

Nye retningslinjer og rammer for aflastningscenter i Viborg

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Indhold og offentliggørelse

Indholdsfortegnelse

Indhold og offentliggørelse	2
Forord	3
Retningslinje 2	4
Nye rammer for aflastningscentret ved Holstebrovej i Viborg	6
Redegørelse	8
Detailhandelsanalyse	11
Arealbehov til detailhandel	12
Effekter af ændret struktur for bydelscentre	13
Miljøvurdering	15

Læsevejledning

Kommuneplantillægget består af ændringer til retningslinje 2. - Detailhandel og butiksområder - i Kommuneplan 2013-2025, samt en redegørelse for ændringerne.

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

Byrådet har vedtaget dette forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 på byrådsmødet den xxx 2016.

Viborg Byråd offentliggør hermed forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025.

Forslaget er i høring fra den x til den x 2017.

Bemærkninger og ændringsforslag til forslaget skal sendes til Viborg Kommune senest den x. 2017:

plan@viborg.dk

eller til:

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

Kommuneplan 2013-2025 består af:
Hovedstruktur og retningslinjer, Byskitser og
Rammer for lokalplanlægningen, samt de kommuneplantillæg, der er vedtaget af Byrådet.

Her kan du se planforslaget:

www.viborg.dk/annoncer og offentliggørelser

Forord

Byrådet har udarbejdet tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune for at give mulighed for en udvidelse af aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborgs vestlige bydel.

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

Med kommuneplantillægget giver Byrådet mulighed for, at aflastningscenteret kan udvides med en række ejendomme ved Livøvej samt en ejendom ved Ærøvej.

Der gives mulighed for at den samlede ramme kan øges med 20.000 m² svarende til en samlet detailhandelsramme på 66.275 m². Udvidelsen kan alene anvendes til udvalgsvarerbutikker over 2.000 m². Udvidelsen fordeles så de 4.000 m² detailhandel kan etableres inden for det eksisterende aflastningscenter, hvor der kan etableres grundlag for udvidelse af eksisterende butikker og/eller nybyggeri. De resterende 16.000 m² detailhandel udlægges i det udvidede aflastningscenter.

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

Retningslinje 2

2.1 Afgrænsning af rammeområder

Retningslinje 2.1 - udlæg af rammeområder til detailhandel - ændres for Viborg Vest som vist på kort for Viborg vest.

Ændringen består i at:

Butiksområdet for aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg udvides med ejendommene Livøvej 19, Livøvej 16, 18, 20 og 22 samt Ærøvej 21-29. Udvidelsen medfører at der udlægges tre nye butiksområde.

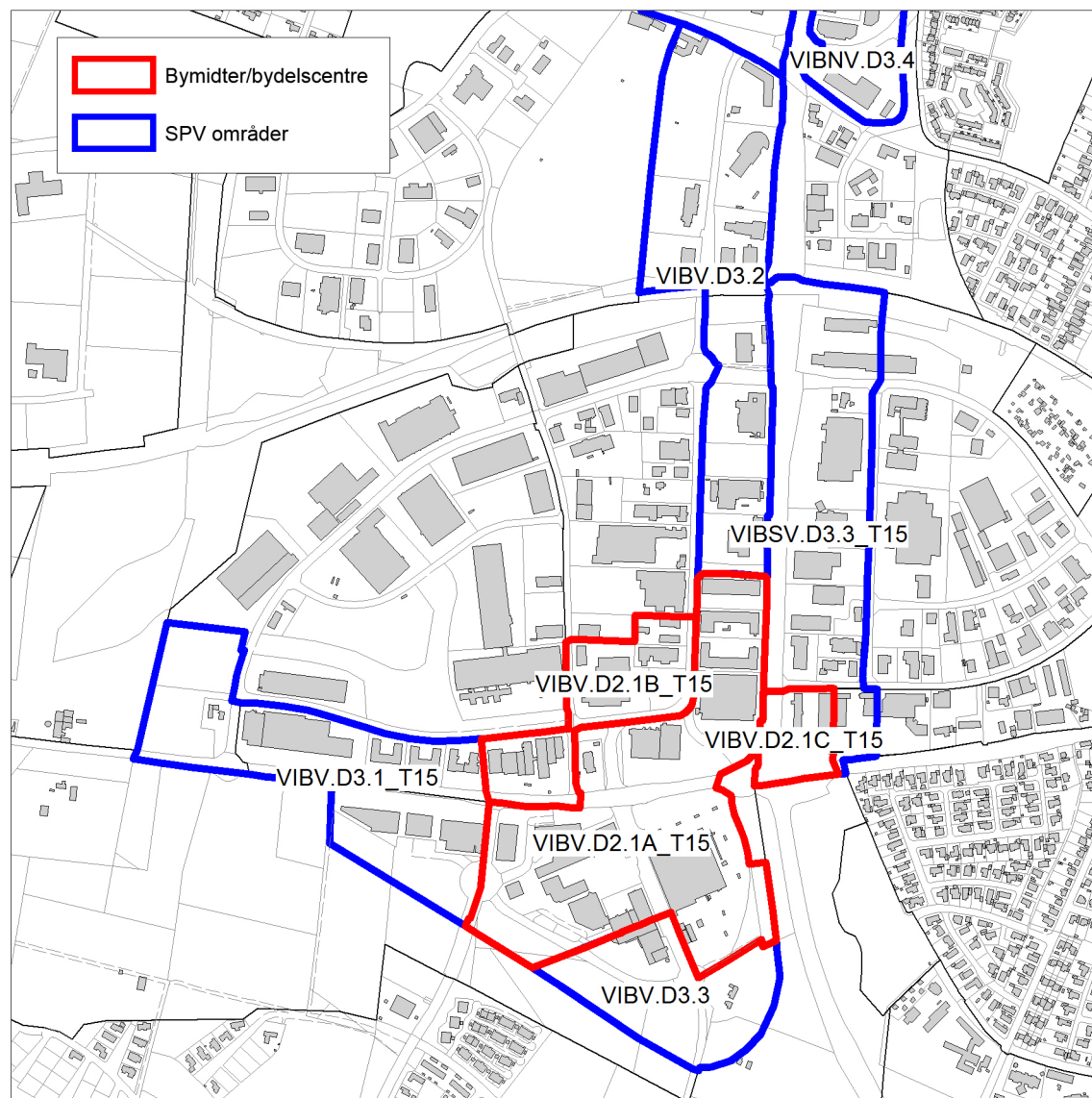
Som konsekvens af udvidelsen indskrænkes suppleringsområderne butiksområde VIBV.D3.1 og VIBSV.D3.3, så de ikke omfatter ovennævnte ejendomme.

Ved ændring af rammeområderne, udlægges nye rammeområder: VIBV.D2.1A_T15, VIBV.D2.1B_T15, VIBV.D1.1C_T15, VIBV.D3.1_T15 og VIBSV.D3.3_T15.

2.2 Placering af butikker

I retningslinje 2.2 tilføjes følgende tekst:
(Ændringer/tilføjelser er markeret med *kursiv*.)

Det eksisterende aflastningscenter ved Holstebrovej i Viborg bibeholdes. *Som frikommuneforsøg udvides aflastningscenteret med ejendomme ved Livøvej og Ærøvej som vist på kort for Viborg vestby*



2.8 Rammer for detailhandel

I retningslinje 2.8 - rammer for detailhandel - ændres rammerne for VIBV.D2.1, og der udlægges tre nye rammeområder VIBV.D2.1A_T15, VIBV.D2.1B_T15 og VIBV.D2.1C_T15 som det fremgår af nedenstående skema.

Der tilføjes følgende særbestemmelser:
(Ændringer/tilføjelser er markeret med kursiv.)

Aflastningscenter Holstebrovej

Inden for aflastningscenter VIBV.D2.1A_T15, ved Holstebrovej kan der etableres 46.275 m² detailhandel jf. planlovens alment gældende bestemmelser.

Som del af frikommuneforsøg kan rammen til detailhandel i aflastningscenteret øges med 20.000 m². Disse fordeles således:

I rammeområde VIBV.D2.1A_T15 øges detailhandelsmuligheden med 4.000 m² til 50.275 m². Disse 4.000 m² kan alene anvendes til udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal

over 2.000 m².

Der kan i VIBV.D2.1A_T15 etableres op til 4 udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mindst 2.000 m² og højst 3.000 m². Heraf kan der kun etableres en ny butik. De resterende butikker kan alene etableres ved udvidelse af eksisterende butikker.

Inden for det udvidede aflastningscenter VIBV.D2.1B og VIBV.D2.1C kan der - som frikommuneforsøg - etableres op til 16.000 m² yderligere detailhandel i form af udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mindst 2.000 m².

Disse 16.000 m² detailhandel fordeles således

- Op til 2.200 m² detailhandel i form af en udvalgswarebutik på Ærøvej 19-21.*
- Op til 13.800 bruttoetageareal til detailhandel på Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22. Der kan etableres en udvalgswarebutik på 4.000-6.000 m² og op til 4 udvalgswarebutikker på mindst 2.000 m² og højst 5.000 m².*

Af de 20.000 m² bruttoetageareal til udvalgswarebutikker over 2.000 m² kan 10.000 m² alene anvendes til store udvalgsvarer.

Store udvalgsvarer er: Køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende.

Der er tale om varer, der oftest afhentes med trailer, og hvor det er hensigtsmæssigt, at man kan køre direkte til butikker eller varer, som af sikkerhedsmæssige, miljømæssige eller logistiske årsager kan være problematiske at indpasse i bymidten.

Rammer for butiksområder

Område	Beliggenhed	Områdetype	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
VIBV.D2.1A_T15	Aflastningscenter	Aflastningscenter	3500/2000 *g		50.275	46.275	4.000
VIBV.D2.1B_T15	Aflastningscenter	Aflastningscenter	0/6.000 *h	0	16.000	0	13.800
VIBV.D2.1C_T15	Aflastningscenter	Aflastningscenter	0/2.200 *i	0		0	2.200

*g Se særbestemmelser om butiksstørrelser

*h Se særbestemmelser om butiksstørrelser

*i Se særbestemmelser om butiksstørrelser

Nye rammer for aflastningscentret ved Hostebrovej i Viborg

Fremtidige rammebestemmelser

Planen justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder VIBV.C3.01, VIBV.C3.03, VIBV.E1.0, VIBSV.C3.03, så VIBV.C3.01 udvides mod vest og øst.

Ved justering af rammeområdernes afgrænsning, udlægges 4 nye rammeområder: VIBV.C3.01_T15, VIBV.C3.03_T15, VIBV.E1.01_T15 og VIBSV.C3.03.

For de nye rammeområder gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Følgende rammer ændres:

Viborg Vest - Centererhverv - VIBV.C3.01_T15

Viborg Vest - Centererhverv - VIBV.C3.03_T15

Viborg Vest - lettere erhverv - VIBV.E1.01_T15

Viborg Sydvest - Centererhverv - VIBSV-C3.03

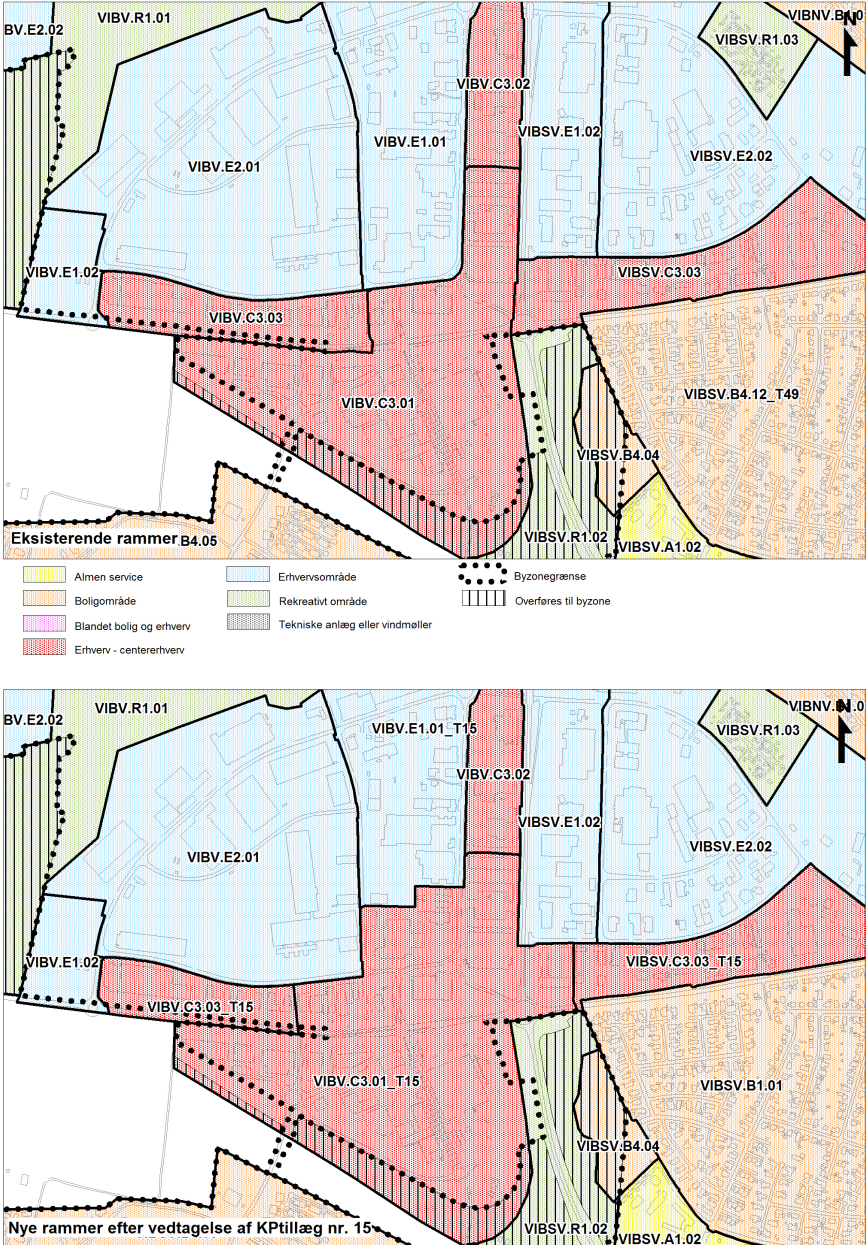
Rammeområde VIBV.C3.03_T15, VIBV.E1.01_T15 og VIBSV.C3.03_T15 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområde VIBV.C3.03, VIBV.E1.01 og VIBSV.C3.03. For disse rammeområder er det alene afgrænsningen der ændres.

Det nye rammeområde VIBSV.C3.01_T15 udlægges som et af kommuneplanens C3-rammeområder, der kan anvendes til centererhverv.

Der er indarbejdet særbestemmelse for VIBV.C3.01_T15 om, at rammeområdet endvidere kan anvendes til liberale erhverv, bebyggelsesprocenten må maks være 60, etageantallet maks. 4 etager og bygningshøjden maks. 16 m.

For område VIBV.C3.01_T15 gælder følgende (eksisterende aflastningscenter ved Holstebrovej):

Omfang og anvendelse	C3 – centererhverv
Maks. bebyggelsesprocent	Maks. 60 %
Maks. etageantal	Maks. 4 etager
Maks. byggehøjde	Maks. 16 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder jf. Kommuneplanens retningslinje 2 for detailhandel.
Almen service	Ja
Liberale erhverv	Ja
Egentlige erhverv	Kun engroshandel samt mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål	Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.
Vejledende miljøklasse	MK 1-4
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	



Redegørelse

Nuværende forhold

Formål

Formålet med forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-25 for Viborg Kommune er at give mulighed for at udvide aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg med nogle tilgrænsende ejendomme, samt at øge den samlede ramme for detailhandel.

Formålet er endvidere at give mulighed for at planlægge for udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal over 2.000 m².

Planloven

Ifølge planlovens § 5m, stk. 2 kan der kun udlægges nye aflastningsområder i hovedstadsområdet og i Århus. Jf. planlovens § 5p, stk. 3 må bruttoetagearealet til butiksmål i et eksisterende aflastningsområde ikke udvides.

I følge planlovens § 5q kan der ikke planlægges for udvalgswarebutikker over 2.000 m². § 5q, stk. 2 giver dog mulighed for dette i byer med over 40.000 indbyggere. Viborg by har imidlertid ikke over 40.000 indbyggere.

Frikommuneforsøg

Viborg Byråd har som frikommune fået muligheden for dels at udvide aflastningscentret ved Holstebrovej og dels at planlægge for udvalgswarebutikker over 2.000 m²ⁱ i aflastningscentret.

Det fremgår af lov om frikommuner § 19, at Viborg Byråd kan planlægge for en udvidelse

af aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg.

Det fremgår af lov om frikommuner § 20, at Viborg Byråd kan planlægge for udvalgswarebutikker over 2.000 m² i aflastningscenteret og i bymidter.

Det er en forudsætning for planlægningen, at Miljøministeren og økonomi- og indenrigsministeren har godkendt forsøgene.

Dette er betinget af, at Viborg Byråd har udarbejdet en redegørelse med en samlet konkret forsøgsbeskrivelse. Viborg Byråd har haft en redegørelse i høring i 8 uger i sommeren 2013.

Der kom ingen indsigelser fra nabokommuner. Viborg Byråd har herefter søgt Naturstyrelsen om godkendelse af forsøgene.

Frikommuneforsøget og planlægning som følge heraf skal være afsluttet senest den 1. juli 2017.

Kommuneplantillæg og lokalplaner, der er gennemført for at muliggøre udvidelsen af aflastningscenteret og udvalgswarebutikker over 2.000 m² der ikke er udnyttet senest den 1. juli 2018 bortfalder. Er planerne udnyttet delvist, bortfalder de dele, der ikke er udnyttet.

Begrundelse

I Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er aflastningscenteret ved Holstebrovej afgrænset som i tidligere planlægning.

Dette tager udgangspunkt i afgrænsningen af aflastningscenteret i den tidligere regionplan for Viborg Amt.

Planloven gav indtil 1997 mulighed for, at Viborg Byråd kunne planlægge for store udvalgswarebutikker i bymidten eller ved udvidelse af aflastningscenteret.

Der er en række tilgrænsende ejendommen til aflastningscenteret som gennem årene har ønsket mulighed for at kunne anvendes til detailhandel. Viborg Byråd har måtte sige nej til dette, da det ikke var muligt at ændre afgrænsningen.

Viborg bymidte er bygget op omkring middelalderbyen - bystruktur og trafikale forhold er ikke egnet til at placere større butiksenheder.

Viborg Byråd har besluttet, at udvidelse af aflastningscenteret alene kan anvendes til udvalgswarebutikker over 2.000 m². 10.000 m² af de 20.000 m² detailhandelsmulighed kan kun anvendes til butikker, der forhandler store udvalgsvarer – dvs. køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende. Der er tale om varer, der oftest afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn

Ændring af butiksområder

Retningslinje 2.1 - udlæg af rammeområder til detailhandel - ændres for Viborg Vest som vist på kort.

Aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg udvides med ejendommene Livøvej 19, Livøvej 16, 18, 20 og 22 samt Ærøvej 21-29. Udvidelsen får rammeområde VIBV.D2.1B og VIBV.D2.1C.

Som konsekvens af udvidelsen indskrænkes suppleringsområderne rammeområde VIBV.D3.1 og VIBSV.D3.3, så de ikke omfatter ovennævnte ejendomme.

Ved ændring af rammeområderne, udlægges rammeområder: VIBV.D2.1A_T15, VIBV.D2.1B_T15, VIBV.D2.1C, VIBV.D3.1_T15 og VIBSV.D3.3_T15.

Rammer for detailhandel

Inden for aflastningscenter VIBV.D2.1A_T15 ved Holstebrovej kan der etableres 46.275 m² detailhandel jf. planlovens alment gældende bestemmelser.

Som del af frikommuneforsøg kan rammen til detailhandel i aflastningscenteret øges med 20.000 m². Disse fordeles således:

I rammeområde VIBV.D2.1A_T15 øges detailhandelsmuligheden med 4.000 m² til 50.275 m². Disse 4.000 m² kan alene anvendes til udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal over 2.000 m².

Der kan i VIBV.D2.1A_T15 etableres op til 4 udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mindst 2.000 m² og højst 3.000 m². Heraf kan der kun etableres en ny butik. De resterende butikker kan alene etableres ved udvidelse af eksisterende butikker.

Inden for det udvidede aflastningscenter VIBV.D2.1B og VIBV.D2.1C kan der - som frikommuneforsøg - etableres op til 16.000 m² yderligere detailhandel i form af udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mindst 2.000 m².

Disse 16.000 m² detailhandel fordeles således

- Op til 2.200 m² detailhandel i form af en

udvalgswarebutik på Ærøvej 19-21 (VIBV.D2.1C).

- Op til 13.800 bruttoetageareal til detailhandel på Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22 (VIBV.D2.1B). Der kan etableres en udvalgswarebutik på 4.000-6.000 m² og op til 4 udvalgswarebutikker på mindst 2.000 m² og højst 5.000 m².

Af de 20.000 m² bruttoetageareal til udvalgswarebutikker over 2.000 m² kan 10.000 m² alene anvendes til store udvalgsvarer.

Store udvalgsvarer er: Køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskerudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende.

Der er tale om varer, der oftest afhentes med trailer, og hvor det er hensigtsmæssigt, at man kan køre direkte til butikker eller varer, som af sikkerhedsmæssige, miljømæssige eller logistiske årsager kan være problematiske at indpasse i bymidten.

Ændring af rammer

Viborg Vest
Med dette tillæg til Kommuneplan 2013-2025 udvides rammeområde VIBV.C3.01 med en del af VIBV.E1.01 og VIBV.C3.03.

Dermed udlægges et nyt område VIBV.C3.01_T15, som kan anvendes til centererhverv.

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. UDVALGVARER	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/FREDERIKS	79	7	14	48
FJENDS/STO-HOLM	50	10	11	32
MØLDRUP/SKALS	55	1	25	38
TJELE/ØRUM	47	0	10	28
HELE KOMMUNEN (2012)	101	83	102	99
HELE KOMMUNEN (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.

Detailhandelen i Viborg Kommune er kendetegnet ved Viborg Bymidte som det største udgangspunkt. De mindre udvalgswarebutikker i strøggaderne er suppleret med en række store udvalgswarebutikker, samt Bilka ved Viborg Storcenter og af en bred sammensat dagligvareforsyning i de 5 bydelscentre og 3 lokalcentre.

Ca. 2 km vest for Viborgs bymidte ligger aflastningscentret med store butikker som Bilka og Elgiganten. Aflastningscentret rummer i alt 16 butikker og har en omsætning på knap 900 mio. kr. svarende til ca. 20 % af omsætningen i hele Viborg Kommune. Ved siden af aflastningscentret blev der i 2007 etableret Center Vest, som rummer 6 store butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. I alt har de nye udvalgswarebutikker i og omkring aflastningscentret tilsammen et areal på ca. 13.000 m² og en omsætning i 2012 på ca. 160 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.

Næsten halvdelen 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.

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 frikommuneforsøg

Udvidelse af aflastningscentret

Formålet med frikommuneforsøget er at give kommunerne mulighed for at afprøve helt nye måder at styre opgaveløsningen på. Viborg Kommune har fået godkendt fire frikommuneforsøg, der giver mulighed for at ændre planlægningen for detailhandlen udover Planlovens normale spillerum. Dette tillæg til Kommuneplan 2013-2025 udgør plangrundlaget for 2 af disse forsøg:

- Udvidelse af aflastningscentret ved Holstebrovej i Viborg
- Store udvalgswarebutikker

Det er vurderet, hvilken effekt en udvidelse af aflastningscentret og planlægning for store udvalgswarebutikker i aflastningscentret vil få i forhold til den øvrige detailhandel i kommunen.

Frikommuneforsøget løber frem til 1. juli 2018. I denne periode kan op til 20.000 m² som aflastningscentret kan udvides med, anvendes til udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Der planlægges dermed for at aflastningscentret kan udvides med 20.000 m² i form af udvalgswarebutikker over 2.000 m².

I aflastningscentret vurderes det, at de 20.000 m² nye udvalgswarebutikker vil få en samlet omsætning på i størrelsesordenen 400 mio. kr. pr. år svarende til ca. 20 % af den samlede udvalgswareomsætning i Viborg Kommune.

Med 20.000 m² nyt butiksareal i aflastningscentret vil området som helhed blive styrket, selvom en del butikker vil opleve en omsætningsreduktion.

Hvis alle 20.000 m² realiseres vil udvalgswareomsætningen i det eksisterende aflastningscenter reduceres med ca. 35-40 %.

I bymidten forventes det, at i størrelsesordenen 20 % af omsætningen i den eksisterende detailhandel vil blive overført til de nye butikker.

I Viborg Kommune uden for Viborg by forventes omsætningsreduktionen i den eksisterende detailhandel at udgøre i størrelsesordenen 10-15 % af omsætningen i 2012.

Det vurderes at store udvalgswarebutikker i aflastningscentret ikke vil påvirke nabokommunerne væsentligt, da den overførte omsætning til de nye butikker i aflastningscentret kun forventes at udgøre ca. 2 %. Ændringerne i omsætning vil således primært berøre butikker i Viborg Kommune.

Omsætningstab for andre butikker i Viborg Kommune vil delvist blive udjævnet af befolkningstilvæksten. Indtil 2025 forventes der i 2013 en befolkningstilvækst på ca. 4.700 personer i Viborg Kommune. Det vil øge

forbruget af udvalgsvarer med ca. 100 mio. kr. Hvis der regnes med, at forbruget pr. person i 2025 vil være det samme som i 2013, så vil forbrugsvæksten, som befolkningsudviklingen genererer udjævne ca. 1/4 af det omsætningstab, som en udvidelse på 20.000 m² detailhandel vil medføre.

De faktiske effekter vil i høj grad afhænge af, hvilke konkrete butikstyper, brancher og butiksstørrelser, der bliver etableret og hvorvidt de andre detailhandelsområder, byer og kommuner har butikstyper, der vil blive udsat for øget konkurrence. Hvis der etableres butikker, der ikke er i direkte konkurrence med butikkerne i Viborg bymidte, vil det have mindre konsekvenser for bymidten.

Størrelsen af butikkerne i et udvidet aflastningscenter har væsentlig betydning i forhold til konkurrencen. Hvis der alene planlægges for og etableres store udvalgswarebutikker, der ikke kan indpasses i bymidten, så vil brancheoverlappet mellem bymidten og aflastningscenteret være mindre.

Eksempelvis vil en ny udvalgswarebutik, der har samme vareudbud som butikker i Viborgs bymidte betyde, at en større del af omsætningen hentes fra bymidten. Omvendt vil en meget specialiseret udvalgswarebutik eller særligt profilerede butikker kunne tiltrække kunder fra et stort opland. Dette er dog afhængig af afstanden til en lignende butik.

Store udvalgsvarebutikker

Den samlede ramme til detailhandel i aflastningscenteret øges med 20.000 m² svarende til en samlet detailhandelsramme på 66.275 m². For at minimere indvirkningen på detailhandelen i Viborg bymidte præciseres det at udvidelsen alene kan anvendes til udvalgsvarebutikker over 2.000 m².

Udvidelsen fordeles således

- 4.000 m² detailhandel kan kun etableres inden for det eksisterende aflastningscenter
- 16.000 m² detailhandel udlægges i det udvidede aflastningscenteret.

Planlægningen sikrer, at 10.000 m² af ovennævnte detailhandelsmulighed kun kan anvendes til butikker, der forhandler store udvalgsvarer – dvs. køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende. Der er tale om varer, der oftest afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn til trafikafvikling og parkering ikke er egnede til en placering i Viborg bymidte.

Denne type butikker ligger primært placeret uden for bymidten – enten i suppleringsområder, der nu er udlagt til detailhandel med særlig pladskrævende varer, eller uden for butiksområder. Planlægning for disse butikker i aflastningscenteret er således ikke i direkte konkurrence med bymidten og vil derfor ikke påvirke detailhandelen i bymidten væsentligt.

Inden for det nuværende aflastningscenter præciseres, at 1.500 m² alene kan anvendes

til udvidelse af eksisterende butikker. Eksisterende butikker har allerede et kundegrundlag, og en udvidelse vil som udgangspunkt ikke medføre en betydelig meromsætning eller øget indvirkning på detailhandel i bymidten.

De øvrige 2.500 m² kan anvendes til én ny udvalgsvarebutik på 2.000-2.500 m² eller udvidelse af eksisterende udvalgsvarebutikker.

Der gives således inden for det nuværende aflastningscenter mulighed for op til 4 udvalgsvarebutikker over 2.000 m² - heraf vil tre butikker kun kunne etableres som udvidelse/omdannelse af eksisterende butikker.

Indvirkningen fra udvidelsen af aflastningscenteret på detailhandelen i Viborg bymidte vurderes - med de nævnte præcisering af butiksstørrelser og butikstype – at kunne reduceres fra ca. 20 % til 7 - 12 %.

Samlet vurdering

Hvis der etableres udvalgsvarebutikker på over 2.000 m² vurderes det at medføre en begrænset effekt fordelt på bymidten, aflastningscentret og den øvrige del af Viborg by. Dette er set ift. den eksisterende butikssammensætning i de nuværende butiksområder.

Rammen til store udvalgsvarebutikker i aflastningscentret er 20.000 m², og planlægningen skal være vedtaget senest d. 1. juli 2018, og derefter bortfalder muligheden for at realisere store udvalgsvarebutikker i aflastningscentret. På grund af den korte tidshorisont vurderes det ikke realistisk at realisering af hele rammen til store udvalgsvarebutikker i aflastningscentret vil være igangsat inden.

Miljøvurdering

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

Det vurderes, at planforslagene er omfattet af bilag 4, idet der er tale om et aflastningscenter til detailhandel, og da udvidelsen af aflastningscenteret vil påvirke områdets infrastruktur.

Planforslagene er ikke omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 3, stk. 2, da der for størstedelen af planområdet ikke er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning. Da der er tale om et aflastningscenter, der forsynes hele Viborg Kommune med detailhandel, er der ikke tale om et mindre område på lokalt plan.

Der er gennemført en scoping efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 2. I scoping'en er anvendt et skema med de miljøtemaer, en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte.

Der er således udarbejdet en miljørapport, som omhandler:

- De trafikale forhold, herunder trafikafvikling og trafiksikkerhed samt en analyse af behovet for ombygninger af veje, kryds mv.
- Detailhandel og indkøbsmønstre - konsekvenser for detailhandel i forhold til befolkningens levevilkår,

- Byliv og bymiljø

Miljøvurderingen er i høring samtidig med høring af forslag til lokalplan nr. 426, 426A og Kommuneplantillæg nr. 15.

Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025



VIBORG
KOMMUNE