

Bilag 4: Notat med behandling af høringssvar

Forslag til lokalplan nr. 433 for bydelscenter og centererhverv ved Asmild Centervej i Viborg samt forslag til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013- 2025 for Viborg Kommune

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 9. januar til 5. marts 2014.

Høringssvar

I offentlighedsperioden er der kommet 4 høringssvar:

Nr.	Afsender	Dato for modtagelse
(1)	Rema 1000, Marsalle 32, 8700 Horsens	04.03.2014
(2)	Løvbjerg Supermarked, Borgergade 12, 8700 Horsens	05.03.2014
(3)	Overlund Bydelscenter ApS v. Jan Poulsen,	05.03.2014
(4)	Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København �	05.03.2014

Høringssvar fra Naturstyrelsen (4) er et samlet høringssvar til forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune – bydelscentre og lokalcentre, forslag til lokalplan nr. 416 for et bydelscenter ved Finderupvej og Koldingvej med tilhørende forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune samt nærværende planforslag.

Høringssvaret har ingen betydning i forhold til indholdet i lokalplan nr. 433 eller forslag til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, men afføder en administrativ konsekvensrettelse i kommuneplanens rammer i forbindelse med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Høringssvaret fra Naturstyrelsen er derfor ikke behandlet yderligere i dette notat.

Notatets opbygning

Høringssvarene er inddelt og behandlet under følgende tværgående emner:

- A. Detailhandel
- B. Befolkningsgrundlag
- C. Byggemuligheder og placering af byggefelter
- D. Vejforhold

Under hvert emne markeres med tal i parentes hvilken indsigelse/bemærkning, der refereres til.

Hver indsigelse/bemærkning behandles efter følgende skabelon:

Resumé af indsigelsen/bemærkningen i venstre spalte og administrative bemærkninger i højre spalte.

Ved den politiske behandling af sagen, vil notatet med høringssvar blive offentliggjort på www.viborg.dk.

Link til beslutning om vedtagelse af lokalplanen samt notat med høringssvar vil fremgå af følgebrev, der sendes til parterne.

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
A. Detailhandel	(1) oplyser, at de ved indgåelse af lejeaftale tog udgangspunkt i befolkningsgrundlaget i området. Det er tvivlsomt, om de havde valgt at etablere sig, hvis de havde vidst, at der kunne komme flere konkurrerende dagligvarebutikker. Hvis lokalplanen vedtages, bør der sættes en begrænsning på 800-1000 m² detailhandel på baggrund af den nuværende efterspørgsel. (2) oplyser, at de ved indgåelse af lejeaftale tog udgangspunkt i befolkningsgrundlaget i området samt kendskabet til at der kunne komme en Rema1000. Det er tvivlsomt, om de havde valgt at etablere sig, hvis de havde vidst, at der kunne komme flere konkurrerende dagligvarebutikker. Hvis lokalplanen vedtages, bør der sættes en begrænsning på 1000 m² på baggrund af den nuværende efterspørgsel. (3) oplyser, at de har indgået lejeaftaler med Løvbjerg og Rema 1000 på baggrund af planlovens regler, hvilket betød, at der ikke kunne forventes yderligere dagligvarebutikker. (3) gør opmærksom på, at der i det nuværende center er mulighed for yderligere en butik på 1.000 m² som de dog har valgt ikke at etablere, da de vurderer, at der i dag er en passende balance mellem udbud og efterspørgsel. (3) nævner, at hvis det besluttes, at der ikke må være dagligvarebutikker i det nye centerområde, så vil de forholde sig anderledes til vejforhold jf. pkt. D.	Planlægningen for bydelscenteret ved Spangsdal har ændret sig over tid. Da det første bydelscenter blev planlagt, kunne der jf. planloven kun planlægges for 3.000 m² detailhandel i et bydelscenter. Men en ændring af planloven blev det efterfølgende muligt for at planlægge for 5.000 m² detailhandel. Kommuneplanen blev derfor ændret, og der blev vedtaget en ny lokalplan i 2011. Herefter kunne Rema 1000 etableres. Forvaltningen og Byrådet havde ikke på daværende tidspunkt mulighed for at forudsige, hvilke fremtidige ændringer af planloven, der kunne komme – eller at Viborg Kommune blev frikommune og derved fik nye muligheder. Forvaltningen har registreret, at der er en uudnyttet detailhandelsmulighed på 923 m² i det eksisterende bydelscenter. Denne bibeholdes og kan således fortsat anvendes til fx udvidelse af de eksisterende butikker eller til at anvende nogle af de mindre lejemål i centeret til dagligvare- eller udvalgswarebutikker. Planlægningen og den samlede ramme til detailhandel tager udgangspunkt i den forventede befolkningstilvækst samt i at fremtidssikre detailhandelsforsyningen i Viborgs østlige bydel. Befolkningsgrundlag og efterspørgsel er beskrevet nærmere under punkt B. – befolkningsgrundlag	Forvaltningen anbefaler, at bemærkningerne <i>ikke imødekommes</i>.

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
B. Befolknings- grundlag	(1) og (2) finder, at planlægningen er ugennemtænkt. Hvis lokalplan nr. 433 skal vedtages, bør der planlægges for 2.000-3.000 nye boliger, så der kan komme balance mellem udbud og efterspørgsel af dagligvarer.	Forvaltningen har i kommuneplantillæg nr. 11, der ændrer centerstrukturen for bydelscentre og lokalcentre, redegjort for befolkningsgrundlaget for ændringen af butiksstrukturen. Ændringen af planlægningen medfører, at tre bydele i Viborg øst sammenlægges til en bydel, hvorved der bliver mulighed for et større bydelscenter og to lokalcentre. Samtidig udvides oplandet til Viborg Øst til også at omfatte de bynære landområder samt Bruunshåb og Tapdrup. Byrådets samlede mulighed for planlægningen for detailhandel i Viborg øst er således ikke forøget, men muligheden for at planlægge for yderligere detailhandel er flyttet fra butiksområderne i Houlkær og Overlund til Spangsdal. Der er til planlægningen udarbejdet en detailhandelsanalyse samt en vurdering af forbrugsudvikling og arealbehov til detailhandel indtil 2025. Det fremgår heraf, at etablering af yderligere 4.000 m² detailhandel i Spangsdal vil medføre en øget omsætning på ca. 120 mio. kr. i området – heraf vil ca. 30 mio. komme fra de eksisterende butikker (svarende til ca. 20 % af omsætningen i disse butikker). Der er i tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune redegjort for, at der i oplandet til bydelscenteret – Tapdrup, Overlund og Houlkær – forventes 300 – 350 nye boliger indtil 2025. Dette svarer til 750-850 nye beboere svarende til et årlig forbrug på ca. 35-45 mio – heraf forventes 18-23 mio. kr. af forbruget at være til dagligvarehandel. Det forventede øgede forbrug svarer til, at dækningsgraden for detailhandel i bydelen Viborg øst vil være under 110 % i 2025, dvs. at detailhandelen i Viborg Øst svarer til det lokale behov samt et mindre behov (under 10 %) der skal hentes i andre bydele, oplandsbyer til Viborg samt i bymidten. Dette vurderes at være realistisk, da bydelscenteret ligger ved en indfaldsvej til Viborg. Planlægningen forudsætter ikke, at det samlede bydelscenter skal udbygges nu. Det vil være op til den fremtidige ejer at udbygge det udvidede bydelscenter.	Forvaltningen anbefaler, at bemærkningerne <i>ikke imødekommes</i> .

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
C. Byggemuligheder og placering af byggefelter	(1) og (2) bemærker, at placeringen af byggefelter i den nuværende lokalplan er udtryk for, at det ikke tidligere har været hensigten, at området skulle udvides.	Det er korrekt, at området oprindeligt er disponeret som et afgrænset bydelscenter. Dette tog udgangspunkt i, at der, da den første lokalplan blev vedtaget, alene var mulighed for 3.000 m² detailhandel i bydelscentre. Efterfølgende blev denne mulighed via en ændring i planloven ændret til 5.000 m². Dette kunne rummes inden for bydelscenterets afgrænsning. Viborg Byråd havde ved den oprindelige planlægning ikke kunne forudsige muligheden for at blive frikommune og således få yderligere mulighed for detailhandel i bydelscentre. Forvaltningen har dog netop i disponering af det udvidede bydelscenter i lokalplan nr. 433 sikret, at den nye del af centeret henvender sig og åbner sig mod det nuværende bydelscenter. Dette sikres ved placering af byggefelter, udlæg af en sammenhængende stiforbindelse og ved at vejføringen deles med det nuværende bydelscenter. Derved sikres en vis sammenhæng mellem nye og eksisterende butikker, hvorved der kan opnås synergieffekter.	Forvaltningen anbefaler, at bemærkningen <i>ikke imødekommes</i> .

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
D. Vejforhold	(3) påpeger, at de som ejere af det nuværende butikscenter ikke kan acceptere, at der udlægges vejadgang til det nye centerområde hen over deres ejendom. (3) bemærker, at hvis kommunen vedtager lokalplanen i sin nuværende form, vil de lukke af med et plankeværk i det østlige skel. (3) ønsker, at kommunen i stedet etablerer en ny vejadgang fra Randervej eller fra Asmild Centervej. (3) bemærker, at hvis der i det nye centerområde ikke gives mulighed for dagligvarebutikker, så vil de forholde sig anderledes positivt til en fælles vejadgang.	Overlund Bydelscenter ApS (ejerne af det nuværende bydelscenter) gjorde ved udarbejdelsen af lokalplanen opmærksom på, at de ikke var tilfredse med den valgte vejløsning. Dette fremgik således også ved den politiske vedtagelse af lokalplanforslaget. Bydelscenterets centrale beliggenhed, gode forbindelse til det overordnede vejnet samt kapaciteten til at afvikle øget trafik til detailhandel er en af begrundelserne for at give mulighed for at udbygge bydelscenter Spangsdal. Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanforslagets disponering og vejføring er den mest hensigtsmæssigt af hensyn til trafikafviklingen, da rundkørslen ved Houlkærvej og Randersvej derved fortsat vil være den primære adgangsvej til det samlede bydelscenter, og da der derved vil være mulighed for at køre internt i bydelscenteret uden at belaste det øvrige vejnet. Der gives endvidere mulighed for adgang ad eksisterende vej fra Asmild Centervej. Forvaltningen kan ikke anbefale en direkte adgang fra Randersvej af	Forvaltningen anbefaler, at bemærkningen <i>ikke imødekommes</i> .

		hensyn til trafiksikkerhed og trafikafvikling på Randersvej. Det er i øvrigt forvaltningens vurdering, at lokalplanens disponering og vejføring sikrer størst mulig visuel og trafikalt sammenhæng mellem det nuværende butikscenter og udvidelsen. En selvstændig vejadgang vil således minimere den reelle sammenhæng mellem det nuværende butikscenter og udvidelsen. Etablering af et plankeværk på tværs af lokalplanens vejudlæg og vejadgange vil være i modstrid med lokalplanen. Vejen udlægges i lokalplanen som privat fællesvej. Hvis bydelscenteret får flere ejere, vil udgifter til drift og vedligehold således kunne fordeles efter lov om private fællesveje. Hvis der ikke kan opnås enighed mellem ejerne af det nuværende bydelscenter og udvidelsen om etablering af veje, så er det forvaltningens vurdering, at vejadgangene vil kunne sikres med hjemmel i vejloven og/eller planloven – evt. ved ekspropriation.	
--	--	---	--