

Bydelscentre og lokalcentre i Viborg by

Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune
Retningslinje 2 - Detailhandel og butiksområder

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Indhold og offentliggørelse

Indholdsfortegnelse

Indhold og offentliggørelse	2
Forord	3
Retningslinje 2	4
Redegørelse	7
Detailhandelsanalyse	10
Arealbehov til detailhandel	11
Effekter af ændret struktur for bydelscentre	12
Miljøvurdering	15

Læsevejledning

Kommuneplantillægget består af en retningslinje og en redegørelse.

Retningslinjen indeholder retningslinjer for og udlæg af områder til detailhandel, rammer for lokalplanlægning og udpegning af butiksområder, der er vist på kort.

Redegørelsen indeholder baggrunden for planlægningen, lovgrundlaget og de planmæssige begrundelser for retningslinjen, herunder en vurdering af arealbehov og effekter på detailhandelsstrukturen. Der er desuden et resume af indholdet i retningslinjen. Slutteligt indgår afgørelse om miljøvurdering.

Offentliggørelse

Viborg Byråd offentliggør hermed forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplantillæg nr. 11 er i offentlig høring fra den 9. januar til den 5. marts 2014.

Bemærkninger og ændringsforslag til forslaget skal sendes til Viborg Kommune senest den 5. marts 2014:

plan@viborg.dk

eller til:

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

Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune består af:

Hæfte 1 Hovedstruktur og retningslinjer

Hæfte 2 Byskitser,

Hæfte 3 Rammer for lokalplanlægningen

samt de kommuneplantillæg, der er vedtaget af Byrådet.

Du kan se kommuneplanen på www.viborg.dk/plan under kommuneplan. Tillægget kan findes under kommuneplantillæg.

Forord

Byrådet har udarbejdet tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune for at give mulighed for udbygning af detailhandelen i bydelscentre i Viborgs østlige og i Viborgs sydlige bydel.

Kommuneplantillægget er udarbejdet som en del af et frikommuneforsøg, der skal give mulighed for yderligere vækst i Viborg.

Med kommuneplantillægget sammenlægges en række bydele/detailhandelsoplande i hhv. Viborgs østlige og sydlige bydele.

Kommuneplantillæg giver mulighed for, at de eksisterende bydelscentre ved Koldingvej i Viborgs sydlige bydel og ved Spangsdal i Viborgs østlige bydel kan udvides. Tre nuværende bydelscentre i Overlund, Houlkær og ved Koldingvej ændres til lokalcentre.

Derved sikres det, at der kan ske yderligere udbygning af den lokale butiksforsyning i Viborgs bydele, og at nye butikker placeres hensigtsmæssigt i forhold til den overordnede infrastruktur, kollektiv trafik og tilgængelighed for alle.

Høring

Byrådet har vedtaget dette forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune på byrådsmødet den 18. december 2013.

På Byrådets vegne vil jeg gerne invitere alle til at deltage i debatten, der løber fra den 9. januar til den 5. marts 2014.

God læselyst og god debat.

Med venlig hilsen

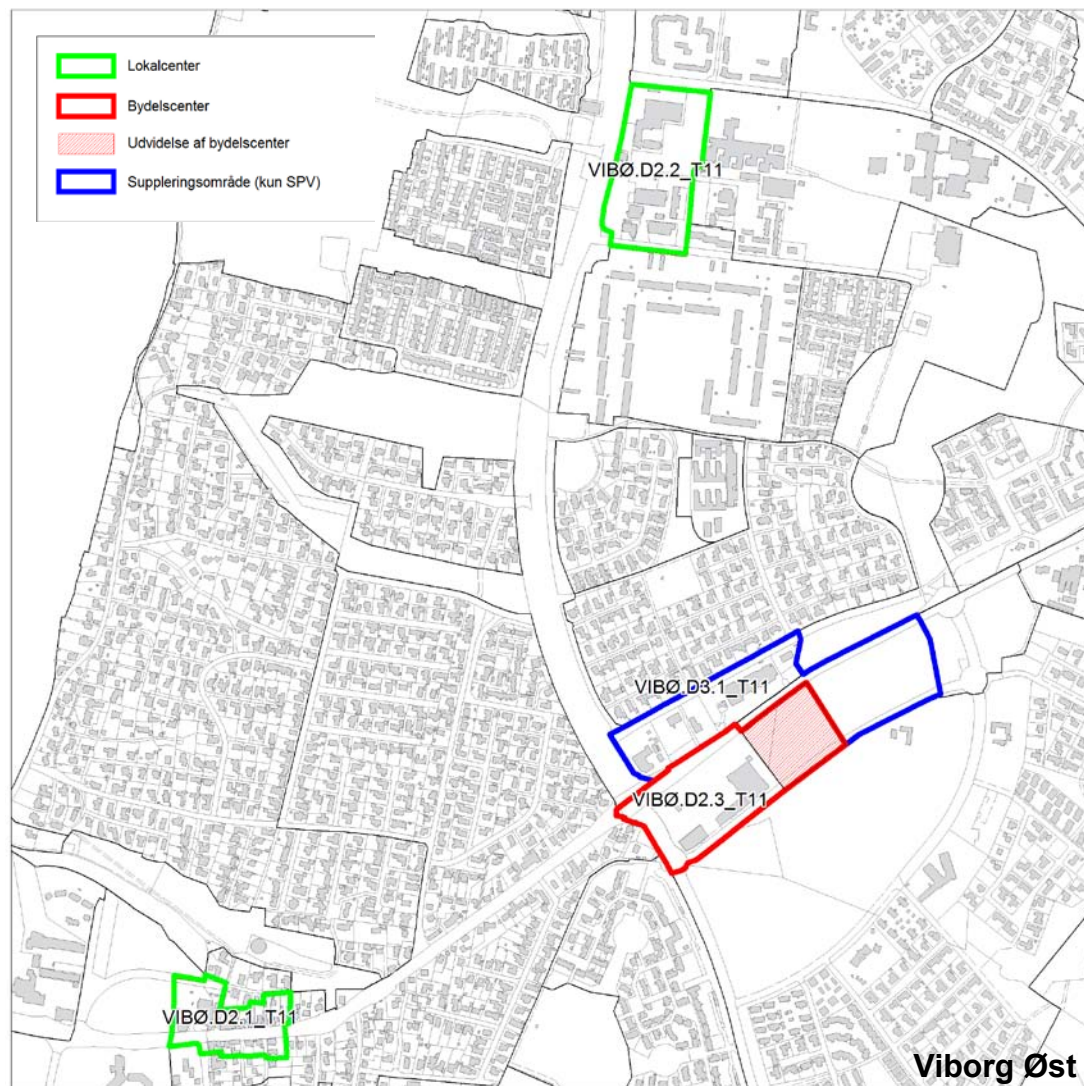
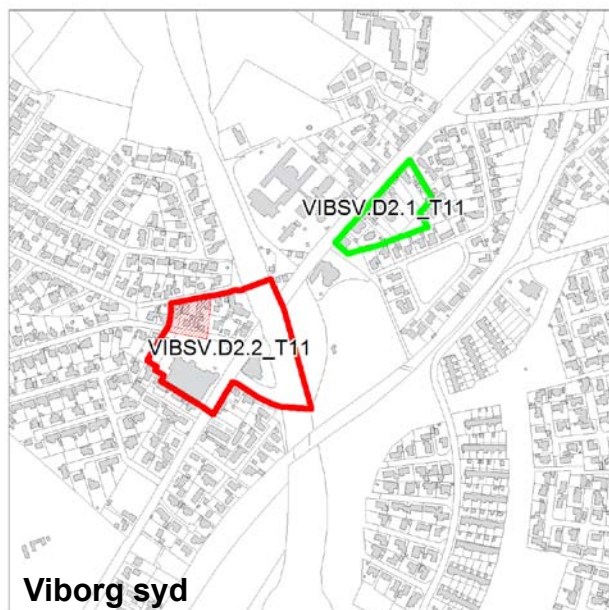
Søren Pape Poulsen
Borgmester



2.4 Lokalcentre

Retningslinje 2.4 ændres, så mindre butiks-område i Viborg by udlægges som lokalcentre: "Lokalbyer, Viborgs forstæder, afgrænsede landsbyer og mindre butiksområder i Viborg udlægges som lokalcentre. Der kan etableres op til 3.000 m² detailhandel pr. by/ lokalcenter."

(Ændringer/tilføjelser er markeret med *kursiv*.)



2.8 Rammer for detailhandel

I retningslinje 2.8 - rammer for detailhandel - ændres følgende særbestemmelser:
(Ændringer/tilføjelser er markeret med *kursiv*.)

Overlund

I lokalcenter VIBØ.D2.1 – Overlund – må der kun etableres en butik over 500 m². *Eksisterende dagligvareforretning på 1.100 m² kan indgå i ny planlægning.*

Koldingvej 1

I lokalcenter VIBSV.D2.1 - Koldingvej 1 – skal bebyggelse og butikker placeres med facade og adgang mod Koldingvej af hensyn til by- og bygningsmæssige sammenhænge. Ved placering af nye butikker skal der tages særlige hensyn til de trafikale forhold.

Der tilføjes følgende særbestemmelser til retningslinje 2.8:

Houlkær

I lokalcenter VIBØ.D2.2 "Houlkær" kan eksisterende dagligvareforretning på 1.400 m² indgå i ny planlægning.

Koldingvej 2

I lokalcenter VIBSV.D2.2 kan der kun etableres en dagligvareforretning over 2.000 m². Bebyggelse og butikker skal placeres med facade og adgang mod hhv. Koldingvej og Finderupvej.

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



Bydelscenter VIBØ.D2.1 - Overlund - der ændres til lokalcenter



Bydelscenter VIBSV.D2.1 - Koldingvej 1 - der ændres til lokalcenter

Rammer for butiksområder

*a Kun en butik over 500 m² i VIBØ.D2.1_T11

*e Kun en dagligvarebutik over 2000 m² i VIBSV.D2.2_T11

Område	Beliggenhed	Område-type	Max. butiksstørrelse m ² Dagligvarer/udvalgsvarer	Eksisterende bruttoetageareal til detailhandel	Max. samlet bruttoetageareal til detailhandel	Lokalplanlagt detailhandel (inkl. lokalplanforslag og eksisterende detailhandel)	Ramme til ny planlægning *d
VIBØ.D2.1_T11	Overlund	Lokalcenter	1000/500 *a	2.075	3.000	3.000	0
VIBØ.D2.2_T11	Houlkær	Lokalcenter	1000/1000	2.998	3.000	3.000	0
VIBØ.D2.3_T11	Spangsdal	Bydelcenter	3500/2000	4.073	9.000	5.000	4.000
VIBSV.D2.1_T11	Koldingvej 1	Lokalcenter	1000/1000	639	3.000	0	2.361
VIBSV.D2.2_T11	Koldingvej 2	Bydelcenter	3500/1000 *e	3.841	7.000	0	3.159
VIBØ.D3.1_T11	Randersvej	Suppleringsområde	0/5000	2.593	15.000	15.000	0

Redegørelse

Formål

Formålet med forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-25 for Viborg Kommune er at ændre strukturen for bydelscentre og lokalcentre i Viborg ved at sammenlægge eksisterende bydele/oplande til større bydele.

Derved sikres, at nye butikker placeres centralt i en større bydel, og at butiksområderne udvides, hvor der er god infrastruktur i form af veje, stier og kollektiv trafik.

Frikommuneforsøg - planloven

Ifølge planlovens § 5m stk. 1 kan der i byer med 20.000 indbyggere eller derover udlægges arealer til butiksformål i den centrale del af en bydel (bydelscenter). Ifølge planlovens § 5p må bruttoetagearealet til butiksformål i et bydelscenter ikke overstige 5.000 m².

Viborg Byråd kan - som frikommune - fravige planlovens bestemmelse om, at bruttoetagearealet til detailhandel i bydelscentre ikke må overstige 5.000 m².

Dette kan ske ved, at Byrådet kan sammenlægge nuværende bydele med bydelscentre til større bydele.

Der kan kun være ét bydelscenter i en bydel, og øvrige bydelscentre i bydelen skal overgå til lokalcentre.

I et lokalcenter må der højst etableres 3.000 m² detailhandel, og den enkelte butik må ikke være større end 1.000 m². Eksisterende lovlig butikker kan dog indgå i ny planlægning uanset størrelse jf. planlovens § 5r, stk. 2.

De tidligere bydelscentre i Houlkær, Overlund og ved Koldingvej 1 kan jf. planloven udvides fra 3.000 m² til 5.000 m² detailhandel. Frikommuneforsøget giver mulighed for, at disse potentielle udvidelsesmuligheder kan overføres til et bydelscenter inden for den udvidede bydel. Rammen til detailhandel i dette bydelscenter kan derved overstige 5.000 m², men den samlede mulige ramme til detailhandel i bydelen forøges ikke i forhold til, hvad Byrådet kan planlægge for jf. planlovens normale bestemmelser – den flyttes alene inden for den udvidede bydel.

Afgrænsningen af bydelscentre skal forsat ske i henhold til planlovens regler og hensigt. Det betyder bl.a., at arealet til butiksformål forsat skal udlægges i den centrale del af en bydel, og at bydelscentrenes størrelse skal afpasses efter bydelens størrelse og opland.

Frikommuneforsøget gennemføres med hjemmel i planlovens forsøgsbestemmelser (§4).

Frikommuneforsøget og planlægning som følge heraf afsluttes ved udgangen af 2015. Lokalplaner og kommuneplantillæg vil dog forsat være gældende.

Begrundelse

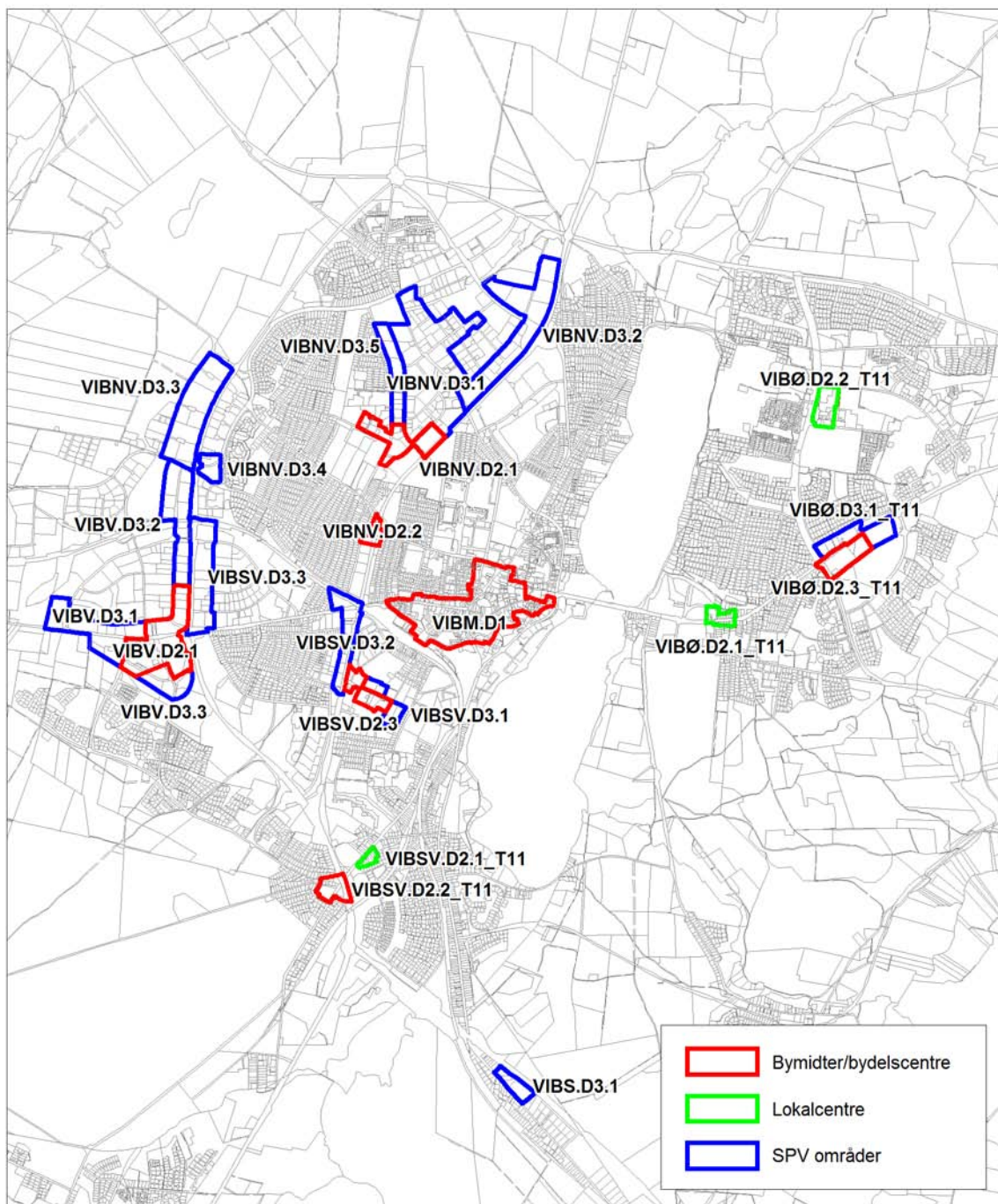
I Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune - Retningslinje 2 - er der udlagt 8 bydelscentre i Viborg by. Der er udpeget en bydel / et detailhandelsopland til hvert bydelscenter.

Reelt er oplandene til bydelscentrene større, og der sker udveksling af handel mellem de nuværende bydelscentre. Nogle bydelscentre ligger mere hensigtsmæssigt placeret i forhold til trafikafvikling, det overordnede vejnet og kollektiv trafik og fungerer reelt som forsyning for flere bydele samt de nærvedliggende forstæder, hvor der ikke eller kun i begrænset omfang er lokal butiksfor syning.

Bydelscenteret ved Koldingvej forsyner forstæderne Hald Ege, Birgittelyst og Rindsholm. Bydelscenteret Spangsdal forsyner Tapdrup og Brunshåb.

Planloven giver mulighed for, at nogle af de kommuneplanens nuværende bydelscentre kan udbygges, hvor det er Byrådets vurdering, at det ikke vil være hensigtsmæssigt med yderligere butiksudbygning – bl.a. pga. områdernes beliggenhed og de trafikale forhold.

Ved at sammenlægge nogle af bydelene/oplandene til større bydele kan det sikres, at der inden for den enkelte bydel er mulighed for en større variation af detailhandel, hvorved der reelt bliver tale om lokal forsyning, der betjener en bydel.



Derved fremmes planlovens formål om et varieret butiksudbud i de enkelte bydele. I det der vil være større sandsynlighed for, at man kan handle lokalt, vil trafikken mellem bydele desuden kunne minimeres.

De større bydele danner grundlag for, at udbygningen til butiksformål sker i et centralt beliggende bydelscenter med en hensigtsmæssig placering i bydelen i forhold til trafik, "lette" trafikanter samt kollektiv trafik. Bydelscentrene "Spangsdal" og "Koldingvej 2" ligger placeret ved byens overordnede vejnet og er også let tilgængelige for gående og cyklende.

Der er inden for de sidste 15 år sket en væsentlig udbygning af Viborgs sydlige bydel med bl.a. boligområdet ved Liseborg og Møgelkær. Viborgs sydlige og sydvestlige bydel er fortsat under udbygning ved Møgelkær og ved en ny bydel syd for Søndersø - Arnbjerg.

Viborgs østlige bydel er udbygget væsentligt inden for de sidste 15 år med bl.a. boligområder ved Spangsbjerg, Asmild og Kokholm, og der sker fortsat udbygning af boligområder i Tapdrup, Houlkær og Overlund. Der forventes 300 - 350 nye boliger inden 2025.

Dette medfører behov for øget butiksfor syning i Viborg syd og Viborg øst.

Ændring af detailhandelsoplande

Med kommuneplantillægget sammenlægges en række bydele til større bydele.

I Viborgs østlige bydel sammenlægges tre bydele - Houlkær, Overlund og Spangsdal - til en bydel. Viborgs østlige bydel udvides med forstæderne Bruunshåb og Tapdrup.

I Viborgs sydlige bydel sammenlægges to bydele - Viborg syd (inkl. Rindsholm) og størstedelen af Viborg sydvest - til en bydel. Viborgs sydlige bydel udvides med forstæderne Hald Ege og Birgittelyst.

Detailhandelsoplandenes afgrænsning i Viborg nordlige og vestlige bydel tilpasses i hovedtræk kommuneplanens øvrige afgrænsning af bydele.

De nye detailhandelsoplande kan ses på kortet side 5.

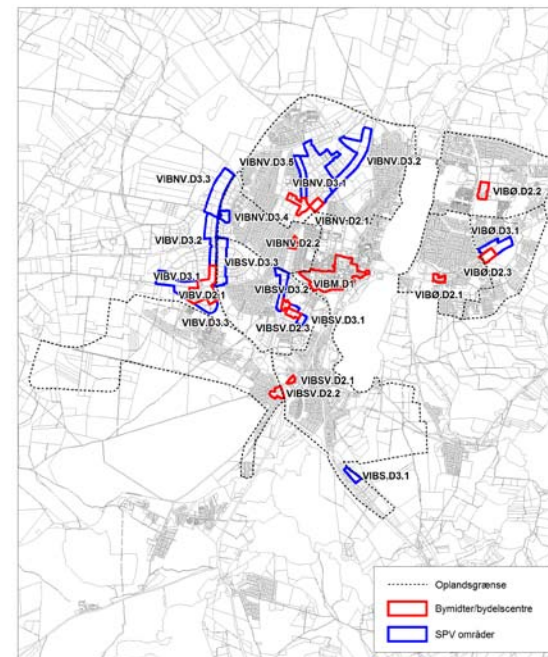
Ved planlægning for frikommuneforsøg omkring udvidelse af bymidten forventes bydelscenteret ved Marsk Stigs Vej (VIBSV.D2.3) inddraget i bymidten. Herefter vil oplandet til dette bydelscenter kunne fordeles på Viborg nordvest (VIBNV.D2.2) og Viborg syd (VIBSV.D2.2). Denne ændring indgår dog ikke i dette kommuneplantillæg.

Ændring af butiksområder

Der kan i hver bydel planlægges for et bydelscenter. De resterende nuværende bydelscentre ændres til lokalcentre.

Bydelscentrene i Overlund VIBØ.D2.1, Houlkær VIBØ.D2.2 og ved Koldingvej 1 VIBSV.D2.1 ændres fra bydelscentre til lokalcentre.

Bydelscentrene Spangsdal VIBØ.D2.3 og Koldingvej 2 VIBSV.D2.2 bibeholdes som bydelscentre og udvides med tilgrænsende arealer.



Rammer for detailhandel

I rammeområde VIBØ.D2.3_T11 - bydelscenter Spangsdal - øges rammen til detailhandel fra højst 5.000 m² til højst 9.000 m². Dagligvarebutikker må være op til 3.500 m², udvalgswarebutikker må være op til 2.000 m².

I rammeområde VIBSV.D2.2_T11 - bydelscenter Koldingvej 2 - øges rammen til detailhandel fra højst 5.000 m² til højst 7.000 m². Dagligvarebutikker må være op til 3.500 m², der må dog af hensyn til trafikafvikling og bygningsstruktur kun etableres en dagligvarebutik over 2.000 m². Udvalgswarebutikker må være op til 1.000 m².

Som konsekvens af udvidelsen af rammeområde VIBØ.D2.3_T11 Spangsdal indskrænkes rammen til detailhandel i område VIBØ.D3.1_T11 – suppleringsområde til særlig pladskrævende varer – med 5.000 m² fra højst 20.000 m² til højst 15.000 m².

I lokalcenter Overlund - VIBØ.D2.1_T11, Houlkær - VIBØ.D2.2_T11 og Koldingvej 1 - VIBSV.D2.1_T11 fastsættes den maksimale ramme til butiksformål til 3.000 m². Butikker må højst være 1.000 m². Eksisterende lovlig butikker kan dog indgå i ny planlægning.

Tidligere butiksstruktur med opplandsgrænser

Detailhandelsanalyse

Hvad betyder dækningsgrad?

Dækningsgraden er et udtryk for et områdes detailhandelsmæssige styrke.

En dækningsgrad over 100 % udtrykker, at der er et handelsoverskud, hvor butikkerne i området omsætter for mere end indbyggerne forbruger. Det betyder, at kommunen, byen eller bydelen har et opland, der rækker uden for områdets afgrænsning.

DÆKNINGSGRAD 2012				
	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDVARER	I ALT
VIBORG BY (I ALT)	158	191	216	181
VIBORG NORD-VEST	92	-	126	91
VIBORG SYD	-	-	-	-
VIBORG SYDVEST	113	-	-	76
VIBORG ØST	95	-	-	60
BJERRINGBRO	84	25	58	67
KARUP/FRED-ERIKS	79	7	14	48
FJENDS/STO-HOLM	50	10	11	32
MØLDRUP/SKALS	55	1	25	38
TJELE/ØRUM	47	0	10	28
HELE KOM-MUNEN (2012)	101	83	102	99
HELE KOM-MUNEN (2007)	106	108	103	106

DÆKNINGSGRADERNE ER ANONYMISEREDE. HVIS DER ER 3 ELLER FÆRRE BUTIKKER I KATEGORIEN, *I 2007 BLEV DÆKNINGSGRADEN OPGJORT FOR DAGLIGVARER OG UDVALGVARER SOM HELHED.

Dækningsgrader for detailhandel (baseret på tidligere bydele/oplande)

Viborg Kommune har i 2013 fået udarbejdet en detailhandelsanalyse samt en vurdering af forbrugsudvikling og arealbehov til detailhandel indtil 2025.

Status for detailhandel

Der er ca. 425 butikker i Viborg Kommune, heraf er ca. 65 % i Viborg by. Det samlede bruttoetageareal til butikker er ca. 287.000 m², heraf ligger 68 % af butiksarealet i Viborg by.

Bydelscentrene i Viborg by forsyner hovedsageligt borgerne med dagligvarer. I de fleste bydelscentre er der en discountbutik, nogle bydelscentre har et supermarked, og nogle er suppleret med kiosker og specialbutikker som bager, slagter, blomsterforretninger mv. Tilsammen rummer bydelscentrene ca. 40 butikker, hvoraf størstedelen er dagligvarebutikker. Dagligvarebutikkerne i bydelscentrene omsatte i 2012 for ca. 900 mio. kr. Udvalgsvarereomsætningen var omkring 55 mio. kr.

Omsætning

I 2012 havde detailhandelen i Viborg Kommune en omsætning på ca. 4,2 mia., og borgerne i kommunen havde et forbrug på ca. 4,3 mia. svarende til en dækningsgrad på 99.

Ca. 47 % af omsætningen sker i Viborg bymidte og aflastningscentret ved Holstebrovej i Viborg. Viborg by udgør ca. 75 % af den samlede omsætning i Viborg Kommune men rummer kun ca. 40 % af kommunens samlede befolkning.

Det er således tydeligt, at Viborg by er handelscentrum for hele Viborg Kommune.

Dækningsgraden for dagligvarer i Viborg Kommune er beregnet til 101, hvilket betyder, at der er balance mellem butikkernes omsætning og borgernes dagligvareforbrug. Indkøb af dagligvarer sker generelt lokalt. Det betyder, at bydele og centerbyer er mindre udsatte for konkurrence fra andre byer og derfor har en forholdsvis veludbygget dagligvareforsyning.

For Viborg by er dækningsgraden for dagligvarer beregnet til ca. 160. Det vidner om et betydeligt overskud, til dels pga. store supermarkeder som Bilka, Føtex, Løvbjerg og Super Best, der ikke findes i de mindre byer i kommunen og derved tiltrækker handlende herfra. Det er også fordi Viborg by fungerer som lokal forsyning for et stort opland, herunder for forstæder som fx Hald Ege, Bruunshåb og Birgittelyst.

I Viborgs bydele er dækningsgraden for dagligvarer beregnet til 92-113. Der er dermed stort set balance mellem indbyggernes dagligvareforbrug og omsætningen.

Når dækningsgraden for dagligvarer i Viborg sydvest er beregnet til 113, skal det ses i lyset af, at bydelscentret ved Koldingvej reelt også fungerer som bydelscenter for Viborg syd og forstæderne Hald Ege og Birgittelyst, som ikke er regnet med i oplandet. Der er ikke beregnet dækningsgrad for Viborg syd, da der kun er få butikker i denne bydel.

Arealbehov til detailhandel

Der er i detailhandelsanalysen fastsat scenarier for et minimum arealbehov og et maksimum arealbehov til detailhandel i Viborg Kommune i 2024. De to scenarier beskriver to yderpunkter for arealbehovet.

Følgende faktorer vil have betydning for udviklingen:

- Befolkningsudvikling
- Udvikling i privatforbruget
- Internethandel
- Udviklingen i handelsbalancen over for omverdenen

Minimum arealbehov i 2024

Minimumsscenariet kan beskrives ved:

- at den økonomiske krise fortsætter, og borgerne ikke får flere penge til privatforbrug end i dag,
- at Viborg Kommune fastholder andelen af handel med dagligvarer og beklædning på det nuværende niveau, og at der tabes andele på øvrige udvalgsvarer til de omkringliggende kommuner,
- at internethandlen vokser til 25 % af forbruget for udvalgsvarer og tager større andele fra de fysiske butikker i 2024, og
- at indbyggertallet vokser med ca. 4.700 personer i perioden 2012-2024, svarende til et øget forbrug på 225-250 mio. pr. år. i 2012-priser.

I så fald vurderes det, at omsætningen i 2024 vil kunne ske på et areal, der er ca. 3.000 m² mindre end i dag.

Maksimum arealbehov i 2024

Maksimumsscenariet kan beskrives ved:

- at forbruget vil vokse og i 2024 nå niveauet fra 2007-2008, hvilket især vil betyde vækst i forbruget af beklædning og øvrige udvalgsvarer,
- at internethandlen vokser mindre markant (ca. 15 % af forbruget) og i mindre grad vil tage andele fra de fysiske butikker,
- at detailhandelen i Viborg Kommune styrkes og øger andelen over for nabokommunerne inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer samt fastholder andelen inden for dagligvarer,
- at indbyggertallet vokser med ca. 4.700 personer perioden 2012-2024, svarende til et øget forbrug på 225-250 mio. pr. år. i 2012-priser.

Maksimumsscenariet indebærer, at der vil blive behov for ca. 56.000 m² nyt butiksareal.

Det vurderes, at det største arealbehov vil være i Viborg by – herunder særligt i bymidten og i aflastningsområdet.

For at sikre en lokal forsyning med især dagligvarer vil visse bydelscentre også have behov for nyt butiksareal.

Bemærkninger til arealbehov

Vurderingen af arealbehovet tager ikke højde for, at en del af forbrugstilvæksten vil kunne omsættes i de eksisterende butikker og dermed ikke vil give anledning til et øget behov for nyt butiksareal.

Modsat er der behov for omfordeling af butiksarealer, hvor nogle butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Der vil således være behov for nyt butiksareal på trods af, at der ikke er sket en egentlig vækst i omsætningen, men som følge af en omfordeling af forbruget, eller som følge af at lejemålene ikke er tidssvarende i forhold til størrelse, butiks-koncept og –indretning.

Internethandel og butiksareal

Siden 2009 er omsætningen i internethandlen steget med ca. 40 %. Væksten forventes at fortsætte de kommende år. Hvis væksten primært sker i "rene" internetbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål.

Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i en fysisk butik, vil det kunne medvirke til at øge behovet for butiksareal eller til at sikre eksistensen af butikker.

Effekter af ændret struktur for bydelscentre

Det er vurderet, hvilken effekt en ændring af butiksstrukturen – herunder en udvidelse af bydelscentrene Spangdal og Koldingvej 2 - vil få i forhold til den øvrige detailhandel i kommunen.

Udbygning af dagligvarehandlen vil primært have en lokal effekt, da dagligvarer typisk handles hyppigt og derfor lokalt. Et stærkere udbud kan betyde, at kunder fra lokalområdet, der i dag køber dagligvarer i bymidten, aflastningscenteret mv. vil vælge at købe dagligvarer lokalt.

De to bydelscentre vil dog med et bredere dagligvareudbud kunne tiltrække kunder fra et større opland end i dag fx kunder fra oplandsbyer uden væsentlig detailhandel og pendlere, der passerer på vej til eller fra arbejde.

SPANGSDAL			
	0-ALTERNATIV	NYT BYDELS-CENTER	ÆNDRING
SPANGSDAL	140	230-240	90-100
VIBORG ØST	240	310-320	70-80
BYMIDTEN	350	310-320	- 30-40
VIBORG BY I ØVRIGT	860	830-840	- 20-30
VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT	850	820-830	- 20-30
VIBORG KOMMUNE I ALT	2.320	2.310-2.320	0-10
ANDRE KOMMUNER	12.730	12.720-12.730	- 0-10
ALLE OMSÆTNINGSTAL ER FREMSKREVET TIL 2017 OG AFRUNDET TIL HELE 10 MIO. KR. DERMED KAN DER VÆRE AFVIGELSER I SUMMEN INDENFOR DE TO ALTERNATIVER			

Vurdering af effekter ved udvidelse af bydelscenter Spangsdal

Udvidelse af bydelscenter Spangsdal

Udvidelsen af detailhandelsrammen med 4.000 m² dagligvarehandel i Spangsdal vil medføre en forventet øget omsætning på ca. 120 mio. kr. om året.

En stor del af den øgede omsætning forventes at komme fra de eksisterende butikker i Spangsdal. Omsætningen i bydelscenteret vil stige med ca. 90 mio. kr. om året svarende til et fald i omsætning på ca. 30 mio. i de eksisterende butikker. Det svarer til ca. 20 % af omsætningen i de eksisterende butikker.

I bydelen Viborg Øst forventes en samlet omsætningsvækst på ca. 80 mio. kr., heri indgår en omsætningstilbagegang på ca. 10 mio. kr. i lokalcentrene Overlund og Houlkær.

De nye butikker i Spangdal forventes at hente omsætning på ca. 30 mio. kr. pr. år fra bymidten, ca. 20 mio. kr. pr. år fra resten af byen og ca. 20 mio. kr. pr. år fra kommunen uden for Viborg by.

I bymidten svarer den forventede reduktion til ca. 9 % af dagligvareomsætningen, og i aflastningscenteret svarer reduktionen til ca. 6 % af omsætningen. I de øvrige butiksområder i Viborg by og i oplandet uden for Viborg by forventes omsætningsnedgangen i gennemsnit at blive omkring 3 % og ingen steder højere end 6 %. Påvirkningen vil blive størst i de områder, der benytter Randersvej og Tapdrupvej som indfaldsvej til byen.

Dækningsgraden for dagligvarer i Viborg Øst blev i Detailhandelsanalyse 2013 vurderet til 95 %, det vil sige, at butikkernes omsætning var 5 % lavere, end hvad områdets borgere brugte på dagligvareindkøb. Med det udvidede opland (uden befolkningstilvækst) er dækningsgraden for Viborg Øst ca. 90 %.

Udvidelsen af bydelscenteret i Spangsdal vil ud fra antallet af indbyggere primo 2013 øge dækningsgraden til ca. 120 %, hvilket er et udtryk for, at områdets dagligvarebutikker vil få en større omsætning end det nuværende dagligvareforbrug i Viborg Øst.

Der er flere boligområder under udbygning og planlægning bl.a. ved Kokholmvej, Fristruphøjvej, Skriversvej, Gl. Randersvej og Asmild Mark samt i Tapdrup. Der forventes inden 2025 etableret omkring 300 - 350 nye boliger i bydelen. Hertil kommer institutioner, plejecentre mv., der ikke er medregnet. 750-850 nye beboere medfører et årligt forbrug på ca. 35-45 mio. kr. Heraf forventes 18-23 mio. kr. af forbruget at være til dagligvarehandel.

Herved forventes dækningsgraden alene for dagligvarer inden 2025 at være under 110 %.

Byrådet ønsker med planlægningen at sikre, at der også fremadrettet er den nødvendige butiksforsyning i bydelen. Der er ikke mulighed for at planlægge for yderligere bydelscentre i bydelen. Der planlægges derfor for et bydelscenter, der kan opfylde behovet inden for planperioden og også umiddelbart herefter.

Udvidelse af bydelscenter "Koldingvej 2"

Udvidelsen af detailhandelsrammen med 2.000 m² dagligvarehandel i bydelscenteret Koldingvej 2 vil medføre en forventet øget omsætning på ca. 60 mio. kr. i de nye butikker, hvilket vil medføre en omsætningsnedgang på ca. 20 mio. pr. år i de eksisterende butikker i bydelscenteret. Tilbagegangen i de eksisterende butikker svarer til ca. 15 % af deres forventede omsætning i 2017.

Fra de øvrige butikker syd for Viborg bymidte forventes et omsætningsfald på under 5 mio. kr. pr. år svarende til ca. 5 % af omsætningen. Dette skal ses i lyset af, at afstanden til de øvrige butikker er stor, og at butikkerne er godt placeret i umiddelbar nærhed af boligområder.

KOLDINGVEJ			
	0-ALTERNATIV	NYT BYDELS-CENTER	ÆNDRING
KOLDINGVEJ 2	140	170-180	30-40
VIBORG SYD	220	250-260	30-40
BYMIDTEN	350	330-340	- 10-20
VIBORG BY I ØVRIGT	880	860-870	- 10-20
VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT	850	830-840	- 10-20
VIBORG KOMMUNE I ALT	2.320	2.320-2.330	0-10
ANDRE KOMMUNER	12.730	12.720-12.730	- 0-10
ALLE OMSÆTNINGSTAL ER FREMSKREVET TIL 2017 OG AFRUNDET TIL HELE 10 MIO. KR. DERMED KAN DER VÆRE AFVIGELSER I SUMMEN INDENFOR DE TO ALTERNATIVER			

Vurdering af effekter ved udvidelse af bydelscenter Koldingvej

Dagligvarebutikker i Viborg bymidte, aflastningscenteret og øvrige byer i kommunen forventes at få en omsætningsnedgang på ca. 10 mio. kr. pr. år. I Viborg bymidte vil nedgangen svare til ca. 4 % af dagligvareomsætningen.

I aflastningscenteret forventes nedgangen at svare til ca. 2 % af omsætningen. I områderne uden for Viborg by forventes nedgangen at svare til ca. 4 % af omsætningen.

Beliggenheden og det fremtidige udbud i Koldingvej 2 betyder, at det vil blive et alternativ til indkøb af dagligvarer i bymidten for personer, der bor mellem bymidten og Koldingvej 2. Lokale kunder, der tidligere har fravalgt bydelscentret på grund af et for begrænset udbud, forventes at handle i Koldingvej 2 i større udstrækning end i dag.

Koldingvej 2 ligger godt placeret i forhold til oplandskunder fra den sydlige del af kommunen. Det forventes, at oplandskunderne, der bor i en vis afstand, kun i mindre grad vil vælge at handle dagligvarer i Koldingvej 2. Men borgere, der arbejder i Viborg eller har andre ærinder i byen, vil i højere grad end tidligere vælge at handle i Koldingvej 2 på vej til eller fra Viborg.

Omsætningen, som Koldingvej 2 forventes at hente i det sydlige opland, vurderes – udover forstæderne Hald Ege og Birgittelyst, der indgår i oplandet – at blive hentet i Frederiks og Karup samt i mindre byer – uden væsentlig dagligvareforsyning – syd for Viborg

Dækningsgraden for dagligvarer i Viborg sydvest blev i Detailhandelsanalyse 2013 vurderet til 113 %, det vil sige, at butikkernes omsætning var 13 % højere, end hvad områdets borgere brugte på dagligvareindkøb. Der er ikke beregnet dækningsgrad for Viborg syd, da antallet af butikker var for lille. Det forventes, at en del af Viborg syd allerede i dag handler i bydelscenteret Koldingvej 2 - dvs. i Viborg sydvest.

Med kommuneplantillægget ændres oplandet til Viborg syd. Det nye opland består af de tidligere bydele Viborg sydvest og Viborg syd (inkl. Rindsholm) samt forstæderne Birgittelyst og Hald Ege. Dækningsgraden for dagligvarer i det sammenlagte opland, Viborg syd, er beregnet til ca. 75 % på baggrund af den nuværende butiksforsyning.

Med den forventede omsætningsstigning efter udvidelsen af bydelscenteret vil dækningsgraden blive omkring 90 %.

Dertil kommer, at der stadig er store boligområder under udbygning i Møgelkær og Arnbjerg, hvor der forventes opført ca. 700 nye boliger inden for de næste 15 år.

Der vil således være lokalt grundlag for en udvidelse af bydelscenteret Koldingvej 2, ligesom der også efter udbygningen af bydelscenteret vil være grundlag for yderligere detailhandel i bydelen.

Udbygning af begge bydelscentre

Hvis begge bydelscentre udbygges samtidigt, vil det betyde, at de nye butikker vil konkurrere mod hinanden. Derfor vil omsætningen i de to bydelscentre ved samtidig realisering blive mindre, end omsætningen vil være, hvis der kun et af bydelscentrene udbygges.

Effekterne ved samtidig realisering af begge bydelscentre vurderes at være, at Viborg øst vil få en omsætningsstigning på ca. 70 mio. kr. pr. år, hvilket dækker over et fald i omsætningen i bydelens eksisterende butikker på ca. 40 mio. kr. pr. år, og en stigning på ca. 110 mio. kr. pr. år i de nye butikker.

Herved vil dækningsgraden i Viborg øst jf. side 12 være ca. 107 %.

BEGGE BYDELSCENTRE			
	0-ALTERNATIV	NYT BYDELS-CENTER	ÆNDRING
VIBORG ØST	240	310-320	70-80
VIBORG SYD	220	250-260	30-40
BYMIDTEN	350	310-320	- 30-40
VIBORG BY I ØVRIGT	670	640-650	- 20-30
VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT	850	810-820	- 30-40
VIBORG KOMMUNE I ALT	2.320	2.320-2.330	0-10
ANDRE KOMMUNER	12.730	12.720-12.730	- 0-10
ALLE OMSÆTNINGSTAL ER FREMSKREVET TIL 2017 OG AFRUNDET TIL HELE 10 MIO. KR. DERMED KAN DER VÆRE AFVIGELSER I SUMMEN INDENFOR DE TO ALTERNATIVER			

Vurdering af effekter ved samtidig udvidelse af de to bydelscentre

I Viborg syd forventes en stigning på i alt 40 mio. kr. pr. år, hvoraf ca. 60. mio. kr. pr. år er omsætningsstigning i de nye butikker, og ca. 20 mio. kr. pr. år er forventet fald i bydelens eksisterende butikker.

I bymidten forventes en samlet nedgang i omsætningen på ca. 40 mio. kr. pr. år eller ca. 10 % af omsætningen ved samtidig realisering af udbygningen af de to bydelscentre. I aflastningscenteret forventes en nedgang på ca. 20 mio. kr. svarende til ca. 5 % af omsætningen.

De øvrige effekter i oplandet til Viborg og resten af Viborg by, vil være som beskrevet for de enkelte centre, idet butiksområderne her overordnet kun påvirkes af det ene af de to centre.

Effekter ved ændring af lokalcentre

Med kommuneplantillægget ændres bydelscentrene Houlkær, Overlund og Koldingvej 1 til lokalcentre.

Den samlede ramme til detailhandel i områderne ændres ikke. Muligheden for butikker større end 1.000 m² udgår, men eksisterende butikker vil kunne indgå i ny planlægning.

Der sker således kun justeringer af muligheder i forhold til gældende planlægning, og disse forventes ikke at have nogen indvirkning på detailhandelsmønsteret.

Konklusion

Udvidelsen af de to bydelscentre, Spangsdal og Koldingvej 2, vurderes at få størst konsekvenser for de nærmeste butikker i områderne med en nedgang i omsætningen på 15-20 %.

De to udvidede bydelscentre vil medføre en omsætningsreduktion på ca. 10 % i bymidtens dagligvareomsætning. Dette vil bl.a. være begrundet i, at lokal forsyning flyttes fra bymidten til den enkelte bydel i overensstemmelse med planlovens formål for detailhandelsplanlægningen. Herved fremmes bl.a. tilgængeligheden til detailhandel for gående og cyklende.

Det forventes dog, at der fortsat vil være et større udbud af specialbutikker i bymidten, ligesom der vil være synergieffekt med bymidtens øvrige tilbud og udvalgsvarerhandel.

De udvidede bydelscentre forventes kun at få begrænset påvirkning i resten af Viborg by og i de tilgrænsende oplande. I de omkringliggende kommuner forventes en meget begrænset effekt uden væsentlig betydnings.

Udbygning af begge bydelscentre vil medføre et øget areal til dagligvarehandel på ca. 8.000 m² (inkl. den eksisterende restrummelighed). Til sammenligning er det eksisterende areal til dagligvarebutikker i Viborg by er ca. 45.000 m². Viborg bymidte og aflastningscenteret rummer tilsammen 19.000 m² areal til dagligvarebutikker.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4.

Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Planforslaget er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslaget er omfattet af bilag 4, stk. 10 (b) – anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

Ifølge § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planlægning omfatter alene mindre områder på lokalt plan (bydelscentre og lokalcentre i Viborg by). Ændringen af tre bydelscentre til lokalcentre er endvidere kun en mindre ændring i forhold til gældende planlægning, da rammen til detailhandel ikke ændres i disse områder.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Realisering af planlægningen ikke vil få væsentlig indvirkning på detailhandelen i Viborg by og Viborg Kommune
- planlægningen ikke påvirker beskyttede naturtyper samt bilag IV-arter
- udvidelsen af bydelscentrene sker, hvor der er grundlag for og infrastruktur til yderligere butiksforsyning

Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslaget

Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025



VIBORG
KOMMUNE