i Viborg.

Vi skal hermed fremsende vor indsigelse til ovennævnte lokalplanforslag nr. 433.

For efterhånden 5 år siden besluttede vi, at indgå en lejeaftale om opførelse af en Rema 1000 butik i bydelscenteret i Overlund. Vor beslutning tog udgangspunkt i en nøje vurdering af befolkningsunderlaget i området, og kendskabet til et samlet center, hvor der ud over os allerede var etableret et Løvbjerg Supermarked. Havde vi for 5 år siden haft nogen som helst forventning om, at kommunen påtænkte yderligere centerarealer med mulighed/risiko for etablering af flere konkurrerende dagligvarebutikker i tilknytning til det nuværende center, er det tvivlsomt om vi havde valgt at etablere os på stedet.

At det imidlertid aldrig har været kommunens hensigt at udvide det nuværende bydelscenter, synes vi er klart som de udlagte byggefelter i den nuværende lokalplan giver udtryk for. Som kommunen naturligvis er bekendt med, så er byggefelterne i den nuværende lokalplan udlagt, og Løvbjerg butikken etableret således, at bygningen med Løvbjerg slutter centret af, med sin beliggenhed på tværs i den østlige del af de udlagte centerarealer. Det må heraf kunne konkluderes, at det aldrig har været hensigten rent planmæssigt, at det nuværende bydelscenter skal udvides yderligere. Og vi har naturligvis disponeret i tiltro hertil.

Hvis kommunen meget mod forventning vedtager lokalplan nr. 433 åbnes der mulighed for etablering af yderligere dagligvarebutikker i et sådant omfang, at der skal planlægges for muligheden for etablering af nye 2.000 – 3.000 nye boliger i området syd/øst for det udvidet bydelscenter, for at der kan komme balance i forholdet mellem udbud og efterspørgsel af dagligvarer. Alternativt skal der indsættes en begrænsning i arealer til yderligere dagligvarer. Her vil en grænse på 800 til 1.000 m2 være et absolut maksimum, de nuværende efterspørgselsforhold taget i betragtning.

Med udgangspunkt i ovenstående finder vi, at det udsendte lokalplanforslag uigennemtænkt og uden hensyntagen til, at vi og andre har disponeret i god tro til den bestående lokalplan, og skal på det skarpeste anbefale at forslaget ikke vedtages i sin nuværende form.

Med venlig hilsen

Jørgen Modvig
Rema 1000 Danmark A/S

LØVBJERG

Nr. 2

Viborg Kommune
Att: plan@viborg.dk

Horsens, 5. marts 2014

Vedr.: Forslag til Lokalplan nr. 433 (Bydelscenter og centererhverv ved Asmild Centervej i Viborg)

Vi fremsender hermed indsigelse til ovennævnte lokalplanforslag nr. 433.

For efterhånden 7 år siden besluttede Løvbjerg at indgå i lejeaftale om et nyt Løvbjerg Supermarked i forbindelse med etableringen af det nuværende bydelscenter i Overlund. Denne beslutning blev naturligvis taget i forbindelse med en grundig vurdering af befolkningsunderlaget i området, og kendskabet til et samlet center, hvor der ud over et Løvbjerg Supermarked også var påtænkt etablering af en Rema 1000 discount butik. Havde vi dengang haft den mindste forventning om, at kommunen påtænkte yderligere centerarealer med mulighed/risiko for etablering af flere konkurrerende dagligvarebutikker i tilknytning til det nuværende center, er det yderst tvivlsomt om Løvbjerg havde valgt at etablere sig.

Det har efter vores opfattelse aldrig været kommunens hensigt at udvide det nuværende bydelscenter, hvilket de udlagte byggefelter i den nuværende lokalplan også giver udtryk for. Som kommunen naturligvis er bekendt med, så er byggefelterne i den nuværende lokalplan udlagt, og Løvbjerg butikken etableret således, at bygningen indeholdende Løvbjerg slutter centret af, med sin beliggenhed på tværs i den østlige del af de udlagte centerarealer. Det må heraf kunne konkluderes, at det aldrig har været hensigten rent planmæssigt, at det nuværende bydelscenter skal udvides yderligere.

Såfremt kommunen vedtager lokalplan nr. 433 åbnes mulighed for etablering af yderligere dagligvarebutikker i et omfang, der gør, at der i givet fald skal planlægges med muligheden for etablering af nye 2.000 – 3.000 nye boliger i området syd/øst for det udvidede bydelscenter. Dette vil sikre en balance mellem efterspørgslen og udbuddet af dagligvarer. Alternativt skal der indsættes en begrænsning i arealer til yderligere dagligvarer. Her vil en grænse på 1.000 m2 være et absolut maksimum, de nuværende efterspørgselsforhold taget i betragtning.

Med udgangspunkt i ovenstående finder vi, at det udsendte lokalplanforslag bærer præg af en hovsa løsning, og skal på det skarpeste anbefale, at forslaget ikke vedtages i sin nuværende form.

Med venlig hilsen

Løvbjerg Supermarked A/S

Jesper Due
Konstitueret Adm. Direktør

LØVBJERG SUPERMARKED A/S
BORGERGADE 12[1], 8700 HORSENS , TLF. 75 62 98 55 , FAX 75 62 98 49 , E-MAIL. MAILBOX@LOVBJERG.DK , SE NR. 17888749

Vs: Forslag til lokalplan nr. 433 - Bydelscenter og centererhverv ved Asmild Centervej i Viborg.

plan til: Britta B. Pørksen 05-03-2014 14:01
Sendt af: Helle Georgi
Besvar venligst plan

Historik: Beskeden er videresendt.

----- Videresendt af plan@viborg.dk den 05-03-2014 14:01 -----



Jan Poulsen
<jp@reitanudvikling .dk>
05-03-2014 13:39

Til "plan@viborg.dk" <plan@viborg.dk>
cc
Emne Forslag til lokalplan nr. 433 - Bydelscenter og centererhverv ved Asmild Centervej i Viborg.

Som er ejer af Overlund Bydelscenter skal vi hermed fremsende indsigelse til ovennævnte lokalplanforslag.

Vor indsigelse tager sit udgangspunkt i følgende forhold:

- Vi har i henholdsvis 2007 og 2009 indgået lejeaftaler med Løvbjerg og Rema 1000, hvor vi i forbindelse med aftalerne gjorde kæderne opmærksom på kommunens planer og planlovens regler, hvilket bl.a. betød, at de ikke skulle forvente etablering af yderligere dagligvarebutikker i tilknytning til centret.
- Som kommunen kan erfare ved selvsyn, så har vi fra udlejers side undladt etablering af yderligere dagligvarebutik på vore arealer, selv om der faktisk ville være mulighed for etablering af en 1.000 m2 dagligvarebutik i tilknytning til centret på vore arealer. (Bemærk, at areal til personale ikke indgår i beregningerne af et samlet detailareal på 5.000 m2). Dette skyldes netop det forhold, at vi sammen med vore lejere vurderer, at der i dag er en passende balance med hensyn til udbud og efterspørgsel af dagligvarehandel i lokalområdet til Overlund Bydelscenter.
- Selve etableringen af byggefelter i den for bydelscentret gældende lokalplan indikerer åbenlyst, at der aldrig har ligget kommunale planer om, at centret skulle udvides yderligere. En opfattelse som vi naturligvis har været enig i, hvorfor bl.a. Løvbjerg butikken er etableret "på tværs" som en afslutning af centret mod øst.
- Vi kan som ejer af bydelscentret beliggende på matr. nr. 9ad og 9ae, ikke acceptere den udlagte vejadgang til det nye centerområde hen over vore arealer, og vil naturligvis lukke af med et plankeværk i det østlige skel, såfremt kommunen måtte vælge at vedtage lokalplanen i sin nuværende form. Vi vil foreslå Kommunen i stedet at etablere en ny vejadgang fra Randersvej til det nye centerområde eller alternativt af få trafikken ind fra Asmild Centervej. Såfremt kommunen måtte vælge, at det nye centerområde ikke må indeholde dagligvarebutikker, så vil vi forholde os anderledes positivt til en fælles vejadgang.
- I givet fald kommunen vælger at fremme en lokalplan, der tillader nye centerarealer med mulighed for dagligvarehandel, så bør kommunen på samme tid fremlægge

planlægning, der giver mulighed for etablering af nye 2.000 til 3.000 boliger i områderne sydøst for det udvidede bydelscenter, så der foreligger en fremtidig balance mellem udbud og efterspørgsel af dagligvarehandel i området.

Har planafdelingen spørgsmål til ovennævnte, er den velkommen til at kontakte undertegnede på mobilnummer 20100095.

Med venlig hilsen

Jan Poulsen
Overlund Bydelscenter ApS

Miljøministeriet
Naturstyrelsen

Viborg Kommune
Teknik & Miljø
Plan

sendt elektronisk til:plan@viborg.dk

Tværgående planlægning
J.nr. NST-122-791-00045
NST-123-791-00063
NST-123-791-00064
Ref. hakka
5. marts 2014

Høringssvar til forslag til kommuneplantillæg nr. 11, 14 og 16 og lokalplan nr. 416 og433

Viborg Kommune har sendt forslag til kommuneplantillæg nr. 11, 14 og 16 og lokalplan nr. 416 og 433 i offentlig høring i perioden 9. januar 2014 til 5. marts 2014.

Med planforslagene gives der mulighed for udvidelse af to bydelscentre ud over 5.000 m² (rammeområde VIBSV.C1.02 og rammeområde VIBØ.C1.03), mens de tidligere bydelscentre i Overlund (VIBØ.D2.1), Houlkær (VIBØ.D2.2) og Koldingvej 1 (VIBSV.D2.1) nedklassificeres til lokalcentre.

Forslagene har baggrund i det godkendte frikommuneforsøg, hvor Viborg Kommune i forsøg nr. 2.2.3 har fået godkendt, at kommunen ved afgrænsning af bydelscentre i Viborg by kan fravige bestemmelsen i planlovens § 5 p, stk. 1, om, at bruttoetagearealet ikke må overstige 5.000 m2 i byer mellem 20.000 og 40.000 indbyggere. Det fremgår af godkendelsen af 24. september 2013, at det er en forudsætning for udvidelsen af et bydelscenter til mere end 5.000 m2 i en bydel, at øvrige bydelscentre i bydelen overgår til lokalcentre.

I de fremlagte planforslag nedgraderer kommunen de pågældende bydelscentre til lokalcentre, men dette rettes ikke for de "almindelige" rammebestemmelser for de pågældende områder.

Naturstyrelsen har den 3. marts 2014 tilkendegivet over for kommunen, at det er styrelsens opfattelse, at det var en klar betingelse for godkendelse af forsøget, at de pågældende bydelscentre blev nedgraderet til lokalcentre.

Kommunen har den 4. marts 2014 fremsendt bemærkninger hertil.

Kommunen finder, at der er tale om en misforståelse og redegør for, at detailhandelsplanlægningen alene reguleres af retningslinje 2 – Detailhandel og butiksområder. Kommuneplantillæg nr. 11 er et tillæg til retningslinje 2. I dette tillæg nedklassificeres de tidligere bydelscentre i Overlund, Houlkær og Koldingvej 1 til lokalcentre i overensstemmelse med det godkendte frikommuneforsøg.

Kommunen fremfører endvidere, at kommuneplanens rammer for lokalplanlægning regulerer i øvrigt, hvad områderne kan anvendes til, og hvordan de kan bebygges. Disse rammeområder er en blanding af bolig og erhverv. Rammeområderne, der er navngivet C1-områder, omfatter bycentre og

bydelscentre. Disse centerområder relaterer sig ikke til planlovens detailhandelsbestemmelser, og det fremgår entydigt af de generelle rammebestemmelser, at der kun kan laves dagligvare- og udvalgsvarebutikker i D1 og D2 områder efter kriterier i rammer for detailhandel.

Der er alene udarbejdet kommuneplantillæg for rammeområde VIBSV.C1.02 og VIBØ.C1.03, der skal fastholdes og udvides som bydelscentre. Der er ikke udarbejdet tillæg for de bydelscentre, der skal nedgraderes til lokalcentre, da der ikke ændres i disse rammeområder. Ændringen fra bydelscentre til lokalcentre sker alene i retningslinje 2.

Kommunen anfører, at man er uenig i Naturstyrelsens vurdering, men for ikke at forsinke processen er kommunen indstillet på at de generelle rammebestemmelser for C1-områder ændres, så overskriften ændres fra "bycentre og bydelscentre" til "bycentre, bydelscentre og lokalcentre".

Naturstyrelsen lægger til grund, at kommunen nedklassificerer de tre lokalcentre, overlund (VIBØ.D2.1), Houlkær (VIBØ.D2.2) og Koldingvej 1 (VIBSV.D2.1).

Naturstyrelsen finder ikke anledning til at gøre indsigelse efter planlovens § 29[1], mod forslag til kommuneplantillæg nr. 11, 14 og 16 og lokalplan nr. 416 og 433 under forudsætning af, at der ved den endelige vedtagelse medtages den af kommunen anførte ændring.

Med venlig hilsen

Holger Bisgaard
kontorchef

[1] jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 af lov om planlægning. Beføjelsen er henlagt til Naturstyrelsen, jf. § 17, stk. 1, nr. 8, i bekendtgørelse nr. 1411 af 8. december 2010 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Naturstyrelsen. Naturstyrelsen gør opmærksom på, at styrelsen ikke har foretaget legalitetskontrol af planforslagene ud over de forhold, der vedrører de overordnede statslige interesser. Naturstyrelsen har således alene vurderet de skønsmæssige og retlige mangler i forhold til de statslige interesser.