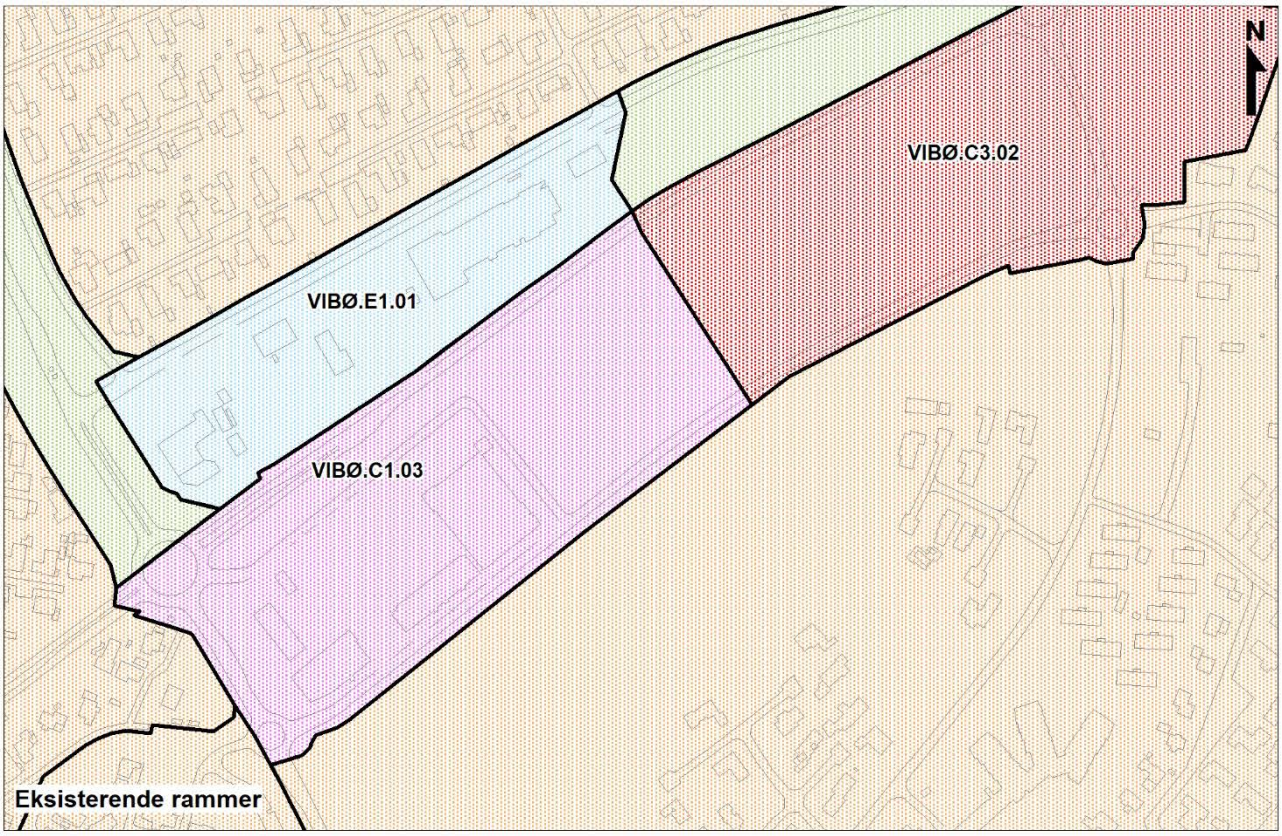
Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029

Retningslinjer og Rammebestemmelser for Rammeområde VIBØ.C1.03_T23, VIBØ.E1.01_T23, VIBØ.D2.3_T23 og VIBØ.D3.1_T23

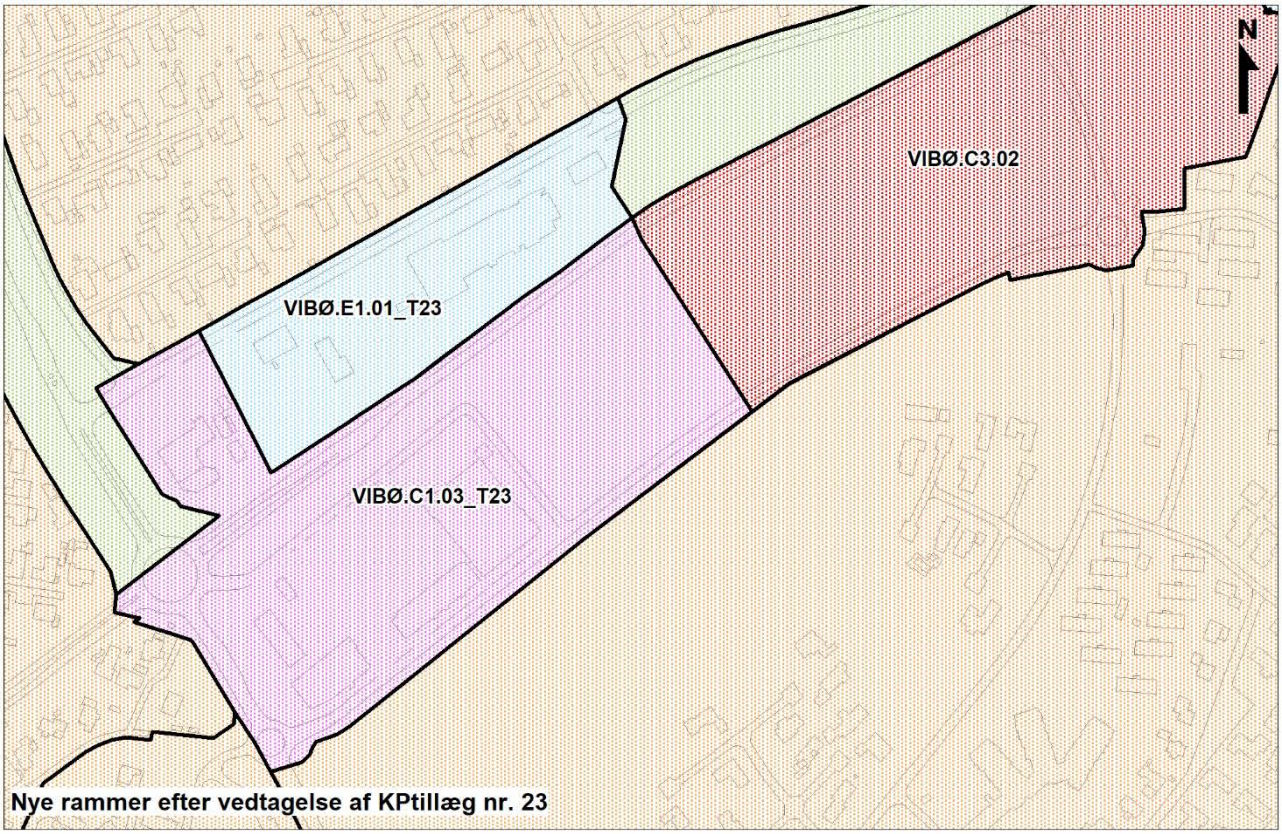
Forslag

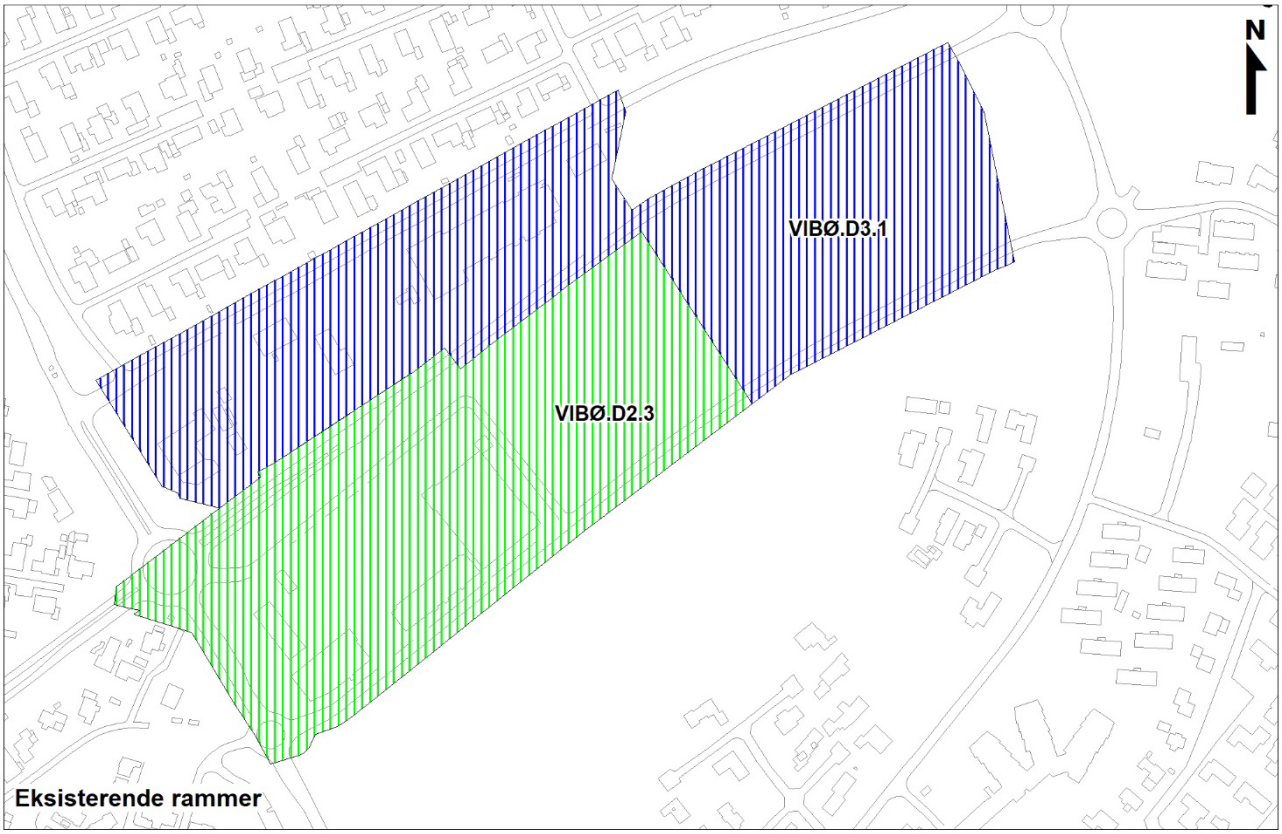


VIBORG KOMMUNE



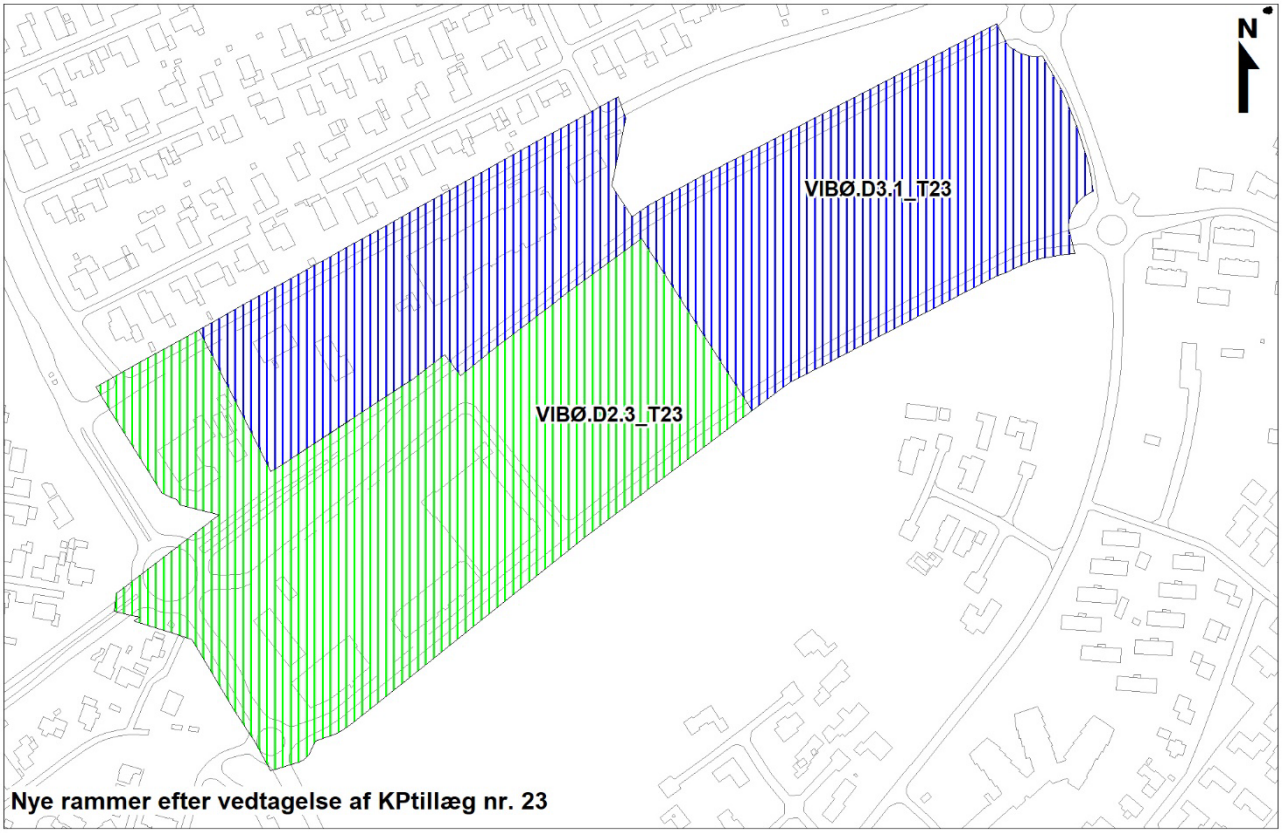
Boligområde
Erhvervsområde
Blandet bolig og erhverv
Rekreativt område
Erhverv - centererhverv





Butiksområde

Pladskrævende varegrupper



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at udvide den fysiske afgrænsning af det eksisterende bydelscenter beliggende syd for Randersvej - rammeområde VIBØ.C1.03 samt detailhandelsramme VIBØ.D2.3 - til også at omfatte en mindre del af rammeområde VIBØ.E1.01, som ligger nord for Randersvej.

Kommuneplan 2017-2029, vedtaget den 21. juni 2017, er baseret på planlovens regler gældende før den 15. juni 2017, hvor en række planlovsændringer, herunder særligt på detailhandelsområdet, trådte i kraft. Nærværende kommuneplantillæg vedtages i henhold til de nye regler på detailhandelsområdet.

Kommuneplantillægget omfatter desuden en udvidelse af den fysiske afgrænsning af det eksisterende område til særlig pladskrævende varegrupper (SPV) - detailhandelsramme VIBØ.D3.1 på sydsiden af Randersvej.

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.

Fordebat

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 19. april til den 2. maj 2018 været gennemført en fordebat i henhold til planlovens § 23c.

Viborg Kommune modtog 14 høringssvar.

Høringssvarene omhandlede følgende emner:

- Detailhandelsrammer og mulighed for placering af butikker.
- Risiko for støjpåvirkning.
- Trafikafvikling, særligt i forbindelse med udvidelsen af bydelscentret.

Ad detailhandelsramme

Med kommuneplantillægget gives ikke mulighed for mere bruttoetageareal til butiksformål inden for detailhandelsområderne. Kommuneplantillægget omfatter alene en fysisk udvidelse af placeringsmulighederne for butikker. Dette forhold er nærmere beskrevet senere i dette tillæg.

Ad risiko for støj

I forhold til risiko for støjpåvirkning skal virksomheder, som etableres i området, overholde de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i forhold til naboområder. I forbindelse med lokalplanlægning af områderne, vil der blive stillet vilkår for etablering af virksomheder, således at det sikres, at støjgrænserne kan overholdes.

Ad trafikafvikling

De konkrete forhold vil blive nærmere belyst i forbindelse med lokalplanlægning for områderne.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter
Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde

- nye større vejanlæg, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Der er ingen Natura 2000-områder i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Kommuneplantillægget omfatter to separate områder, hhv. et østligt område og et vestligt område.

Det østlige område er ca. 340.060 m² stort, og er mod syd og øst afgrænset af hhv. Asmild Centervej og Asmild Mark. Mod nord afgrænses området af Randersvej og mod vest af et ubebygget areal, som er udlagt til bydelscenter.

Området er omfattet af kommuneplanramme VIBØ.C3.02 som udlægger området til centererhverv. Herudover er størstedelen af arealet omfattet af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser - ramme VIBØ.D3.1, som udlægger området til suppleringsområde, hvor der kan etableres detailhandel med butikker, der alene forhandler til særlig pladskrævende varer. Inden for den resterende del af arealet, mod Asmild Mark, er der ikke i den gældende kommuneplan mulighed for at etablere butikker.

Det vestlige område er ca. 6.130 m² stort og er mod nord afgrænset af Hamlen og mod vest af Houlkærvej. Mod syd er området afgrænset af Randersvej og mod øst grænser området op til et eksisterende erhvervsområde. Området er omfattet af kommuneplanramme VIBØ. E1.01 som udlægger området til lettere erhverv. Herover er området omfattet af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser - ramme VIBØ.D3.1, som udlægger området til suppleringsområde, hvor der kan etableres detailhandel med butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

Planområderne er desuden omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1. Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

   6. Bymidter og centrale byområder

   8. Planlægning langs byernes indfaldsveje

   11. Erhvervsområder

2. Detailhandel og butiksområder

   Området er omfattet af retningslinje 2, hvor området udlægges til hhv. bydelscenter (VIBØ.D2.3) og suppleringsområde med særlig pladskrævende varer (VIBØ.D3.1)

Der er mulighed for 9.000 m² detailhandel i bydelscenteret og 15.000 m² detailhandel med særlig pladskrævende varer i suppleringsområdet.

3. Veje og øvrig infrastruktur

   Området er omgivet af stiforbindelser, der er en del af kommunens overordnede stinet.

Fremtidige planforhold

Fremtidig arealudpegning

Med henblik på at sikre en større fleksibilitet i mulighederne for placering af butikker inden for bydelscentret og suppleringsområdet, ændres afgrænsningen af detailhandelsrammerne, samt afgrænsningen af de tilhørende rammeområder således, at den østlige del af planområdet omfattes af detailhandelsramme VIBØ.D3.1, mens det vestlige del af planområdet inddrages i rammeområde VIBØ.C1.03 og detailhandelsramme VIBØ.D2.3.

Der ændres ikke på det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål inden for områderne.

Fremtidige rammebestemmelser

Planen justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder VIBØ.C1.03 og VIBØ.E1.01. Ved justering af rammeområdernes afgrænsning, udlægges 2 nye rammeområder: VIBØ.C1.03 _T23 og VIBØ.E1.01_T23.

De nye rammeområder VIBØ.C1.03 _T23 og VIBØ.E1.01_T23 har samme rammebestemmelser som de gældende rammeområder VIBØ.C1.03 og VIBØ.E1.01.

Herudover ændres detailhandelsrammen VIBØ.D2.3 til at omfatte samme område som VIBØ.C1.03_T23, og detailhandelsrammen VIBØ.D3.1 ændres således, at rammeområdet udvides op til Asmild Mark. De nye rammeområder benævnes hhv. VIBØ.D2.3_T23 og VIBØ.D3.1_T23. Der ændres ikke på det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål inden for områderne.

For de nye rammeområder gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029.

Retningslinje 2.2 – Skema med "Rammer for butiksområder i Viborg Kommune" ændres som vist herunder.

By	Område	Beliggenhed	Område-type	Max. butiksstørrelse m² Dagligvarer/udvalgsvarer	Eksisterende bruttoetageareal til detailhandel	Max. samlet bruttoetageareal til detailhandel	Lokalplanlagt detailhandel (inkl. lokalplanforslag og eksisterende detailhandel)	Ramme til ny planlægning */
Viborg	VIBØ.D2.3	Spangsdal	Bydelcenter	3500/2000	4.127	9.000	5.000	4.000

Supplerende redegørelse for ændret geografisk afgrænsning af bydelscenter Spangsdal (planloven § 11e, stk. 5)

Det eksisterende bydelscenter er beliggende syd for Randersvej. Den eksisterende restramme, som primært kan henføres til kommunalt ejede arealer beliggende øst for det eksisterende butiksområde, kan ikke forventes fuldt udnyttet. For at opnå en realistisk mulighed for at få udnyttet en del af denne restramme ændres den geografiske afgrænsning af bydelscenteret til også at omfatte et areal nord for Randersvej. Området nord for Randersvej er hensigtsmæssigt beliggende i forhold til det eksisterende vejnet, og vil med sin placering knytte sig infrastrukturelt sammen med det eksisterende bydelscenter. Begge butiksområder henvender sig mod både Randersvej og Houlkærvej.

Detailhandelsanalyse

I Kommuneplan 2017-2029, retningslinje 2, er redegjort for rammerne for detailhandel i henhold til planloven § 11e, stk. 3. Ved planlovsændringen pr. 15. juni 2017 blev redegørelseskravet ændret, således at der i henhold til planloven § 11e, stk. 3, nr. 4 nu også skal redegøres for, hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud.

Med henblik på at få redegjort for konkurrenceforhold ved udnyttelse af eksisterende detailhandelsrammer, men med en ændret geografi, er der blevet udarbejdet en detailhandelsanalyse af COWI A/S

Analysen belyser effekterne for den eksisterende detailhandel ved at udvide bydelscentrets afgrænsning til også at omfatte det tilgrænsende areal nord for Randersvej, hvor der er konkrete ønsker om at etablere en ny dagligvarebutik.

Vurderingen af effekterne er gennemført ved dels at belyse konsekvenserne af at etablere en dagligvarebutik i det aktuelle område nord for Randersvej, og dels konsekvenserne, hvis butikken blev etableret inden for bydelscentrets nuværende område syd for Randersvej.

Effekten måles som en procentmæssig omsætningsreduktion i de eksisterende butikker og effektforskellen angiver forskellen ved en placering af en ny butik hhv. nord og syd for Randersvej.

Der er alene tale om en geografisk udvidelse af området, da der er tilstrækkelig restrummelighed i bydelscentret til at realisere en ny dagligvarebutik inden for den eksisterende ramme på 9.000 m². Der er således tidligere taget stilling til, at der skal være mulighed for yderligere detailhandel, som f.eks. en ny større dagligvarebutik i bydelscentret.

Analysen viser, at ved en butiksetablering i det geografisk udvidede bydelscenter, vil påvirkningerne for den eksisterende dagligvarehandel i Viborg Øst være marginalt større end ved en butiksetablering i det eksisterende bydelscenter. Der er ingen effektforskel for eksisterende dagligvarebutikker uden for Viborg Øst om den nye butik placeres nord eller syd for Randersvej.

Hovedårsagen til de øgede konsekvenser for de eksisterende dagligvarebutikker i Viborg Øst er en lidt højere omsætning i den nye butik ved en placering nord for Randersvej i forhold til en placering i det eksisterende bydelscenter.

Af nedenstående tabel fremgår, at der ved etablering af en butik nord for Randersvej, forventes maks. 3 % højere effekter, altså maks. 3%

højere omsætningsreduktion, for den eksisterende dagligvarehandel i bydelscentret og i Houlkær Centret end ved en placering syd for Randersvel. Effektforskellen for lokalcentret ved Randersvej vil være begrænset til 1 %.

	Effekter ved placering syd for Randersvej	Effekter ved placering nord for Randersvej	Effektforskel af udvidelse af bydelscentret
	%	%	%
Bydelscenter	Ca. 11-12 %	Ca. 12-15 %	Ca. 1-3 %
Lokalcenter Houlkær Centret	Ca. 9-11 %	Ca. 11-14 %	Ca. 2-3 %
Lokalcenter ved Randersvej	Ca. 8-10 %	Ca. 9-11 %	Ca. 1 %
Viborg by i øvrigt	Ca. 1 %	Ca. 1 %	Ingen ændring
Uden for Viborg by	0-1 %	0-1 %	Ingen ændring

Effekter (procentvis omsætningsreduktion) samt effektforskel af udvidelse af bydelscentret.

Forhold til kommuneplanen

Det eksisterende bydelscenter er i kommuneplanen udlagt med en samlet ramme på 9.000 m². Det er Byrådets ønske, at dette bydelscenter skal udvikles til et stærkt centerområde med en stor mængde butikker.

Der er i dag udnyttet ca. 4.100 m² af bydelscenterets samlede ramme. Viborg Kommune har gennem de senere år konstateret, at der ikke er interesse fra detailhandelsdrivende i at etablere sig inden for den del af eksisterende bydelscenteret, hvor der i dag er mulighed for etablering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Vurderingen er bl.a., at arealet ikke er attraktivt beliggende i forhold til de trafikale adgangsforhold, da der er langt fra tilkørslen fra det overordnede vejnet og ind til det areal, hvor det er muligt at etablere yderligere butikker. På denne baggrund vurderes arealet ikke konkurrencemæssigt er at være sidestillet med de eksisterende dagligvarebutikker inden for bydelscenteret.

Ved en udvidelse af bydelscenteret med arealet nord for Randersvej, vil der være mere optimale adgangsforhold til en butik, hvilket vil styrke områdets konkurrencesituation, både internt i bydelscenteret og det samlede bydelscenters forhold til de omkringliggende centerområder.

Området er beliggende i tilknytning til det eksisterende bydelscenter, og centralt placeret ved det overordnede vejnet, hvor Randersvej er indfaldsvej til Viborg, og Houlkærvej og Tapdrupvej er en del af det overordnede vejnet. Udvidelsen af bydelscenteret kan vejforsynes fra Hamlen via den eksisterende forbindelse til Houlkærvej, hvor der også er trafiksikker adgang for fodgængere og cyklister via stier under rundkørslen.

En udvidelse af bydelscenteret vil ikke påvirke eksisterende opholdsarealer i området, og inden for arealet vil der være tilstrækkeligt

areal til parkering inden for området, således at de omkringliggende boligområder ikke påvirkes af områdets parkeringsbehov.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 504. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBØ.C1.03_T23 gælder de generelle rammebestemmelser for kommuneplanens C1-områder

Distrikt	Viborg Øst
Generel anvendelse	Bydelscenter
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej
Almen service	Ja
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Ja Egentlige erhverv: Nej Detailhandel: Dagligvare- og udvalgsvarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel. Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2
Øvrige formål	Kun restauration og forlystelse, hvis de er i overensstemmelse med retningslinje 1.2, hotel og mindre tekniske anlæg.
Bebyggelse	Maks. etageantal: 2½ Maks. byggehøjde: 12 Maks bebyggelsesprocent: 50
Særlige bestemmelser	-
Vejledende miljøklasse	MK 1-3 Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener.
Fremtidig zonestatus	Byzone

For rammeområde VIBØ.C1.03 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 23:

- Rammeområdets afgrænsning.

For det nye rammeområde VIBØ.C1.03_T23 videreføres de fælles rammebestemmelser i Kommuneplan 2017 - 2029.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBØ.E1.01_T23 gælder de generelle rammebestemmelser for kommuneplanens E1-områder

Distrikt	Viborg Øst
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Boligtype inkl. fællesanlæg	Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service	Kun erhvervsrelateret undervisning.
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Kun administrative erhverv Egentlige erhverv: Ja Detailhandel: SPV i D3-områder og salg af egne produkter efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel. Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2
Øvrige formål	Kun tekniske anlæg.
Bebyggelse	Maks. etageantal: 2 Maks. byggehøjde: 8,5 Maks. bebyggelsesprocent: 40 Grundstørrelse: Min. 1500 m^2 Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til områdets forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.
Særlige bestemmelser	Ved planlægning for ny detailhandel med særlig pladskrævende varer skal det sikres, at adgang til alle ejendomme i rammeområdet sker fra Randersvej via intern fordelingsvej. Endvidere skal det sikres, at der etableres en ubrudt støjafskærmning med beplantning langs rammeområdets afgrænsning mod Hamlen for ejendomme med mulighed for detailhandel med særlig pladskrævende varer.
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-3. Dog op til miljøklasse 4 i områder udlagt til detailhandel med særlig pladskrævende varer (D3-områder jf. retningslinje 2).
Fremtidig zonestatus	Byzone

For rammeområde VIBØ.E1.01 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 23:

- Rammeområdets afgrænsning.

For det nye rammeområde VIBØ.E1.01_T23 videreføres de fælles rammebestemmelser i Kommuneplan 2017 - 2029.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBØ.D2.3_T23 gælder de generelle rammebestemmelser for kommuneplanens D2-områder

Generel anvendelse	Centerområde
Erhverv og detailhandel	Bydelscenter Maksimal butiks etagemeter 3.500 m² Maksimal butik etagemeter 2.000 m² Maksimal samlet butiks etagemeter areal 9000 m2 Se retningslinje 2 Detailhandel og butiksområder
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

For rammeområde VIBØ.D2.3 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 23:

- Rammeområdets afgrænsning.

For det nye rammeområde VIBØ.D2.3_T23 videreføres de fælles rammebestemmelser i Kommuneplan 2017 - 2029.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBØ.D3.1_T23 gælder de generelle rammebestemmelser for kommuneplanens D3-områder

Generel anvendelse	Centerområde
Erhverv og detailhandel	Suppleringsområde (SPV) Maksimal butiks etagemeter, udvalgsvare: 5.000 m². Maksimal samlet butiks etagemeter areal: 15.000 m². Se retningslinje 2 Detailhandel og butiksområder
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

For rammeområde VIBØ.D3.1 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 23:

- Rammeområdets afgrænsning.

For det nye rammeområde VIBØ.D3.1_T23 videreføres de fælles rammebestemmelser i Kommuneplan 2017 - 2029.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X 2018.

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den X 2018.

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

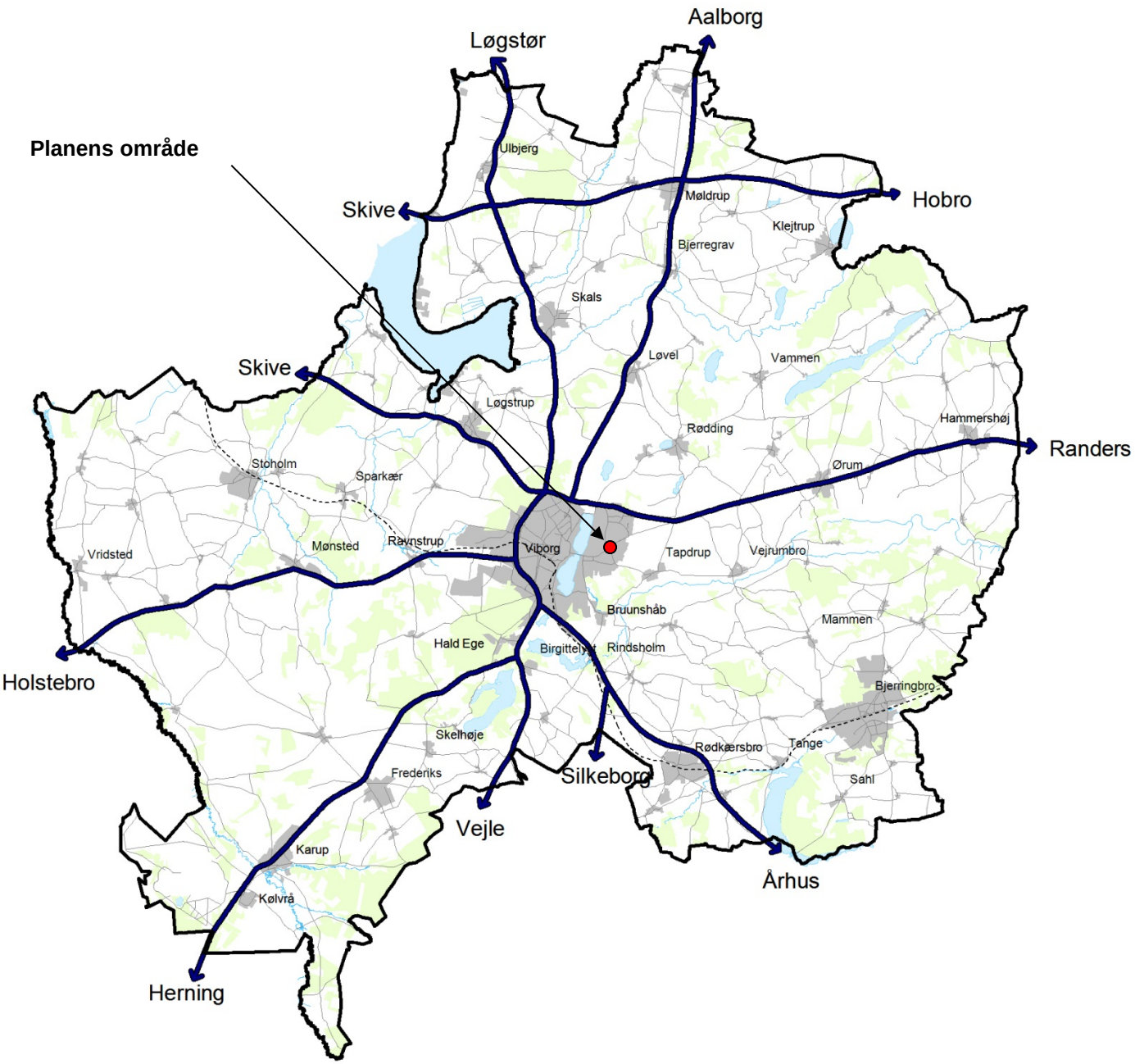
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 2018.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den x 2018. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk