Nr. 1

27-09-2018

Bydelscenter ved Hamlen, Viborg øst

Jeg vil gerne gøre indsigelse mod, at Lidl kan blive placeret ved Hamlen. Der er i forvejen en del trafik fra Randersvej, gennem Hamlen og ud til Houlkærvej, da den af mange bruges som smutvej, når de skal til Houlkærvej. Vi er mange, der har have ud mod Hamlen og bliver yderligere belastet af gennemgående trafik. Det vil for mig at se være oplagt, at Lidl placeres, der hvor de øvrige detailbutikker, som Løvbjerg og Rema ligger i forvejen. Det vil være mest naturligt i forlængelse af Løvbjerg også set i lyset af at kunderne er der i forvejen.

M.v.h. Lis Torp

02-11-2018

Klime, energi- og varmeforsyning samt støj

Initiativgruppen Houlkærs konklusion

Vi ønsker

 At bestemmelserne i lokalplanforslaget om mulighed for solceller og solfanger

samt grønt tag fastholdes

 At fjernvarme bliver den absolut billigste mulighed for opvarmning og varmt vand

i fjernvarmeområderne Øst for Paradis (30 km2 mellem Viborg –Søerne og Tapdrup og Nordre Ringvej og Nørreåen mede 11.000 indbyggere)

 At planlægningen sikrer muligheden for at varmepumpe kan installeres på arealet

mellem Hamlen – Randersvej – Asmild Centervej

 At Initiativgruppen Houlkær løbende orienteres og høres om planlægningen af

varmeforsyningen i området Øst for Paradis

Henrik Søgaard

Formand for Initiativgruppen Houlkær

Henning Bruun-Schmidt

Kasserer for Initiativgruppen Houlkær

Vedhæftet fil

Initiativgruppen Houlkær

Viborg den 2. november 2018

Plan,
Viborg Kommune

Bemærkninger til
forslag til lokalplan nr. 504 - Bydelscenter ved Hamlen i Viborg Øst

Vi er glade for at der med lokalplanens §8.12 med bestemmelsen "Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader" åbnes for produktion af vedvarende energi ligesom bestemmelsen i §11.3 "Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning kan åbne mulighed for at levere overskudsvarme til fjernvarmenettet."

Vi anerkender også at Byrådet i konstitueringsaftalen har besluttet at udarbejde en energiforsyningsplan, som bidrager til reduktion af fossile brændstoffer til fordel for alternative energiformer – bl.a. biogasanlæg, solceller, vindmøller og især overskudsvarme.

En dagligvarebutik efter lokalplanforslaget kan have let tilgængelig overskudsvarme, måske 50 – 60 MWh om året, som kan udnyttes med en varmepumpe til 15.000 kr., der med en pris på 300 kr. pr. MWh er betalt på 1 år. Med et varmebehov på 15-18 MWh pr. bolig svarer 50 MWh 3-4 boliger ud af områdets 5.000 boliger og er altså af symbolsk karakter; men i den rigtige retning, som der er rigtig meget brug for, når Viborg fjernvarmes pris på 13.880 kr. ligger 14% over landsgennemsnittet på 12.171 kr. ifølge Forsyningstilsynets prisstatistik august 2018
http://forsyningstilsynet.dk/varme/statistik/prisstatistik/pr-1-august-2018/
Overlund Fjernvarme er nogle få procent dyrere end Viborg Fjernvarme.

Ser man på de øvrige muligheder for klimatiltag i lokalplanforslaget – grønt tag, solceller og solfanger - skal der blive meget store synergetiske effekter, hvis de skal bidrage nævneværdigt til energiforsyningen.

Faktorer til varmeforsyningen i området

Med henblik på at fremme energiplanlægning og -indsats har Initiativgruppen med kort varsel indbudt Energi Viborg Kraftvarme, Viborg Fjernvarme, Overlund Fjernvarme samt konsulentfirma (– no cure-no pay) og bemærkningerne neden for er baseret på drøftelser i mødet og nævnte deltagere efterfølgende har haft mulighed for at supplere.

Lokal varmeforsyning med vedvarende energi kan være varmepumpe, drevet af el ("vindmøllestrøm") og baseret på udeluft, placeret og installeret, så boliger, institutioner og erhvervsvirksomheder ikke støjpåvirkes mere end loven tillader.
En varmepumpe på 5 MW vil formentlig rent teknisk kunne installeres på sydsiden af Hamlen så boligområdet ikke påvirkes ud over det tilladte og kunne producere varme for godt 300 kr. pr MWH.

Energiforsyningsplanen for området må derfor tage udgangspunkt i den overordnede regulering:

- FN´s klimakonvention, hvor målet er, at stabilisere klimagas-koncentrationen i atmosfæren på et niveau der forhindrer farlig påvirkning af jordens klimasystem
- EU´s forsyningsdirektiv
- Lov om varmeforsyning **LBK nr. 1211 af 09/10/2018** bl.a. med krav om billigste varmeforsyningskilde og
- Markedskræfterne, idet fjernvarmeforsyning med dyre faste anlæg forudsætter høj tilslutningsprocent og dermed skal være billigere end andre muligheder; her er fjernvarmen i området udfordret, hvorved

Initiativgruppen Houlkær, Henrik Søgaard, Skaldehøjvej 60, 8800 Viborg
Mail HS@HS-Byg.dk tlf. 2280 9280

bemærkes at udgiften til varmeproduktionen i Energi Viborg udgør næsten 80% af Viborg fjernvarmes omsætning.

Viborg Fjernvarmes bud på Fremtidens fjernvarmesystem i Overlund & Houlkær

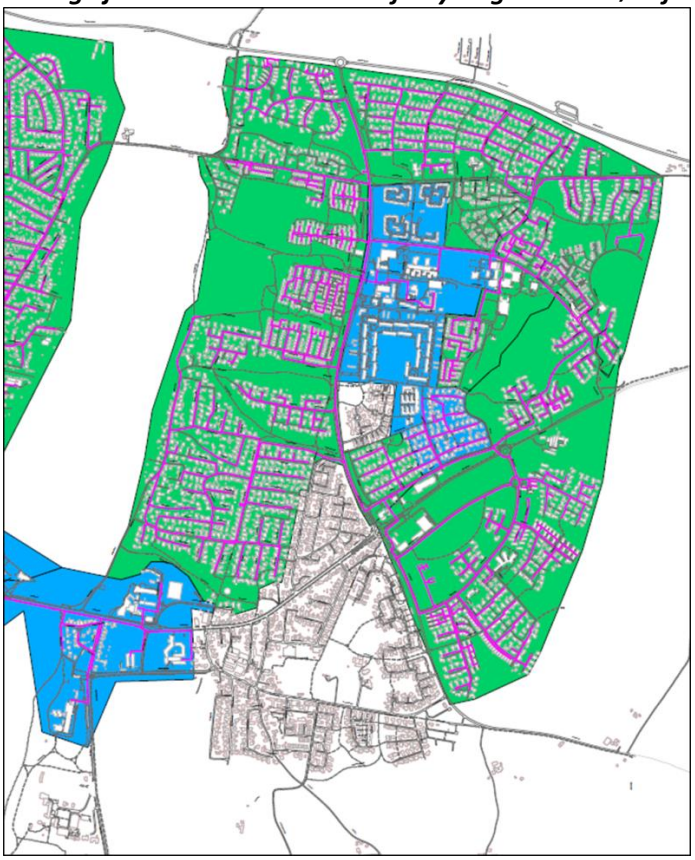
Viborg Fjernvarmes målsætning

- *at sikre et konkurrencedygtigt fjernvarmesystem i Viborg baseret på vedvarende energi og som understøtter byudviklingen og som samtidig bidrager til en effektiv varmeforsyning i oplandet.*

Løsningen

- *fjernvarmesystemet skal være styret af behovet hos forbrugerne for at være så effektivt som muligt*
- *fremløbs- og returtemperaturerne i distributionsnettet skal sænkes for at fremme udnyttelse af vedvarende energi ved hjælp af store varmepumper samt med henblik på at reducere ledningstabet væsentligt fra i dag ca. 20 % til i fremtiden 10 %*
- *distributionsnettet øst for søerne skal forsynes ved temperaturløft og vinterspidslast fra spidslastcentralerne Fristruphøj og Hamlen*
- *fremtidig produktion, transmission og distribution skal sammenlægges og optimeres på tværs*
- *det centrale kraftvarmeværk skal nedlægges og erstattes af centrale el-drevne varmepumper med overskudsvarme eller udeluft som energikilde som ny grundlast*

Viborg Fjernvarmes nuværende forsyningsområde øst for søerne i Viborg



Initiativgruppen Houlkær, Henrik Søgaard, Skaldehøjvej 60, 8800 Viborg
Mail HS@HS-Byg.dk tlf. 2280 9280

Initiativgruppen Houlkær

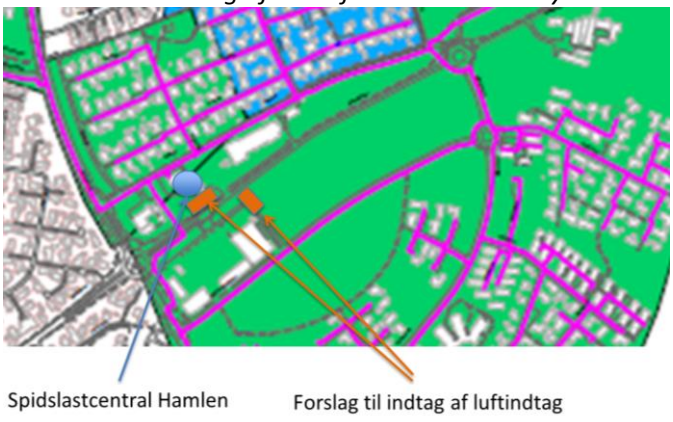
Oversigtskortet viser Viborg Fjervarmes forsyningsområde øst for søerne i Viborg. De blå områder forsynes med 60 grader i fremløbstemperatur og de grønne områder forsynes med 55 grader i fremløbstemperatur.
Opdelingen er foretaget med udgangspunkt i behovet i de faktiske bygninger i området.
Opdelingen sikrer, at ejendommene i de blå områder forsynes med tilstrækkelig temperatur til at sikre det varme brugsvand mod legionella året rundt. Får både de grønne og de blå områder gælder, at fremløbstemperaturen hæves i vinterperioden, når der bliver koldt. Herved sikres det, at varmefladerne også i de ældre huse kan skabe den nødvendige komfortvarme uden at de skal renoveres eller udskiftes.

Lokal varmeproduktion

Viborg by's fjernvarmebehov skal forsynes fra et centralt grundlastanlæg med en samlet effekt på 55 MW. Viborg Fjernvarmes forventning er, at grundlastenheden skal bestå af et centralt placeret el-drevet varmepumpeanlæg. Varmepumpeanlægget skal i første omgang udnytte udeluften som energikilde . Over tid og såfremt det giver teknisk og økonomisk mening, kan anlægget også blive suppleret med overskudsvarme som energikilde. F.eks. fra Apples nye datacenter ved Foulum.
Det centrale anlæg skal levere 50 grader på spidslastcentralerne, som er placeret rundt omkring i Viborg by, herunder på Fristruphøj og Hamlen for så vidt angår forsyningsområdet øst for søerne.
Her skal fremløbstemperaturen løftes til de henholdsvis 60 og 55 grader med henblik på at forsyne de blå og grønne områder. Løftet kan med fordel ske ved hjælp af decentrale el-drevne varmepumper placeret på spidslastcentralerne.

Spidslastcentralen Hamlen

Der er i dag installeret gas-kedler på Hamlen for lokal varmeproduktion/spidslast.
Gaskedlerne skal fortsat i en overgangsperiode være til rådighed for lokal vinterspidslast. Over tid vil gas-kedlerne forventeligt skulle nedlægges og erstattes med el-kedler med henblik på definitivt at udfase naturgas til varmeproduktion i fjernvarmenettet.
De decentrale varmepumper, som foreslås installeret, skal tilføres energi for at løfte temperaturen fra de 50 grader fra transmissionsledningen til de henholdsvis 60 og 55 grader. Det kan umiddelbart ske ved at køle på returvandet i transmissionsledningen, der forbinder området med det centrale varmepumpeanlæg. Men det vil dog være mere økonomisk fordelagtigt at tilføre vedvarende energi til temperaturløftet decentralt. Det kan enten ske ved at etablere et decentralt indtag af udeluft eller ved at udnytte lokal overskudsvarme.



På kortet er spidslastcentralen Hamlen visualiseret med en blå prik og eksempler på placering af luftindtaget er visualiseret med to orange firkanter.
Da luftindtaget dels støjer og dels køler udeluften, skal placeringen overholde en række miljøkrav. Den konkrete placering skal naturligvis respektere reglerne, så de opfattes som et aktiv for området og ikke en belastning.
I det omfang de lokale virksomheder har et kølebehov eller har anden produktion, der medfører bortledning af overskudsvarme, vil disse også kunne bidrage til temperaturløftet. Det vil typisk ske ved at overskudsvarmen leveres ind på returløbet i fjernvarmeinstallationen og på den måde føres op til Hamlen for supplering af varmepumpen.

Initiativgruppen Houlkær, Henrik Søgaard, Skaldehøjvej 60, 8800 Viborg
Mail HS@HS-Byg.dk tlf. 2280 9280

Initiativgruppen Houlkær

Det videre forløb
Viborg Fjernvarme deltager gerne i det videre arbejde med henblik på at afdække og søge at realisere ovenstående ambition.

For god orden skyld bemærkes, at Energi Viborg telefonisk har oplyst, at der endnu er lovkrav om at 90% af fjernvarmen i Viborg skal kunne produceres som kraftvarme.

Initiativgruppen Houlkærs konklusion
Vi ønsker

- At bestemmelserne i lokalplanforslaget om mulighed for solceller og solfanger samt grønt tag fastholdes
- At fjernvarme bliver den absolut billigste mulighed for opvarmning og varmt vand i fjernvarmeområderne Øst for Paradis (30 km^2 mellem Viborg –Søerne og Tapdrup og Nordre Ringvej og Nørreåen mede 11.000 indbyggere)
- At planlægningen sikrer muligheden for at varmepumpe kan installeres på arealet mellem Hamlen – Randersvej – Asmild Centervej
- At Initiativgruppen Houlkær løbende orienteres og høres om planlægningen af varmeforsyningen i området Øst for Paradis

Henrik Søgaard
Formand for Initiativgruppen Houlkær

Henning Bruun-Schmidt
Kasserer for Initiativgruppen Houlkær

Initiativgruppen Houlkær, Henrik Søgaard, Skaldehøjvej 60, 8800 Viborg
Mail HS@HS-Byg.dk tlf. 2280 9280

Nr. 3

03-11-2018

Vedr. muig udvidelse af bydelscenter til Hamlen

Vi vil gerne gøre indsigelse mod den planlagte placering af et LIDL-supermarked på Hamlen. Vores begrundelse handler først og fremmest om infrastruktur og den øgede trafikmængde. Vi er ikke tilfredse med kommunens hidtidige afvisning af den bekymring områdets beboere har udtrykt.

Kommunen har beregnet at trafikken til og fra supermarkedet vil være 1-2 lastbiler samt ca. 500 personbiler i døgnet. Der skal have adgang via Hamlen. Vi har svært ved at tro at dette er et realistisk tal, når man ser på antallet af biler i det eksisterende bydelscenter. Formentlig vil tallet blive højere, og flere biler (og lastbiler) vil søge adgang fra øst, så man kører hele vejen langs Hamlen hen til vestenden, hvor LIDL skal ligge.

Et trafiknotat afviser bekymringen om øget trafik, med begrundelsen at trafikken allerede er i området. Dette er ikke sandt. Trafikken på Hamlen isoleret set vil blive væsentligt øget. Der er 136 husstande på vejene Svinglen, Plejlen, Seglen, og det er usandsynligt at LIDL etablerer sig alene for disse husstande. Man appellerer til husstande især i Houlkær (trafik nordfra), Asmild og Overlund (trafik syd og østfra), der ALLE vil bidrage til ØGET trafikmængde på Hamlen og ind og ud fra Hamlen.

Samtidig med at man skriver at "trafikken allerede er i området", skriver man at Hamlen har "en god kapacitet til den øgede trafikmængde". Det lyder kraftigt som om man opfinder argumenter der passer til den beslutning man ønsker taget. Uagtet at disse argumenter modsiger hinanden. Der vil blive øget trafik på Hamlen, der vil blive problemer med udkørsel fra ikke blot stikvejene til Hamlen, men også fra Hamlen til Houlkærvej. Og det er en bekymring at der vil blive trafik fra tidlig morgen til sen aften, grundet vareleverancer og grundet åbningstider til kl. 21 eller 22 om aftenen.

Som beboere i kvarteret er vi bekymrede for den øgede trafik og for afviklingen af den. Det er et område hvor flere børnefamilier slår sig ned. Der er mange bløde trafikanter (deriblandt børn der skal til skole og fritidsinteresser) for hvem det vil blive vanskeligere og farligere at krydse Hamlen.

Vi ønsker at Viborg kommune holder sig til sin oprindelige plan om bydelscenter og detailvarehandel på sydsiden af Randersvej. Og viser kommunens borgere at de faktisk kan regne med de lokalplaner der bliver lavet, i stedet for at de skal ændres fordi der kommer nogle (stærke) interesser der kan trække kommunen rundt i manegen som de ønsker.

Mvh.

Marianne og Peter Westergaard

Svinglen 64

Nr. 4

05-11-2018

Lidl i Overlund

Medfølgende var oprindelig et læserbrev i Viborg Stifts Folkeblad den 25.oktober 2018. Efter opfordring fra kommunen sendes det nu også som et høringssvar.

Med venlig hilsen

Maren Lis Kortbek

Svinglen 24

Vedhæftet fil

Lidl i Overlund

Af Inger Grangaard og Poul Nyby, Elsebeth Dybdal og Arne Pedersen, Konny Hovgaard og Kristian Madsen, Anna Marie og Tommy Jørgensen, Paula og Gert Moltzen, Kirsten og Ejnar Mogensen, Maren Lis og Knud Erik Kortbek. Beboere på Svinglen i Overlund.

Lidl har fået en ”god” idé, de vil bygge en ny dagligvarebutik med adr. Hamlen 2 i Overlund. Dette er p.t. ikke tilladt, idet dagligvarebutikker ifølge gældende lokalplan hører til i det forholdsvis nye Overlund Bydelscenter. Hvad gør man så? Man køber grunden på betingelse af, at der kan laves en ny lokalplan for området, så det man har gang i kan lovliggøres.

Viborg Kommune er en meget erhvervsvenlig kommune, så man hyrer herfra forskellige konsulentfirmaer til at beregne, hvor stor en del af kundegrundlaget, de vil ”stjæle” fra de øvrige tre dagligvarebutikker i Overlund og fra dagligvarebutikken i Houlkær, samt til at beregne hvilken indflydelse placeringen vil få for trafikafviklingen på Hamlen ved udkørsel til den trafikerede Houlkærvej og for den støj, placeringen vil medføre, idet der på modsatte side af Hamlen er et boligområde.

Vi er mange, der har indsendt vores bekymringer, da der var fordebat. Efterfølgende læste vi i avisen, at Johannes Vesterby (V), formand for byrådets teknikudvalg, har noteret sig bekymringer og protester, men han mener umiddelbart, at placeringen for Lidl ”KAN GÅ AN”!

Vi mener, det er politikerne, der er ansvarlige for udviklingen i Viborg Kommune, i dette tilfælde først og fremmest Teknisk Udvalg med Johannes Vesterby i spidsen. Vi håber og forventer, at I alle fem vil sætte jer ind i, hvad placeringen af Lidl med adr. Hamlen 2 vil få af gener for trafikafviklingen og trafiksikkerheden ved udkørsel fra Hamlen til den trafikerede Houlkærvej, samt for udkørsel fra Svinglen til Hamlen. Da trafikken på Houlkærvej er stigende, kan denne placering af Lidl hurtigt medføre, at der bliver behov for en ny rundkørsel eller et lyskryds. Har man tænkt over det?

Vi mener, at Lidl vil være meget bedre placeret umiddelbart øst for Løvbjerg, hvor der vil være mulighed for suppleringskøb. Lidl vil derved blive en del af den synergi, der i forvejen er i Overlund Bydelscenter. Der vil være mulighed for tilkørsel både fra den store rundkørsel og videre nord om Løvbjerg, samt fra Asmild Centervej. En placering af Lidl, der hvor Lidl hører til, giver ingen trafikale problemer!

Vi har nogle spørgsmål til jer fem medlemmer af Teknisk Udvalg. Har I sat jer ind i sagen? Eller lader I bare Teknisk Forvaltning styre det hele? Hvem mener I har gavn af at placere en dagligvarebutik på adr. Hamlen 2?

Nr. 5

05-11-2018

Placering af Lidl i Overlund

Medfølgende fil om "Placering af Lidl i Overlund" indeholder blandt andet et forslag til, hvordan kabalen kan gå op.

Mvh. Maren Lis og Knud Erik Kortbek, Svinglen 24

Vedhæftet fil

Placering af Lidl i Overlund

Lidl har i sit ønske til kommunen også påpeget en alternativ placering, hvis ikke man var villige til at lave lokalplanen om. Den alternative placering er der, hvor Lidl hører til, i Overlund Bydelscenter øst for Løvbjerg.

Vi undrer os over, at Viborg Kommune ikke holder fast ved deres oprindelige beslutning om, hvor dagligvarebutikker skal placeres. Hvorfor gør man ikke det?

Vi mener Lidl vil være bedst placeret umiddelbart øst for Løvbjerg, hvor der vil være mulighed for suppleringskøb. Lidl vil derved blive en del af den synergi, der i forvejen er i Overlund Bydelscenter. Der vil være mulighed for tilkørsel både fra den store rundkørsel og videre nord om Løvbjerg, samt fra Asmild Centervej. En placering af Lidl, der hvor Lidl hører til, giver ingen trafikale problemer og heller ingen støjproblemer, da det ikke ligger tæt på boligområder.

Ved en evt. inddragelse af Hamlen 2 i bydelscentret, skiver man: ”Med lokalplanen lægges op til at skabe et sammenhængende udtryk i form af samme materialevalg.” Vi mener ikke, det på nogen måde kan komme til at hænge sammen, fordi det ligger på hver sin side af Randersvej. Hvis man handler ind i Lidl ved Hamlen og får behov for suppleringskøb i en af de andre butikker, eller hvis man fx lige skal på apoteket, vil man flytte bilen. Det vil give endnu mere trafik, har vi brug for det?

Vores bekymringer for en placering af Lidl med adressen Hamlen 2 går først og fremmest på, at det vil give gener for trafikafviklingen og trafiksikkerheden ved udkørsel fra Hamlen til den trafikerede Houlkærvej, samt for udkørsel fra Svinglen til Hamlen. Dette vil især kunne mærkes omkring myldretid morgen og eftermiddag. Allerede nu kan det på disse tidspunkter være svært at komme fra Hamlen og ud på Houlkærvej, hvis man skal svinge til venstre. Da trafikken på Houlkærvej er stigende, kan denne placering af Lidl hurtigt medføre, at der bliver behov for en ny rundkørsel eller et lyskryds. Har man tænkt over det? Eller tager man bare chancen, med risiko for at man efterfølgende må rette op på forholdene? De bløde trafikanter har man slet ikke taget hensyn til, de vil ikke altid vide, hvor de skal placere sig.

Placering af Lidl med udkørsel til Hamlen vil også give støjgener for de nærliggende boliger. Niras Konsulenterne har foretaget nogle støjberegninger, hvor det viser sig, at man kommer tæt på grænsen af det tilladte. Hvad vil man gøre for at undgå, at støjgrænserne bliver overskredet, ud over de omtalte to støjskærme?

Vi var mange, der havde indsendt vores bekymringer, da der var fordebat. Senere læste vi i avisen, at Johannes Vesterby, formand for Teknisk Udvalg, har noteret sig bekymringer og protester, men han mener umiddelbart, at placeringen for Lidl ”KAN GÅ AN”! Det lyder som om, han godt er klar over, at Hamlen 2 ikke lige er den bedste placering for Lidl.

Måske er der en kabale, der skal gå op. Hvis tømrer- og snedkervirksomheden HS Byg ønsker at sælge Hamlen 2, for at komme videre et andet sted, vil vi foreslå, at Viborg Kommune køber grunden med bygninger og det hele og i stedet for sælger en tilsvarende grund øst for Løvbjerg til Lidl. Så er Lidl fri for at bekoste nedrivning af de eksisterende bygninger. Viborg Kommune vil sikkert kunne udleje eller sælge Hamlen 2 med bygninger til andet erhverv, som det p.t. er beregnet til. For os at se, vil denne løsning kunne tilgodese alles ønsker.

Det er tankevækkende, at man i Viborg kommune er så erhvervsvenlig, så man gør alt for at opfylde en enkelt butikskædes primære ønske til placering, når der er en alternativ placering, der ikke kommer til at genere ganske almindelige borgere.

Nr. 6

05-11-2018

Indsigelse på LP 504

Indsigelse til lokalplan 504. Hvorfor kan Lidl's placering ikke tilgodeses gennem gældende lokal plan ?

Vedhæftet fil

Lone og Mogens Futtrup
Højvangen 68
8800 Viborg
29231249

Indsigelse mod lokalplan nr. 504

Vi finder det mærkværdig at området langs og syd for Randersvej – på den østlige side af Løvbjerg – ikke som oprindeligt besluttet i den eksisterende lokalplan anvises som mulig placering for Lidl. Området har den nødvendige infrastruktur, og der er allerede etableret en støjvold på nordsiden af Randersvej, der er anlagt for netop at skærme mod trafikstøj fra området.

Derfor denne indsigelse, hvor vi gør gældende er forslaget er forfejlet og ikke bør realiseres!

Hvis det kommercielt for Lidl betyder, at de ikke mener at kunne etablere sig i Viborg øst er det synd for dem, og det skal ikke lægges borgere i området til last! Der er således tilstrækkelige indkøbsmuligheder i området allerede.

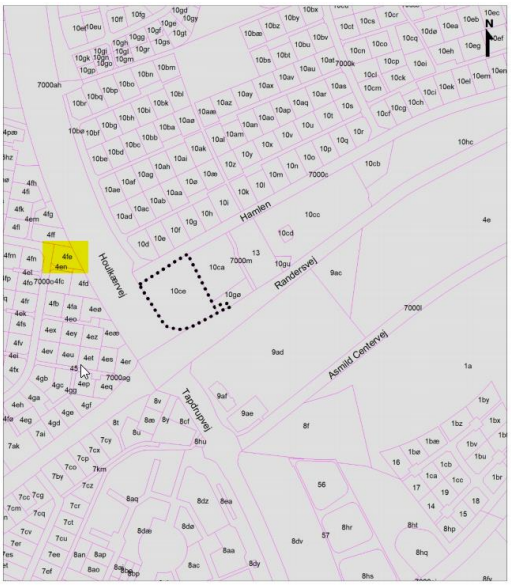
Uanset om byrådet har besluttet, at projektet i lokalplansforslaget har miljøindvirkning eller ej, så vil en realisering betyde en øget trafikmængde på toppen af mange års trafikvækst. Det skal udløse en saglig undersøgelse med information til borgere og beboere i området samt udløse en konkret plan for, hvordan gener fra den øgede støj – miljøpåvirkning – skal afbødes.

Det er ganske enkelt nødvendigt, at beboerne langs Hamlen og Houlkærvej skærmes mod støj fra trafik og varetransport i alle døgnets timer, hvis projektet realiseres.

Det kan ske i form af jordvolde eller anden fysisk afskærmning. Samtidig kan de meget høje træer fjernes i området.

Vi bor på Højvangen 68 – markeret med gult nedenfor - og øget trafik fra Hamlen til Houlkærvej – mod nord og syd – vil udløse øget støj langs Houlkærvej, og dermed for os, når biler ”gasser” op for at komme i fart. Det vil ligeledes gøre sig gældende for trafik mod øst ad Hamlen.

Det er ikke anstændigt at negligere dette!



Hertil kommer at de bløde trafikanter – ved udkørslen fra Hamlen – for alvor igen kan komme i fare. Infrastrukturen er ikke designet til at mindske risikoen for påkørsler af cyklister bla. skoleelever til og fra Overlund Skole .

Mvh Lone og Mogens Futtrup

Nr. 7

05-11-2018

Høringssvar vedr. ny lokalplan - Bydelscenter ved Hamlen, Viborg Øst. Indsigelse vedr. LIDL

Høringssvar vedr. ny lokalplan - Bydelscenter ved Hamlen, Viborg Øst.

Indsigelse vedr. LIDL´s placering ved Hamlen.

Vi mener, LIDL hører hjemme i det eksisterende bydelscenter. Vi har svært ved at forstå, at man både skal lave ændringer til en ny kommuneplan (2017-2029) og ændringer til en lokalplan, fordi der er et konkret ønske, i dette tilfælde LIDL. Endog væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen 2017-2029, som er vedtaget 21/6 2017.

Væsentlige ændringer der kræver fordebat.- Viborg kommune indstiller at placeringen fastholdes. Hvorfor så meget hensyn til LIDL?? De fleste indsigelser peger på en placering i det nuværende bydelscenter. Hvorfor overhører man dette? En fordebat er jo intet værd for borgere, når man overhører deres mening. Det er bare spil for galleriet, men Viborg kommune har overholdt reglerne.

Og da der er restrummelighed i det nuværende bydelscenter beregnet til detailhandel (øst for Løvbjerg), mener vi det er afgørende/hensigtsmæssigt at LIDL placeres der. Det er nemt, at fremkomme med ønsker og så blive hørt. Gid det var lige så nemt som almindelig borger, eller man blev hørt!

Vi har svært ved at forstå, at man tilsidesætter borgeres bekymringer i forhold til trafik og støj. At man ikke tager mere hensyn til borgere i et eksisterende boligområde. Borgere der vil blive meget berørt af øget trafik og dermed øget støj. Borgere der bliver berørt af, at der ikke er 50 meter til boligområdet som vejledende regler siger i forhold til miljøvurdering.

I forslag til ny lokalplan tales der om, at området skal fremstå med grønne forarealer mod Randersvej, således at der er en sammenhæng med området syd for Randersvej. Vi har svært ved at se en sammenhæng i et bydelscenter, der er delt af en stor vej. I forslag til ny lokalplan tales der også om sammenhæng i facadeudtryk og materialer. Det lyder alt sammen vældig flot, men hvor er sammenhængen i forhold til Hamlen? Som det er nu og som lokalplanen visualiserer, er der ikke megen sammenhæng i facader og bebyggelser. En ubrudt støjafskærmning langs hele Hamlen vil være ønskeligt!

Hvis LIDL eller anden ny detailhandel skal være på Hamlen, foreslår vi, at alle erhverv nord for Randersvej får adgang fra Randersvej, via en intern fordelingsvej, og en ubrudt støjafskærmning med beplantning langs hele Hamlen. Ligesom Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029 foreskriver for pladskrævende varer. Dette vil være en langsigtet fremtidssikring af trafikafviklingen og derved vil man løse mange trafikgener for beboere i området omkring Hamlen.

Det forventes at en del af trafikken til og fra LIDL, er trafik der er i området i forvejen. Men da boligområdet ved Hamlen (Svinglen, Plejlen, Seglen) kun har 136 parceller og man forventer 500 biler + nogle lastbiler dagligt til LIDL, vil det derfor være en betydelig del af trafikken/kunderne som kommer ude fra andre boligområder i byen. Meget af trafikken vil komme fra Houlkærvej, som allerede er meget trafikeret. Det vil betyde øgede problemer i forhold til trafikafvikling og trafiksikkerhed ved ind/udkørsel fra Hamlen til Houlkærvej, hvor det ofte er svært allerede nu.

Vores bekymring er også de bløde trafikanter, for med mere trafik på Hamlen, bliver det også sværere at være blød trafikant. Hamlen skal krydses både for at komme i LIDL og i eksisterende bydelscenter. Selv om der er støttehelle og de bløde trafikanter dermed har en mulighed for at krydse Hamlen i to tempi, giver det bekymring, idet NIRAS skriver, den er underdimensioneret i forhold til vejreglernes forskrift, som anbefaler 2,5 meter. Med mere trafik øger det ikke sikkerheden.

Med en LIDL på Hamlen vil det give mere trafik og derved mere støj både hverdage og weekender. Der er udarbejdet et støjnotat ud fra udvalgte referencepunkter. Ifølge notatet kan de vejledende grænseværdier lige overholdes, hvis der etableres støjafskærmning langs Hamlen. Vil man sikre, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj overholdes? Og vil man løbende følge op og handle på det?

Hvordan vil man forholde sig til WHO´s nye rapport/vejledning, hvor man mener det er sundhedsskadeligt med grænseværdier over 53 dB?? Det mener vi er vigtig fremadrettet.

Vi mener, som tidligere nævnt at LIDL bør placeres i eksisterende bydelscenter. Vi mener, det er vigtigt man fastholder lokalplaner, så borgerne oplever troværdighed.

Mvh

Inger Grangaard og Poul Nyby

06-11-2018

Bemærkninger til byrådets svar på klage over dagligvareforretning på Hamlen forslag 504

I byrådets svar på min klage over opførelse af dagligvareforretning/

Aldi på Hamlen, påstår byrådet at trafikmængden ifm en dagligvareforretning på stedet vil være den samme som nu. Det anser jeg og andre beboere i området for meget urealistisk. I øjeblikket består trafikken på Hamlen af beboere fra Svinglen, Plejlen og Sejlen, samt hjemmehjælpere, der kører til og fra Kildehaven. Dvs at byrådet påstår, at Aldi bygger sit kundegrundlag blot på de kunder, der kommer fra dette lille afgrænsede område, hvilket vi anser for meget usandsynligt og urealistisk. Aldi vil helt sikkert trække kunder fra et meget større område. Og konsekvensen vil være, som jeg beskrev i min først indsendte klage, at der vil blive trafikkaos og opstå endnu flere farlige situationer i trafikken, ikke bare for biler, der skal ud på Houlkærvej - men også og ikke mindst for de svage trafikanter, så som (skole) børn og ældre og svagelige borgere der krydser Hamlen tæt på udkørslen i Houlkærvej.

07-11-2018

Indsigelser - bemærkninger til lokalplanforslag 504 ved Hamlen 2, Viborg

Indsigelser og bemærkninger om områdets indretning og anvendelse samt adgangsforhold og bebyggelsens placering fremgår af vedhæftet dokument.

Vedhæftet fil

Hans Carl Christensen
Plejlen 40, 8800 Viborg

Viborg den 2. november 2018

Indsigelse til Lokalplan 504 – Butik - Bydelscenter ved Hamlen, Viborg Øst.
Jeg vil her gøre indsigelse og stille ændringsforslag til lokalplanens vilkår for ny bebyggelse samt områdets indretning, som vist på anvendelsesplan ved kortbilag nr. 2 til lokalforslaget.
Bliver Bydelscentret etableret som planlagt skal det sikres, at området, - adgangsforhold, ejendommens anvendelse og indretning bliver udført under særlige hensyn til parcelhusområdet ved Hamlen.

1. Områdets indretning
    a. Planlægning for ændring af den aktuelle ejendom Hamlen 2 fra håndværksfirma til dagligvarebutik – bydelscenter bør, som det mest naturlige og overordnet mål, ske i overensstemmelse med den nugældende nyere lokalplan nr. 381. Denne lokalplan blev gennemført i 2012 for omdannelse af erhvervsområdet ved Hamlen fra håndværkerområde til etablering af detailhandel.
    b. Lokalplan nr. 381 og tidligere lokalplan nr. 230 ændrede det aktuelle områdes facadeorientering og dermed adgangsforhold fra Hamlen til Randersvej.
    Den tidligere planlægning har medført etablering af et samlet handelscenter orienteret omkring Randersvej. Der sammen med (Løvbjerg, Rema og Mcdonald m.fl.) på sydsiden af Randersvej har givet bydelen et samlet centerområde. Som det nye bydelscenter bør blive en del af og som vel også ligger til grundlag for udvidelse af centerområdet.
    Det vil uden tvivl komme til at virke helt forkert, hvis det nye bydelscenter skal have adgang via en bagvej ved Hamlen.
    c. Tidligere støjvolde langs Randersvej til afskærmning af trafikstøj fra Randersvej til parcelhusområdet, (som angivet i den tidligere Byplanvedtægt nr. 36) er som følge af lokalplan nr. 381 og – 230 blevet fjernet på nær det sidste stykke ved varmeværket Hamlen 4.
    d. Bliver det sidste stykke støjvold ved Hamlen 4 også fjernet, kan der anlægges en ny adgangsvej fra Randersvej til Hamlen 2 og – 4. Som der på tilsvarende vis er blevet anlagt vejadgang til de efterfølgende ejendomme med autohandel og byggemarked.
    e. Det nye lokalplanforslag nr. 504 for Hamlen 2 bør som sådan blive orienteret med adgangsforhold og facade mod Randersvej. En planlægning og indretning som også det kommende bydelscenter - dagligvarebutik mere naturligt vil kunne gøre brug af til synliggørelse, skiltning, adgang, parkering mv.
    f. Hamlen 4 – varmeværket kan evt. efterfølgende bedre udnyttes til nyt erhvervs-byggeri i h. t. gældende lokalplan nr. 381.
    g. Hvis bydelscenter - dagligvarebutik bliver orienteret mod Randersvej vil det i et væsentligt omfang også kunne reducere del af støjgener til parcelhusområdet fra trafik på Randersvej og Houlkærvej samt parkeringsareal og lysreklamer mm.

2. Bebyggelsens placering og omfang:
    a. Bebyggelsens placering og omfang på Hamlen 2 bør planlægges efter, at formål og anvendelse kan etableres samtidig med, at anlæg og bygninger kan give parcelhusområdet ved Hamlen en tilstrækkelig beskyttelse i forhold til trafikstøj mv..
    Som de nuværende bygninger og tidligere støjvold på stedet har gjort til dato fra områdets etablering i 1972 iht byplanvedtægt nr 36.
    b. Den nye bebyggelse på Hamlen 2 bør derfor placeres parallel med Randersvej og om nødvendigt med vinkel op til Houlkærvej.
    En sådan bebyggelse på Hamlen 2 vil helt harmonere med centerområdet (Løvbjerg, Rema og Mcdonald mlf.) på sydsiden af Randersvej.
    c. Byggefeltet for de kommende bygninger på Hamlen 2 kan efter bemærkninger i afsnit 1bedst placeres i byggelinje, der har flugt med varmeværkets bygning på Hamlen 4.
    Som det også nu er fastlagt ved vilkår til nuværende lokalplan nr. 381.
    d. Nye bygninger på Hamlen 2 bør max. tillades med en bygningshøjde, der svarer til varmeværkets bygninger af hensyn til sol og skyggeforhold til boligområdet.

e. Skiltning og udvendige lysreklamer bør kun orienteres mod Randersvej for at undgå generende lysindfald til naboer i parcelhusområdet.
f. Udendørs belysning bør kun tillades med en højde på 3,5 m afskærmet og nedadrettet og i øvrigt som vilkår til belysning ved lokalplan nr. 381.

3. Trafikforhold.
   a. Efterfølgende pkt. b – g er bemærkning til det foreliggende lokalplanforslag 504, hvis bemærkningerne ovenfor i afsnit 1, ikke bliver besluttet og gennemført. Samtidig er pkt. b – g også grundlag for at følge bemærkninger i afsnit 1,

   b. Det aktuelle lokalplanforslag nr. 504 mangler ved redegørelse og vilkår til planforslaget konkrete anvisninger til, hvorledes tilfredsstillende forhold skal sikre de bløde trafikkanter på vejene med adgang til og fra det nye bydelscenter. Tilsvarende som for biltrafikken, som der også må stilles spørgsmål til.
   Medmindre lokalplanforslaget ændres til ovenstående i pkt. 1.
   c. Det er særligt aktuelt for fodgængere og cyklister til krydsning og passage ved Houlkærvej og Hamlen frem til bydelscenterets adgangsvej.
   Det er vel ikke kun biler, der skal have adgang til bydelscentret.
   d. Den mest nærliggende mulighed må være, at der bliver etableret fodgænger-overgange på Houlkærvej og Hamlen, hvor der på nuværende tidspunkt er stier med overgange. Overgange som nu i dag anvendes meget af skolebørn og fodgænger mm til stier ved Hamlen og Houlkærvej.
   e. For at sikre i mod, at cyklister og fodgængere vil færdes usikkert på Hamlen til og fra bydelscenteret, bør der etableres en cykel- og gangsti langs Hamlen mod syd. Stien bør etableres mellem nuværende sti ved Houlkærvej og sti øst for varmeværket på tilsvarende måde, som på Hamlens nordside. En sti der vil give sammenhæng mellem områdets stier og sikre mulighed for sikker færdsel for de bløde trafikkanter til bydelscenteret.
   f. Placering af varelevering med tilhørende adgangsvej nærmest parcelhus-området, vil uden tvivl medføre væsentlige gener for dem, som bor nærmest. Støj fra lastbiler med adgang og levering, der vel typisk kan foregå om aften og nat udenfor de normale arbejdstider, vil medføre støjgener på grund af den korte afstand til boligerne.
   Forslagets anvendelsesplan bør ændres således, at varelevering kan foregå på et sted med så stor afstand til boliger som muligt.
   g. Adgangsvej til bydelscenteret bør placeres så tæt ved Houlkærvej som muligt af hensyn til gener ved støj og lys fra person- og varebiler over til de nærmeste parcelhuse ved Hamlen.
   h. Der bør som alternativ til ovenstående i pkt. b – g etableres adgangsvej til det nye bydelscenter fra Randersvej, som bemærket under afsnit 1.

Jeg har her noteret mine indsigelser med bemærkninger og håb om, at lokalplanforslaget bliver revideret som beskrevet. Da jeg mener, at mine forslag vil få en væsentlig betydning for centerudvidelsen og især også boligområdet her ved Hamlen.

Med venlig hilsen
Hans Carl Christensen
Plejlen 40

08-11-2018

Anvisning til vej fra Randersvej mv.

Til indsigelse om trafikforhold til bydelscenter på Hamlen 2:

Skitse for anvisning af ny adgangsvej fra Randersvej til Hamlen 2 og evt. også - 4. Samt kortbilag til nuværende lokalplan 381, der viser byggeliner og adgangsveje fra Randersvej mv.

Vedhæftet fil


Lokalplangrænse
Delområdegrænse
Byggelinje
Grønt forareal til parkering / udstilling
Grønt forareal
Sti
Støjafskærmning
Vejadgang
N
Hamlen
Randersvej
Houlkærvej
I
II
III
IV
a
b
Lokalplan nr. 381
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune, marts 2012

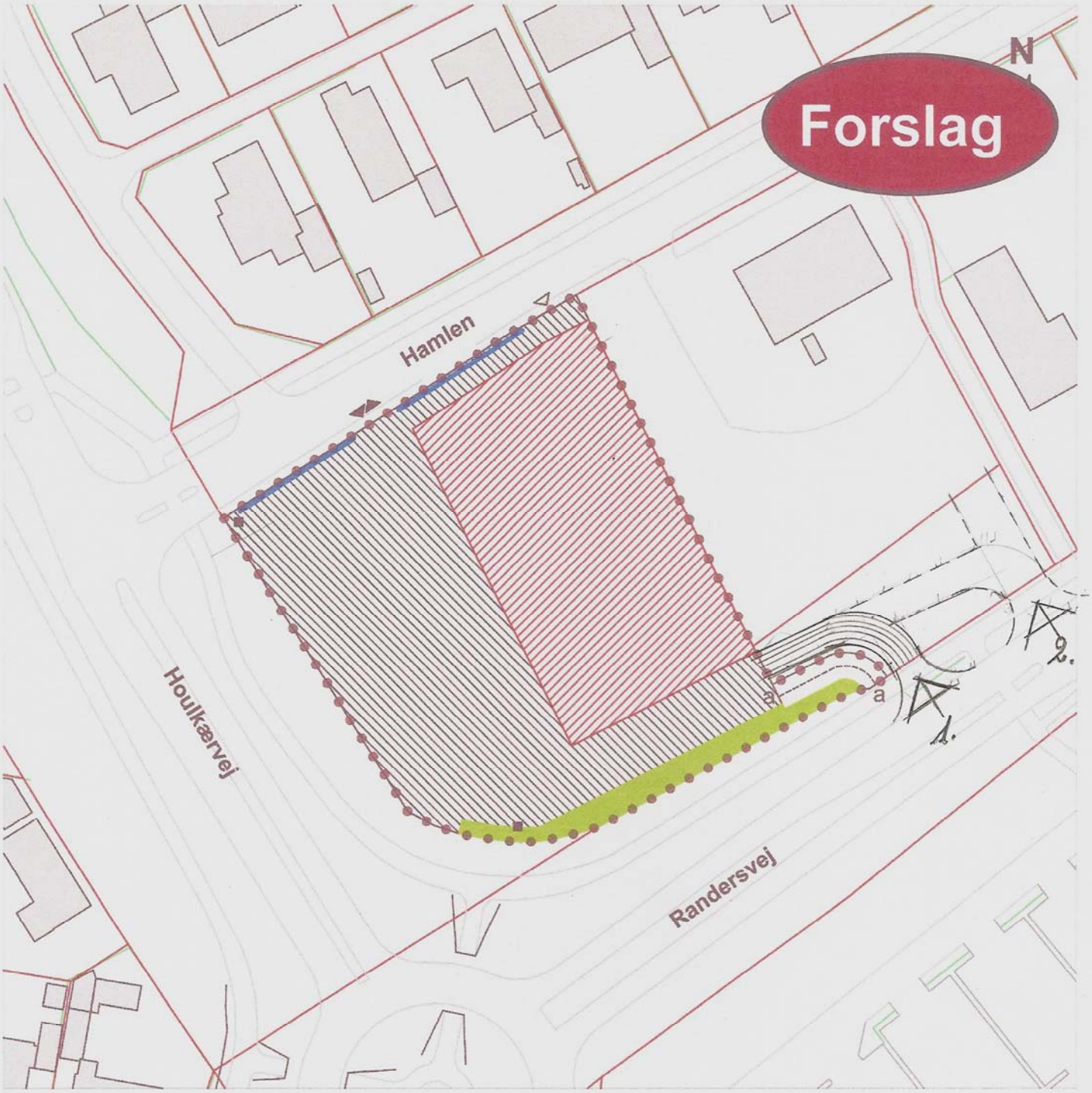
08-11-2018

Anvisning til adgangsvej fra Randersvej til Hamlen 2

Til indsigelse om trafikforhold til bydelscenter på Hamlen 2:

Skitse for anvisning af ny adgangsvej fra Randersvej til Hamlen 2 og evt. også - 4. Samt kortbilag til nuværende lokalplan 381, der viser byggeliner og adgangsveje fra Randersvej mv.

Vedhæftet fil



SKITSE: ADGANGSVEJ FRA RANDERSVEJ
1. TIL HAMLEN 2
2. TIL HAMLEN 2 OG 4

Lokalplangrænse

Byggefelt

Adgangs-, parkerings- og færdselsareal

a ------- a Arealudlæg til cykelstiforbindelse - sti a-a

Grønt forareal

Principiel placering af støjafskærmning maks. 2,5 meter højt

Vejadgang

Vejadgang - indkørsel for varelevering

Principiel placering af pyloner

Lokalplan nr. 504
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Nr. 12

09-11-2018

Indlæg ifm. offentlig høring af forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029, forslag til lokalplan nr. 504 og forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 433

Se pdf.

Vedhæftet fil

Holst,

Viborg Kommune
Teknik & Miljø, Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Mogens Birkebæk
Partner

mbi@holst-law.com
T +45 8934 1117

J.nr. 115801 MBI/SFO
ID: 6

Indlæg i forbindelse med offentlig høring 8. november 2018

På vegne af mine klienter

REMA Butiksudvikling A/S
CVR-nr. 20861606
Marsalle 32
8700 Hosens

REMA 1000 Danmark A/S
CVR-nr. 17741519
Marsalle 32
8700 Hosens

Reitan Ejendomsudvikling A/S
CVR-nr. 30202848
Hundige Strandvej 190, 1.
2670 Greve

og

Overlund Bydelscenter ApS
CVR-nr. 30281330
Marsalle 32
8700 Hosens

skal jeg hermed fremkomme med følgende bemærkninger til forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029, forslag til lokalplan nr. 504 og forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 433 (herefter "kommune- og lokalplanforslagene"), som er sendt i offentlig høring indtil den 8. november 2018.

1. Baggrund

Kommune- og lokalplansforslagene indeholder hovedsageligt en ændring af anvendelsen af matr.nr. 10ce, Gl Asmild By, Asmild, som er beliggende nord for Randersvej på adressen

Hamlen 2A, 8800 Viborg, således at denne ejendom foreslås inddraget under det eksisterende bydelscenter, som i øjeblikket (alene) er etableret umiddelbart syd for Randersvej i henhold til lokalplan nr. 433. Matr.nr. 10ce er i øjeblikket omfattet af lokalplan nr. 381, som udlægger ejendommen til mindre erhverv uden mulighed for etablering af dagligvareforretninger.

Det eksisterende bydelscenter er i henhold til lokalplan nr. 433 etableret i et område syd for Randersvej. Det eksisterende bydelscenter indeholder rigelig mulighed for etablering af flere dagligvareforretninger, idet lokalplanområdets delområde II har en yderligere ramme på 4.000 m^2 bruttoetageareal til butiksformål.

Kommune- og lokalplanforslagene er således udtryk for en ændring af Viborg Kommunes planlægning, idet kommunen med forslagene ønsker at overføre 2.000 m^2 bruttoetageareal til butiksformål fra det eksisterende bydelscenter til matr.nr. 10ce.

Ifølge forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029 er de tre kommune- og lokalplanforslag fremlagt for at imødekomme konkrete ønsker fra bygherrer, som således formentlig alene eller helst vil etablere sig på matr.nr. 10ce.

Kommune- og lokalplanerne er i strid med planloven, ligesom de er i strid med forvaltningsretlige grundsætninger. Jeg skal i det følgende uddybe dette nærmere.

2. Vedtagelse af kommune- og lokalplanerne er i strid med planloven

Viborg Kommune skal ved valget af, om der skal ske en udvidelse af bydelscenteret med matr.nr. 10ce, eller om etablering af nye butikker skal ske indenfor det oprindelige bydelscenter, vælge den løsning, som er i (bedst) overensstemmelse med planlovens bestemmelser og formål. Fordi der allerede er udlagt et bydelscenterområde, er der en forhåndsformodning for, at denne oprindelige planlægning bedst afspejler hensynet bag planlovens bestemmelser og hensynet til en optimal byudvikling i området.

Hensynet til enkelte bygherrer skal ikke have indflydelse på planlægningen, idet et sådant hensyn naturligvis ikke er legitimt i planlovens forstand.

En udvidelse af det eksisterende bydelscenter gennem de nævnte kommune- og lokalplanforslag er i strid med planloven. Der er indenfor det eksisterende bydelscenter både geografisk og planlægningsmæssigt mulighed for at etablere yderligere dagligvarebutikker, og alene en fremtidig placering indenfor dette område vil være i overensstemmelse med planlovens bestemmelser og formål. Viborg Kommune kan derfor ikke fravige planlovens bestemmelser, blot fordi enkelte bygherrer er mere interesserede i at etablere sig på matr.nr. 10ce end sammen med det resterende bydelscenter.

De overordnede målsætninger med planlægningen af butiksområder fremgår af planlovens § 5 l, som har følgende ordlyd:

> *"Planlægningen skal*
> 1. *fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,*
> 2. *sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede, og*
> 3. *skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur."*

Den foreslåede planlægning, hvor det eksisterende bydelscenter udvides til at omfatte matr.nr. 10ce, vil - sammenholdt med en placering af nye butikker indenfor det eksisterende bydelscenter - medføre dårligere tilgængelighed for butikkernes kunder, ligesom den vil medføre større transportafstande i forbindelse med indkøb. Dette gælder særligt kunder, som ønsker at benytte sig af flere indkøbsmuligheder indenfor bydelscenteret.

Endvidere vil en placering af en ny dagligvarebutik sammen med det eksisterende bydelscenter også bidrage bedre til et velfungerende marked med en effektiv butiksstruktur. Den foreslåede udvidelse af bydelscenteret medfører helt åbenbart en unaturlig opdeling af bydelscenteret, som vil blive delt på midten af den befærdede Randersvej.

De foreslåede kommune- og lokalplaner og de planlægningsmæssige ændringer, som de er udtryk for, er derfor i strid med de overordnede formål bag planlovens bestemmelser om planlægning til butiksformål.

Efter planlovens § 5 m, stk. 2, gælder nogle mere konkrete lovbestemte rammer for kommunernes planlægning af beliggenhed og afgrænsning af bydelscentre. Bestemmelsen i planlovens § 5 m har følgende ordlyd:

> *"§ 5 m*
> *Arealer til butiksformål skal udlægges i den centrale del af en by (bymidten). I byer med 20.000 indbyggere og derover kan der udlægges arealer til butiksformål i den centrale del af en bydel (bydelscenter).*
>
> *Stk. 2. Beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Hver by kan kun have én bymidte, jf. dog stk. 4.*
>
> *Stk. 3. Den eksisterende afgrænsning af bymidter og bydelscentre i kommuneplanerne kan opretholdes uanset stk. 2. Ændres afgrænsningen, skal dette ske i overensstemmelse med stk. 2."*

De foreslåede kommune- og lokalplaner udgør ændringer i afgrænsningen af bydelscenteret, hvorfor planlovens § 5 m, stk. 2, skal iagttages jf. planlovens § 5 m, stk. 3, 2. pkt.

Afgrænsningen af bydelscentre skal efter bestemmelsen ske med udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af funktionerne i området, herunder butikker, kulturtilbud samt privat og offentlig service. Også under henvisning til bestemmelsen i § 5 m bør en ny dagligvarebutik placeres indenfor det eksisterende bydelscenter i nær tilknytning til eksisterende faciliteter.

En placering af nye dagligvarebutikker indenfor lokalplan nr. 433's område vil - i overensstemmelse med såvel bestemmelsen i § 5 l som § 5 m - skabe de bedste rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur og korte transportafstande, ligesom hensynet til eksisterende funktioner bedst varetages ved denne placering.

Den foreslåede placering på matr.nr. 10ce vil derimod give en uhensigtsmæssig opdeling af bydelscenteret, som bliver opdelt af den befærdede Randersvej. En opdeling som denne giver trafikale udfordringer for alle trafikarter - herunder særligt de handlende, som ønsker at gøre brug af flere af indkøbsmulighederne. Endvidere vil den foreslåede planlægning gå imod ønsket fra lovgivers side om at skabe velfungerende markeder og effektive butiksstrukturer.

Efter planlovens § 5 m er det afgørende, at bymidten udvikles inde fra og ud som en sammenhængende bymidte, at en udvidelse skal være med til at styrke det eksisterende bydelscenter, ligesom det skal undgås at skabe todelte eller usammenhængende bymidter.

Jeg henviser i denne forbindelse særligt til bemærkningerne i lovforslag nr. 148 af 6. februar 2007 om ændring af lov om planlægning. Af bemærkningerne fremgår:

> *"Ny-afgrænsning af bymidter og bydelscentre skal efter lovforslaget ske med udgangspunkt i objektive kriterier (høj tæthed og variation i forskellige kunde- og publikumsorienterede funktioner)."* (side 3)

> *"Ved afvigelser fra den statistisk begrundede afgrænsning forudsættes det, at der sker en udbygning af bymidten indefra og ud, og at udvidelsen er begrundet i et opgjort behov for yderligere detailhandelsareal, herunder til betjening af eventuelle nye byområder i forbindelse med en byomdannelse. […] Målet med en statistisk afgrænsning af bymidten er at opnå en mere ensartet administration i kommunerne og at undgå afgrænsninger af bymidter, som ikke hænger naturligt sammen, og som ikke harmonerer med folks adfærd i bymidten."* (side 4)

En udvidelse af bydelscenteret med matr.nr. 10ce vil netop - og særligt sammenholdt med de etableringsmuligheder, som består i det eksisterende bydelscenter - skabe en unaturlig

opdeling af bydelscenteret, som ikke sker inde fra og ud, og som ikke er med til at styrke det eksisterende bydelscenter.

På denne baggrund udgør de foreslåede kommune- og lokalplaner planlægning i strid med planlovens bestemmelser.

Det skal endeligt bemærkes, at såfremt de bestemte bygherrer, som er interesserede i området, alene er interesserede i at etablere sig på matr.nr. 10ce, må dette være udtryk for, at der i området ikke er tilstrækkeligt brug for yderligere dagligvareforretninger. Disse bygherrers forretningsmæssige begrundelse for (alene) at ønske at etablere sig på matr.nr. 10ce er ikke et hensyn, som Viborg Kommune kan inddrage i planlægningen, hvorfor kommunen naturligvis må henvise disse til at etablere sig indenfor det oprindelige bydelscenter.

3. Vedtagelse af kommune- og lokalplanerne er i strid med ligheds-grundsætningen og forbuddet mod magtfordrejning

Viborg Kommune oplyste i forbindelse med udarbejdelsen af den tidligere gældende lokalplan for bydelscenterområdet overfor Overlund Bydelscenter ApS, at udvidelse af bydelscenteret skulle ske indenfor det eksisterende bydelscenterområde. Denne linje har Viborg Kommune efterfølgende fulgt overfor Overlund Bydelscenter ApS. Overlund Bydelscenter ApS blev således også i forbindelse med en ansøgning om forhøjelse af centerrammen oplyst, at en udvidelse af bydelscenteret skulle ske i forlængelse af det eksisterende bydelscenter. Tilsvarende blev Overlund Bydelscenter ApS under en dialog med Viborg Kommune om blandt andet tilkørselsforholdende til bydelscenteret oplyst, at udvikling af området skulle ske i forlængelse af det eksisterende bydelscenter. Overlund Bydelscenter ApS har i tiltro til ovenstående udmeldinger fra Viborg Kommune afholdt betydelige udgifter til at etablere et bydelscenter med god sammenhæng mellem lokalplan nr. 433's delområde I og delområde II.

Også Reitan Ejendomsudvikling A/S er af Viborg Kommune i forbindelse med en ansøgning om tilladelse til at etablere dagligvarebutik på det område, som nu foreslås udlagt til bydelscenter, blevet oplyst om, at etablering af en dagligvarebutik ikke kunne ske i dette område, da denne type forretninger skulle etableres i tilknytning til det eksisterende butikscenter syd for Randersvej.

Viborg Kommune har således givet klart udtryk for sine intentioner med området, hvilket mine klienter har indrettet sig i tillid til, ligesom de har måttet acceptere, at de ikke kunne etablere dagligvareforretninger indenfor lokalplan nr. 381's område. Denne ellers helt faste praksis har Viborg Kommune tilsyneladende nu besluttet at fravige for at "*imødekomme konkrete ønsker fra bygherrer*".

Det fremgår af forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029 side 4, at

> *"Baggrunden for tillægget er, at byrådet ønsker at muliggøre en større fleksibilitet i forhold til placering af butikker inden for områderne og derved imødekomme konkrete ønsker fra bygherrer."*

Såfremt Viborg Kommune nu - på baggrund af henvendelse(r) fra en eller flere bestemte bygherrer - ændrer den ellers helt faste linje, som Viborg Kommune tidligere har anlagt og fastholdt, vil dette udgøre en usaglig forskelsbehandling af de virksomheder, som har fået afslag på at etablere sig i det pågældende område og de virksomheder, som har accepteret lokalplanlægningen og indrettet sig i tillid hertil. Dette vil være i strid med lighedsgrundsætningen og forbuddet mod magtfordrejning.

Der er ikke nogen saglige hensyn som begrunder, at der nu i strid med tidligere udmeldinger skal ske en udvidelse af bydelscenteret til det påtænkte område. Omvendt er den påtænkte udvidelse netop i strid med planloven.

Såfremt bestemte virksomheder er interesserede i at etablere sig i området, må disse - på linje med det som er tidligere er blevet meldt ud fra Viborg Kommune - henvises til at etablere sig indenfor det eksisterende bydelscenter, hvor der er såvel geografisk som planlægningsmæssig mulighed for at etablere dagligvareforretninger.

4. Sammenfatning

Sammenfattende er det min vurdering, at endelig vedtagelse af forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029, forslag til lokalplan nr. 504 og forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 433 vil være i strid med bestemmelserne i planlovens §§ 5 l og 5 m, idet en ny dagligvareforretning efter bestemmelserne skal placeres sammen med det oprindelige bydelscenter.

Udvidelsen af bydelscenteret er ikke sagligt begrundet, idet begrundelsen forekommer at være et økonomisk eller forretningsmæssigt hensyn til den bygherre, som alene ønsker at etablere sig på matr.nr. 10ce. Hertil kommer, at andre interessenter har fået afslag på at etablere dagligvareforretning på matr.nr. 10ce. Viborg Kommunes påtænkte ændring af kommune- og lokalplanerne synes dermed også at være i strid med lighedsgrundsætningen.

Aarhus, den 8. november 2018

Mogens Birkebæk