

Retningslinjer og rammebestemmelser for områder til detailhandel

Forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 med tilhørende bilag findes på
kommuneplan.viborg.dk → Kommuneplantillæg → Forslag → Tillæg 68

Tillæg 68 - detailhandel

Formål

I 2017 blev planlovens bestemmelser for detailhandel liberaliseret. Dette indebærer, at kommunerne i et større omfang selv kan tilrettelægge en struktur for detailhandelen i kommuneplanen, herunder udlægge nye eller udvide eksisterende aflastningsområder samt øge butiksstørrelserne. Samtidig er detailhandelen i disse år under en stærk forvandling med bl.a. stigende internethandel, fald i antallet af butikker og nye forretningsmodeller.

Byrådet ønsker på denne baggrund at opdatere og kvalificere grundlaget for detailhandelsplanlægningen i hele Viborg Kommune. Dette forudsætter en ændring af kommuneplanens detailhandelsstruktur i retningslinje 2.

Formålet med tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 er at revidere detailhandelsplanlægningen i både retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen. Helt overordnet revideres detailhandelsstrukturen mod en øget koncentration af butikker ved f.eks. at koncentrere bymidten og fjerne en række områder til butikker med særligt pladskrævende varer i Viborg. Samtidig udvides aflastningsområdet i Viborg for at give mulighed for andre og større udvalgswarebutikker, der kan supplere udvalget i bymidten. Endeligt fastholdes de eksisterende bymidter i centerbyerne og de mindre byers status som lokalcentre for at give mulighed for en lokal butiksforsyning - særligt af dagligvarer. Det samlede, maksimale bruttoetageareal for hele Viborg Kommune øges marginalt. Generelt er de maksimale butiksstørrelser tilpasset på baggrund af planlovens øgede muligheder og/eller en vurdering i forhold til lokale forhold med afsæt i Detailhandelsanalyse 2020 (bilag 1).

Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har byrådet fra den 14. september til den 12. oktober 2020 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23c. Under idéfasen modtog kommunen ni høringsvar, der primært omhandlede:

- Aflastningsområdet i Viborg
- Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Viborg
- Løgstrup bymidte
- Enkeltstående butikker
- Aflastningsområde i Bjerringbro
- Viborg bymidte
- Lokalcentre

RETNINGSLINJER

En kommuneplan skal indeholde retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur i form af:

- udpegning af butiksområder,
- omfanget af det samlede bruttoetageareal i det enkelte butiksområde, og
- den maksimale størrelse af den enkelte butikstype i det enkelte butiksområde og for enkeltstående butikker (planlovens § 11a, stk. 1, nr. 3).

Viborg Kommunes detailhandelsplanlægning fremgår af kommuneplanens retningslinje 2 - Detailhandel og butiksområder. Kommuneplantillægget ændrer retningslinje 2, som med tillæggets endelige vedtagelse kommer til at have følgende ordlyd og med tilhørende redegørelse i

efterfølgende afsnit:

2 - Detailhandel

Det er byrådets mål, at

- Viborg by er et stærkt handelscentrum – både i kommunen og regionen. Detailhandel skal som udgangspunkt være i bymidten for at understøtte et levende og varieret byliv, men suppleret af aflastningsområdet med mulighed for andre og større udvalgswarebutikker,
- Byens rum, i form af gågader, pladser, torve og stier, medvirker til at skabe sammenhængende handelsområder,
- En decentral og koncentreret detailhandelsstruktur med god tilgængelighed mindsker transportafstandene og sikrer mulighed for lokal forsyning, så tæt på borgernes hjem som muligt i Viborg by og kommunens øvrige bysamfund.

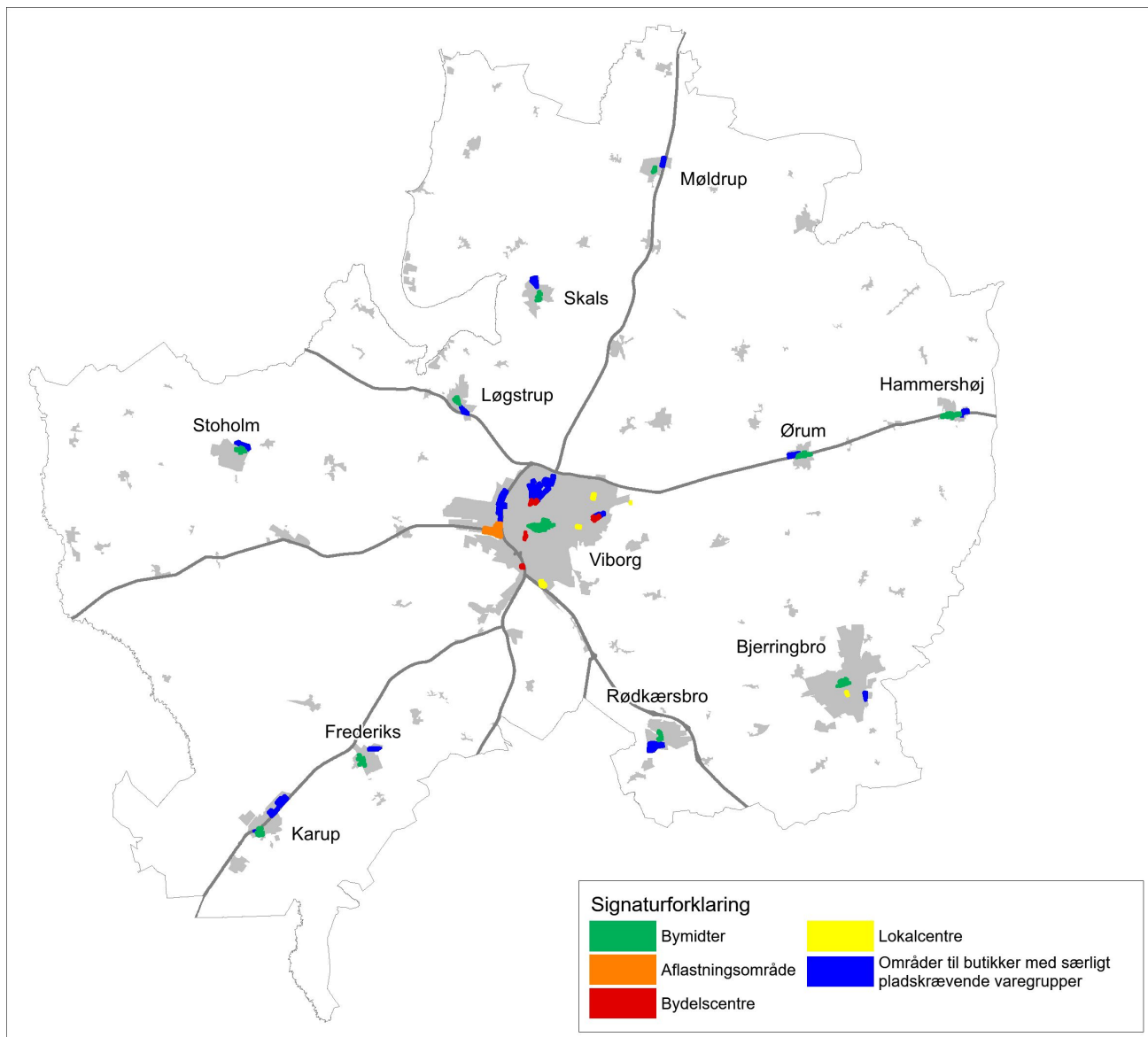
2.1 - Detailhandelsstruktur

Butikker skal som udgangspunkt placeres i områder udlagt til detailhandel (butiksområder) som vist på kort 2.1 og i overensstemmelse med skema 2.1 - detailhandelsstruktur. For hvert butiksområde fastlægger skemaet:

- det samlede maksimale bruttoetageareal til detailhandel,
- eksisterende bruttoetageareal til detailhandel,
- bruttoetageareal til ny planlægning,
- maksimale butiksstørrelser,
- evt. særbestemmelser.

Viborg Kommunes detailhandelsstruktur udgøres af:

- Bymidten i Viborg.
- Bymidter i Bjerringbro, Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum.
- Aflastningsområde i Viborg.
- Fire bydelscentre i Viborg.
- Fire lokalcentre i Viborg.
- Lokalcentre i Bjerringbro, Bjerregrav, Klejtrup, Kølvrå, Løvel, Mammen, Mønsted, Ravnstrup, Rødding, Sahl, Skelhøj, Sparkær, Tange, Ulbjerg, Vammen, Vejrum og Vridsted samt Viborgs forstæder (Hald Ege, Birgittelyst, Bruunshåb, Rindsholm og Tapdrup) samt afgrænsede landsbyer (Almind, Bjerring, Brandstrup, Bækkelund, Daugbjerg, Dollerup, Finderup, Fiskbæk, Fly, Foulum, Fårup, Gl. Hvam, Gammelstrup, Grønhøj, Gullev, Havredal, Hjarbæk, Hjerminde, Hjorthede, Hvam, Hvidding, Højbjerg, Iglsø, Kjeldbjerg, Knudby, Kvols, Kvorning, Kølsen, Lee, Lindum, Lysgård, Løvsdal, Lånum, Låstrup, Møllerup, Nr. Rind, Resen, Romlund, Roum, Sdr. Rind, Sjørup, Skringstrup, Sundstrup, Tastum, Tindbæk, Torsager, Vester Tostrup, Vindum, Vinkel, Vorde, Vorning og Vroue).
- Fem områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Viborg.
- Ét område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i hhv. Bjerringbro, Frederiks, Hammershøj, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum samt to butiksområder til særligt pladskrævende varegrupper i Karup.
- Eventuelle enkeltstående butikker.



Kort 2.1: Detailhandelsstrukturen i Viborg Kommune.

Plannummer	Beliggenhed	Områdetype	Maksimalt butiksstørrelser udvalgtevarer/dagligvarer ^b	Samlet ramme til butikksformål	Ekisterende bruttoetageareal til detailhandel	Lokalplanlagt detailhandel (inkl. lokalplanforslag og ekisterende detailhandel)	Ramme til ny planlægning ^a
VIBM.D1_T68	Viborg	Bymidte	3.000/5.000		110.000	46.742	70.549
VIBNV.D2_T68	Farvervej	Bydelscenter	1.000/5.000		5.000	3.438	5.000
VIBNV.D5.1_T68	Gt. Skivevej	Område til butikker med særlig p	0/10.000		51.000	42.250	50.659
VIBNV.D5.2_T68	Indre Ringvej	Område til butikker med særlig p	0/10.000		20.000	15.909	15.909
VIBNV.D5.3_T68	Vestre Ringvej	Område til butikker med særlig p	0/15.000		60.000	26.741	45.000
VIBV.D3_T68	Holstebrovej	Aflastningsområde	15.000/3.900 ^c		100.000	61.568	62.600
VIBV.D5_T68	Livøvej	Område til butikker med særlig p	0/15.000		20.000	8.011	11.180
VIBSV.D2.1_T68	Banebyen	Bydelscenter	1.000/5.000		8.000	4.990	5.500
VIBSV.D2.2_T68	Koldingvej	Bydelscenter	1.000/5.000 ^d		7.000	4.462	7.000
VIBS.D4_T68	Ambjerg	Lokaicenter	500 ^e /1.200		3.000	954	1.000
VIBØ.D2_T68	Spangsdal	Bydelscenter	1.000/5.000		9.000	5.865	9.000
VIBØ.D4.1_T68	Overlund	Lokaicenter	500 ^e /1.200 ^f		3.000	1.244	3.000
VIBØ.D4.2_T68	Houliker	Lokaicenter	500 ^e /1.200 ^f		3.000	2.914	3.000
VIBØ.D4.3_T68	Taphede	Lokaicenter	500 ^e /1.200 ^f		3.000	0	0
VIBØ.D5_T68	Randersvej	Område til butikker med særlig p	10.000/0		17.000	3.955	17.000
BBRO.D1_T68	Bjerringbro	Bymidte	2.000/5.000		27.000	14.445	17.140
BBRO.D4_T68	Brøgade	Lokaicenter	500 ^e /1.200 ^f		3.000	1.577	1.577
BBRO.D5_T68	Bjerringbro	Område til butikker med særlig p	10.000/0		19.000	800	19.000
FRED.D1_T68	Frederiks	Bymidte	1.000/2.000		5.000	2.155	2.155
FRED.D5_T68	Frederiks	Område til butikker med særlig p	5.000/0		5.000	0	0
HAMM.D1_T68	Hammershøj	Bymidte	1.000/2.000		5.000	1.794	2.894
HAMM.D5_T68	Hammershøj	Område til butikker med særlig p	5.000/0		5.000	700	4.700
KARU.D1_T68	Karup	Bymidte	1.000/2.000		7.000	4.892	4.892
KARU.D5.1_T68	Karup	Område til butikker med særlig p	5.000/0		5.000	884	884
KARU.D5.2_T68	Karup	Område til butikker med særlig p	1.000/0		1.500	0	0
LØGS.D1_T68	Løgstrup	Bymidte	1.000/2.000		5.000	1.593	1.593
LØGS.D5_T68	Løgstrup	Område til butikker med særlig p	2.000/0		3.000	0	0
MØLD.D1_T68	Møldrup	Bymidte	1.000/2.000		5.000	2.141	2.141
MØLD.D5_T68	Møldrup	Område til butikker med særlig p	10.000/0		13.000	10.000	10.000
RØDK.D1_T68	Rødkærsbro	Bymidte	1.000/2.000		7.000	4.986	4.986
RØDK.D5_T68	Rødkærsbro	Område til butikker med særlig p	5.000/0		8.000	2.544	7.544
SKAL.D1_T68	Skals	Bymidte	1.000/2.000		5.000	2.159	3.565
SKAL.D5_T68	Skals	Område til butikker med særlig p	5.000/0		5.000	150	150
STOH.D1_T68	Stoholm	Bymidte	1.000/2.000		9.000	5.001	9.000
STOH.D5_T68	Stoholm	Område til butikker med særlig p	5.000/0		5.000	1.874	1.874
ØRUM.D1_T68	Ørum	Bymidte	1.000/2.000		6.000	3.086	4.798
ØRUM.D5_T68	Ørum	Område til butikker med særlig p	5.000/0		5.000	0	0
Lokaicentre	Bjerregår, Kløjtrup, Kølvrå, Levet, Mammen, Mønsted, Ravstrup, Rødding, Sahi, Skelhøj, Spangskær, Tange, Ulbjerg, Vammen, Vejrumto, Vindsted, Viborgs forstæder (Hald Ege, Birgittevej, Bruunshøj, Rindsholm og Taprup) samt afgrænsede landsbyer.		500 ^e /1.200 ^f		3.000		
Enkeltstående butikker til et områdes daglige forsyning	Alene Viborg, Bjerringbro, Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum.		500 ^e /1.200 ^f				

^a Rammen til ny planlægning udgør forskellen mellem den samlede ramme til butikksformål samt eksisterende detailhandel og lokalplanlagt detailhandel (omfatter også lokalplanforslag).

^b Særligbestemmelser for butikker i bevaringsværdigt bymiljø.

^c Bruttoetagearealet for den enkelte butik skal være min. 500 m². Der må ikke etableres overdækkede butikscentre eller yderligere dagligvarebutikker.

^d Alene én dagligvarebutik over 2.000 m².

^e Alene én butik over 500 m².

^f Eksisterende dagligvarebutik på 1.400 m² kan indgå i ny planlægning.

^{**} Butiksstørrelsen tilpasses efterspørgslen i lokalområdet.

^{***} Areal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum skal medregnes i butikkens samlede bruttoetageareal.

Skema 2.1: Detailhandelsstrukturen i Viborg Kommune.

2.2 - Bymidter

Der er udlagt bymidter i Viborg, Bjerringbro, Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum.

2.3 - Aflastningsområder

Der er udlagt et aflastningsområde i Viborg.

Særligbestemmelse for VIBV.D3_T68 (aflastningsområdet Holstebrovej)

Bruttoetagearealet for den enkelte butik skal være min. 500 m². Der må ikke etableres overdækkede butikscentre eller yderligere dagligvarebutikker.

2.4 - Bydelscentre

Der er udlagt fire bydelscentre, som er placeret centralt i de nordvestlige, sydvestlige og østlige dele af Viborg.

Særbestemmelse for VIBSV.D2.2_T68 (Bydelscenter Koldingvej)

Der må etableres én dagligvarebutik over 2.000 m².

2.5 - Lokalcentre

Der er udlagt fire lokalcentre i Viborg og ét lokalcenter i Bjerringbro. Derudover har følgende byer og landsbyer status som lokalcentre:

- Bjerregrav, Klejtrup, Kølvrå, Løvel, Mammen, Mønsted, Ravnstrup, Rødding, Sahl, Skelhøje, Sparkær, Tange, Ulbjerg, Vammen, Vejrumbro og Vridsted,
- Viborgs forstæder (Hald Ege, Birgittelyst, Bruunshåb, Rindsholm og Tapdrup),
- afgrænsede landsbyer (Almind, Bjerring, Brandstrup, Bækkelund, Daugbjerg, Dollerup, Finderup, Fiskbæk, Fly, Foulum, Fårup, Gl. Hvam, Gammelstrup, Grønhøj, Gullev, Havredal, Hjarbæk, Hjerminde, Hjorthede, Hvam, Hvidding, Højbjerg, Iglsø, Kjeldbjerg, Knudby, Kvols, Kvorning, Kølsen, Lee, Lindum, Lysgård, Løvskal, Lånum, Låstrup, Mollerup, Nr. Rind, Resen, Romlund, Roum, Sdr. Rind, Sjørup, Skringstrup, Sundstrup, Tastum, Tindbæk, Torsager, Vester Tostrup, Vindum, Vinkel, Vorde, Vorning og Vroue).

Placering af butikker i lokalcentre

Placering af butikker i lokalcentre kræver en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. I denne vurdering skal indgå følgende kriterier:

- Butikker skal placeres i centerområder (C1 og C2-områder jf. kommuneplanens rammer for lokalplanlægning) eller i særlige tilfælde i boligområder i tilknytning til byens primære vejnet,
- Der kan ikke placeres butikker i erhvervsområder samt på egentlige boligveje i boligområder,
- Butikker skal tilpasses områdets bymiljø, bygningsstruktur samt by- og bygningsmæssige sammenhænge,
- Butikker skal placeres, hvor der er god infrastruktur og tilgængelighed for alle,
- Butikker må ikke medføre væsentlige gener i form af støj og trafik.

Areal til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum skal medregnes i dagligvarebutikkens samlede bruttoetageareal i lokalcentre.

Størrelsen af butikkerne i lokalcentret skal tilpasses efterspørgslen i lokalområdet, dog maks. 1.200 m² for dagligvarebutikker samt maks. 500 m² for udvalgswarebutikker.

Særbestemmelse for VIBØ.D4.1_T68 (Lokalcenter Overlund)

Der må etableres én butik over 500 m².

Særbestemmelse for VIBØ.D4.2_T68 (Lokalcenter Houlkær)

Eksisterende dagligvarebutik på 1.400 m² kan indgå i ny planlægning.

2.6 - Områder til butikker til særligt pladskrævende varegrupper

Der er udlagt fem områder i Viborg, ét område i hhv. Bjerringbro, Frederiks, Hammershøj, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum samt to områder i Karup til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

2.7 - Enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning

Enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning kan alene etableres i Viborg, Bjerringbro, Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum.

Placering af enkeltstående butikker kræver en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. I denne vurdering skal indgå følgende kriterier:

- Der må ikke placeres flere enkeltstående butikker ved siden af hinanden eller i tilknytning til butiksområder,
- Der skal være et begrænset og lokalt opland at forsyne,
- Der skal være god infrastruktur og tilgængelighed for alle, dvs. placeringen skal ske i tilknytning til det primære vejnet og ikke ved boligveje internt i boligområder,
- En enkeltstående butik skal tilpasses områdets bymiljø, bygningsstruktur og by- og bygningsmæssige sammenhænge,
- En enkeltstående butik må ikke medføre væsentlige gener i form af støj og trafik.

Areal til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum skal medregnes i dagligvarebutikkens samlede bruttoetageareal.

Størrelsen af butikken skal tilpasses efterspørgslen i lokalområdet, dog maks. 1.200 m² for dagligvarebutikker og maks. 500 m² for udvalgswarebutikker.

2.8 - Butikker i bevaringsværdigt bymiljø

Placering af butikker i bevaringsværdige byer og bydele - herunder den del af Viborg midtby, der er omfattet af Bevaringsplan Viborg fra 1972 - kan kun tillades efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. I denne vurdering skal indgå følgende kriterier:

- Butikken skal kunne tilpasses den eksisterende bygnings- og udstykningsstruktur,
- Butikken må ikke medføre væsentlige ændringer i facader og bebyggelsens udtryk, og
- Butikker må ikke medføre tung trafik eller behov for større parkeringsarealer.

2.9 - Salg af egne produkter

I tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, kan der udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter. Produktionslokaler defineres som lokaler, hvor der sker egentlig produktion eller forarbejdning af egne produkter.

Særbestemmelse

Der kan etableres salg af egne produkter svarende til højst 10 % af den enkelte virksomheds bruttoetageareal og højst 10 % af virksomhedens samlede årlige omsætning. Det samlede areal til salgsområde må højst være 300 m² pr. virksomhed, skal have selvstændig indgang og være tydeligt afgrænset fra den øvrige del af virksomheden.

2.10 - Øvrige butikker

Der kan i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende, der ligger uden for bymidter, bydelscentre, aflastningscentre, lokalcentre og områder til butikker med særlig pladskrævende varer, udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion. Størrelse på butikkerne fastlægges i hvert enkelt tilfælde.

Der kan indrettes mindre butikker på maks. 250 m² i overflødiggjorte bygninger i landzone efter anmeldelse til kommunen.

2.11 - Definitioner

Detailhandel

Butikker der forhandler varer til private kunder/slutbrugere.

Dagligvarer

Varer der indgår i den daglige husholdning og forbruges, når de bruges (kortvarige forbrugsgoder).

Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og husholdningsartikler.

Dagligvarebutikker omfatter f.eks. supermarkeder, discountbutikker, bagere, kiosker, slagtere, tobaks- og vinforretninger, apoteker, blomsterforretninger, materialister, parfumerier samt detailhandel med ortopædiske og medicinske varer.

Større dagligvarebutikker som hypermarkeder og varehuse har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget som dagligvarebutikker.

Udvalgsvarer

Varer som forbruges over længere tid og ikke indkøbes så ofte som dagligvarer. Udvalgsvarer bliver ved med at eksistere samtidig med brugen og går først til grunde efter brug i en længere periode.

Udvalgsvarer er f.eks. tøj, sko, babyudstyr og barnevogne, computere, brændeovne, belysning, knallerter, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, cykler, bøger, papirvarer og sportsudstyr.

En særlig kategori under udvalgsvarebutikker, er butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

Særligt pladskrævende varegrupper

Biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler og køkkener samt ammunition og eksplosiver.

Listen er udtømmende. Hvis butikken har mere end et ubetydeligt salg af andre varegrupper, er den at betragte som en almindelig udvalgsvarebutik.

Beregning af butiksstørrelser

Butiksstørrelser og detailhandelsarealet defineres som det samlede bruttoetageareal til detailhandel.

Til bruttoetagearealer medregnes alle arealer til butiksformål, herunder lagre, interne adgangsarealer, personalerum mv. og i nogle tilfælde overdækkede varegårde. Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal - dog medregnes kældre til butiksformål uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn.

Ved dagligvarebutikker i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder kan der tillægges et areal på op til 200 m² pr. butik til personalefaciliteter som kantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalerum. For enkeltstående dagligvarebutikker og dagligvarebutikker i lokalcentre skal arealer til personalefaciliteter medregnes i butikkens samlede bruttoetageareal.

Til bruttoetagearealet for butikker med særlig pladskrævende varer skal kun medregnes arealer, som anvendes til detailhandel eller er en forudsætning for detailhandelsfunktionen.

Værkstedsarealer, lagre- og kontorfaciliteter mv. medregnes kun i det omfang, disse arealer anvendes til klargøring, administration og salg fra butikken.

Andre anvendelser

Følgende funktioner er som udgangspunkt ikke detailhandel: Restauranter, liberale erhverv (f.eks. administration, banker, ejendomsmæglere, læger, frisører mv.), service (f.eks. renserier) og

tankstationer uden butiksareal.

Begrænset salg ved f.eks. frisører, massører, renserier og lignende medregnes ikke som detailhandel under forudsætning af, at serviceerhvervet er den primære funktion, og at der alene sælges varer i tilknytning til funktionen.

Salg af drikkevarer og tilberedt mad til fortæring på stedet i f.eks. restauranter, grillbarer, pølsevogne er ikke detailhandel men restauration. Dette gælder også take-away restauranter.

Slagtere, smørrebrødsforretninger, bagere og lignende er dagligvarehandel, selvom der er take-away eller mulighed for at spise på stedet.

Engroshandel, e-handel, showrooms mv.

Engroshandel, e-handel, markeder og showrooms er som udgangspunkt ikke detailhandel.

Engroshandel er videresalg af produkter til detailhandel, til andre engrosvirksomheder, til fremstillingsvirksomheder og til professionelle brugere som håndværkere, offentlige brugere mv.

Afgørende er, at der må kun ske et ubetydeligt salg til almindelige forbrugere og ikke-professionelle, og der må ikke skabes væsentlige kundestrømme. Dette salg skal være af underordnet betydning for virksomheden og for det bestående miljø, dvs. for detailhandelsstrukturen, områdets karakter, trafikforsyning mv. Der må ikke skiltes og reklameres med salg til private.

Hvis der er direkte salg til private, væsentlige kundestrømme og aktiviteten har permanent karakter (f.eks. med faste, tilbagevendende åbningstider), er der tale om detailhandel, som skal placeres indenfor detailhandelsstrukturen lige som andre typer af butikker.

Outlets og lignende butikker, hvorfra der sker salg til private, betragtes som detailhandel.

RAMMER

En kommuneplan skal indeholde rammer for lokalplanlægningen for områder til butiksformål, herunder maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker (planlovens §11b, stk. 1, nr. 7). Som følge af ændringer i den overordnede detailhandelsstruktur, sker der en række ændringer i rammerne i form af ændrede afgrænsninger og/eller indhold. Samtidig kan der være foretaget konsekvensændringer i tilgrænsende rammer som følge af ændrede afgrænsninger.

En oversigt over ændrede rammer for lokalplanlægningen findes øverst på siden.

REDEGØRELSE FOR RETNINGSLINJER OG RAMMER

Følgende redegørelse supplerer retningslinjerne:

Ad. 2 - Målene for detailhandelsplanlægningen

Viborg Kommunes mål for detailhandelsplanlægningen vurderes at fremme et varieret butiksudbud i hele kommunen ved at udlægge flere butiksområder i de største byer - Viborg og Bjerringbro, udlægge bymidter i kommunens mellemstore byer - centerbyerne, og ved at muliggøre detailhandel decentralt i kommunens mindre byer ved at betragte byområderne som lokalcentre. Alle butiksområder ligger nær overordnet vej og nær stiforbindelser. Den decentrale butiksstruktur med mulighed for butiksforsyning nær borgernes hjem og placeringen af butiksområder med god tilgængelighed medvirker til, at transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede. Dette vurderes at skabe gode rammer for velfungerende markeder i overensstemmelse med formålet med planlovens detailhandelsbestemmelser.

Ad. 2.1 - Detailhandelsstruktur

Alle byer skal have mulighed for at udvikle sig – også med butikker. Detailhandelsstrukturen i Viborg Kommune tager udgangspunkt i byernes rolle, herunder de servicenetværk, der opstår omkring den enkelte by. Da en bæredygtig detailhandel kræver et stort kundegrundlag og en god infrastruktur, er egentlige butiksområder alene udlagt i Viborg og Bjerringbro samt centerbyerne Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum, hvor der er mulighed for et bredt udbud af decentral service i øvrigt.

Bymidten i Viborg er det primære butiksområde i kommunen og et væsentligt udbudspunkt i regionen. Bymidten suppleres af aflastningsområdet ved Holstebrovej i den vestlige del af Viborg. Aflastningsområdet i Viborg har også hele kommunen og dele af regionen som opland. Bymidten i Viborg suppleres desuden af fire bydelscentre og fire lokalcentre, som ligger centralt i de enkelte bydele, hvor der er et lokalt opland at forsyne, samt af fem områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Bjerringbro er kommunens næststørste by og har den næststørste koncentration af detailhandel. Bjerringbro har en bymidte, et lokalcenter og et område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Med et forholdsvis stort udbud af både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, har Bjerringbro et opland svarende til byen og den sydøstlige del af kommunen og dele af nabokommunerne.

Viborg Kommunes centerbyer har alle en bymidte med et relativt begrænset udbud af udvalgswarebutikker samt butiksområder til særligt pladskrævende varegrupper. Kommunen er kendetegnet ved at have en god decentral dagligvareforsyning med dagligvarebutikker i alle centerbyer og i flere mindre byer. Butiksområderne i de øvrige byer end Viborg og Bjerringbro har et forholdsvis lokalt opland. Centerbyernes bymidter suppleres alle af områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

De øvrige byzonebyer, lokalbyer, forstæder til Viborg og de afgrænsede landsbyer udlægges som lokalcentre, hvor der er mulighed for at etablere butikker til lokal forsyning.

Alene i Viborg, Bjerringbro og centerbyerne kan der placeres enkeltstående butikker til lokal forsyning efter nærmere kriterier.

Alle butiksområder i kommunen er placeret centralt i en by eller i en bydel. De er trafikalt velbeliggende i tilknytning til det overordnede vejnet og med god tilgængelighed for såvel kørende (privat) trafik som for den kollektive trafik. Der er lagt vægt på gode adgangsforhold for fodgængere og cyklister.

Retningslinjerne for den kommunale detailhandelsstruktur udgøres af udpegning af butiksområder på kort 2.1. Kortet suppleres af skema 2.1, som for hvert butiksområde indeholder:

- en oversigt over det maksimale bruttoetageareal af den enkelte butik jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 3,
- en oversigt over det samlede, maksimale bruttoetageareal jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 3,
- en vurdering af det samlede, eksisterende bruttoetageareal jf. planlovens § 11e, stk. 4, nr. 1,
- en oversigt over udnyttede bruttoetagearealer, som en sammenlægning af bruttoetagearealer fastlagt i lokalplaner samt eksisterende detailhandel udenfor lokalplanlagte områder eller i lokalplanlagte områder, hvor der ikke er angivet et samlet ramme,
- en vurdering af bruttoetagearealet til ny planlægning (enten i form af ny lokalplanlægning eller til etablering af butikker indenfor eksisterende lokalplan hvor der ikke er fastlagt et samlet, maksimalt bruttoetageareal), jf. planlovens § 11e, stk. 4, nr. 2.

De maksimale butiksstørrelser tager udgangspunkt i de øvre grænser, som er fastlagt i planloven og/eller en vurdering i forhold til lokale forhold med afsæt i Detailhandelsanalyse 2020 (bilag 1). Herved sikres dels balance mellem de forskellige typer af butiksområder, dels udviklingsmuligheder i butiksområderne. De fastlagte butiksstørrelser for udvalgswarebutikker i bydelscentre og lokalcentre

medvirker til, at nyetableringer fortrinsvis sker i bymidten eller aflastningsområdet.

Af skemaet fremgår det, at der er mulighed for en fortsat udbygning af detailhandel i alle butiksområder.

Ad. 2.2 - Bymidter

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5m.

Viborg bymidte skal være det primære indkøbssted i Viborg kommune. Afgrænsningen af Viborg bymidte koncentrerer til at være området nord for Viborg Station. Det er vigtigt, at detailhandelen især med de mindre udvalgswarebutikker og andet byliv bliver koncentreret i det centrale gågadenet omkring Sct. Mathias Gade, Gravene og Vestergade.

Øvrige bymidter er i kommunens centerbyer. Bymidterne er udlagt centralt i byerne, hvor koncentrationen af butikker og øvrige servicefunktioner er placeret.

Ad. 2.3 - Aflastningsområder

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 1.

Aflastningsområder må alene udlægges i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten. Aflastningsområder kan ikke udlægges til eller udvides for at skabe plads til én enkelt dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker. Eksisterende aflastningsområder kan udvides, hvis der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, og der er behov for at give plads til butikker, der ikke uden videre kan etableres i bymidten.

I aflastningsområdet kan der i alt etableres 100.000 m² detailhandel, hvor der i et sammenhængende område er mulighed for de større udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, som ikke kan indpasses i bymidten, og hvor tilgængeligheden er bedre.

Formålet med særbestemmelsen for VIBV.D3_T68 (aflastningsområdet Holstebrovej) er primært at sikre, at aflastningsområdet forbliver et supplement til bymidten. Dette sker ved at fastlægge, at alene større butikker kan etablere sig i området, dvs. over 500 m², så aflastningsområdets butikker ikke bliver identiske med bymidtens, hvor butikkerne typisk er 50-300 m², hvorved konkurrencen mindskes. Desuden skal butikker fremstå som fysisk adskilte med hvert sit indgangsparti og ikke som overdækkede butikcentre for at undgå længerevarende ophold og et center som en attraktion i sig selv. Endeligt kan der alene etableres udvalgswarehandel, da dagligvarebutikker skaber en større kundestrøm, som i stedet bør placeres i øvrige butiksområder for at understøtte bylivet og detailhandelen her.

Ad. 2.4 - Bydelscentre

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5m.

Bydelscentre må alene udlægges i byer med mindst 20.000 indbyggere, og der er derfor alene udlagt bydelscentre i Viborg. Bydelscentrene er placeret i den centrale del af en bydel i sammenhæng med en række øvrige bymæssige funktioner, herunder butikker, kulturtilbud samt privat og offentlig service.

Formålet med særbestemmelsen for VIBSV.D2.2_T68 (Bydelscenter Koldingvej) er at sikre et varieret butiksudbud lokalt ved at sætte en begrænsning på antallet af større butikker. Én butik må være over 2.000 m², men dog maks. 5.000 m², hvilket skaber rummelighed til flere butikker i bydelscenteret.

Ad. 2.5 - Lokalcentre

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 2.

De nævnte øvrige byzonebyer, lokalbyer, forstæder til Viborg og de afgrænsede landsbyer udlægges som lokalcentre, hvor der er mulighed for at etablere butikker til lokal forsyning. I hver by kan der etableres maks. 3.000 m² detailhandel.

Butikker i lokalcentre skal placeres i centerområder eller i tilknytning til byens primære vejnet. Dette medvirker til at skabe god tilgængelighed og mindske transportafstande.

Formålet med særbestemmelsen for VIBØ.D4.1_T68 (Lokalcenter Overlund) er at sikre et varieret butiksudbud lokalt ved at sætte en begrænsning på antallet af større butikker. Én butik må være over 500 m², men dog maks. 1.200 m², hvilket skaber rummelighed til flere butikker i lokalcenteret.

Formålet med særbestemmelsen for VIBØ.D4.2_T68 (Lokalcenter Houlkær) er at sikre at eksisterende og lokalplanlagt butik på 1.400 m² kan opretholdes.

Ad. 2.6 - Særligt pladskrævende varegrupper

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3.

Der udlægges områder til butikker med særlig pladskrævende varer i Viborg, Bjerringbro og i alle centerbyer. Disse butikker og tilhørende aktiviteter kan være vanskelige at placere i eksisterende bebyggelsesstruktur og i forhold til øvrige anvendelser i bymidter. Områderne er derfor placeret i tilknytning til det overordnede vejnet og decentralt i byerne i tilknytning til erhvervsområder, da disse funktioner primært henvender sig til biltrafik. Områderne er forbeholdt butikker som forhandler særligt pladskrævende varer. Udvalgsware- og/eller dagligvarebutikker kan ikke placeres i denne type områder. Butikker med særligt pladskrævende varer kan derimod placeres indenfor detailhandelsstrukturens øvrige butiksområder.

I områderne ligger typisk flere butikker med særligt pladskrævende varer såsom bilforhandlere, byggemarkeder og køkkenbutikker.

Bestemmelserne for områder til særligt pladskrævende varer omfatter arealer til de butikker, som forhandler pladskrævende varer eller sikkerhedsmæssige vanskelige varer, som ikke kan indpasses i en by uden det skader bymiljøet. Det kan være på grund af særlige krav til plads- og adgangsforhold, som betyder, at butikkerne ikke kan placeres i en bymidte. I den gældende planlov er listen ikke udtømmende. I Viborg Kommune er særligt pladskrævende varer nærmere defineret, hvorved listen er gjort udtømmende.

Øvrige store butikker som primært forhandler tæpper, lamper, hårde hvidevarer, radio/tv, børneudstyr, sport og cykler kategoriseres som udvalgswarebutikker og skal placeres inden for detailhandelsstrukturen.

Ad. 2.7 - Enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 2.

Udgangspunktet er, at nye butikker skal placeres i butiksområder for at understøtte synergier mellem butikker og øvrige servicefunktioner i butiksområderne og dermed som de væsentligste udbudspunkter lokalt.

Der kan derfor alene placeres enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning i de nævnte byer, da de har en bymidte og dermed har en størrelse der - med den rette placering - kan bære butikker udenfor butiksområdet, uden at det vurderes at påvirke detailhandlen i bymidten. Placering af disse butikker kræver en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde på baggrund af de fastlagte kriterier.

Butikkerne skal reelt være til lokal forsyning og alene have en effekt på lokalområdet. Det vil sige, at der skal være et begrænset og naturligt opland at forsyne. Hvis oplandet er hele byen, skal butikken

placeres i bymidten eller øvrige butiksområder.

Butiksstørrelsen skal tilpasses lokalområdets størrelse og bymiljøet i øvrigt. Butikken skal forbedre indkøbsmulighederne i lokalområdet og være et reelt alternativ for de lokale forbrugere. En enkeltstående dagligvarebutik må dog højst være 1.200 m² jf. planloven, mens en enkeltstående udvalgsvarebutik højst må være 500 m².

Ad. 2.8 - Butikker i bevaringsværdigt bymiljø

Formålet med retningslinjen er at fastholde eksisterende karakter i bevaringsværdige byer og bydele, herunder Viborgs historiske bykerne. Nye butikker skal dermed tilpasse sig det bevaringsværdige bymiljø.

Ad. 2.9 - Salg af egne produkter

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 4.

Ad. 2.10 - Øvrige butikker

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5o.

Retningslinjen har hjemmel i planlovens §§ 37-38. Rammerne for administrationen af det åbne land fremgår af kommuneplanens øvrige retningslinjer.

Markeder i landzone med tilbagevendende kortvarige åbningstider, eller hvor benyttelsen ikke sker regelmæssigt hen over året med faste, daglige åbningstider samt stalddørssalg er ikke omfattet af planlovens detailhandelsregler.

REDEGØRELSE FOR UDVIDELSE AF AFLASTNINGSOMRÅDET I VIBORG

Med forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-29 for Viborg Kommune ønsker byrådet at give mulighed for at udvide eksisterende aflastningsområde ved Holstebrovej i Viborg med tilgrænsende ejendomme og butiksområder samt at øge det samlede maksimale bruttoetageareal til detailhandel.

Ifølge planlovens § 5n, stk. 3 kan eksisterende aflastningsområder udvides, hvis der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, og der er behov for at give plads til butikker, der ikke uden videre kan etableres i bymidten. Eksisterende aflastningsområder kan dog ikke udvides for at skabe plads til én dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker.

Viborg Kommune har i 2020 fået udarbejdet en detailhandelsanalyse for Viborg Kommune samt en redegørelse for udvidelse af Viborg aflastningsområde, der er vedlagt som bilag 1 og 2.

I de følgende afsnit gengives konklusioner fra detailhandelsanalysen. For en uddybet redegørelse jf. planlovens § 11e, stk. 3 og 4 for udvidelsen af aflastningsområdet i Viborg henvises til redegørelsen, der er vedlagt som bilag 2. Den ønskede udvidelse af aflastningsområdet beskrives som hovedalternativet, mens 0-alternativet svarer til, at aflastningsområdet ikke udvides.

Den nuværende butiksstruktur (0-alternativ)

Der er ca. 429 butikker i Viborg Kommune, heraf er ca. 64 % i Viborg by. Det samlede bruttoetageareal til butikker er ca. 359.100 m² til dagligvarer og udvalgsvarer samt 124.800 m² til særlig pladskrævende varegrupper. Heraf ligger 76 % af butiksarealet i Viborg by.

Detailhandelen i Viborg Kommune er kendetegnet ved Viborg bymidte som det største udbudspunkt. Viborg bymidte er bygget op omkring middelalderbyen, hvilket indebærer, at bystruktur og trafikale forhold ikke er egnet til at placere større butiksenheder. De mindre udvalgsvarebutikker i strøggaderne er derfor suppleret med en række store udvalgsvarebutikker og Bilka ved Viborg

Storcenter og af en bred sammensat dagligvareforsyning i fire bydelscentre og tre lokalcentre. Ca. 2 km vest for Viborgs bymidte ligger aflastningsområdet med store butikker som Bilka og Elgiganten. Aflastningsområdet rummer i alt 22 butikker. I Kommuneplan 2017-2029 for Viborg Kommune er aflastningsområdet ved Holstebrovej afgrænset som i tidligere planlægning og med udgangspunkt i den tidligere regionplan for Viborg Amt. Aflastningsområdet er afgrænset til storbutiksområdet Holstebrovej 79-81 og Christiansminde samt Livøvej 1-13. Det samlede, maksimale bruttoetageareal er fastlagt til 46.275 m² i Kommuneplan 2017-2029.

Ved siden af aflastningsområdet ligger Center Vest, som blev etableret i 2007, og som rummer 30 butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer. I alt har butikkerne i og omkring aflastningsområdet tilsammen et areal på ca. 66.300 m² og en omsætning på ca. 890 mio. kr. i 2019. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er knap 2.000 m².

Historik

Som frikommune havde Viborg Kommune i 2013-2017 muligheden for dels at udvide aflastningsområdet ved Holstebrovej, dels at planlægge for udvalgswarebutikker over 2.000 m² i aflastningsområdet (Frikommunelovens §§ 19 og 20). Frikommuneforsøget og planlægning som følge heraf skulle være afsluttet senest den 1. juli 2017. Kommuneplantillæg og lokalplaner, der blev vedtaget for at muliggøre udvidelsen af aflastningsområdet og udvalgswarebutikker over 2.000 m², bortfaldt, hvis de ikke var udnyttet senest den 1. juli 2018. Hvis planerne var udnyttet delvist, bortfaldt de dele, der ikke var udnyttet.

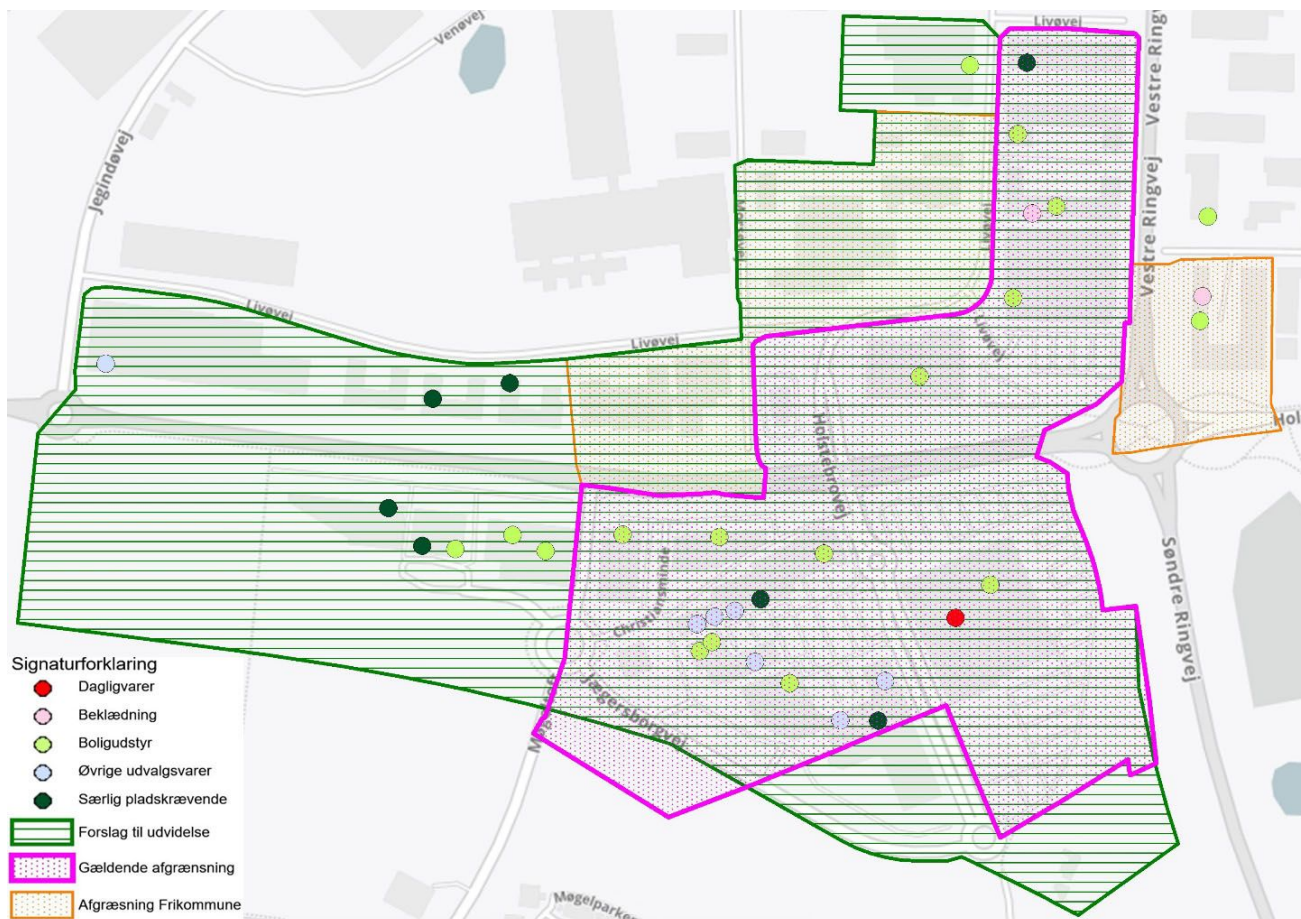
Viborg Kommune vedtog den 17. maj 2017 lokalplan nr. 426 og 426A samt tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for udvidelse af aflastningsområdet. Planlægningen fastsatte en butikstørrelse på min. 2.000 m². Der var flere udvalgswarebutikker, som ønskede at placere sig i området, men da de var under 2.000 m², blev planlægningen ikke udnyttet inden den 1. juli 2018.

Der er stadig en række tilgrænsende ejendommen til aflastningsområdet, som ønsker mulighed for at kunne anvendes til detailhandel. Viborg Byråd har måtte afvise disse, da det ikke har været muligt at ændre afgrænsningen førend planloven i 2017 blev ændret.

Udvidelse af aflastningsområdet (hoved-alternativ)

Aflastningsområde ønskes udvidet således, at det omfatter de nuværende store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ligger i området omkring Viborg Storcenter. Samtidig ønskes den maksimale ramme til detailhandel hævet, så der er mulighed for et sammenhængende område for store udvalgswarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varer, som ikke naturligt kan indpasses i Viborg bymidte.

I forbindelse med frikommuneforsøget var en del af Ærøvej og Livøvej med i afgrænsningen af aflastningsområdet. Med forslag til tillæg nr. 68 ønskes aflastningsområdet udvidet med hele Livøvej, mens Ærøvej udgår som butiksområde.



Kort 1.1 viser den foreslåede afgrænsning af det udvidede aflastningsområde samt den nuværende afgrænsning.

Det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål er opbrugt i det nuværende aflastningsområde. For at imødekomme efterspørgslen til etablering af den type butikker, som ikke naturligt kan indpasses i bymidten, vurderes en udvidelse til i alt 100.000 m² at kunne sikre en god balance i centerstrukturen i Viborg by.

	Bruttoetageareal m ²
Eksisterende butikker i aflastningsområdet	50.300
Eksisterende butikker i udvidelsen af aflastningsområdet	16.000
Eksisterende butikker i alt	66.300
Fremtidig udvidelse	33.700
Ny samlet ramme for aflastningsområdet	100.000

Tabel 1.2 viser arealregnskabet for det udvidede aflastningsområde. I det nuværende aflastningsområde ligger i alt 50.300 m² detailhandel. Heraf er langt hovedparten udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer. I udvidelsen af aflastningsområdet indgår 16.000 m² eksisterende detailhandel, heraf er hovedparten placeret i Center Vest med bl.a. Ilva, My Home,

Sengespecialisten og Jem&Fix. På Livøvej i øvrigt ligger blandt andet møbelbutikken Karup Møbler og e-handelsvirksomheden MID-Hobby, som også har en stor fysisk butik med legetøj.

Det forudsættes, at det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål i aflastningsområdet udvides til i alt 100.000 m². Dette er en faktisk udvidelse med i alt 33.700 m².

Det forudsættes, at den type butikker, der vil etableres i aflastningsområdet, er store udvalgswarebutikker primært inden for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, som for eksempel hårde hvidevarer, byggemarked, dyreartikler, køkkener, babyudstyr, møbler og boligtilbehør. Det forudsættes desuden, at butikkerne har en minimumsstørrelse på 500 m², og at der ikke gives mulighed for etablering af yderligere dagligvarebutikker i aflastningsområdet. Det forudsættes endeligt, at der etableres optimale parkerings-, adgangs- og tilkørselsforhold til området.

	Bruttoetageareal m ²
Eksisterende butikker	66.300
Byggemarked	15.000
Elektronik	3.000
Autoudstyr	7.000
Møbler	1.000
Elektronik	1.500
Cykler	1.000
Planteskole	3.000
Køkkener	1.200
Køkkener	1.000
I alt	33.700

Tabel 1.3 indeholder et eksempel på butiksmix i aflastningsområdet. De fleste butikker vil være nyetableringer i kommunen, mens enkelte vil være flytninger fra andre placeringer i Viborg by.

Se "Redegørelse for udvidelse af aflastningsområde i Viborg" (bilag 2) for yderligere oplysninger. Sammenfatningen er gengivet nedenfor.

Data og forudsætninger
Kundegrundlag i Viborg by: 47.000 indbyggere

Opland inkl. Viborg by: 135.500 indbyggere.

Aflastningsområdets opland svarer til et geografisk område med et forbrugsgrundlag svarende til indbyggertal på 135.500 indbyggere er vurderet ud fra nedenstående oplysninger.

Oplysninger om aflastningsområdet

- Beliggenhed: 2 km fra bymidten i forbindelse med eksisterende aflastningsområde
- Udvidelse med 33.700 m² ny detailhandel
- Forventet udvalgswareomsætning for udvidelsen: 307 mio. kr. i 2027
- Gennemsnitlig butiksstørrelse for nye butikker: 3.700 m²

Eksisterende butiksstruktur

- Butiksareal i bymidten: 37.500 m² udvalgsvarer
- Butiksareal i aflastningsområdet: 50.300 m² udvalgsvarer og 16.000 m² særlig pladskrævende varer
- Butiksareal i oplandet: 290.100 m² udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer
- Gennemsnitlig butiksstørrelse i bymidten (350 m²), aflastningsområdet (2.000 m²) og oplandet (700 m²): 1.017 m²
- Omsætning i bymidten: 726 mio. kr. i 2019 for udvalgsvarer
- Omsætning i aflastningsområdet: 890 mio. kr. i 2019 for udvalgsvarer
- Omsætning i oplandet i øvrigt: 3,6 mia. kr. i 2019

Handelsbalance for Viborg by før etablering af aflastningsområdet: 168 %

Handelsbalance for Viborg by efter etablering af aflastningsområdet: 157 %

Fremtidig forbrugsudvikling

Befolkningsudviklingen i oplandet er ca. 135.500 personer i 2019. Samlet set forventes befolkningstallet at stige 4 % til ca. 140.900 personer i 2027.

Vurdering af oplandets effekter

Der er ikke kendte, øvrige detailhandelsprojekter i oplandet.

Hvis aflastningsområdet udvides, forventes der en nedgang i bymidtens omsætning i den eksisterende udvalgswarehandel på 2 % i 2027. Ligeledes forventes en nedgang i det eksisterende aflastningsområdes omsætning på 8 %.

Aflastningsområdets effekter på konkurrencen

- Eksisterende udvalgswareomsætning fra oplandet, der flytter til aflastningsområdet: 6,5 %
- Forskel i gennemsnitligt butiksareal, udvalgsvarer: 525 %
- Gennemsnitlig antal butikker i tilstedeværende udvalgswarebrancher i oplandet: 6,3
- Andel af efterspørgsel, der er e-handel: 30%

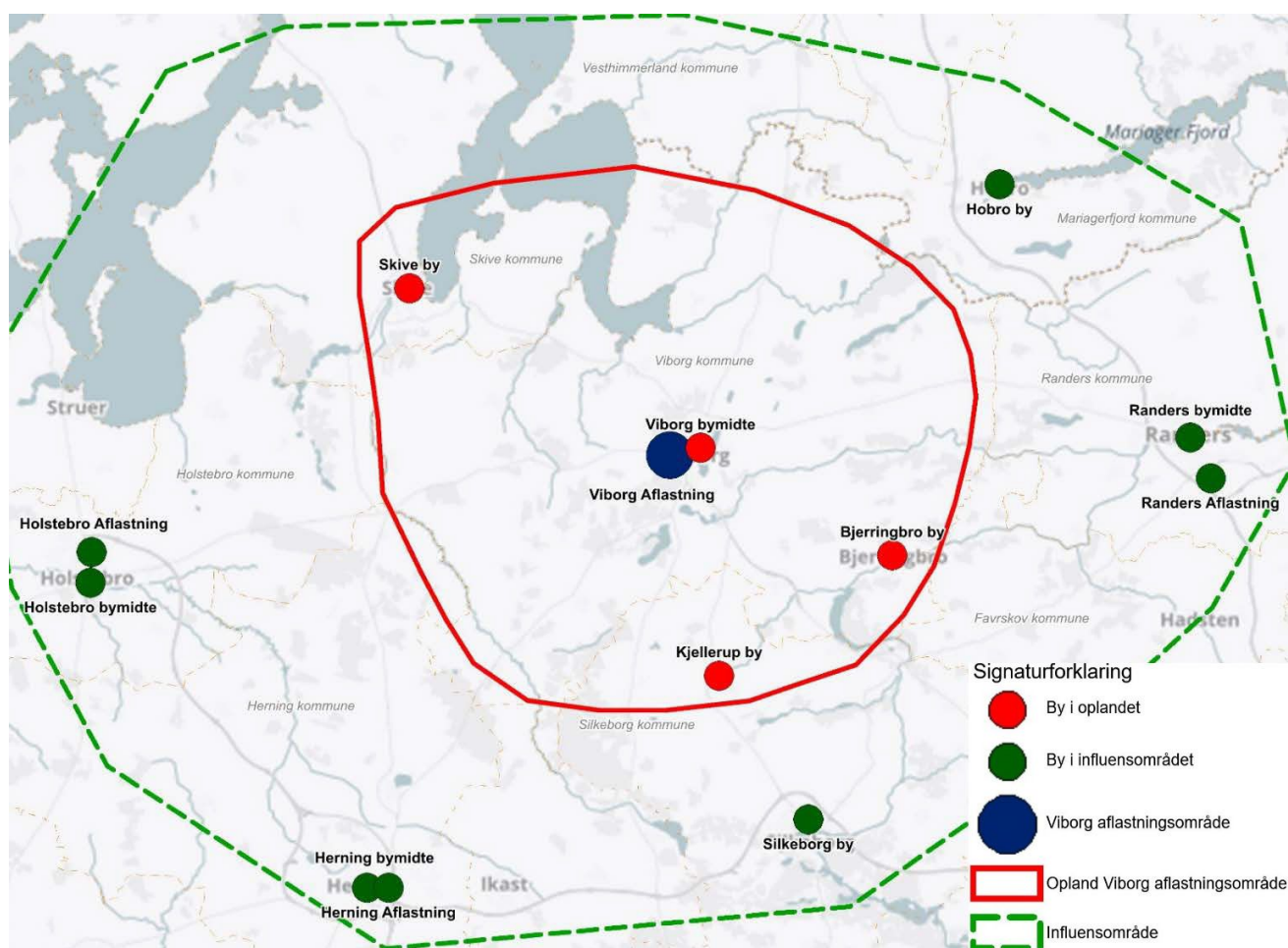
Konkurrenceeffekten beregnes til at være *lille*.

Kundegrundlag og opland

Oplandet til aflastningsområdet i Viborg vurderes primært at bestå af Viborg Kommune samt den sydligste del af Skive Kommune og det nordligste Silkeborg Kommune omkring Kjellerup. I det samlede opland bor ca. 135.500 personer, hvoraf ca. 47.000 personer bor i Viborg by.

Kundegrundlaget til aflastningsområdet på 135.500 indbyggere vurderes at være tilstrækkeligt til udvidelsen til 100.000 m².

Influensområdet er det område, hvor aflastningsområdet vil få en målbar konsekvens i forhold til udvalgsvarsomsætning, idet byerne i influensområdet delvist har samme oplandsområder som Viborg. Influensområdet til aflastningsområdet består af byerne Holstebro, Silkeborg, Herning, Hobro samt Randers. Aflastningsområdet vurderes ikke i væsentlig grad at kunne tiltrække forbrugere fra byerne i influensområdet, men vurderes at kunne medvirke til, at færre kunder fra oplandet (Viborg, Skive og Kjellerup) besøger især Herning, Holstebro, Silkeborg og Randers på bekostning af flere ture til Viborg.



Kort 1.4 viser opland og influensområde til Viborg aflastningsområde

Vurdering af udvidelsens betydning for konkurrencen

Et af formålene med udlæg og udvidelse af aflastningsområder er at skabe øget konkurrence i detailhandelen og dermed et større vareudbud og lavere priser til forbrugerne.

Med udgangspunkt i beregningsmetoden i 'Vejledningen om detailhandelsplanlægning' er der foretaget en overordnet vurdering af aflastningsområdets betydning for priskonkurrencen ved etablering af hovedalternativet, jf. nedenstående tabel 1.5.

	Bruttoareal 2020***	Omsætning 2019	Omsætning 2027 0-alternativ	Omsætning 2027 Hoved- alternativ	Konsekvens Hoved- alternativ**
Udvidelse Viborg aflastningsområde	33.700	-	-	307	+307
Viborg aflastningsområde	61.300	890	977	899	-78
Viborg aflastningsområde i alt	95.000	890	977	1.206	+229
Viborg bymidte	37.500	726	808	794	-14
Viborg by i ø.	70.500	480	510	426	-84
Viborg by i alt (incl. udvidelsen)	195.500	2.096	2.295	2.426	+131
Bjerringbro by	8.400				
Viborg i ø.	38.100	205	199	190	-5
Viborg i alt (incl. udvidelsen)	242.000	2.301	2.494	2.616	+122
Skive by	69.300	*	*	*	-13
Kjellerup by	12.000	*	*	*	-2
Opland i alt (incl. udvidelsen)	323.300				+107
Hobro by	*	*	*	*	-6
Randers by	*	*	*	*	-26
Silkeborg by	*	*	*	*	-15
Herning by	*	*	*	*	-34
Holstebro by	*	*	*	*	-23
Influensområde i alt	*	*	*	*	-104
I alt	*	*	*	*	+3

* Ikke opgjort

** Forskellen i omsætningen i Hoved-alternativet og 0-alternativet

*** bruttoareal udvalgsvarer og særlig pladskrævende i alt ex. bilforhandlere. Viborg aflastningsområde er ex. dagligvarer i Bilka.

Tabel 1.5 viser den forventede udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i opland og influensområde i 2019 samt 2027 (mio. kr. inkl. moms)

Det vurderes, at andelen af den eksisterende udvalgswareomsætning i oplandet, der vil flytte til aflastningsområdet, udgør 6,5 % af omsætningen i hovedalternativet.

Det gennemsnitlige bruttoetageareal af butikker i oplandet er i alt 710 m², mens det gennemsnitlige bruttoetageareal af butikker i udvidelsen af aflastningsområdet er knap 3.700 m². Dermed vil butikkerne være 5,3 gange større i aflastningsområdet.

Ifølge modellen til beregning af effekten af et aflastningsområde vurderes den konkurrencemæssige effekt at være *lille* i hovedalternativet. Det vil sige, at den øgede konkurrence ved udvidelsen af aflastningsområdet i form af lavere priser, bredere vareudbud, højere produktkvalitet, bedre kundeservice eller øget innovation vil være *lille* for forbrugerne.

Det vurderes, at etablering af yderligere store udvalgswarebutikker i Viborg, som forbrugerne i dag skal køre til Randers for at besøge, og som er under etablering i Herning og Holstebro, overordnet set vil styrke detailhandelen i Viborg og dermed forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne.

Der er tale om en principiel beregning. Aflastningsområdets faktiske betydning for konkurrencen afhænger af hvilke specifikke butikker og kæder, der etableres som nye butikker i byen eller flytter fra bymidten til aflastningsområdet.

Effekter på butiksforsyningen, oplands- og konkurrenceeffekten

Et udvidet aflastningsområde forventes at opnå en omsætning på 307 mio. kr. i 2027.

I aflastningsområdet i øvrigt forventes de eksisterende butikker at miste 78 mio. kr. svarende til et fald på 8 % i forhold til 0-alternativet. Det forventes, at enkelte butikker vil flytte til en bedre placering i udvidelsen. Det vurderes primært at få betydning for butikker inden for samme branche, men de forringede driftsvilkår vurderes ikke at medføre lukningstruede butikker i aflastningsområdet.

Udvalgswarebutikkerne i Viborg bymidte vurderes at miste 2 % af udvalgswareomsætningen, svarende til 14 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Udvidelsen vurderes ikke at medføre lukningstruede butikker i Viborg bymidte. Aflastningsområdet vurderes dermed ikke at medføre en funktionstømning af bymidten.

I Viborg by i øvrigt forventes udvalgswareomsætningen at falde 84 mio. kr. svarende til et fald på 16 % i forhold til 0-alternativet. Det skyldes primært, at enkelte store udvalgswarebutikker i Viborg by i øvrigt forventes at flytte til en placering med bedre parkering, synlighed og tilgængelighed i aflastningsområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at den øgede konkurrence vil medføre enkelte lukningstruede butikker i Viborg by i øvrigt.

Samlet set vurderes Viborg by i alt at styrke detailhandelen med udvidelsen af aflastningsområdet med 131 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det svarer til en omsætningsstigning på 6 % i 2027.

I oplandet i øvrigt uden for Viborg by vurderes udvalgswareomsætningen at falde 23 mio. kr. svarende til et fald på 4% i forhold til 0-alternativet. Det forventes ikke umiddelbart at medføre lukningstruede butikker i oplandet i øvrigt.

I influensområdet i alt vurderes udvalgswareomsætningen at falde 104 mio. kr., blandt andet som følge af, at borgerne i Viborg Kommune vil handle mere lokalt samt at borgerne i Skive og Kjellerup i højere grad vælger Viborg på bekostning af de øvrige større udbudspunkter Herning, Holstebro og Silkeborg.

Samlet set forventes Viborg by at øge sin position i markedsområdet og forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i oplandet. Handelsbalancen for Viborg by forventes at stige fra 149 % i 0-alternativet i 2027 til 157 % i hovedalternativet.

Hensyn	På kort sigt (horisontår 2027)	På lang sigt
Styrket konkurrence til fordel for forbrugerne	Dagligvarer: Ingen effekt Udvalgsvarer: Lille effekt	Nogen betydning på udvalgswareområdet
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikter	Der flyttes 14 mio. kr. fra butikkerne i Viborg bymidte, 78 mio. kr. fra aflastningsområdet i øvrigt og 84 mio. kr. fra butikker i Viborg by i øvrigt og 23 mio. kr. fra oplandet i øvrigt og 104 mio. kr. fra byer i influensområdet	Risiko for at enkelte butikker lukker i Viborg by i øvrigt
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne	Handelsbalancen for udvalgsvarer i alt i Viborg by forventes at stige fra 149 % i 0-alternativet i 2027 til 157 % i hovedalternativet	Viborg by fastholder positionen som primært udbudspunkt i kommunen

Tabel 1.1 viser den sammenfattende konsekvensvurdering ved udvidelse af aflastningsområdet i Viborg.

Sammenfattende vurdering

Viborg bymidte skal fortsat være det største udbudspunkt i Viborg Kommune med et spændende byliv og et varieret butiksudbud af både dagligvarer og mindre udvalgswarebutikker.

Aflastningsområdet Viborg skal derimod indeholde de store udvalgswarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i en bymidte.

For at sikre en hensigtsmæssig udvikling af detailhandelen i Viborg ønskes aflastningsområdet udvidet fra en maksimal samlet ramme på 46.275 m² til i alt 100.000 m². Det vil betyde en faktisk udvidelse på 33.700 m² med store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, da området i dag indeholder 66.300 m² detailhandel. En udvidelse vil overordnet set styrke detailhandelsudbuddet i Viborg og vil forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i oplandet.

Det vurderes, at konsekvenserne for udvalgswarebutikkerne i Viborg bymidte er relativt begrænsede og har begrænset betydning for bylivet, da hovedparten af butikkerne i Viborg bymidte har en anden profil end de store udvalgswarebutikker i aflastningsområdet.

For at sikre, at Viborg aflastningsområde fortsat alene indeholder store udvalgswarebutikker fastholdes, at bruttoetagearealet for den enkelte butik skal være min. 500 m². Der må ikke etableres overdækkede butikcentre eller yderligere dagligvarehandel i området.

Det vurderes, at en udvidelse af aflastningsområdet sker i overensstemmelse med formålet med detailhandelsplanlægningen i Viborg.

Tilgængelighed til aflastningsområdet i Viborg

Vejbetjeningen af aflastningsområdet skal ske via Holstebrovej, Møgeltoft og Livøvej, der er tilsluttet den overordnede vej Holstebrovej, som er en statsvej.

Hovedparten af kunderne til aflastningsområdet kommer med bil. Især til Viborg Storcenter og Bilka er der god tilgængelighed med en stor fælles parkeringsplads. I det øvrige område er parkeringspladser direkte udenfor de enkelte butikker.

For den offentlige transport er der busstop centralt i området på Holstebrovej og ved Bilka både for busruter internt i Viborg by samt regionale busser til henholdsvis Holstebro og Randers.

Der er mulighed for cykelparkering udenfor de fleste butikker og cykelstier direkte til området.

En udvidelse af aflastningsområdet ved inddragelse af området til særligt pladskrævende varegrupper, og en mindre yderligere udvidelse sydøst for rundkørslen ved Holstebrovej/Jegindøvej, vil umiddelbart modsvare en trafik på i størrelsesordenen 4.500 biler pr. døgn – eller i størrelsesordenen 40 % af den trafik, som i dag kører mellem området ved Viborg Storcenter og Holstebrovej. Samlokaliseringen af funktioner, som gør, at man i delområder, kan gå mellem disse, og det forhold at en del af biltrafikken vil være intern (f.eks. ture hvor der er for langt eller det er for besværligt at gå mellem de forskellige mål man har i aflastningsområdet) gør, at væksten i den eksterne trafik - primært ad Holstebrovej - vil være betydeligt mindre, men ikke uvæsentlig.

Der er tidligere foretaget en vurdering af at udvide aflastningsområdet omkring Livøvej. Det blev i forbindelse hermed vurderet, at der kan være et behov for at ombygge krydset 3 x Livøvej – enten til et signalreguleret kryds eller en rundkørsel.

Det kan være hensigtsmæssigt at tilvejebringe en ekstra adgang til den sydlige del af aflastningsområdet fra rundkørslen ved Jegindøvej til Center Vest – ikke mindst fordi koblingen mellem de to dele af aflastningsområdet nord og syd for Holstebrovej ellers alene vil være ved det i forvejen meget trafikbelastede kryds ved Livøvej. En vejnetsændring skal undersøges nærmere i

lokalplanlægningen.

REDEGØRELSE FOR ÆNDRINGER I DETAILHANDELSSTRUKTUR

Data og forudsætninger

I forbindelse med forarbejdet til forslag til tillæg nr. 68 er der i 2020 udarbejdet en detailhandelsanalyse (bilag 1), som konkluderer følgende for udviklingen i perioden 2008 til 2020:

- Antallet af butikker er faldet 16 %. Antallet af dagligvarebutikker er faldet 17 %, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet 16 %.
- Det samlede bruttoareal er steget 13 %. Bruttoarealet til dagligvarebutikker er steget 5 %, mens bruttoarealet til udvalgswarebutikker er steget 21 %.
- Den samlede omsætning er steget 6 %. Dagligvareomsætningen er steget 14 %, mens udvalgswareomsætningen er faldet godt 1 %.
- I 2020 var der i alt 429 butikker med et samlet bruttoareal på 359.100 m².
- Den samlede omsætning til detailhandel var 4,88 mia. kr. i 2019.
- Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 107 % til 102 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 106 % til 90 %.

Siden sidste detailhandelsanalyse i 2008 har:

- Viborg bymidte mistet betydning både i forhold til antal butikker, bruttoetageareal og omsætning. Bymidten har mistet 29 % af butikkerne, mistet 16 % af bruttoetagearealet til detailhandel og mistet 16 % af omsætningen.
- Viborg by i øvrigt har øget sin betydning for både dagligvarer og udvalgsvarer. Antallet af butikker er øget med 9 %, bruttoetagearealet er øget med 50 % og omsætningen er øget med 34 %.
- Bjerringbro har bevaret sin status som et betydeligt udbudspunkt på trods af et fald i antal butikker og omsætning.
- Dagligvareforsyningen har været nogenlunde fastholdt i Viborg Kommune i øvrigt.
- Udvalgswarehandelen har mistet omsætning til e-handel.

Uanset faldet i antallet af butikker, er udviklingen i detailhandelen relativt positivt i forhold til andre kommuner.

Handelsbalance

I 2019 havde detailhandelen i Viborg Kommune en omsætning på ca. 4,9 mia.kr., og borgerne i kommunen havde et forbrug på ca. 5,1 mia.kr. svarende til en dækningsgrad på 96 %.

25 % af den samlede omsætning er placeret i Viborg bymidte, mens 52 % af den samlede omsætning er placeret i Viborg by i øvrigt og aflastningsområdet. Viborg by udgør 77 % af den samlede omsætning i Viborg Kommune, men har kun 48 % af kommunens samlede befolkning. Viborg by er således handelscentrum for hele Viborg Kommune.

Coronakrise

I det tidlige forår 2020 ramte Covid-19 Danmark. I et forsøg mod at bekæmpe denne virus, blev store dele af samfundet lukket ned af to omgange, herunder store dele af detailhandelen.

Der er set følgende eksempler på de kortsigtede ændringer i forbrugernes adfærd, som delvist skyldes henstillinger eller opfordringer fra myndighederne om at holde afstand og foretage indkøb enkeltvis:

- antallet af indkøbsture er reduceret,
- bylivet med butikker, caféer m.fl. blev i perioder sat ud af drift pga. tvangslukning,
- mange forbrugere øgede deres køb på nettet - enten for at begrænse den fysiske kontakt, eller fordi de fysiske butikker havde lukket,
- mange forbrugere fulgte opfordringen til at handle lokalt og understøtte de lokale butikker og restauranter.

Det er endnu vanskeligt at forudse, hvordan forbrugernes adfærd vil ændre sig på længere sigt. Folketingets hjælpepakker vil utvivlsomt være medvirkende til, at mange detailhandlere og restauratører vil klare sig igennem krisen. Men der vil formentlig også være en række butikker og restauranter, som ikke vil genopstå efter krisen.

Ændringer i detailhandelsstrukturen

Denne tabel indeholder en oversigt over ændringerne i detailhandelsstrukturen som følge af tillæg nr. 68. Udgangspunktet er at styrke en detailhandel i forandring ved at koncentrere den. Dette sker ved – overordnet set – at reducere i antallet og omfanget af butiksområder. Det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål ændres fra 572.125 m² til 577.500 m², heri indgår en udvidelse af eksisterende aflastningsområde i Viborg. Alle centerbyer har fortsat en bymidte og butiksområder til særlig pladskrævende varegrupper, hvormed en butiksfor syning opretholdes tæt på borgernes hjem. I enkelte af områderne hæves det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål for at kunne imødekomme nyetableringer, og fordi der i forbindelse med Detailhandelsanalyse 2020 (bilag 1) har vist sig i enkelte tilfælde at være en negativ restrummelighed. Generelt er de maksimale butiksstørrelser tilpasset på baggrund af planlovens øgede muligheder og/eller en vurdering i forhold til lokale forhold med afsæt i Detailhandelsanalyse 2020. Herved sikres dels balance mellem de forskellige typer af butiksområder, dels udviklingsmuligheder i butiksområderne.

Særbestemmelser

Særbestemmelser for områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Vestre Ringvej og i Bjerringbro samt bymidten i Bjerringbro fjernes, da særbestemmelserne ikke længere vurderes at være aktuelle.

Viborg

Det vurderes, at den eksisterende afgrænsning af Viborg bymidte er for stor, hvis der skal fortsat skal opretholdes et varieret, samlet og styrket gågademiljø og byliv i det centrale gågadenet omkring Sct. Mathias Gade, Gravene og Vestergade. Derfor koncentrerer afgrænsningen af Viborg bymidte til at være området nord for Viborg Station. En fortætning af bymidten er blandt andet med til at sikre et godt byliv og en stabil kundestrøm til detailhandelen. Byudviklingsområdet Viborg Baneby syd for jernbanen bliver dermed ikke en del af bymidten. Området har i dag ingen decideret bymidteorienteret detailhandel, men primært dagligvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer. I stedet udlægges et nyt bydelscenter i Banebyen i Viborg. Det samlede, maksimale bruttoetageareal af bymidten fastholdes uændret.

Bydelscenteret i Banebyen udlægges i den vestlige ende af Marsk Stigs Vej ved Indre Ringvej, hvor der både er god synlighed og tilgængelighed fra overordnet vej, og hvor koncentrationen af eksisterende butikker og nærheden til øvrige funktioner er størst. Hærvejen er på denne strækning en sti, som skaber forbindelse igennem Banebyen via de stationsnære arealer til bymidten mod nord og boligområder mod syd og vest. Mod øst på Marks Stig Vej findes en række butikker, men uden den store indbyrdes sammenhæng og til det nye bydelscenter. Disse butikker kan fortsætte som lovlig eksisterende anvendelser. Det samlede, maksimale bruttoetageareal i det nye bydelscenter i

Banebyen fastlægges til 8.000 m². Dette giver mulighed for nyetableringer i et mindre omfang, og uden at bydelscenteret bliver en konkurrent til bymidten, men et supplement som en lokal forsyning i Banebyen, hvor der forventes godt 3.500 indbyggere inden 2032. Parkeringsmulighed er ved eller skal etableres i tilknytning til den enkelte butik.

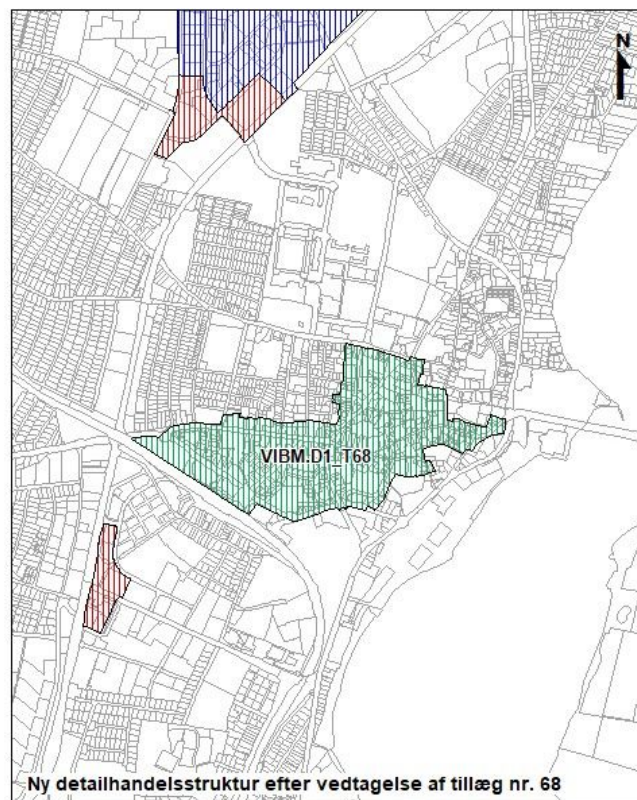
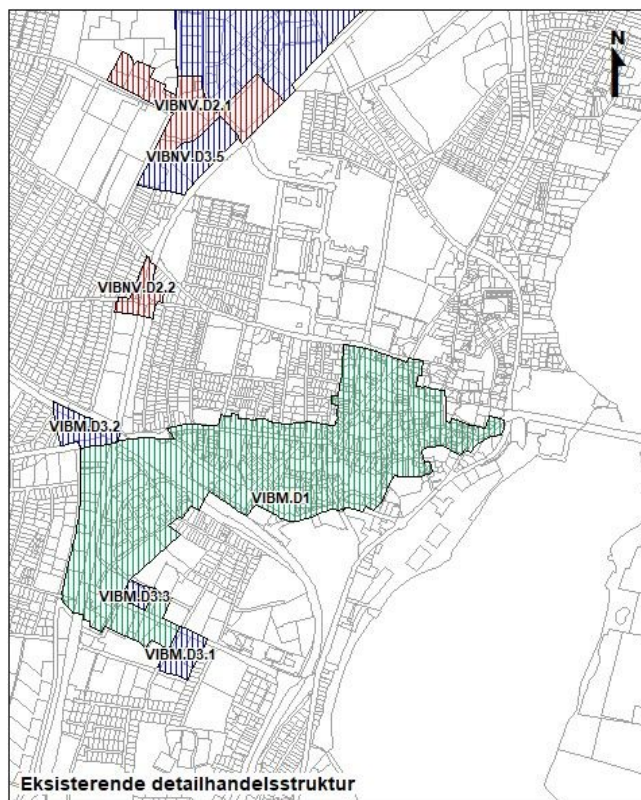
Bydelscenteret ved Indre Ringvej/Jegstrupvej i den nordvestlige del af Viborg udgår. Eksisterende butikker kan fortsætte som lovlig eksisterende anvendelse. Eksisterende butikker i bydelscenteret ligger på fire gadehjørner, synligt og tilgængeligt med uden den store indbyrdes sammenhæng, og uden at butikker har en egentlig mulighed for udvidelse, eller for at nye butikker kan etableres. I stedet er der et ønske om at koncentrere og styrke detailhandelen i det eksisterende bydelscenter ved Rughavevej, som også ligger i den nordvestlige del af Viborg. Dette bydelscenter har de senere år udviklet sig, så butikker primært ligger mere koncentreret, synligt og tilgængeligt nær Indre Ringvej. Bydelscenter Rughavevej reduceres derfor og omdøbes til Farvervej. Bydelscenteret på Koldingvej i den sydlige del af Viborg reduceres geografisk, så udstrækningen er sammenfaldende med, hvor der faktisk kan etableres detailhandel. Afgrænsningen af bydelscenteret i Viborg øst er uændret. Det samlede, maksimale bruttoetageareal af de tre eksisterende bydelscentre fastholdes uændret.

Aflastningsområdet ved Holstebrovej udvides som en blanding af en konvertering af eksisterende områder til butikker med særligt pladskrævede varegrupper og "barmarksarealer". Det samlede, maksimale bruttoetageareal er opbrugt, og der er derfor ikke mulighed for, at nye butikker kan etableres. Den samlede ramme til butiksformål øges derfor sammen med den geografiske udvidelse. En særlig redegørelse for aflastningsområdets udvidelse findes i afsnittet ovenfor.

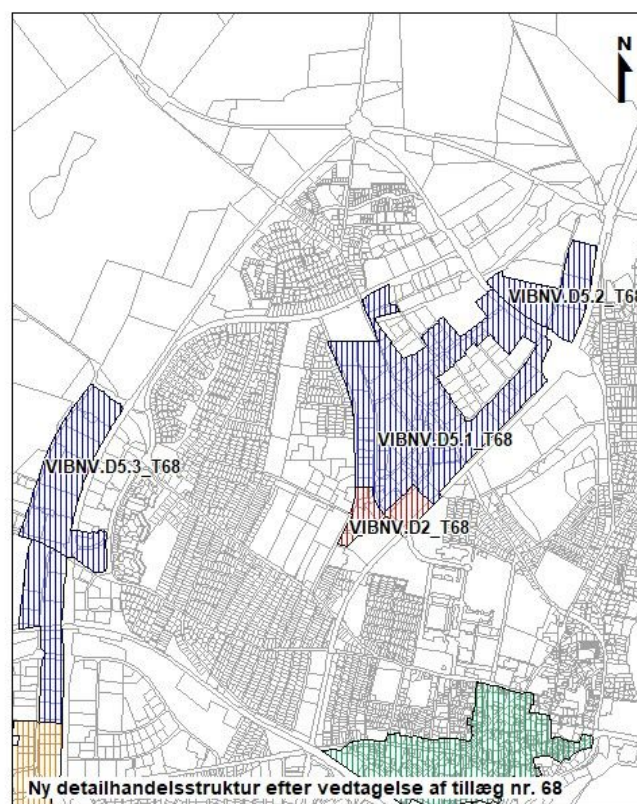
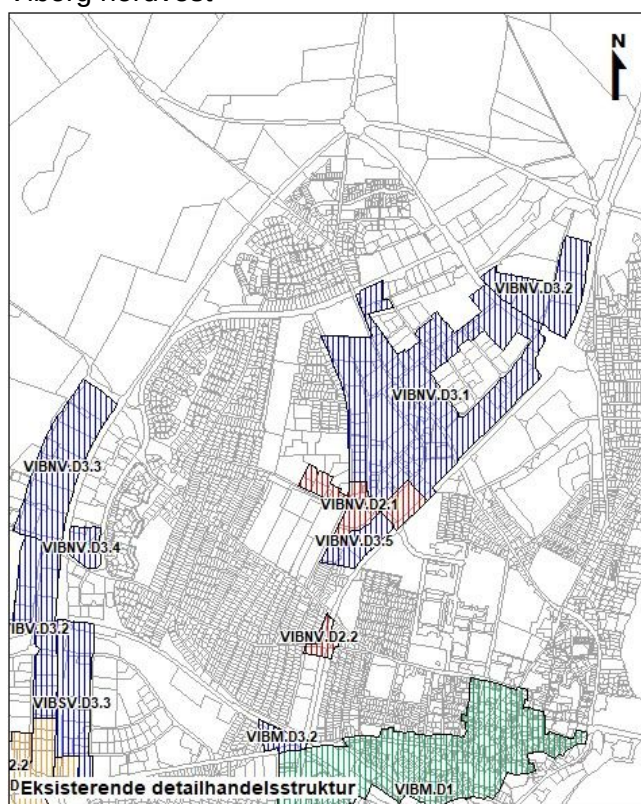
Der udlægges to nye lokalcentre til lokalområdets forsyning i Viborg. Ét i Taphede i forbindelse med byudviklingsprojektet med etablering af knap nye 1.400 boliger og ét i Arnbjerg i forbindelse med en eksisterende dagligvarebutik, der er etableret som en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning af de godt 800 planlagte boliger. Lokalcentrene placeres ved overordnede veje med god tilgængelighed. Det samlede, maksimale bruttoetageareal af lokalcentrene i Taphede og Arnbjerg fastlægges til 3.000 m² på baggrund af, at der er et lokalt opland at forsyne og med udgangspunkt i planlovens begrænsning. Det eksisterende lokalcenter på Koldingvej i Viborg sydvest udgår, da der er et ønske om at koncentrere detailhandelen i bydelens to bydelscentre. Den geografiske udstrækning og det samlede, maksimale bruttoetageareal af lokalcentrene Houlkær og Overlund i den østlige del af Viborg fastholdes, da der fortsat er et lokalt opland at forsyne og med udgangspunkt i planlovens begrænsning.

De 14 områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper reduceres til fem områder, hvoraf seks områder udgår, to lægges sammen og to konverteres til aflastningsområde. Dette sker som et led i at koncentrere detailhandelen med henblik på at styrke den. I Viborg fastholdes områderne ved Vestre Ringvej, Indre Ringvej og Gl. Skivevej i den nordvestlige del af Viborg by, Livøvej i den vestlige del af Viborg by samt Randersvej i den østlige del af Viborg by. Disse områder har i dag en stor koncentration af butikker med særligt pladskrævende varegrupper. I enkelte af områderne hæves det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål for at kunne imødekomme nyetableringer.

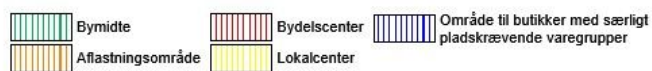
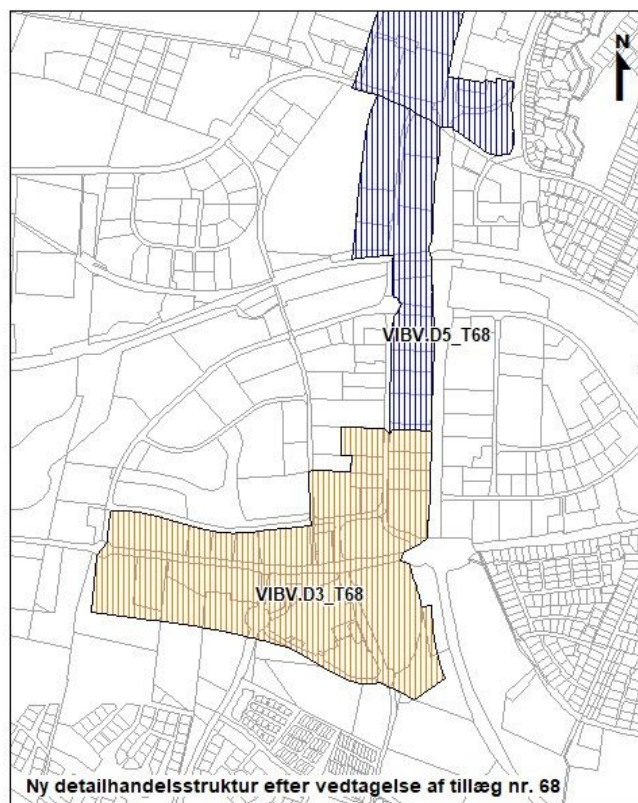
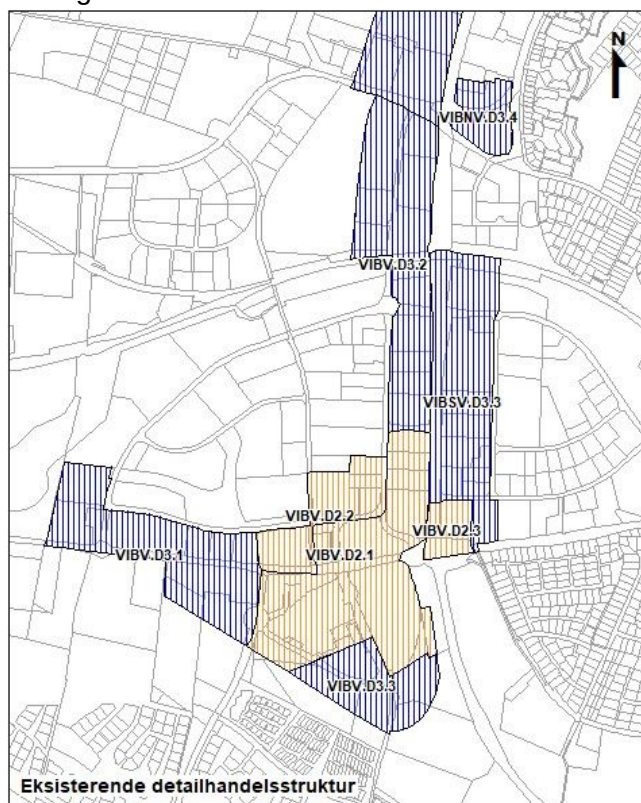
Viborg midtby



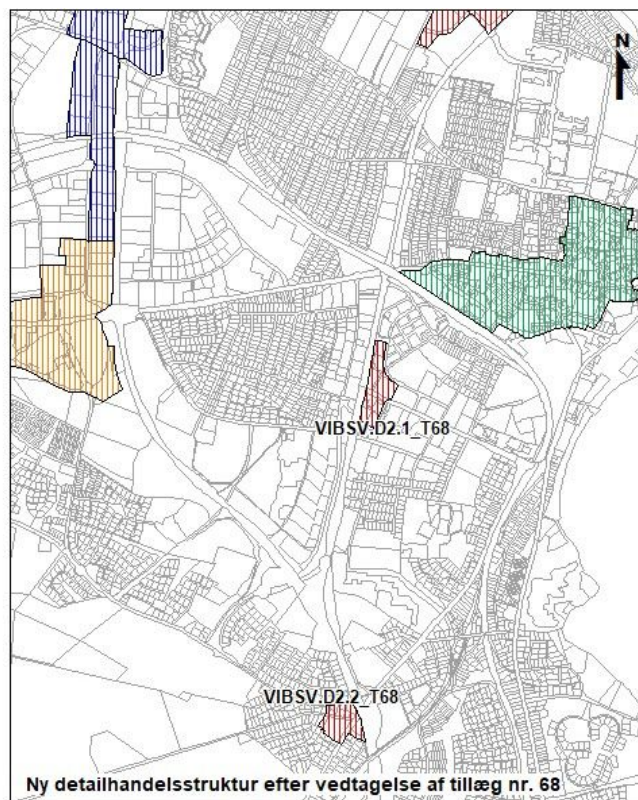
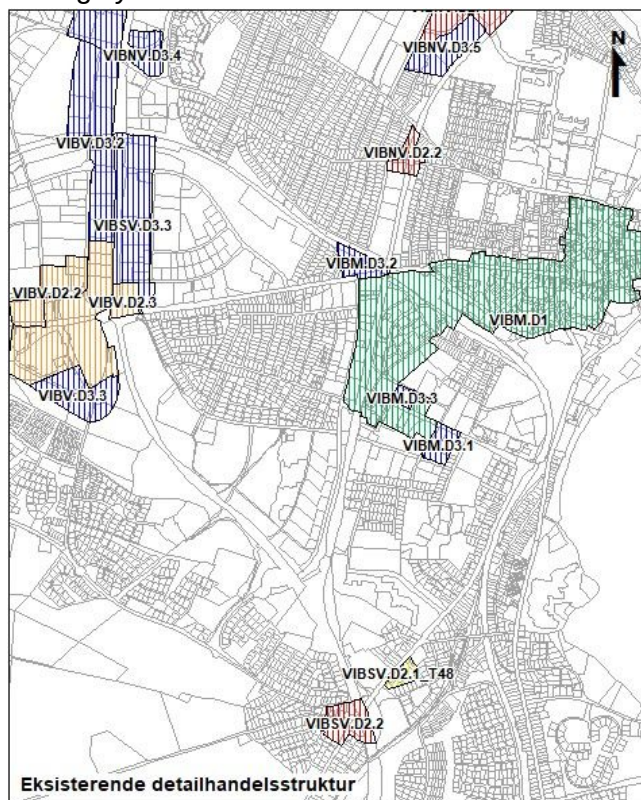
Viborg nordvest



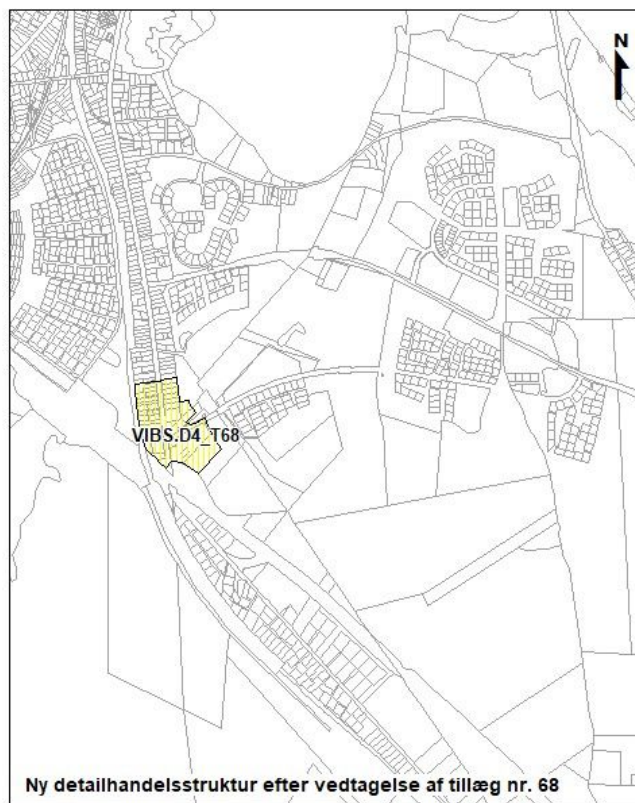
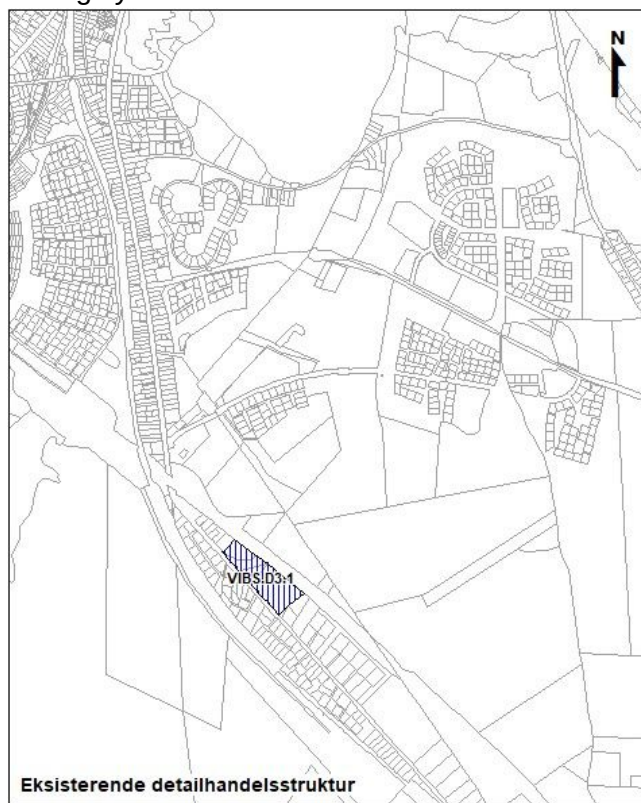
Viborg vest



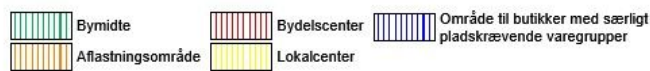
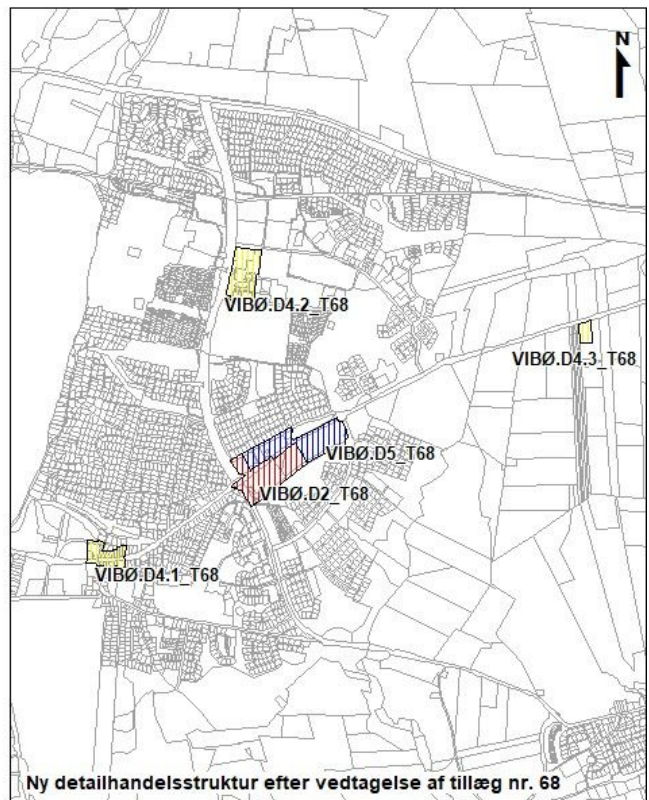
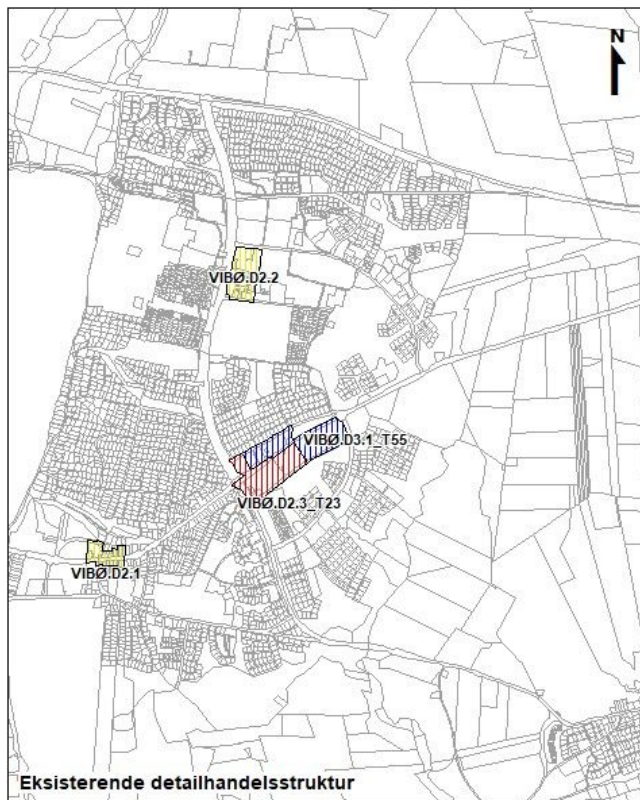
Viborg sydvest



Viborg syd



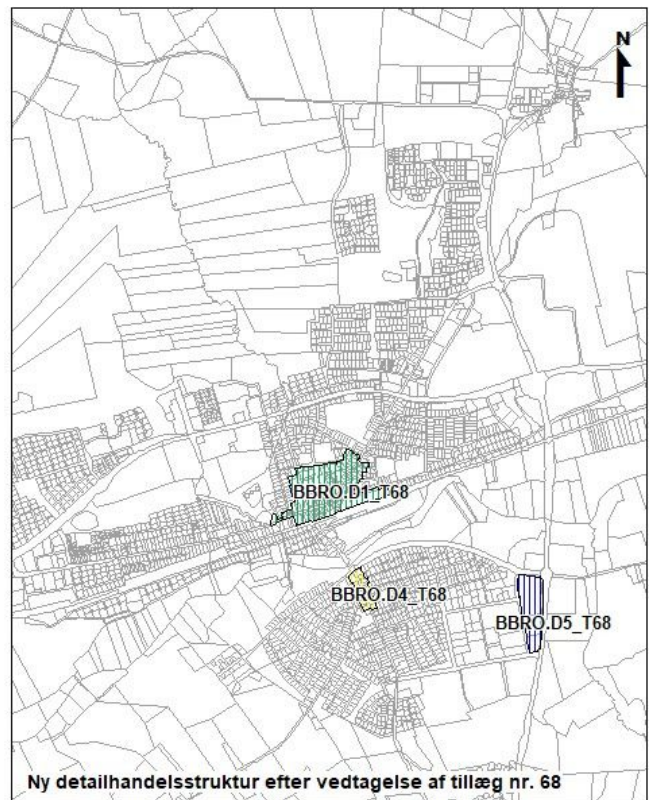
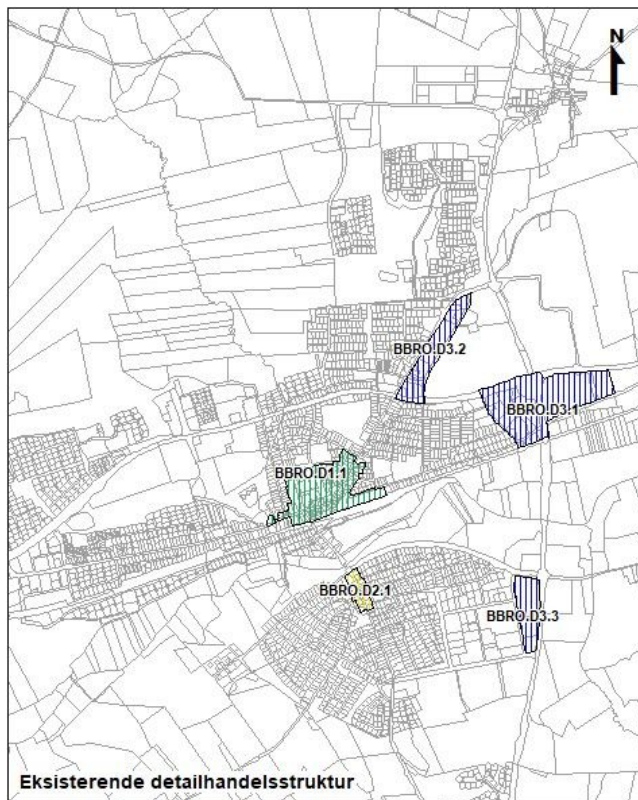
Viborg øst



Bjerringbro

Detailhandelsstrukturen ændres i Bjerringbro, så der fortsat er én bymidte til forsyning af hele byen og et lokalcenter til forsyning af primært bydelen syd for Gudenåen, men kun ét område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper ved Heimdalsvej. Det samlede, maksimale bruttoetageareal i de tre butiksområder fastholdes.

Bjerringbro



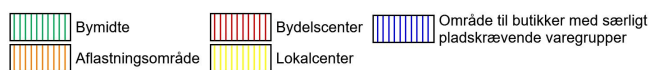
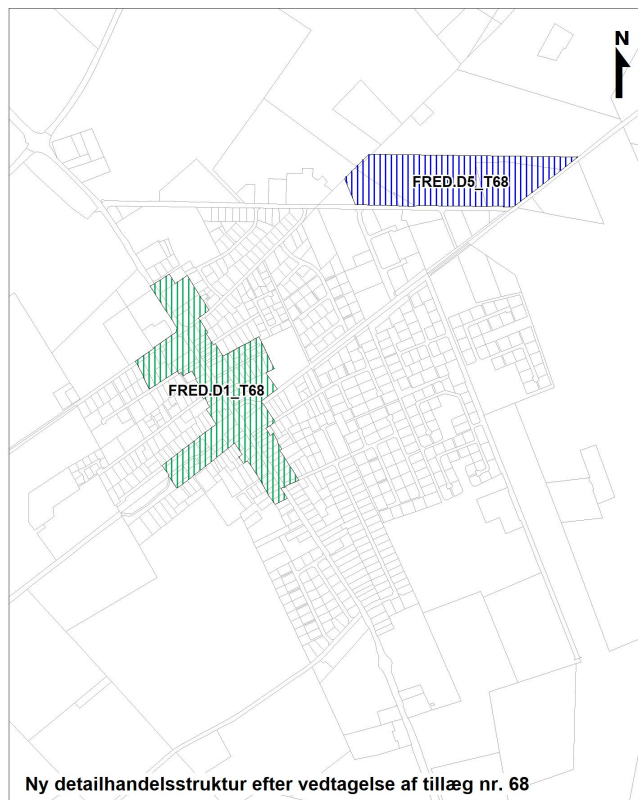
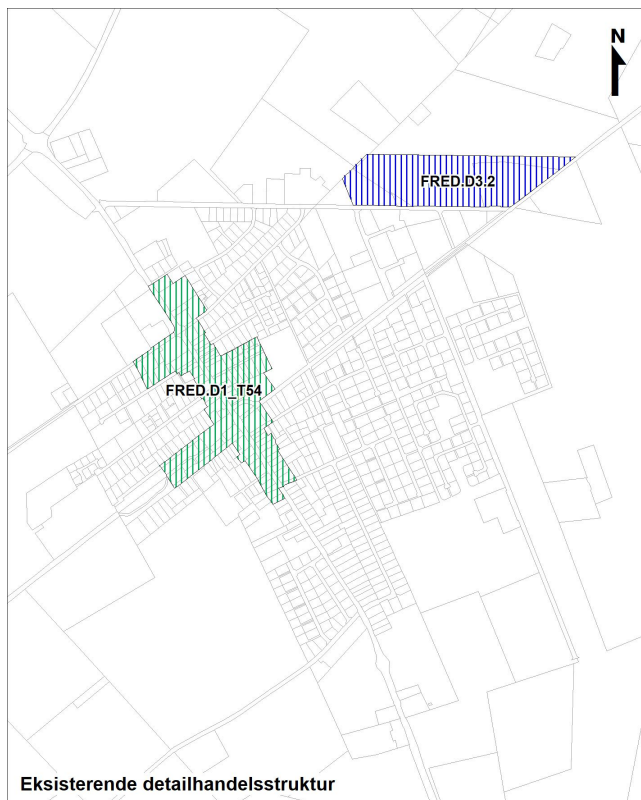
Øvrige centerbyer

I centerbyerne Frederiks, Hammershøj, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum fastholdes de eksisterende bymidter. I Karup reduceres bymidteafgrænsningen på baggrund af vedtagelse af et kommuneplantillæg for et nyt boligområde i 2021.

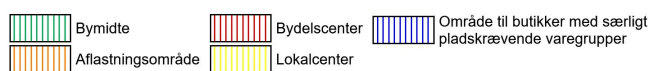
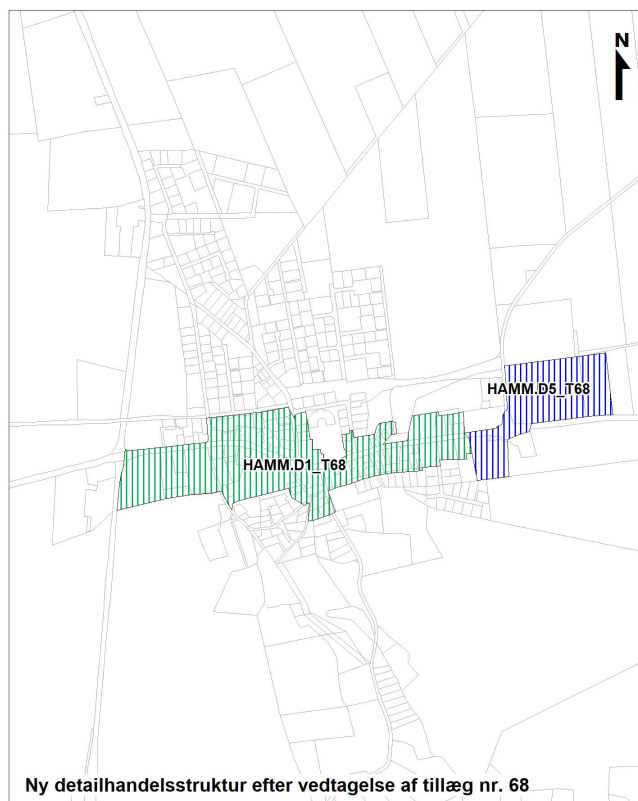
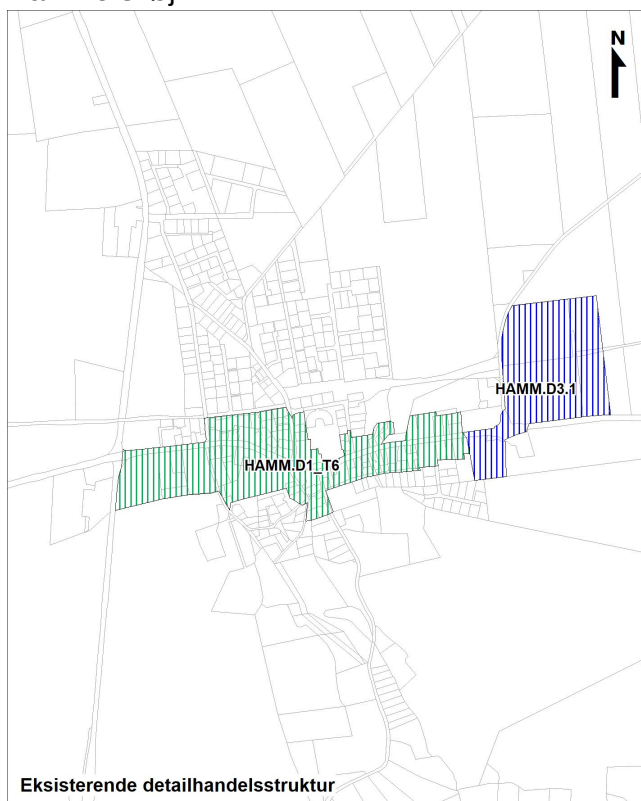
I Hammershøj reduceres butiksområdet til særligt pladskrævende varegrupper, fordi der er etableret et solfangeranlæg. I alle øvrige centerbyer fastholdes de eksisterende butiksområder til særligt pladskrævende varegrupper, som alle ligger sammen med erhvervsområder.

Det samlede, maksimale bruttoetageareal af bymidterne i centerbyerne fastholdes eller hæves i et mindre omfang for at kunne imødekomme nyetableringer. Det samlede, maksimale bruttoetageareal af områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper fastholdes.

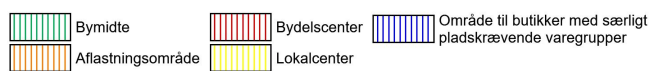
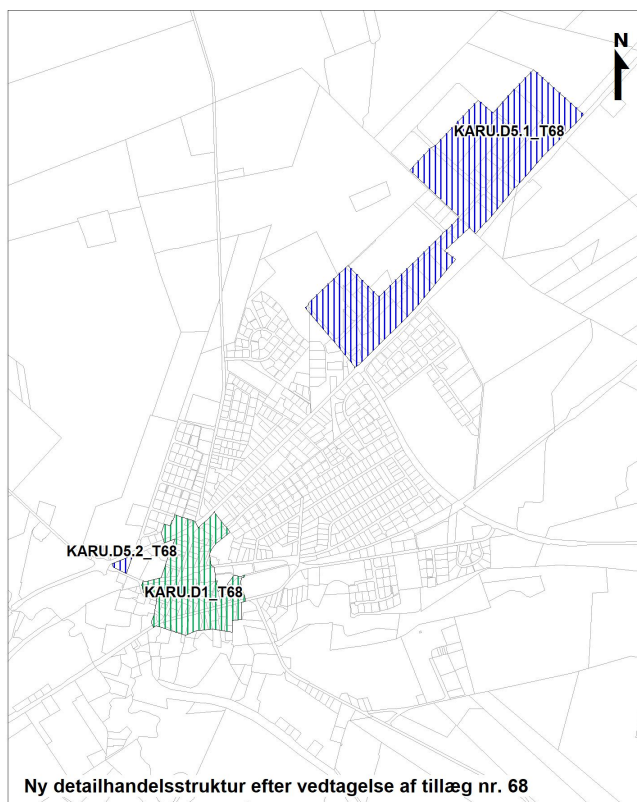
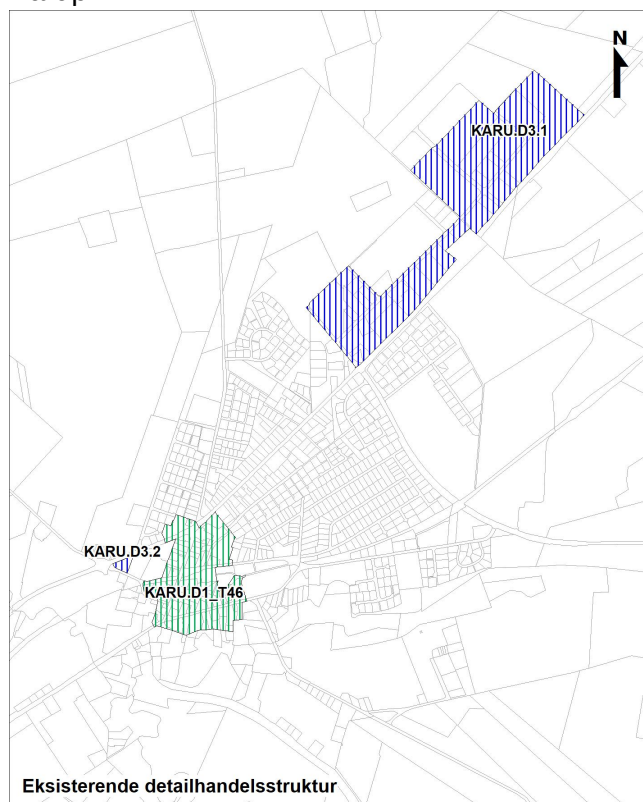
Frederiks



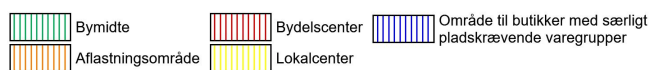
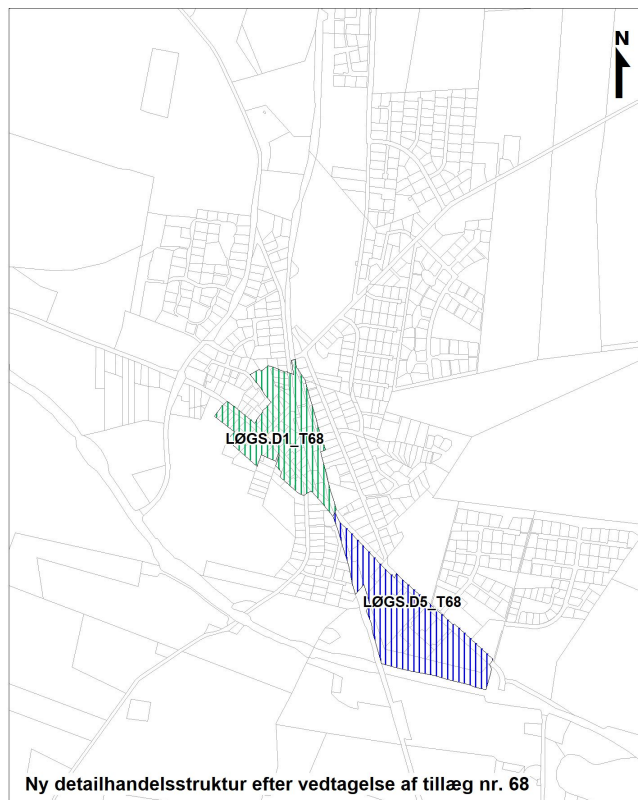
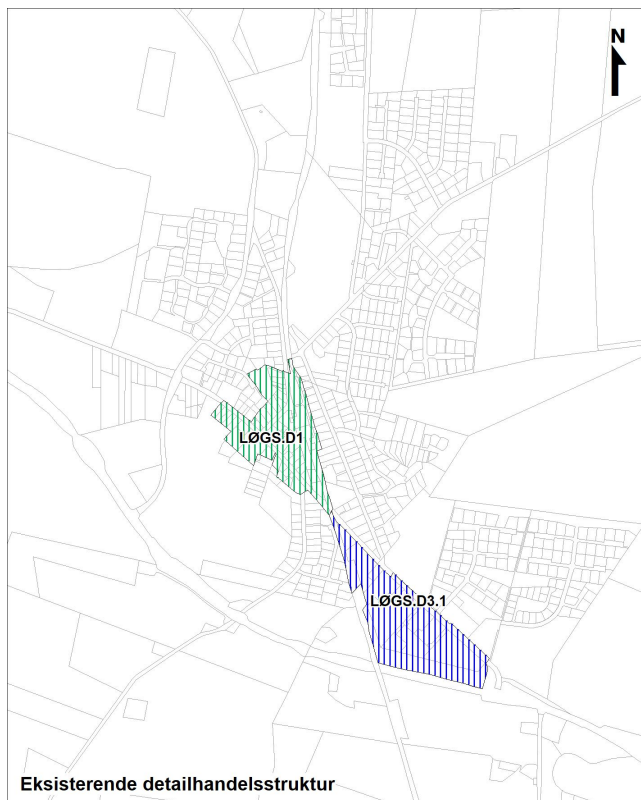
Hammershøj



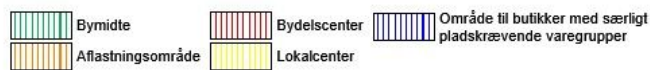
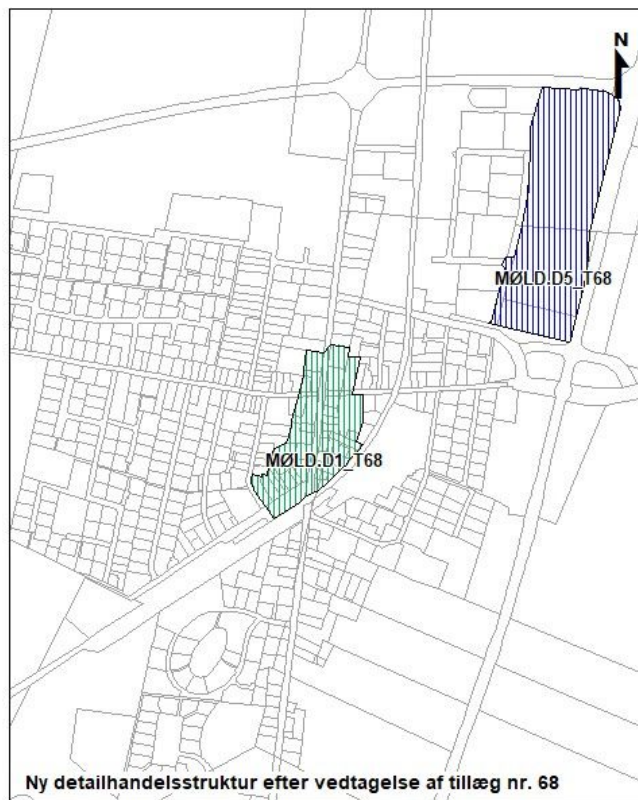
Karup



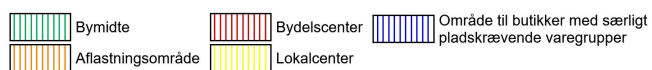
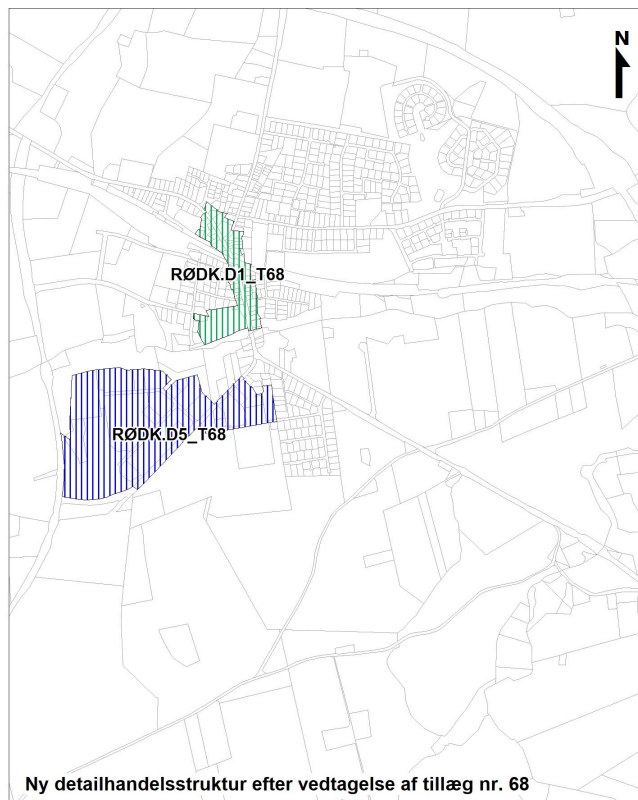
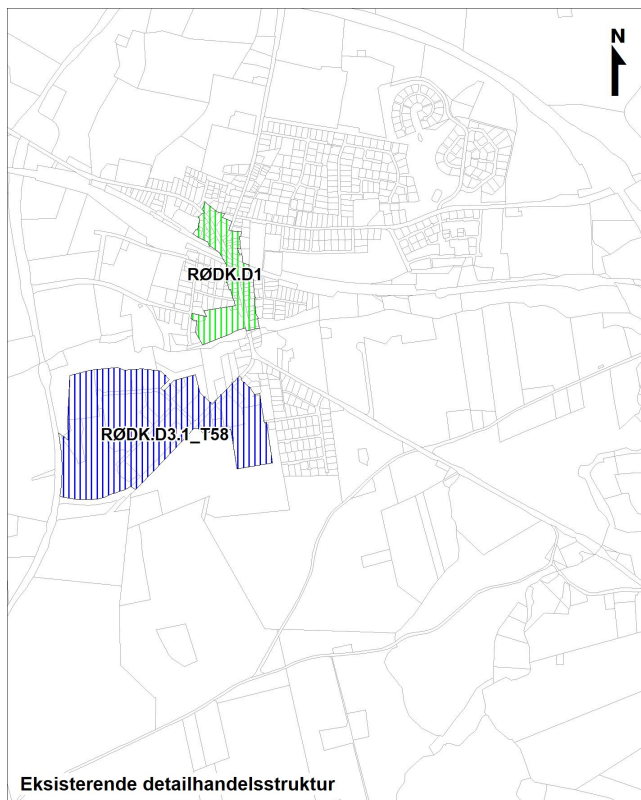
Løgstrup



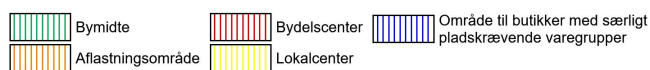
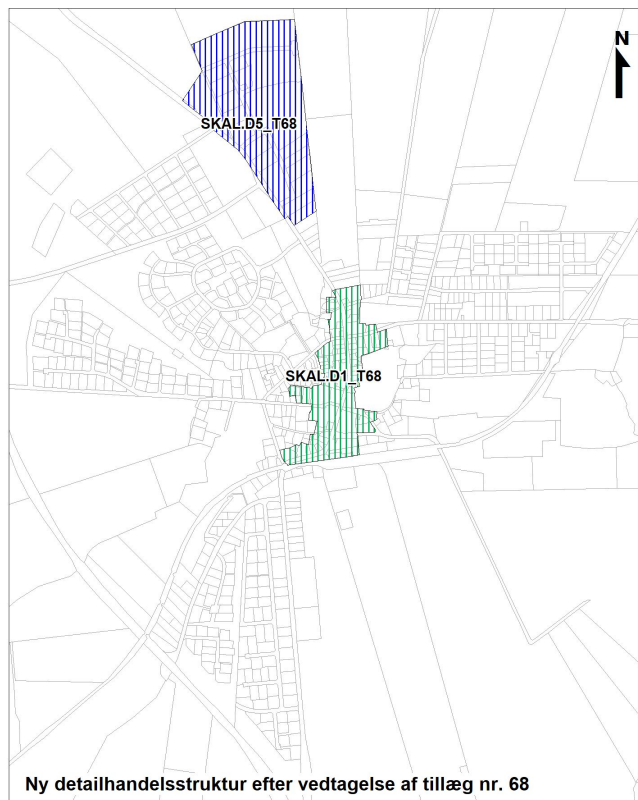
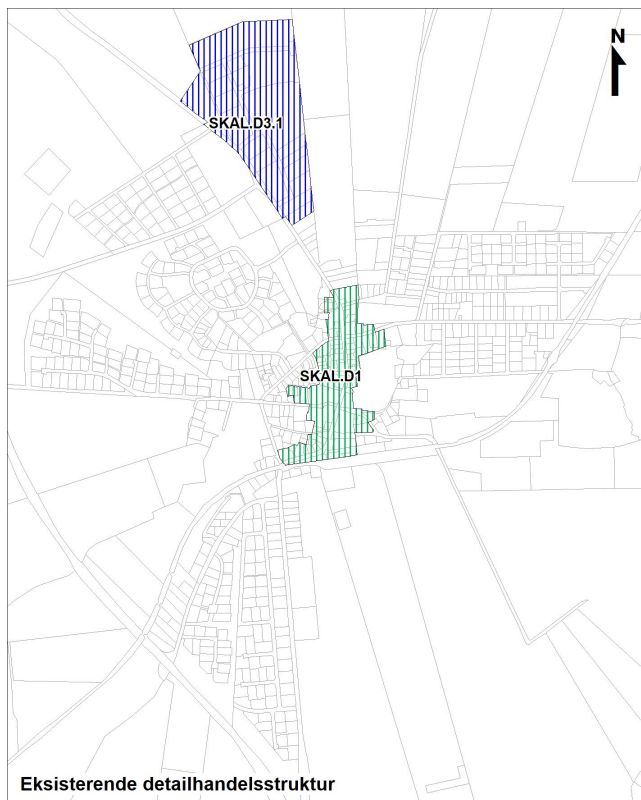
Møldrup



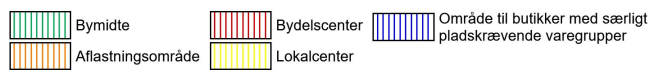
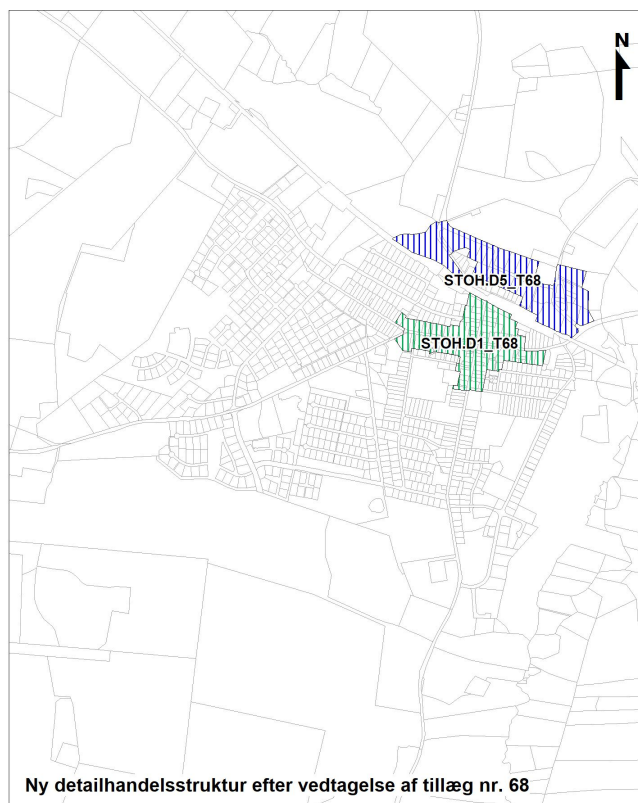
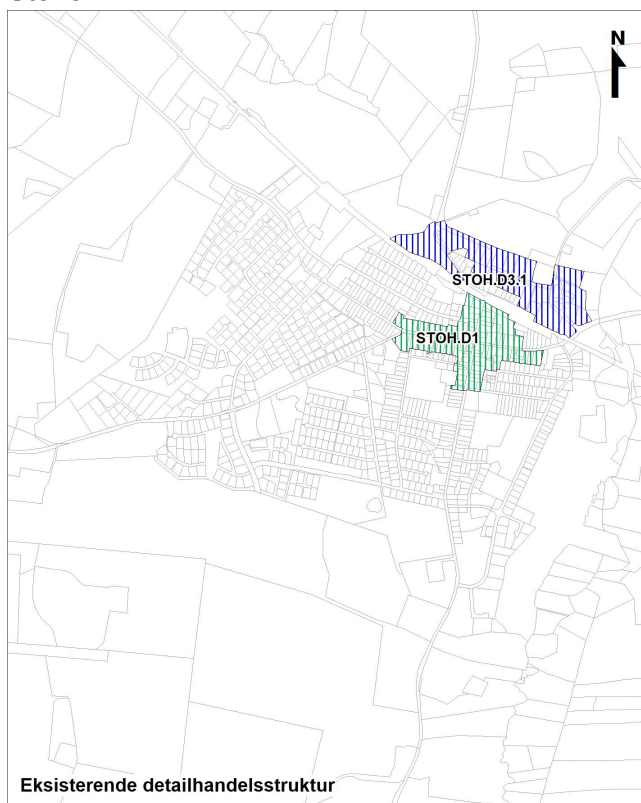
Rødkærsbro



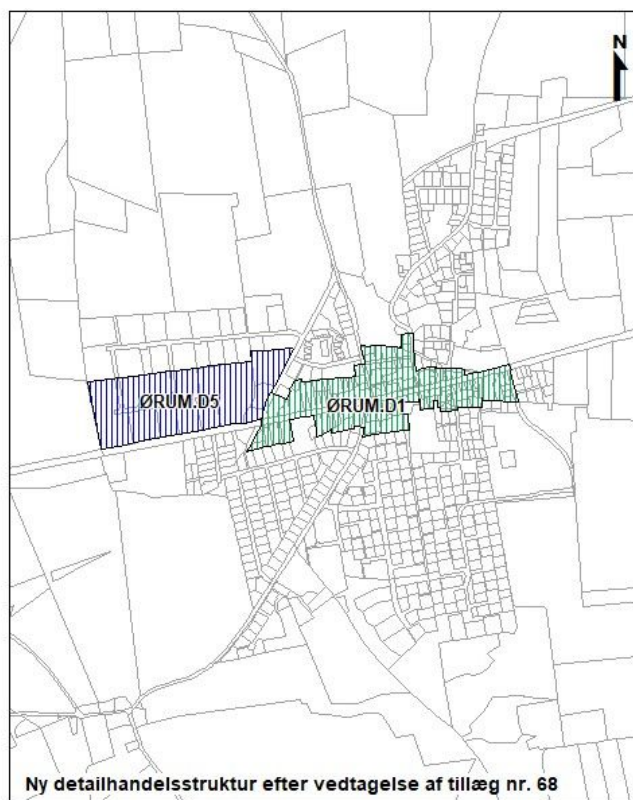
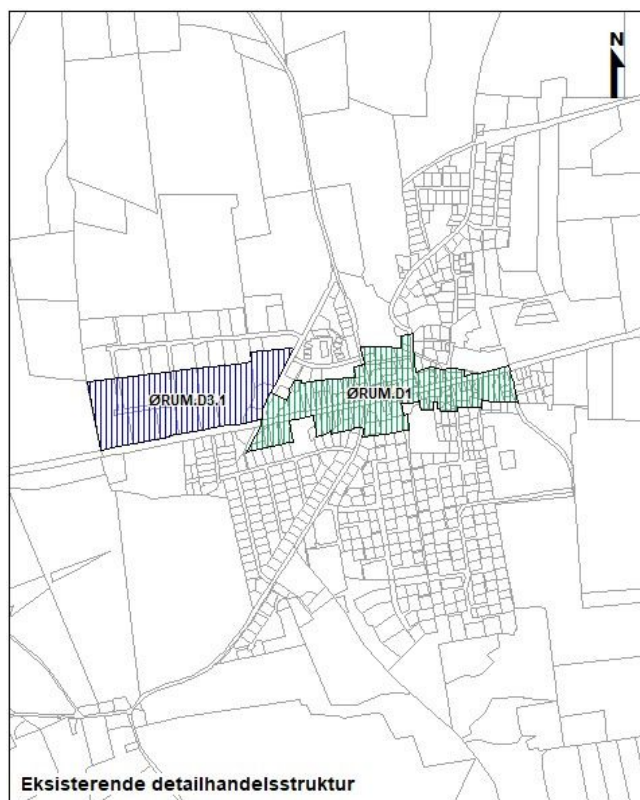
Skals



Stoholm



Ørum



REDEGØRELSE FOR ANDEN PLANLÆGNING

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg mv. Planområderne ligger ikke indenfor eller grænser op til nogen Natura 2000-områder. Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og ændringerne i områdernes karakter ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet. Viborg Kommune vurderer, at planområderne og deres nærområder ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområderne er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og

Fyn. Områderne ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden og Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Planen er i overensstemmelse hermed.

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), at planområderne ikke ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

Beskyttelse af grundvandet

Ændringerne i detailhandelsstrukturen - såvel retningslinjer som konsekvensrettede rammer for lokalplanlægningen - vurderes ikke at påvirke grundvandsinteresserne.

Kystnærhedszonen

Ifølge planloven skal kystområderne friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Der skal ved planlægning for nye arealer i byzone og anlæg i landzone være en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Skals og Løgstrup ligger i kystnærhedszonen. I begge byerne fjernes butiksområder til særligt pladskrævende varegrupper. I begge byer fastholdes de eksisterende afgrænsninger af bymidter og de samlede maksimale bruttoetagearealer. Kommuneplantillægget medfører således ikke yderligere bebyggelse. Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke påvirker kystområderne.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 eller forslag til Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområderne.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

Miljøvurdering

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslaget er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslaget er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10b. Planforslaget er ikke omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, miljøvurderingslovens § 8, stk. 2. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslaget, der beskriver planforslagets indvirkning på miljøet. Miljørapporten er i høring sammen med planforslaget.

Der vil ved den endelige vedtagelse af planforslaget blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og evt. høringssvar er taget i betragtning.

OFFENTLIGGØRELSE OG RETSVIRKNINGER

Vedtagelse

Forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 19.

maj 2021.

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den X 202X.

Når kommuneplantillægget er vedtaget endeligt, indarbejdes det i den samlede kommuneplan.

Offentliggørelse

Et forslag til kommuneplantillæg skal i offentlig høring i mindst 4-8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et forslag til kommuneplantillæg ændres. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Hvis der skal ske væsentlige ændringer ved den endelige vedtagelse, skal planforslaget offentliggøres igen.

Forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra **den 3. juni til og med den 12. august 2021.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget og miljørapport skal være modtaget senest den 12. august 2021.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden viborg.dk/KPT68 via boksen "Indsend høringssvar".

Retsvirkninger

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet kan dog modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzoner eller sommerhusområder, kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Det betyder, at Viborg Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

Læsevejledning

Bilag 1 - Detailhandelsanalyse 2020

Bilag 2 - Redegørelse for udvidelse af aflastningsområde i Viborg

Miljørapport

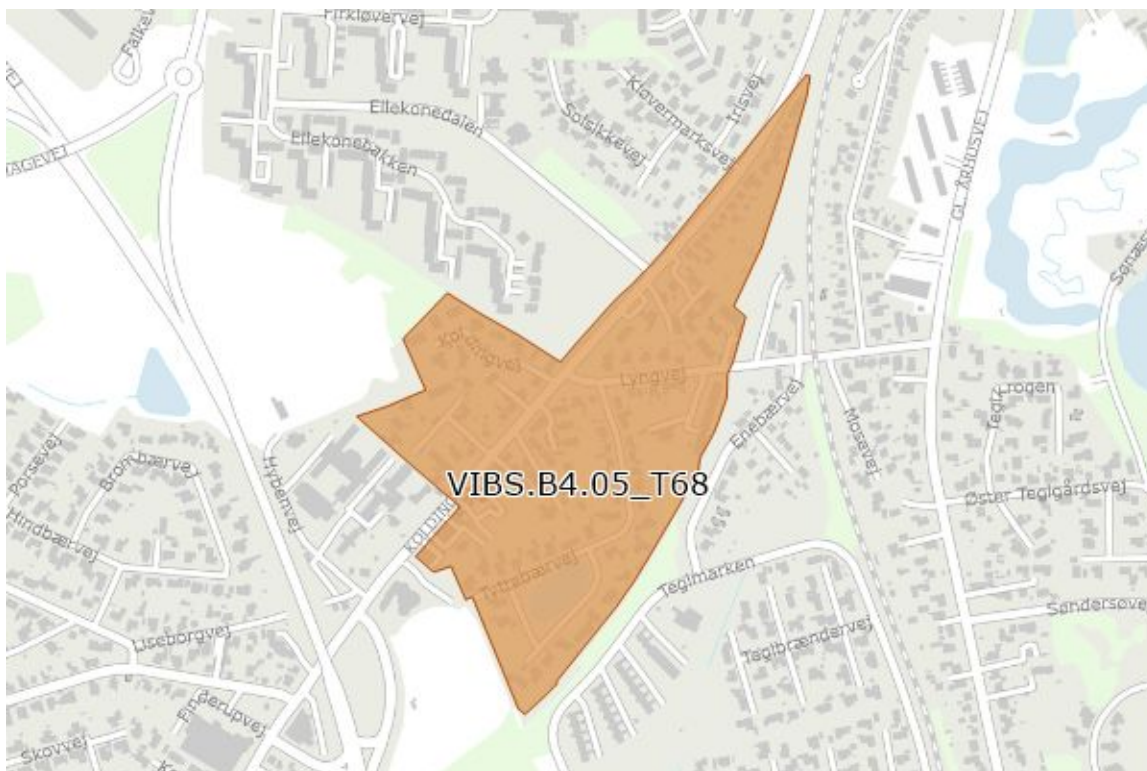
Indholdsfortegnelse

VIBS.B4.05_T68 - Viborg Syd Blandede boliger	41
VIBSV.B4.01_T68 - Viborg Sydvest Blandede boliger	43
VIBSV.B4.07_T68 - Viborg Sydvest Blandede boliger	45
BBRO.E1.01_T68 - Bjerringbro Lettere erhverv	47
BBRO.E1.02_T68 - Bjerringbro Lettere erhverv	49
BBRO.E2.02_T68 - Bjerringbro Erhverv	51
BBRO.E2.04_T68 - Bjerringbro Erhverv	53
FRED.E2.01_T68 - Frederiks Erhverv	55
HAMM.E1.03_T68 - Hammershøj Lettere erhverv	57
HAMM.E2.01_T68 - Hammershøj Erhverv	59
KARU.E1.01_T68 - Karup Lettere erhverv	61
KARU.E2.01_T68 - Karup Erhverv	63
KARU.E2.03_T68 - Karup Erhverv	65
LØGS.E1.01_T68 - Løgstrup Lettere erhverv	67
LØGS.E2.02_T68 - Løgstrup Erhverv	69
MØLD.E2.02_T68 - Møldrup Erhverv	71
RØDK.E1.01_T68 - Rødkærsbro Lettere erhverv	73
SKAL.E1.01_T68 - Skals Lettere erhverv	75
SKAL.E2.02_T68 - Skals Erhverv	77
STOH.E2.02_T68 - Stoholm Erhverv	79
VIBNV.C3.01_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv	81
VIBNV.C3.02_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv	84
VIBNV.C3.03_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv	86
VIBNV.E1.01_T68 - Viborg Nordvest Lettere erhverv	89
VIBNV.E1.05_T68 - Viborg Nordvest Lettere erhverv	91
VIBNV.E1.06_T68 - Viborg Nordvest Lettere erhverv	93
VIBNV.E2.01_T68 - Viborg Nordvest Erhverv	95
VIBS.E2.01_T68 - Viborg Syd Erhverv	97
VIBSV.C3.01_T68 - Viborg Sydvest Centererhverv	99
VIBSV.C3.02_T68 - Viborg Sydvest Centererhverv	101
VIBSV.E1.02_T68 - Viborg Sydvest Lettere erhverv	103
VIBV.C3.01_T68 - Viborg Vest Centererhverv	105
VIBV.E1.01_T68 - Viborg Vest Lettere Erhverv	108

VIBV.E1.03_T68 - Viborg Vest Lettere Erhverv	110
VIBØ.C3.02_T68 - Viborg Øst Centererhverv	112
VIBØ.E1.01_T68 - Viborg Øst Lettere erhverv	114
ØRUM.E1.01_T68 - Ørum Lettere erhverv	117
VIBV.C1.01_T68 - Viborg Vest Centererhverv	119
BBRO.C1.01_T68 - Bjerringbro bymidte	121
BBRO.C1.02_T68 - Bjerringbro bymidte	124
BBRO.C1.03_T68 - Bjerringbro bymidte	127
BBRO.C1.04_T68 - Bjerringbro bymidte	130
BBRO.C1.05_T68 - Bjerringbro bycenter	133
BBRO.C1.06_T68 - Bjerringbro lokalcenter	136
BBRO.C1.07_T68 - Bjerringbro lokalcenter	139
BBRO.C1.08_T68 - Bjerringbro bymidte	142
FRED.C1.01_T68 - Frederiks bymidte	145
FRED.C1.02_T68 - Frederiks bymidte	148
FRED.C1.03_T68 - Frederiks bymidte	151
HAMM.C1.01_T68 - Hammershøj bymidte	154
HAMM.C1.02_T68 - Hammershøj bymidte	156
KARU.C1.01_T68 - Karup bymidte	159
LØGS.C1.01_T68 - Løgstrup bymidte	162
MØLD.C1.01_T68 - Møldrup bymidte	165
RØDK.C1.01_T68 - Rødkærsbro bymidte	168
SKAL.C1.01_T68 - Skals bymidte	171
STOH.C1.01_T68 - Stoholm bymidte	174
VIBM.C1.01_T68 - Viborg bymidte	177
VIBM.C1.02_T68 - Viborg bymidte	179
VIBM.C1.03_T68 - Viborg bymidte	182
VIBM.C1.04_T68 - Viborg bymidte	185
VIBM.C1.05_T68 - Viborg bymidte	187
VIBM.C1.08_T68 - Viborg bymidte	189
VIBM.C1.10_T68 - Viborg bymidte	191
VIBM.C1.11_T68 - Viborg bymidte	193
VIBM.C1.12_T68 - Viborg bymidte	195
VIBM.C1.13_T68 - Viborg bymidte	198
VIBM.C1.14_T68 - Viborg bymidte	201

VIBM.C1.15_T68 - Viborg bymidte	203
VIBM.C1.17_T68 - Viborg bymidte	205
VIBNV.C1.01_T68 - Viborg Nordvest Bydelscenter	207
VIBNV.C1.02_T68 - Viborg Nordvest Bydelscenter	210
VIBS.C1.01_T68 - Viborg Syd Lokalcenter	212
VIBSV.C1.01_T68 - Viborg Sydvest Bycenter og Bydelscenter	215
VIBSV.C1.02_T68 - Viborg Sydvest Bydelscenter	218
VIBSV.C1.03_T68 - Viborg Sydvest Bycenter	221
VIBSV.C1.04_T68 - Viborg Sydvest Bycenter	223
VIBSV.C1.05_T68 - Viborg Sydvest Bycenter	226
VIBSV.C1.06_T68 - Viborg Sydvest Bycenter	229
VIBØ.C1.01_T68 - Viborg Øst Bydelscenter	232
VIBØ.C1.02_T68 - Viborg Øst Lokalcenter Overlund	234
VIBØ.C1.03_T68 - Viborg Øst Lokalcenter Houlkær	237
VIBØ.C1.04_T68 - Viborg Øst Lokalcenter Taphede	240
ØRUM.C1.01_T68 - Ørum bymidte	242
VIBSV.R1.02_T68 - Viborg Sydvest Grønne arealer	245

VIBS.B4.05_T68 - Viborg Syd Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.

Liberales erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restauranter, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1, samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

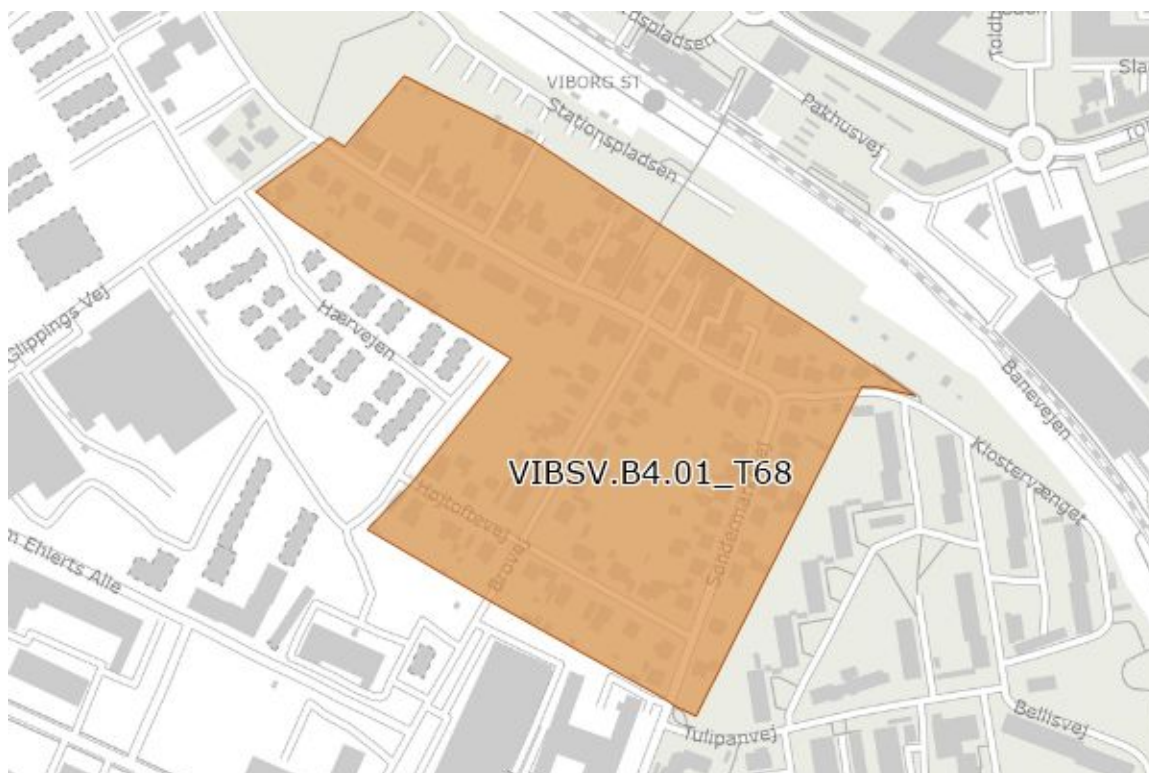
Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.B4.01_T68 - Viborg Sydvest

Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.

Liberales erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restauranter, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1, samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

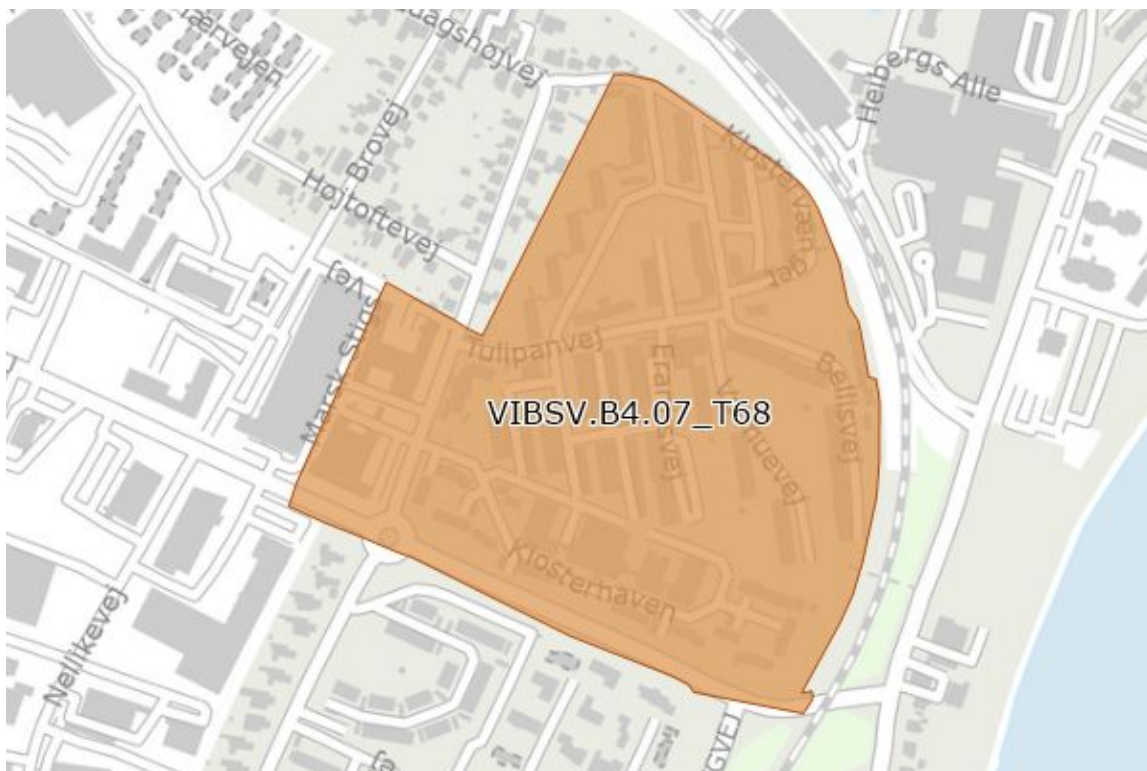
Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.B4.07_T68 - Viborg Sydvest

Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Plejecenter, daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.

Liberales erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restauranter, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocenten mod Marsk Stigs Vej må ikke overstige 50.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

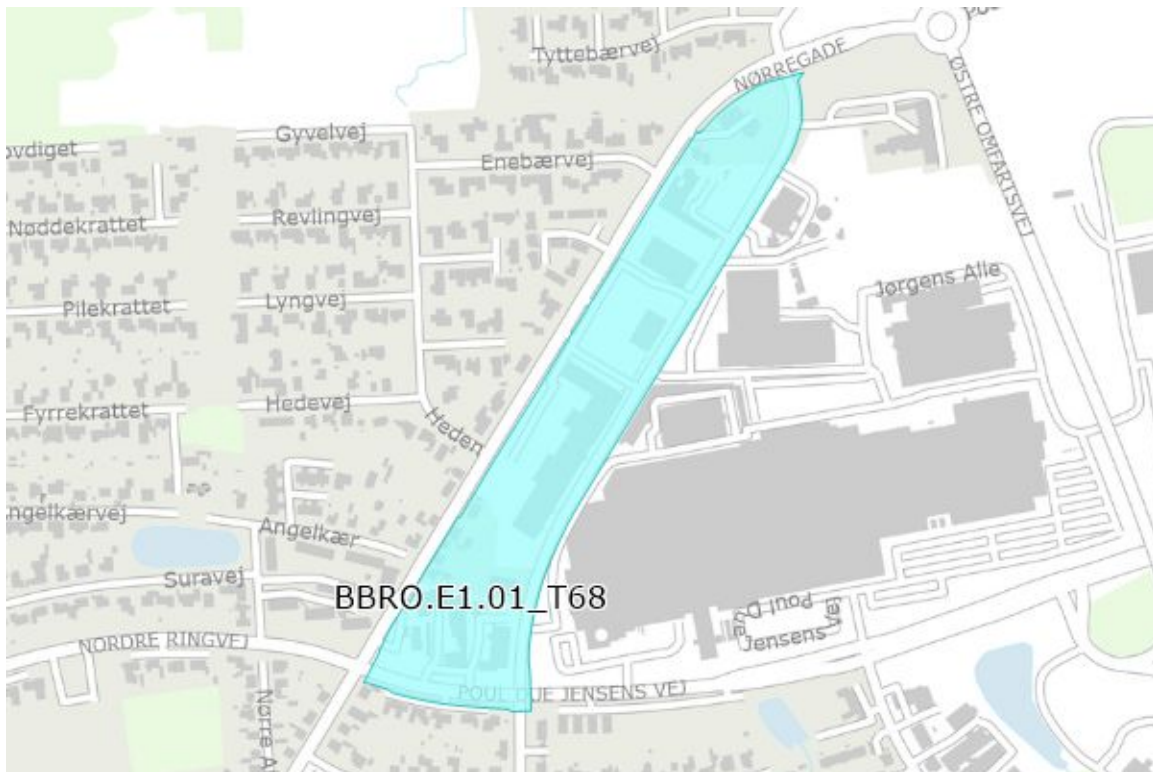
Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

BBRO.E1.01_T68 - Bjerringbro Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Nej.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

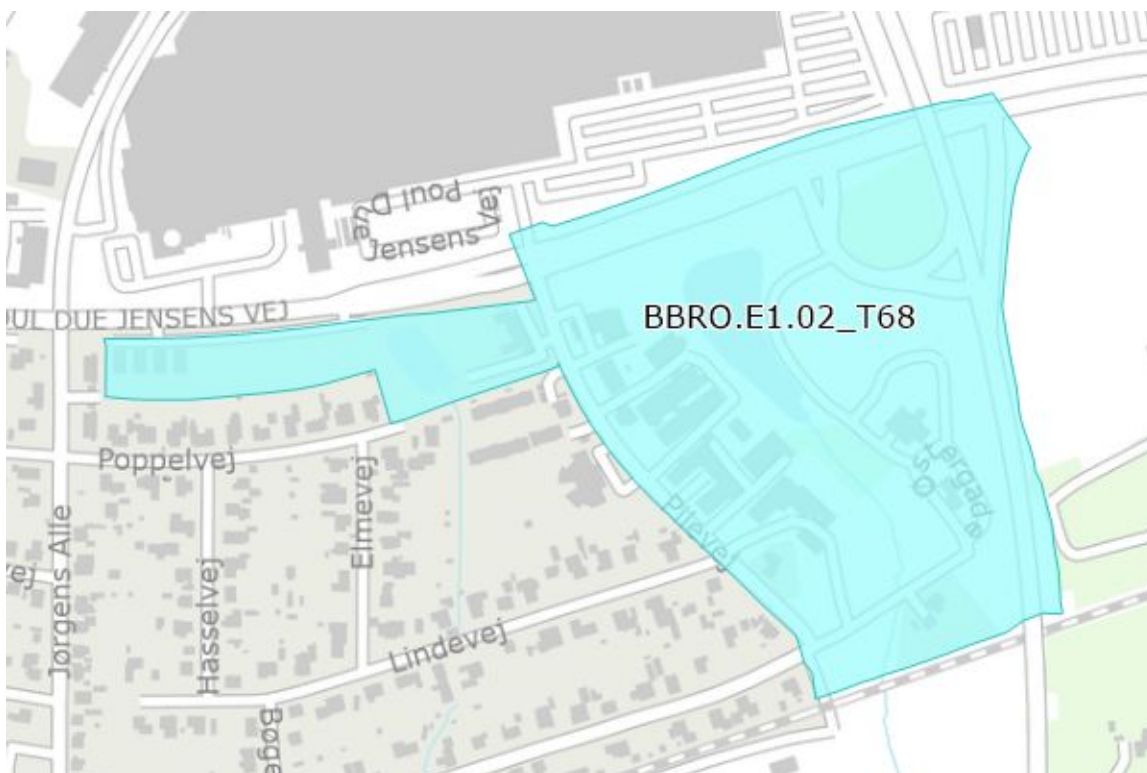
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der skal etableres allé-beplantning langs Jørgens Allé.

BBRO.E1.02_T68 - Bjerringbro Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Nej.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

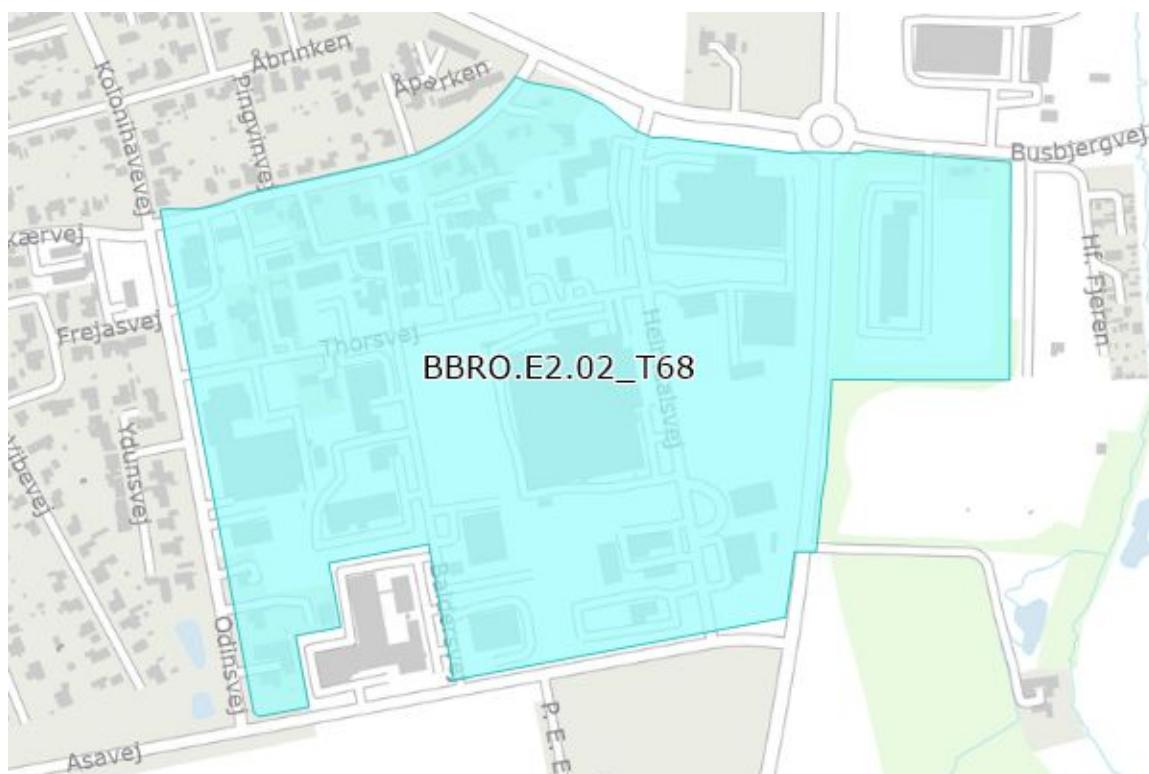
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området kan desuden anvendes til parkering.

BBRO.E2.02_T68 - Bjerringbro Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed, butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Området er en del af SPV Heimdalsvej (BBRO.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 19.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende. Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed må ikke overstige 100.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

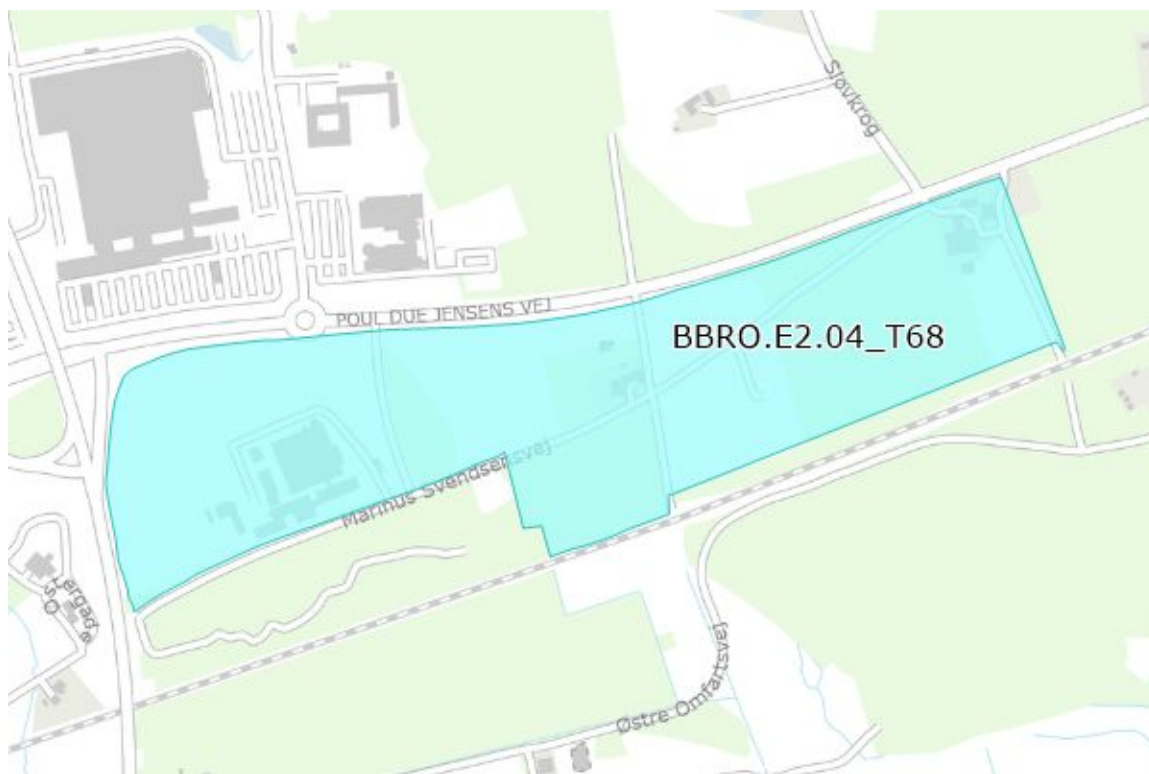
Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

BBRO.E2.04_T68 - Bjerringbro Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Nej.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

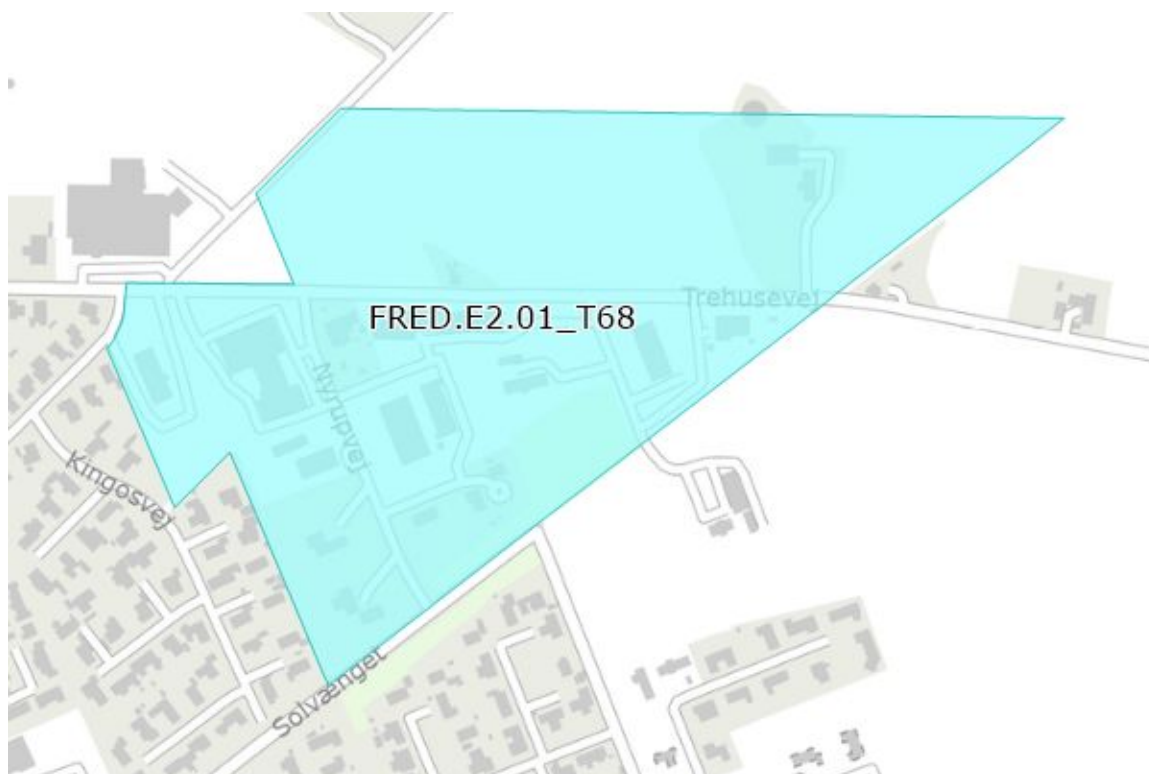
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Områdets karakter fordrer skærpede krav til bygningers formgivning, materialevalg m.m.

FRED.E2.01_T68 - Frederiks Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Området er en del af SPV Frederiks (FRED.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 5.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

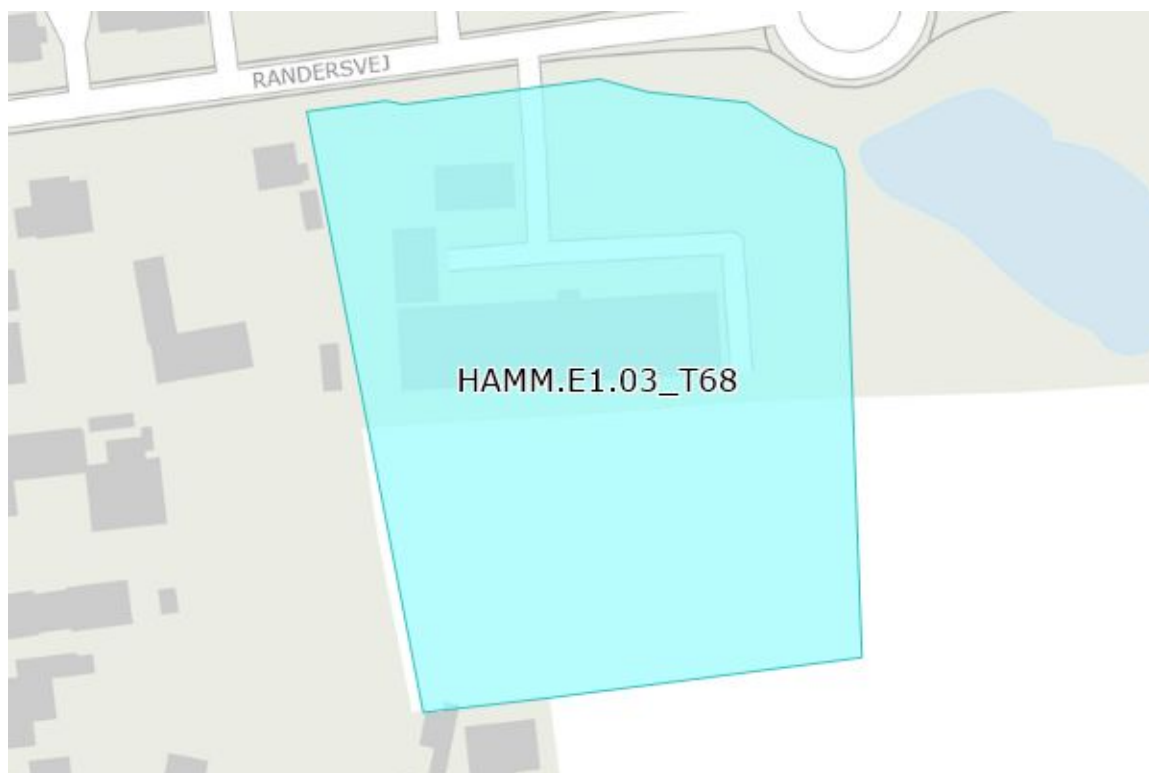
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Beplantningsbæltet langs Alhedestien skal bevares og vedligeholdes. Område med særlige drikkevandsinteresser.

HAMM.E1.03_T68 - Hammershøj

Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Hammershøj (HAMM.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 5.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

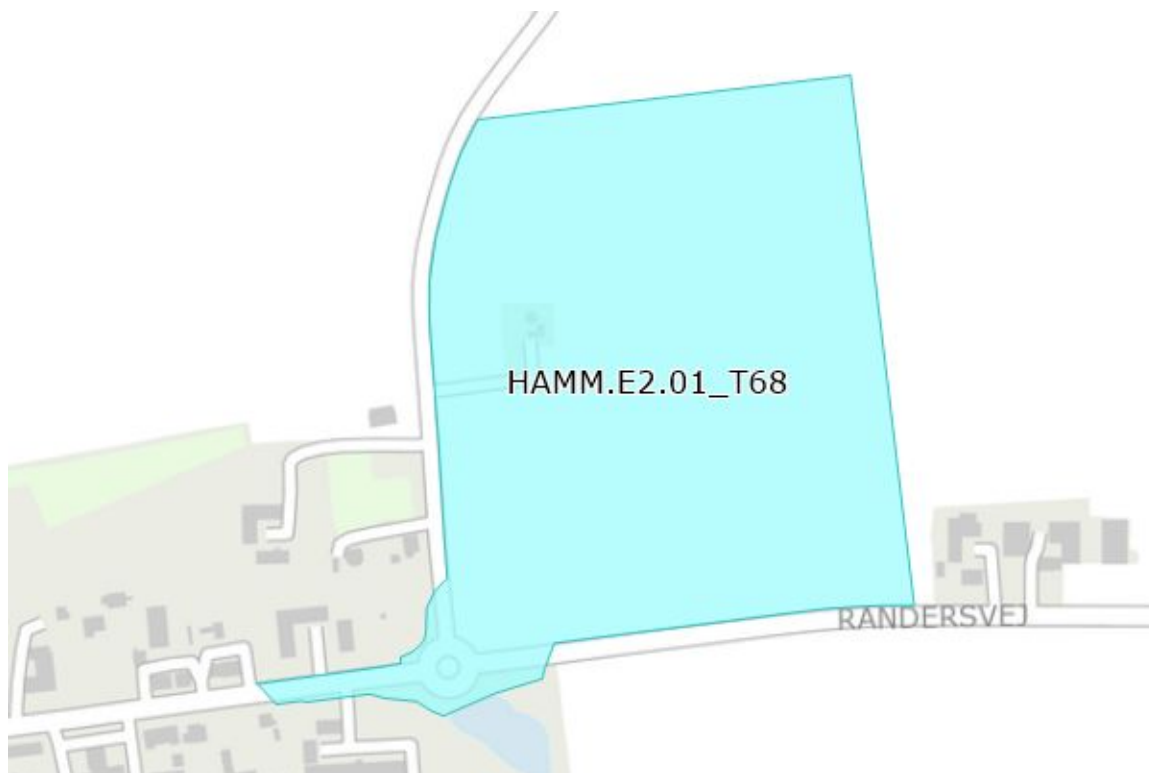
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

HAMM.E2.01_T68 - Hammershøj

Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Området er en del af SPV Hammershøj (HAMM.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 5.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

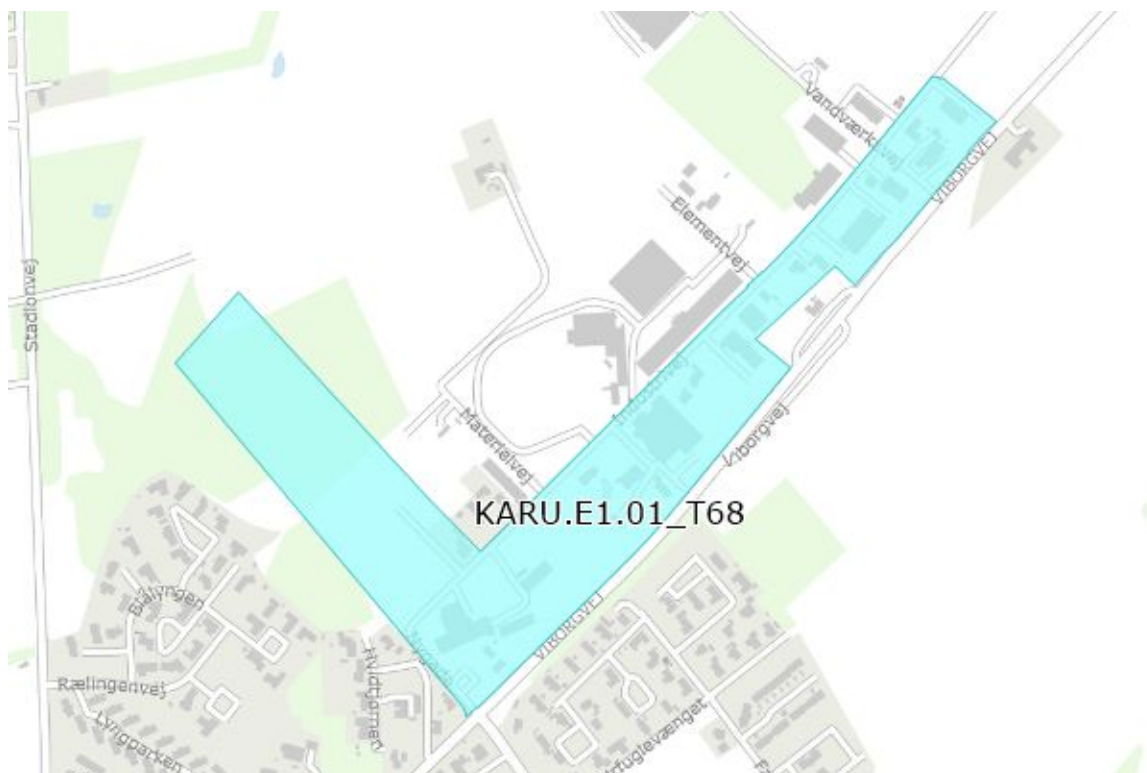
Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

KARU.E1.01_T68 - Karup Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Industrivej (KARU.D5.1). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 5.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

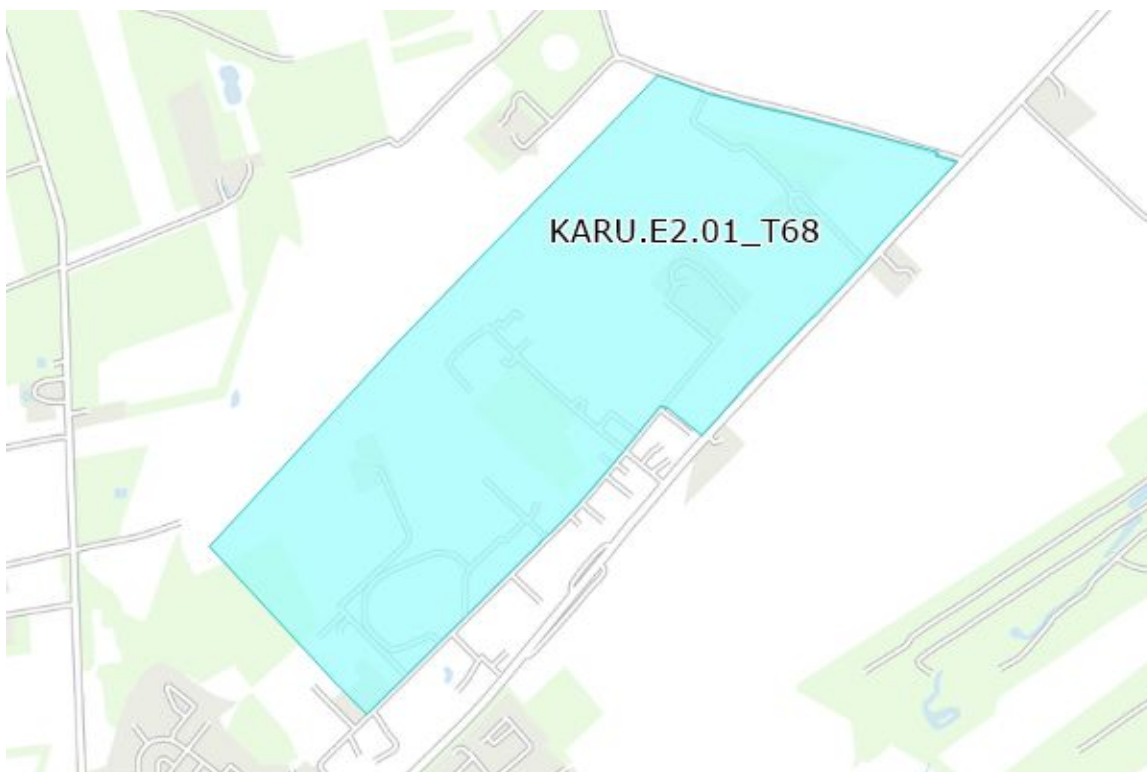
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Et 25 m bredt bælte langs Herning-Viborg landevejen skal henligge som græsareal friholdt for bebyggelse. Område med støj fra lufthavn. Område med beskyttet hede.

KARU.E2.01_T68 - Karup Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Området er en del af SPV Industrivej (KARU.D5.1). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 5.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

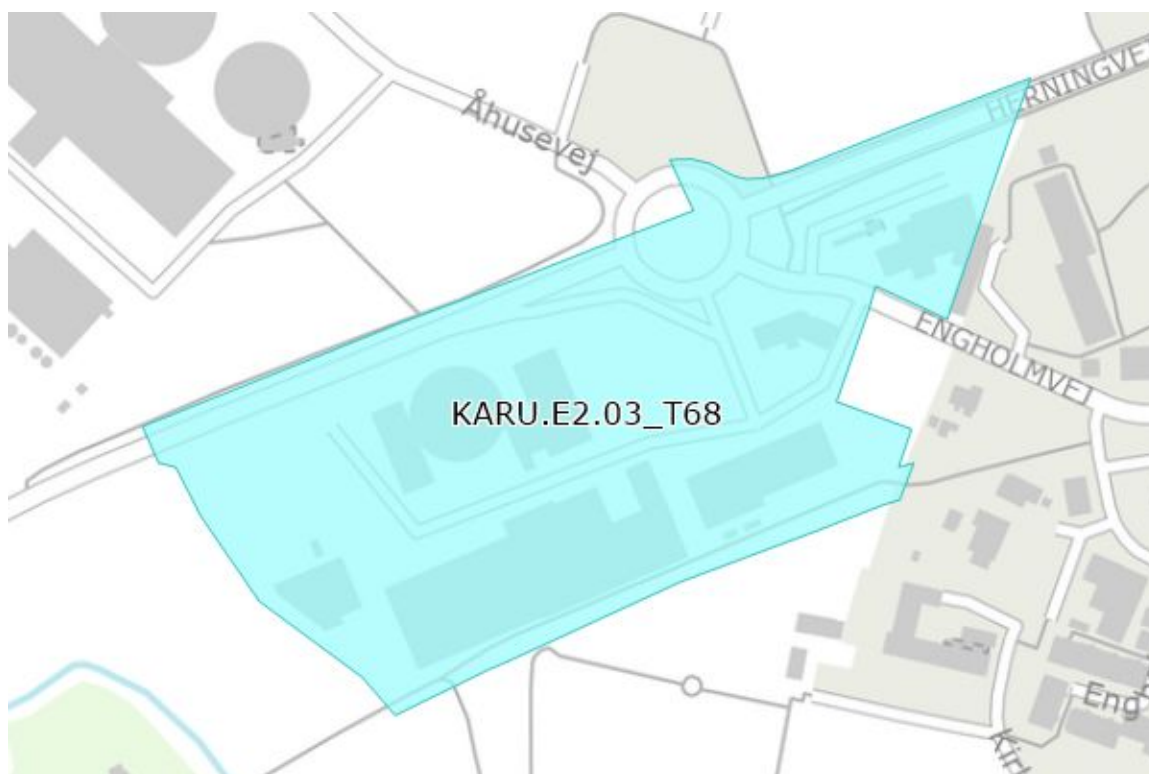
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med støj fra lufthavn.

KARU.E2.03_T68 - Karup Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Området er en del af SPV Engholmvej (KARU.D5.2). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 1.500 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende. Højden er maks. 8,5 m for matr. 3y Karup by, Karup samt maks. 18 m og 28 m for enkelte bygninger på matr. 2g, Karup By, Karup. Endvidere silo med et grundplan på maks. 980 m² samt erhvervsbygning på maks. 500 m² på matr. 2g, Karup By, Karup.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med støj fra lufthavn.

LØGS.E1.01_T68 - Løgstrup Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Løgstrup (LØGS.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

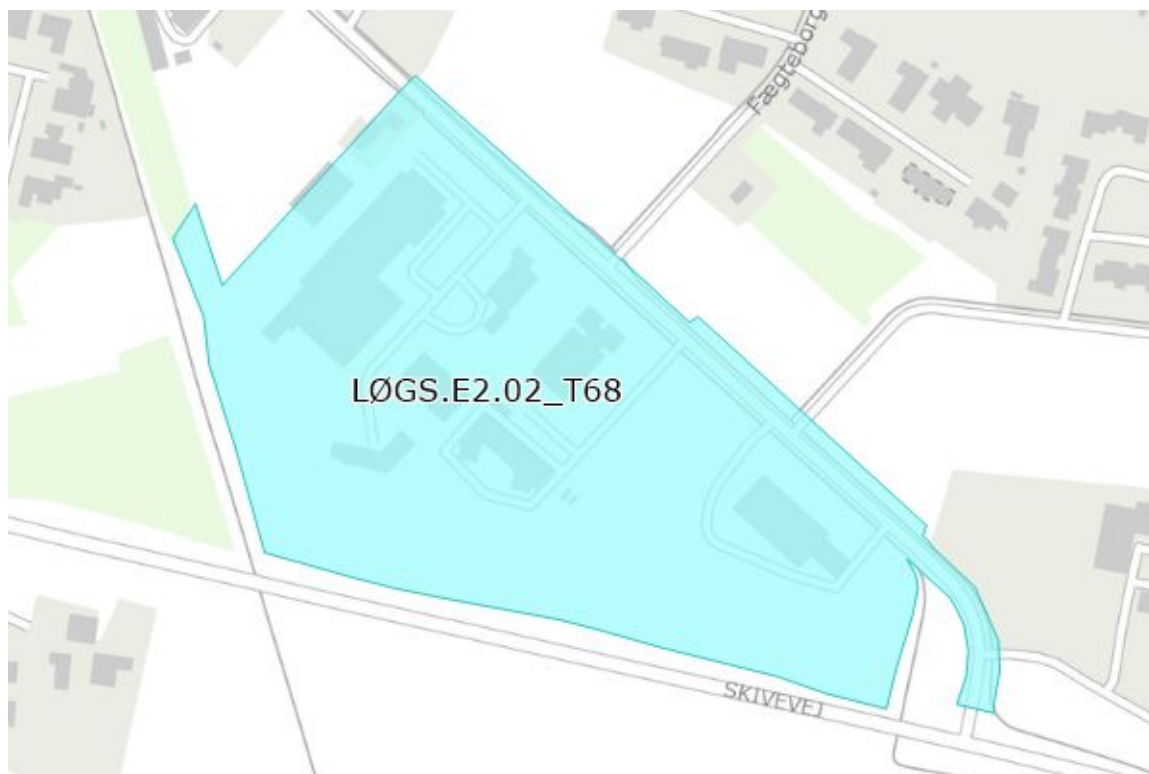
Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

LØGS.E2.02_T68 - Løgstrup Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Området er en del af SPV Løgstrup (LØGS.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

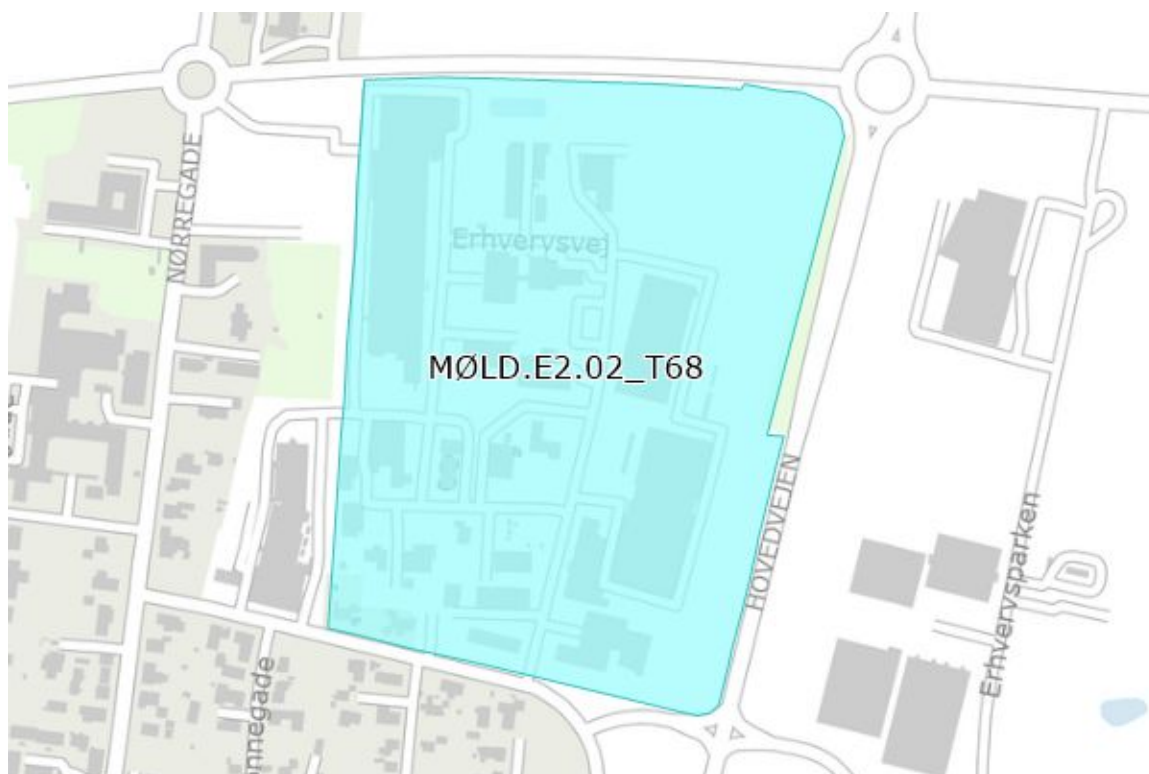
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MØLD.E2.02_T68 - Møldrup Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, produktionsvirksomhed, butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Området er en del af SPV Møldrup (MØLD.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 13.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades højde på maks. 80 m ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

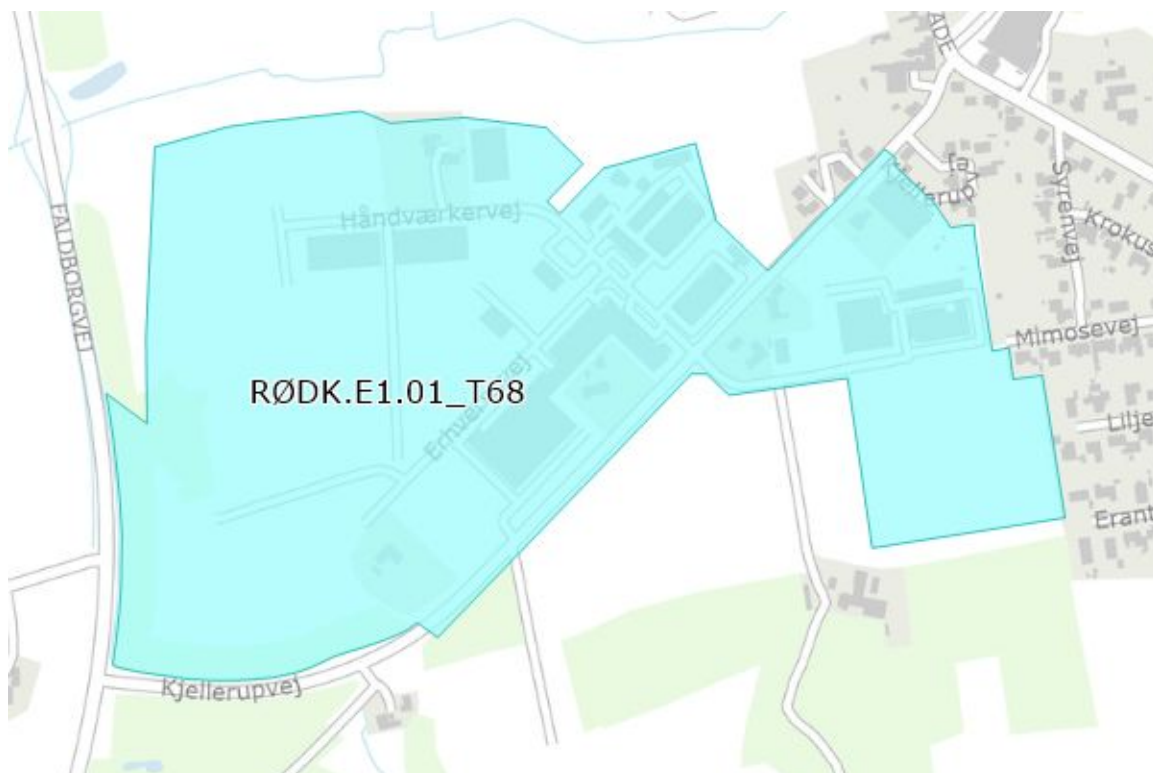
Maksimalt tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

RØDK.E1.01_T68 - Rødkærsbro Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Rødkærsbro (RØDK.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 5.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 8.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

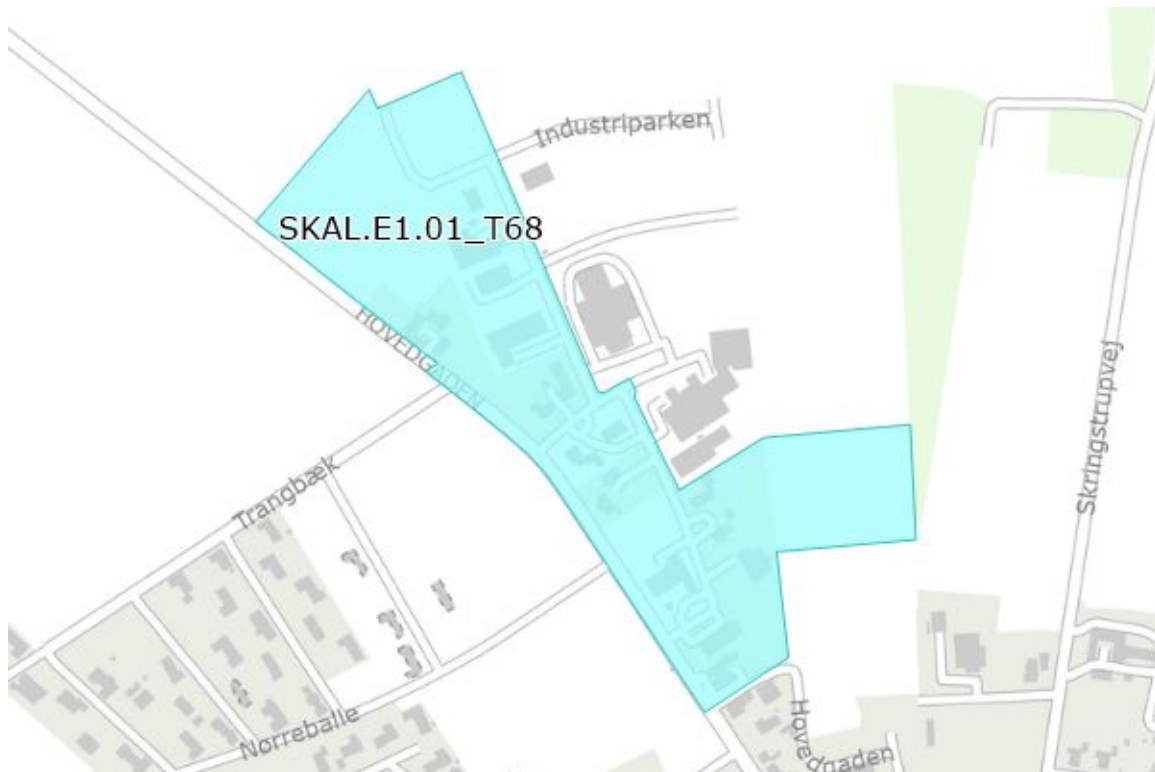
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Vej-, manøvre- og parkeringsareal skal etableres med fast bund.

SKAL.E1.01_T68 - Skals Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Skals (SKAL.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 5.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

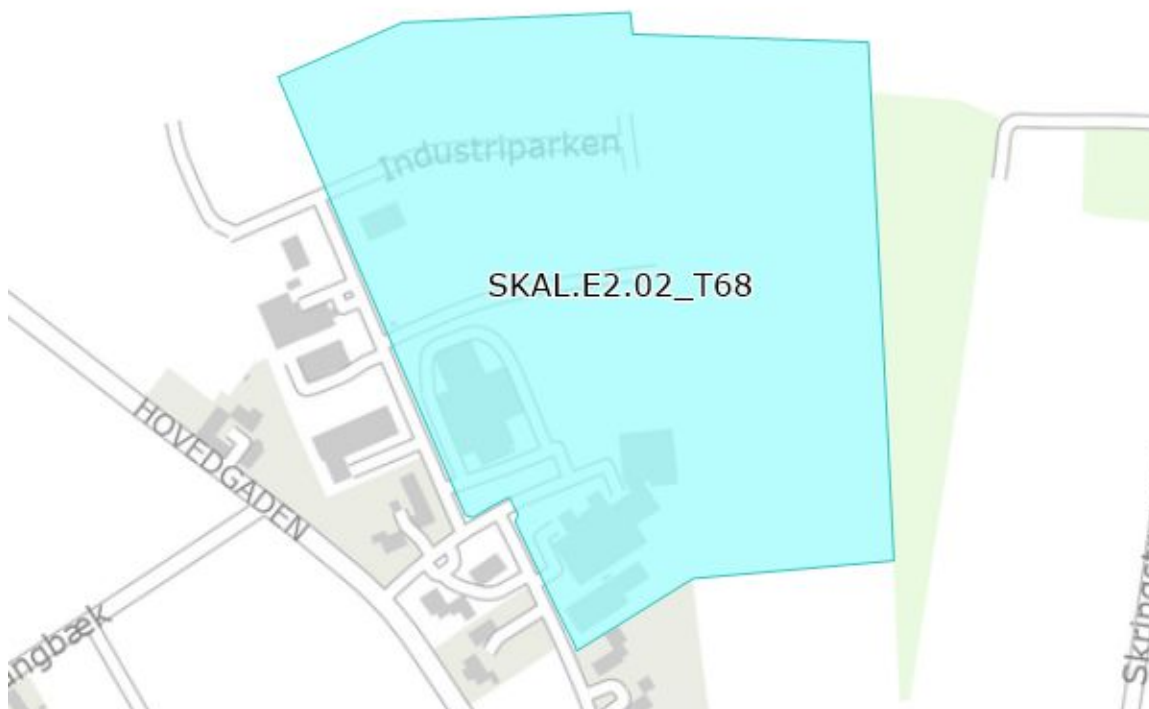
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SKAL.E2.02_T68 - Skals Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Området er en del af SPV Skals (SKAL.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 5.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

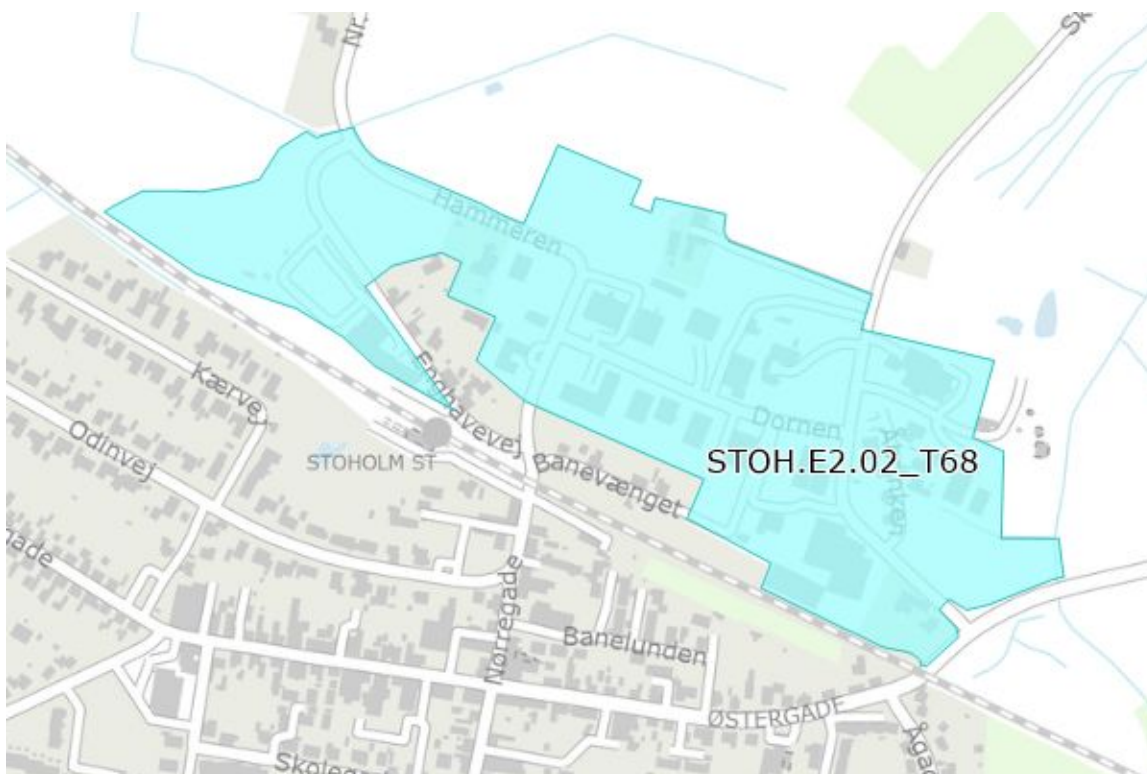
Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STOH.E2.02_T68 - Stoholm Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Området er en del af SPV Stoholm (STOH.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 5.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

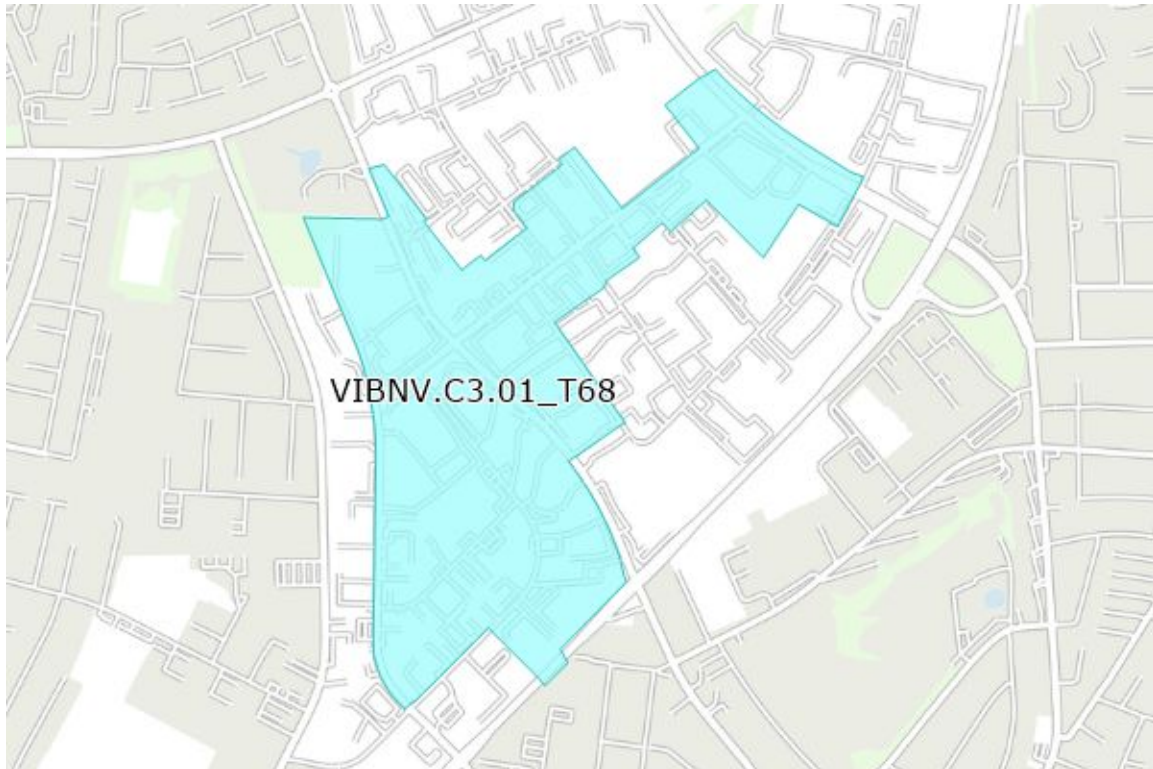
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.C3.01_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af SPV Gl. Skivevej (VIBNV.D5.1). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 51.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

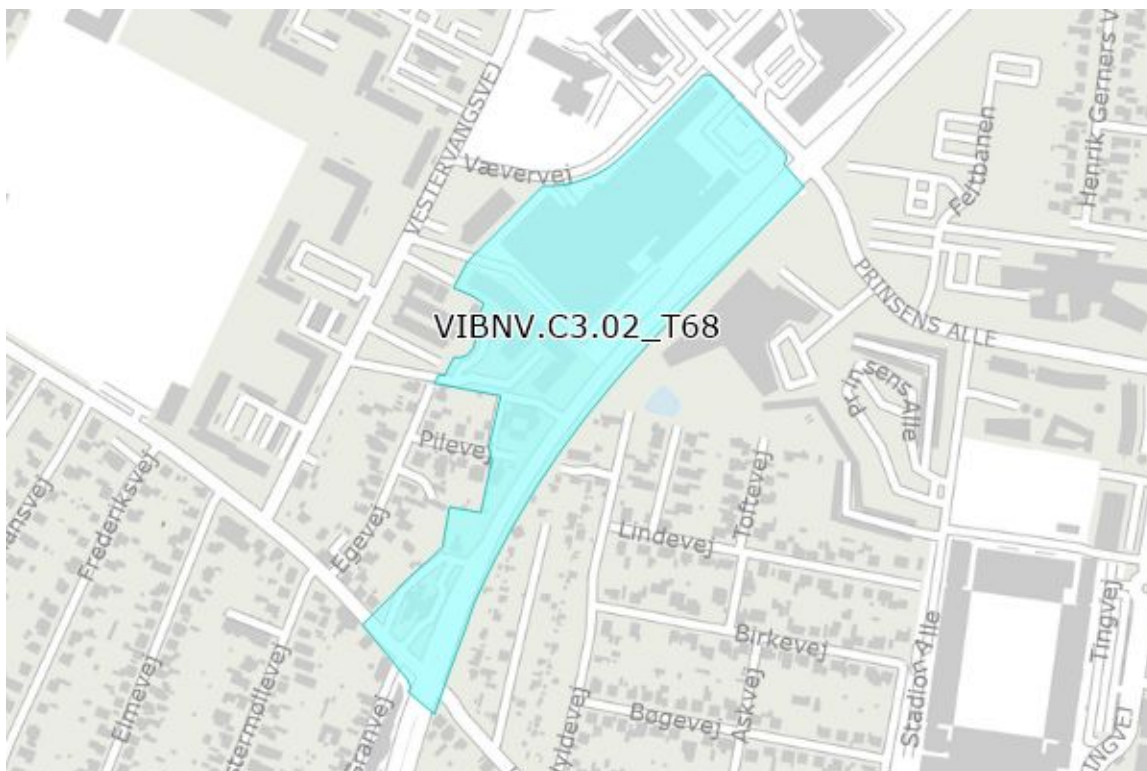
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej.

VIBNV.C3.02_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Nej.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

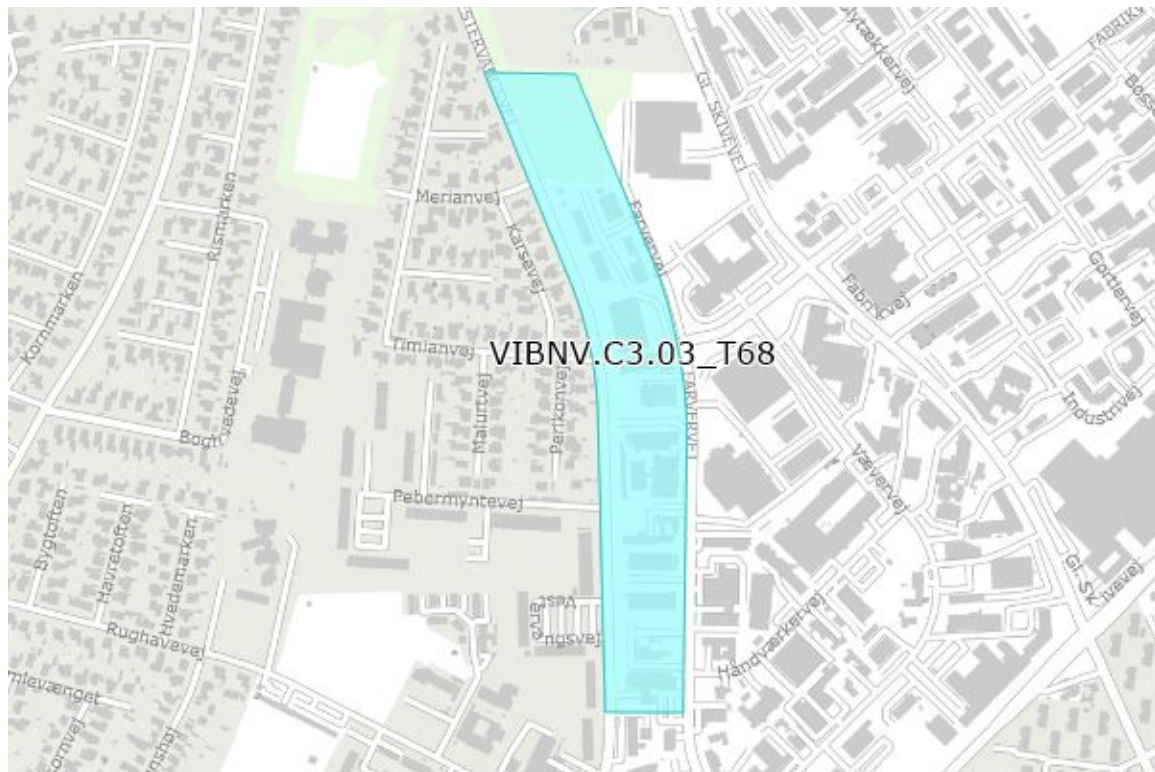
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej.

VIBNV.C3.03_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af SPV Gl. Skivevej (VIBNV.D5.1). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 51.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

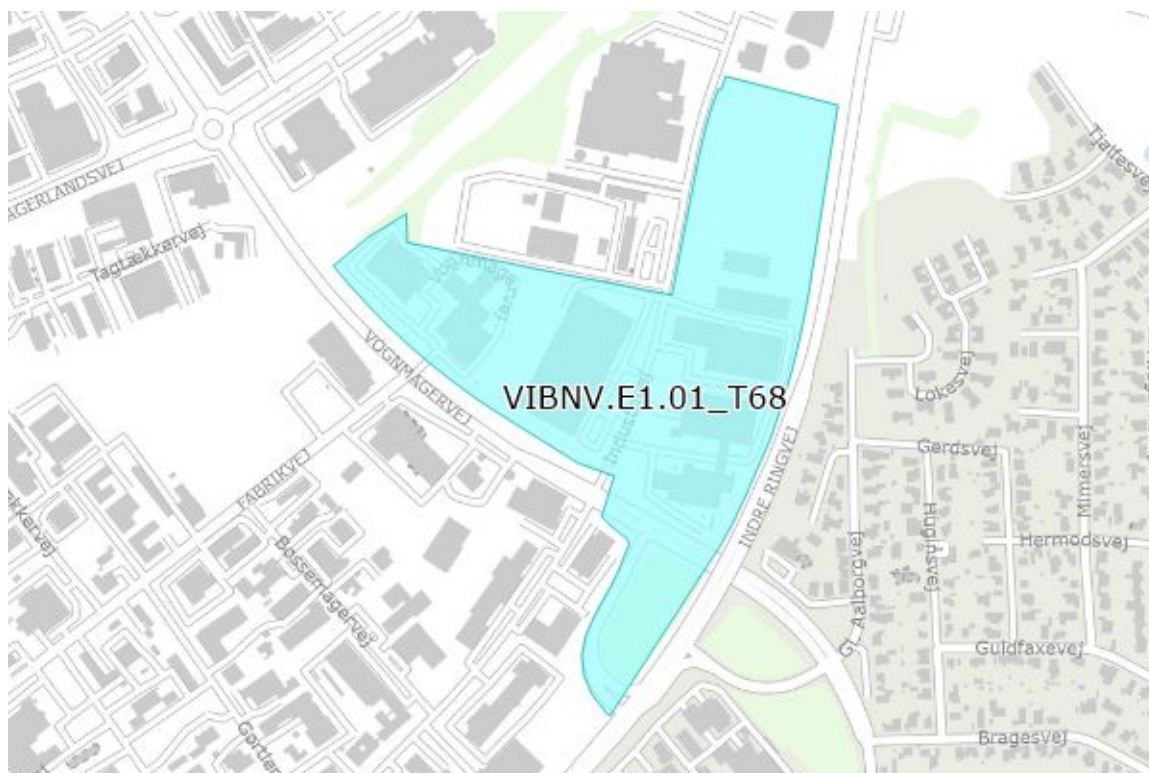
Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.E1.01_T68 - Viborg Nordvest

Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Indre Ringvej (VIBNV.D5.2).

Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 20.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

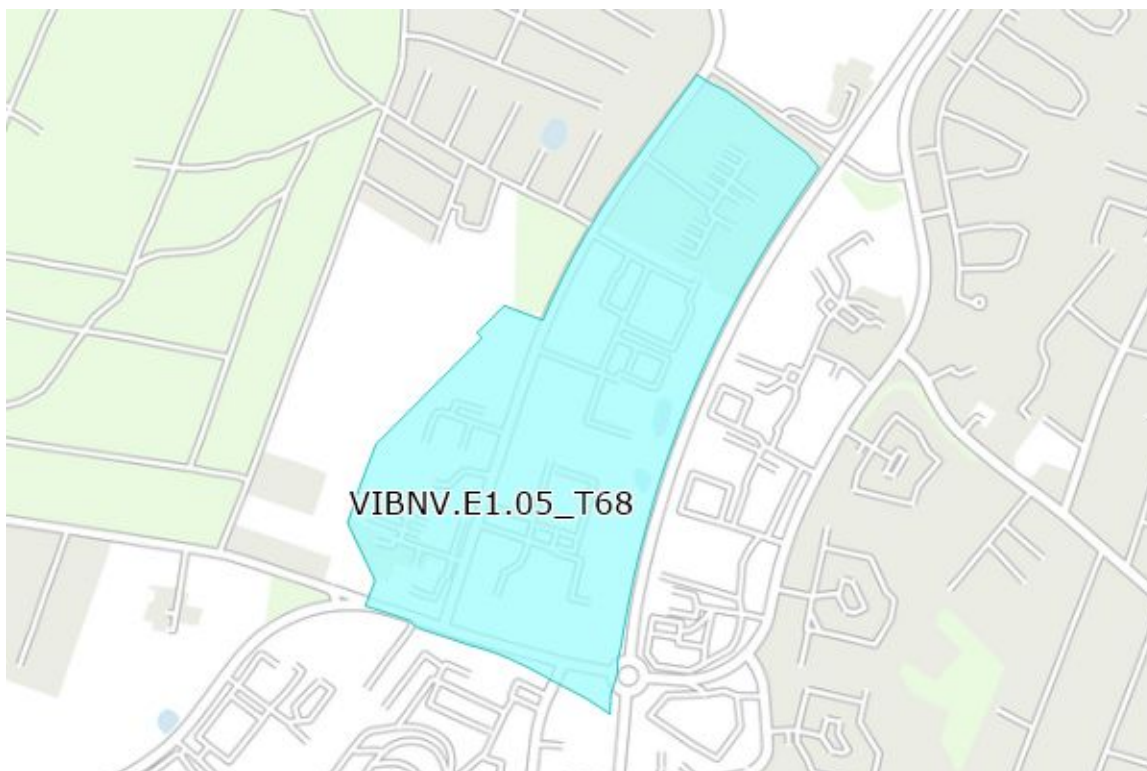
Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.E1.05_T68 - Viborg Nordvest

Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Vestre Ringvej (VIBNV.D5.3).

Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 15.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 60.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

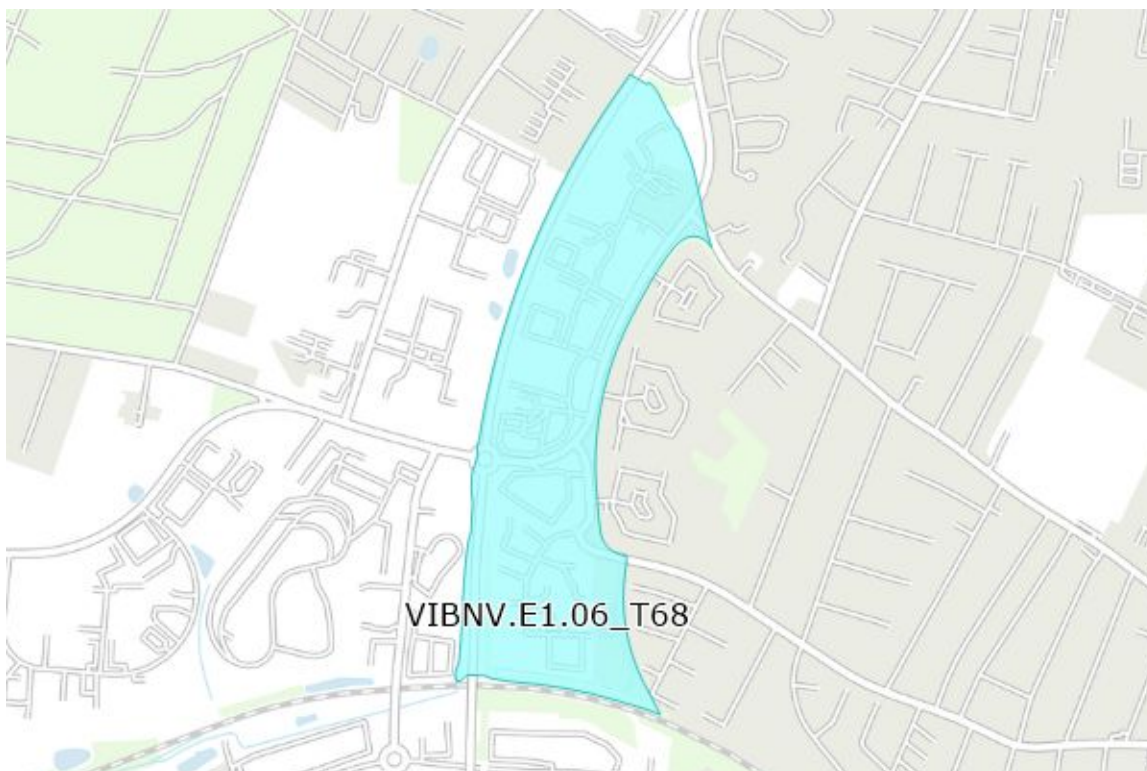
Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.E1.06_T68 - Viborg Nordvest

Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Vestre Ringvej (VIBNV.D5.3).

Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 15.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 60.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

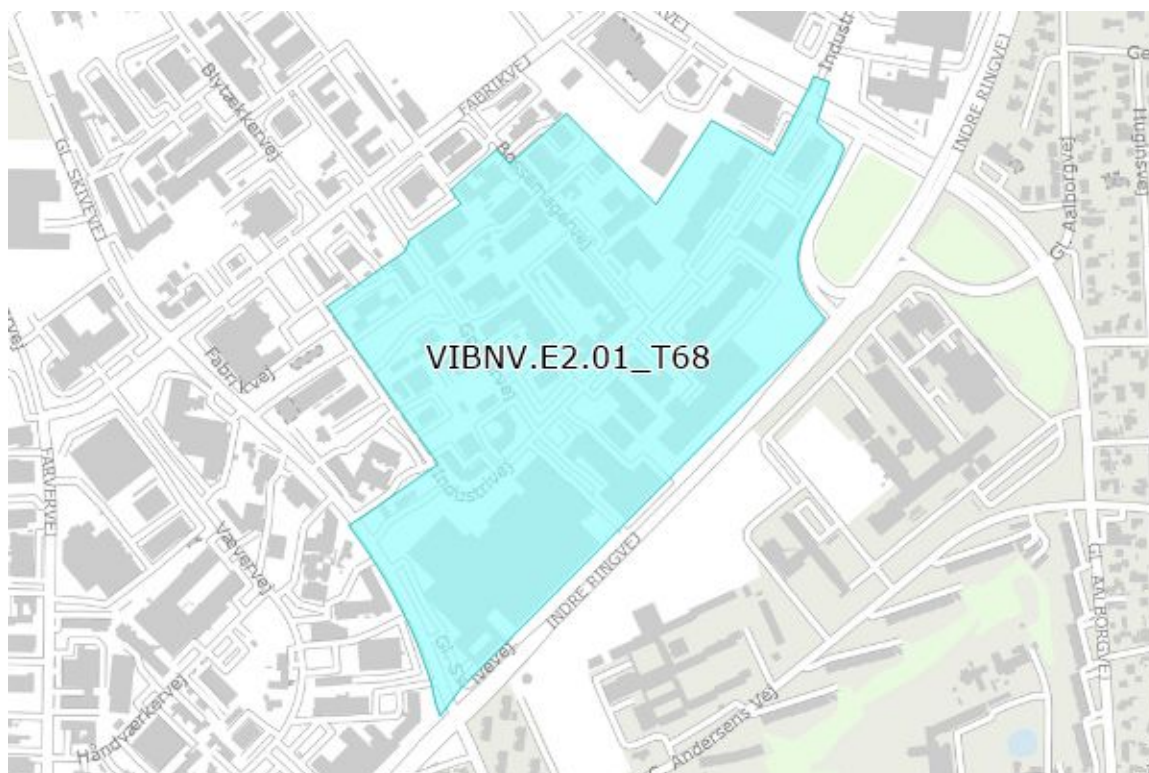
Minimum udstykningsstørrelse er **2500 m²**

Særlige bestemmelser

Der kan tillades udstilling på ejendommen matr.nr. 485a Viborg markjorder.

VIBNV.E2.01_T68 - Viborg Nordvest

Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed, butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun håndværksrelateret uddannelse.

Detailhandel: Området er en del af SPV Gl. Skivevej (VIBNV.D5.1). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 51.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun foreninger. Kun administrative erhverv langs Indre Ringvej.

Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

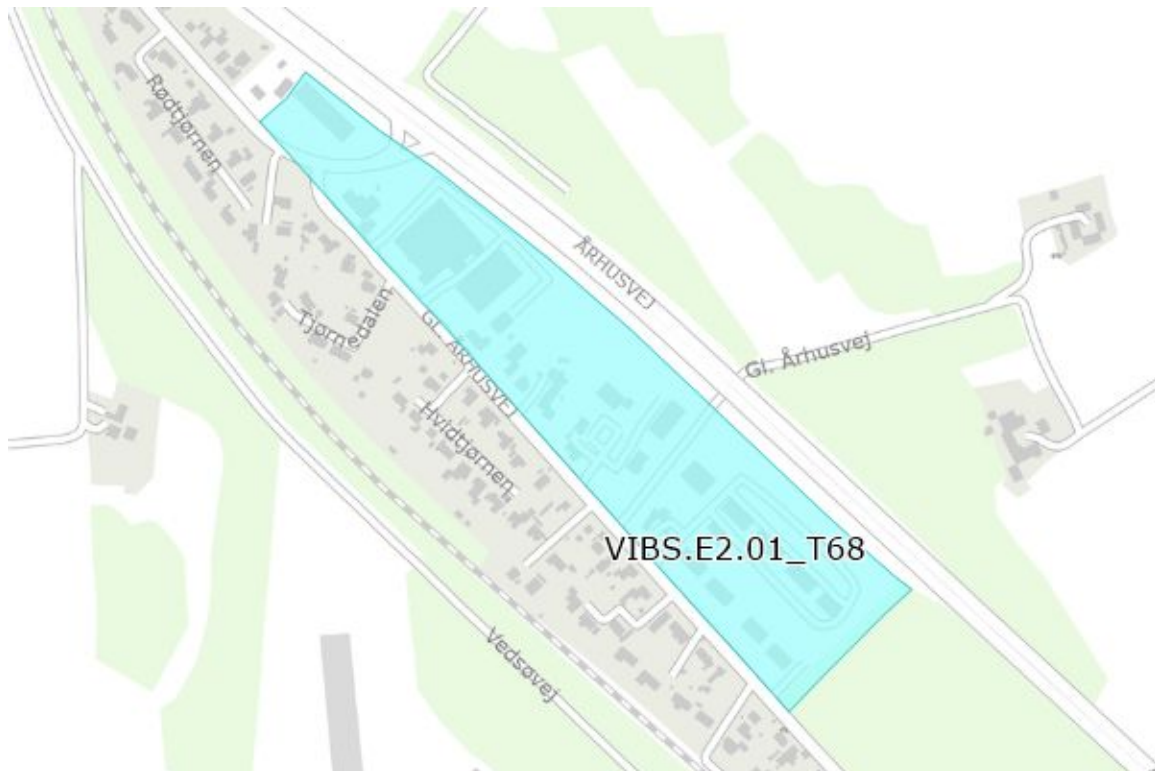
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej.

VIBS.E2.01_T68 - Viborg Syd Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Nej.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

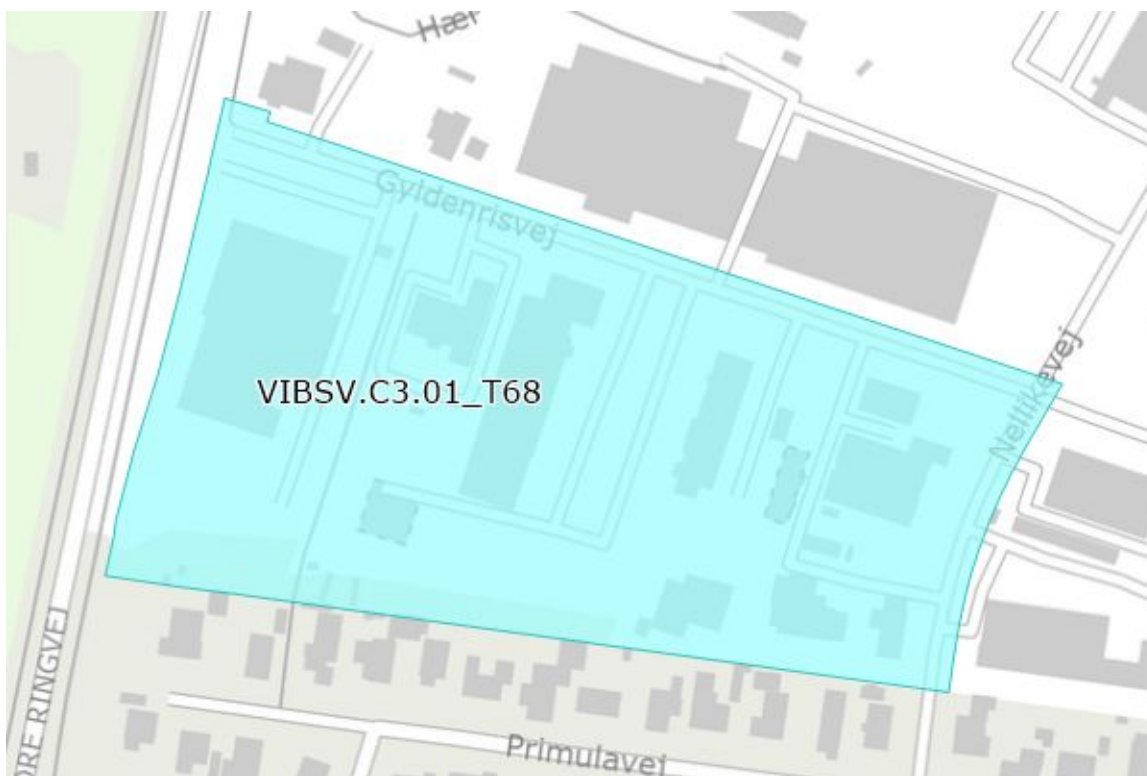
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.C3.01_T68 - Viborg Sydvest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Nej.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Mod Indre Ringvej må bebyggelsesprocenten ikke overstige 70. Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

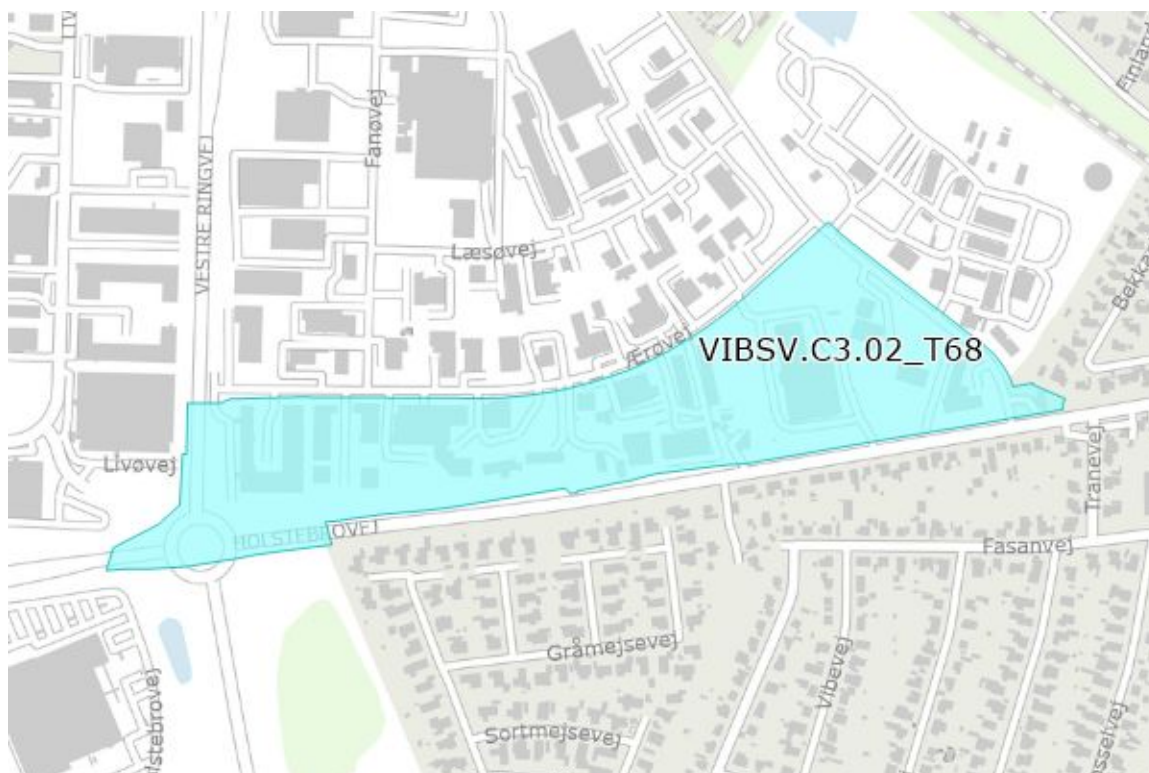
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.C3.02_T68 - Viborg Sydvest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret uddannelse.

Detailhandel: Nej.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

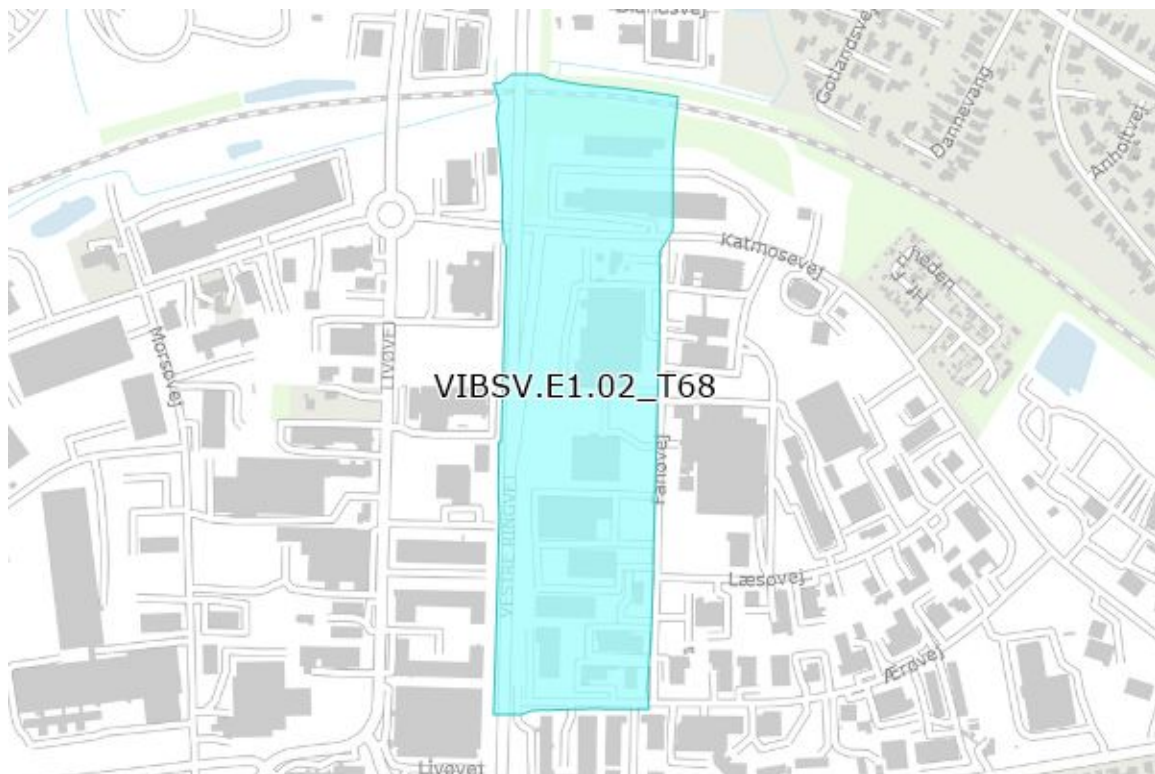
Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.E1.02_T68 - Viborg Sydvest

Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Nej.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

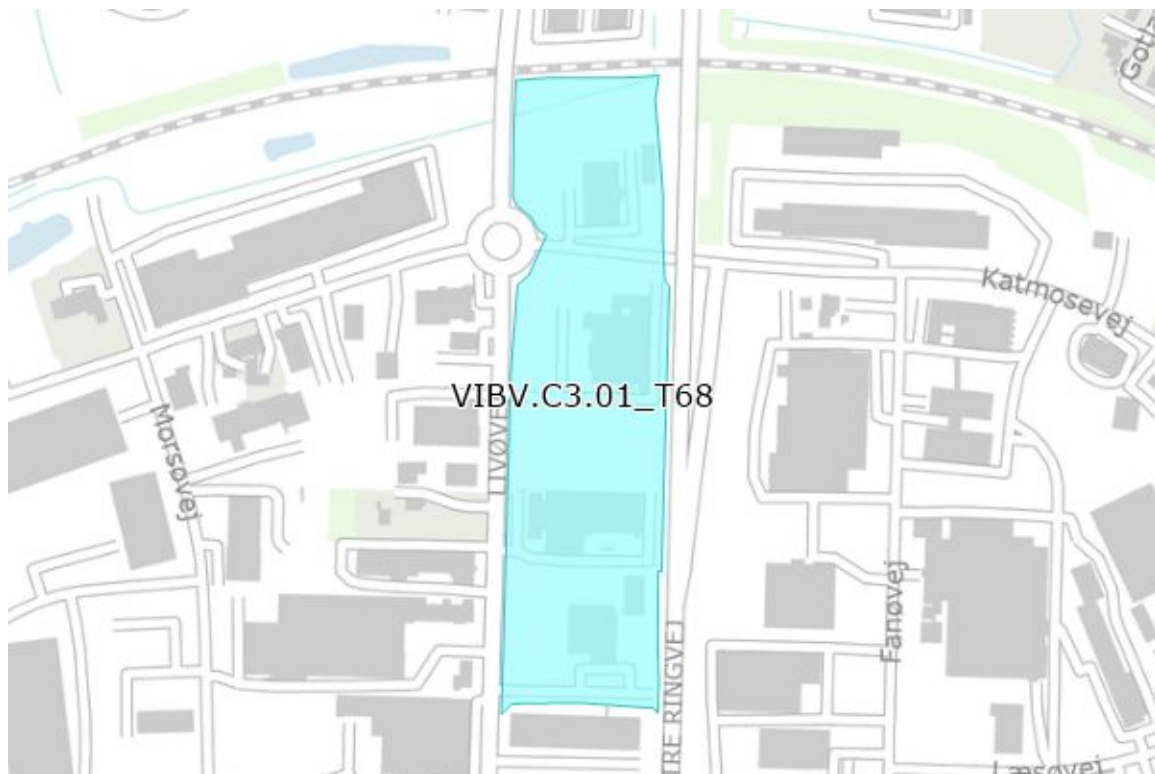
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBV.C3.01_T68 - Viborg Vest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Livøvej (VIBV.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 15.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i aflastningsområdet: 20.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Kun engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2 samt mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

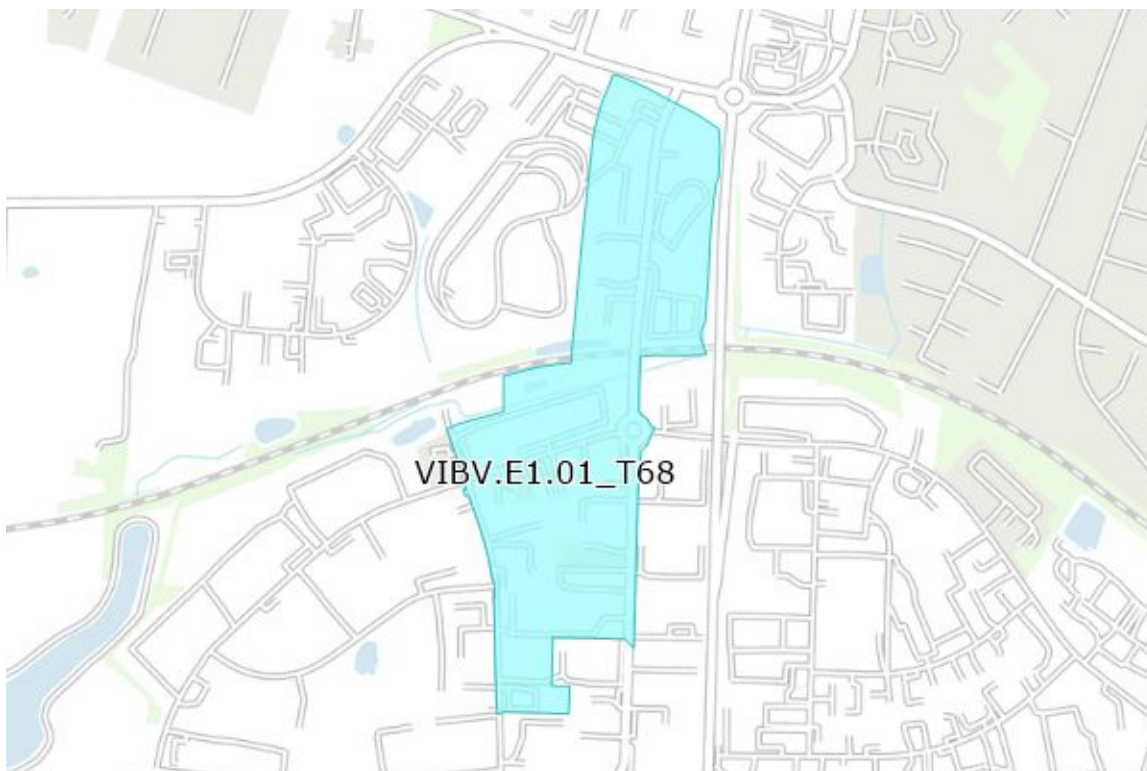
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBV.E1.01_T68 - Viborg Vest Lettere Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Livøvej (VIBV.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 15.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i aflastningsområdet: 20.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **2500 m²**

VIBV.E1.03_T68 - Viborg Vest Lettere Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Nej.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

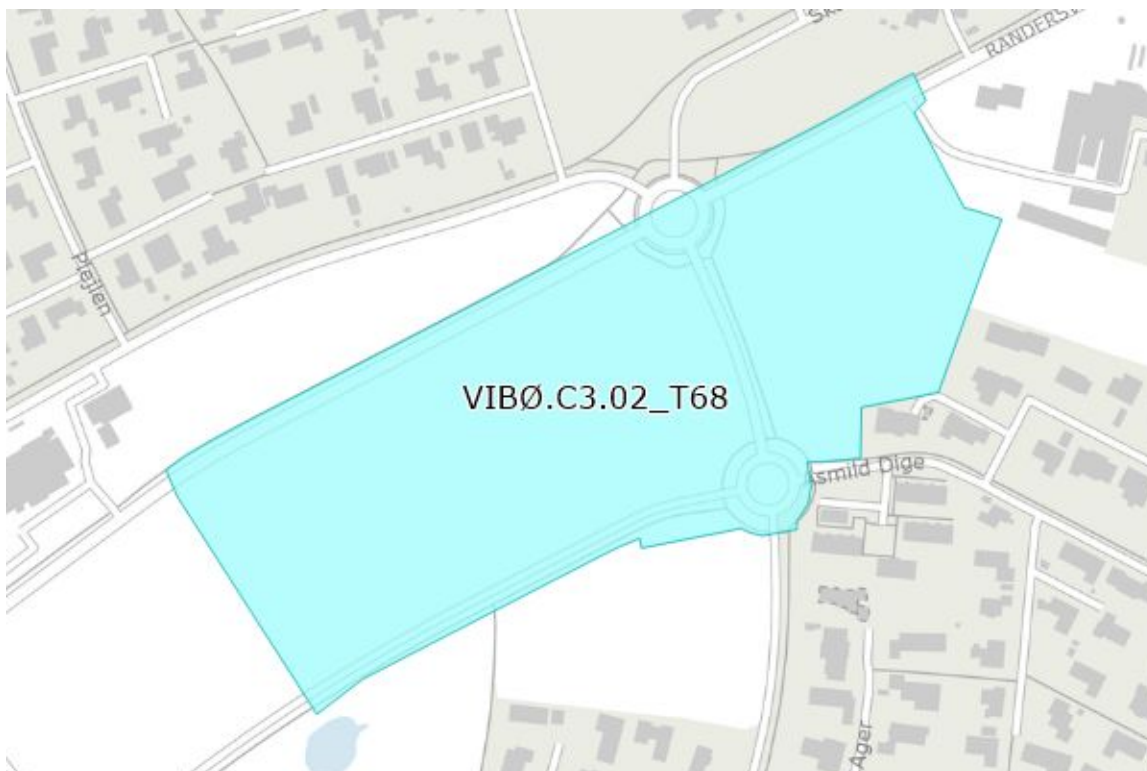
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.C3.02_T68 - Viborg Øst Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Kun boliger og lignende i tilknytning til almen service.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af SPV Randersvej (VIBØ.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 17.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

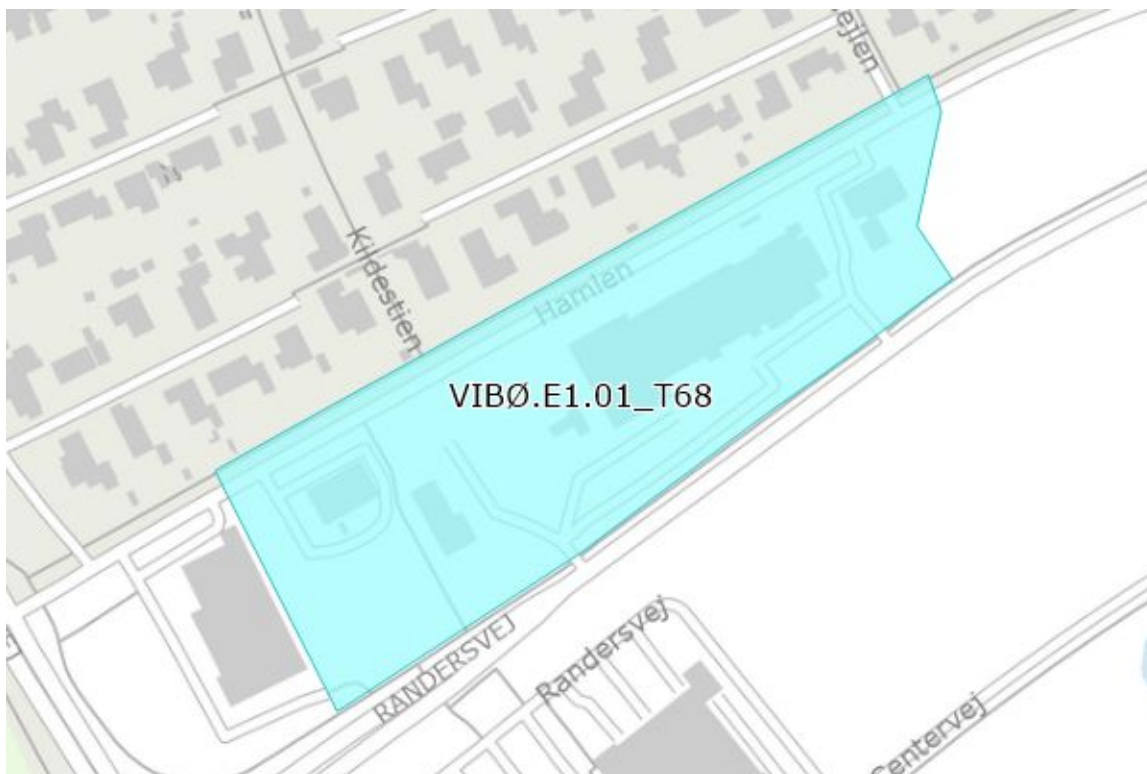
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.E1.01_T68 - Viborg Øst Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Randersvej (VIBØ.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 17.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Dog op til miljøklasse 4 i områder udlagt til detailhandel med særlig pladskrævende varer jf. retningslinje 2.

Udstykning

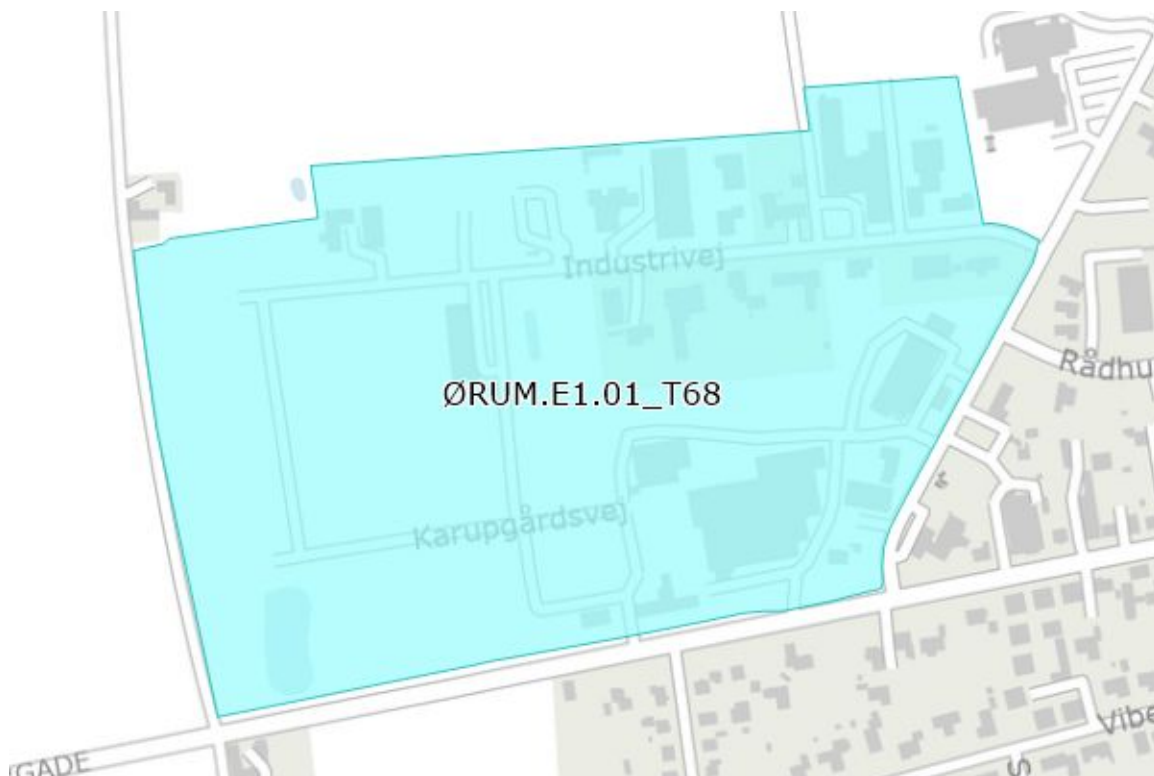
Minimum udstykningsstørrelse er **1500 m²**

Særlige bestemmelser

Der skal etableres en ubrudt støjafskærmning med beplantning langs rammeområdets

afgrænsning mod Hamlen for ejendomme med mulighed for detailhandel med særlig pladskrævende varer.

ØRUM.E1.01_T68 - Ørum Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Området er en del af SPV Ørum (ØRUM.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 5.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9,5 m**

Der kan tillades en højde på maks. 15 m ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

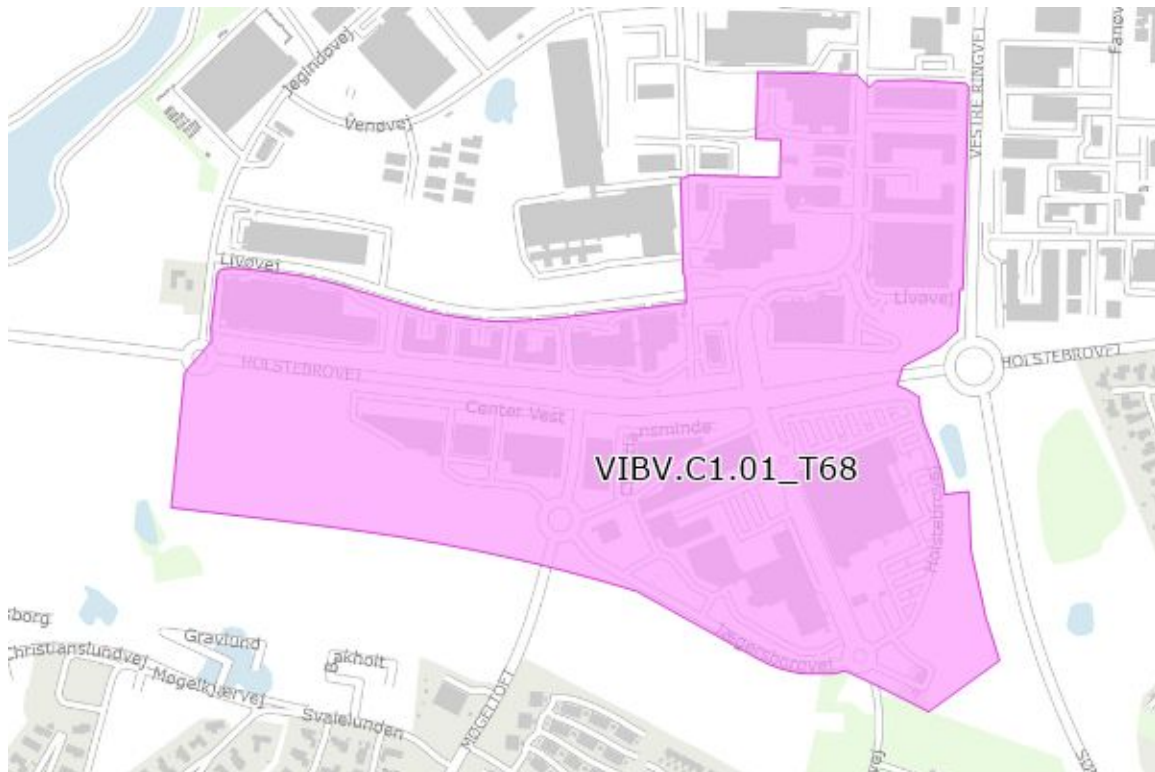
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBV.C1.01_T68 - Viborg Vest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, aflastningsområde, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Aflastningsområde Holstebrovej (VIBV.D3).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 3.900 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 15.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i aflastningsområdet: 100.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun engros samt mindre produktion og værksted i tilknytning til

Øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

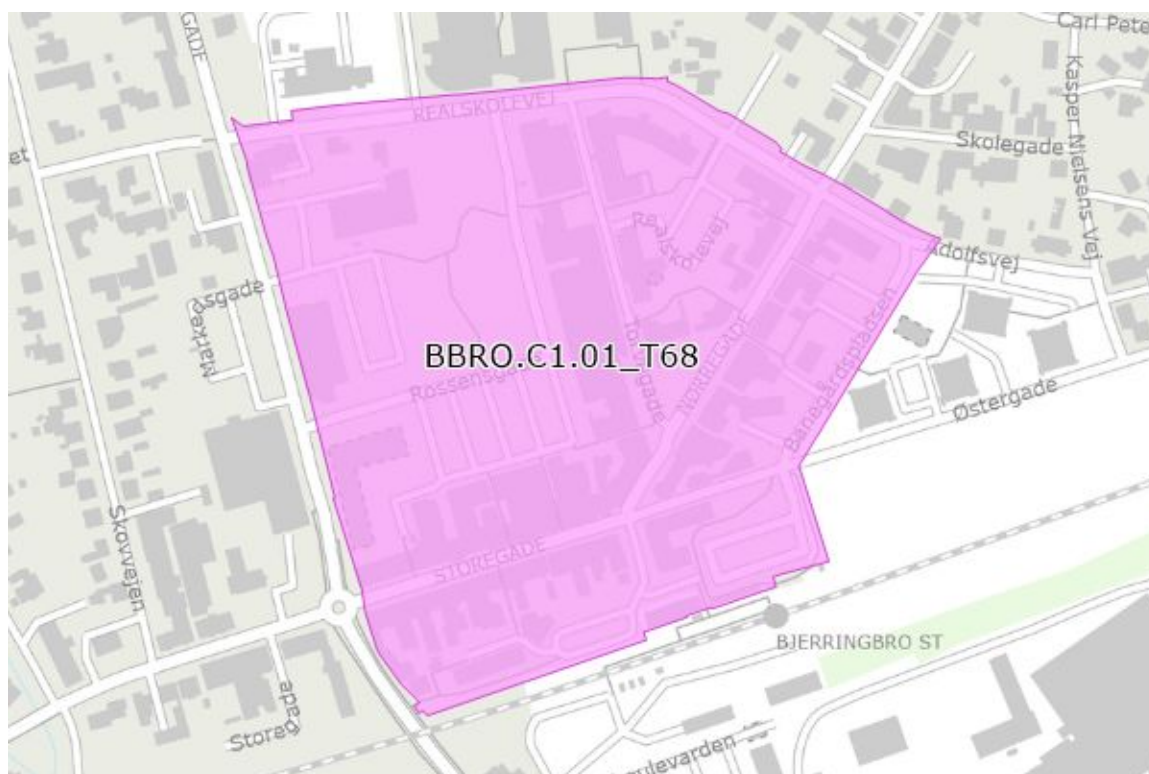
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der skal sikres nord-sydgående stiforbindelse i området, der skal friholdes for bebyggelse.

BBRO.C1.01_T68 - Bjerringbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Bjerringbro Bymidte (BBRO.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butikksformål i bymidten: 27.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberales erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **15 m**

For åben-lav og tæt-lav bebyggelse må antallet af etager ikke overstige 2 og højden må ikke overstige 8,5 m. Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort.

Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal. I gågaden Storegade må der ikke etableres nye boliger i stueetagen, undtaget er dog Madsens Hotel. For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse - bagvedliggende bebyggelse må ikke opføres i større højde end randbebyggelsen.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

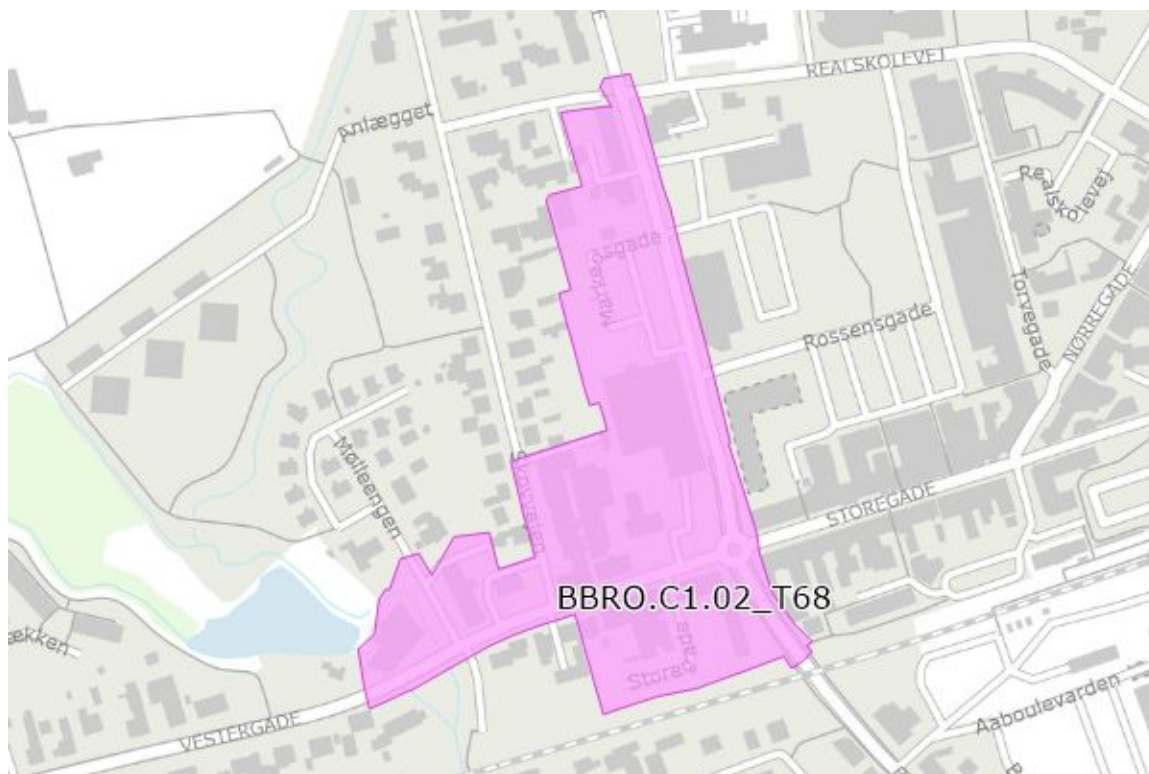
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68, BBRO.C1.07_T68 og BBRO.C1.08_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.

BBRO.C1.02_T68 - Bjerringbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Bjerringbro Bymidte (BBRO.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 27.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf.

Bjerringbro centerområde kort.

Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal. I gågaden Storegade må der ikke etableres nye boliger i stueetagen, undtaget er dog Madsens Hotel. For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse - bagvedliggende bebyggelse må ikke opføres i større højde end randbebyggelsen. Ny randbebyggelse skal opføres med 30 til 45 graders symmetrisk saddeltag i tegl eller med tilbagetrukken penthouse. Ved penthouse kan tagmaterialet være zink, eternit, skifer eller tagpap.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

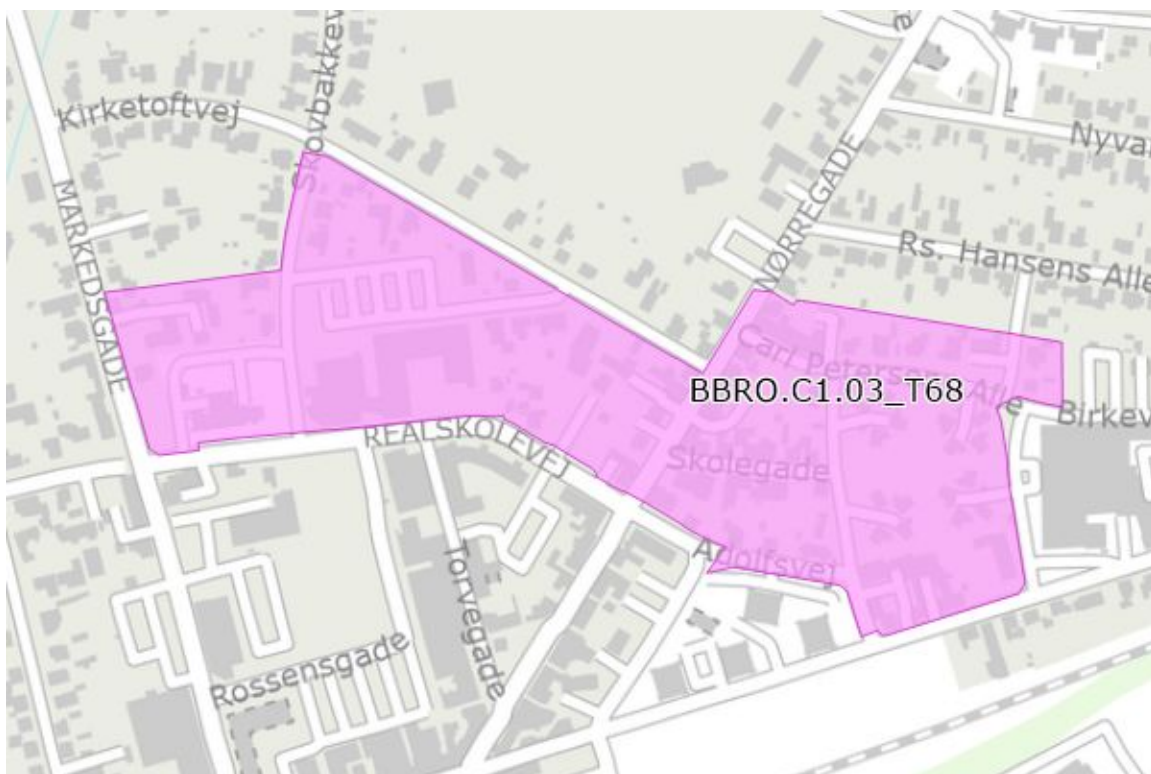
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68, BBRO.C1.07_T68 og BBRO.C1.08_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.

BBRO.C1.03_T68 - Bjerringbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Bjerringbro Bymidte (BBRO.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 27.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse

På hjørnegrundene Nørregade 17 og 20 skal bebyggelsen opføres i maks. 2 etager med 30 til 45 graders symmetrisk saddeltag.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke

medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

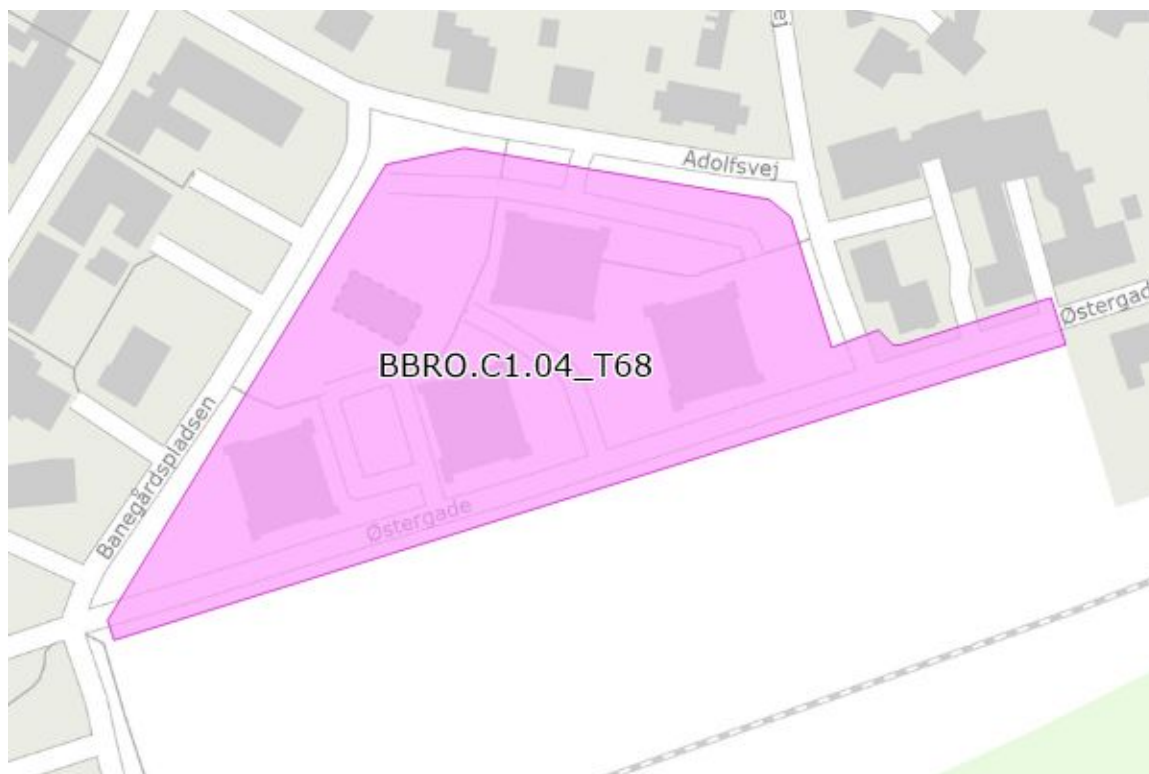
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68, BBRO.C1.07_T68 og BBRO.C1.08_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.

For rammeområde BBRO.C1.03 gælder desuden, at området betragtes på sigt som interesseområde for centerfunktioner. Der kan anlægges en parkeringsplads på arealet ved Varmeværket/Skovbakkevej.

BBRO.C1.04_T68 - Bjerringbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Bjerringbro Bymidte (BBRO.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m².

Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 27.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Libérale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **18 m**

Maks. etageantal: 5 inkl. penthouse.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68, BBRO.C1.07_T68 og BBRO.C1.08_T68 gælder

følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.

Langs den genetablerede Østergade skal etableres og vedligeholdes beplantning som en del af byens øst-vest gående akse.

BBRO.C1.05_T68 - Bjerringbro bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2. I randbebyggelsen langs Brogade skal stueetagen så vidt muligt anvendes til kundeorienterede funktioner som café og lignende.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort. Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal. For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser:

Randbebyggelse.

Ny bebyggelse skal opføres som randbebyggelse langs Brogade og som punkthuse og/eller karre-bebyggelse på de bagvedliggende arealer. Ved placering af nyt byggeri skal udsigten til Gudenåen sikres. Byggeriet nærmest åen skal gennem farve- og materialevalg gives et let og transparent præg.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

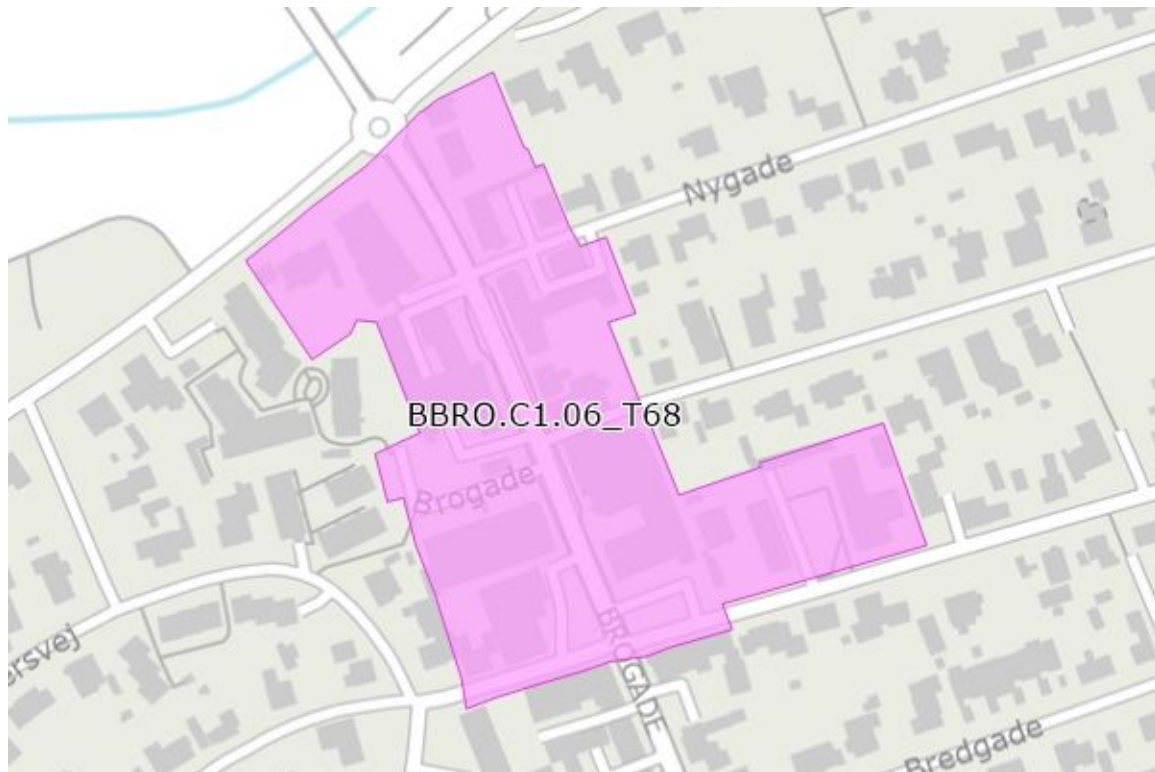
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68 og BBRO.C1.07_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.

Desuden gælder, at arealet nord for Oasen kan anvendes til p-plads til aflastning af centerområdet nord for banen. Der skal sikres en afskærmende beplantning langs aksens østside.

BBRO.C1.06_T68 - Bjerringbro lokalcenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Brogade (BBRO.D4).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksførmål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberal erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort. Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal. For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

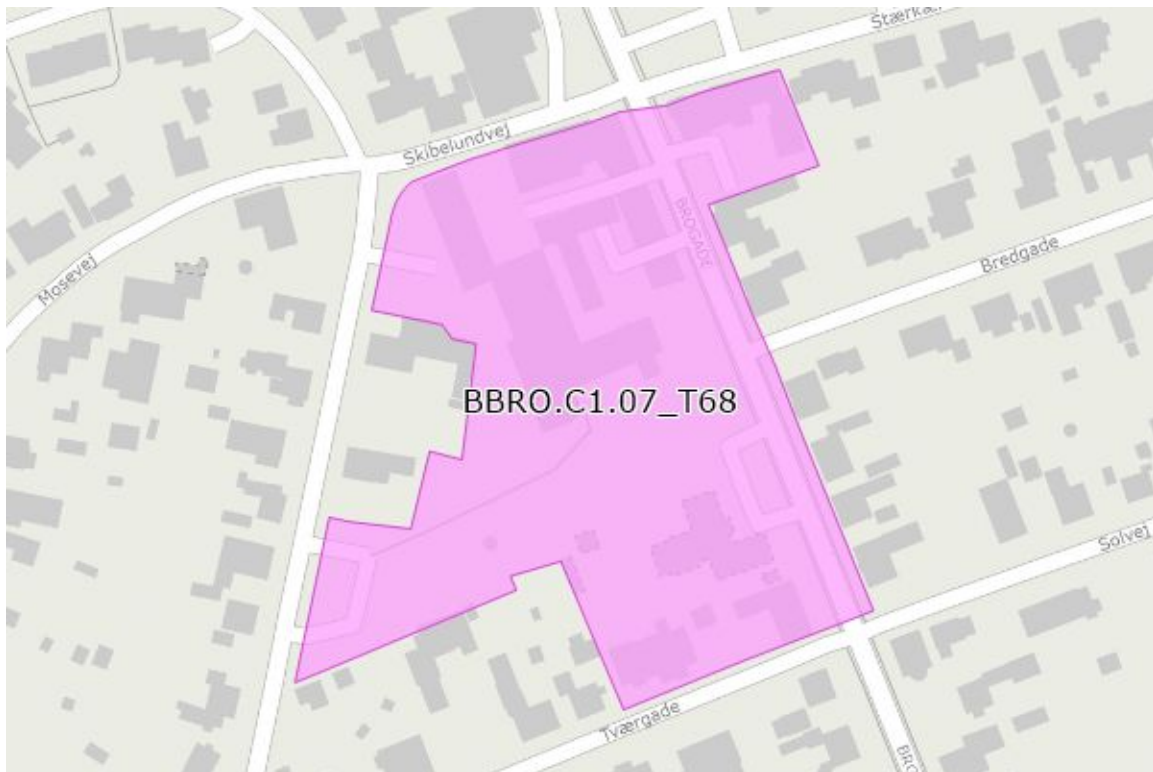
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68 og BBRO.C1.07_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde. Desuden skal de trafikale forhold for cyklister og gående forbedres med cykelstier i begge sider af Brogade.

BBRO.C1.07_T68 - Bjerringbro lokalcenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Brogade (BBRO.D4).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Libérale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocenten for øvrig anvendelse må ikke overstige 50. Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort. Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal. For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser:
Randbebyggelse

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **115%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **16 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

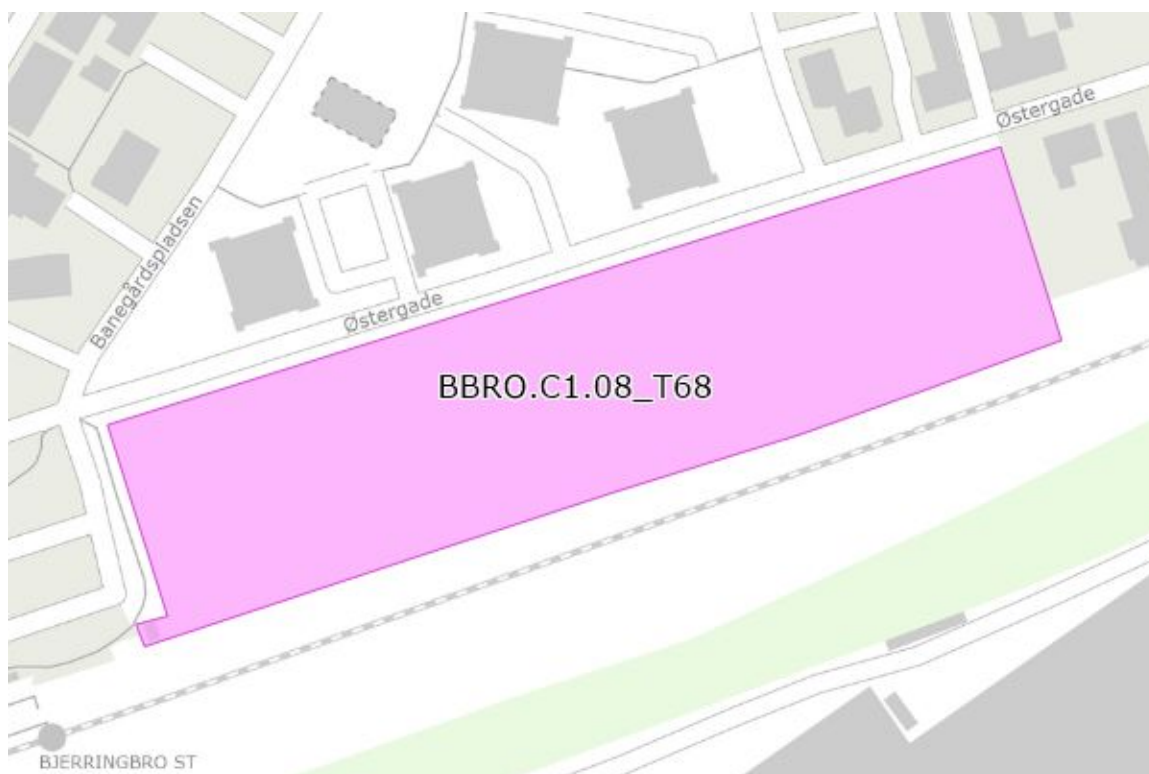
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68 og BBRO.C1.07_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.

Desuden skal de trafikale forhold for cyklister og gående forbedres med cykelstier i begge sider af Brogade.

BBRO.C1.08_T68 - Bjerringbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Bjerringbro Bymidte (BBRO.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 27.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

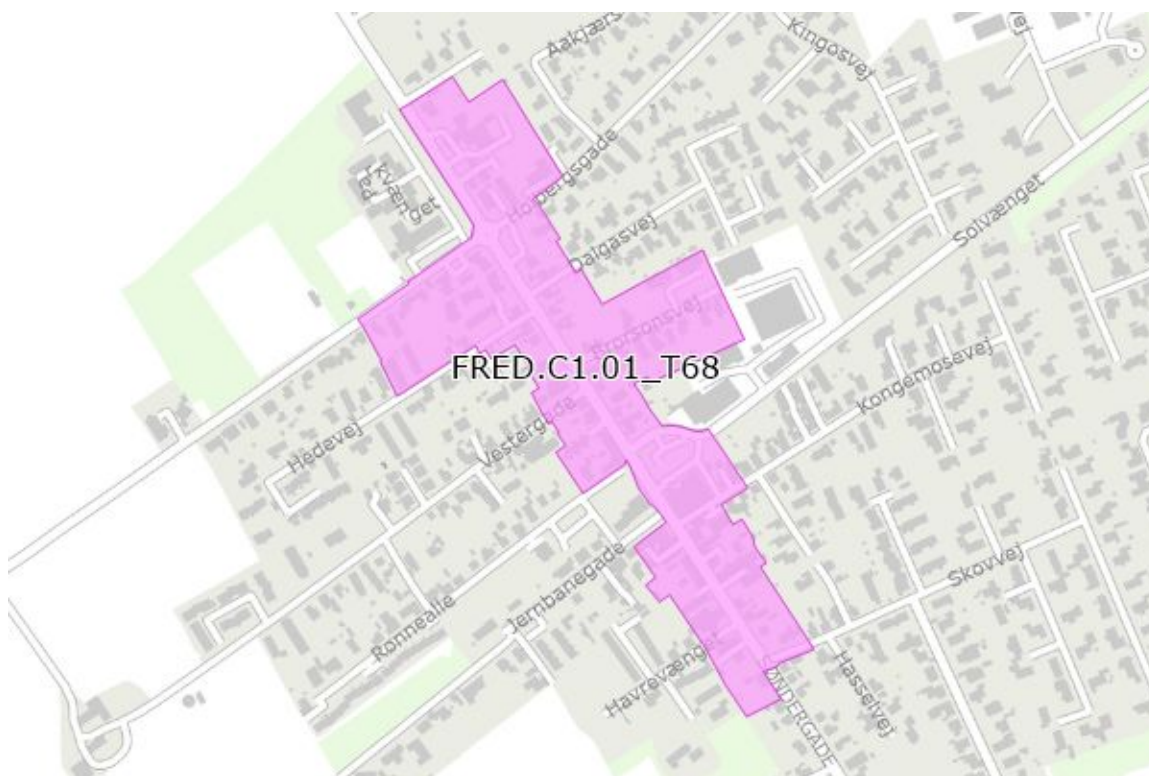
Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68, BBRO.C1.07_T68 og BBRO.C1.08_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.

Langs den genetablerede Østergade skal etableres og vedligeholdes beplantning som

en del af byens øst-vest gående akse.

FRED.C1.01_T68 - Frederiks bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Frederiks Bymidte (FRED.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50

m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

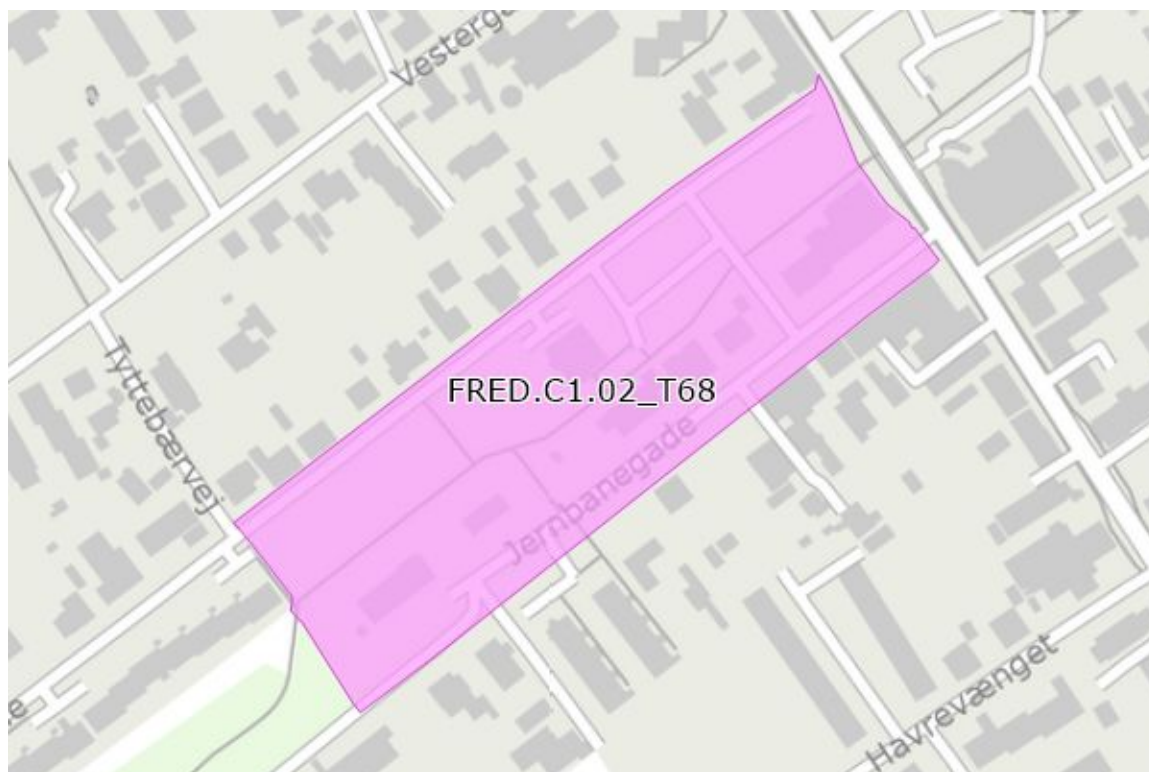
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med særlige drikkevandsinteresser.

FRED.C1.02_T68 - Frederiks bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Frederiks Bymidte (FRED.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

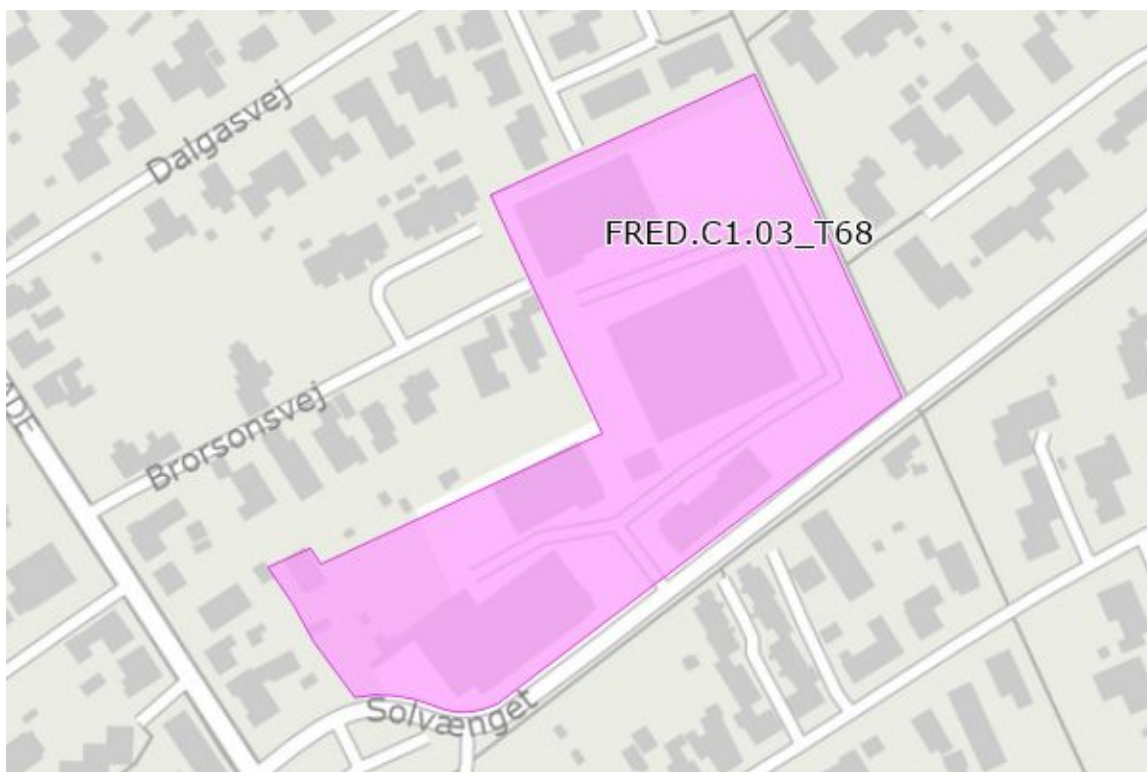
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Mindepladsen skal bevares. Område med særlige drikkevandsinteresser.

FRED.C1.03_T68 - Frederiks bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Frederiks Bymidte (FRED.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Adgang til matr.nr. 20r, Havredal By, Frederiks, skal ske fra Solvænget. Område med særlige drikkevandsinteresser.

HAMM.C1.01_T68 - Hammershøj bymidte

Kort

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Hammershøj Bymidte (HAMM.D1).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksførmål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

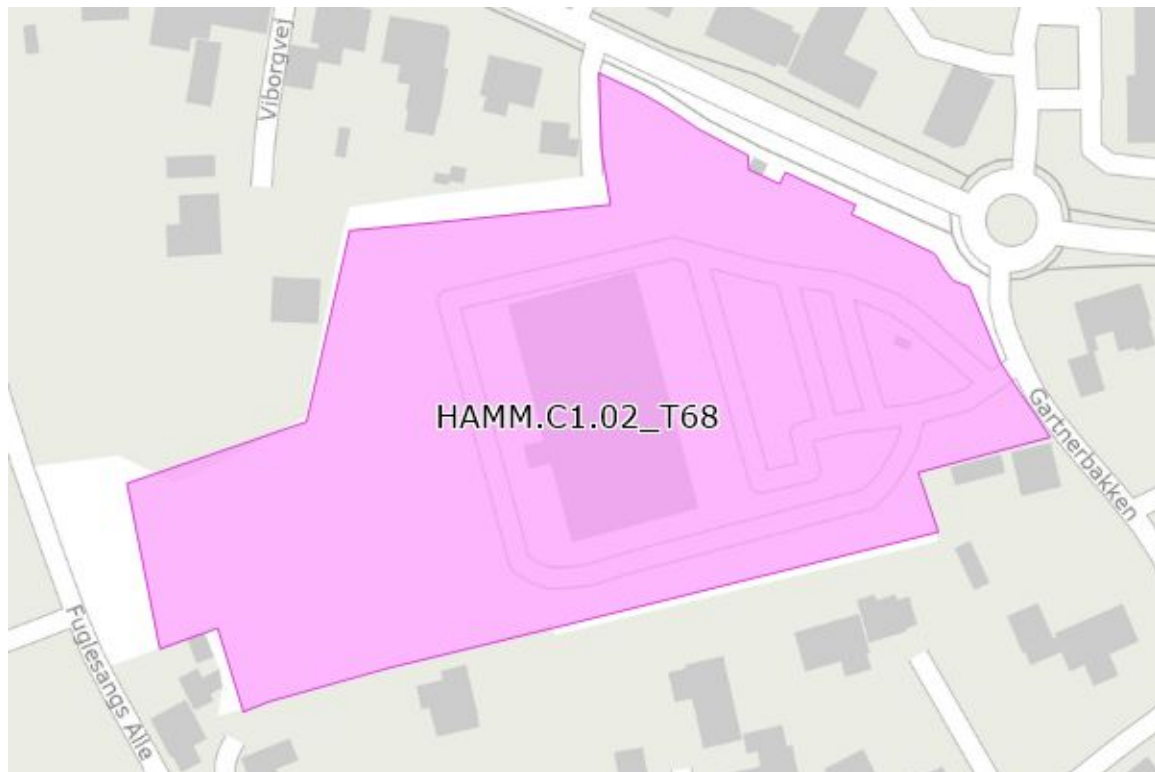
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

HAMM.C1.02_T68 - Hammershøj bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Hammershøj Bymidte (HAMM.D1).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksførmål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i

forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

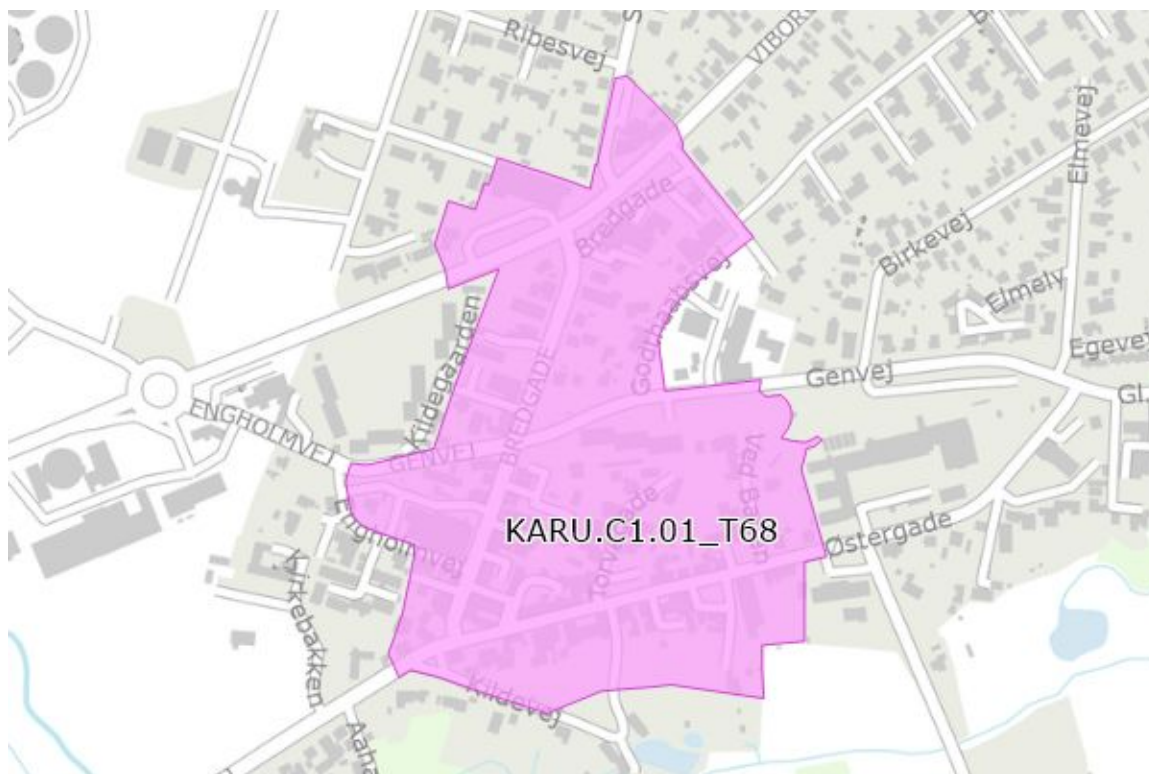
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

KARU.C1.01_T68 - Karup bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Karup Bymidte (KARU.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 7.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Bygningshøjde: Maks. 18 m for bebyggelse på matr. 8az og 8aæ Karup by, Karup

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre

grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

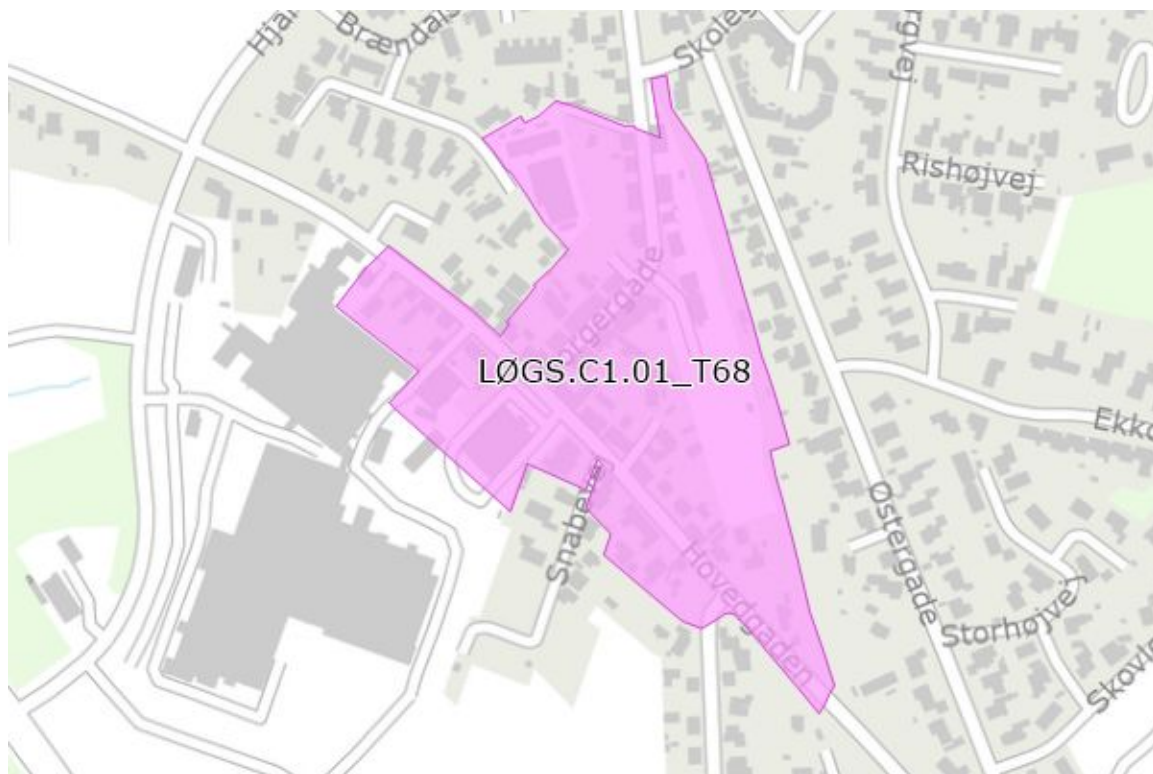
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med støj fra lufthavn.

LØGS.C1.01_T68 - Løgstrup bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Løgstrup Bymidte (LØGS.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

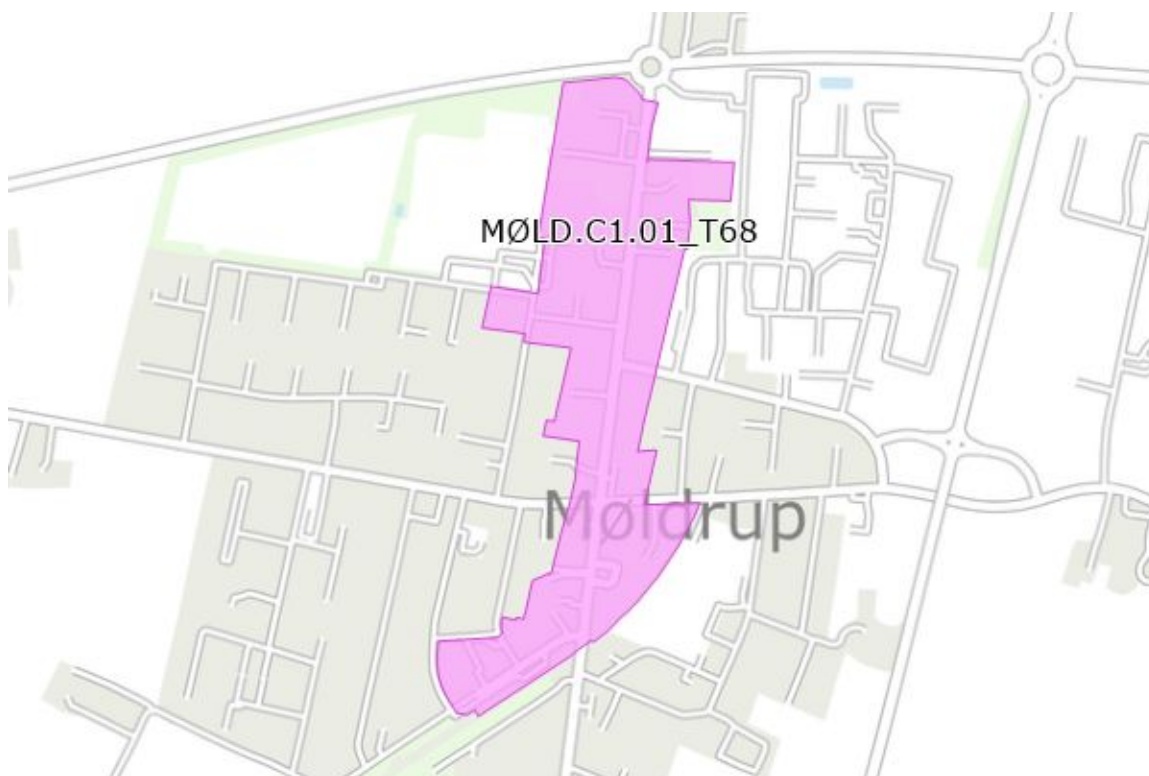
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MØLD.C1.01_T68 - Møldrup bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Møldrup Bymidte (MØLD.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

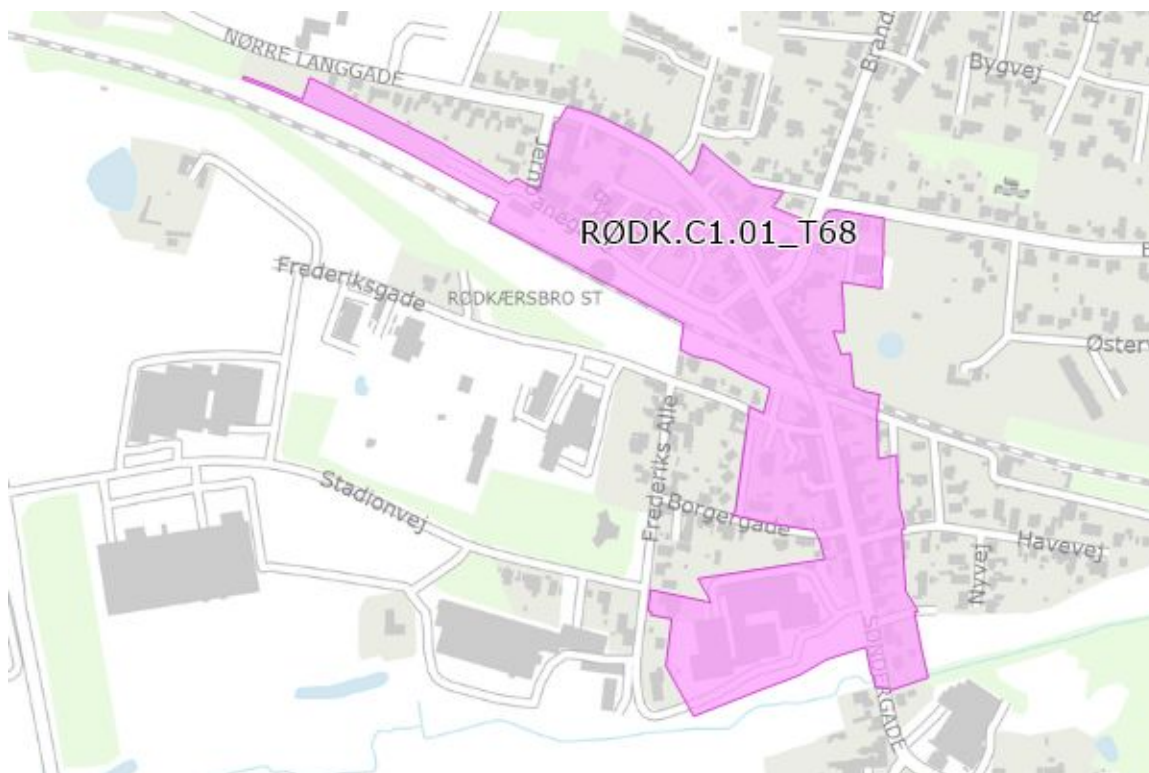
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

RØDK.C1.01_T68 - Rødkærsbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Rødkærsbro Bymidte (RØDK.D1).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 7.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **11,5 m**

Hel eller delvist sluttet bebyggelse. Nye huse og facaderenoveringer skal udføres i teglsten. Enkelte bygningsdele kan fremstå pudsede, med glasparti og lignende.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

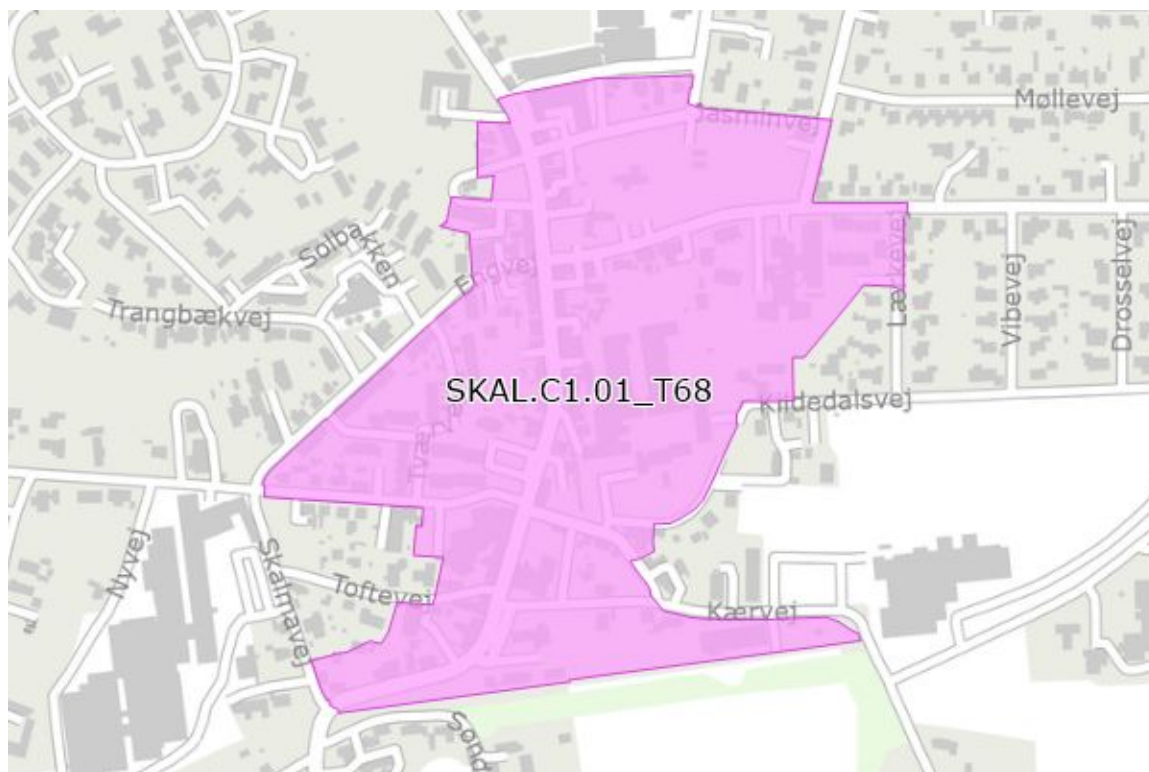
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Det grønne område vest for stationen og langs jernbanen skal sikres som grønt område med sti. For matr. 12au, Brandstrup By, Vindum gælder: Området skal udbygges efter en samlet plan, der sikrer offentlig adgang til det grønne område langs Vindelsbækken. Evt. boliger skal orienteres mod det grønne område. Tung trafik til området skal ske fra Stadionvej.

SKAL.C1.01_T68 - Skals bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Skals Bymidte (SKAL.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

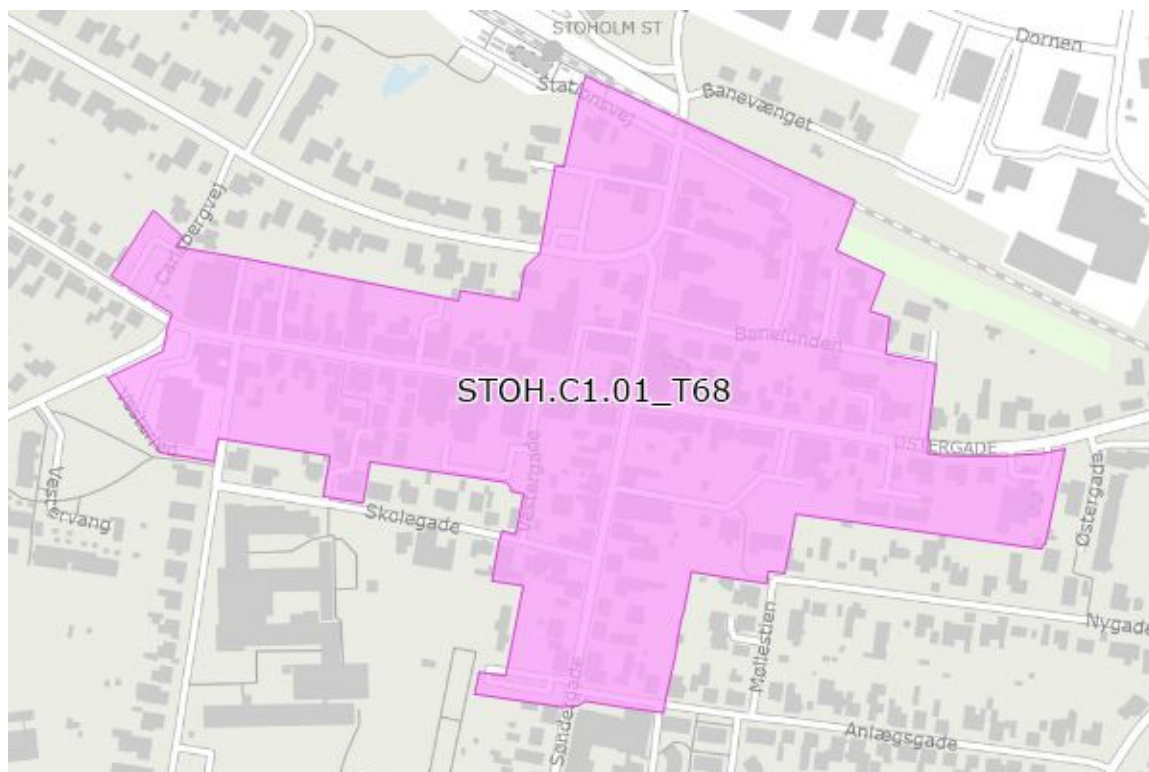
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STOH.C1.01_T68 - Stoholm bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Stoholm Bymidte (STOH.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 9.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

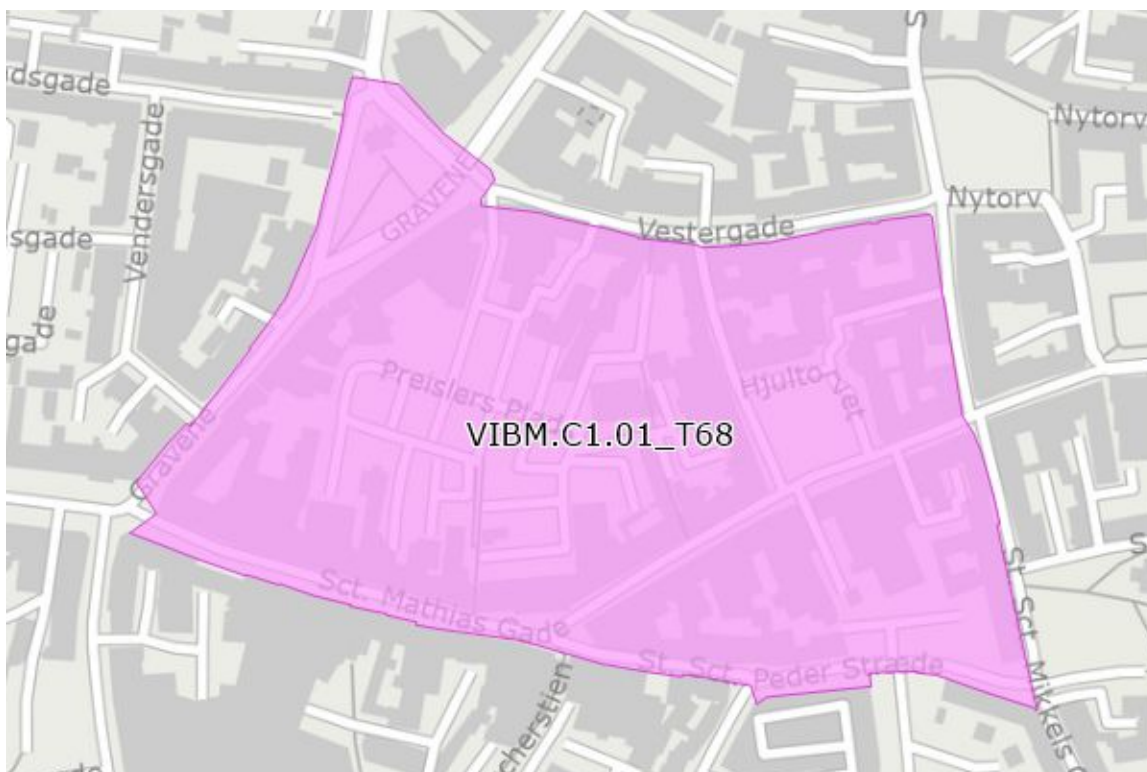
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.01_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m².

Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberal erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

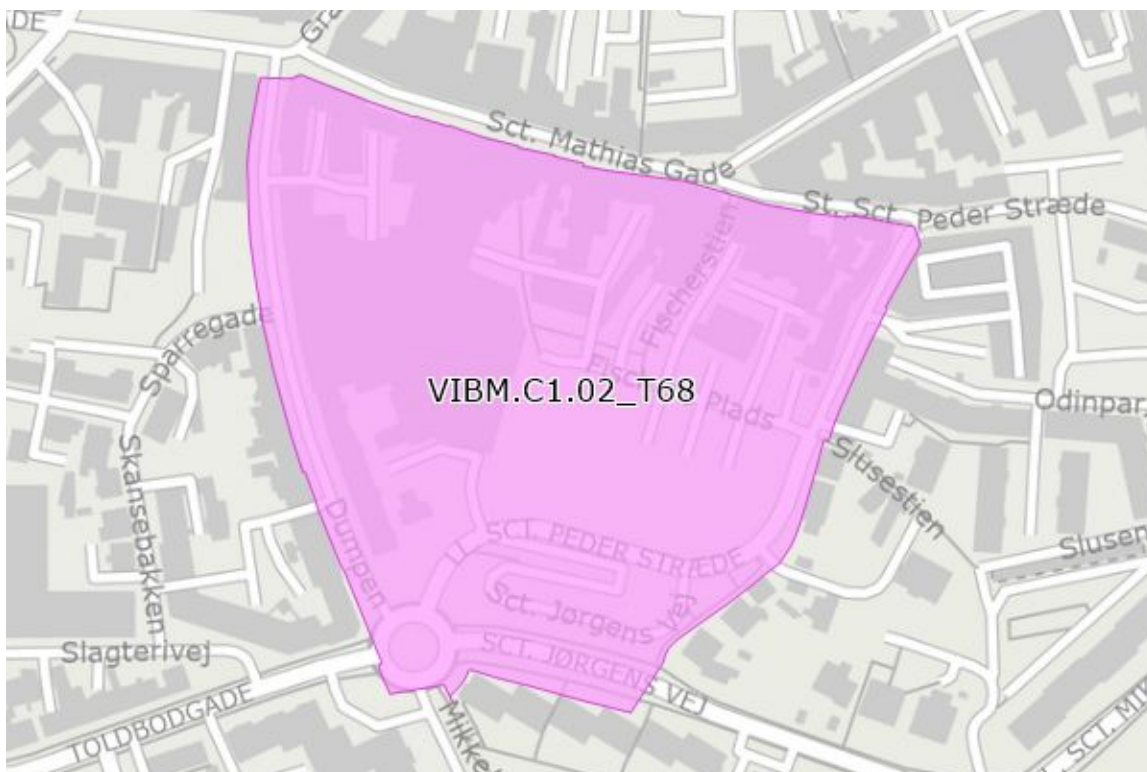
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.02_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **12 m**

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.
Helhedsplan for Fischers Plads.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

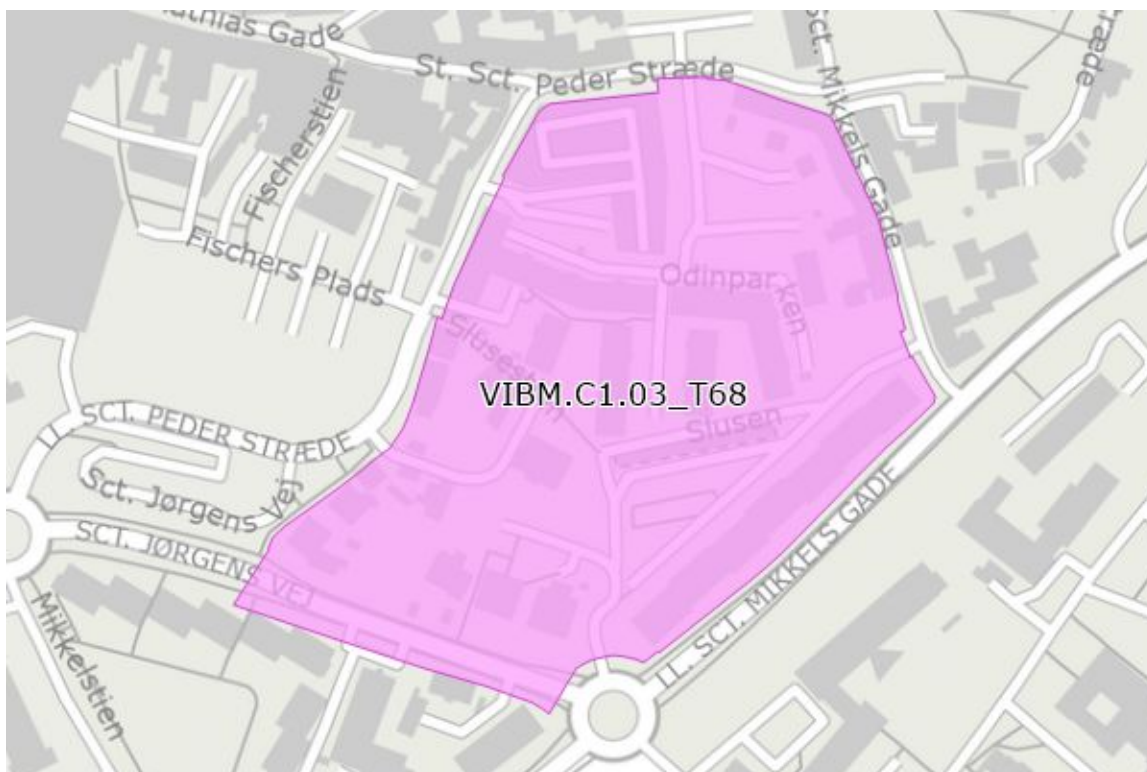
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.03_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **12 m**

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

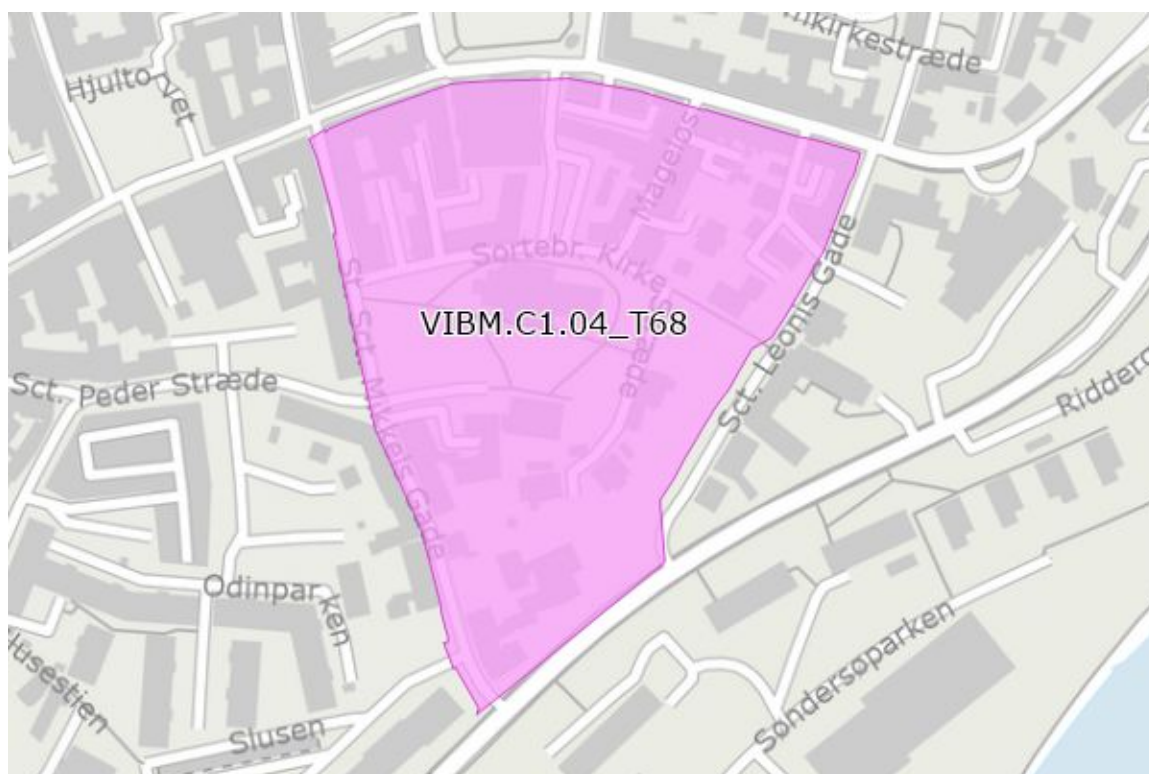
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.04_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

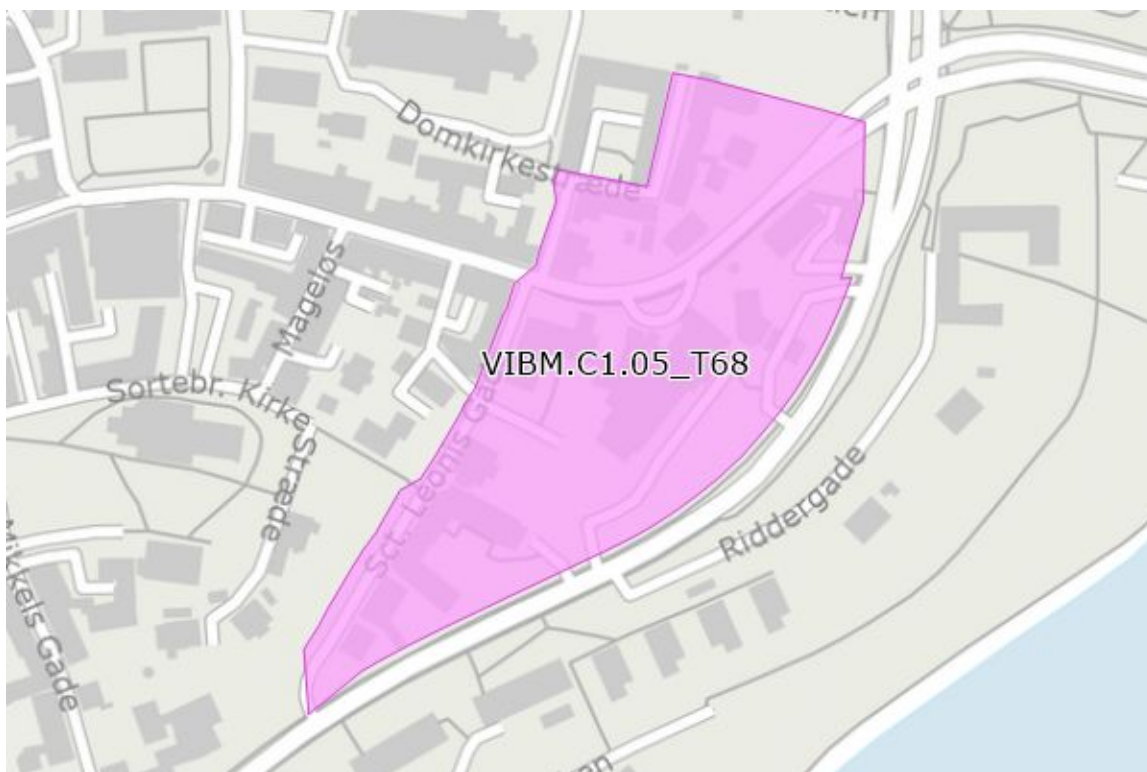
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.05_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **130%** af det enkelte jordstykke

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

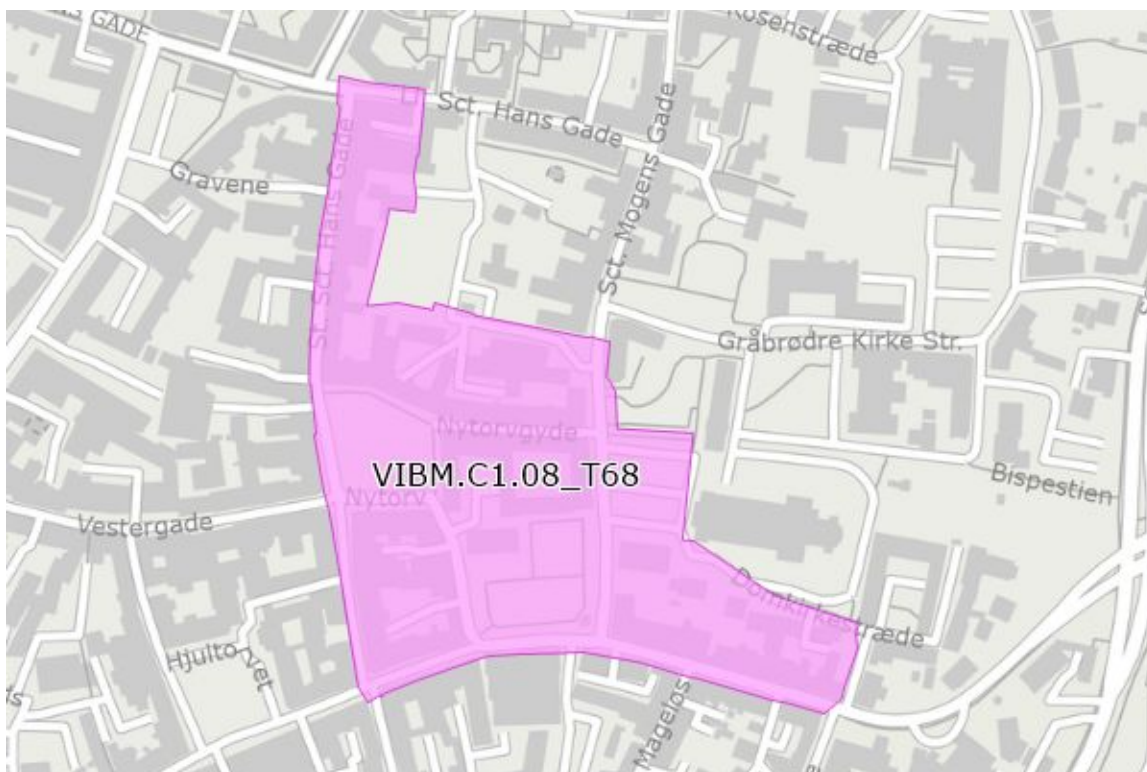
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.08_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **12 m**

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

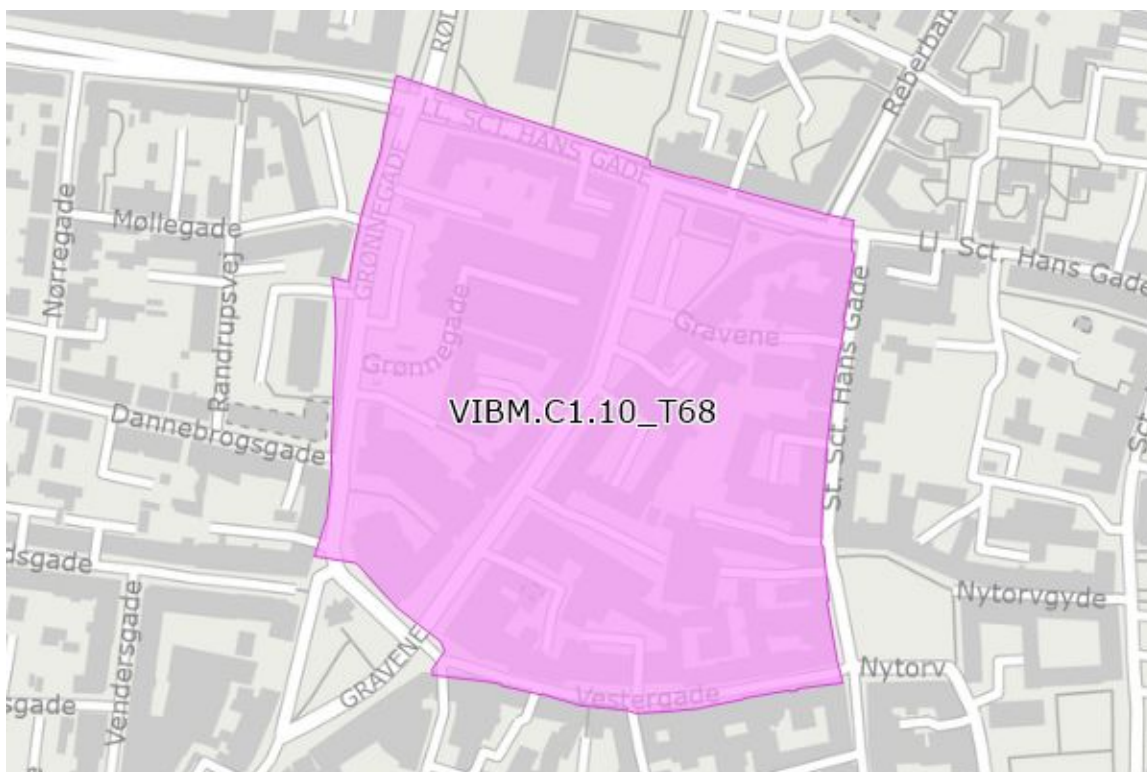
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.10_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.11_T68 - Viborg bymidte

Kort

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **120%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

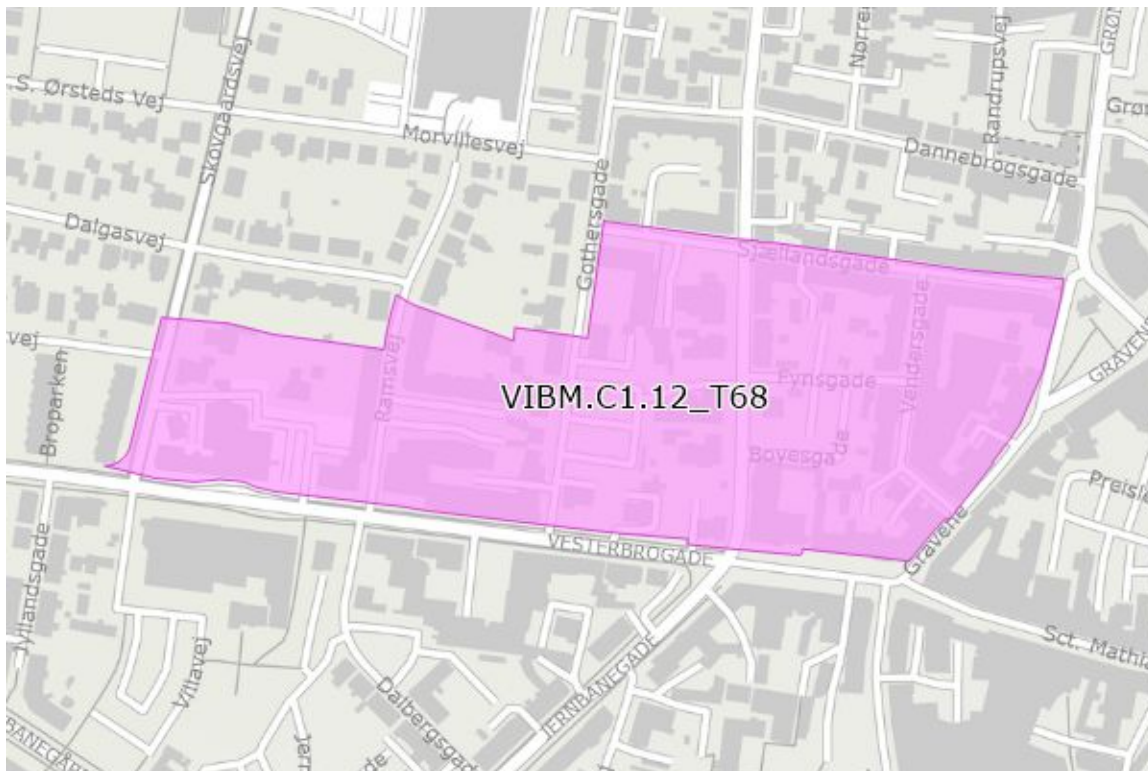
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For Fælledvej 1-3: Anvendelse: boligformål kun mod dokumentation af, at der kan sikres de nødvendige foranstaltninger mod vejstøj.

VIBM.C1.12_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butikksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberales erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocenten for karreen Sct. Mathias Gade, Boyesgade og Grønnegade: maks. 200%.

Ejendommen Vesterbrogade 14 kan tillades i 4 etager.

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

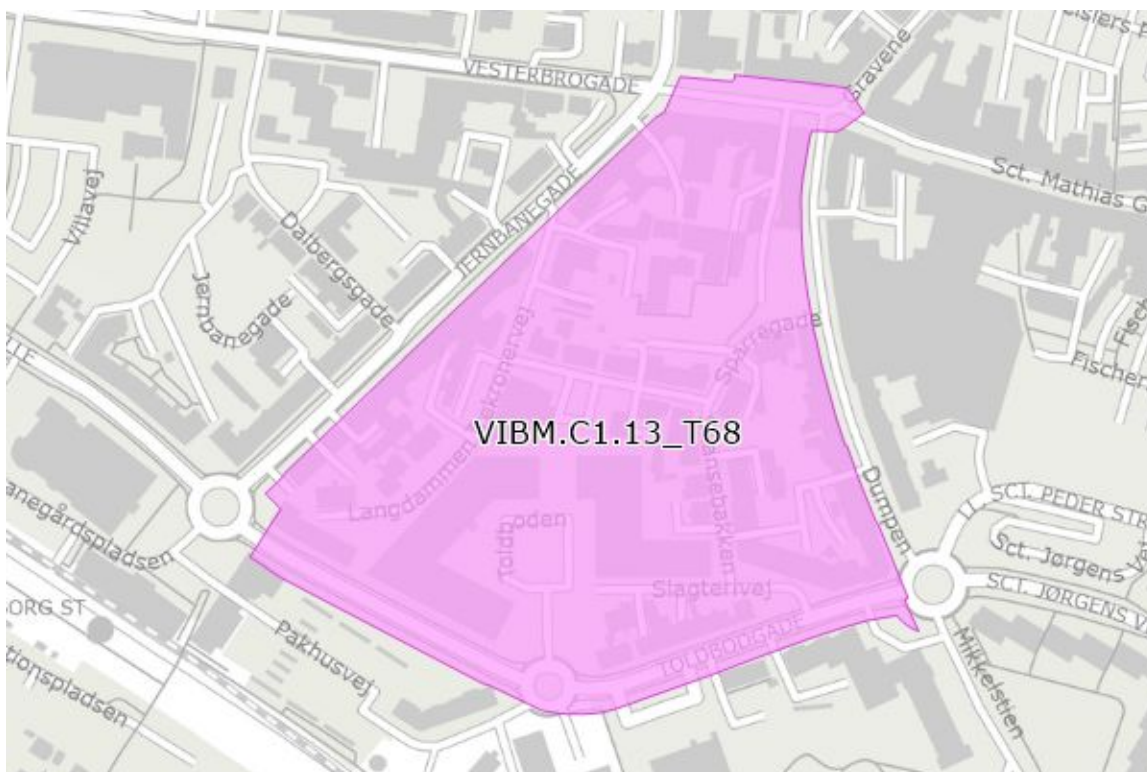
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.13_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butikksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

For område omfattet af lokalplan nr. 351: Etageantal maks. 8 langs Toldbodgade, Bygningshøjde: maks 36 m langs Toldbodgade.

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

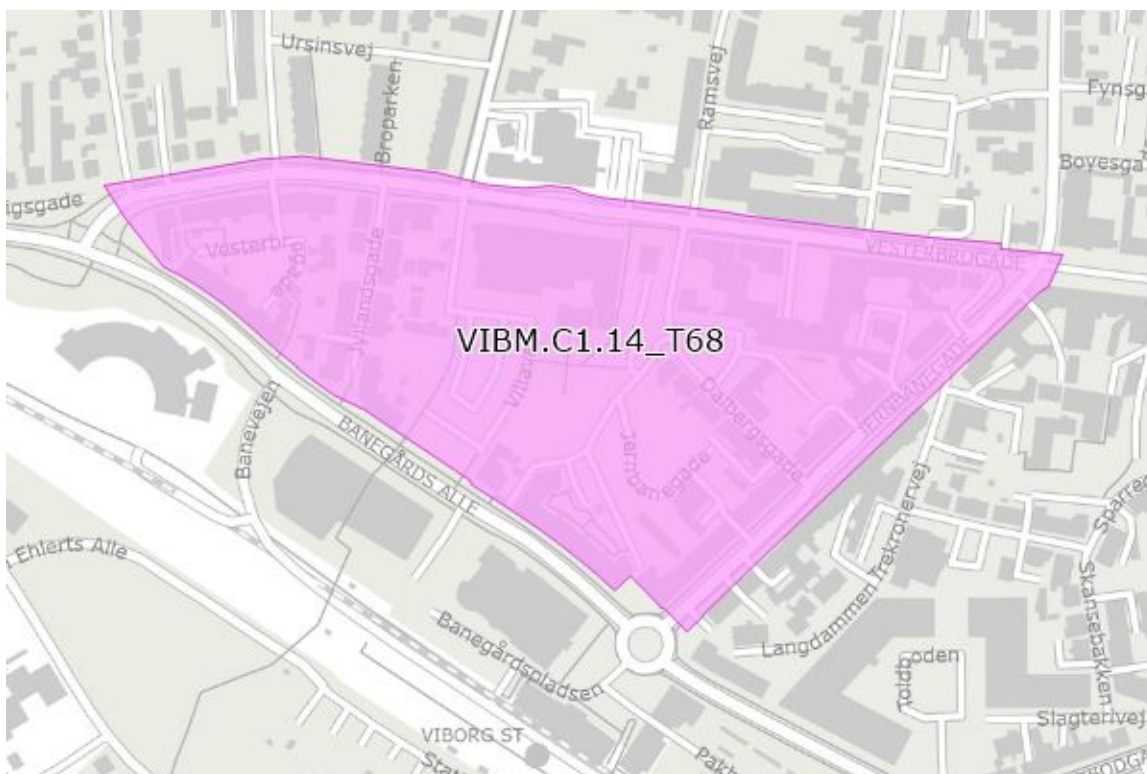
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.14_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

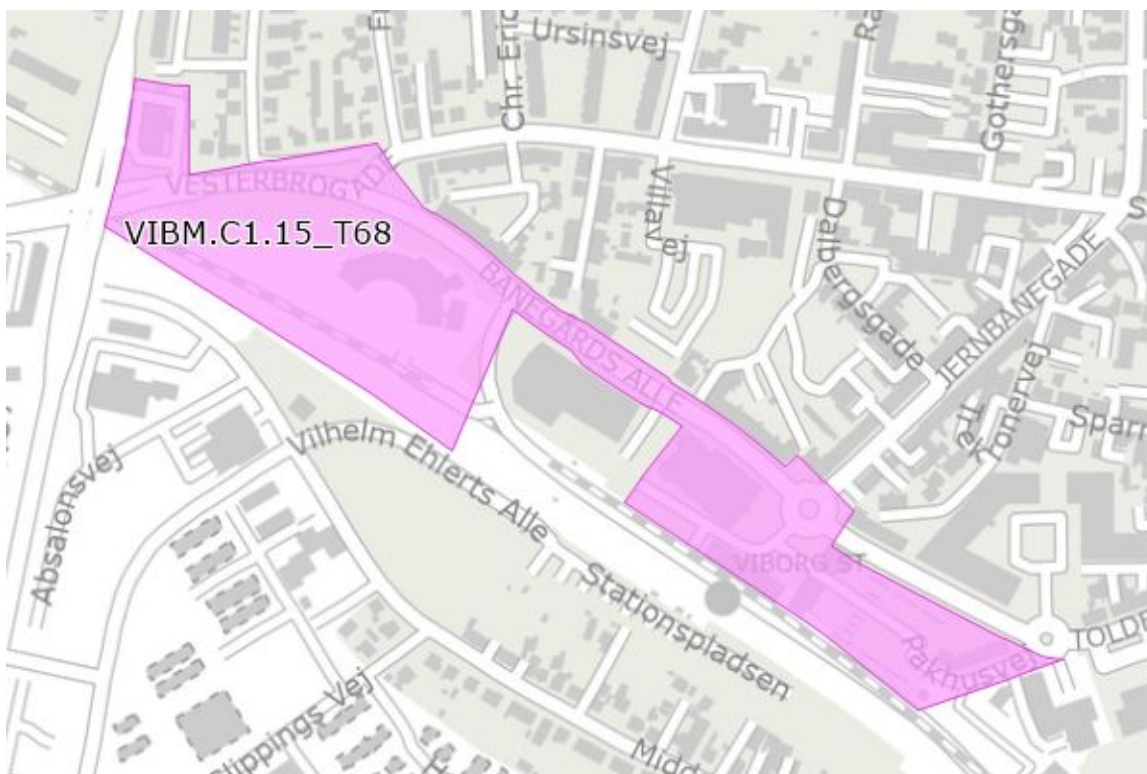
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.15_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Etageantal: maks. 2 ved åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

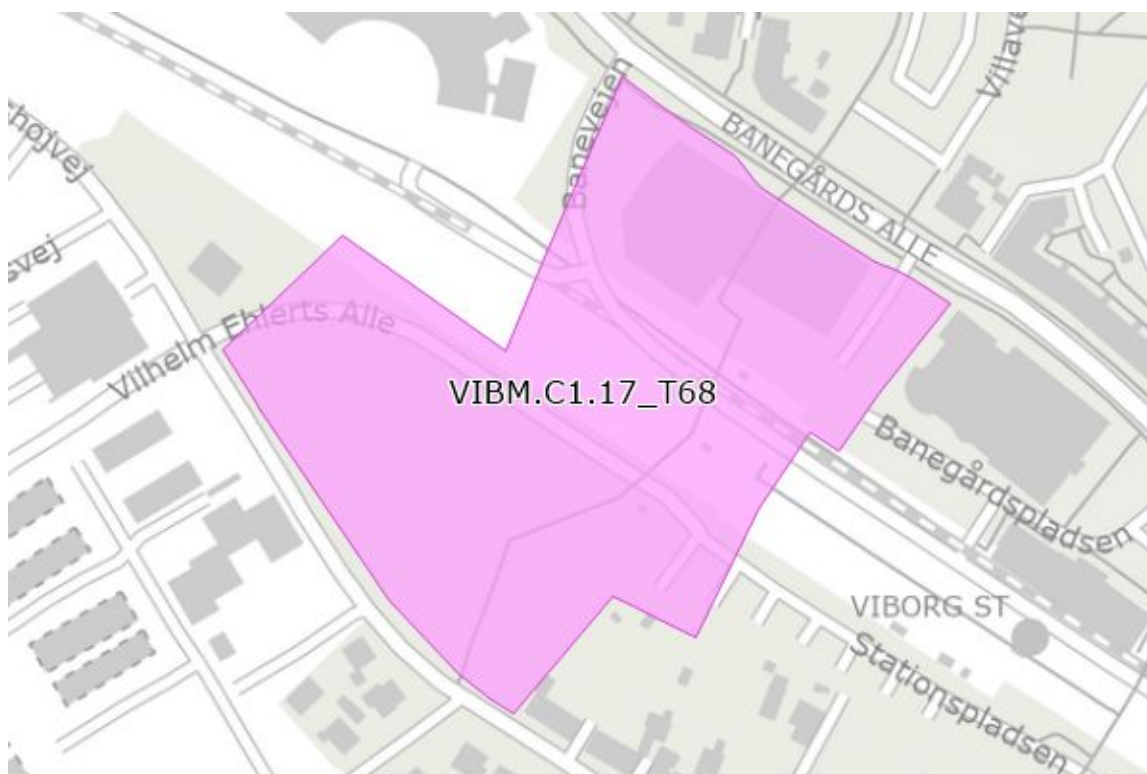
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.17_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **175%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **8**

Maksimal højde er **26 m**

Der gives mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 400% for det område, der er omfattet af delområde II i forslag til lokalplan nr. 470.

Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

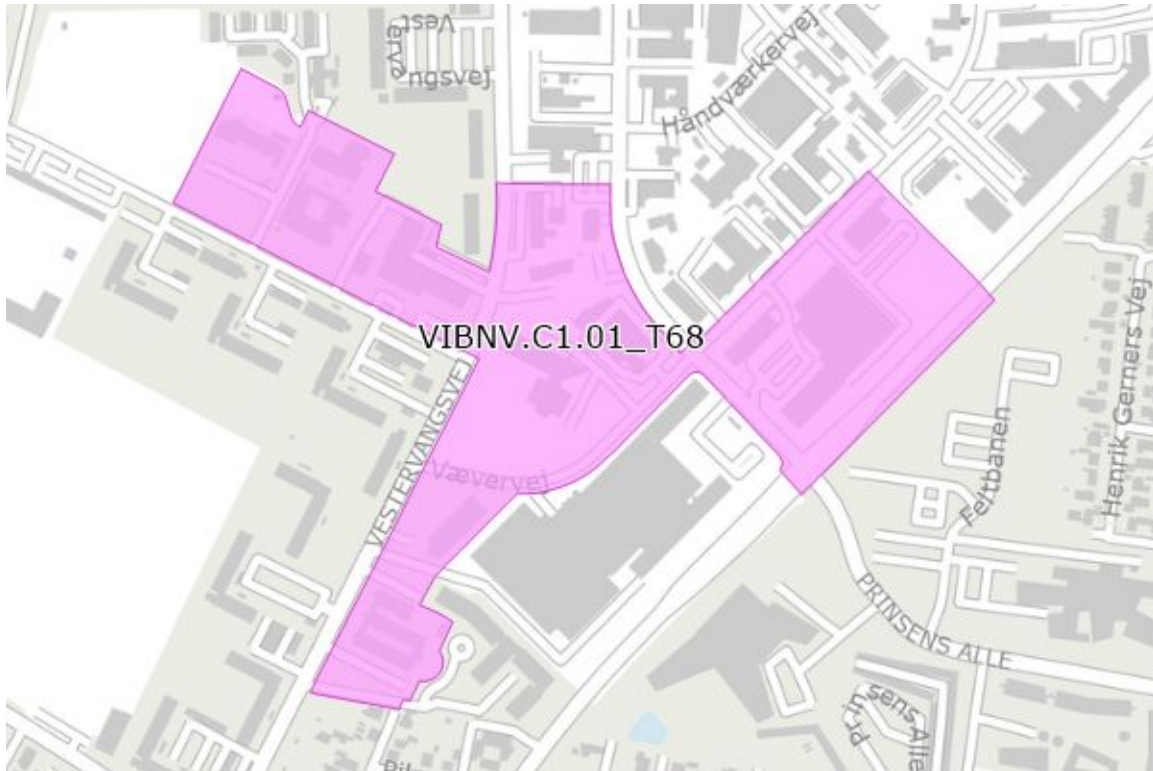
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.C1.01_T68 - Viborg Nordvest Bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bydelscenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etageboliger

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Bydelscenter Farvervej (VIBNV.D2).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bydelscenteret: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberal erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Dog maks. 2 etager og maks. 10 m mod Indre Ringvej.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

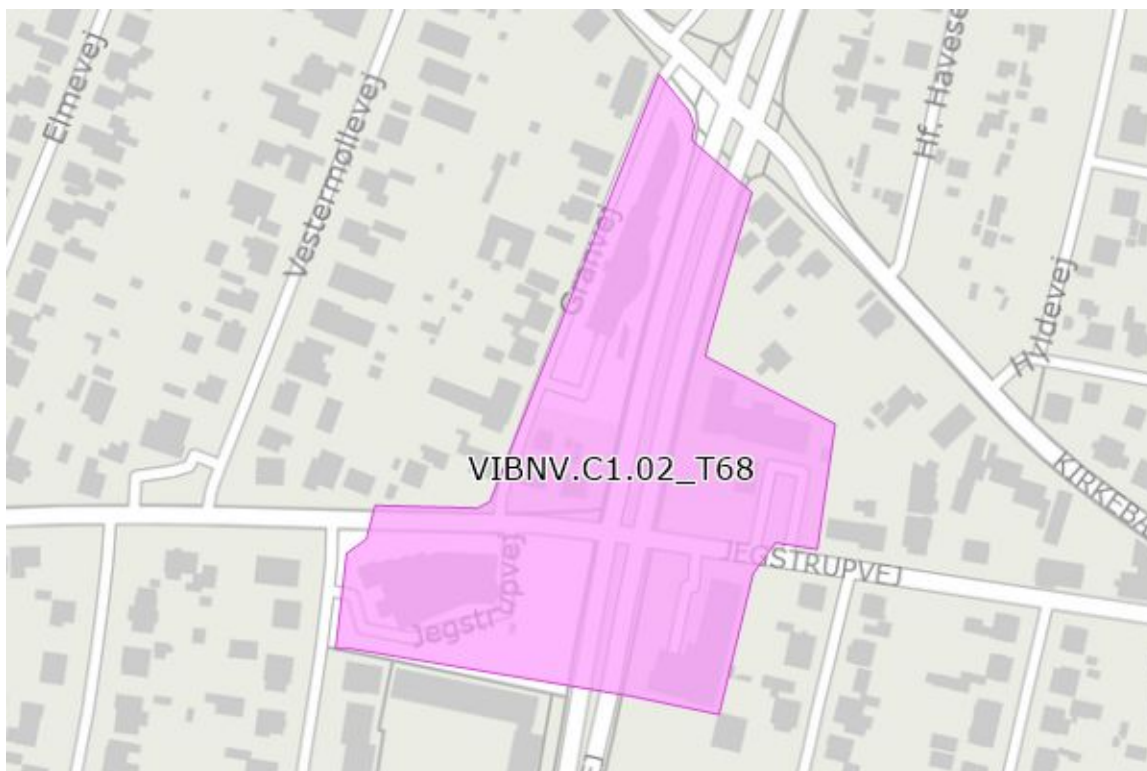
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må ikke etableres boliger langs Indre Ringvej samt syd og øst for Vævervej. Bebyggelse skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet og grønt forareal uden parkering mod Indre Ringvej.

VIBNV.C1.02_T68 - Viborg Nordvest Bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej

Almen service: Ja.

Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

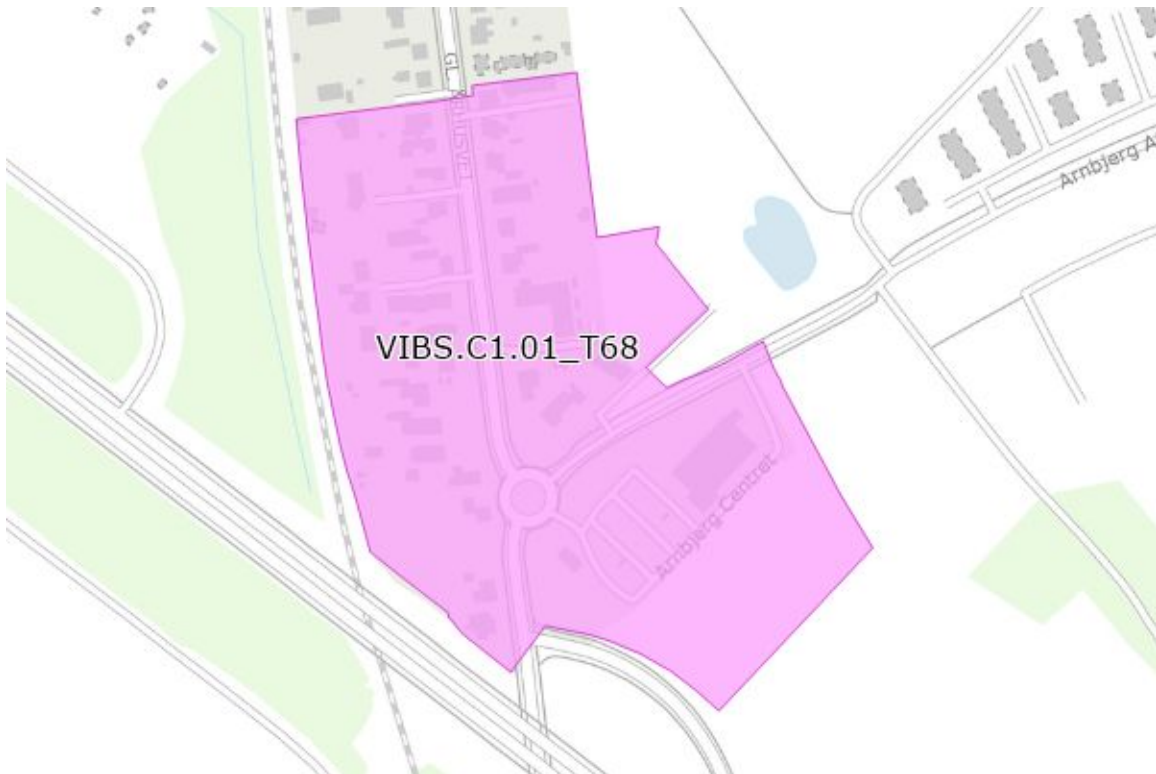
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelse skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej.

VIBS.C1.01_T68 - Viborg Syd

Lokalcenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Arnbjerg (VIBNV.D4).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Libérale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i

forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

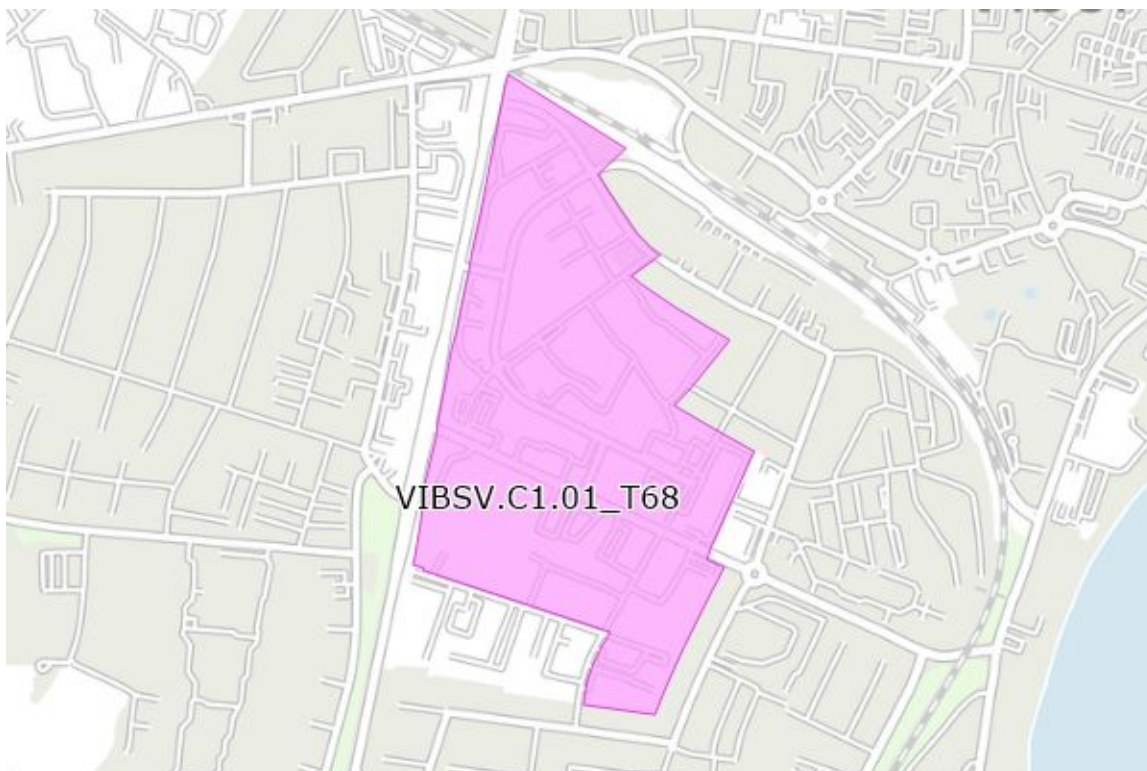
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der skal i planlægningen tages hensyn til støj fra rute 26 (Århusvej)

VIBSV.C1.01_T68 - Viborg Sydvest

Bycenter og Bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bydelscenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Bydelscenter Banebyen (VIBSV.D2.1).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bydelscenteret: 8.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For dele af området må der opføres bebyggelse i op til 6 etager. Det maksimale grundafttryk, der kan opføres i op til 6 etager, må dog højst svare til 10 % af disse områders samlede grundareal (offentlige arealer medregnes ikke i denne sammenhæng). Den optimale bebyggelse i indtil 6 etager skal præciseres i den efterfølgende lokalplanlægning. Maks. bebyggelsesprocent: Mellem 60 og 175 %. Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

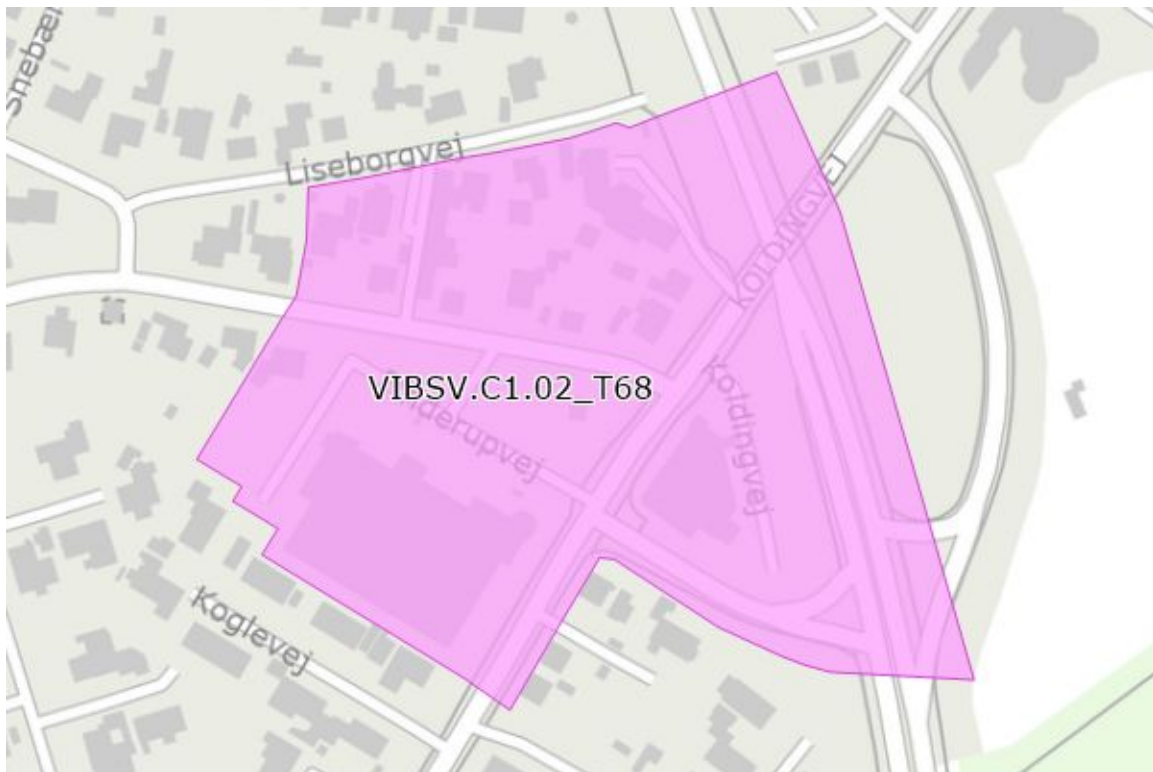
Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan etableres erhvervsrelateret uddannelse i miljøklasse 1-3. Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.C1.02_T68 - Viborg Sydvest Bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bydelscenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Bydelscenter Koldingvej (VIBSV.D2.2).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenteret: 7.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

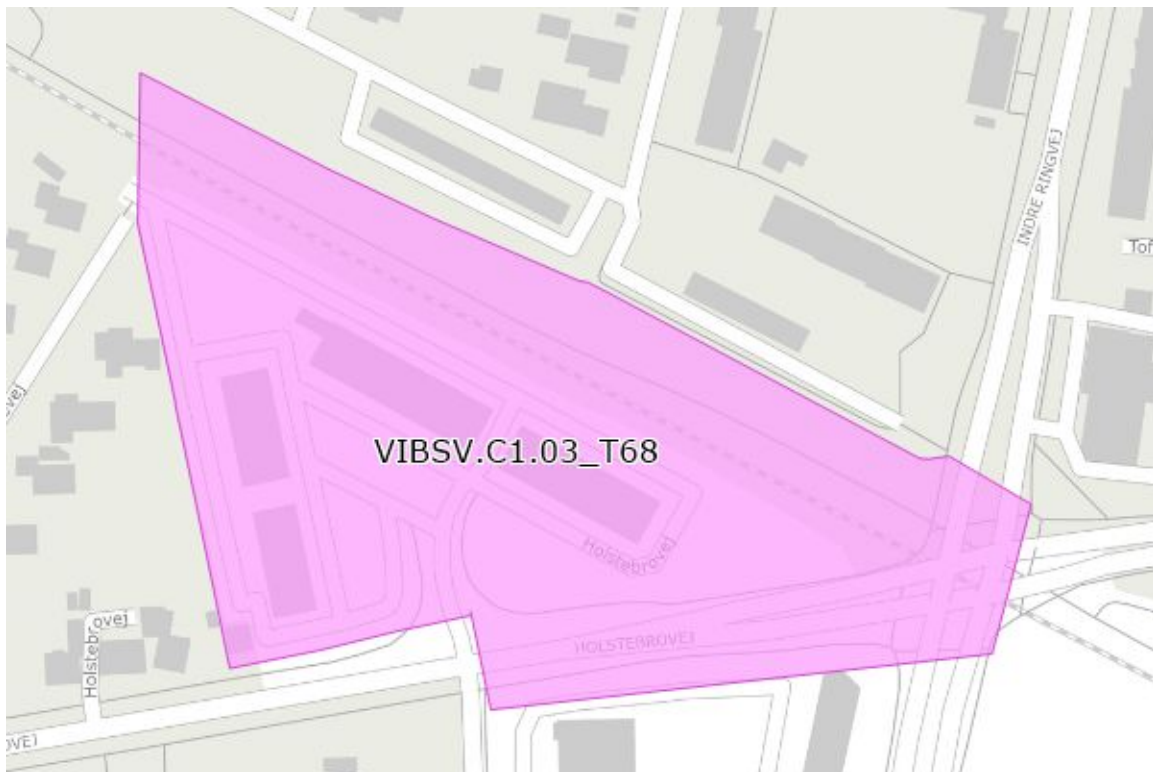
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med støj fra skydebane. Bebyggelse og butikker skal placeres med facade og adgang mod hhv. Koldingvej og Finderupvej. Facadebebyggelse langs Koldingvej jf. retningslinje 1.2.8.

VIBSV.C1.03_T68 - Viborg Sydvest Bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.

Almen service: Ja.

Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **26 m**

Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

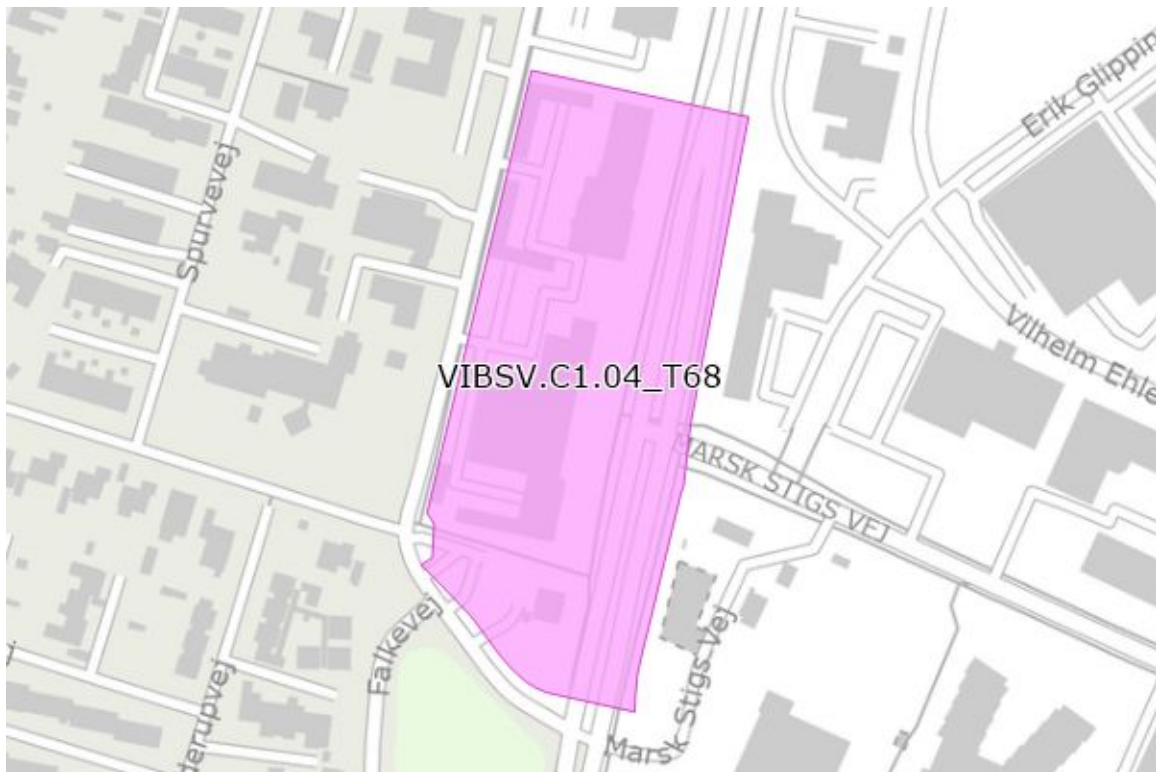
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.C1.04_T68 - Viborg Sydvest Bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **175%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **16 m**

Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

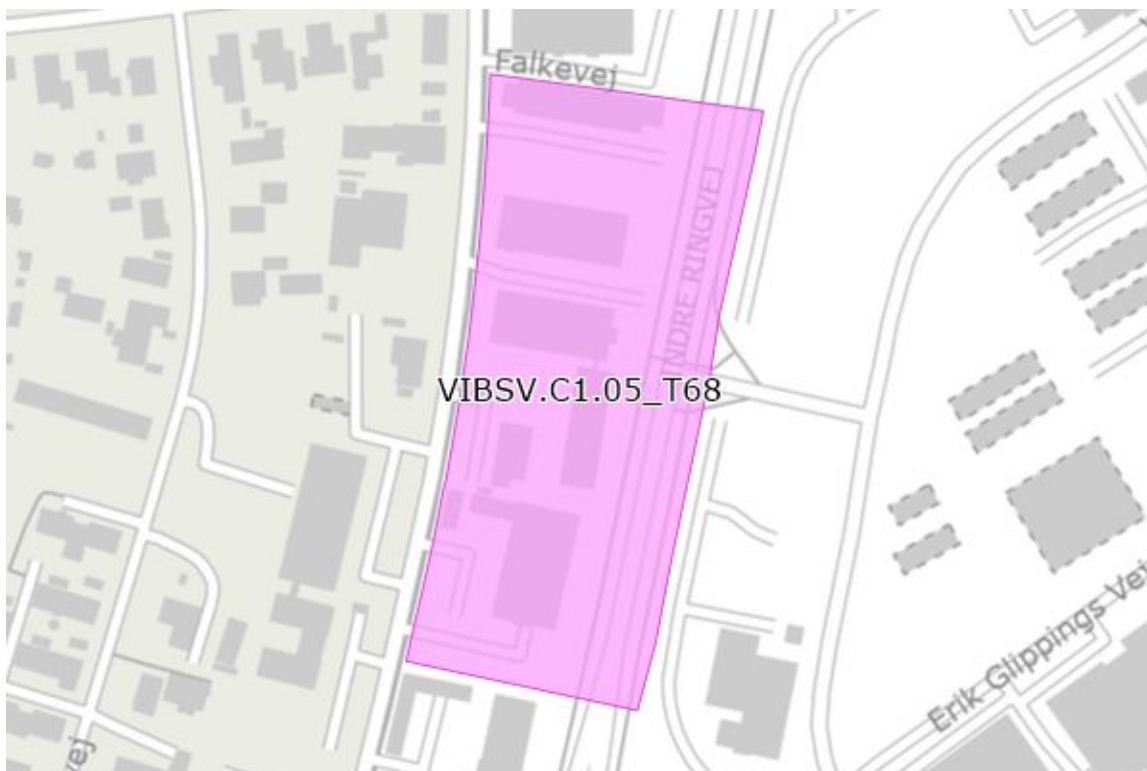
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Det skal kunne dokumenteres, at støjkrav ved såvel boliger som udendørs

opholdsarealer kan overholdes.

VIBSV.C1.05_T68 - Viborg Sydvest Bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **175%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

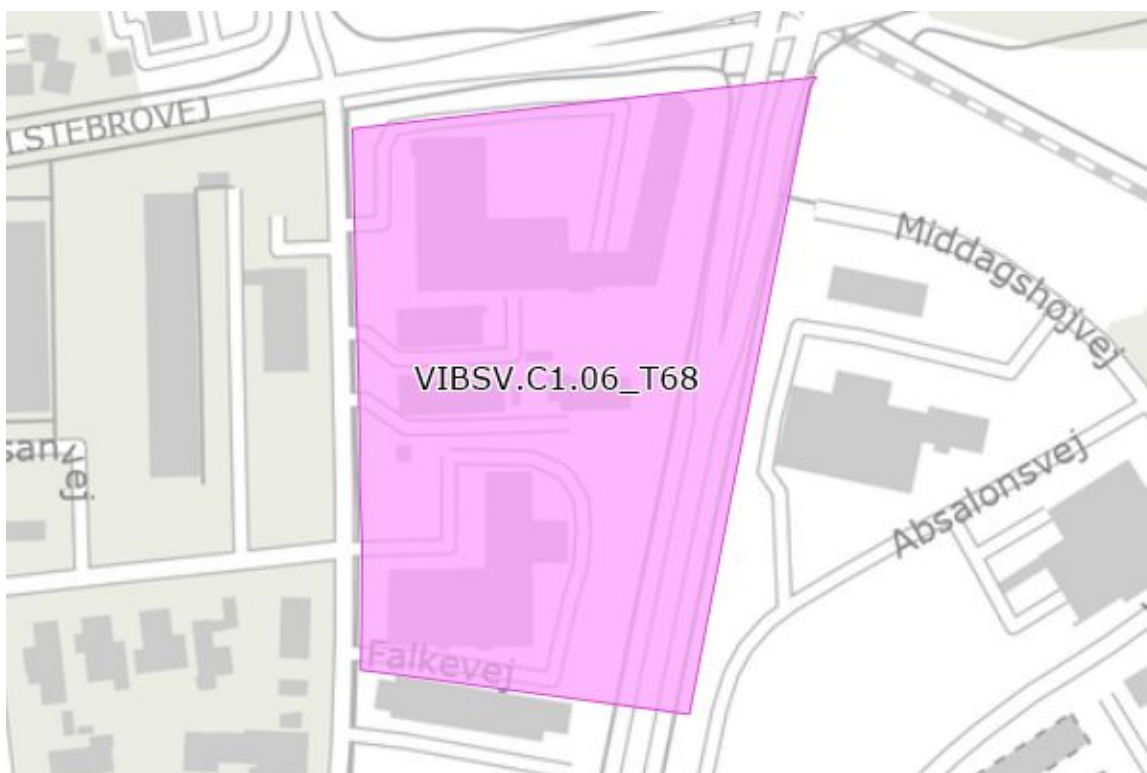
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Det skal kunne dokumenteres, at støjkrav ved såvel boliger som udendørs

opholdsarealer kan overholdes.

VIBSV.C1.06_T68 - Viborg Sydvest Bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **175%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **7**

Maksimal højde er **28 m**

Maks. byggehøjde: 24 meter ved 6 etager og 28 m ved 7 etager. Maks. antal etager: 6 i den nordlige del og 7 i den sydlige del. Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

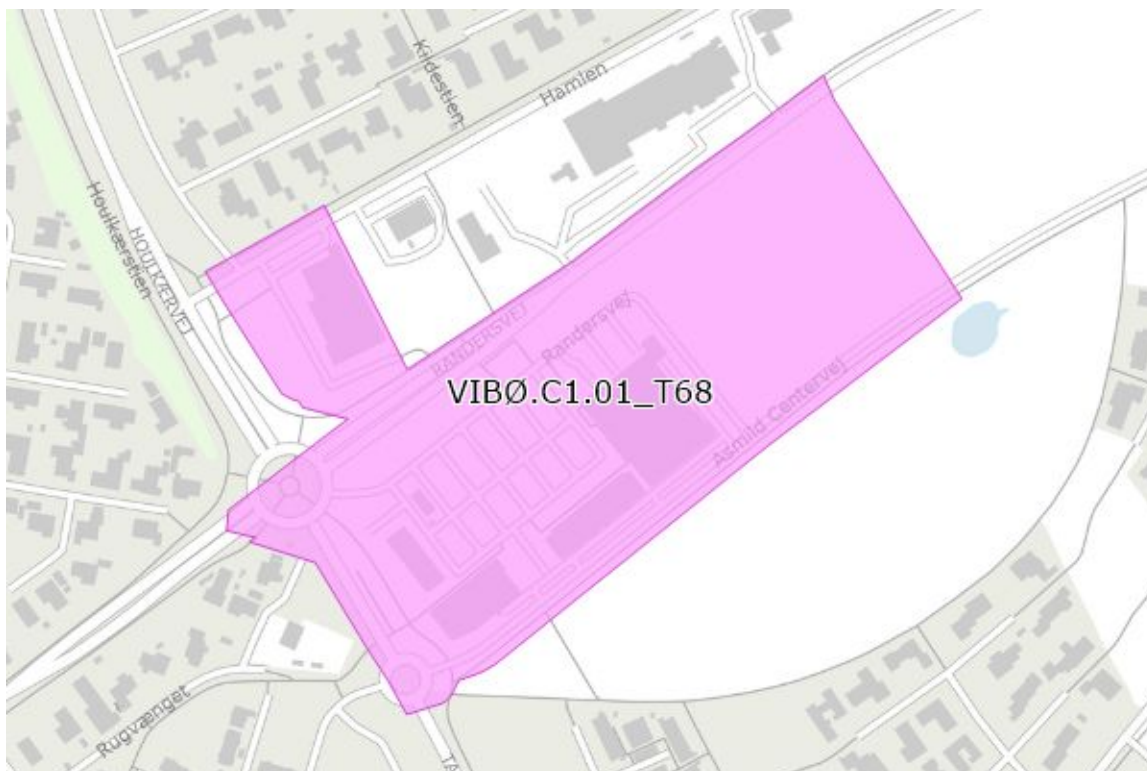
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Det skal kunne dokumenteres, at støjkrav ved såvel boliger som udendørs opholdsarealer kan overholdes.

VIBØ.C1.01_T68 - Viborg Øst Bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bydelscenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Bydelscenter Spangsdal (VIBØ.D2).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bydelscenteret: 9.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

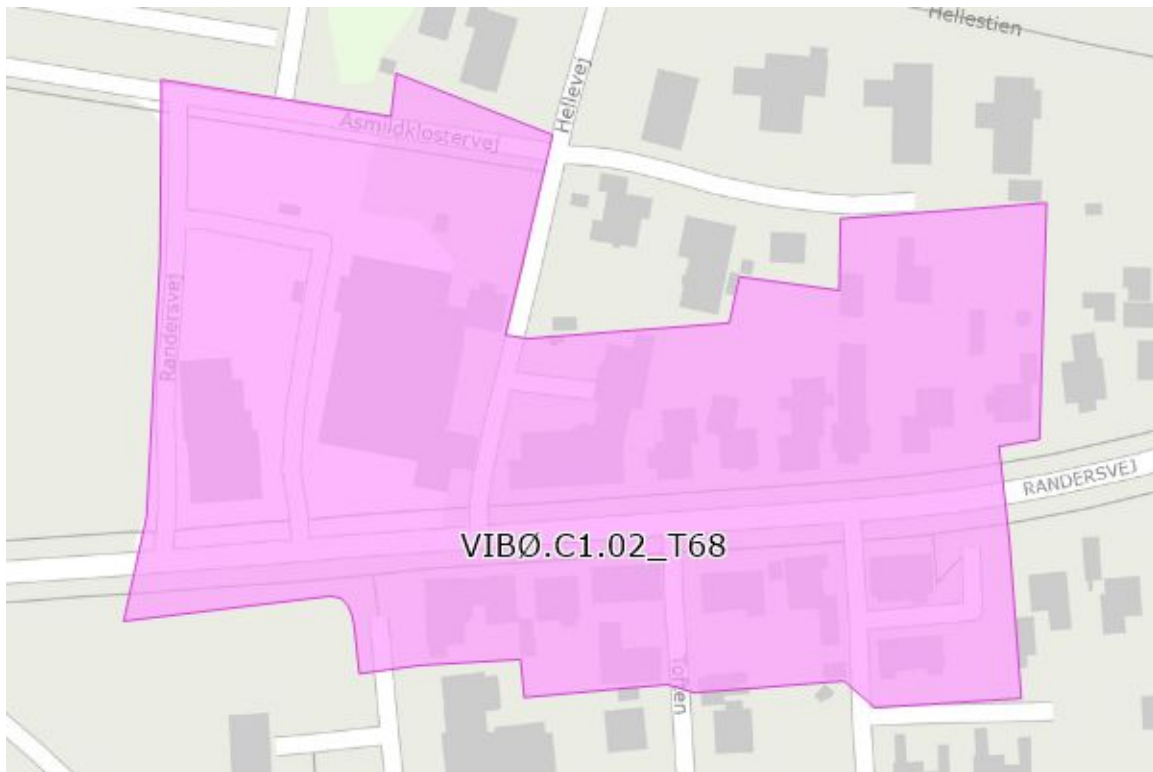
Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.C1.02_T68 - Viborg Øst

Lokalcenter Overlund



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Overlund (VIBØ.D4.1).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksførmål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberal erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i

forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

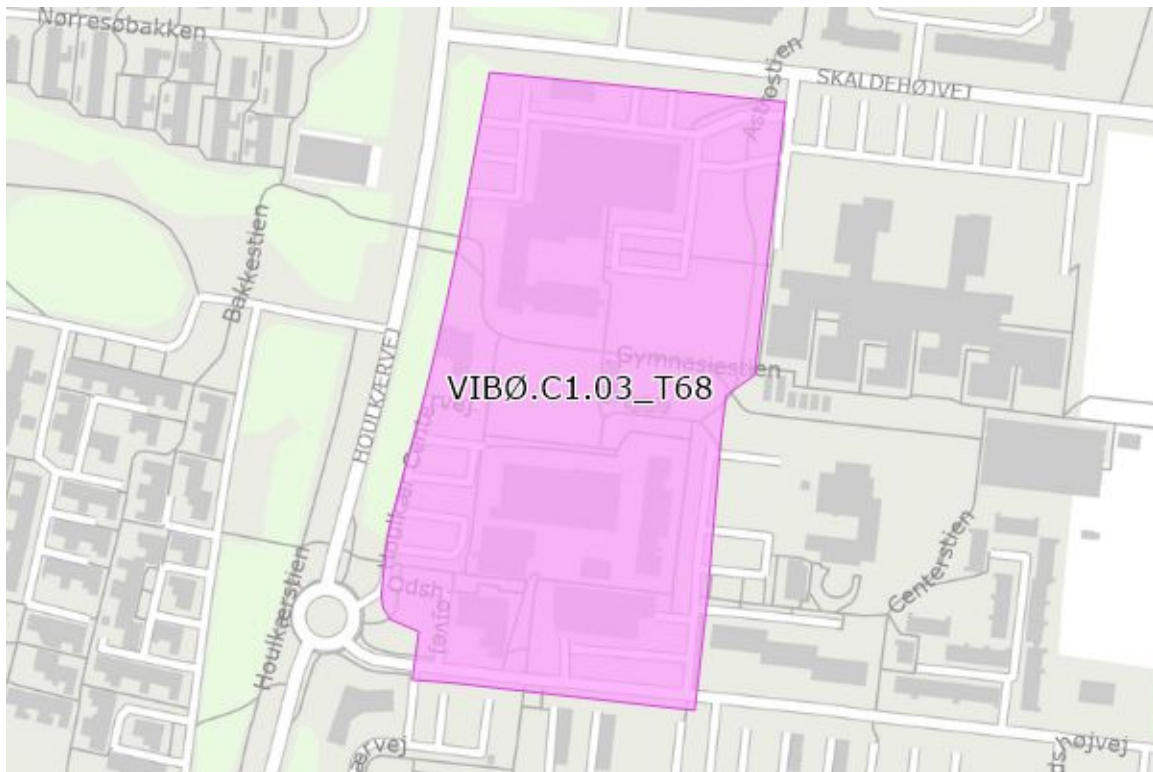
Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.C1.03_T68 - Viborg Øst

Lokalcenter Houlkær



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Houlkær (VIBØ.D4.2).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Libérale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **24 m**

Der er mulighed for to højhuse i maks. 8 etager.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

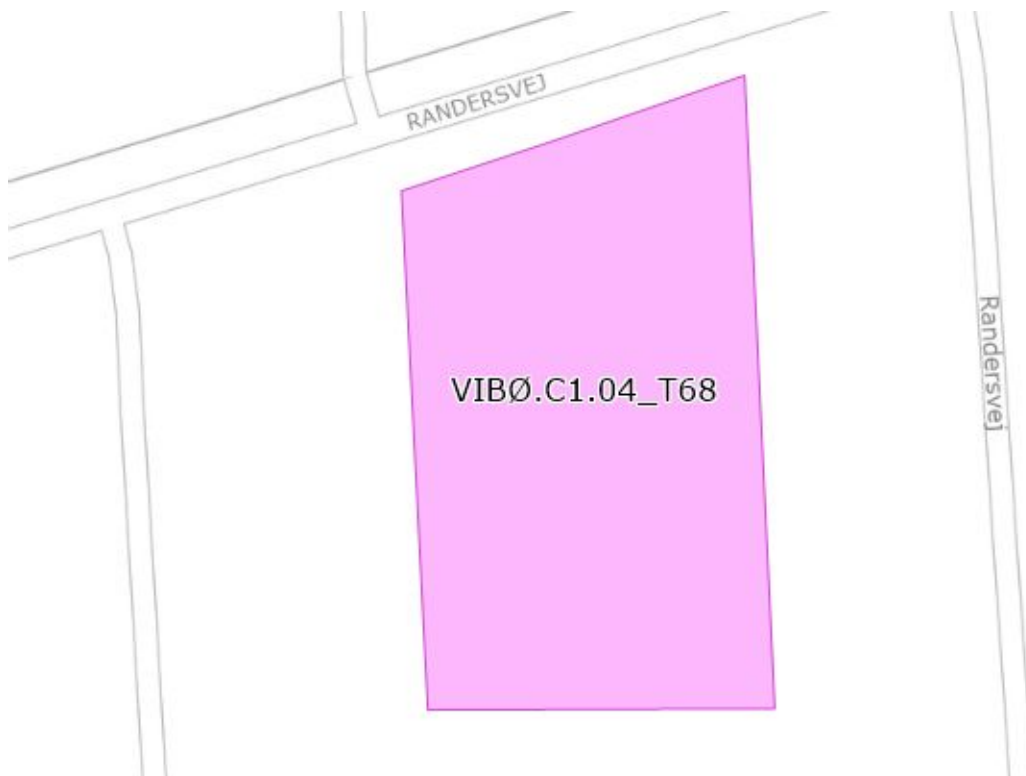
Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.C1.04_T68 - Viborg Øst

Lokalcenter Taphede



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Taphede (VIBØ.D4.3).

Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

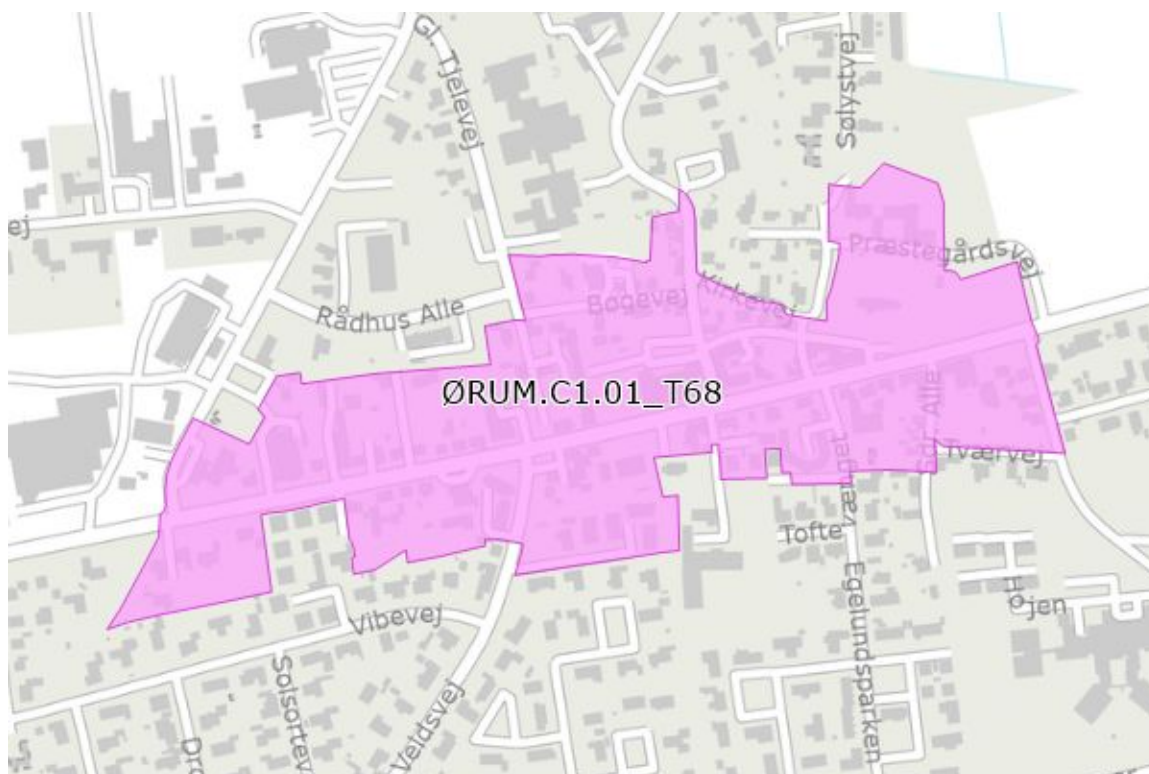
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Overfladevand skal i størst muligt omfang håndteres lokalt (LAR) og forsinkes og renses inden udledning til Vibæk.

ØRUM.C1.01_T68 - Ørum bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.

Almen service: Ja.

Detailhandel: Området er en del af Ørum Bymidte (ØRUM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarerbutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 6.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

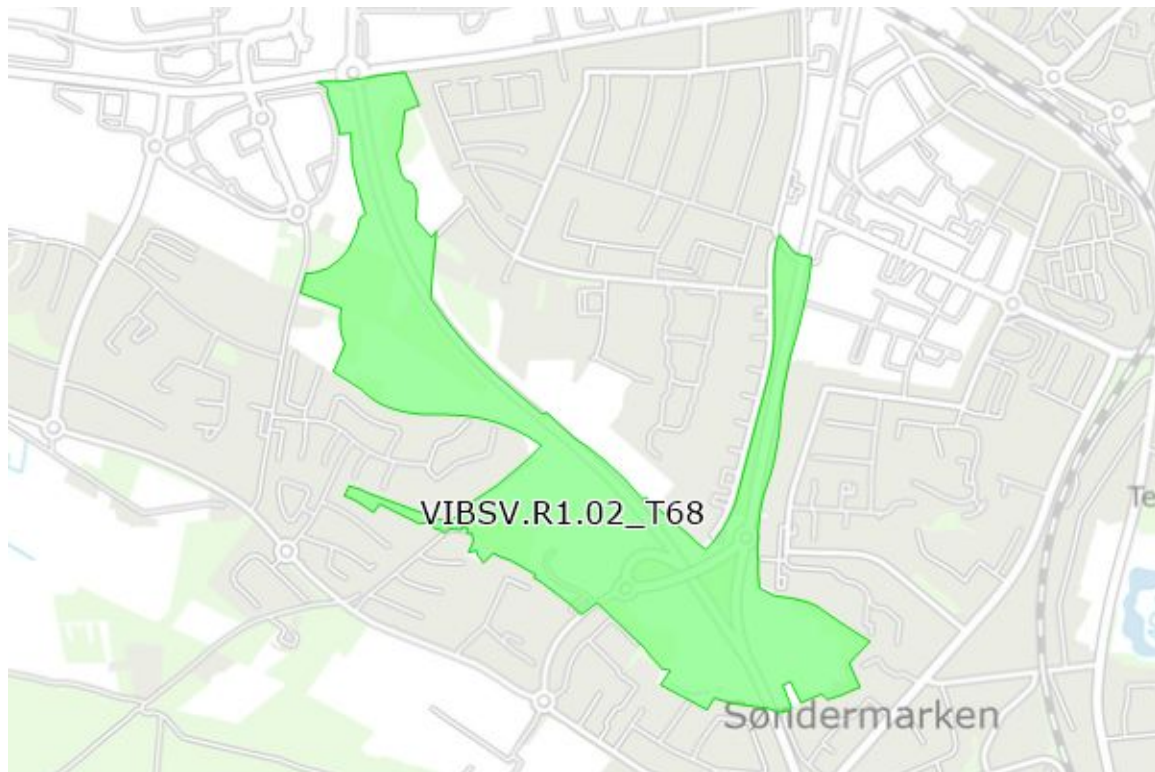
Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.R1.02_T68 - Viborg Sydvest

Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Nej.

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

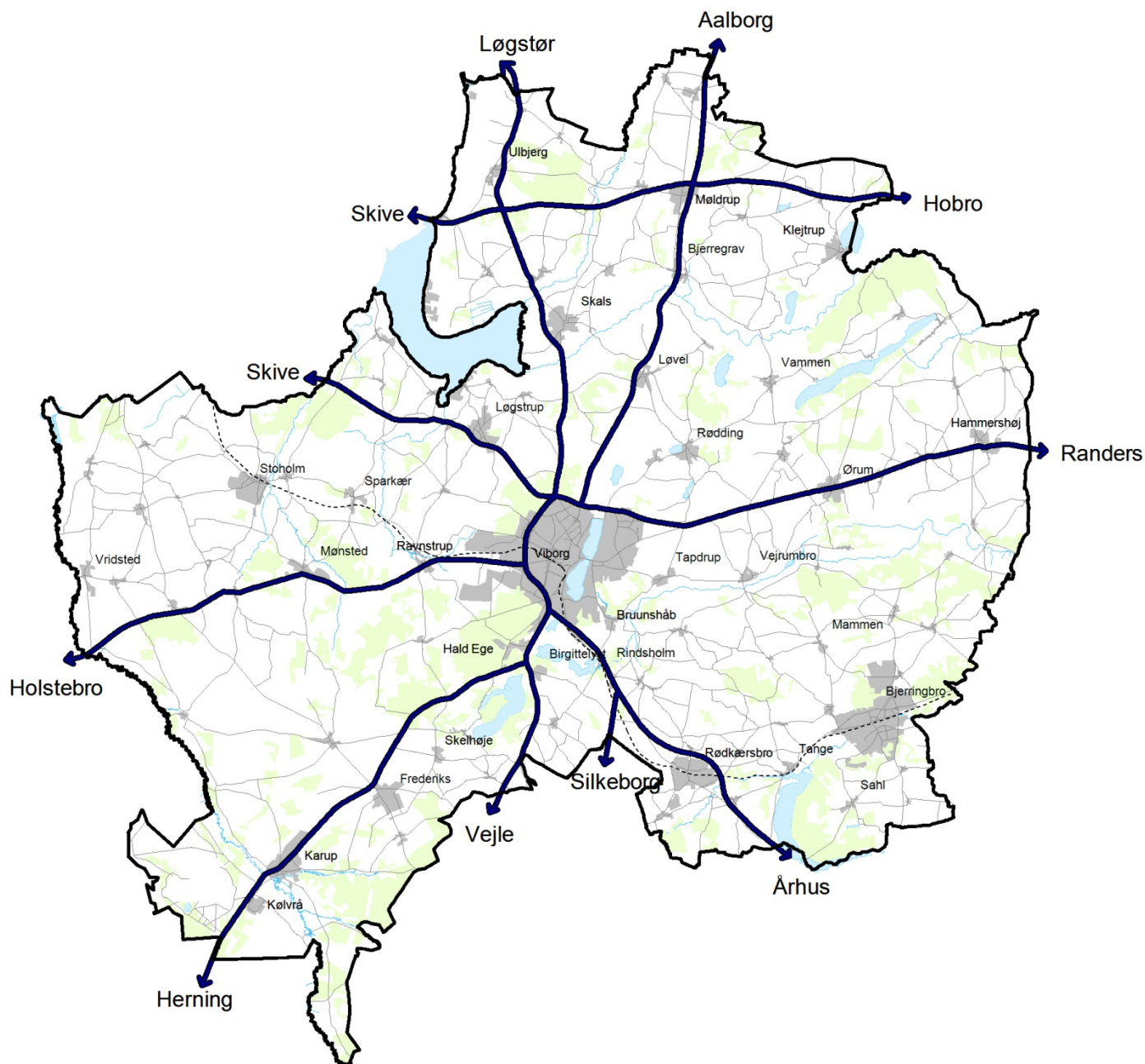
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan og Byggeri

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

planogbyggeri@viborg.dk
www.viborg.dk

Miljørapport

til forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

En miljørapport er en miljøvurdering af fx et forslag til lokalplan og et forslag til et kommuneplantillæg. Reglerne for miljørapporter er fastlagt i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Der skal udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, som fastlægger rammerne for anlægstilladelser for visse projekter, eller hvis planerne påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Miljørapporten skal læses som et bilag til planforslaget. Kommuneplantillæggets tekst er derfor kun i begrænset omfang gengivet i miljørapporten.

Miljørapporten offentliggøres i høring i 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer. Efter høringsperioden vil Byrådet vurdere bemærkninger og ændringsforslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget.

Ved den endelige vedtagelse af planen skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvorledes væsentlige miljøpåvirkninger af planen påtænkes overvåget.

Den sammenfattende redegørelse vil blive vedhæftet som bilag til det endeligt vedtagne kommuneplantillæg.

Offentliggørelse

Viborg Byråd offentliggør hermed i overensstemmelse med lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8 miljøvurdering af forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017 - 2029.

fra den 3. juni til den 12. august 2021.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til miljørapporten skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 12. august 2021. De skal sendes til Viborg Kommune, Plan & Byggeri via hjemmesiden viborg.dk/KPT68 via boksen "indsend høringssvar".

Miljørapport

til forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017 - 2029

Indholdsfortegnelse

1. INDLEDNING	5
1.1 LOVGRUNDLAG	5
1.2 IKKE-TEKNISK RESUMÉ	5
2. BAGGRUND.....	6
2.1 HISTORIK.....	6
2.2 TILLÆGGETS INDHOLD OG FORMÅL	7
2.3 FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	8
3. AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERING	10
3.1 METODE	10
3.2 EMNEMÆSSIG AFGRÆNSNING	10
4. MILJØVURDERING: DETAILHANDEL OG INDKØBSMØNSTRE	11
4.1 VURDERING	11
4.2 AFHJÆLPENDE FORANSTALTNINGER.....	16
4.3 OVERVÅGNING	17
5. MILJØVURDERING: TRAFIKAFVIKLING	17
5.1 VURDERING	17
5.2 AFHJÆLPENDE FORANSTALTNINGER.....	20
5.3 OVERVÅGNING	20
6. ALTERNATIVER.....	20
6.1 0-ALTERNATIV	20

Bilag 1 - Afgrænsningsnotat

Bilag 2 – Detailhandelsanalyse for Viborg Kommune, 2020

Bilag 3 – Redegørelse for udvidelse af Viborg aflastningsområde

Bilag 4 – Trafikvurdering af kommuneplantillæg nr. 68

Miljørapporten er udarbejdet af Viborg Kommune.

1. INDLEDNING

1.1 Lovgrundlag

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (jf. lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020), 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 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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

Miljøvurderingen omfatter forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 for Viborg Kommune for detailhandel, herunder en udvidelse af aflastningsområdet ved Holstebrovej i Viborg.

Der er gennemført en afgrænsning af miljørapporten efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. Afgrænsning og miljøvurderingen er udarbejdet på kommuneplanniveau, da miljøvurderingen skal ske på planens niveau. Der er anvendt et skema med de miljøtemaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte. Se vedhæftet skema i bilag 1.

På baggrund af ovenstående blev miljøvurderingen afgrænset til at omfatte en nærmere undersøgelse af planforslagets påvirkning af bymiljøet herunder:

- Detailhandel og indkøbsmønstre - hovedsageligt konsekvenser for detailhandel i forhold til befolkningens levevilkår, særligt ved udvidelse af aflastningsområdet ved Holstebrovej,
- De trafikale forhold, herunder trafikafvikling og en analyse af behovet for ombygninger af veje, kryds mv. - hovedsageligt ved udvidelsen af aflastningsområdet ved Holstebrovej.

1.2 Ikke-teknisk resumé

Der er gennemført en miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 68 i henhold til miljøvurderingsloven. Kommuneplantillæg nr. 68 omfatter ændringer vedr. detailhandel i hovedstruktur, retningslinjer og rammer i Kommuneplan 2017-2029.

Målet med at ændre detailhandelsstrukturen i tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 er at styrke en detailhandel i forandring ved at koncentrere den. Dette sker ved – overordnet set – at reducere i antallet og omfanget af butiksområder. Det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål ændres fra 572.125 m² til 577.500 m², heri indgår en udvidelse af eksisterende aflastningsområde i Viborg. Alle centerbyer har fortsat en bymidte og butiksområder til særlig pladskrævende varegrupper, hvormed en butiksforstyrrelse opretholdes tæt på borgernes hjem.

Med kommuneplantillægget opdateres detailhandelsbestemmelserne i kommuneplanen på baggrund af den moderniserede Planlov.

Med tillægget udvides eksisterende aflastningsområde ved Holstebrovej i Viborg. Denne del af kommuneplantillægget muliggør en udbygning med i alt 33.700 m² ny detailhandel.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 68 er omfattet af krav om miljøvurdering i miljøvurderingsloven, jf. § 8, stk. 1, nr. 1, hvorfor der skal udarbejdes en miljørapport.

Nærværende rapport omfatter en miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 68.

Forud for gennemførelse af miljøvurderingen er der udarbejdet en afgrænsning af miljørapportens indhold, som har været i høring hos berørte myndigheder. Der er modtaget tre høringssvar ifm. høringen. Høring af de berørte myndigheder har ikke givet anledning til ændringer i miljørapportens afgrænsning og indhold.

I afgrænsningen er detailhandel og indkøbsmønstre samt trafikafvikling blevet udpeget som miljøfaktorer, der kan blive påvirket væsentligt af planforslaget.

Detailhandel og indkøbsmønstre

Viborg Kommune har i 2020 udarbejdet en detailhandelsanalyse for hele kommunen samt en redegørelse for udvidelse af aflastningsområdet i Viborg med 33.700 m² detailhandelsareal.

Samlet vurderes det, at detailhandelen og indkøbsmønstrene vil blive påvirket som følge af den ændrede detailhandelsstruktur – både internt i kommunen og i nabokommunerne. Ændringerne vurderes til at være af et mindre omfang, og i nogle tilfælde vurderes ændringerne at blive positive for konkurrencen og forbrugerne.

Der er indarbejdet foranstaltninger som særbestemmelser i planforslaget med henblik på at opnå en balance mellem butiksområderne i særligt Viborg og særligt imellem bymidten og aflastningsområdet.

Trafikafvikling

Der er udarbejdet en vurdering af de trafikale forhold som følge af en ændret detailhandelsstruktur.

Samlet vurderes det, at trafikafviklingen bliver påvirket som følge af den ændrede detailhandelsstruktur. Ændringerne vurderes generelt til at være af et mindre omfang. Alene udvidelsen af aflastningsområdet vurderes at medføre en påvirkning af trafikafviklingen, som forudsætter afhjælpende foranstaltninger.

2. BAGGRUND

2.1 Historik

I 2017 blev planlovens bestemmelser for detailhandel liberaliseret. Dette indebærer, at kommunerne i et større omfang selv kan tilrettelægge en struktur for detailhandelen i kommuneplanen, herunder udlægge nye eller udvide eksisterende aflastningsområder samt øge butiksstørrelserne. Samtidig er detailhandelen i disse år under en stærk forvandling

med bl.a. stigende internethandel, fald i antallet af butikker og nye forretningsmodeller.

Byrådet ønsker på denne baggrund at opdatere og kvalificere grundlaget for detailhandelsplanlægningen i hele Viborg Kommune. Dette forudsætter en ændring af kommuneplanens detailhandelsstruktur i retningslinje 2.

2.2 Tillæggets indhold og formål

Formålet med tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 er at revidere detailhandelsplanlægningen i både retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen.

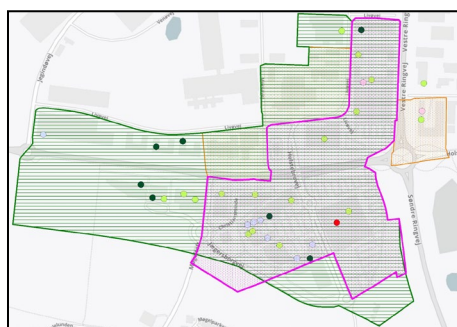
Kommuneplanens tema vedr. detailhandel er kommunens overordnede plan for, hvordan kommunens detailhandel kan udvikle sig og den fastlægger overordnede mål og retningslinjer for detailhandelsstrukturen.

Tillæg nr. 68 er udarbejdet med udgangspunkt i viden fra Detailhandelsanalyse 2020, redegørelse for udvidelse af Viborg aflastningsområde, trafiknotat samt forslag og idéer indkommet i en idéfase som blev afholdt i perioden den 14. september til den 12. oktober 2020.

Udgangspunktet for tillæg nr. 68 er en koncentration af detailhandelen både i form af udlæg af butiksområder. Generelt er de maksimale butiksstørrelser tilpasset på baggrund af planlovens øgede muligheder og/eller en vurdering i forhold til lokale forhold med afsæt i Detailhandelsanalyse 2020.

I forhold til gældende kommuneplan er der tale om følgende ændringer:

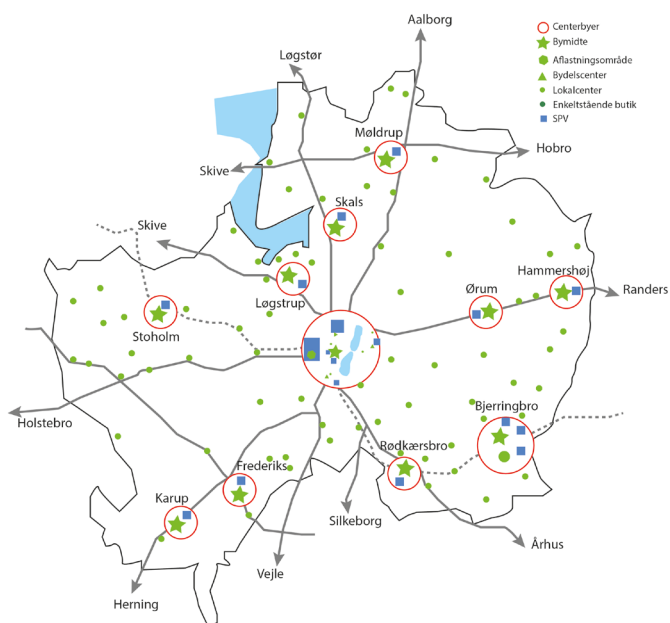
- reduktion af midtbyafgrænsningen i Viborg,
 - udvidelse af aflastningsområdet ved Holstebrovej som en blanding af en konvertering af eksisterende områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og "barmarksarealer". Det samlede, maksimale bruttoetageareal er stort set opbrugt, og der er derfor ikke mulighed for, at nye butikker kan etableres. Sammen med den geografiske udvidelse, øges den samlede ramme til butiksformål til 100.000 m².
- Aflastningsområdet udvides med del af eksisterende butiksområde VIBV.D3.1 (område til særlig pladskrævende varegrupper), del af VIBV.D2.2 (udlagt som aflastningsområde i forbindelse med tidligere frikommuneforsøg), samt en del af rammeområde VIBV.E1.01 ("barmarksareal"). Øvrige dele af VIBV.D3.1 og VIBV.D2.2 slettes som butiksområder.
 - I det nuværende aflastningsområde er den eksisterende ramme på 46.275 m² opbrugt. Ifølge detailhandelsanalysen for Viborg Kommune 2020 var der en negativ restrummelighed på godt 4.000 m². I arealopgørelsen er det fulde bruttoareal for Plantorama medtaget, til trods for at en stor del af bygningen ligger udenfor afgrænsningen. Aflastningsområdet udvides fra en maksimal samlet ramme på 50.300 m² til i alt 100.000 m². I udvidelsen af Viborg aflastningsområde indgår 16.000 m² eksisterende detailhandel, hvilket betyder, at betyder, at det reelt er en udvidelse på 33.700 m² med store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker.



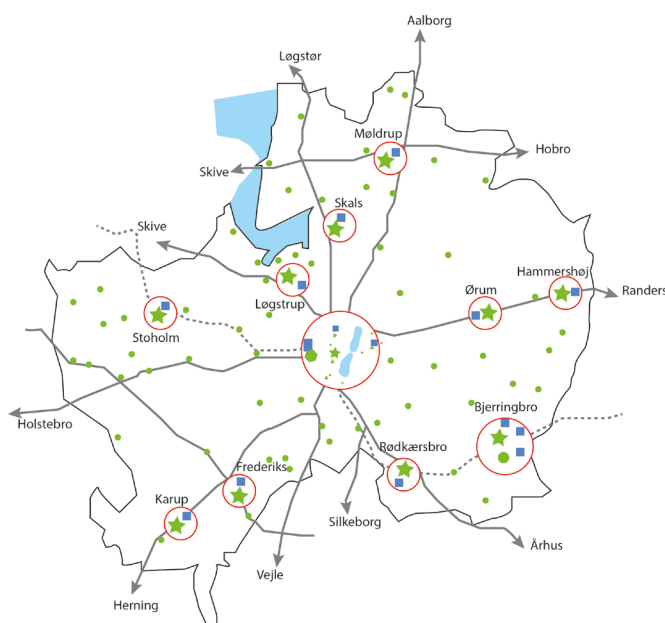
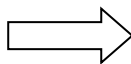
Signaturforklaring

- Dagligvarer
- Beklædning
- Boligudstyr
- Øvrige udvalgsvarer
- Særligt pladskrævende
- Forslag til udvidelse
- Gældende afgrænsning
- Afgrænsning Frikommune

- Planlægningen fastsætter, at bruttoetagearealet for den enkelte butik skal være min. 500 m². Der må ikke etableres overdækkede butikcentre eller yderligere dagligvarehandel.
- udlæg af et nyt bydelscenter i Banebyen (Marsk Stigs Vej) i Viborg (samlet bruttoetageareal på maks. 8.000 m² til detailhandel),
- udlæg af nye lokalcentre ved Arnbjerg og Taphede i Viborg (samlede bruttoetagearealer på maks. 3.000 m² til detailhandel),
- slette bydelscenter ved Indre Ringvej/Jegstrupvej i Viborg,
- slette lokalcenter på Koldingvej i Viborg,
- slette områder til særlig pladskrævende varegrupper i Viborg,
- i området til særlig pladskrævende varegrupper ved Vestre Ringvej hæves rammen fra 45.500 m² til 60.000 m²,
- i området til særlig pladskrævende varegrupper ved Livøvej hæves rammen fra 10.000 m² til 20.000 m²,
- fastlægge en udtømmende definition for særlig pladskrævende varegrupper,
- hæve butiksstørrelserne jf. planloven.



Eksisterende detailhandelsstruktur



Ny detailhandelsstruktur

2.3 Forholdet til anden planlægning

Nationale interesser

Det er en national interesse at sikre, at beslutninger om planlægning for aflastningsområder træffes på et oplyst grundlag. Den kommunale planlægning skal fremme et varieret butiksudbud og en effektiv butiksstruktur, samt sikre god tilgængelighed for alle trafikarter.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg mv. Planområderne ligger ikke indenfor eller grænser op til nogen Natura 2000-områder. Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og ændringerne i områdernes karakter ikke – hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer – er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet. Viborg Kommune vurderer, at planområderne og deres nærområder ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområderne er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Områderne ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden og Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Planen er i overensstemmelse hermed.

Kommuneplan

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029 for Viborg Kommune – retningslinje 2.

Lokalplan

Flere af butiksområderne er omfattet af gældende lokalplaner. Ved etablering af nye butikker, kan der være behov for at udarbejde nye lokalplaner.

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), at planområdet ikke ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

Beskyttelse af grundvandet

Ændringerne i detailhandelsstrukturen - såvel retningslinjer som konsekvensrettede rammer for lokalplanlægningen - vurderes ikke at påvirke grundvandsinteresserne.

Kystnærhedszonen

Ifølge planloven skal kystområderne friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Der skal ved planlægning for nye arealer i byzone og anlæg i landzone være en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Skals og Løgstrup ligger i kystnærhedszonen. I begge byerne fjernes butiksområderne udlagt til særligt pladskrævende varegrupper. I begge byer fastholdes de eksisterende afgrænsninger af bymidter og de samlede maksimale bruttoetagearealer. Kommuneplantillægget medfører således ikke yderligere bebyggelse. Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke påvirker kystområderne.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 eller forslag til Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområderne.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

3. AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERING

3.1 Metode

Afgrænsningen af planforslaget er foretaget i forhold til kriterierne angivet i miljøvurderingslovens bilag 3.

I afgrænsningen er anvendt et notatskema med de miljøtemaer, som en miljøvurdering skal omfatte jf. lovens § 1, stk. 2.

Notatskemaet er vedlagt som bilag 1.

Afgrænsningen viser, at planforslaget kan medføre en væsentlig indvirkning på bymiljøet, hvad angår:

- Detailhandel og indkøbsmønstre - hovedsageligt konsekvenser for detailhandel i forhold til befolkningens levevilkår, særligt ved udvidelse af aflastningsområdet ved Holstebrovej,
- De trafikale forhold, herunder trafikafvikling og en analyse af behovet for ombygninger af veje, kryds mv. - hovedsageligt ved udvidelsen af aflastningsområdet ved Holstebrovej.

Miljøvurderingen skal ske på planens niveau og skal orienteres med generelle vurderinger af forhold, der kan have en indvirkning på miljøet samt hvilke afbødende foranstaltninger, der bør overvejes at inddrage ved efterfølgende lokalplanlægning.

Ved lokalplanlægning kan der ske miljøvurdering på et mere detaljeret niveau.

3.2 Emnemæssig afgrænsning

Andre myndigheder, hvis områder kan være berørt af planforslaget, har fået mulighed for at foreslå emner eller bidrage med oplysninger, der kan indgå i miljøvurderingen jf. lovens § 32.

Planlægningen medfører en udvidelse af eksisterende aflastningsområde i Viborg. Aflastningsområder er en national interesse samtidig med, at nabokommuner kan have en særlig interesse heri.

Realisering af en efterfølgende lokalplan kræver tilladelse, godkendelse eller dispensation fra Vejdirektoratet, da Holstebrovej er en statsvej.

Kommunen har derfor hørt Vejdirektoratet, Erhvervsstyrelsen og nabokommunerne.

Vejdirektoratet har meldt tilbage, at der ikke er aktuelle planer om en ny vejforbindelse mellem Holstebrovej vest for Jegindøvej og Århusvej. Der er tinglyst vejbyggelinjer for en forlægning af rute 26 for den nordli-



Kort der viser tinglyst vejbyggelinjer for en forlægning af Rute 26 ved aflastningsområdet i Viborg

ge af de to linjeføringer i Viborg, som indgik i VVM-redegørelsen. Der kan i den videre planlægning ikke umiddelbart forudsættes en ny vejtilslutning til rundkørslen ved Jegindøvej. En konkret stillingtagen forudsætter en nærmere trafikal vurdering. Vejdirektoratet har meddelt Viborg Kommune, at de gerne indgår i en drøftelse af den fremtidige trafikbetjening af Center Vest.

4. MILJØVURDERING: DETAILHANDEL OG INDKØBSMØNSTRE

4.1 Vurdering

Der er i 2020 udarbejdet en detailhandelsanalyse for Viborg Kommune, samt en redegørelse for udvidelse af aflastningscentret i Viborg med 33.700 m² detailhandelsareal. Disse indgår som bilag 2 og 3 til miljørapporten.

Generelt for Viborg by

Størstedelen af den eksisterende detailhandel findes i Viborg by, og her er behov for yderligere udviklingsmuligheder, så Viborg by fortsat kan udvikle sig og styrke detailhandelen i Viborg Kommune.

I Viborg by er der i dag udlagt en bymidte, 4 bydelscentre, 3 lokalcentre, et aflastningsområde ved Holstebrovej, samt 14 områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Med tillæg nr. 68 ændres detailhandelsstrukturen i Viborg by, så der er en bymidte, 4 bydelscentre, 4 lokalcentre, et aflastningsområde ved Holstebrovej, samt 5 områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Det er målet, at Viborg by skal være et stærkt handelscentrum – både i kommunen og regionen. Detailhandel skal som udgangspunkt være i bymidten for at understøtte et levende byliv, men suppleret af aflastningsområdet med mulighed for andre og større udvalgswarebutikker,

Viborg bymidte

Det vurderes, at den gældende bymidteafgrænsning af Viborg bymidte er for stor, hvis der skal sikres en koncentreret detailhandel i Viborg bymidte. Det er vigtigt, at detailhandelen især med de mindre udvalgswarebutikker og andet byliv bliver koncentreret i det centrale gågadenet omkring Sct. Mathias Gade, Gravene og Vestergade. Derfor koncentrerer bymidteafgrænsningen af Viborg bymidte til at være afgrænset til området nord for Viborg Station. Det samlede, maksimale bruttoetageareal af bymidten fastholdes.

Byudviklingsområdet Viborg Baneby syd for jernbanen bliver dermed ikke en del af bymidteafgrænsningen. Området har i dag ingen decideret bymidteorienteret detailhandel, men alene dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer. I stedet udlægges et nyt bydelscenter i Banebyen i Viborg.

Bydelscenteret i Banebyen udlægges i den vestlige ende af Marsk Stigs Vej ved Indre Ringvej, så der både er god synlighed og tilgængelighed fra overordnet vej, og hvor koncentrationen af eksisterende butikker og nærheden til øvrige funktioner er størst. Det samlede, maksimale bruttoetageareal af det nye bydelscenter i Banebyen fastlægges til 8.000 m². Dette giver mulighed for nyetableringer i et mindre omfang, og uden at bydelscenteret bliver en konkurrent til bymidten, men et supplement

som en lokal forsyning i Banebyen, hvor der forventes godt 3.500 indbyggere inden 2032.

Arealer, som tidligere var omfattet af bymidten, er i kommuneplanen fortsat udlagt til bymæssig bebyggelse og anvendelse. Mod øst på Marks Stig Vej findes en række butikker, men uden den store indbyrdes sammenhæng og til det nye bydelscenter. Disse butikker kan fortsætte som eksisterende lovlige anvendelser.

Viborg NV, SV og S

Bydelscenteret ved Indre Ringvej/Jegstrupvej i den nordvestlige del af Viborg udgår. Eksisterende butikker kan opretholdes som lovlig eksisterende anvendelse. Eksisterende butikker i bydelscenteret ligger på fire gadehjørner, synligt og tilgængeligt med uden den store indbyrdes sammenhæng, og uden at butikker har egentlig mulighed for udvidelse eller for at nye butikker kan etableres. I stedet er der et ønske om at koncentrere og styrke detailhandelen i det eksisterende bydelscenter ved Rughavevej, som også ligger i den nordvestlige del af Viborg. Dette bydelscenter har de senere år udviklet sig, så butikker primært ligger mere koncentreret, synligt og tilgængeligt nær Indre Ringvej. Bydelscenter Rughavevej reduceres derfor og omdøbes til Farvervej.

Bydelscenteret på Koldingvej i den sydlige del af Viborg reduceres geografisk, så udstrækningen er sammenfaldende med, hvor der faktisk kan etableres detailhandel.

Det eksisterende lokalcenter på Koldingvej i Viborg sydvest udgår, da der er et ønske om at koncentrere detailhandelen i bydelens to bydelscentre. Eksisterende butikker kan opretholdes som lovlig eksisterende anvendelse.

Der udlægges to nye lokalcentre til lokalområdets forsyning i hhv. Taphede i forbindelse med byudviklingsprojektet med etablering af knap nye 1.400 boliger, og i Arnbjerg i forbindelse med en eksisterende dagligvarebutik, der er etableret som en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning, til lokalområdets forsyning af de godt 800 planlagte boliger. Lokalcentrene placeres ved overordnede veje med god tilgængelighed. Det samlede, maksimale bruttoetageareal af lokalcentrene i Taphede og Arnbjerg fastlægges til 3.000 m² på baggrund af, at der er et lokalt opland at forsyne og med udgangspunkt i planlovens begrænsning.

Området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper som fjernes vil også fremover kunne anvendes til erhvervsformål.

Viborg V

Viborg Kommune ønsker at udvide aflastningsområdet for at give mulighed for nye store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som på grund af butikkernes størrelse, koncept og varesortiment ikke uden videre kan indpasses i Viborg bymidte.

Med den reviderede Planlov fra 2017 er der mulighed for at planlægge for udvidelse af eksisterende aflastningsområder. Med en forøgelse af det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål og en geografisk udvidelse af Viborg aflastningsområde gives mulighed for etablering af nye store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, hvorved en større del af vækstpotentialet i Viborgs detailhandel udnyttes, og en større del af handlen holdes hjemme i Viborg Kommune.

Butikkerne i Viborg bymidte er typisk 50-300 m², og det er kun i helt særlige tilfælde muligt at indpasse butikker over 500 m² i den nuværende bymidte. Størstedelen af butikkerne i det nuværende aflastningsområde er 500-2.000 m². Det vurderes, at butikker under 500 m² i aflastningsområdet vil være i større konkurrence med butikkerne i Viborg bymidte end store butikker på mere end 500 m².

Der er i bydelscentrene i Viborg kun begrænset mulighed for indpasning af udvalgsvarerhandel, og der er kun få steder mulighed for at indpasse udvalgsvarerbutikker over 1.000 m².

Ved at fastsætte, at nye udvalgsvarerbutikker i aflastningsområdet skal være over 500 m² forventes det, at omsætningstabet i Viborg bymidte, bydelscentre i Viborg og oplandsbyer minimeres. 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 få mindre konsekvenser for bymidten.

Størrelsen af butikkerne i et udvidet aflastningsområde har væsentlig betydning i forhold til konkurrencen. Hvis der alene planlægges for og etableres store udvalgsvarerbutikker, der ikke kan indpasses i bymidten, så vil brancheoverlappet mellem bymidten og aflastningsområdet være mindre. Eksempelvis vil en ny udvalgsvarerbutik, der har samme vareudbud som butikker i Viborgs bymidte betyde, at en større del af omsætningen hentes fra bymidten. Omvendt vil en meget specialiseret udvalgsvarerbutik eller særligt profilerede butikker kunne tiltrække kunder fra et stort opland. Dette er dog afhængig af afstanden til en lignende butik.

Det vurderes, at hvis det eksisterende aflastningsområde i Viborg udvides, og der etableres yderligere 33.700 m² store udvalgsvarerbutikker og særligt pladskrævende butikker, vil det få følgende betydning for detailhandelen i oplandet:

- Det vurderes, at de nye butikker i aflastningsområdet vil opnå en udvalgsvareromsætning på 307 mio. kr. i 2027.
- Omkring 78 mio. kr. forventes at blive taget fra de eksisterende butikker i Viborg aflastningsområde svarende til et fald på omkring 8 % i forhold til 0-alternativet. Således vil udvalgsvareromsætningen falde fra 977 mio. kr. i 0-alternativet i 2027 til 899 mio. kr. med udvidelsen af aflastningsområdet. Dette dækker over en øget konkurrence med etablering af lignende koncepter inden for blandt andet møbler, hårde hvidevarer, radio/tv og autoudstyr. Herudover kan det ikke udelukkes, at enkelte vil flytte til en bedre placering i udvidelsen af aflastningsområdet.
- Samlet set vil Viborg aflastningsområde dog blive styrket med etableringen af yderligere 33.700 m² udvalgsvarer og særligt pladskrævende butikker.
- Hovedparten af omsætningen vil blive taget fra de eksisterende butikker i Viborg by i øvrigt. Her vil udvalgsvareromsætningen falde 16 % svarende til 84 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det vurderes, at enkelte eksisterende butikker vil flytte fra øvrige placeringer i Viborg by i øvrigt til bedre, større og mere attraktive placeringer i Viborg aflastningsområde. Nogle af de fraflyt-

de lokaler vil blive anvendt af anden detailhandel, mens lokaler med dårlig tilgængelighed eller udformning ikke vil blive genanvendt til detailhandel.

- Med de forringede driftsforhold kan det ikke udelukkes, at enkelte store udvalgswarebutikker eller særligt pladskrævende butikker i Viborg by i øvrigt vil være lukningstruede.
- Butikkerne i Viborg bymidte forventes at miste 14 mio. kr. i omsætning i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 2 % for de eksisterende butikker. Det vurderes, at konsekvenserne for udvalgswarebutikkerne i Viborg bymidte er relativt begrænsede og har begrænset betydning for bylivet, da hovedparten af butikkerne i Viborg bymidte har en anden profil end de store udvalgswarebutikker i Viborg aflastningsområde.

Samlet set vurderes Viborg by i alt at styrke detailhandelen med udvidelsen af Viborg aflastningsområde med 131 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det svarer til en omsætningsstigning på 6 % i 2027.

Oplandet udenfor Viborg by vurderes at miste 24 mio. kr. i 2027 i forhold til 0-alternativet.

Bjerringbro by forventes at miste 5 mio. kr. i omsætning, hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 2-4 %.

Butikkerne i Viborg kommune i øvrigt vurderes at miste 4 mio. kr., hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 5-7 %.

Det vil forringe driftsvilkårene i butikkerne, men vurderes ikke at medføre lukningstruede butikker, da de store udvalgswarebutikker i forvejen er koncentreret i Viborg by.

I Skive by forventes udvalgswareomsætningen at falde ca. 13 mio. kr., hvilket svarer til et fald på 2-4 % i forhold til 0-alternativet.

I Kjellerup vurderes omsætningen at falde omkring 2 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

Det er især turen til de store udvalgswarebutikker i Herning, Silkeborg, Holstebro og Randers, som forbrugerne i oplandet til Viborg i højere grad vil skifte ud med et besøg i butikkerne i Viborg aflastningsområde som det lokale alternativ. Denne øgede indhandling i byen med flere kunder i aflastningsområdet, kan få positiv afsmitning på den øvrige detailhandel i Viborg by.

Samlet set vurderes detailhandelen i Herning at miste 34 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, hvilket er knap 2 % af den samlede omsætning i Herning by. Omsætningen vurderes især at blive taget fra de store udvalgswarebutikker i aflastningsområdet, og i mindre omfang fra Herning Centret. Det vurderes ikke at få betydning for udvalgswareomsætningen i Herning bymidte, der har en anden type butikker.

Randers vurderes at miste omkring 26 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på under 1 %. Det vurderes primært at blive taget fra de store udvalgswarebutikker i Randers Syd.

Holstebro by vurderes at miste 23 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, mens Silkeborg vurderes at miste 15 mio. kr. svarende til under 1 %.

Omkring 3 mio. kr. af omsætningen i udvidelsen vurderes at stamme fra butikker, som ligger uden for oplandet og influensområdet, blandt andet fra turister eller andre besøgende i området, og derfor vil konsekvenserne ikke være målbare for de enkelte butikker udenfor området.

Etableringen af den nye detailhandel vil bidrage til, at Viborg styrker sin position i den regionale konkurrence. Det vurderes, at ca. 1/3 af omsætningen i nye udvalgswarebutikker skal hentes fra butikker uden for Viborg Kommune, herunder særligt fra den nordlige del af Skive og Silkeborg Kommuner.

Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke at blive påvirket yderligere negativt af aflastningsområdet på langt sigt, da der forventeligt bliver tale om forskellige butikstyper. Udviklingen i handelsbalancen på lang sigt afhænger af udviklingen i bl.a. turismen. Hvis der sker en vækst i turismen, stiger handelsbalancen yderligere.

Reduktion af områder til butikker med særlig pladskrævende varer i Viborg

I Viborg reduceres antallet fra 14 til 5 områder til butikker med særlig pladskrævende varer. Samlet set vil butiksarealet til særlig pladskrævende varegrupper blive reduceret fra i alt 195.000 m² til 178.000 m². Heraf indgår, at rammen for butiksareal hæves i områderne ved Vestre Ringvej og Livøvej.

Hensigten med denne ændring er at koncentrere butikkerne til færre områder, samt at samle butikker med store udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer i aflastningsområdet.

Erhvervsområderne frigives dermed til andre formål end butikker med særligt pladskrævende butikker.

Byerne omkring Viborg

Bjerringbro har i dag én bymidte, et lokalcenter ved Brogade samt tre områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Med tillæg nr. 68 ændres detailhandelsstrukturen, så der i Bjerringbro fortsat er én bymidte og et lokalcenter, men kun et område til butikker med særlig pladskrævende varer ved Heimdalsvej. I Bjerringbro reduceres antallet fra tre til et område med særlig pladskrævende varegrupper, svarende til en reduktion i butiksarealet fra 29.000 m² til 19.000 m².

I centerbyerne Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum fastholdes de eksisterende bymidter og områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Det samlede, maksimale bruttoetageareal af bymidterne og områderne til særligt pladskrævende varegrupper i de øvrige centerbyer fastholdes uændret eller hæves i et mindre omfang for at kunne imødekomme nyetableringer.

Samlet vurdering

Formålet med at ændre detailhandelsstrukturen i tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 er at styrke en detailhandel i forandring ved at koncentrere den. Dette sker ved – overordnet set – at reducere i antallet og omfanget af butiksområder. Det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål ændres fra 572.125 m² til 577.500 m², heri indgår en udvidelse af eksisterende aflastningsområde i Viborg. Alle cen-

terbyer har fortsat en bymidte og butiksområder til særlig pladskræven- de varegrupper, hvormed en butiksforsyning opretholdes tæt på bor- gernes hjem.

Samlet vurderes det, at detailhandelen og indkøbsmønstrene vil blive påvirket som følge af den ændrede detailhandelsstruktur – både internt i kommunen og i nabokommunerne. Ændringerne vurderes til at være af et mindre omfang, og i nogle tilfælde vurderes ændringerne at blive positive for konkurrencen og forbrugerne.

Der er indarbejdet foranstaltninger som særbestemmelser i planforsla- get med henblik på at opnå en balance mellem butiksområderne i sær- ligt Viborg og særligt imellem bymidten og aflastningsområdet.

4.2 Afhjælpende foranstaltninger

Viborg V

I tillægget er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse indvirkningen på detailhandelen i bymidten på baggrund af detailhan- delsanalysen.

Med tillægget planlægges der for 33.700 m² ny detailhandel. Det sikres, at bruttoetagearealet for den enkelte butik skal være min. 500 m², og at der ikke må etableres overdækkede butikcentre eller yderligere daglig- varehandel.

Formålet med denne særbestemmelse er primært at sikre, at aflast- ningsområdet forbliver et supplement til bymidten. Dette sker ved at fastlægge, at alene større butikker etablerer sig i området, så aflast- ningsområdets butikker ikke bliver identiske med butikkerne i bymidten. Desuden at butikker skal fremstå som fysisk adskilte med hvert sit ind- gangsparti og ikke som overdækkede butikcentre for at undgå længe- revarende ophold og et center som en attraktion i sig selv. Endeligt at der alene kan etableres udvalgsvarerhandel, da dagligvarebutikker ska- ber en kundesstrøm som kan understøtte bylivet og detailhandelen i bymidten.

Da en stor del af bymidtens butikker er 50-300 m², og butikskoncepter i bymidter ofte har behov for mindre butikslejemål, sikres at de butikker der etableres i det udvidede aflastningsområde ikke er i direkte konkur- rence med bymidtens butikker.

I aflastningsområdet planlægges der for varer, der oftest afhentes med trailer, og hvor det er hensigtsmæssigt, at man kan køre direkte til bu- tikker eller varer, som af sikkerhedsmæssige, miljømæssige eller logi- stiske årsager kan være problematiske at indpasse i bymidten.

Hvis der bliver tale om, at nogle af butikkerne flytter fra en decentral placering f.eks. i et erhvervsområde til aflastningscenteret, vil dette være positivt i forhold til detailhandelsstrukturen i Viborg samt i forhold til trafikafvikling, kollektiv trafik og tilgængelighed for alle.

Foranstaltningerne sikres formelt gennem lokalplanlægning og bygge- sagsbehandling.

Øvrige butiksområder

Der vurderes ikke nødvendigt med afhjælpende foranstaltninger i de øvrige butiksområder, udover den ændrede detailhandelsstruktur i sig selv.

4.3 Overvågning

Omsætningen og udviklingen inden for detailhandel overvåges løbende i forbindelse med kommuneplanlægning og detailhandelsanalyser, ligesom der føres regnskab over bruttoetagearealer til detailhandel i forbindelse med byggesagsbehandling.

5. MILJØVURDERING: TRAFIKAFVIKLING

5.1 Vurdering

Der er som følge af en ændret detailhandelsstruktur udarbejdet en vurdering af de trafikale forhold, der indgår som bilag 4 til miljørapporten.

Generelt

Den trafik, som skabes i et byområde, afhænger af de funktioner, som kan lokaliseres i området. Målt pr. kvadratmeter ny bebyggelse er det funktioner med relation til indkøb, som skaber det største antal ture. Når en række områder med mulighed for placering af butikker med særligt pladskrævende varegrupper udtages af planlægningen, at bymidten indskrænkes, eller bydelscentre udgår, så vil områderne med den ændrede planlægning forventeligt skabe mindre trafik, når de udnyttes.

Størstedelen af de ændringer, som indarbejdes i kommuneplanen, vil derfor ikke stille nye krav til infrastrukturen ud over det, der allerede er taget højde for med den nuværende kommuneplan. Det kan der derimod være, hvor anvendelsesmulighederne ændres, så der åbnes nye muligheder for butiksfunktioner.

Viborg bymidte

Indskrænkningen af Viborg bymidte og afgrænsningen af et ny bydelscenter ved Banebyen (omkring Marsk Stigs Vej) vurderes ikke at have nogen trafikal betydning. Den hidtidige meget store udstrækning af bymidten ned gennem Banebyen har ikke været udtryk for en sammenhængende trafikbetjening ud over, at Viborg Station og Viborg Busterminal ligger som et bindeled mellem disse. Man er ikke kørt til Marsk Stigs Vej for at handle i bymidten eller omvendt, så trafikalt har der været tale om to separate områder, der tjener forskellige formål. Adskillelsen af de to områder planlægningsmæssigt vil derfor ikke resultere i hverken mere eller mindre trafik eller ændringer i trafikens fordeling på vejnettet.

Ved at indskrænke afgrænsningen af bymidten vil fremtidig butiksplacering i bymidten være i større nærhed af eksisterende butikker. Hvad enten man er bilist på besøg i bymidten eller ankommer med den kollektive trafik, på cykel eller til fods vil der med andre ord være kortere afstand mellem de butiksfunktioner man besøger. Det bliver lettere at gå end at køre (i bil) mellem de mål, man har i bymidten. Dermed vil ændringen kunne medvirke til en marginalt mindre biltrafik.

I Banebyen er Hærvejen på denne strækning en sti, som skaber forbindelse igennem Banebyen via de stationsnære arealer til bymidten mod nord og boligområder mod syd og vest.

I det nye bydelscenter er eller skal parkeringsmulighed etableres i tilknytning til den enkelte butik.

Området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Holstebrovej/Indre Ringvej (VIBM.D3.2) udgår. Den eksisterende bebyggelse i området med fastfood restauranter, fitness, kontorerhverv mv. modsvare ikke de planlagte anvendelser. Specielt fastfood restauranter karakteriseres ved en høj biltrafik pr 100 m², hvorfor en anvendelse af området til særligt pladskrævende varegrupper formentlig ville have resulteret i en mindre trafik end den der i dag er i området. Afviklingen af trafikken synes dog ikke at udgøre et problem.

Viborg NV

Ændringerne i Viborg NV vurderes ikke at have nogen trafikal betydning. Udnyttelse af de hidtidige rammer kunne principielt have resulteret i en større trafikbelastning i området, som med ændringen undgås.

Viborg Vest

I Viborg V sker der indskrænkelse af grænserne for aflastningsområdet og områder til særligt pladskrævende varegrupper til vest for Ringvejen på strækningen syd for jernbanen. Denne ændring vurderes ikke at have nogen væsentlige trafikale konsekvenser.

Til gengæld udvides aflastningsområdet ved inddragelse af området til særligt pladskrævende varegrupper og en mindre yderligere udvidelse syd-øst for rundkørslen ved Holstebrovej/Jegindøvej. Den restrummelighed som ligger indenfor den fremtidige afgrænsning af aflastningsområdet, vil umiddelbart modsvare en trafik på i størrelsesordenen 4.500 biler pr. døgn – eller i størrelsesordenen 40% af den trafik, som i dag kører mellem området ved Viborg Storcenter og Holstebrovej.

Samlokaliseringen af funktioner, som gør at man i delområder, kan gå mellem disse, og det forhold at en del af biltrafikken vil være intern (f.eks. ture hvor der er for langt eller det er for besværligt at gå mellem de forskellige mål man har i aflastningscenteret) gør at væksten i den eksterne trafik - primært ad Holstebrovej - vil være betydeligt mindre, men ikke uvæsentlig.

Der er tidligere foretaget en vurdering af at udvide aflastningsområdet omkring Livøvej. Det blev i forbindelse hermed vurderet, at der kan være et behov for at ombygge krydset 3 x Livøvej – enten til et signalreguleret kryds eller en rundkørsel. Løsning som er indarbejdet i gældende lokalplan nr. 426, og er en forudsætning for at ny bebyggelse på Livøvej 18-22 kan tages i brug.

Tilsvarende kan det eventuelt være hensigtsmæssigt at tilvejebringe en ekstra adgang til den sydlige del af aflastningsområdet fra rundkørslen ved Jegindøvej til Center Vest – ikke mindst fordi koblingen mellem de to dele af aflastningsområdet nord og syd for Holstebrovej ellers alene vil være ved det i forvejen meget trafikbelastede kryds ved Livøvej.

Behovet for en sådan løsning vil i nogen grad afhænge af om Vejdirektoratet i forbindelse med en opgradering af Rute 26 etablerer en ny vejforbindelse mellem Holstebrovej vest for Jegindøvej og Århusvej.

Dette undersøges nærmere i en efterfølgende lokalplanlægning.

Viborg SV, S og Ø

Som konsekvens af at afgrænsningen af bymidten reduceres, udlægges der et nyt bydelscenter med en ramme på maks. 8.000 m² ved byudviklingsområdet Viborg Baneby syd for jernbanen (Viborg SV). Hensigten er at sikre en god dagligvareforsyning i bydelen Banebyen, hvor der forventes godt 1.000 yderligere boliger inden 2032. Området indeholder i dag bl.a. supermarkedet Meny og discountbutikken Lidl. Bydelscentret udlægges ved det overordnede vejnet (Indre Ringvej og Marsk Stigs Vej). Ændringen vurderes ikke at få nogen trafikal betydning.

I Viborg SV sker der indskrænkning af afgrænsningen af bydelscenteret ved Koldingvej og lokalcenteret ved Koldingvej udgår. Bydelscenteret ved Koldingvej vil fortsat give en lokal butiksdækning og derfor vurderes ændringen ikke at få nogen trafikal betydning.

Der udlægges nye lokalcentre ved Arnbjerg (Viborg S) og Taphede (Viborg Ø). Lokalcentrene placeres ved krydsningen mellem en overordnet vej og den vej, der betjener lokalområdet. Lokalcentret kan dermed høste kunder fra trafik, der passerer forbi, og fra trafikken til og fra lokalområdet. Kan man klare indkøbet på vejen ved at slå et slag omkring butikken, kan der spares transport. En butiksplacering nær boligområdet øger sandsynligheden for, at lokale vil vælge at gå eller cykle til butikken.

Lokalcentret i Arnbjerg udlægges ved Arnbjerg Allés tilslutning til Gl. Århusvej, som med den allerede indrettede butik giver beboere i Arnbjerg området lettere adgang til indkøb. Med etableringen af rundkørslen på Gl. Århusvej er der her tilvejebragt den nødvendige infrastruktur for at løse betjeningen af lokalcenteret.

Lokalcentret ved Taphede udlægges ved byudviklingsområdets tilslutning til Randersvej. Lokalcentret er med til at give beboerne i Taphede området lettere adgang til indkøb.

Områder som tidligere var udlagt til butikker med særlig pladskrævende varer er fortsat udlagt til erhvervsområder. Ændringen vurderes ikke at have nogle væsentlige trafikale konsekvenser.

Byerne omkring Viborg

I centerbyerne Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum sker der alene mindre ændringer i detailhandelsstrukturen. Det vurderes at ændringerne, ikke stille nye krav til infrastrukturen ud over det, der allerede er taget højde for med den nuværende kommuneplan. Ændringen vurderes ikke at have væsentlige trafikale konsekvenser.

Samlet vurdering

Formålet med at ændre detailhandelsstrukturen i tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 er at styrke en detailhandel i forandring ved at koncentrere den. Dette sker ved – overordnet set – at reducere i antallet og omfanget af butiksområder. Det samlede, maksimale bruttoetageareal til butikksformål ændres fra 572.125 m² til 577.500 m², heri indgår en udvidelse af eksisterende aflastningsområde i Viborg. Alle centerbyer har fortsat en bymidte og butiksområder til særlig pladskrævende

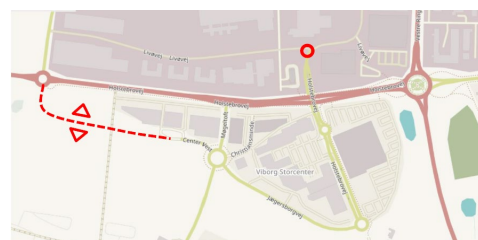
de varegrupper, hvormed en butiksforsyning opretholdes tæt på borgernes hjem.

Samlet vurderes det, at trafikafviklingen blive påvirket som følge af den ændrede detailhandelsstruktur. Ændringerne vurderes generelt til at være af et mindre omfang. Alene udvidelsen af aflastningsområdet vurderes at medføre en påvirkning af trafikafviklingen, som forudsætter afhjælpende foranstaltninger.

5.2 Afhjælpende foranstaltninger

Af hensyn til trafikafviklingen ved aflastningsområdet er anbefalingerne i den trafikale vurdering, at der ved en efterfølgende lokalplanlægning undersøges følgende foranstaltninger:

- at der kan etableres en rundkørsel ved krydset 3xLivøvej. Rundkørslen skal etableres med 5 ben. Fra rundkørslen bliver der direkte adgang til ejendommen Livøvej 20-22, samt Livøvej 13. Denne rundkørsel er der allerede planlagt for i gældende lokalplan nr. 426 for et centerområde ved Holstebrovej i Viborg. Lokalplanen fastsætter at ny bebyggelse i byggefelt B ikke må tages i brug før rundkørslen i delområde III er etableret.
- at der eventuelt tilvejebringes en ekstra adgang til den sydlige del af aflastningsområdet fra rundkørslen ved Jegindøvej til Center Vest – ikke mindst fordi koblingen mellem de to dele af aflastningsområdet nord og syd for Holstebrovej ellers alene vil være ved det i forvejen meget trafikbelastede kryds ved Livøvej. Behovet for en sådan løsning vil i nogen grad afhænge af om Vejdirektoratet i forbindelse med en opgradering af Rute 26 etablerer en ny vejforbindelse mellem Holstebrovej vest for Jegindøvej og Århusvej. Det anbefales dog at sikre muligheden for denne vejnetsændring i planlægningen.



Nødvendige foranstaltningerne sikres formelt gennem lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

5.3 Overvågning

Den trafikale udvikling i områderne vil blive fulgt som en del af Viborg Kommunes almindelige overvågning af trafikken i kommunen.

Ved udvidelsen af aflastningsområdet vil der løbende blive gennemført trafiktællinger i og omkring området for at vurdere trafikbelastningen.

6. ALTERNATIVER

6.1 0-alternativ

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal det vurderes, hvad den sandsynlige udvikling er, hvis planen ikke gennemføres – dvs. et 0-alternativ.

0-alternativet svarer til, at kommuneplantillægget ikke vedtages. Det betyder, at eksisterende detailhandelsstruktur opretholdes.

Generelt

Det forventes, at konkurrencesituationen for udvalgsvarer generelt bliver skærpet i fremtiden. Det forventes, at udvalgsvarehandelen vil centrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter. Forbrugerne vil også i fremtiden lægge vægt på, at der er et stort vareudbud- og/eller butikksudbud i det enkelte udbudspunkt.

Desuden forventes internethandel med detailhandelsvarer især i nogle brancher at kunne mærkes i den fysiske detailhandel. Det forudsættes, at 30 % af forbruget af udvalgsvarer dækkes ved køb på internettet i 2027, mens ca. 23 % af forbruget blev dækket ved køb i e-handelsbutikker i 2019. Nogle butikker og brancher vil naturligvis blive ramt hårdere end andre. Det vurderes, at den øgede internethandel vil ramme alle udvalgswarebutikker.

Den øgede koncentrationstendens og den øgede e-handel betyder, at de største udbudspunkter herunder Viborg bymidte, Holstebro, Randers, Silkeborg og Herning vil blive styrket på bekostning af de mindre udbudspunkter. I 0-alternativet forventes udvalgswareomsætningen i 2027 derfor at falde i forhold til 2019 i alle mindre byer.

I Viborg forventes omsætningen at stige i Viborg bymidte både på grund af befolkningsstigning og på grund af et øget fokus på Viborg bymidte. Bjerringbro bymidte forventes fortsat at være et betydeligt udbudspunkt for forbrugerne i Bjerringbro området.

Samlet set forventes udvalgswareomsætningen i Viborg by at stige 9 % i perioden 2019 til 2027, og den forventes at være nogenlunde konstant i Bjerringbro, mens udvalgswareomsætningen i Viborg kommune i øvrigt forventes at falde omkring 8 % i perioden 2019 til 2027 i 0-alternativet.

Generelt om trafikafvikling

Opretholdes den eksisterende detailhandelsstruktur forventes der ikke at ske ændringer i den eksisterende trafikafvikling.

Viborg V

Inden for det nuværende aflastningsområde vil 0-alternativet betyde, at der ikke kan etableres nye udvalgswarebutikker, og en række butikker vil ikke kunne udvides. Eksisterende butikker vil dog kunne bibeholdes.

Hvis aflastningscenteret ikke udvides med tilgrænsende ejendomme, og rammen til detailhandel i området ikke forøges, vil de tilgrænsende ejendomme fortsat kunne anvendes til erhvervsformål i overensstemmelse med de gældende lokalplaner.

Det vil betyde, at trafikken til området ikke vil blive forøget, og det vil betyde, at bebyggelsen ikke vil have nogen indvirkning i forhold til bymiljø og detailhandel i Viborg bymidte samt i oplandsbyerne.

Det vil imidlertid også betyde, at konkrete butikker ikke vil kunne blive placeret i Viborg Kommune, hvorved de muligvis vil placere sig i nabo-kommuner. Dette vil også kunne få betydning for detailhandelen i Viborg Kommune.

Ligeledes vil det betyde, at eksisterende erhvervsejendomme ikke kan omdannes i overensstemmelse med den øvrige udvikling i området, hvorved områdets samlede karakter ikke vil ændre sig mod et centerområde med en mere repræsentativ karakter.

Der er ikke fremsat alternativer til planforslagene udover at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ, hvor tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 ikke vedtages. 0-alternativet vil f.eks. betyde, at områder fortsat vil være udlagt som områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og som erhvervsområde med mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-4, at lokalcenteret på Koldingvej og bydelscenteret ved Jegstrupvej/Indre Ringvej opretholdes, og at eksisterende dagligvarebutik i Arnbjerg skal fortsætte som en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning.

0-alternativet vil også betyde, at den generelle efterspørgsel på byggemuligheder til bl.a. detailhandel, ud over særligt pladskrævende varegrupper, vil skulle dækkes andetsteds

BILAG 1 – AFGRÆNSNINGSSKEMA

Kommuneplantillæg nr. 68 Dato: 21.01.2021	Ikke aktuelt/ ikke indvirkning	Indvirkning	Væsentlig indvirkning (medfører miljørapport)	Ansvar: P=Plan, NV=Natur & Vand, V=Virksomhedsmiljø, TV=Trafik & Vej, B=Byggeri, PL= Planland, F=Forebyggelsesteam	Begrundelser/bemærkninger: Vurdering af de enkelte forhold mv. Checklisten har til formål at foretage en vurdering af, hvorvidt et forslag til plan eller program har væsentlige miljømæssige konsekvenser. Miljøkonsekvenserne kan være både positive og negative, og der skal tages hensyn til både kortsigtede, langsigtede, direkte og indirekte effekter. Der SKAL indskrives bemærkninger i alle felter som begrundelse for X'et.
By- og kulturmiljø & landskab					
Byarkitektonisk værdi F.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge (eksternt og internt), skyggeforhold, vindturbulens ved høje bygninger, indbliksgener, arkitekturpolitik, boligmiljø, opholdsarealers/byrums placering og udformning (fx ift. tryghed), kommuneplanens retningslinjer om byerne mv.			x	P	VIBM: Bymidten indskrænkes, hvilket indebærer at butikker vil komme til at ligge mere koncentreret. Arealer som tidligere var omfattet af bymidten er fortsat udlagt til bymæssig bebyggelse og anvendelse i kommuneplanen. VIBNV: Nyt område til SPV. Området er i umiddelbar tilknytning til eksisterende erhvervs- og boligområder. Der skal efterfølgende udarbejdes lokalplan, hvori der vil blive fastlagt bestemmelser for byggeriets udformning og udseende. VIBV: Aflastningsområdet udvides – størstedelen er dog i forvejen udlagt til erhvervsformål, hvoraf dele er udlagt til SPV. Bebyggelsen i området består af store fritliggende bygningskroppe med tilhørende parkeringspladser. Et mindre areal er ubebygget (mod vest). Med planlægningen reduceres bygningshøjden fra 16 m til 10 m, og etageantallet reduceres fra 4 etager til maks. 2 etager. Realisering af planlægningen vil derfor kun have en begrænset indvirkning på den byarkitektoniske værdi, herunder den eksisterende byprofil. En udvidelse af aflastningsområdet kan dog have betydning for

				detailhandelsforsyningen i Viborg Kommune - særligt i Viborg bymidte - og nabokommunerne. Udvidelsen kan ændre folks indkøbsmønstre. Konsekvenserne bør undersøges nærmere i en miljørapport. VIBSV: Ingen bemærkninger VIBS: Området til SPV som fjernes vil også fremover kunne anvendes til erhvervsformål. VIBØ: Ingen bemærkninger Bjerringbro: Området til SPV som fjernes vil også fremover kunne anvendes til erhvervsformål. Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger Hammershøj: Ingen bemærkninger Møldrup: Ingen bemærkninger Skals: Ingen bemærkninger Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Nye lokalcentre i Arnbjerg og Taphede er i forvejen udlagt til centerformål i kommuneplanen. Enkeltstående butikker: Skal placeres i øvrige rammeområder, som muligheden er indskrevet.
Landskabsarkitektonisk værdi F.eks. Værdifuldt landskab, Kystnærhed, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning.	X		P	Der er ganske få overlap mellem butiksområder og udpegninger landskabsarkitektoniske værdier. Hvor der er tale om nyudlæg, er området placeret i tilknytning til bymæssig bebyggelse. Samlet vurderes planforslaget ikke at påvirke den landskabsarkitektoniske værdi væsentligt.

				VIBM: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen, geologiske interesseområder og værdifulde landskaber. VIBNV: Nyt område til SPV. Området ligger udenfor kystnærhedszonen, geologiske interesseområder og værdifulde landskaber. VIBV: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen og værdifulde landskaber. Områder ligger indenfor geologiske interesseområder – se nedenfor. VIBSV: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen og værdifulde landskaber. Områder ligger indenfor geologiske interesseområder – der sker dog ingen nyudlæg. VIBS: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen og værdifulde landskaber. Områder ligger indenfor geologiske interesseområder – se nedenfor. VIBØ: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen, geologiske interesseområder og værdifulde landskaber. Bjerringbro: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen, geologiske interesseområder og værdifulde landskaber. Rødkærsbro: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen, geologiske interesseområder og værdifulde landskaber. Ørum: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen, geologiske interesseområder og værdifulde landskaber. Hammershøj: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen, geologiske
--	--	--	--	--

				interesseområder og værdifulde landskaber. Møldrup: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen, geologiske interesseområder og værdifulde landskaber. Skals: Bymidten ligger indenfor kystnærhedszonen og et værdifuldt landskab (kystbaglandet) og udenfor geologiske interesseområder. Der ændres ikke i bymidtens afgrænsning. Stoholm: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen, geologiske interesseområder og værdifulde landskaber. Løgstrup: Bymidten ligger indenfor kystnærhedszonen og et værdifuldt landskab (kystbaglandet) og udenfor geologiske interesseområder. Der ændres ikke i bymidtens afgrænsning. Karup: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen, geologiske interesseområder og værdifulde landskaber. Frederiks: Områder ligger udenfor kystnærhedszonen og værdifulde landskaber. Områder ligger indenfor geologiske interesseområder – der sker dog ingen nyudlæg. Lokalcentre: Arnbjerg – se VIBS. Enkeltstående butikker: Vil blive placeret indenfor eksisterende udlæg i bymæssig bebyggelse.
	X		PL	VIBM: Ingen bemærkninger VIBNV: Ingen bemærkninger VIBV: Aflastningscentret udvides i et område der er udpeget som specifik geologisk interesseområde (Faldborgdalen). I området er der i forvejen mange butikker, erhvervsområde og boliger, og det

				vurderes, at udvidelsen af aflastningscentret i sig selv ikke vil påvirke oplevelsen af Faldborgdalen. VIBSV: Ingen bemærkninger VIBS: Udlæg af nyt lokalcenter ved Arnbjerg ligger inden for område der udpeget som specifik geologisk interesseområde (Faldborgdalen). Lokalcentret udlægges i et område, hvor der i forvejen er boligområder og butik, og det vurderes at lokalcentret i sig selv ikke vil påvirke oplevelsen af Faldborgdalen. Derudover ingen bemærkninger. VIBØ: Ingen bemærkninger Bjerringbro: Ingen bemærkninger Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger Hammershøj: Ingen bemærkninger Møldrup: Ingen bemærkninger Skals: Ingen bemærkninger Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Lokalcentre: jeg går ikke ud fra, at der er ændringer? Det fremgår ikke af skemaet. Enkeltstående butikker: Det vurderes vel først når der er et ønske om en ny butik.
Kulturarv og arkæologiske forhold F.eks.: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder,	X		P	VIBM: En del af bymidteafgrænsningen ligger indenfor det værdifulde kulturmiljø omkring domkirken og den historiske bydel. Planforslaget forventes at videreføre særbestemmelsen om, at der skal tages

Kirkebyggelinie, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.				hensyn til bevaringsværdierne i indpasning af butikker. VIBNV: Ingen bemærkninger VIBV: Ingen bemærkninger VIBSV: Ingen bemærkninger VIBS: Ingen bemærkninger VIBØ: Ingen bemærkninger Bjerringbro: Ingen bemærkninger Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger Hammershøj: Der er et mindre overlap mellem bymidten og det værdifulde kulturmiljø omkring kirken. Dette vurderes nærmere ved lokalplanlægning eller konkret sagsbehandling. Møldrup: Bymidten og SPV-området ligger indenfor det værdifulde kulturmiljø, der udgøres af stationsbyen Møldrup. Planforslaget ændrer ikke på detailhandelsstrukturen i Møldrup og vurderes dermed ikke at medføre påvirkning af kulturmiljøet. Skals: Ingen bemærkninger Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Der er et mindre overlap mellem bymidten og det værdifulde kulturmiljø 'Karup - Kølvrå - Gedhus'. Ikke relevant ifm. kommuneplanlægning for detailhandel. Dette vurderes nærmere ved lokalplanlægning eller konkret sagsbehandling. Frederiks: Hele Frederiks ligger indenfor det værdifulde kulturarvmiljø 'Stendal, Havredal og Ulvedal Plantager'. Ikke relevant ifm. kommuneplanlægning for detailhandel. Dette vurderes nærmere ved
---	--	--	--	---

					lokalplanlægning eller konkret sagsbehandling. Lokalcentre: Nye lokalcentre i Arnbjerg og Taphede ligger udenfor kulturarvsmiljøer. Enkeltstående butikker: Ved etablering af enkeltstående butikker i værdifulde kulturmiljøet, skal indpasning vurderes nærmere ifm. lokalplanlægning.
	x			B	VIBM: Ingen bemærkninger VIBNV: Ingen bemærkninger VIBV: Ingen bemærkninger VIBSV: Ingen bemærkninger VIBS: Ingen bemærkninger VIBØ: Ingen bemærkninger Bjerringbro: Ingen bemærkninger Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger Hammershøj: Ingen bemærkninger Møltrup: Ingen bemærkninger Skals: Ingen bemærkninger Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Lokalcentre: Ingen bemærkninger Enkeltstående butikker: Ingen bemærkninger
		x		PL	VIBM: Ingen bemærkninger VIBNV: Ingen bemærkninger VIBV: Arkæologien er ikke undersøgt i området for det nye udlæg til

				aflastningscenter. Derudover ingen bemærkninger. VIBSV: Ingen bemærkninger VIBS: Det nye lokalcenter for Arnbjerg er frigivet i henhold til museumslovens §§25-27 (ser det ud til på registreringen). Derudover ingen bemærkninger. VIBØ: Museet vurderer, at der er risiko for væsentlige fortidsminder ved nyt lokalcenter for Taphede. Museet skal vel bare gives mulighed for at udgrave inden nyt byggeri og anlæg. Derudover ingen bemærkninger. Bjerringbro: Ingen bemærkninger Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger Hammershøj: Ingen bemærkninger Møldrup: Ingen bemærkninger Skals: Ingen bemærkninger Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Lokalcentre: ? Enkeltstående butikker: ?
Grønne områder og beplantning F.eks. Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til og bruges af disse områder. Medfører projektet indgreb i et grønt landskab/område?	X		P	VIBM: Ikke relevant VIBNV: Ikke relevant VIBV: Aflastningsområdet udvides med arealer der delvist er beplantet (matr.nr. 560oæ). Området ændrer anvendelse fra erhvervsområde til centerområde, hvorfor der er en forventning om byvækst. Det

				vurderes, at planforslaget ikke medfører indgreb i grønne områder eller beplantning. VIBSV: Ikke relevant VIBS: Ikke relevant VIBØ: Ikke relevant Bjerringbro: Ikke relevant Rødkærsbro: Ikke relevant Ørum: Ikke relevant Hammershøj: Ikke relevant Møldrup: Ikke relevant Skals: Ikke relevant Stoholm: Ikke relevant Løgstrup: Ikke relevant Karup: Ikke relevant Frederiks: Ikke relevant Lokalcentre: Områderne er i forvejen udlagt til centerområde. Enkeltstående butikker:
	X		NV	Ingen bemærkninger til nedenstående. VIBM: VIBNV: VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj: Møldrup:

					Skals: Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker:
Naturbeskyttelse					
Dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed F.eks. Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet.	X			NV	Forvaltningen har ikke kendskab til forekomster af bilag 4-arter og andre rødlistede og andre beskyttede arter (fredede arter) i områderne. Planforslaget vurderes ikke at påvirke yngle- og rasteområder for disse. Natura 2000: Planområderne ligger ikke indenfor eller grænser op til nogen Natura 2000-områder. Planforslaget vurderes - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - at påvirke bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i Natura 2000-netværket eller Natura 2000-områders integritet væsentligt. Ingen bemærkninger til nogen af følgende: VIBM: VIBNV: VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj: Møldrup: Skals:

				Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker:
Naturbeskyttelsesinteresser F.eks. § 3- sø, -mose, -overdrev, -å, beskyttede jord- og stendiger, vandhuller, skovbyggelinie, sø- og åbeskyttelseslinie, strandbeskyttelseslinie, naturområder og økologiske forbindelseslinjer.	X		NV	Hvis der forbindelse med forslaget planlægges nye anlæg i nærheden af, hvor der er registreret beskyttet natur, forudsættes det, at der i forbindelse med konkret lokalplanlægning sikres, at områderne ikke påvirkes. Der kan som udgangspunkt ikke forventes dispensation til ændringer af naturtilstanden i beskyttet natur. VIBM: Ingen bemærkninger. VIBNV: Ingen bemærkninger. VIBV: Der er registreret beskyttet natur (to søer og en eng), hvor der i forslaget planlægges udvidelse af aflastningsområde VIBV.D2.1. Det forudsættes, at der i forbindelse med konkret lokalplanlægning sikres, at områderne ikke påvirkes. Der kan som udgangspunkt ikke forventes dispensation til ændringer af naturtilstanden i beskyttet natur. VIBSV: Ingen bemærkninger. VIBS: Der er registreret beskyttet natur (søer og mose) nordøst for arealet, hvor der i forslaget planlægges nyt lokalcenter i Arnbjerg. Det forudsættes, at der i forbindelse med konkret lokalplanlægning sikres, at områderne ikke påvirkes. Der kan som udgangspunkt ikke forventes dispensation til ændringer af naturtilstanden i beskyttet natur. VIBØ: Ingen bemærkninger. Bjerringbro: Det er godt, at SPV-Pilevej (BBRO.D3.1) slettes, da der er registreret

				beskyttet hede og en sø på arealet. Ellers ingen bemærkninger. Rødkærsbro: Ingen bemærkninger. Ørum: Ingen bemærkninger. Hammershøj: Ingen bemærkninger. Mølstrup: Ingen bemærkninger. Skals: Ingen bemærkninger. Stoholm: Ingen bemærkninger. Løgstrup: Ingen bemærkninger. Karup: Det er godt, at SPV KARU.D3.1 slettes, da der er registreret beskyttet hede og to små søer på arealet. Ellers ingen bemærkninger. Frederiks: Ingen bemærkninger. Lokalcentre: Ingen bemærkninger. Enkeltstående butikker: Ingen bemærkninger. Planforslaget vurderes ikke at påvirke bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i Natura 2000-netværket.
	X		PL	VIBM: Ingen bemærkninger VIBNV: Ingen bemærkninger VIBV: Ingen bemærkninger VIBSV: Ingen bemærkninger VIBS: Der afkastes skovbyggelinje fra matr.nr. 433 nl Viborg Markjorder, der ejes af Viborg Kommune ind over lokalcentret. For den del der ikke allerede er lokalplanlagt kan skovbyggelinje evt. søges reduceret, når der evt. laves lokalplan. Derudover ingen bemærkninger. VIBØ: Ingen bemærkninger Bjerringbro: Ingen bemærkninger

				Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger Hammershøj: Ingen bemærkninger Møltrup: Ingen bemærkninger Skals: Ingen bemærkninger Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Lokalcentre: ? Enkeltstående butikker: ?
	X		P	VIBM: Ingen bemærkninger VIBNV: Nyt område til SPV tilgrænser område udpeget som naturbeskyttelsesområde (Undallslund, som er noteret som fredskov). Afstand til skoven skal sikres i lokalplanlægningen. VIBV: Der er udpeget naturbeskyttelsesområder (to søer og en eng), hvor der i forslaget planlægges udvidelse af aflastningsområde VIBV.D2.1. Det forudsættes, at der i forbindelse med konkret lokalplanlægning sikres, at områderne ikke påvirkes VIBSV: Ingen bemærkninger VIBS: Ingen bemærkninger VIBØ: Ingen bemærkninger Bjerringbro: Ingen bemærkninger Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger Hammershøj: Ingen bemærkninger Møltrup: Ingen bemærkninger Skals: Ingen bemærkninger

					Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Lokalcentre: Lokalcenteret i Arnbjerg vil grænse op til en økologisk forbindelse. Denne er sikret i et delområde til rekreativt formål i lokalplan nr. 421. Enkeltstående butikker: Ingen bemærkninger
Naturgenopretning og –pleje F.eks. indgreb i beskyttede vandløb, lavbundsarealer eller potentielle vådområder.	X			NV	Ingen bemærkninger til nogen af følgende: VIBM: VIBNV: VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj: Møldrup: Skals: Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker:
Skovrejsning	x			P	VIBM: Ingen bemærkninger VIBNV: Ingen bemærkninger

F.eks. skabes eller fjernes der skov?					VIBV: Ingen bemærkninger VIBSV: Ingen bemærkninger VIBS: Ingen bemærkninger VIBØ: Ingen bemærkninger Bjerringbro: Ingen bemærkninger Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger Hammershøj: Ingen bemærkninger Møltrup: Ingen bemærkninger Skals: Ingen bemærkninger Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Lokalcentre: Ingen bemærkninger Enkeltstående butikker: Ingen bemærkninger
	X			PL	VIBM: Ingen bemærkninger VIBNV: Ingen bemærkninger VIBV: Ingen bemærkninger VIBSV: Ingen bemærkninger VIBS: Ingen bemærkninger VIBØ: Ingen bemærkninger Bjerringbro: Ingen bemærkninger Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger Hammershøj: Ingen bemærkninger Møltrup: Ingen bemærkninger Skals: Ingen bemærkninger

					Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Lokalcentre: ? Enkeltstående butikker: ?
Miljøforhold					
Luft F.eks. luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?	x			V	VIBM: VIBNV: VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj: Møldrup: Skals: Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker: Landbrug: De enkelte områder er gennemgået, og umiddelbart giver forslaget ikke anledninger til bemærkninger. Området ved Holstebrovej er en udvidelse i forhold til eksisterende planer. Selv hvis det

				nye område omdannes til byzone, vil det ikke få betydning.
Lys og/eller refleksioner F.eks. Bygningsoverfladers, belynings, skiltes, trafikanlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboområder og trafikanter.	X		P	Ikke relevant ift. kommuneplanlægning. VIBM: Ikke relevant VIBNV: Ikke relevant VIBV: Ikke relevant VIBSV: Ikke relevant VIBS: Ikke relevant VIBØ: Ikke relevant Bjerringbro: Ikke relevant Rødkærsbro: Ikke relevant Ørum: Ikke relevant Hammershøj: Ikke relevant Møltrup: Ikke relevant Skals: Ikke relevant Stoholm: Ikke relevant Løgstrup: Ikke relevant Karup: Ikke relevant Frederiks: Ikke relevant Lokalcentre: Ikke relevant Enkeltstående butikker: Ikke relevant
	x		TV	VIBM: Ingen bemærkninger. VIBNV: Ingen bemærkninger. VIBV: Ingen bemærkninger. VIBSV: Ingen bemærkninger. VIBS: Ingen bemærkninger. VIBØ: Ingen bemærkninger. Bjerringbro: Ingen bemærkninger. Rødkærsbro: Ingen bemærkninger. Ørum: Ingen bemærkninger.

				Hammershøj: Ingen bemærkninger. Møldrup: Ingen bemærkninger. Skals: Ingen bemærkninger. Stoholm: Ingen bemærkninger. Løgstrup: Ingen bemærkninger. Karup: Ingen bemærkninger. Frederiks: Ingen bemærkninger. Lokalcentre: Ingen bemærkninger. Enkeltstående butikker: Parkeringspladser skal afskærmes, så naboer og trafikanter på øvrige veje ikke generes af lys fra biler eller refleksioner.
Jord F.eks. Kortlagt jordforurening, Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion.	x		V	Ikke relevant ift. kommuneplanlægning. VIBM: VIBNV: VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj: Møldrup: Skals: Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre:

				Enkeltstående butikker:
Grundvand F.eks. Afstand til vandforsyningsanlæg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver.	x		NV	VIBM: Ingen bemærkninger. VIBNV: Ingen bemærkninger. VIBV: Ingen bemærkninger. VIBSV: Ingen bemærkninger. VIBS: Ingen bemærkninger. VIBØ: Ingen bemærkninger. Bjerringbro: Ingen bemærkninger. Rødkærsbro: Ingen bemærkninger. Ørum: Bemærk at eksisterede planområde ØRUM.D.3.1 ligger inden for BNBO, hvor der ikke må anvendes sprøjtemidler. Hammershøj: Ingen bemærkninger. Møldrup Ingen bemærkninger. Skals: Ingen bemærkninger. Stoholm: Ingen bemærkninger. Løgstrup: Ingen bemærkninger. Karup: Ingen bemærkninger. Frederiks: Ingen bemærkninger. Lokalcentre: Ingen bemærkninger. Enkeltstående butikker: Ingen bemærkninger.
Oversvømmelse og erosion Er området udpeget som et område der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion (planloven §11a, stk. 1, nr. 18)?	x		NV	VIBM: Ikke relevant. VIBNV: Ikke relevant. VIBV: Ikke relevant. VIBSV: Ikke relevant. VIBS: Ikke relevant. VIBØ: Ikke relevant. Bjerringbro: Ikke relevant.

				Rødkærsbro: Ikke relevant. Ørum: Ikke relevant. Hammershøj: Ikke relevant. Møldrup: Ikke relevant. Skals: Ikke relevant. Stoholm: Ikke relevant. Løgstrup: Ikke relevant. Karup: Ikke relevant. Frederiks: Ikke relevant. Lokalcentre: Ikke relevant. Enkeltstående butikker: Ikke relevant.
LAR Rummer området muligheder for at aflede regnvand via LAR (lokal afledning af regnvand)?	x		NV	VIBM: Ikke relevant. VIBNV: Ikke relevant. VIBV: Ikke relevant. VIBSV: Ikke relevant. VIBS: Ikke relevant. VIBØ: Ikke relevant. Bjerringbro: Ikke relevant. Rødkærsbro: Ikke relevant. Ørum: Ikke relevant. Hammershøj: Ikke relevant. Møldrup: Ikke relevant. Skals: Ikke relevant. Stoholm: Ikke relevant. Løgstrup: Ikke relevant. Karup: Ikke relevant. Frederiks: Ikke relevant. Lokalcentre: Ikke relevant. Enkeltstående butikker: Ikke relevant.

Overfladevand F.eks. udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb,	x			NV	VIBM: Ingen bemærkninger. VIBNV: Ingen bemærkninger. VIBV: Ingen bemærkninger. VIBSV: Ingen bemærkninger. VIBS: Ingen bemærkninger. VIBØ: Ingen bemærkninger. Bjerringbro: Ingen bemærkninger. Rødkærsbro: Ingen bemærkninger. Ørum: Ingen bemærkninger. Hammershøj: Ingen bemærkninger. Møltrup: Ingen bemærkninger. Skals: Ingen bemærkninger. Stoholm: Ingen bemærkninger. Løgstrup: Ingen bemærkninger. Karup: Ingen bemærkninger. Frederiks: Ingen bemærkninger. Lokalcentre: Ingen bemærkninger. Enkeltstående butikker: Ingen bemærkninger.
Udledning af spildevand F.eks. mængde, betydning for recipient, renseanlægs kapacitet.	x			NV	VIBM: Ingen bemærkninger. VIBNV: Ingen bemærkninger. VIBV: Ingen bemærkninger. VIBSV: Ingen bemærkninger. VIBS: Ingen bemærkninger. VIBØ: Ingen bemærkninger. Bjerringbro: Ingen bemærkninger. Rødkærsbro: Ingen bemærkninger. Ørum: Ingen bemærkninger. Hammershøj: Ingen bemærkninger. Møltrup: Ingen bemærkninger.

				Skals: Ingen bemærkninger. Stoholm: Ingen bemærkninger. Løgstrup: Ingen bemærkninger. Karup: Ingen bemærkninger. Frederiks: Ingen bemærkninger. Lokalcentre: Ingen bemærkninger. Enkeltstående butikker: Ingen bemærkninger.
Støj og vibrationer F.eks. støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj!	x		V	VIBM: Ingen bemærkninger VIBNV: Ingen bemærkninger VIBV: Ingen bemærkninger VIBSV: Ingen bemærkninger VIBS: Ingen bemærkninger VIBØ: Ingen bemærkninger Bjerringbro: Ingen bemærkninger Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger Hammershøj: Ingen bemærkninger Møldrup: Ingen bemærkninger Skals: Ingen bemærkninger Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Lokalcentre: Ingen bemærkninger Enkeltstående butikker: Ingen bemærkninger
		x	TV	VIBM: Ingen bemærkninger. VIBNV: Udvidelse af SPV i D3.3 forventes at give mere trafik på vejene i området og

				derfor mere støj bl.a. i boligområdet Lupinmarken øst for området. VIBV: Ingen bemærkninger. VIBSV: Ingen bemærkninger. VIBS: Lokalcenter i Arnbjerg kan give øget trafik og dermed støj på vejene i området. VIBØ: Lokalcenter i Taphede kan give øget trafik og dermed støj på vejene i området. Bjerringbro: Fjernelse af SPV-områder ved Pilevej og Nørregade forventes at reducere støjpåvirkningen. Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger. Hammershøj: Ingen bemærkninger Møldrup: Ingen bemærkninger. Skals: Ingen bemærkninger Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Lokalcentre: Lokalcentre kan give øget trafik og dermed støj på vejene i området. Enkeltstående butikker: Enkeltstående butikker kan give øget trafik og dermed støj på vejene i området.
Lugt F.eks. udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?	x		V	Landbrug: De enkelte områder er gennemgået, og umiddelbart giver forslaget ikke anledninger til bemærkninger. Området ved Holstebrovej er en udvidelse i forhold til eksisterende planer. Selv hvis det nye område omdannes til byzone, vil det ikke få betydning. VIBM: VIBNV:

					Skals: Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker:
	x			B	VIBM: Ikke relevant VIBNV: Ikke relevant VIBV: Ikke relevant VIBSV: Ikke relevant VIBS: Ikke relevant VIBØ: Ikke relevant Bjerringbro: Ikke relevant Rødkærsbro: Ikke relevant Ørum: Ikke relevant Hammershøj: Ikke relevant Møldrup: Ikke relevant Skals: Ikke relevant Stoholm: Ikke relevant Løgstrup: Ikke relevant Karup: Ikke relevant Frederiks: Ikke relevant Lokalcentre: Ikke relevant Enkeltstående butikker: Ikke relevant
Trafik og transport					
Sikkerhed/tryghed F.eks. ulykkesforebyggende tiltag, trafiksikkerhed, synlighed		x		TV	Se i øvrigt vedhæftet bilag med trafikvurdering af kommuneplantillæg nr. 68 VIBM: Ingen bemærkninger

fra bebyggelsen til veje, stier og parkering (tryghed)				VIBNV: Udvidelse af SPV i D3.3 forventes at give mere trafik på vejene i området. Behov for fortsættelse af cykelsti på Kirkebækvej ud mod Undallslund. Tilslutning af nyt SPV-område skal vurderes nærmere i en efterfølgende lokalplanlægning. VIBV: Ændret anvendelse og ændring i arealer kan give ændret trafikmønster og trafikmængder på vejene i området. VIBSV: Bydelscenter ved Marsk Stigsvej kan medføre ændringer i trafikmønster og trafikmængder på vejene i området. VIBS: Lokalcenter i Arnbjerg kan give øget trafik. VIBØ: Lokalcenter i Taphede kan give øget trafik og detailplanlægningen i området skal sikre optimale forhold for alle trafikant-grupper. Bjerringbro: Fjernelse af SPV-områder ved Pilevej og Nørregade mindsker risikoen for trafikulykker. Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger. Hammershøj: Ingen bemærkninger Møldrup: Ingen bemærkninger. Skals: Ingen bemærkninger Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Lokalcentre: Lokalcentre kan give øget trafik og detailplanlægningen skal sikre optimale forhold for alle trafikant-grupper. Enkeltstående butikker: Enkeltstående butikker kan give øget trafik og der skal
---	--	--	--	---

					sikres optimale forhold for alle trafikant-grupper.
Trafikafvikling/-kapacitet F.eks. tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cyklende og gående. Øget trafikmængde?			x	TV	Se i øvrigt vedhæftet bilag med trafikvurdering af kommuneplantillæg nr. 68 VIBM: Ingen bemærkninger VIBNV: Følgende ændringer vurderes ikke at have nogen trafikale vurdering: - at bydelscenteret, på hver side af Ringvejen omkring Kirkebækvej og Jegstrupvej (VIBNV.D2.2) udgår, - at bydelscenteret ved Farvervej (VIBNV.D2.2) indskrænkes., samt - at området til særlig pladskrævende varegrupper syd for Farvervej langs Indre Ringvej (VIBNV.D3.5) udgår. Udvidelse af SPV i D3.3 forventes at give mere trafik på vejene i området. Behov for fortsættelse af cykelsti på Kirkebækvej ud mod Undallslund. Tilslutning af nyt SPV-område skal vurderes nærmere i en efterfølgende lokalplanlægning. VIBV: Indskrænkelse af grænserne for aflastningsområdet og områder til særligt pladskrævende varegrupper til vest for Ringvejen på strækningen syd for jernbanen vurderes ikke at have nogen væsentlige trafikale konsekvenser En udvidelse af aflastningsområdet ved inddragelse af området til særligt pladskrævende varegrupper (VIBV.D3.1) og en mindre yderligere udvidelse syd-øst for rundkørslen ved Holstebrovej/Jegindøvej. Ændret anvendelse og ændring i arealer kan give ændret trafikmønster og trafikmængder på vejene i området. De trafikale forhold, herunder trafikafvikling og behovet for eventuelle ombygninger af veje, kryds mv. (hovedsageligt ved udvidelsen af aflastningsområdet ved Holstebrovej) bør undersøges nærmere.

				VIBSV: En indskrænkning af afgrænsningen af bydelscenteret ved Finderupvej, samt at lokalcenteret ved Koldingvej nær Søndre Skole udgår, vurderes ikke at få nogen trafikal betydning. Bydelscenter ved Marsk Stigsvej vurderes ikke at resultere i hverken mere eller mindre trafik, eller ændringer i trafikens fordeling på vejnettet. VIBS: Lokalcenter i Arnbjerg kan give øget trafik herunder cykeltrafik. Der er cykelsti på Gl. Århusvej og på stamvejene i Arnbjerg. Det vurderes dog at med etableringen af rundkørslen på Gl. Århusvej er der her tilvejebragt den nødvendige infrastruktur for at løse betjeningen af lokalcenteret. VIBØ: Lokalcenter i Taphede kan give øget trafik herunder cykeltrafik. Der er cykelsti langs Randersvej og det forventes, at der vil komme cykelstier på stamvejene i Taphede. Bjerringbro: Fjernelse af SPV-områder ved Pilevej og Nørregade reducerer trafikmængden på vejene i området. Rødkærsbro: Ingen bemærkninger Ørum: Ingen bemærkninger. Hammershøj: Ingen bemærkninger Møldrup: Ingen bemærkninger. Skals: Ingen bemærkninger Stoholm: Ingen bemærkninger Løgstrup: Ingen bemærkninger Karup: Ingen bemærkninger Frederiks: Ingen bemærkninger Lokalcentre: Lokalcentre kan give øget trafik herunder cykeltrafik. Trafikal infrastruktur til og i lokalcentrene skal vurderes nærmere.
--	--	--	--	--

					Enkeltstående butikker: Enkeltstående butikker kan give øget trafik herunder cykeltrafik. Trafikal infrastruktur skal vurderes nærmere.
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug F.eks. antal boliger pr. hektar, byfortætning, inddragelse af jomfruelig jord, kommuneplanens retningslinje om landbrug	X		P		VIBM: Bymidten indskrænkes, hvilket indebærer at butikker vil komme til at ligge mere koncentreret. Arealer som tidligere var omfattet af bymidten er fortsat udlagt til bymæssig bebyggelse og anvendelse i kommuneplanen. VIBNV: Nyt område til facadeerhverv/SPV inddrager jomfruelig jord. Arealet er udlagt til rekreativt formål, men arealet benyttes i dag til hestehold/afgræsning uden den store rekreative værdi for den brede befolkning. Området udlægges for at sikre vækst i Viborg Kommune og grundet mangel på facadegrunde i Viborg by. Området er ikke medregnet i arealforbruget til erhverv i Kommuneplan 2017-2029. VIBV: Aflastningsområdet udvides – størstedelen er dog i forvejen udlagt til erhvervsformål, hvoraf dele af udlagt til SPV. Et mindre areal er nyudlæg (mod vest), men samtidig udtages arealer (mod øst og grundet arealreservation til forlægning af rute 26). Det vurderes, at planforslaget ikke medfører væsentlige ændringer i arealforbruget. VIBSV: Ingen bemærkninger. VIBS: Området til SPV som fjernes vil også fremover kunne anvendes til erhvervsformål. VIBØ: Ingen bemærkninger. Bjerringbro: Området til SPV som fjernes vil også fremover kunne anvendes til erhvervsformål.

					Rødkærsbro: Ingen bemærkninger. Eksisterende SPV-område ligger nær overordnet infrastruktur. Ørum: Ingen bemærkninger. Eksisterende SPV-område ligger nær overordnet infrastruktur. Hammershøj: Ingen bemærkninger. Eksisterende SPV-område ligger nær overordnet infrastruktur. Møldrup: Ingen bemærkninger. Eksisterende SPV-område ligger nær overordnet infrastruktur. Skals: Ingen bemærkninger. Eksisterende SPV-område ligger nær overordnet infrastruktur. Stoholm: Ingen bemærkninger. Eksisterende SPV-område ligger nær overordnet infrastruktur. Løgstrup: Ingen bemærkninger. Eksisterende SPV-område ligger nær overordnet infrastruktur. Karup: Ingen bemærkninger. Eksisterende SPV-område ligger nær overordnet infrastruktur. Frederiks: Ingen bemærkninger. Eksisterende SPV-område ligger nær overordnet infrastruktur. Lokalcentre: Nye lokalcentre i Arnbjerg og Taphede er i forvejen udlagt til centerformål i kommuneplanen. Enkeltstående butikker: Skal placeres i øvrige rammeområder, som muligheden er indskrevet. Der inddrages således ikke nye arealer til byvækst.
Energiforbrug	X			P	Ikke relevant ift. kommuneplanlægning VIBM: Ikke relevant VIBNV: Ikke relevant

				VIBV: Ikke relevant VIBSV: Ikke relevant VIBS: Ikke relevant VIBØ: Ikke relevant Bjerringbro: Ikke relevant Rødkærsbro: Ikke relevant Ørum: Ikke relevant Hammershøj: Ikke relevant Møldrup: Ikke relevant Skals: Ikke relevant Stoholm: Ikke relevant Løgstrup: Ikke relevant Karup: Ikke relevant Frederiks: Ikke relevant Lokalcentre: Ikke relevant Enkeltstående butikker: Ikke relevant
Vandforbrug	x		NV	Ingen bemærkninger til nogen af nedenstående områder. VIBM: VIBNV: VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj: Møldrup: Skals:

				Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker:
Produkter, materialer, råstoffer	x		V	Ingen bemærkninger til nogen af nedenstående områder. VIBM: VIBNV: VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj: Møldrup: Skals: Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker:
Affald F.eks. Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer.	x		V	Ingen bemærkninger til nogen af nedenstående områder. VIBM: VIBNV:

					VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj: Møldrup: Skals: Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker:
Befolkning og sundhed					
Social aktivitet F.eks. sikrer planen tryghed – både generelt og i forhold til opholdsområder herunder overskuelighed, belysning mv.? Skabes fysiske samlingssteder og sikres adgang til faciliteter?	X			F	Ingen bemærkninger til nogen af nedenstående områder. VIBM: VIBNV: VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj:

					Møldrup: Skals: Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker:
Fysisk aktivitet F.eks. sikres rekreative områder og faciliteter og skabes gode adgangsforhold hertil? Fremmes aktiv transport? mv.	X			F	Ingen bemærkninger til nogen af nedenstående områder. VIBM: VIBNV: VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj: Møldrup: Skals: Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker:
Social lighed i sundhed	X			F	Ingen bemærkninger til nogen af nedenstående områder.

F.eks. mangfoldighed, sikres lige adgang, fremmes aktivt medborgerskab? mv.				VIBM: VIBNV: VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj: Møldrup: Skals: Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker:
Sol/skygge F.eks. skyggevirkninger fra bebyggelse mv.	X		P	Ikke relevant ift. kommuneplanlægning VIBM: Ikke relevant VIBNV: Ikke relevant VIBV: Ikke relevant VIBSV: Ikke relevant VIBS: Ikke relevant VIBØ: Ikke relevant Bjerringbro: Ikke relevant Rødkærsbro: Ikke relevant Ørum: Ikke relevant Hammershøj: Ikke relevant

					Møldrup: Ikke relevant Skals: Ikke relevant Stoholm: Ikke relevant Løgstrup: Ikke relevant Karup: Ikke relevant Frederiks: Ikke relevant Lokalcentre: Ikke relevant Enkeltstående butikker: Ikke relevant
Vind F.eks. ændringer i vindpåvirkninger mv.	X			P	Ikke relevant ift. kommuneplanlægning VIBM: Ikke relevant VIBNV: Ikke relevant VIBV: Ikke relevant VIBSV: Ikke relevant VIBS: Ikke relevant VIBØ: Ikke relevant Bjerringbro: Ikke relevant Rødkærsbro: Ikke relevant Ørum: Ikke relevant Hammershøj: Ikke relevant Møldrup: Ikke relevant Skals: Ikke relevant Stoholm: Ikke relevant Løgstrup: Ikke relevant Karup: Ikke relevant Frederiks: Ikke relevant Lokalcentre: Ikke relevant Enkeltstående butikker: Ikke relevant
Sårbare grupper	X			P	Ikke relevant ift. kommuneplanlægning VIBM: Ikke relevant

F.eks. handicappede, tilgængelighed for alle?					VIBNV: Ikke relevant VIBV: Ikke relevant VIBSV: Ikke relevant VIBS: Ikke relevant VIBØ: Ikke relevant Bjerringbro: Ikke relevant Rødkærsbro: Ikke relevant Ørum: Ikke relevant Hammershøj: Ikke relevant Møldrup: Ikke relevant Skals: Ikke relevant Stoholm: Ikke relevant Løgstrup: Ikke relevant Karup: Ikke relevant Frederiks: Ikke relevant Lokalcentre: Ikke relevant Enkeltstående butikker: Ikke relevant
	X			F	Ingen bemærkninger til nogen af nedenstående områder. VIBM: VIBNV: VIBV: VIBSV: VIBS: VIBØ: Bjerringbro: Rødkærsbro: Ørum: Hammershøj: Møldrup:

				Skals: Stoholm: Løgstrup: Karup: Frederiks: Lokalcentre: Enkeltstående butikker:
	X		B	VIBM: Ikke relevant VIBNV: Ikke relevant VIBV: Ikke relevant VIBSV: Ikke relevant VIBS: Ikke relevant VIBØ: Ikke relevant Bjerringbro: Ikke relevant Rødkærsbro: Ikke relevant Ørum: Ikke relevant Hammershøj: Ikke relevant Møldrup: Ikke relevant Skals: Ikke relevant Stoholm: Ikke relevant Løgstrup: Ikke relevant Karup: Ikke relevant Frederiks: Ikke relevant Lokalcentre: Ikke relevant Enkeltstående butikker: Ikke relevant
Sammenfatning				Bemærkninger
	37	5	2	Sammenfatning af antal krydser i hver kategori.
Behov for miljøvurdering	Nej	Ja		Bemærkninger

		x	
--	--	---	--



Viborg kommune

Detailhandelsanalyse

August 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	3
1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger	8
2. Detailhandelen i Viborg kommune	39
3. Udviklingen i detailhandelen i Viborg kommune 2008 til 2020	65
4. Befolknings- og forbrugsforhold	74
5. Handelsbalance	81
6. Viborg bymidte og den regionale konkurrence	85
7. SWOT Viborg kommune	91
Metode, begreber og definitioner	94

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner

Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) har i samarbejde med Viborg Kommune gennemført en analyse af detailhandelen i Viborg kommune.

Analysen af detailhandlen er gennemført som del af en proces, hvor også Viborg Handel, Viborgegnens Erhvervsråd, VisitAarhus, repræsentanter fra Viborgegnens Handelsråd i de forskellige byer, butiksejere/bestyrere, grundejere og ejendomsmæglere deltager.

Der er indledningsvist afholdt en workshop med følgegruppen og ICP med henblik på at udarbejde en SWOT analyse for Viborg kommune. Analysen er efterfølgende indgået i udarbejdelsen af den samlede rapport.

Inden den politisk drøftelse af detailhandelsanalysen har følgegruppen haft mulighed for at komme med kommentarer, anbefalinger og spørgsmål til analysens resultater.

Betydningen af Corona krisen

Nærmest som et lyn fra en klar himmel midt i arbejdet med at gennemføre denne detailhandelsanalyse blev vi konfronteret med en ny hverdag med nedlukning af betydelige dele af vort samfund. Ikke mindst bylivet med alle butikkerne, caféerne m.fl. blev mere eller mindre sat ud af drift i en periode.

Vi har set eksempler på de kortsigtede ændringer i forbrugernes adfærd, som delvist skyldes henstillinger eller opfordringer fra myndighederne om at holde afstand og foretage indkøb enkeltvis.

Det har begrænset antallet af indkøbsture – bl.a. fordi der typisk er købt dagligvarer til flere dage ad gangen. I modsætning til dagligvarebutikkerne lukkede mange udvalgswarebutikker midlertidigt (udover butikkerne i centrene, som blev tvangslukket).

Caféer, restauranter, frisører og andre behandlere blev ligeledes tvangslukket, hvilket har været stærkt medvirkende til, at bylivet i en periode stort set ikke har været til at få øje på.

Ikke overraskende har mange forbrugere øget deres køb på nettet – enten for at begrænse den fysiske kontakt eller fordi de fysiske butikker ikke har haft åbent.

Der er også mange eksempler på, at forbrugerne har fulgt opfordringerne til at handle lokalt og understøtte butikker og restauranter, som ellers ville være i fare for at gå konkurs.

Folketingets hjælpepakker vil utvivlsomt være medvirkende til, at mange detailhandlere og restauratører vil klare sig igennem krisen, men der vil formentlig også være en række butikker og restauranter, som ikke vil genopstå efter krisen.

På lidt længere sigt er det vanskeligt at forudsige, hvordan forbrugernes adfærd vil ændre sig. Vil der fortsat være fokus på at handle mere lokalt? Vil handel på nettet accelerere til et højere niveau? Hvordan vil vores byers indretning blive påvirket? Hvad kan vi lære af hele krisen?

Der er endnu flere spørgsmål og mange, hvor vi kun kan gætte på svaret. Det er derfor valgt i denne rapport vurderinger af fremtiden at fokusere på, at bylivet vil fortsætte, som vi har kendt det hidtil, vel vidende at det nok ikke vil være helt korrekt.

Den overordnede planlægning af detailhandel og detailhandelsstrukturer har et langsigtet perspektiv. Horisontåret i denne analyse af detailhandelsstrukturen i Viborg kommune er 2032. Det er ICP's vurdering, at uanset de rystelser og ændringer i økonomien og dermed i forbrugernes adfærd Corona krisen vil medføre, vil den grundlæggende præmis om at koncentrere detailhandelen ikke i væsentlig grad blive udfordret.





Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Institut for Center-Planlægning (ICP) har i samarbejde med Viborg Kommune gennemført en detailhandelsanalyse for Viborg kommune.

Formålet med detailhandelsanalysen er at levere input til kommunens planlægning for detailhandel og bidrage til en videreudvikling af detailhandelen i kommunen. Herudover vil analysen sætte de generelle udviklingstendenser i detailhandelen i relation til forholdene i Viborg kommune.

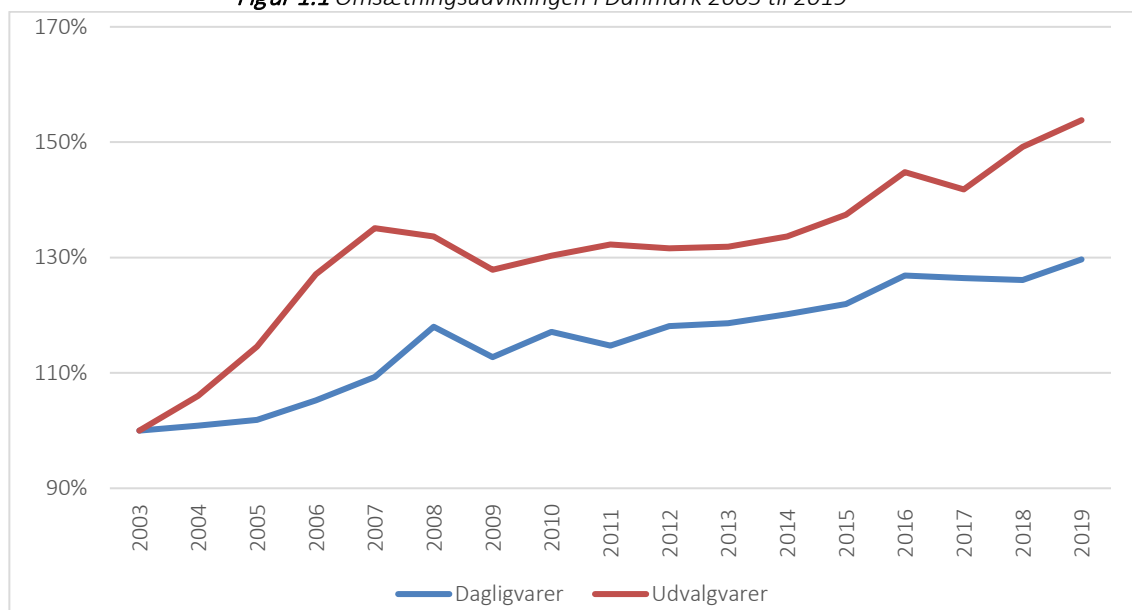
Generel udvikling i Danmark

Omsætningsudviklingen i Danmark er efter nogle turbulente år begyndt at være mere konstant, hvilket er illustreret i figur 1.1.

Siden 2007 er dagligvareomsætningen i Danmark i alt steget 19 %, mens udvalgswareomsætningen er steget 14 %. Det er dog både omsætning i de fysiske butikker og via virtuelle e-handelsbutikker.

Antallet af beklædningsbutikker vurderes generelt at være faldet 22 % i perioden 2008 til 2019. Det vurderes, at antallet af udvalgswarebutikker generelt i Danmark er i perioden 2008 til 2019 er faldet 18 %, mens antallet af dagligvarebutikker er faldet 11 %.

Figur 1.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2019



Sammenfatning

Analyserne

ICP har primo 2020 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Viborg kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2019 eksklusiv eventuel e-handel.

Herudover har ICP noteret branchetype og kædestatus samt vurderet butikernes attraktion.

Herudover har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i samtlige bymidter i kommunen samt vurderet deres attraktion.

Butikkerne er kategoriseret i dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende. Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarer specialbutikker samt kiosker, materialister, apoteker mv.

En nærmere beskrivelse findes i metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.

Hovedpointer og anbefalinger er markeret i nedenstående tekst i margen. Hovedpointer er markeret med grønt og anbefalinger med blå.

Hovedpointe udviklingen 2008 til 2020

I perioden 2008 til 2020 er antallet af butikker i Viborg kommune faldet 16 %. Antallet af dagligvarebutikker er faldet 17 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet 16 %.

Det samlede bruttoareal er steget 13 % i samme periode. Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 5 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget 21 %.

I 2020 var i alt 429 butikker, et samlet bruttoareal på 359.100 m², mens den samlede omsætning til detailhandel var 4,88 mia. kr. i 2019.

Siden detailhandelsanalysen i 2008 har:

- Viborg bymidte mistet betydning både i forhold til antal butikker, bruttoareal og omsætning. Bymidten har mistet 29 % af butikkerne, mistet 16 % af bruttoarealet til detailhandel og set mistet 16 % af omsætningen.
- Viborg by i øvrigt har øget sin betydning for både dagligvarer og udvalgsvarer. Har øget antallet af butikker med 9 %, øget bruttoarealet med 50 % og øget omsætningen i alt med 34 %.
- Bjerringbro bevaret sin status som et betydelige udbudspunkt på trods af et fald i antal butikker og omsætning.
- Dagligvareforsyningen været nogenlunde fastholdt i Viborg kommune i øvrigt.
- Udvalgsvaredetailhandelen i Viborg kommune mistet omsætning til e-handel.

Hovedanbefalinger

Viborg bymidte skal fortsat være det største udbudspunkt i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et spændende og varieret udbud af detailhandel, servicefunktioner, oplevelser og byliv.

For at sikre mulighederne for en balanceret rollefordeling i detailhandel bør detailhandelsstrukturen i Viborg kommune revideres.

For at styrke detailhandelen i Viborg kommune bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver.

Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Viborg Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandelen eller en af de andre aktører. Andre opgaver kan igen kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.

Det er ICP's vurdering, at detailhandelen og Viborg Kommune i fremtiden skal arbejde på at:

- Koncentrere udvalgsvaredetailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner i Viborg bymidte
- Understøtte centerstrukturen alene med store udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet Holstebrovej
- Bymidteafgrænsningen for Viborg bymidte bør koncentrerer yderligere, mens aflastningsområdet Holstebrovej bør udvides
- De særligt pladskrævende butikker koncentrerer i enkelte områder både i Viborg by og Viborg kommune i øvrigt.
- Nye dagligvarebutikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- Styrke det aktive byliv med andre oplevelser end shopping. Herunder nye typer af funktioner, nye typer af spisesteder, flere oplevelser i byrummet (permanente/midlertidige)
- Styrke tilgængeligheden til parkeringen i Viborg bymidte
- Understøtte og fastholde de unikke butikker i kommunen
- Samarbejde målrettet med koordinering af optimering Viborg bymidte i forhold til at tiltrække flere kædebutikker, udlejning og aktivisering af tomme lokaler, fælles minimums åbningstider, uddannelse og kompetenceudvikling
- Styrke mulighederne for overnatning af turister i Viborg by
- Koncentrere bylivet mest muligt i de øvrige bymidter i kommunen

Herudover er detailhandelen opdelt efter gældende centerstruktur i bymidter, aflastningsområde, bydelscentre og lokalcentre. Ved afrapportering af omsætningen er enkelte områder slået sammen på grund af anonymitetshensyn.

Figur 1.2 Detailhandelen i Viborg kommune



Status på detailhandelen i Viborg kommune

I Viborg kommune var 429 butikker primo 2020 med et samlet bruttoareal på 359.100 m². Heraf er 53 særligt pladskrævende butikker med et bruttoareal på 124.800 m². Den samlede detailhandelsomsætning var i 2019 4,88 mia. kr. inkl. moms.

Viborg bymidte har det største antal butikker i kommunen

Viborg bymidte er med 31 dagligvarebutikker og 102 udvalgswarebutikker det største samlede udbudspunkt i kommunen. 31 % af det samlede antal butikker, 16 % af det samlede bruttoareal og 25 % af den samlede omsætning er placeret i Viborg bymidte. Viborg bymidte har især et stærkt udbud af udvalgswarebutikker. 42 % af det samlede antal udvalgswarebutikker og 26 % af det samlede udvalgswarebruttoareal i kommunen er placeret i Viborg bymidte. Udvalgswareomsætningen i Viborg bymidte udgør 32 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

Detailhandelen i Viborg bymidte er koncentreret i den hyggelige gågade Sct. Mathiasgade med shoppingcentret Sct. Mathias Centret og gaderne Gravene, Dumpen, Vestergade, Nytorv og Hjultorvet. Her er et bredt udbud af udvalgsvarer i både kædebutikker og uafhængige butikker. Viborg bymidte har især et bredt og dybt udbud af beklædningsbutikker. I alt ligger 62 % af beklædningsbutikkerne i kommunen i Viborg bymidte.

Området syd for banen ved Marsk Stigsvej er del af den gældende afgrænsning af Viborg bymidte. Her ligger i alt 11 butikker, heraf er 5 dagligvarebutikker, 4 udvalgswarebutikker og 2 særligt pladskrævende butikker.

6 % af butikkerne i kommunen ligger i aflastningsområdet

Godt 3 km vest for Viborg bymidte ligger **Aflastningsområde Holstebrovej** med i alt 24 butikker inden for det definerede aflastningsområde, heraf er 19 udvalgswarebutikker og én dagligvarebutik (Bilka). Butikkernes gennemsnitlige bruttoareal er 2.100 m², mens det gennemsnitlige bruttoareal i butikkerne i bymidten er knap 450 m².

Aflastningsområde Holstebrovej er defineret som Viborg Storcenter og Christiansminde samt butikkerne på Livøvej på hjørnet af Holstebrovej og Vestre Ringvej. Udover Bilka ligger butikker som Jysk, BR, Elgiganten, Harald Nyborg, Skousen, Maxi Zoo, PetWorld, Sport 24, Plantorama, THansen, BabySam, Selta Møbler og køkkenbutikker som Svane og KVIK. Aflastningsområdet har 6 % af det samlede antal butikker i kommunen, men 14 % af det samlede bruttoareal.

Herudover ligger en række øvrige store udvalgswarebutikker udenfor det definerede aflastningsområde i Center Vest og på Livøvej som for eksempel Ilva, My Home, Sengespecialisten, jem&fix, HTH Go og MID Hobby.

27 % af butikkerne i kommunen ligger i Viborg by i øvrigt

Viborg by i øvrigt udenfor bymidten og aflastningsområdet har 27 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger i alt 36 dagligvarebutikker, 45 udvalgswarebutikker samt 35 særligt pladskrævende butikker med et samlet bruttoareal på 136.200 m². Bruttoarealet i Viborg by i øvrigt udgør 45 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Butikkerne ligger spredt i primært den vestlige del af Viborg by i industriområderne ved Gl. Skivevej og Vestre Ringvej.

Dagligvareomsætningen i Viborg by i øvrigt inklusiv aflastningsområdet var 1,15 mia. kr. i 2019, hvilket svarer til 44 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgswareomsætningen i Viborg by i øvrigt var 1,37 mia. kr., hvilket udgør 60 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

8 % af butikkerne i kommunen
ligger i Bjerringbro bymidte

Viborg Sydøst - Bjerringbro har 12 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger i alt 19 dagligvarebutikker, 31 udvalgswarebutikker samt 3 butikker med særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 34.100 m². Bruttoarealet i Viborg Sydøst udgør 9 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Omsætningen var på 468 mio. kr. i 2019, hvilket udgør 10 % af den samlede omsætning i kommunen.

Bjerringbro bymidte er den næststørste by i kommunen med i alt 33 butikker, heraf er 64 % udvalgswarebutikker. Butikkerne er koncentreret omkring gågaden Storegade og den centrale parkeringsplads i Markedsgade. I Rødkærsbro bymidte er i alt 5 butikker.

Viborg Øst har 5 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger i alt 13 dagligvarebutikker, 6 udvalgswarebutikker og én butik med særligt pladskrævende varer. Bruttoarealet i Viborg Øst var 8.100 m² og udgør 2 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Dagligvareomsætningen var 100 mio. kr. i 2019, hvilket udgør 4 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen. Ørum bymidte er den største detailhandelskoncentration med i alt 6 butikker, mens Hammershøj har 4 butikker.

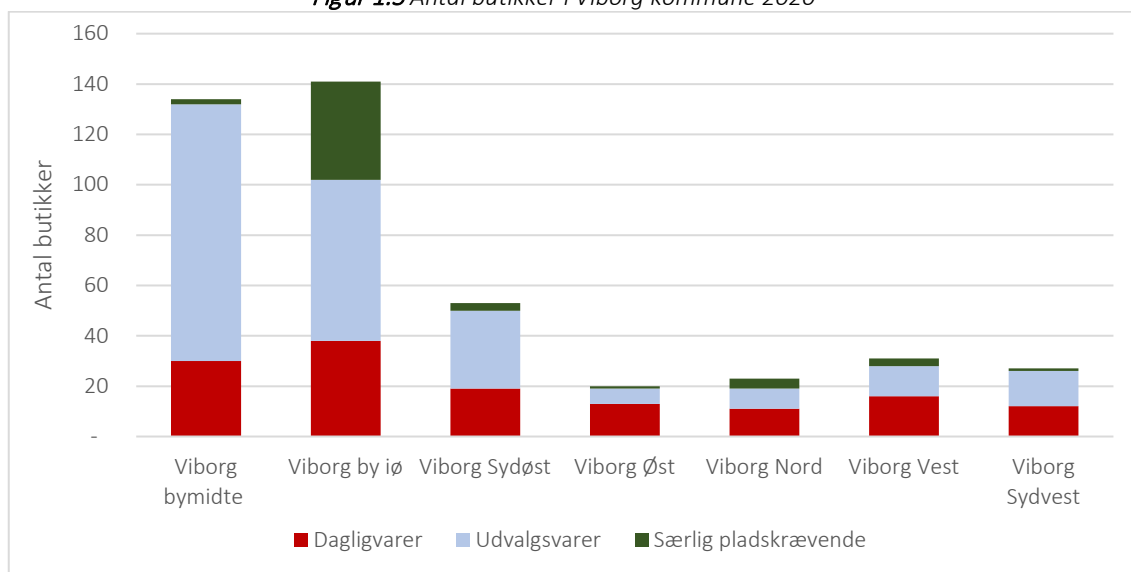
Viborg Nord indeholder 5 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger 11 dagligvarebutikker, 8 udvalgswarebutikker og 4 butikker med særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 18.900 m². Bruttoarealet udgør 5 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Den samlede dagligvareomsætning var 139 mio. kr. i 2019, hvilket udgjorde 5 % af den samlede omsætning i kommunen. Møldrup bymidte har i alt 5 butikker, mens Skals bymidte har 4 butikker.

Viborg Vest har 7 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger 16 dagligvarebutikker, 12 udvalgswarebutikker og 3 butikker med særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 14.400 m². Bruttoarealet i Viborg Vest udgør 4 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Den samlede dagligvareomsætning var 194 mio. kr. i 2019, hvilket udgjorde knap 8 % af den samlede omsætning i kommunen. Den største detailhandelskoncentration er Stoholm bymidte med 16 butikker, mens Løgstrup bymidte har 4 butikker.

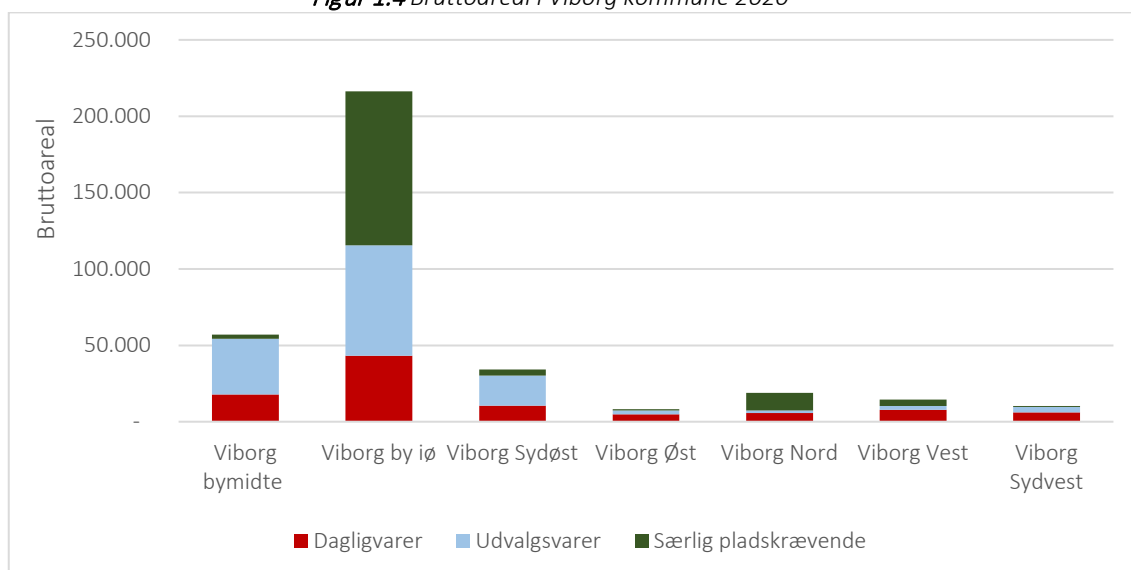
Viborg Sydvest udgør 6 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger 12 dagligvarebutikker, 14 udvalgswarebutikker og én butik med særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 10.200 m². Bruttoarealet i Viborg Sydvest udgør 3 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Den samlede dagligvareomsætning var 176 mio. kr. i 2019, hvilket udgjorde 7 % af den samlede omsætning i kommunen. Den største detailhandelskoncentration er Karup bymidte med 12 butikker, mens Frederiks bymidte har 5 butikker.



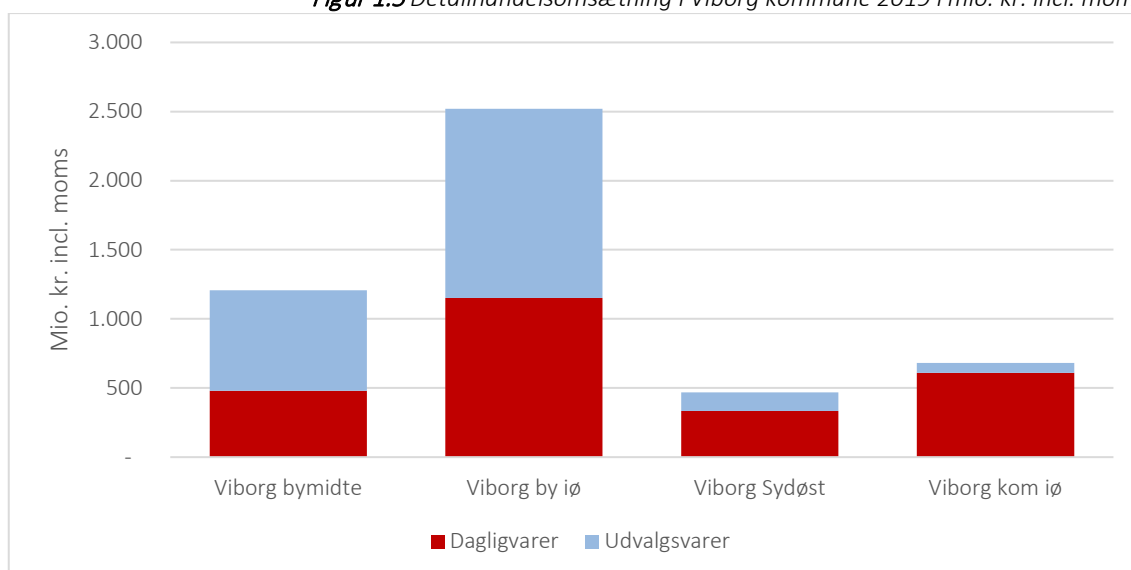
Figur 1.3 Antal butikker i Viborg kommune 2020



Figur 1.4 Bruttoareal i Viborg kommune 2020



Figur 1.5 Detailhandelsomsætning i Viborg kommune 2019 i mio. kr. incl. moms



Tabel 1.1 Oversigt over detailhandelen i Viborg kommune

Viborg kommune								
	Antal dagligvarebutikker	Antal udvalgsvarerbutikker	Antal særlig pladskrævende butikker	Andel af samlede antal butikker	Omsætning 2019 i mio. kr. (andel i %)	Andel af samlet omsætning	Bruttoareal m ² (andel i %)	Andel af samlet bruttoareal
Viborg bymidte	30	102	2	31 %	1.207	25 %	57.000	16 %
Aflastningsområdet	1	19	4	6 %	2.521	52 %	51.300	14 %
Viborg by i ø	37	45	35	27 %			165.100	46 %
Viborg Sydøst	19	31	3	13 %	468	9 %	34.100	10 %
Viborg Øst	13	6	1	5 %	681	14 %	8.100	2 %
Viborg Nord	11	8	4	5 %			18.900	5 %
Viborg Vest	16	12	3	7 %			14.400	4 %
Viborg Sydvest	12	14	1	6 %			10.200	3 %
	139	237	53	100 %	4.877	100 %	359.100	100 %

Antallet af butikker er faldet 16 %

Bruttoarealet er steget 13 %

Omsætningen er steget 6 %

Viborg bymidte har mistet styrke, mens byen i øvrigt har øget betydningen

Udviklingen i detailhandelen fra 2008 til 2020

Det samlede antal butikker i Viborg kommune (excl. særligt pladskrævende) er faldet siden 2008 med 73 butikker fra i alt 447 til 375 primo 2020. Samlet set er der 29 færre dagligvarebutikker og 43 udvalgsvarerbutikker i kommunen i alt. Det svarer til et fald på 17 % i antal dagligvarebutikker, mens antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet med 16 %.

Bruttoarealet i Viborg kommune er omvendt samlet set steget med 27.700 m² svarende til en stigning på 13 %. Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 5 % svarende til 4.200 m². Bruttoarealet til udvalgsvarer er steget med 23.500 m², svarende til en stigning på 21 % i perioden 2008 til 2020.

Den samlede dagligvareomsætning i Viborg kommune er steget med 14 %, mens udvalgsvareromsætningen er faldet med godt 1 % i perioden 2007 til 2019. Udviklingen i omsætningen i Viborg kommune er ikke faldet mere end i andre kommuner. E-handel har taget en større del af omsætningen generelt i den fysiske detailhandel.

Udviklingen i detailhandelen har været forskellig i de enkelte områder i kommunen.

Især er styrkeforholdet mellem Viborg bymidte og Viborg by i øvrigt ændret siden 2008.

Viborg bymidte har stadig det største antal butikker i kommunen, men har samlet set mistet i alt 54 dagligvare- og udvalgsvarerbutikker i perioden 2008 og 2020 og mistet 10.500 m² bruttoareal. Dagligvareomsætningen er fastholdt i Viborg bymidte, mens udvalgsvareromsætningen er faldet med 23 %.

Omvendt er antallet af butikker i Viborg by i øvrigt steget med 8 butikker og bruttoarealet er steget med 38.900 m². Samlet set er dagligvareomsætningen steget i Viborg by i øvrigt med 39 %, mens udvalgsvareromsætningen er steget med 30 %.

Samlet set er balancen mellem Viborg bymidte og Viborg by i øvrigt forrykket markant i perioden 2007 til 2019, hvilket vises i figur 1.5.

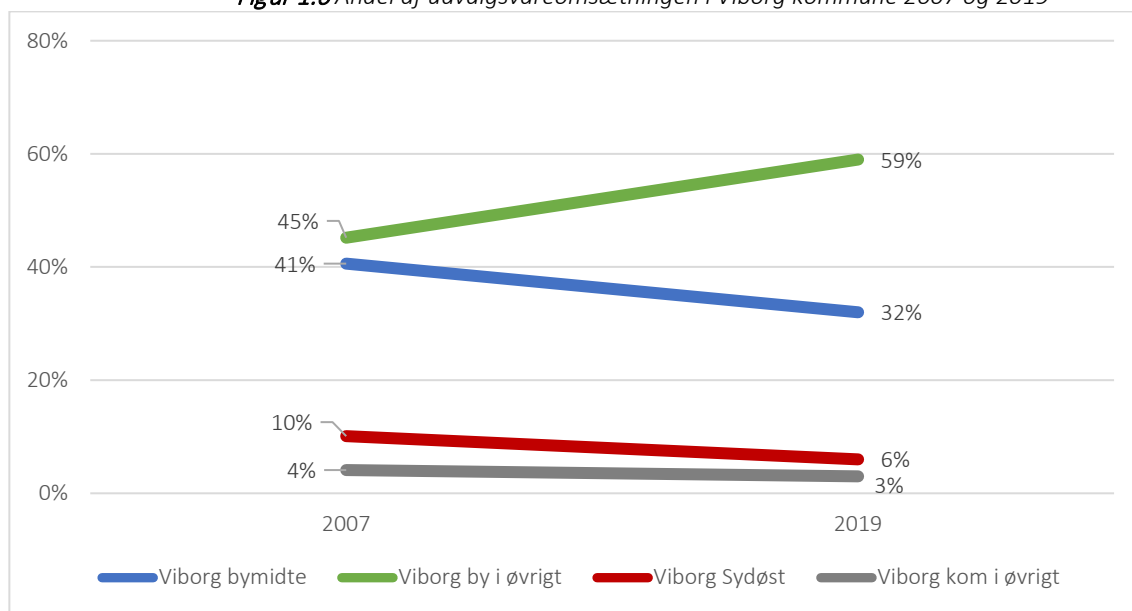
I 2007 udgjorde Viborg bymidte 41 % af den samlede udvalgsvarerom-

Bjerringbro har fastholdt betydningen, trods fald i antal butikker og omsætning

sætning i kommunen, mens Viborg by i øvrigt udgjorde 45 %. I 2019 er balancen forrykket således, at Viborg bymidte udgør 32 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen, mens Viborg by i øvrigt udgør 59 %.

Viborg Sydøst – Bjerringbro har trods knap en halvering af udvalgswareomsætningen og et fald på 19 butikker fastholdt bruttoarealet til detailhandel, men oplevet et fald i andelen af udvalgswareomsætningen i kommunen fra 10 % i 2007 til 6 % i 2019.

Figur 1.6 Andel af udvalgswareomsætningen i Viborg kommune 2007 og 2019



Forbrug

Forbrugerne i Viborg kommune havde i 2019 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på 5,11 mia. kr. inkl. moms fordelt på 2,54 mia. kr. til dagligvarer og 2,57 mia. kr. til udvalgsvarer.

Der boede knap 97.000 personer i Viborg kommune i 2019. Heraf boede 47.000 personer i Viborg by. Det samlede befolkningstal i hele kommunen forventes at stige med 5 % i perioden 2019 til 2032. Den største befolkningsstigning forventes i Viborg by på 10 %.

Dagligvareforbruget i Viborg kommune forventes således at stige 9 % i perioden 2019 til 2032 fra 2,54 mia. kr. til 2,77 mia. kr. i faste priser.

I samme periode forventes udvalgswareforbruget at stige 24 % fra 2,57 mia. kr. til 3,19 mia. kr. i 2032.

Øget befolkningstal på 5 % betyder øget forbrug i 2032



Handelsbalance

Handelsbalancen er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Viborg kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.

I 2019 var handelsbalancen for dagligvarer 102 % i Viborg kommune, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 90 %.

Tallene viser, at dagligvareomsætningen er 2 % højere end forbruget i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen i kommunens butikker er 10 % lavere end udvalgsvarerforbruget i kommunen.

Borgerne i Viborg kommune får dækket en del af forbruget udenfor kommunen

Dette skyldes blandt andet enkelte større dagligvarebutikker i Viborg kommune, som hypermarkedet Bilka, der tiltrækker kunder fra et større opland. På udvalgsvarerområdet får borgerne i Viborg kommune dækket en del af deres forbrug ved køb uden for kommunen. Dette kan både skyldes shoppingture til de øvrige store udbudspunkter som Aarhus, Aalborg, Herning, Randers og Silkeborg, men skyldes i høj grad også en øget e-handel med især udvalgsvarer.

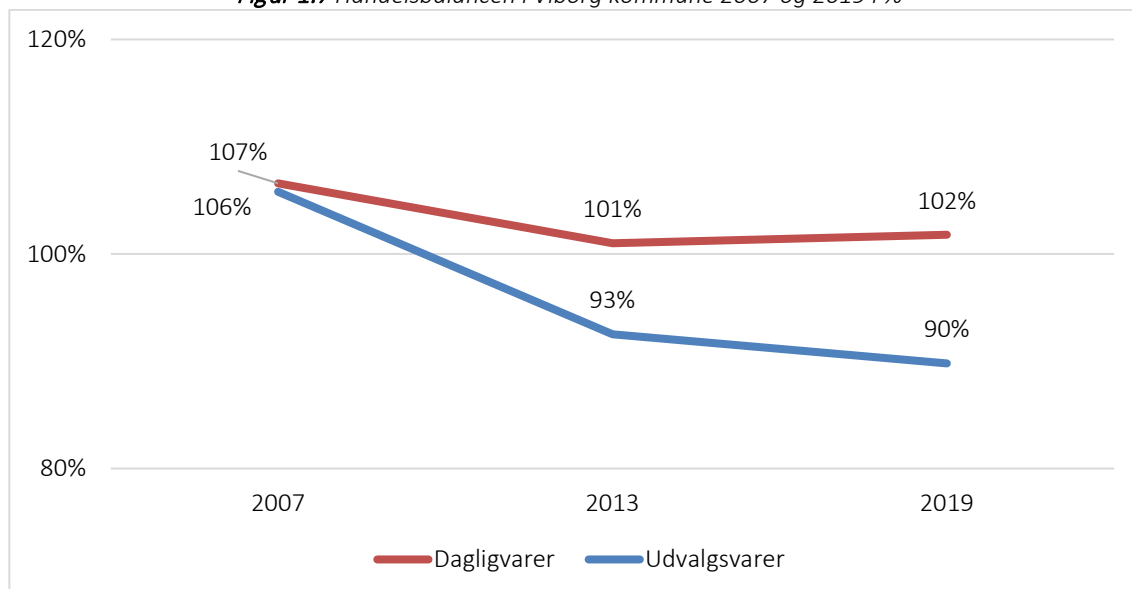
Det er ICP's vurdering, at detailhandelen i Viborg kommune tiltrækker forbrugere bosat udenfor kommunen. Især Viborg bymidte har mange kunder fra et stort opland.

Viborg kommune har oplevet et fald i handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer. Siden 2007 er handelsbalancen for dagligvarer i Viborg kommune faldet fra 107 % til 102 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 106 % i 2007 til 90 % i 2019.

En af forklaringerne på faldet i handelsbalancen for udvalgsvarer er som nævnt en markant øget e-handel i denne periode, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel også i Viborg. ICP vurderer, at e-handel udgjorde godt 2 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvarerforbruget i 2019. I 2007 var e-handelen på et væsentligt lavere niveau. Faldet i handelsbalancen på grund af e-handel er en generel tendens, og er således ikke unik for Viborg kommune.

Kunderne vil fortsat søge større destinationer som Viborg bymidte, når de vil shoppe og have oplevelser.

Figur 1.7 Handelsbalancen i Viborg kommune 2007 og 2019 i %



Konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen frem til 2032. Viborg bymidte vil fortsat være et betydende udbudspunkt, men den fysiske detailhandel forventes at blive udfordret.

Detailhandelen i de øvrige store udbudspunkter i Midtjylland vil fortsat være væsentlige konkurrenter til detailhandelen i Viborg kommune.

Samtlige kommuner arbejder på at styrke detailhandelen og bylivet i bymidterne.

I Aarhus er der blandet andet planer om at udvide shoppingcentret Bruuns Galleri centralt i Aarhus Midtby samt at styrke området med flere boliger og kontorer. I storbutiksområdet Skejby med Ikea som den væsentligste butik er der planer om etablering af yderligere store udvalgswarebutikker på omkring 5.000 m².

Holstebro har udvidet aflastningsområdet med 20.000 m², mens Silkeborg og Randers ligeledes arbejder på at styrke byerne med flere store udvalgswarebutikker.

I Herning forventes 7.000 m² af det udlagte aflastningsområde at blive udnyttet i nærmeste fremtid til en stor udvalgswarebutik.

I Hobro arbejdes der med et større projekt i midtbyen. Projektet indeholder bl.a. en udvidelse af Føtex samt enkelte andre butikker og kundevenlige funktioner.

I Hammel i den vestlige del af kommunen har Favrskov Kommune åbnet mulighed for, at der etableres et aflastningsområde syd for byen med et samlet bruttoareal på ca. 4.000 m².

Der er ikke umiddelbart større projekter med indhold af detailhandel på vej i Skive.





Anbefalinger og vurderinger

Centerstruktur Viborg kommune

Viborg bymidte skal være det væsentligste indkøbssted

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Viborg bymidte som et væsentligt indkøbssted for udvalgsvarer i kommunen, mens aflastningsområdet Holstebrovej skal rumme de store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke kan indpasses i bymidten.

For at tiltrække flere borgere og erhvervsliv til kommunen er blandt andet en attraktiv bymidte og gode indkøbsmuligheder væsentlige. Samtidig kan en aktiv bosætnings- og erhvervspolitik være med til at sikre underlaget for kommunens butikker. Detailhandelen og en styrkelse af bymidten skal derfor ses i sammenhæng med bosætnings- og erhvervspolitikken i kommunen. En fortætning af bymidten er blandt andet med til at sikre et godt byliv og en stabil kundestrøm til detailhandelen.

Bydelscentre og lokalcentre i Viborg by i øvrigt skal i højere grad være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer i lokalområderne.

Bymidterne i Viborg kommune i øvrigt bør være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer og i nogen grad udvalgsvarer i de enkelte områder.

Understøt en god lokal dagligvareforsyning

Det er vigtigt, at Viborg Kommune fortsat arbejder på at understøtte den lokale dagligvareforsyning i lokalområderne. Dette gøres blandt andet ved at fastholde placeringen af dagligvarebutikkerne inden for den gældende centerstruktur, samt at understøtte god tilgængelighed til den lokale butik både med bil, bus, cykel og for gående.

Som udgangspunkt bør ikke etableres nye udvalgswarebutikker uden for centerstrukturen. De skal i fremtiden primært placeres i bymidterne eller i aflastningsområdet. De butikker, som i dag ligger uden for strukturen skal naturligvis opretholdes som eksisterende lovlig anvendelse.

Vær varsom med placering af enkeltstående butikker

Etablering af enkeltstående dagligvarebutikker uden for centerstrukturen bør være en nøje afvejning og vurdering af konsekvenserne i den enkelte placering, da en overetablering af enkeltstående butikker kan få negative konsekvenser for den øvrige centerstruktur. Som udgangspunkt bør fremtidige dagligvarebutikker alene tillades inden for gældende centerstruktur

i kommunen, men der kan være specielle forhold eller grunde til at enkelte butikker placeres udenfor strukturen. Det kunne for eksempel være i forbindelse med et boligområde eller landsby, hvor der er relativ lang afstand til eksisterende dagligvarebutikker. Der kan være geografiske forhindringer som gennemskærende veje, lukkede vejssystemer, jernbanskiner, afskærende natur som søer og åer, der begrænser de lokale oplande for strukturen og dermed adgangen til butiksnettet.

En enkeltstående butik skal have et afgrænset lokalt kundegrundlag og skal forbedre indkøbsmulighederne i lokalområdet. Størrelsen på butikken afhænger af størrelsen på kundegrundlaget, da butikken ifølge planloven ikke må være så stor, at butikken reelt får mere end en lokal effekt.

Omvendt er det vigtigt, at den enkeltstående butik fremstår som et reelt alternativ for de lokale forbrugere, og derved har en størrelse, der matcher de øvrige dagligvarebutikker. Derfor er det ICP's anbefaling, at det maksimale bruttoareal for dagligvarebutikker i både lokalcentre og enkeltstående butikker sættes til 1.200 m².

Definition af særligt pladskrævende butikker

Bestemmelserne for områder til særligt pladskrævende varer omfatter arealer til de butikker, som forhandler pladskrævende varer eller sikkerhedsmæssige vanskelige varer, som ikke kan indpasses i en by uden det skader bymiljøet. Det kan være på grund af særlige krav til plads- og adgangsforhold, som betyder, at butikkerne ikke kan placeres i en bymidte. I den gældende planlov er listen ikke udtømmende, men indeholder varer som biler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer og byggematerialer. Herudover bør særligt pladskrævende indeholde køkkenbutikker.

Øvrige store butikker som primært forhandler møbler, tæpper, lamper, hårde hvidevarer, radio/tv, børneudstyr, sport og cykler bør fortsat være kategoriseret som udvalgsvarer og skal fortrinsvist placeres inden for centerstrukturen.



Forslag til centerstruktur i Viborg by

Tabel 1.2 viser den nuværende centerstruktur samt restrummeligheden i Viborg by. Restrummeligheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktuelle bruttoareal i 2020.

Tabel 1.2 Samlet ramme til butikksformål i Viborg by, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen

Viborg by		Samlet ramme til butikksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	Heraf særligt pladskrævende	Restrummelighed
Bymidte	Viborg	110.000	56.800	2.700	53.200
Aflastningsområde	Holstebrovej***	46.275	51.300	8.200	-5.025
Bydelscenter	Koldingvej 2	7.000	3.700	-	3.300
Bydelscenter	Rughavevej	5.000	3.300	-	1.700
Bydelscenter	Indre Ringvej	5.000	4.200	700	800
Bydelscenter	Spangsdal	9.000	7.200	-	1.800
Lokalcenter	Overlund	3.000	1.200	-	1.800
Lokalcenter	Houlkær	3.000	2.600	-	400
Lokalcenter	Koldingvej 1	3.000	400	-	2.600
Særlig pladskræv.	Nelliavej	4.500	3.500	400	1.000
Særlig pladskræv.	Falkevej	3.000	-	-	3.000
Særlig pladskræv.	Marsk Stigs Vej	3.000	4.100	4.100	-1.100
Særlig pladskræv.	Randersvej	15.000	4.000	4.000	11.000
Særlig pladskræv.	Gl. Aarhusvej	7.500	7.600	7.600	-100
Særlig pladskræv.	Ærøvej	7.500	2.300	-	5.200
Særlig pladskræv.	Gl. Skivevej	50.000	38.200	21.600	11.800
Særlig pladskræv.	Indre Ringvej	20.000	15.900	15.900	4.100
Særlig pladskræv.	Vestre Ringvej	40.000	16.700	12.900	23.300
Særlig pladskræv.	Lundvej	5.500	10.000	10.000	-4.500
Særlig pladskræv.	Vestervangsvej	4.000	-	-	4.000
Særlig pladskræv.	Holstebrovej	15.000	10.000	2.600	5.000
Særlig pladskræv.	Livøvej	10.000	4.200	2.600	5.800
Særlig pladskræv.	Liseborgvej	10.000	-	-	10.000

*Gældende kommuneplan

** jf. planovens definition incl. evt. personale faciliteter

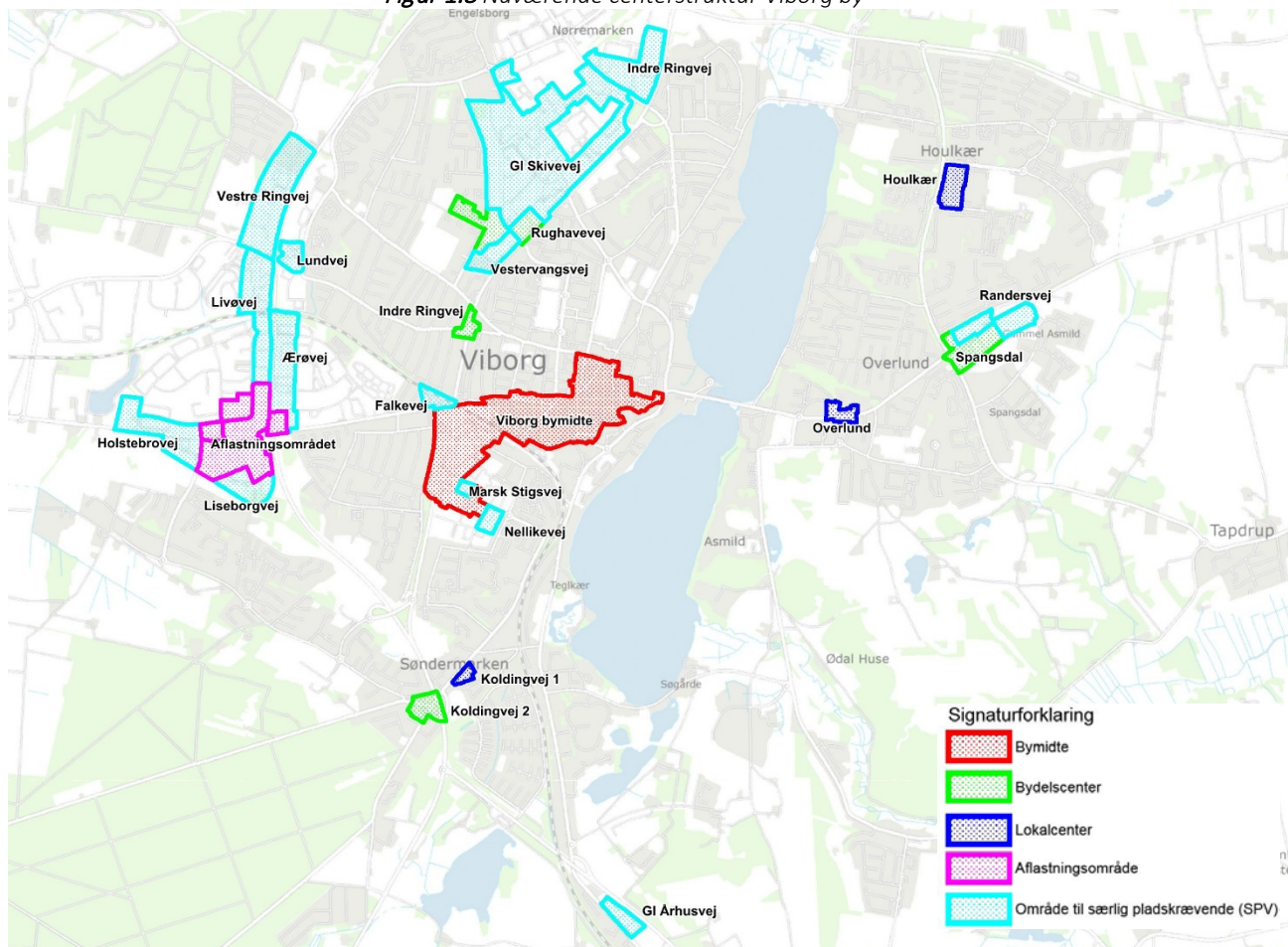
***inkl. områderne VIBV.D2.2 og VIBV.D2.3

Enkelte centerområder i Viborg by har ifølge tabel 1.2 en negativ restrummelighed. For Aflastningsområde Holstebrovej skyldes dette blandt andet, at halvdelen af butikken Plantorama er med i aflastningsområdet, mens resten ligger i det særlig pladskrævende område Liseborgvej. ICP har medtaget hele Plantorama i arealet for aflastningsområdet. Herudover er det samlede bruttoareal opgjort ifølge planlovens bestemmelser. Eventuelle personale faciliteter ikke er fratrasket. Ligeledes er områderne VIBV.D2.2 og VIBV.D2.3 indeholdt i afrapporteringen af aflastningsområdet i nedenstående, da disse områder udgjorde udvidelsen af aflastningsområdet under frikommuneforsøget. Hvis disse områder igen ønskes inkluderet i aflastningsområdet vil det kræve en ny planlægning med en

selvstændig redegørelse der opfylder redegørelseskravene i §11e, stk. 4 i Planloven.

Viborg by indeholder udover Viborg bymidte og Aflastningsområdet Holstebrovej, 4 bydelscentre, 3 lokalcentre og 15 områder til særligt pladskrævende varer. I kommuneplanen er disse kaldt suppleringsområder (SPV). Figur 1.8 viser nuværende centerstruktur i byen

Figur 1.8 Nuværende centerstruktur Viborg by



Det er først og fremmest vigtigt, at detailhandelen og bylivet bliver koncentreret centralt i Viborg bymidte således at balancen mellem Viborg bymidte og Viborg by i øvrigt bliver genoprettet.

Stram afgrænsningen af bymidten

Den gældende bymidteafgrænsning af **Viborg bymidte** er for stor hvis der skal sikres en koncentreret detailhandel i Viborg bymidte. Det er vigtigt, at detailhandelen især med de mindre udvalgswarebutikker og andet byliv bliver koncentreret i det centrale gågadenet omkring Sct. Mathias Gade, Gravene og Vestergade.

Derfor bør bymidteafgrænsningen af Viborg bymidte i fremtiden være afgrænset til området nord for Viborg Station. Byudviklingsområdet Viborg Baneby syd for jernbanen bør ikke være del af bymidteafgrænsningen, da detailhandelen fortrinsvist skal være placeret mere centralt i bymidten. Området har i dag ingen decideret bymidteorienteret detailhandel, men alene dagligvarebutikker, store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker.

For at sikre en god dagligvareforsyning i det kommende **Viborg Baneby**, hvor der forventes godt 1.000 yderligere boliger inden 2032, bør Marsk

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Stigsvej 1 til 12, hvor supermarkedet Meny og discountbutikkerne Lidl og Rema 1000 er placeret, udpeges til bydelscenter med en ramme på 9.000 m² til detailhandel.

Samtidig bør den øvrige centerstruktur i Viborg by revideres. Tabel 1.3 og figur 1.9 viser forslag til ny centerstruktur for Viborg by samt nye rammer til butiksformål i de enkelte områder.

Tabel 1.3 Forslag til ny centerstruktur Viborg by

Viborg by		Samlet gældende ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020	Forslag til ramme til butiksformål	Restrummelighed
Bymidte	Viborg	110.000	56.800	110.000	53.200
Aflastningsområde	Holstebrovej**	71.275	61.300	100.000	38.700
Bydelscenter	Viborg Baneby	-	5.700	8.000	2.300
Bydelscenter	Koldingvej 2	7.000	3.700	7.000	3.300
Bydelscenter	Rughavevej	5.000	3.300	5.000	1.700
Bydelscenter	Spangsdal	9.000	7.200	9.000	1.800
Lokalcenter	Indre Ringvej***	5.000	1.000	3.000	2.000
Lokalcenter	Overlund	3.000	1.200	3.000	1.800
Lokalcenter	Houlkær	3.000	2.600	3.000	400
Lokalcenter	Koldingvej 1	3.000	400	3.000	2.600
Lokalcenter	Arnbjerg	3.000	1.200	3.000	1.800
Lokalcenter	Taphede	3.000	-	3.000	3.000
Særlig pladskræv.	Randersvej	15.000	4.000	15.000	11.000
Særlig pladskræv.	Vestre Ringvej****	55.500	30.900	80.000	49.100
Særlig pladskræv.	Gl. Skivevej	50.000	38.200	50.000	11.800
Særlig pladskræv.	Indre Ringvej	20.000	15.900	20.000	4.100

*Gældende kommuneplan

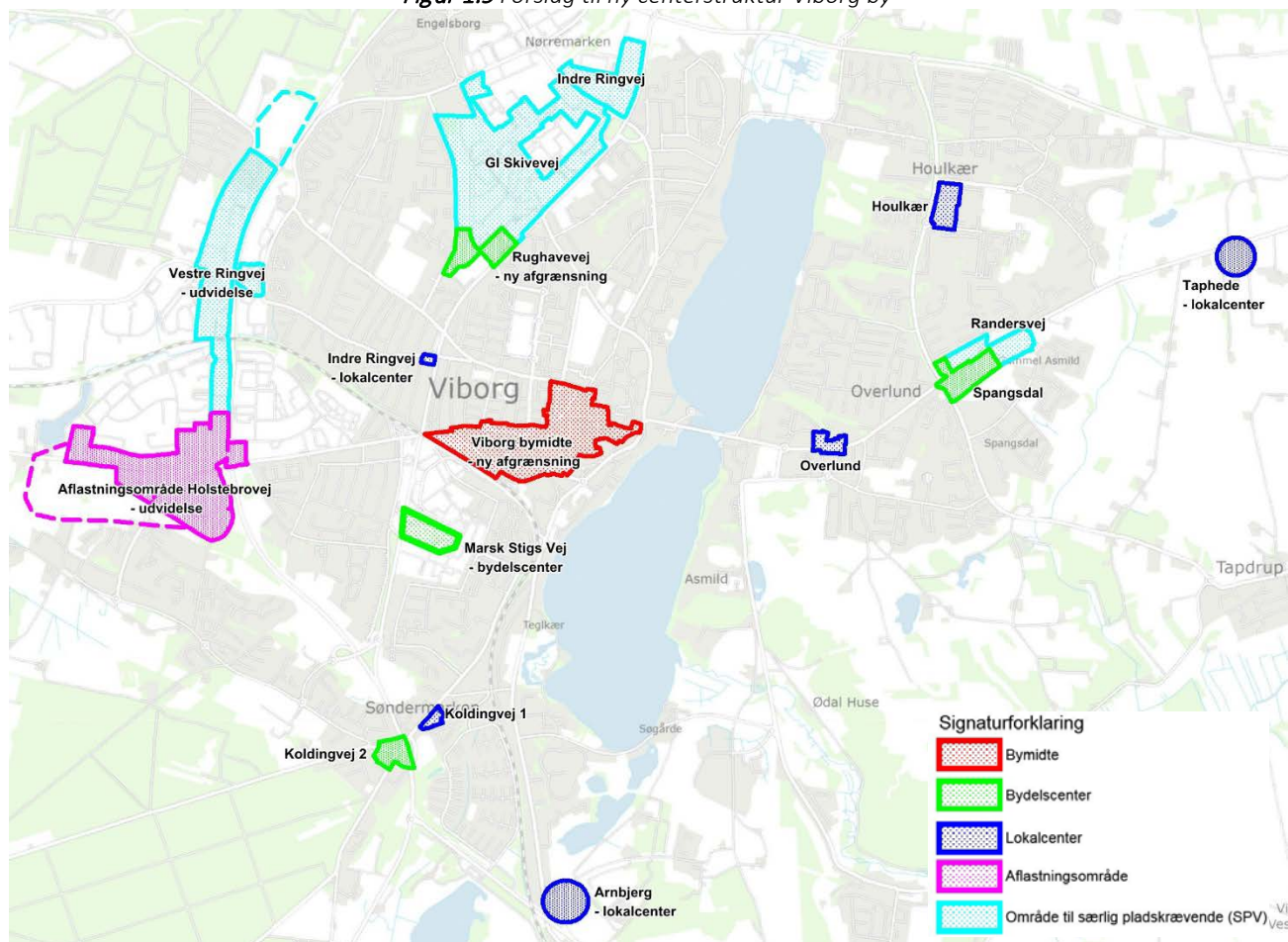
** indeholder SPV Holstebrovej og Liseborgvej

*** Tidligere bydelscenter, ændret afgrænsning

**** indeholder SPV Vestre Ringvej, Livøvej og Lundvej



Figur 1.9 Forslag til ny centerstruktur Viborg by



Koncentrer store butikker i enkelte steder

Udvid aflastningsområdet

Detailhandelen bør så vidt muligt koncentreres i Viborg bymidte, men store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, der ikke er hensigtsmæssige at placere i en bymidte, anbefales i fremtiden koncentreret få steder, og ikke som i dag spredt i mange områder.

Aflastningsområdet Holstebrovej fastholdes som aflastningsområde for Viborg by. Her skal være plads til de store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker. Nyetableringer af store udvalgsvarebutikker bør, så vidt det er muligt, placeres med god sammenhæng med de øvrige eksisterende butikker i aflastningsområdet i dag.

Derfor forslås den nuværende afgrænsning og ramme til detailhandel ændret. Den nuværende afgrænsning af aflastningsområdet bør udvides med det særligt pladskrævende område Holstebrovej (VIBV.D3.1) som indeholder Center Vest og det særligt pladskrævende område Liseborgvej (VIBV.D3.3).

Center Vest med Ilva og jem&fix er allerede i dag for kunderne en naturlig del af aflastningsområdet. Butikken Plantorama er i dag opdelt mellem aflastningsområdet og området Liseborgvej. Herudover bør aflastningsområdet udvides yderligere syd for Jægersborgvej og Center Vest for at give en fremtidig mulighed for nyetableringer af koncepter, som i dag ikke findes i Viborg.

Den nuværende ramme til detailhandel skal ligeledes hæves i aflastningsområdet, da det nuværende bruttoareal allerede i dag er højere end den gældende ramme. Det er ICP's vurdering, at en udvidelse af rammen til detailhandel til i alt 100.000 m² vil kunne imødekomme efterspørgslen til

etablering af den type butikker som ikke naturligt kan indpasses i bymidten. Herudover bør området indeholde en minimumsstørrelse på 500 m² pr. butik.

Aflastningsområdet Holstebrovej bør alene indeholde udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer. Udover hypermarkedet Bilka bør øvrige større dagligvarebutikker placeres inden for den øvrige centerstruktur i Viborg by, og ikke i Aflastningsområdet.

En udvidelse og ændringen af aflastningsområdet Holstebrovej vil ifølge gældende planlov kræve en selvstændig redegørelse, der følger redegørelseskravene i §11e, stk. 4 i Planloven. Redegørelsen skal belyse hvilke konsekvenser en udvidelse vil få på den øvrige detailhandel i markedsområdet, samt hvorledes det vil påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne, samt hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne.

Fokuser på enkelte områder til særligt pladskrævende varer

Udover aflastningsområdet bør de særligt pladskrævende områder **Vestre Ringvej/Lundvej/Livøvej** i den vestlige del af Viborg by og Randersvej i den østlige del af Viborg by fastholdes som suppleringsområder.

I området ved Vestre Ringvej/Livøvej/Lundvej ligger i dag en del særligt pladskrævende butikker så som bilforhandlere, byggemarkeder og køkkenbutikker med oftest god tilgængelighed og synlighed fra Vestre Ringvej. Herudover ligger området i umiddelbar nærhed til aflastningsområdet. Den samlede ramme til særligt pladskrævende bør være 80.000 m², og det bør ikke være muligt at etablere anden detailhandel.

For at sikre, at detailhandelen koncentrerer mest muligt i Viborg by, bør en stor del af de eksisterende områder udlagt til særlig pladskrævende butikker omdannes til andre formål. Dette gælder nuværende områder til særligt pladskrævende butikker **Falkevej, Marsk Stigs Vej, Gl. Aarhusvej, Ærøvej** og **Vestervangsvej**. Den eksisterende detailhandel kan fortsat bibeholdes i områderne som bestående lovlig anvendelse, men det skal sikres, at ny-etableringer ikke spredes uhensigtsmæssigt i Viborg by i øvrigt.



Revurdering af centerstrukturen

Herudover foreslås centerstrukturen for bydelscentre og lokalcentre re-vurderet i Viborg by.

Bydelscentrene **Koldingvej 2** med Løvbjerg i den sydvestlige del af byen, **Spangsdal** med Løvbjerg, Rema 1000 og Lidl i den østlige del af byen og **Rughavevej** med Rema 1000 og Aldi i den nordlige del af byen fastholdes som bydelscentre. De samlede rammer til detailhandel i fastholdes i Spangsdal, Rughavevej og Koldingvej 2. **Viborg Baneby** foreslås udpeget til bydelscenter med en ramme på 8.000 m².

Centerområdet **Indre Ringvej**, som er krydset Jegstrupvej og Indre Ringvej indeholder i dag Fakta, Lagkagehuset, HTH og Punkt 1/Lysmesteren foreslås ændret til et lokalcenter. Afgrænsningen af lokalcentret foreslås alene at indeholde Fakta, mens de øvrige butikker bibeholdes som bestående lovlig anvendelse.

Spangsdal foreslås fastholdt som bydelscenter for den østlige del af Viborg by. Samtidig foreslås mulighed for et lokalcenter til lokalområdets forsyning i **Taphede** i forbindelse med byudviklingsprojektet med etablering af knap nye 1.400 boliger.

Afgrænsningen af bydelscenter **Rughavevej** foreslås indskrænket til kun at indeholde Farvervej 2 med Rema 1000 og Vestervangsvej 12 med Aldi.

Herudover foreslås muligheden for et lokalcenter til lokalområdets forsyning for de godt 800 planlagte boliger i **Arnbjerg**, hvor Rema 1000 er etableret.



Forslag til centerstruktur i Viborg kommune i øvrigt

I Viborg kommune i øvrigt er i alt udlagt 10 bymidter, ét lokalcenter og 13 områder til butikker med særligt pladskrævende varer.

Nedenstående tabel 1.4 viser nuværende centerstruktur samt restrummeligheden i Viborg kommune i øvrigt. Restrummeligheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktuelle bruttoareal i 2020.

Tabel 1.4 Samlet ramme til butiksformål i Viborg kommune i øvrigt, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen i Viborg kommune

Viborg kommune i øvrigt		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020	Heraf særligt pladskrævende	Restrummelighed
Bymidte	Bjerringbro	27.000	14.600	-	12.400
Bymidte	Rødkærsbro	4.000	5.000	-	-1.000
Bymidte	Ørum	6.000	3.300	-	2.700
Bymidte	Hammershøj	4.200	1.800	-	2.400
Bymidte	Møldrup	5.000	2.200	-	2.800
Bymidte	Skals	5.000	2.200	700	2.800
Bymidte	Stoholm	9.150	5.000	700	4.150
Bymidte	Løgstrup	4.000	1.600	-	2.400
Bymidte	Karup	7.000	5.000	-	2.000
Bymidte	Frederiks	5.000	2.700	600	2.300
Lokalcenter	Brogade	3.000	1.600	-	1.400
Særlig pladskræv.	Pilevej, Bjer.	5.000	1.400	-	3.600
Særlig pladskræv.	Nørregade, Bjer.	5.000	6.200	-	-1.200
Særlig pladskræv.	Heimdalsvej, Bjer.	19.000	800	800	18.200
Særlig pladskræv.	Trehusevej, Frederiks	5.000	-	-	5.000
Særlig pladskræv.	Nørbækvej, Hammers.	5.000	700	700	4.300
Særlig pladskræv.	Industrivej, Karup	5.000	-	-	5.000
Særlig pladskræv.	Herningvej, Karup	1.500	-	-	1.500
Særlig pladskræv.	Hovedgaden, Løgstrup	3.000	-	-	3.000
Særlig pladskræv.	Erhvervsvej, Møldrup	13.000	10.000	10.000	3.000
Særlig pladskræv.	Erhvervsvej, Rødkær.	7.000	2.500	-	4.500
Særlig pladskræv.	Industriparken, Skals	5.000	200	-	4.800
Særlig pladskræv.	Hammeren & Dorn, Stoholm	5.000	1.900	1.500	3.100
Særlig pladskræv.	Industrivej, Ørum	5.000	-	-	5.000

*Gældende kommuneplan

Koncentrer detailhandelen i Bjerringbro bymidte

Bjerringbro bymidte fastholdes som det primære indkøbssted for forbrugerne i Bjerringbro området og i den østlige del af Viborg kommune. Her skal være et bredt udbud af dagligvarer og mulighed for et vist udbud af udvalgsvarer. Det er derfor vigtigt at detailhandelen fortsat koncentrerer i Storegade og Nørregade. Den gældende afgrænsning af Bjerringbro bymidte kan overvejes strammet til kun at være området syd for Realskolevej og øst for Skovvejen. Den samlede ramme til butiksformål bør fastholdes i Bjerringbro bymidte.

Sikre bylivet i bymidterne

God dagligvareforsyning i bymidterne

De øvrige bymidter i Viborg kommune i øvrigt skal kunne tilbyde borgerne i lokalområderne en god dagligvareforsyning. For bedst at sikre mulighederne i de lokale bymidter foreslås afgrænsningerne af bymidterne Rødkærsbro, Ørum, Hammershøj, Møldrup, Skals, Stoholm, Karup og Frederiks fastholdt, men man bør arbejde på at koncentrere funktionerne mest muligt inden for bymidten for at sikre den bedste synergi og mulighed for byliv i de enkelte byer.

Generelt er der en god dagligvareforsyning i alle bymidter i kommunen. Etablering af en eventuel ny dagligvarebutik vil overordnet set styrke indkøbsmulighederne i den enkelte by, men vil få konsekvenser for de eksisterende butikker. Hvorvidt konsekvenserne vil få afgørende betydning for de eksisterende butikker og bylivet afhænger af konkurrencesituationen og størrelsen på markedsområdet, og bør vurderes fra sag til sag.

I de fleste oplandsbyer forventes en befolkningsstigning i perioden 2019 til 2032, hvilket i enkelte tilfælde kan skabe plads til etablering af yderligere dagligvarebutikker. I for eksempel Løgstrup forventes en befolkningsstigning på 18 % i perioden 2019 til 2032 fra 1.900 til knap 2.300 indbyggere. Etableringen af endnu en dagligvarebutik i Løgstrup vil få konsekvenser for den øvrige detailhandel i byen. Konsekvenserne forventes at blive mindst, hvis der sikres en god synlig sammenhæng med den eksisterende Daglig-Brugsen.

Tabel 1.5 viser forslag til ny centerstruktur i Viborg kommune i øvrigt.

Tabel 1.5 Forslag til ny centerstruktur i Viborg kommune i øvrigt

Viborg kommune i øvrigt		Samlet gældende ramme til butiksformål	Samlet bruttoareal 2020	Forslag til ramme til butiksformål	Restrummelighed
Bymidte	Bjerringbro	27.000	14.600	27.000	12.400
Bymidte	Rødkærsbro	4.000	5.000	7.000	2.000
Bymidte	Ørum	6.000	3.300	6.000	2.700
Bymidte	Hammershøj	4.200	1.800	5.000	3.200
Bymidte	Møldrup	5.000	2.200	5.000	2.800
Bymidte	Skals	5.000	2.200	5.000	2.800
Bymidte	Stoholm	9.150	5.300	9.000	3.700
Bymidte	Løgstrup	4.000	1.600	5.000	3.400
Bymidte	Karup	7.000	5.000	7.000	2.000
Bymidte	Frederiks	5.000	2.700	5.000	2.300
Lokalcenter	Brogade	3.000	1.600	3.000	1.400
Særlig pladskræv.	Heimdalsvej, Bjer.	19.000	800	19.000	18.200
Særlig pladskræv.	Erhvervsvej, Møldrup	13.000	10.000	13.000	3.000

Den samlede ramme til detailhandel foreslås ændret i Hammershøj og Løgstrup til 5.000 m², mens rammen i Rødkærsbro bør ændres til 7.000 m². Herved sikres en afbalanceret mulighed for udvikling af detailhandelen i de enkelte bymidter.

Herudover bør der fortsat være mulighed for etablering af butikker med særlig pladskrævende varer i Bjerringbro, men det foreslås at det koncentrerer på Heimdalsvej, hvor byens eneste særligt pladskrævende butik i dag

Etablering af ny særligt pladskrævende i de mindre byer er ikke realistisk

er placeret.

Set i lyset af den øgede koncentration af særligt pladskrævende butikker til de største byer er det ICP's vurdering, at det ikke er realistisk at etablere hverken bilforhandlere, byggemarkeder eller køkkenforhandlere i de mindre byer i Viborg kommune. Derfor bør erhvervsområderne i de mindre byer frigives til andre formål end særligt pladskrævende butikker.



Revidering af butiksstørrelserne i centerområderne

I planloven er de maksimale butiksstørrelser for dagligvarebutikker fastsat til 5.000 m² i bymidter og bydelscentre samt 1.200 m² i lokalcentre og i enkeltstående butikker, mens dagligvarebutikker maksimalt må være 3.900 m² i aflastningsområder.

De generelle etableringskrav for nyetableringer af varehuse som Føtex og Kvikly er 3.000 til 5.000 m², mens supermarkeder typisk er 1.500 til 3.000 m² og discountbutikker er 1.000 til 1.500 m².

Den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker i Viborg kommune er 700 m², mens udvalgswarebutikkerne er 600 m². I Viborg bymidte er den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker 600 m², mens udvalgswarebutikkerne er 400 m², mens den gennemsnitlige butiksstørrelse for udvalgsvarer er 1.600 m² i Aflastningsområdet Holstebrovej.

Planloven fastsætter ingen overordnede øvre grænser for udvalgswarebutikker. Disse retningslinjer skal fastsættes af den enkelte kommune. De maksimale eller minimale butiksstørrelser er med til at styre, hvilke butikker der placerer sig i de enkelte områder. Således kan kommunen fastsætte retningslinjer for, hvor udvalgswarebutikker primært bør etablere sig for at understøtte en hensigtsmæssig struktur.

Udvalgswarebutikkernes krav til butiksstørrelser ved etablering varierer indenfor både brancher, butikstyper, butikskoncepter og det markeds-mæssige underlag. Især den øgede konkurrence med større koncentration og e-handel har givet et øget fokus på butiksoptimering og minimering af faste omkostninger som husleje. Omvendt er faktorer som nye butikstyper med øget krav om oplevelser, kravet om mere rationel håndtering af varer og ønsket om at finde de bedste placeringer medvirkende til, at udvalgswarebutikkerne ofte har et større arealkrav.

Nedenstående tabel 1.6 og 1.7 viser ICP's forslag til retningslinjer for butiksstørrelser i henholdsvis Viborg by og Viborg kommune i øvrigt.

Tabel 1.6 Forslag til butiksstørrelser i centerstrukturen i Viborg by

Viborg by		Dagligvarer Maksimalt	Udvalgsvarer Maksimalt	Særlig pladskræv. Maksimalt
Bymidte	Viborg	5.000	3.000	-
Aflastningsområde	Holstebrovej	3.900	15.000*	-
Bydelscenter	Viborg Baneby	5.000	1.000	-
Bydelscenter	Koldingvej 2	5.000	1.000	-
Bydelscenter	Rughavevej	5.000	1.000	-
Bydelscenter	Spangsdal	5.000	1.000	-
Lokalcenter	Indre Ringvej	1.200	500	-
Lokalcenter	Overlund	1.200	500	-
Lokalcenter	Houlkær	1.200	500	-
Lokalcenter	Koldingvej 1	1.200	500	-
Lokalcenter	Arnbjerg	1.200	500	-
Lokalcenter	Taphede	1.200	500	-
Særlig pladskræv.	Randersvej	-	-	10.000
Særlig pladskræv.	Vestre Ringvej	-	-	15.000
Særlig pladskræv.	Gl. Skivevej	-	-	10.000
Særlig pladskræv.	Indre Ringvej	-	-	10.000
Enkeltstående butikker		1.200	500**	-

*minimal butiksstørrelse i aflastningsområdet 500 m²

** butiksstørrelserne skal tilpasses lokalområdets størrelse

Det er ICP's vurdering, at Viborg Kommune bør følge planlovens maksimale arealgrænser for dagligvarer i Viborg by for både bymidte, bydelscentre og lokalcentre. Herved sikres en god balance mellem de forskellige centertyper samtidig med, at udviklingsmulighederne sikres i bymidten og bydelscentrene.

Arealgrænserne for enkeltstående dagligvarebutikker bør som udgangspunkt være 1.200 m², men bør vurderes i hvert enkelt tilfælde, så de svarer til lokalområdets størrelse.

Udvalgswarebutikkernes arealgrænser bør være 3.000 m² i Viborg bymidte, mens Aflastningsområdet Holstebrovej bør have mulighed for etablering af udvalgswarebutikker op til 15.000 m². Det er ICP's vurdering, at disse arealgrænser vil muliggøre etablering af de typer af butikskoncepter, der søger en bymidte placering eller en placering i et storbutiksområde.

Samtidig bør arealgrænserne for udvalgswarebutikker i bydelscentre på 1.000 m² og lokalcentre på 500 m² sikre, at nyetableringer fortrinsvist sker i netop bymidten eller aflastningsområdet.

I Aflastningsområdet Holstebrovej bør der være en minimal butiksstørrelse på 500 m². Herved sikres, at aflastningsområdets butikker ikke vil være identiske med bymidtens butikker.

I Viborg kommune i øvrigt er det ICP's vurdering, at Bjerringbro bymidte

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

bør have mulighed for etablering af dagligvarebutikker op til 5.000 m², mens de øvrige bymidter bør fastholde den gældende arealgrænse på 2.000 m². Arealgrænsen for udvalgsvarer bør være 1.000 m² i alle 10 bymidter i kommunen i øvrigt.

Tabel 1.7 Forslag til butikstørrelser i centerstrukturen i Viborg kommune i øvrigt

Viborg kommune i øvrigt		Dagligvarer Maksimalt	Udvalgsvarer Maksimalt	Særlig plads- krævende Maksimalt
Bymidte	Bjerringbro	5.000	1.000	-
Bymidte	Rødkærsbro	2.000	1.000	-
Bymidte	Ørum	2.000	1.000	-
Bymidte	Hammershøj	2.000	1.000	-
Bymidte	Møldrup	2.000	1.000	-
Bymidte	Skals	2.000	1.000	-
Bymidte	Stoholm	2.000	1.000	-
Bymidte	Løgstrup	2.000	1.000	-
Bymidte	Karup	2.000	1.000	-
Bymidte	Frederiks	2.000	1.000	-
Lokalcenter	Brogade	1.200	500	-
Særlig pladskræv.	Heimdalsvej, Bjer.	-		10.000
Særlig pladskræv.	Erhvervsvej, Møldrup	-		10.000
Enkeltstående butikker		1.200	500*	-

* butikstørrelserne skal tilpasses lokalområdets størrelse



Fremtidens Viborg og Bjerringbro bymidter

Fortsat kamp om kunderne

Konkurrencesituationen skærpes

Det forventes, at der også i de kommende år bliver kamp om kunderne, og at den overordnede konkurrencesituation fortsat bliver intensiveret.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen.

På udvalgsvarerområdet er konkurrencen skærpet både fra andre bymidter, men ikke mindst en stigende e-handel har betydet en skarpere konkurrence for alle i den fysiske detailhandel.

E-handelen har oplevet en voldsom vækst de seneste år. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde godt 2 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvarerforbruget, men det forventes, at e-handelen vil stige væsentligt.

E-handel får øget betydning for detailhandelsstrukturen

ICP har vurderet, at det frem mod 2032 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive købt gennem e-handelskanaler, mens op mod 6 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler. Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem bymidter, aflastningsområder og de fysiske butikker og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen. Ligeledes vil det få betydning for, hvor mange butikker der markedsmæssigt er plads til i fremtiden.

Såfremt der ikke gøres noget aktivt og ekstraordinært i de enkelte bymidter, vil man 10-12 år frem i tiden opleve, at der mange steder ikke længere kan siges at være en udvalgsvarerforsyning, der nogenlunde dækker de fleste husholdningers grundlæggende behov.

Viborg bymidte vil fortsat være et af de største udbudspunkter i regionen

Viborg bymidte vil fortsat være et af de største udbudspunkter i regionen med et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer, men den fysiske detailhandel forventes også at blive udfordret i selv de største koncentrationer.

Fremtidens detailhandelsomsætning vil også i Viborg og Bjerringbro blive presset af en øget e-handel, hvilket betyder, at butikkerne skal yde noget ekstra for at sikre, at kunderne handler i de fysiske butikker. De fysiske butikker skal fremhæve deres fordele så som for eksempel at få varen med det samme og ikke mindst den personlige kontakt og service. Det er derfor vigtigt, at butikkerne arbejder på, at det er en oplevelse at besøge den fysiske butik.

Kravet om øgede oplevelser i butikkerne vil også betyde en øget planlægningsmæssig udfordring. Nogle butikker vil kræve større arealer for at kunne give den rette oplevelse, da de for eksempel både vil fungere som detailhandelsbutik, café, mødested og værksted.

Forbrugerne forventes også i fremtiden at være villige til at køre langt for det rigtige udbud af varer og oplevelser. Det forventes, at udvalgsvarerbutikkerne i fremtiden yderligere vil blive koncentreret i få store udbudspunkter. Ikke mindst den øgede e-handel forventes at skubbe yderligere på denne koncentrationsproces.

Et stort udbud af butikker kombineret med kundeorienterede servicefunktioner i et spændende bymiljø gør, at en bymidte fortsat har mulighed for at være et attraktivt indkøbssted og mødested.

Detailhandelen i Viborg kommune vil også i fremtiden blive udfordret af en øget konkurrence fra de øvrige store udbudspunkter i Jylland.

Nedenstående er ICP's vurderinger og anbefalinger til en sikring af fremtidens detailhandel og byliv i henholdsvis Viborg og Bjerringbro bymidter.

Viborg bymidte

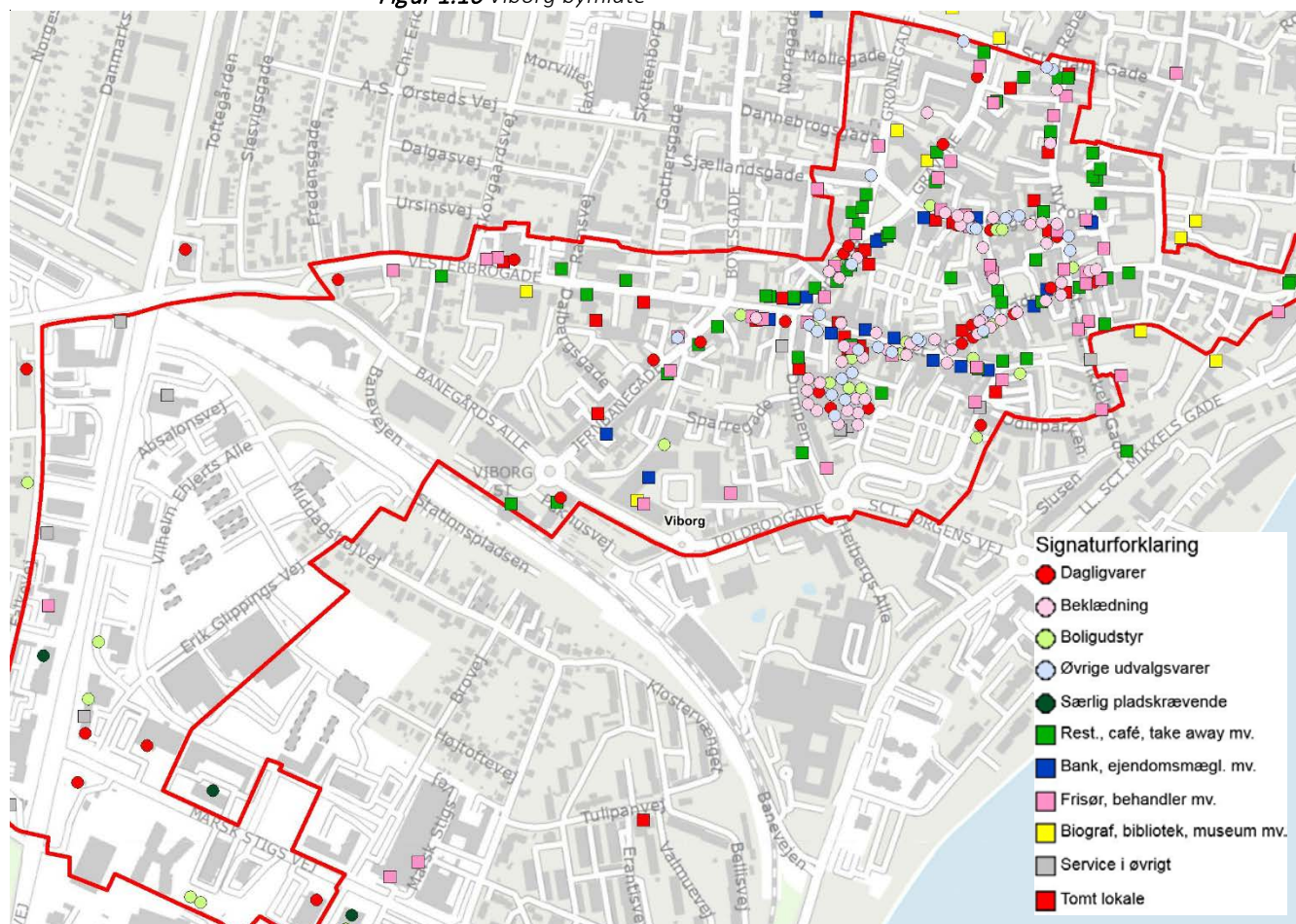
Viborg bymidte 2020

Antal butikker	133 butikker, heraf 30 dagligvarebutikker (23 %)
Antal servicefunktioner	153 funktioner, heraf 58 spisesteder (38 %)
Bruttoareal	56.800 m ² , heraf 31 % dagligvarer (17.800 m ²)
Omsætning	1,21 mia. kr., heraf 40 % dagligvareomsætning (481 mio. kr.)
Handelsbalance i Viborg by	134 % dagligvarer, 167 % udvalgsvarer
Viborg bymidte har siden 2007 mistet betydning især på udvalgsvarer, mens Viborg by i øvrigt har øget betydningen	

Viborg bymidte skal være det primære indkøbssted i Viborg kommune. Her skal være den største koncentration af især mindre udvalgsvarebutikker i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et dybt og bredt udbud af udvalgsvarer og byliv.

Nedenstående skema viser Viborg bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler:

Figur 1.10 Viborg bymidte



Figur 1.11 SWOT for Viborg bymidte

Styrker: • Veletableret historisk bymidte • Hyggeligt bymiljø med velholdte byhuse • Bredt udbud af både butikker og kundeorienterede servicefunktioner • Stort udvalg af beklædningsbutikker • Mange attraktive unikke butikker • God balance mellem kædebutikker og lokale individuelle butikker • Bredt udbud af spisesteder, mange spændende koncepter • Mulighed for inde- og udeliv med Sct. Mathias Centret centralt i gågaden • God sammenhæng og mulighed for rundgang • Central parkering tæt på butikkerne • Aktiv bymidte med mange events der tiltrækker kunder	Svagheder: • Svær tilgængelighed til bymidten og parkering • Små veje og lange afstande fra oplandet • Bibliotek uden kontakt med den centrale bymidte
Muligheder: • Koncentrere og styrke detailhandelen og de kundeorienterede funktioner centralt i bymidten • Styrke beklædning yderligere i Sct. Mathias gade • Arbejde målrettet på at tiltrække flere kædebutikker, samtidig med at de unikke butikker skal understøttes • Tematisering af bymidten • Implementere e-handel i de fysiske butikker • Styrke oplevelserne i de enkelte butikker • Styrke oplevelserne i byrummet • Aktivere Hjultorvet mere • Sikre forankring af store begivenheder i bymidten • Styrke mulighederne for turisme – styrke mulighederne for overnatning i byen • Bedre koordinering af udlejning af tomme butikslokaler og placeringen af butikkerne • Arbejde på fælles minimums åbningstider • Indarbejde mulighed for flere flexible åbningstider (aftenåbent, events) • Hjælpe butiksejere med uddannelse og kompetenceudvikling • Styrke samarbejdet mellem butikkerne – udbygge delebutikker • Styrke samarbejdet yderligere mellem alle aktører i Viborg	Trusler: • Yderligere spredning af butikker og servicefunktioner i bymidten • Styrkelse af aflastningsområdet med små butikker • Spredning af detailhandelen i Viborg by i øvrigt • Øget e-handel • De regionale kunder i højere grad vælger det større udbud i Aarhus • Styrkelse af detailhandelen i Randers, Silkeborg, Herning og Holstebro

Viborg bymidte har mange gode kvaliteter at bygge videre på. Den historiske bymidte med et godt gågademiljø kombineret med shoppingcentret Sct. Mathias Centret centralt i gågaden.

Bymidten har et bredt og varieret udbud af butikker med en god kombination af kædebutikker og attraktive lokale unikke butikker.

Viborg bymidte skal forsat kunne tilbyde et bredt og dybt udbud af især beklædning. Beklædning og især udvalget af dametøjsbutikker har stor betydning for valget af indkøbssted.

Viborg bymidte har i alt 53 beklædningsbutikker svarende til 40 % af butikkerne i bymidten. Dette er på niveau med konkurrenterne Silkeborg og Holstebro bymidter, og højere end både Randers Storcenter, Herning, Høbro og Skive bymidter.

Bymidten har et bredt udbud af alle typer af beklædningsbutikker med i alt 24 butikker som alene sælger dametøj, 6 herretøjsbutikker, 4 kombinerede herre/dametøjsbutikker, 3 butikker der alene sælger børnetøj samt 9 sko-butikker. Herudover har sportsbutikkerne et betydeligt udvalg af tøj.

Prioriter nye butikskoncepter

Det er vigtigt at sikre, at nye butikskoncepter har Viborg bymidte som en prioritet på etableringslisten. Det er især tøjbutikker til de yngre aldersgrupper, der mangler i Viborg bymidte. Butikskoncepter som for eksempel Kings & Queens, Quint, Gina Tricot, Message, Moss Copenhagen og Selected kunne være interessante at etablere i Viborg bymidte. Herudover burde man arbejde på at tiltrække butikskoncepter som Bahne, Deichmann, Rituals, Nanna XL og B Young, som ligger i henholdsvis Randers Storcenter og Herning Centret.

Viborg skal være et stærkt alternativ

Viborg skal arbejde på at være et stærkt alternativ til at besøge nabobyerne, og skal kunne tilbyde kunderne i Viborg kommune noget andet end de omkringliggende store byer Silkeborg, Randers, Holstebro og Herning. Viborg bør arbejde på at styrke den lokale identitet i kommunen med positive historier om, at Viborg er den lokale storby både for Viborg by og hele kommunen. Det er derfor vigtigt at fortsætte det gode arbejde med at styrke det lokale fællesskab med for eksempel kampagnen Shoppinglisten, initiativerne fra Vi er Viborg og arbejdet med at udvikle Viborg til et levende resort – et mødested, hvor mennesker har lyst til at komme igen og igen.

Tematisering af bymidten

Der kunne ligeledes arbejdes mere aktivt med en tematisering af bymidten, når der planlægges for butikker fremadrettet. Der kan tænkes i klyngeområder som f.eks. sport, børnetøjsbutikker og babyudstyr samt retro og genbrugsbutikker. Særlige temaer kan tiltrække kunder fra et stort opland – kunder som måske ellers ikke ville komme til Viborg.

Herudover vil en koncentration af butikkerne i klynger få udbuddet til at fremstå stærkere. Ved for eksempel at samle butikker der henvender sig til unge, og øge samarbejdet mellem de enkelte butikker, vil både den enkelte butik og byen vinde.

Viborgs status som Domkirkeby er med til at definere Viborg som by, og trækker en del turister til byen sammen med Hærvejen, den smukke natur med Kongenshus Mindepark og Hald Sø.

Turister til de største turistdestinationer er oftest meget determinerede i deres besøg og har et bestemt formål med deres besøg, som ikke i første omgang er shopping.

Turister der overnatter er mest værd

Det der er vigtigst, er at understøtte, at turisterne overnatter i eller tæt på Viborg området. Herved er chancerne større for, at de bruger Viborg bymidstens mange tilbud.

Styrk servicen i butikkerne

Man kunne ligeledes arbejde mere med at styrke servicen og fællesskabsfølelsen i de enkelte butikker ved for eksempel at oprette et fælles serviceakademi, som ses i andre byer og shoppingcentre. I Aalborg er kåringen af månedens butik med til at styrke og inspirere butikkerne til at yde en ekstra indsats. En kåring som fejres hver den sidste lørdag i måneden i den enkelte butik. Her overrækkes en vandrepokal og diplom ved en festlig begivenhed for butikkens kunder. Aalborg City arrangerer desuden interne salgstræninger for medarbejderne i butikkerne.

Arbejd med oplevelser i byrummet

At sikre nye oplevelser i byrummet og et spændende byliv er stadig et vigtigt opmærksomhedspunkt i fremtidens Viborg. Oplevelser i byrummet – både de skiftende og de permanente aktiviteter – er af stor værdi for bylivet i bymidten. De er med til at sætte fokus på Viborg som et interessant udbudspunkt og er med til at tiltrække kunder fra oplandet.

Viborg skal derfor fortsætte det gode arbejde med at sikre både permanente og midlertidige oplevelser i byrummet, som for eksempel åndehullerne som Latinerhaven, events, Nytorvboder, "vandrestillingerne", Jul i Viborg og Snapstinget.

Aktivér Hjultorvet

Viborg Kommune arbejder allerede med at få mere leg ind på Hjultorvet og få aktiveret pladsen mere i byrummet. Man kunne med fordel sætte yderligere skub i arbejdet med at aktivere Hjultorvet mere, som følgegruppen har peget på. Her kunne for eksempel arbejdes med at skabe flere midlertidige oplevelser som en strand om sommeren og skøjtebane om vinteren.

Fasthold og tiltræk nye typer af spisesteder

Herudover har udespisning en stadig større betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Caféer, kaffebarer og vinbarer er med til at give kunderne en anden oplevelse i bymidten samtidig med, at de øger opholdstiden væsentligt. Antallet af spisesteder i Viborg bymidte er på niveau med andre byer af samme størrelse, men den gennemsnitlige attraktion er over middel. Her er allerede mange spændende koncepter, og der bør fortsat arbejdes på at fastholde og tiltrække nye koncepter.



Eksempel – Styrke oplevelserne i butikkerne

Oplevelser i butikkerne kan være mange ting – fra spændende butiksudstillinger, interaktive skærme, mulighed for at prøve varen som f.eks. løbesti, klatrevæg, DJ/Live musik eller teaterforestillinger.

Caféer inkluderes i højere grad i butikken både for at få kunderne til at blive længere og give en anden oplevelse. I boghandlere kan bøgerne læses, imens kaffen nydes. Et eksempel er i cykelbutikken Rapha, som mere er en klub for cykelentusiaster.



Eksempel – Dobbelt udnyttelse af butikken

Doc Martens butik i Camden er skobutik om dagen og spillested om aftenen med live musik.

Indretningen er således pakket væk i transportskabe efter butikkens lukketid.



Eksempel – Brug e-handel som et aktiv i bymidten

Levering af pakker har givet mange kiosker og centrale placeringer gode kundestrømme. Pakke-skabe er sat op i mange supermarkeder, discountbutikker og på togstationer.

En del shoppingcentre arbejder aktivt med at skabe pick-up points med blandt andet prøverum og nem returnering af pakker. Westfield London har for eksempel CollectPlus Lounge. Her kan kunden hente online bestillinger i en Lounge i shoppingcentret, prøve dem i et stort prøverum og eventuelt returnere direkte fra Lounge.



Eksempel – pop up butikker

Midlertidige butikker eller pop-up butikker giver kunderne nye oplevelser i bymidten. Det kan være upcomming mærker eller specielle kampagner, som for eksempel salg af limited edition kollektioner. For eksempel "Magnum Pleasure Store" hvor man kan designe din egen is, Adidas pop-up store, hvor man kan designe din egen sweater, eller Det Gamle Apotek, som har julebutikker i flere af de større byer i Danmark.

Pop-up butikker kan også bruges for at teste et marked af før en egentlig butik åbnes. Dette benytter Nespresso butikkerne eksempelvis.

Samtidig bruges pop-up butikker ofte til at aktivere ledige lejemål.



Styrk tilgængelighed til bymidten

Adgangsforholdene til Viborg bymidte fra oplandet er udfordret af relativt små veje og lange afstande internt i kommunen. En del af byerne tæt på Viborgs kommunegrænse som for eksempel Karup har næsten lige langt til Viborg bymidte som til Herning. Afstanden fra Bjerringbro og Rødkærsbro er ligeledes næsten den samme til Randers og Silkeborg. Ligeledes er tilgængeligheden til selve bymidten udfordrende. Det er nogle faktorer der kan være vanskelige at løse, da Viborg er en ældre by, men man bør fortsat arbejde på at optimere adgangsforholdene bedst muligt.

Sikre kort afstand til parkering

På trods af en øget mobilitet accepterer kunderne ikke fysisk afstand mellem de enkelte butikker i et udbudspunkt og ej heller afstand fra parkering til bymiljøet og oplevelserne. Man kan ikke sætte præcis afstand på, hvor langt en kunde kan acceptere at gå fra parkering til butikkerne.

Kunderne kræver, at når de er ankommet til en shopping destination, skal der umiddelbart tilbydes et spændende bymiljø. Når bilen parkeres, skal oplevelserne og butikkerne være synlige for kunden og ikke være præget af bagsider og døde facader. Viborg har den fordel at have parkeringen centralt placeret på Preislers Plads og Fishers Plads med direkte adgang til gågadenettet. Bylivet skal fortsat koncentreres og fokuseres i gågaderne, mens de centrale parkeringspladser skal sikres en optimering af tilgængelighed, godt flow antal pladser og god parkeringsafsøgning.

Ombygningen af Fischers Plads med omkring 26 yderligere parkeringspladser, forbedret tilgængelighed og komfort på hele parkeringspladsen samt en omdannelse af forpladsen foran Sct. Mathias Centret med et hyggeligt byrum og gågadezone er med til at styrke parkeringsforholdene i bymidten.

Arbejde med henvisning til parkering

Der er henvisningsskilte fra indfaldsvejene med information om ledige parkeringspladser i bymidten for at mindske afsøgningen. Det er vigtigt, at kunderne til Viborg bymidte fortsat bliver guidet til at finde de ledige parkeringspladser og at der arbejdes på at styrke tilgængeligheden.

Betalingsparkering og tidsbegrænsning er effektive værktøjer til at styre efterspørgslen af parkeringspladser i en bymidte, og begrænse den tid, den enkelte plads bliver benyttet.

Vigtigt med begrænsning af parkeringstiderne

Begrænsninger på parkeringstiden skal først og fremmest sikre tilstrækkelig central parkering til kunderne og et bedre flow og udnyttelse af pladserne. De mest centrale pladser bør ikke optages af heldagsparkerende så som ansatte eller beboere.

I Viborg bymidte er der 2 og 3 timers tidsbegrænsning på parkering på de mest centrale pladser, mens parkering uden tidsrestriktion findes i udkanten af bymidten. Det sikrer et godt flow i udnyttelsen af parkeringspladserne.

En af de væsentligste forskelle på betalingsparkering og tidsbegrænset parkering er, at betalingsparkering i højere grad reducerer parkeringsmængden end tidsbegrænsning. Når kunderne aktivt skal vælge at betale for parkering, fjernes en del af den mere "unødvendige" parkering, uanset beløbets størrelse.

Betalingsparkering omfattes af mange kunder som en irritation og en forhindring. Omvendt hvis bymidten har et interessant unikt udbud, som kunderne ikke kan modstå, så er man også villige til at betale for parkering.

Bjerringbro bymidte

Bjerringbro bymidte 2020

Antal butikker	33 butikker, heraf 12 dagligvarebutikker (36 %)
Antal servicefunktioner	38 funktioner, heraf 6 spisesteder (16 %)
Bruttoareal	14.600 m ² , heraf 55 % dagligvarer (8.000 m ²)
Omsætning i Viborg Sydøst – Bjerringbro	468 mio. kr., heraf 72 % dagligvareomsætning (335 mio. kr.)
Handelsbalance i Viborg Sydøst - Bjerringbro	96 % dagligvarer, 37 % udvalgsvarer

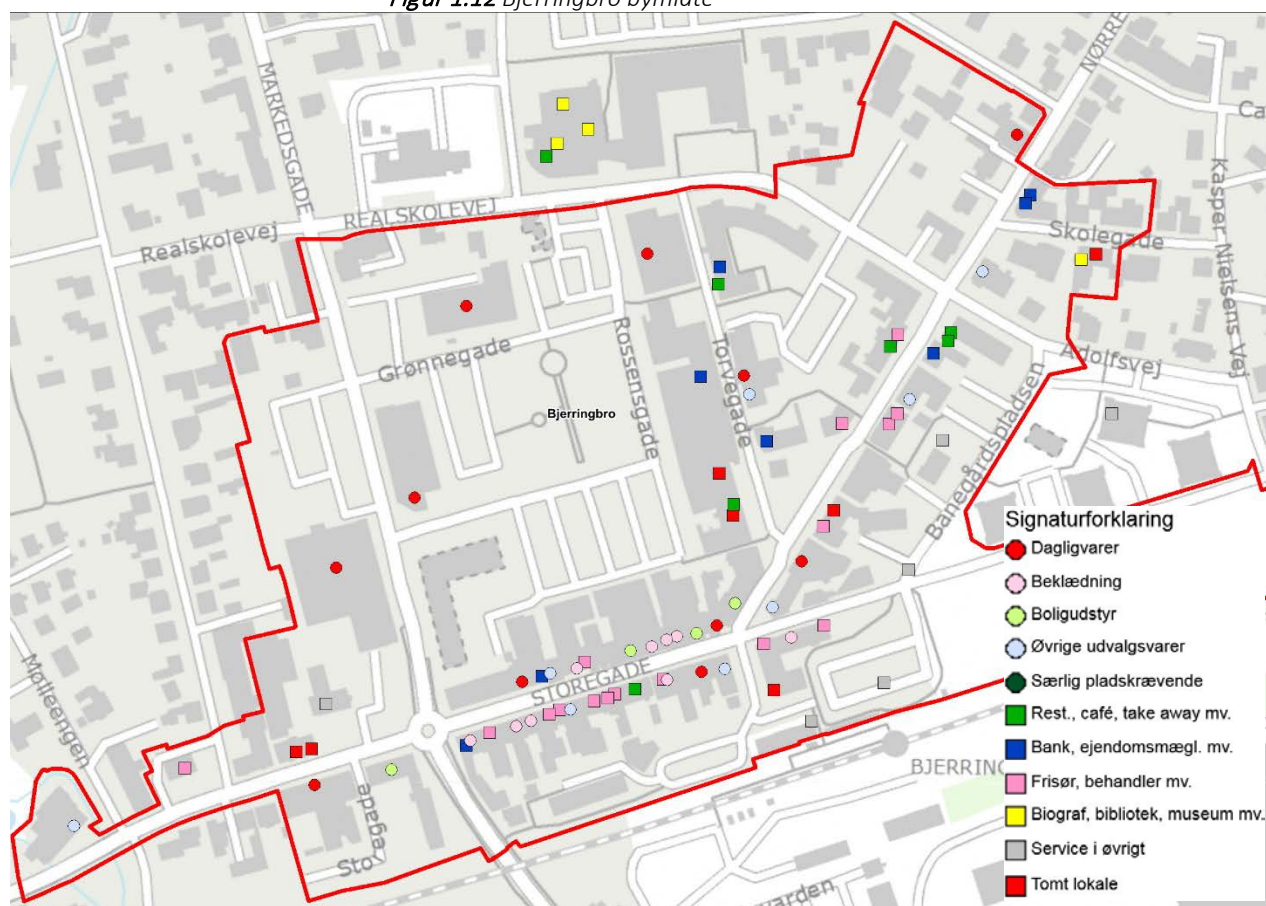
Viborg Sydøst – Bjerringbro har i perioden 2007 til 2019 mistet 7 % af dagligvareomsætningen og 46 % af udvalgsvareomsætningen, men Bjerringbro bymidte har bevaret sin status som et betydeligt udbudspunkt.

Bjerringbro bymidte er det primære indkøbssted for borgerne i Bjerringbro området.

Bjerringbro bymidte har relativt lang afstand til andre større udbudspunkter med 24 km (23 min) til Viborg bymidte, 29 km (31 min) til Randers bymidte og 30 km (33 min) til Silkeborg bymidte. Dette har betydning for mulighederne for at drive detailhandel i Bjerringbro i forhold til andre byer af samme størrelse.

Nedenstående SWOT indkredser Bjerringbro bymidtes detailhandelsmæssige styrker, svagheder, muligheder og trusler.

Figur 1.12 Bjerringbro bymidte



Figur 1.13 SWOT for Bjerringbro bymidte

Styrker: • Relativt godt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer taget konkurrencesituationen og byens størrelse i betragtning • Veldimensioneret hyggelig gågade • Velholdt byinventar • Dagligvarebutikker placeret centralt i bymidten • Godt udbud af kundeorienterede servicefunktioner • Bibliotek, biograf og kulturhus placeret midt i bymidten • Niels Due Jensens Plads som en aktiv oase der øger opholdstiden og tilknytning til bymidten	Svagheder: • Mange tomme lokaler i Torvegade • En del døde facader på Torvet • Dagligvarebutikkerne placeret uden kontakt til Storegade og udvalgswarebutikkerne
Muligheder: • Yderligere koncentration af butikker og funktioner i bymidten i Storegade og Nørregade • Nyetableringer skal foregå i bymidten • Fastholde de eksisterende butikker • Aktivere tomme lokaler evt. pop-up butikker/events • Styrke samarbejdet mellem butikkerne – udbygge delebutikker • Etablering af en café/kaffebar i Storegade • Fortsat styrke parkering centralt i bymidten • Som minimum have ensartede åbningstider • Styrke sammenhængen mlm. Åpromenaden og bymidten • Styrke samarbejdet yderligere mellem alle aktører bl.a. gennem Bjerringbro Forum • Styrke borgernes tilknytning til bymidten	Trusler: • Yderligere spredning af butikker og servicefunktioner i byen • Generationsskifte • Stigende e-handel • Øget mobilitet • Flere butikslukninger i bymidten



Bjerringbro bymidte har et relativt bredt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer taget byens størrelse og konkurrencesituationen i betragtning. Her er mange attraktive butikker kombineret med et godt udbud af kundeorienterede servicefunktioner. Herudover er hovedparten af de større dagligvarebutikker og biblioteket/kulturhuset, som generer en daglig personstrøm, placeret centralt bymidten.

Fasthold de eksisterende butikker

Det er vigtigt, at man arbejder på at fastholde og understøtte de eksisterende butikker i Bjerringbro, da byen er sårbar, hvis antallet af typer af butikker og brancher i byen falder drastisk. Derfor bør man fortsætte og styrke det lokale samarbejde blandt andet gennem Bjerringbro Byforum.

Koncentrer bylivet

Det er vigtigt, at man fortsat arbejder på at koncentrere butikkerne og kundeorienterede servicefunktioner centralt i bymidten. Det er vigtigt, at funktionerne bliver samlet så meget som muligt, så der ikke er afbræk i bybilledet af døde facader. Det er en udfordring for bylivet i både Storegade og Torvegade at en del af butikkerne har dobbelt indgang fra både gågaden og parkering, da kundeflowet derved mindskes i gågaden. Omvendt skaber det bedre mulighed for samspil med dagligvarebutikkerne, som ikke har kontakt med Storegade og Torvegade. Herudover skabes bedre kontakt til byparken, biblioteket og Kulturhuset.

Ligeledes er det vigtigt at fortsætte med at koncentrere og styrke parkering centralt i bymidten så tæt på butikkerne som muligt. Etableringen af Niels Due Plads med et aktivt byliv samtidig med, at fastholde god tilgængelighed og parkering er et aktiv for Bjerringbro bymidte i fremtiden.

Eksempel – E-handel giver andre muligheder

E-handel er både en udfordring og mulighed for den fysiske detailhandel.

Kunderne får adgang til et bredere varesortiment end det, der kan ses og opleves i butikken. Samtidig giver muligheden for at bestille online i butikken et mindre arealbehov og lager, men stiller nødvendigvis ikke mindre krav til butikspersonalet, som skal hjælpe kunderne og give rådgivning.

E-handel giver mulighed for et større markedsområde for butikken, og kan dermed supplere omsætningen i den fysiske butik.



Eksempel – aktivering af tomme lokaler

Tomme butikslokaler trækker indkøbsoplevelsen ned og sender et kedeligt signal. Tomme butikslokaler kan virke afskrækkende for både kunder såvel som potentielle lejere.

En midlertidig aktivering f.eks. i form af udstillingssted for kunst og kunsthåndværk, events og udstilling af udviklingsprojekter kan positivt bidrage med at skabe forandring og nye oplevelser.

Et eksempel er i Ringe – hvor den frivillige forening Liv i Stationen har skabt et "moderne, innovativt, kulturelt kulturhus" med fælles aktiviteter som fællesspisning, Søndagshistorien, kunstudstillinger, Barselscafe og sing-a-song-writer-workshop.





Detailhandelen i Viborg kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Viborg kommune blive beskrevet.

ICP har primo 2020 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2019, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret. For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

ICP har opgjort resultaterne for samtlige butikker i Viborg kommune i drift primo 2020. Herudover vil der periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Desuden har ICP opgjort antallet af kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne i Viborg kommune. Derudover er de enkelte funktioners attraktionsværdi i forhold til forbrugerne opgjort i henholdsvis Viborg bymidte og Bjerringbro bymidte.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Herudover indgår butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt inden for disse.

Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, køkkenbutikker samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt pladskrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Køkkenbutikker, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne, både og motorcykler tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.



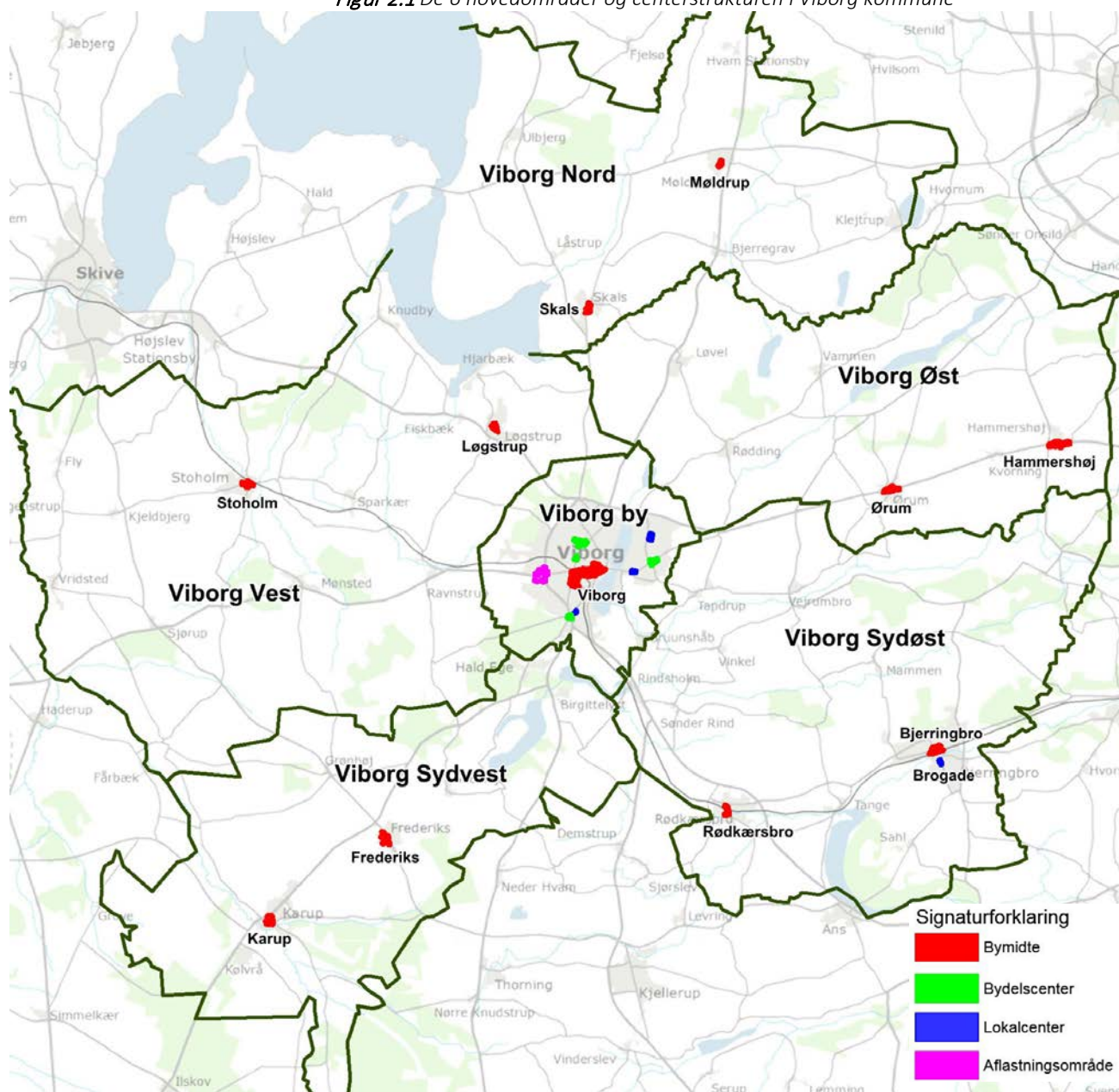
Geografisk opdeling af Viborg kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt i 6 hovedområder: Viborg by, Viborg Sydøst – Bjerringbro, Viborg – Viborg Øst, Viborg Nord - Møldrup, Viborg Vest – Stoholm, Viborg Sydvest - Karup. Desuden er detailhandelen opdelt i henhold til gældende centerstruktur i bymidterne Viborg bymidte, Bjerringbro, Rødkærsbro, Ørum, Hammershøj, Møldrup, Skals, Stoholm, Løgstrup, Karup og Frederiks samt i bydelscentre Koldingvej 2, Rughavevej, Indre Ringvej og Spangsdal samt lokalcentre Overlund, Houlkær, Koldingvej 1 og Brogade.

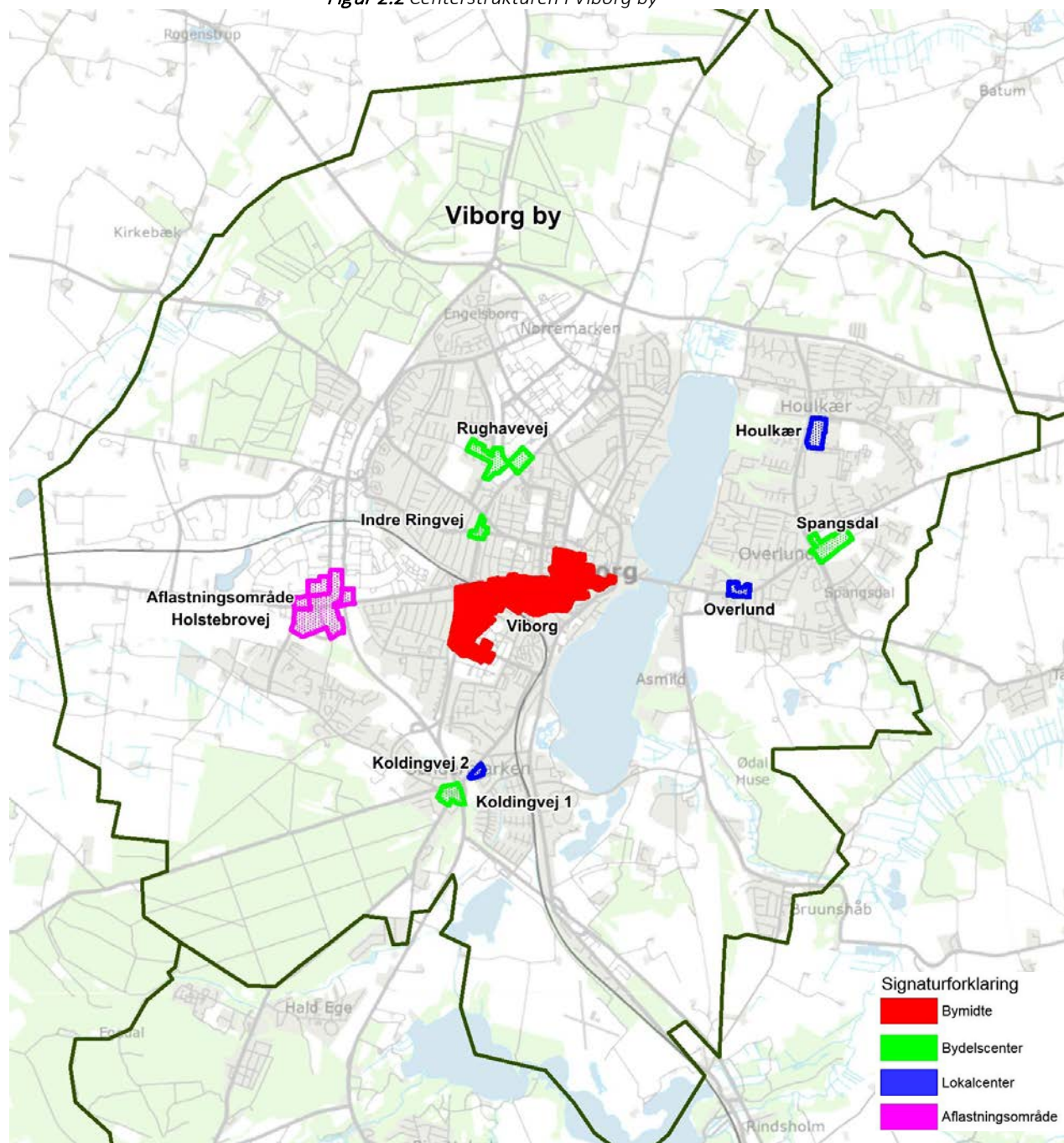
Herudover er resultaterne vist for Aflastningsområdet Holstebrovej. Områder udlagt til særligt pladskrævende varegrupper er afrapporteret særskilt.

Områderne og centerstrukturen vises i figur 2.1 og 2.2.

Figur 2.1 De 6 hovedområder og centerstrukturen i Viborg kommune



Figur 2.2 Centerstrukturen i Viborg by



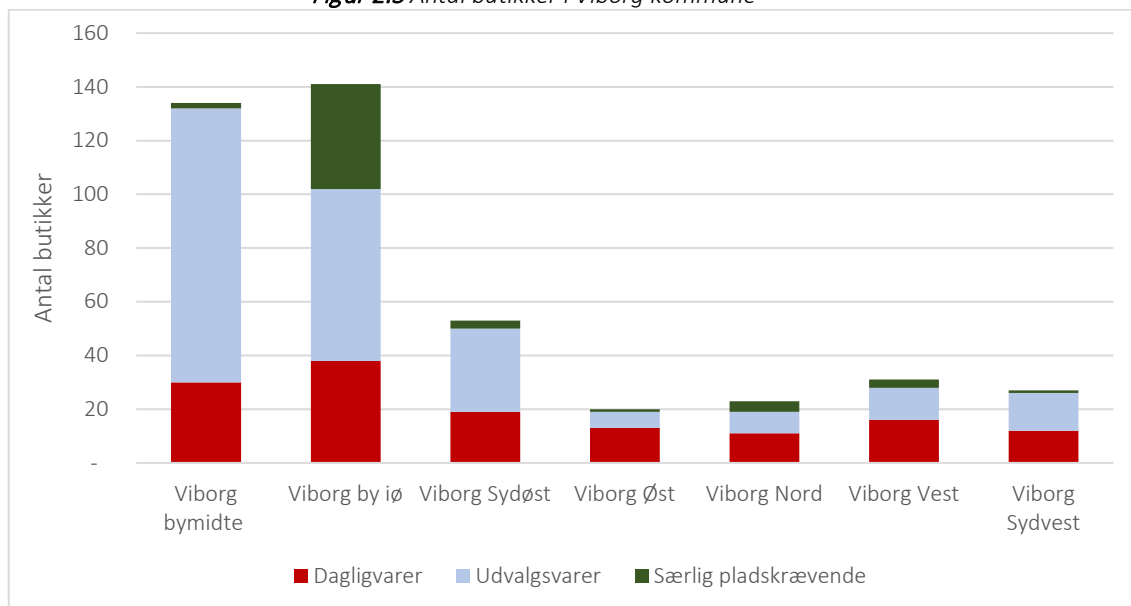
Antal butikker og servicefunktioner

Der er i alt 429 butikker i Viborg kommune inkl. 53 butikker til særlig pladskrævende varer. Dagligvarebutikker udgør 1/3 del af det samlede antal butikker, mens udvalgswarebutikker udgør 55 % jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder

Viborg kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Viborg bymidte	30	102	53	22	27	2	134
Holstebrovej aflastning	1	19	2	11	6	4	24
Koldingvej 2 bydelsc.	1	-	-	-	-	-	1
Rughavevej bydelc.	5	-	-	-	-	-	5
Indre Ringvej bydelsc.	2	2	-	1	1	1	5
Spangsdal bydelsc.	4	-	-	-	-	-	4
Overlund lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Houkær lokalc.	3	1	1	-	-	-	4
Koldingvej 1 lokalc.	1	1	1	-	-	-	2
Viborg by i ø	19	41	1	24	16	34	94
Viborg by i alt	68	166	58	58	50	41	275
Bjerringbro bymidte	12	21	9	4	8	-	33
Brogade lokalc.	3	2	-	1	1	-	5
Rødkærsbro bymidte	1	4	2	2	-	-	5
Viborg Sydøst omr. i ø	3	4	1	1	2	3	10
Viborg Sydøst i alt	19	31	12	8	11	3	53
Ørum bymidte	4	3	1	2	-	-	7
Hammershøj bymidte	3	1	-	1	-	-	4
Viborg Øst omr. i ø	6	2	1	-	1	1	9
Viborg Øst i alt	13	6	2	3	1	1	20
Møldrup bymidte	3	2	1	1	-	-	5
Skals bymidte	2	1	-	1	-	1	4
Viborg Nord omr. i ø	6	5	1	2	2	3	14
Viborg Nord i alt	11	8	2	4	2	4	23
Stoholm bymidte	7	6	4	2	-	1	14
Løgstrup bymidte	3	1	1	-	-	-	4
Viborg Vest omr. i ø	6	5	-	1	4	2	13
Viborg Vest i alt	16	12	5	3	4	3	31
Karup bymidte	6	6	2	3	1	-	12
Frederiks bymidte	2	2	1	1	-	1	5
Viborg Sydvest omr. i ø	4	6	4	1	1	-	10
Viborg Sydvest i alt	12	14	7	5	2	1	27
Kommunen i alt	139	237	86	81	70	53	429

Figur 2.3 Antal butikker i Viborg kommune



Viborg by

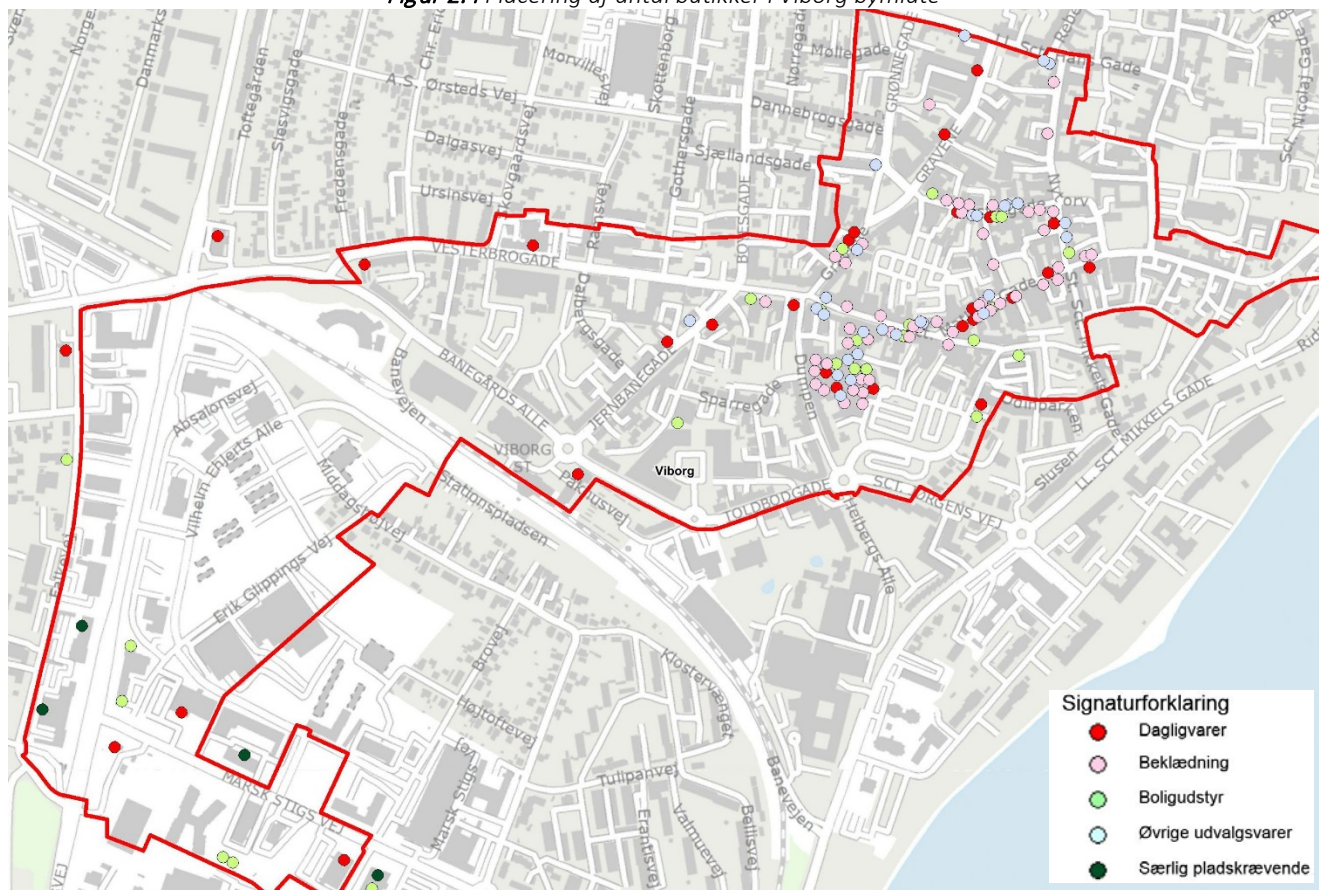
I området Viborg by ligger langt de fleste af butikkerne i Viborg kommune. Samlet set ligger der 275 butikker svarende til 64 % af alle butikkerne i Viborg kommune. Godt halvdelen af dagligvarebutikkerne og 70 % af alle udvalgswarebutikkerne i Viborg kommune ligger i Viborg by området.

Viborg bymidte er det største udbudspunkt med i alt 134 butikker svarende til 31 % af det samlede antal butikker i Viborg kommune. Hovedparten af butikkerne i Viborg bymidte er udvalgswarebutikker. Antallet af udvalgswarebutikker i Viborg bymidte udgør 43 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen.

Viborg bymidte består af en gammel bydel samt en nyere del sydvest for jernbanen ved Indre Ringvej og Marsk Stigsvej.



Figur 2.4 Placering af antal butikker i Viborg bymidte



Detailhandelen i Viborg bymidte er primært koncentreret i gågaderne Sct. Mathiasgade, Vestergade, Gravene og Hjultorvet. I den centrale del af Sct. Mathiasgade ligger Sct. Mathias Centret med 24 detailhandelsbutikker.

I den nye del af bymidten ligger der primært en række store dagligvarebutikker – Meny, Lidl og Rema 1000. Derudover ligger der et par butikker med særlig pladskrævende varer.

52 % af udvalgswarebutikkerne i Viborg bymidte svarende til 53 butikker er beklædningsbutikker, mens 22 % er boligudstørsbutikker og 26 % er butikker med øvrige udvalgsvarer.

Foruden butikker ligger der en lang række kundeorienterede servicefunktioner i bymidten. Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner en bymidtes attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner.

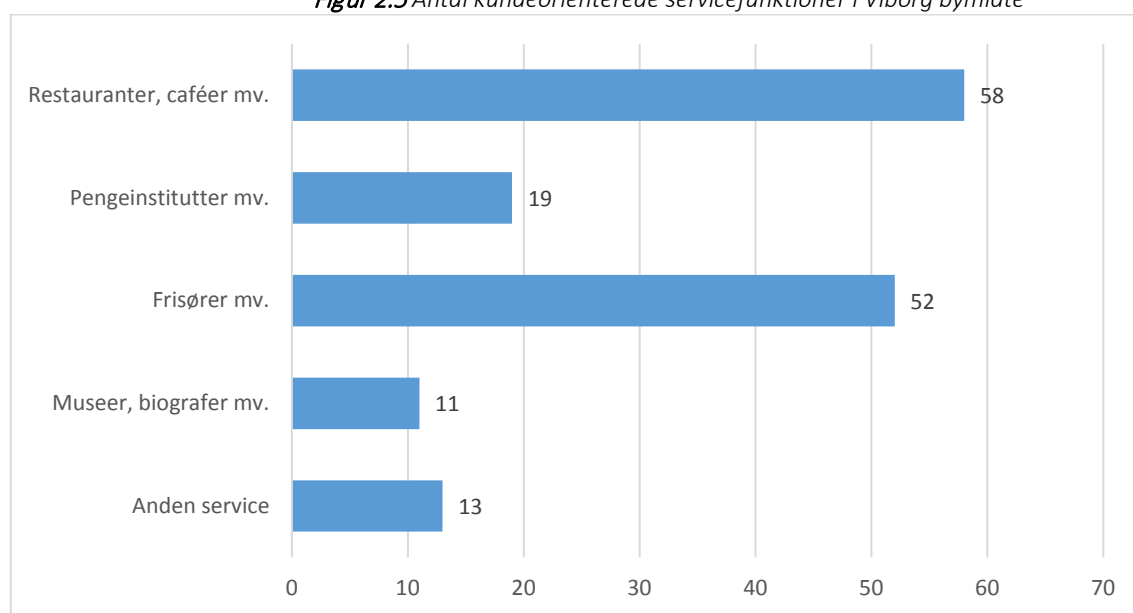
Samlet set ligger der 153 kundeorienterede servicefunktioner i Viborg bymidte, heraf er 38 % spisesteder, 34 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 12 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Viborg bymidte ligger bl.a. Viborg Musiksæl, Viborg Bibliotek, Skovgaard Museet og Viborg Svømmehal. Rigsarkivet, Borgerhuset Stationen og Viborg kunsthall ligger lige udenfor bymidteafgrænsningen. De er dog medtaget i opgørelsen, da de er en vigtig del af bymidtens tilbud.

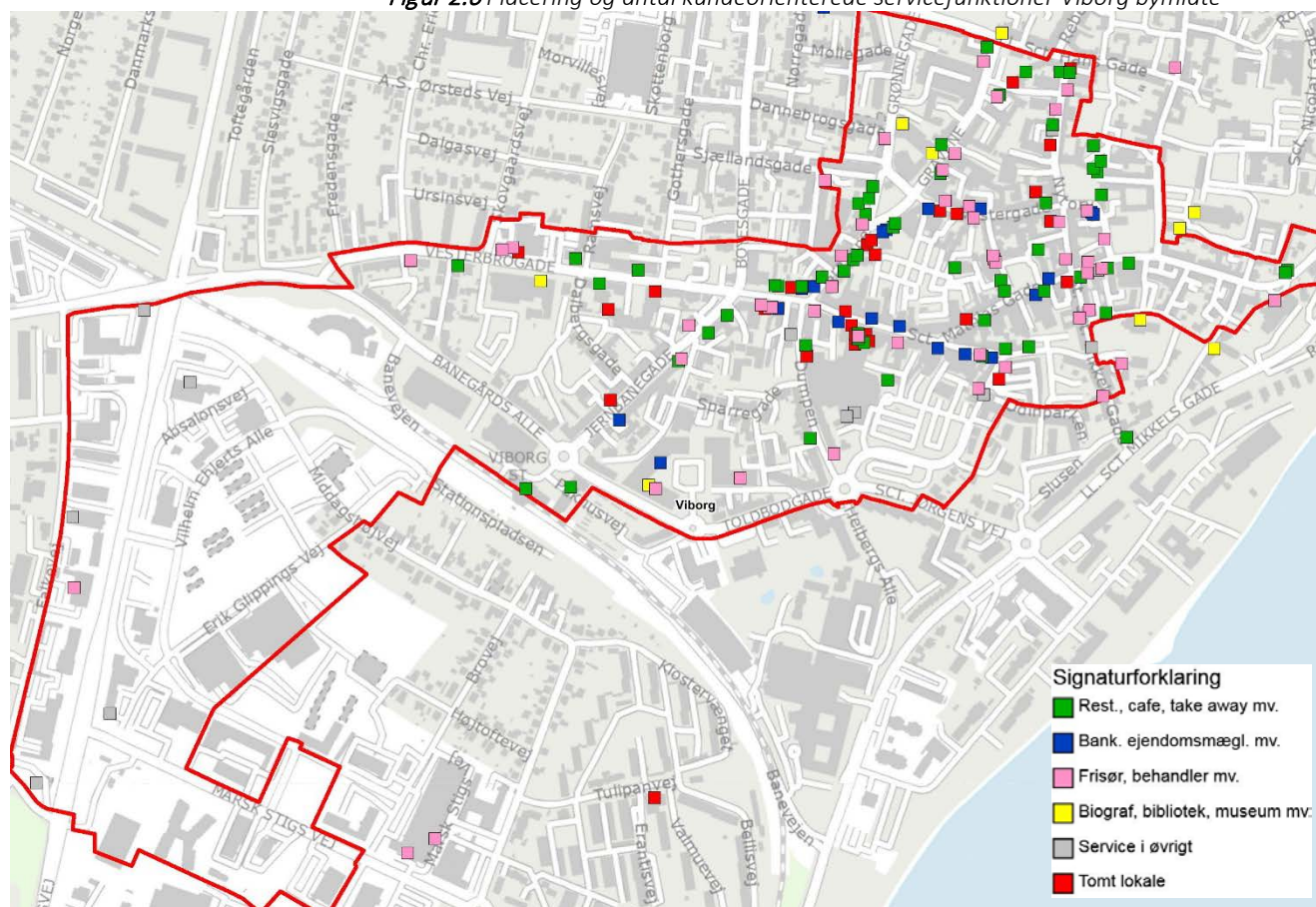
De kundeorienterede servicefunktioner ligger mere spredt i byfladen i

forhold til butikkerne, hvilket ses i figur 2.6.

Figur 2.5 Antal kundeorienterede servicefunktioner i Viborg bymidte



Figur 2.6 Placering og antal kundeorienterede servicefunktioner Viborg bymidte



I Viborg bymidte er 20 % af samtlige funktioner spisesteder. Til sammenligning er 19 % af samtlige funktioner spisesteder i Vejle bymidte, i Aarhus bymidte 29 %, og i Aalborg og Odense bymidter er andelen 30 %, mens andelen er 17 % i Svendborg bymidte.

Funktioner som restauranter og natteliv så som barer og diskoteker giver en anden dimension på bylivet og skaber liv i bymidten også udenfor detailhandelens almindelige åbningstider.

I Viborg bymidte er 26 % af spisestederne restauranter, mens 21 % er caféer eller kaffebarer, 33 % er take away/ grill/pizzariaer (fastfood) og 19 % er nattelivsfunktioner.

Samlet set ligger attraktionen for alle spisesteder tæt på middel, men der er forskel på de gennemsnitlige attraktioner. Den gennemsnitlige attraktion er over middel for både restauranter og caféer, men et godt stykke under middel for fastfood/take away.

Tabel 2.2 *Typer af spisesteder i Viborg bymidte*

	Antal	Gns. attraktion
Restauranter	15	3,5
Caféer/kaffebarer	12	3,5
Grill, pizza, take away	19	2,2
Is	1	*
Bodega, bar, diskotek	11	2,8
Spisesteder i alt	58	2,9

**Andel af det samlede antal servicefunktioner*

I aflastningsområdet ved Holstebrovej ligger i alt 24 butikker. Her ligger blandt andet hypermarkedet Bilka samt store 19 udvalgswarebutikker som Jysk, Elgiganten, Harald Nyborg, Maxi Zoo og Sport24 outlet samt 4 særligt pladskrævende butikker som Dansk Caravan, Plantorama og et par køkkenbutikker.

I bydelscentrene og lokalcentrene i Viborg by ligger der primært en række dagligvarebutikker.

I Viborg by i øvrigt ligger der 19 dagligvarebutikker, 41 udvalgswarebutikker og 34 butikker med særlig pladskrævende varer.

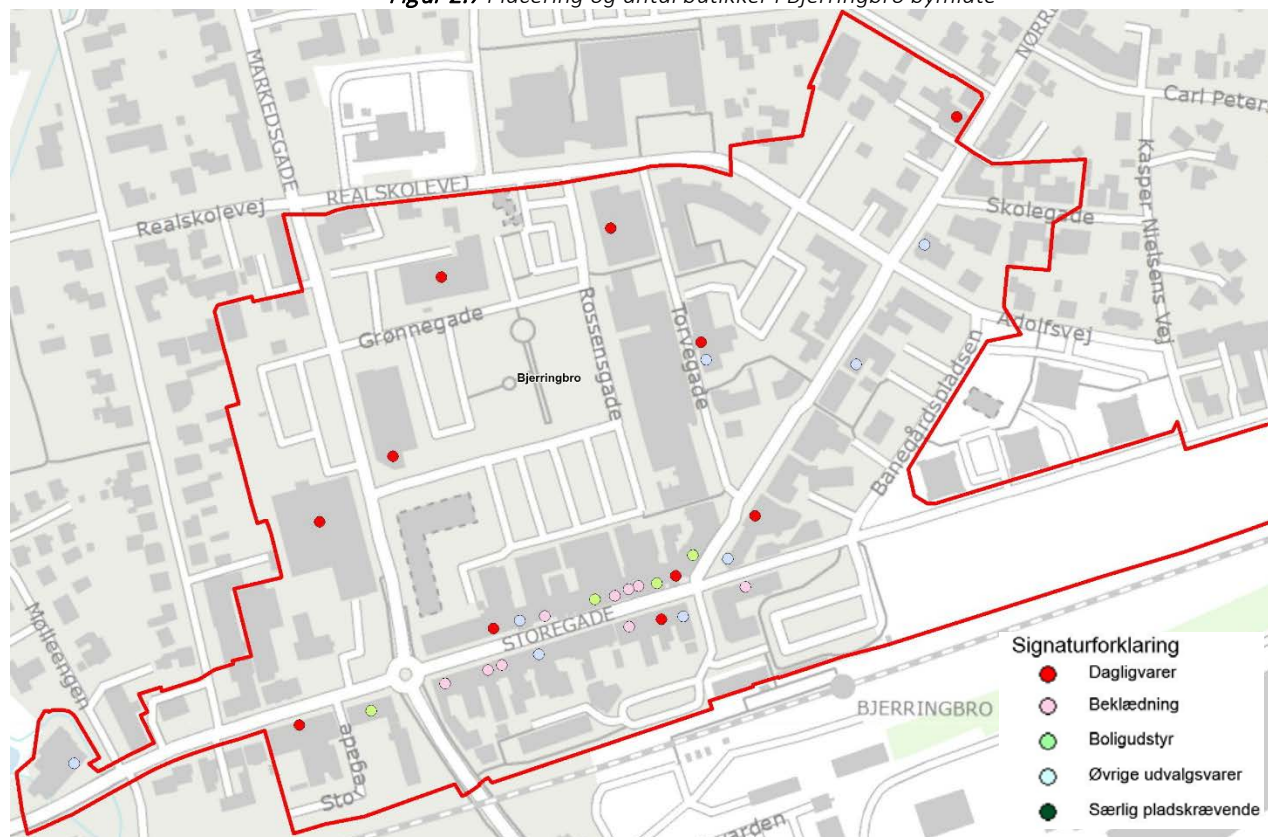
Viborg Sydøst

Området Viborg Sydøst indeholder 53 butikker, heraf 19 dagligvarebutikker, 31 udvalgswarebutikker og 3 butikker med særlig pladskrævende varer.

Bjerringbro bymidte har den største koncentration af butikker med i alt 33 butikker, heraf 21 udvalgswarebutikker. Her ligger et vist udbud af både beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med blandt andet 6 tøjbutikker, en skobutik, en butik med køkkenudstyr/gaver, en farvehandler, to optikere, en sportsbutik, en guld/sølvbutik og en række genbrugsbutikker.

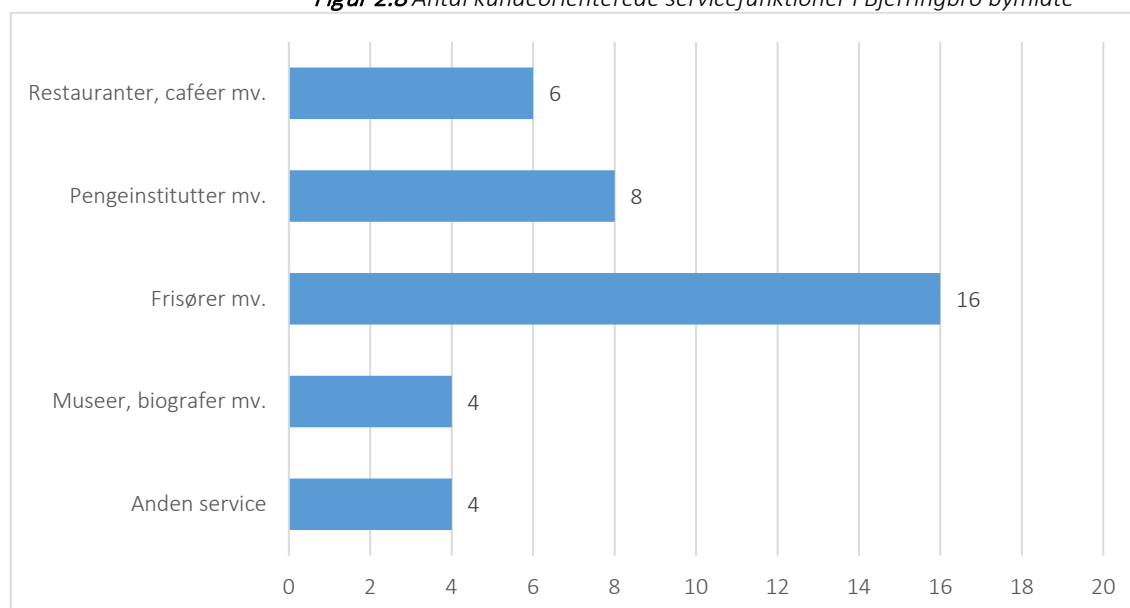
De største dagligvarebutikker i Bjerringbro bymidte er supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikkerne Rema 1000, Netto, Fakta og Aldi. Derudover ligger der en række dagligvarespecialbutikker som apotek, blomsterhandler og kiosk. Butikkerne er primært koncentreret i Storegade, Nørregade, Torvegade og Markedsgade.

Figur 2.7 Placering og antal butikker i Bjerringbro bymidte

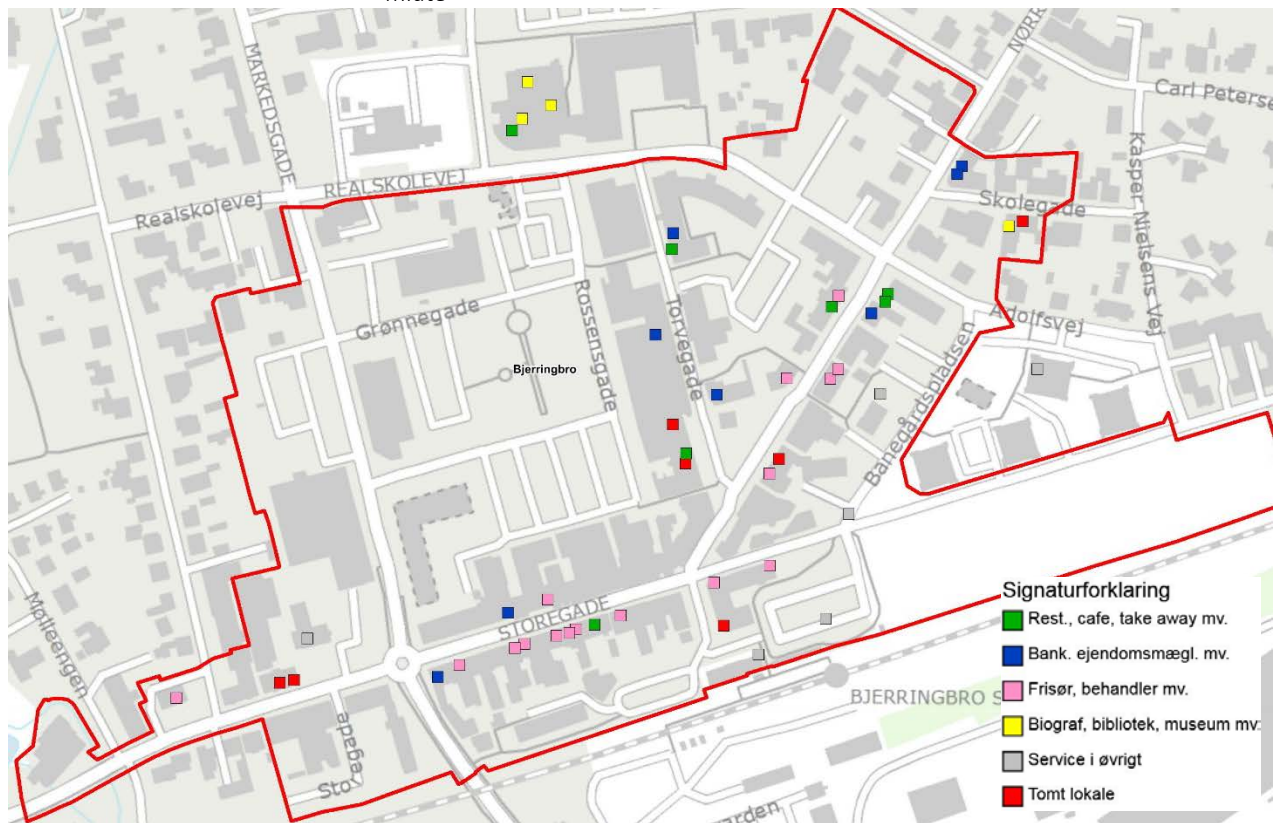


I Bjerringbro bymidte ligger der også en række kundeorienterede servicefunktioner. Samlet set ligger der 38 kundeorienterede servicefunktioner, heraf 42 % er frisører og anden skønhed/sundhed mv., 21 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. og 6 % spisesteder. Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Bjerringbro bymidte ligger en kirke, et kulturhus, et biblioteket og en biograf. Både kulturhuset, biblioteket og biografen ligger dog udenfor selve bymidteafgrænsningen.

Figur 2.8 Antal kundeorienterede servicefunktioner i Bjerringbro bymidte



Figur 2.9 Placering og antal kundeorienterede servicefunktioner i Bjerringbro bymidte



I Rødkærsbro bymidte ligger supermarkedet Dagli'Brugsen samt tre mindre udvalgswarebutikker og en stor genbrugsbutik. De kundeorienterede servicefunktioner i bymidten består af tre spisesteder og et solcenter.

Viborg Øst

I Viborg Øst er 20 butikker, heraf 13 dagligvarebutikker, 6 udvalgswarebutikker og en enkelt butik med særlig pladskrævende varer.

I Ørum bymidte ligger der 6 butikker - supermarkedet Dagli'Brugsen, en bager, en vinhandler, en kiosk, en stor el-installatør og en genbrugsbutik. Derudover ligger der 9 kundeorienterede servicefunktioner bl.a. 2 spisesteder, 4 frisører og anden skønhed/sundhed mv., en ejendomsmægler og anden service i form af bedemand og selskabslokale.

I Hammershøj bymidte ligger der 4 butikker - supermarkedet Dagli'Brugsen, et apotek, en kiosk og en forhandler af gaveartikler. Derudover ligger der 6 kundeorienterede servicefunktioner bl.a. 3 frisører og anden skønhed/sundhed mv., et forsamlingshus, et autoværksted og et pizzeria.

Viborg Nord

Viborg Nord indeholder samlet set 23 butikker, heraf 11 dagligvarebutikker, 8 udvalgswarebutikker og 4 butikker med særlig pladskrævende varer.

I Mølstrup bymidte ligger der 5 butikker - supermarkedet Min Købmand, en bager, en blomsterhandler og to genbrugsbutikker. Derudover ligger der 6 kundeorienterede servicefunktioner i bl.a. et pizzeria og 5 frisører og anden skønhed/sundhed mv.

I Skals bymidte ligger der 4 butikker - supermarkedet Spar, en bager, en boligudstyrsbutik og en bilforhandler. Desuden ligger der 14 kundeorienterede

servicefunktioner bl.a. 5 spisesteder, 6 frisører og anden skønhed/sundhed mv., en bank, en bedemand og reparation af musikinstrumenter.

Viborg Vest

I Viborg Vest ligger der 31 butikker, heraf 16 dagligvarebutikker, 12 udvalgswarebutikker og 3 butikker med særlig pladskrævende varer.

Stoholm bymidte har 14 butikker, heraf 7 dagligvarebutikker, 6 udvalgswarebutikker og en butik med særlig pladskrævende varer. Dagligvarebutikkerne består af supermarkedet Spar og discountbutikken Rema 1000 en række dagligvarespecialbutikker såsom en bager, en slagter og en blomsterbutik. Blandt udvalgswarebutikkerne ligger der en dametøjsbutik, en herretøjsbutik, en garnbutik, en møbelbutik, en fotohandler og en genbrugsbutik. Herudover ligger en malerforretning, en cykelhandler og et byggeområde nord for bymidten i industriområdet.

Derudover ligger der 12 kundeorienterede servicefunktioner, heraf 3 spisesteder, 7 frisører og anden skønhed/sundhed mv. og 2 bank og ejendomsmægler mv.

I Løgstrup bymidte ligger Dagli'Brugsen, en slagter, en bager og en dametøjsbutik.

Viborg Sydvest

I området Viborg Sydvest er i alt 27 butikker, heraf 12 dagligvarebutikker, 14 udvalgswarebutikker og en butik med særlig pladskrævende varer.

I Karup bymidte ligger der 12 butikker, heraf 6 dagligvarebutikker og 6 udvalgswarebutikker. Dagligvarebutikkerne består af supermarkedet Super-Brugsen, discountbutikken Rema 1000, en kiosk, et apotek, en bager og en blomsterhandler. Blandt udvalgswarebutikkerne ligger der en skobutik, en genbrugsbutik, butikker med boligudstyr og en fotobutik. Flere af butikkerne har begrænsede åbningstider.

Derudover ligger der 8 kundeorienterede servicefunktioner i Karup bymidte - 4 spisesteder, 3 frisører og anden skønhed/sundhed mv., en bank og en biograf.

I Frederiks bymidte ligger der 5 butikker – Dagli'Brugsen, en bager, en genbrugsbutik, en forhandler af havemaskiner og en bilforhandler.

Frederiks bymidte har desuden 2 pizzeriaer og 3 frisører og anden skønhed/sundhed mv. og et autoværksted.

Attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet i kommunen har ICP i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

I vurderingen af attraktionen, er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Følgende skala er anvendt:

- 5: **Meget høj**
- 4: **Høj**
- 3: **Middel**
- 2: **Lav**
- 1: **Meget lav**

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion. Attraktionen for den enkelte butik er et pejlepunkt for, om forbrugerne finder butikken attraktiv i forhold til andre butikker. Der bliver især lagt vægt på, hvorledes butikken fremstår i forhold til andre butikker inden for samme branche. For eksempel om den enkelte butik i indretning, sortiment etc. ligner alle andre eller netop denne butik har en mere spændende indretning eller løsninger, som berettiger en højere attraktion. Der bliver i vurderingen ligeledes lagt vægt på, om der løbende bliver foretaget investeringer i butikkens indretning og om butikken er opdateret eller om den virker slidt og utidssvarende.

Af tabel 2.3 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper.



Tabel 2.3 Gennemsnitlig attraktion i 2020

Viborg kommune						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Viborg bymidte	3,4	3,4	3,4	3,3	3,6	3,4
Holstebrovej aflastning	*	3,6	*	3,5	3,8	3,7
Koldingvej 2 bydelsc.	*	-	-	-	-	*
Rughavevej bydelc.	3,4	-	-	-	-	3,4
Indre Ringvej bydelsc.	*	*	-	*	*	3,3
Spangsdal bydels.	4,3	-	-	-	-	4,3
Overlund lokalc.	*	-	-	-	-	*
Houlkær lokalc.	3,0	*	*	-	-	2,8
Koldingvej 1 lokalc.	*	*	*	-	-	3,3
Viborg by i ø	3,2	2,7	*	2,7	2,8	2,8
Viborg by i alt	3,4	3,3	3,4	3,1	3,3	3,3
Bjerringbro bymidte	3,4	2,6	3,0	2,5	2,1	2,9
Brogade lokalc.	3,3	*	-	*	*	3,0
Rødkærsbro bymidte	*	2,3	*	*	-	2,4
Viborg Sydøst omr. i ø	2,7	2,7	*	-	*	2,7
Viborg Sydøst i alt	3,3	2,5	2,8	2,4	2,3	2,8
Ørum bymidte	3,0	3,3	*	*	-	3,1
Hammershøj bymidte	3,3	*	-	*	-	3,3
Viborg Øst omr. i ø	2,2	2,7	*	-	*	2,3
Viborg Øst i alt	2,7	3,0	*	3,3	*	2,8
Møldrup bymidte	3,3	*	*	*	-	2,6
Skals bymidte	*	*	-	*	-	2,7
Viborg Nord omr. i ø	2,7	2,0	*	*	*	2,4
Viborg Nord i alt	3,0	1,8	*	1,8	*	2,5
Stoholm bymidte	3,6	2,6	3,0	2,3	-	3,1
Løgstrup bymidte	2,7	*	*	-	-	2,8
Viborg Vest omr. i ø	3,0	3,3	-	*	3,3	3,1
Viborg Vest i alt	3,2	2,8	3,0	2,3	3,0	3,0
Karup bymidte	3,3	2,2	*	2,0	*	2,8
Frederiks bymidte	*	*	*	*	-	3,3
Viborg Sydvest omr. i ø	2,8	2,7	2,8	*	*	2,7
Viborg Sydvest i alt	3,3	2,4	2,6	2,3	2,3	2,8
Kommunen i alt	3,3	3,0	3,2	2,9	3,0	3,1

* kan ikke vises grundet anonymitetshensyn

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion lige over mid-
del, når Viborg kommune betragtes under et. Det fremgår dog også, at der
er betydelige forskelle de enkelte områder imellem.

I Viborg bymidte er den gennemsnitlige attraktion vurderet til at være et
godt stykke over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer. Især den
gennemsnitlige attraktion for øvrige udvalgsvarer og beklædnings butik-
kerne er høje i Viborg bymidte.

Den gennemsnitlige attraktion er ligeledes meget høj i aflastningsområdet ved Holstebrovej, som primært indeholder store udvalgswarebutikker, som er medlem af et kædesamarbejde.

I Bjerringbro bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel. Dagligvarebutikkerne ligger lidt over middel (3,4), mens udvalgswarebutikkerne samlet set ligger lidt under middel.

I Ørum bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel, dog ligger udvalgswarebutikkerne samlet set lidt over middel (3,3).

I Stoholm bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel, her ligger attraktionen af dagligvarebutikkerne noget over gennemsnittet (3,6). Omvendt ligger attraktionen af udvalgswarebutikkerne under middel (2,6).

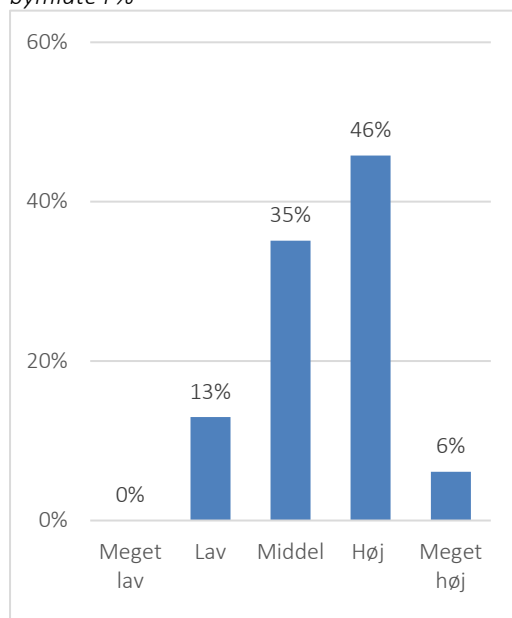
I Karup bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel, her ligger attraktionen af dagligvarebutikkerne lidt over gennemsnittet (3,3), mens attraktionen af udvalgswarebutikkerne er noget under middel (2,2).



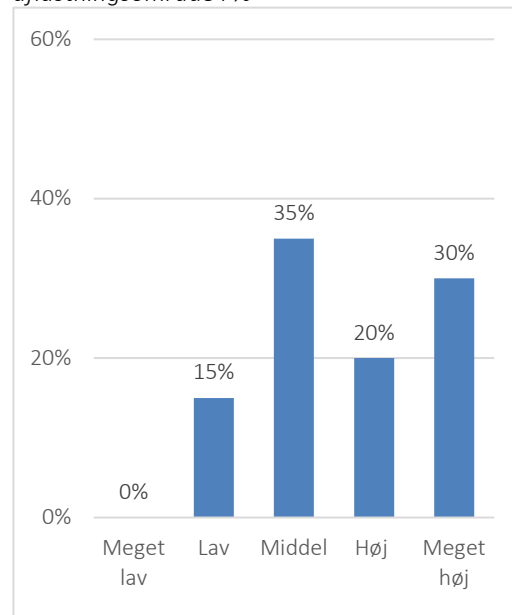
I Viborg bymidte har 52 % af butikkerne en attraktion over middel og 13 % af butikkerne en attraktion under middel.

I aflastningsområdet er 30 % af butikkerne vurderet til at have en meget høj attraktion.

Figur 2.10 Attraktionernes spredning i Viborg bymidte i %



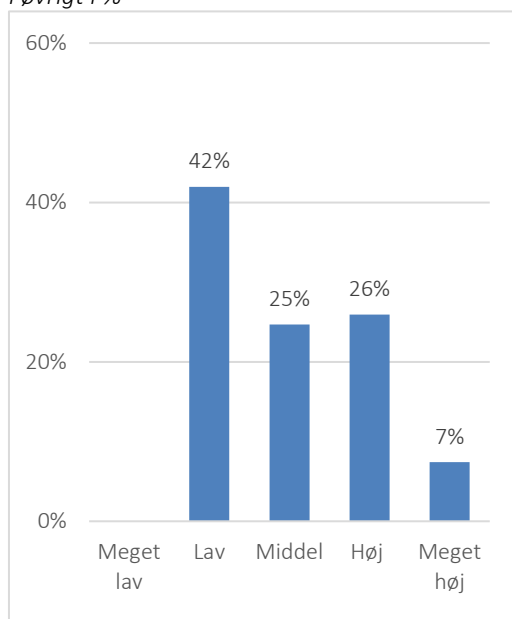
Figur 2.11 Attraktionernes spredning i Viborg aflastningsområde i %



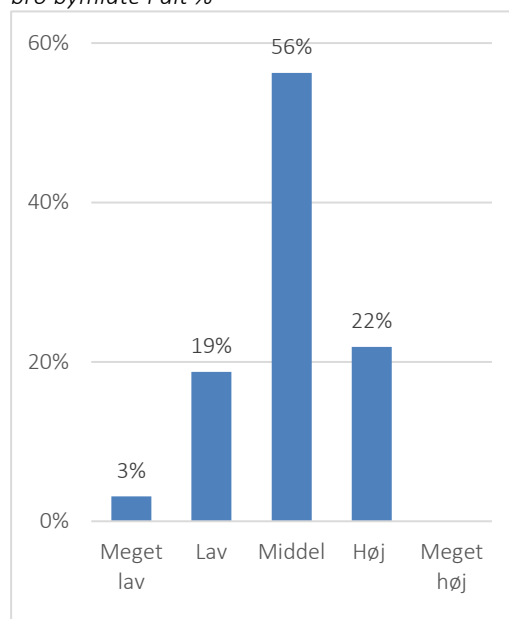
I Viborg by i øvrigt har 33 % af butikkerne en attraktion over middel og 42 % en attraktion under.

I Bjerringbro bymidte har 22 % af butikkerne en attraktion over middel og 22 % af butikkerne en attraktion under middel.

Figur 2.12 Attraktionernes spredning i Viborg by i øvrigt i %



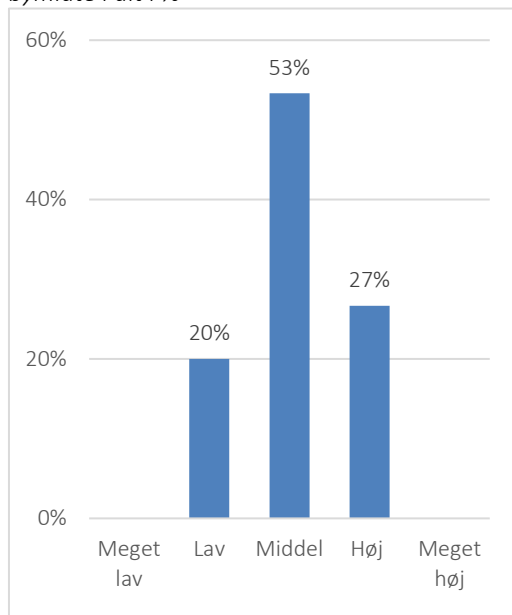
Figur 2.13 Attraktionernes spredning i Bjerringbro bymidte i alt %



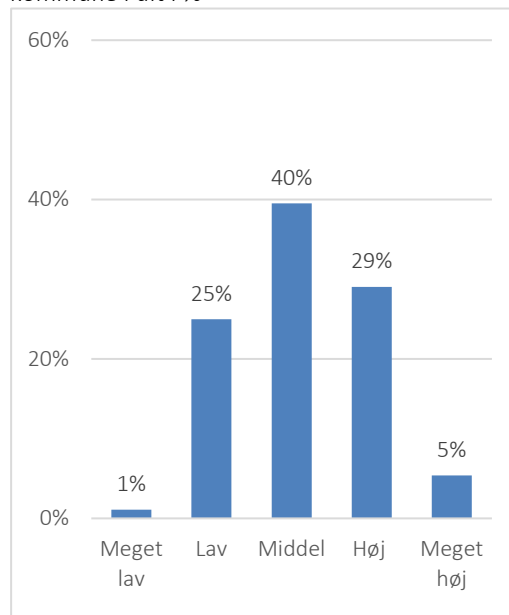
I Stoholm bymidte har 27 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 20 % af butikkerne har en attraktion under middel. Der er ingen butikker med en meget høj eller meget lav attraktion.

I kommunen i alt har 34 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 26 % af butikkerne har en attraktion under middel.

Figur 2.14 Attraktionernes spredning i Stoholm bymidte i alt i %



Figur 2.15 Attraktionernes spredning i Viborg kommune i alt i %



Attraktionen af de kundeorienterede servicefunktioner i henholdsvis Viborg bymidte og Bjerringbro bymidte er ligeledes blevet vurderet.

Tabel 2.4 Gennemsnitlig attraktion for servicefunktioner i 2020

	Viborg bymidte	Bjerringbro bymidte
Restauranter, caféer mv.	2,9	2,3
Pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv	3,2	3,0
Frisører, solcentre mv.	2,6	2,3
Museer, biografer mv.	3,5	3,3
Anden service	2,7	2,3
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	2,8	2,5

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner lige under middel for Viborg bymidte, mens den er under middel for Bjerringbro bymidte.

I Viborg bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion for skønhed, spisesteder og anden service lige under middel, mens den gennemsnitlige attraktion for pengeinstitutter og især kulturelle funktioner ligger lidt over middel.

I Bjerringbro bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion for pengeinstitutter og kulturelle funktioner på henholdsvis middel og lidt over middel, mens skønhed, spisesteder og anden service lige noget under middel.

Kædetilknytning

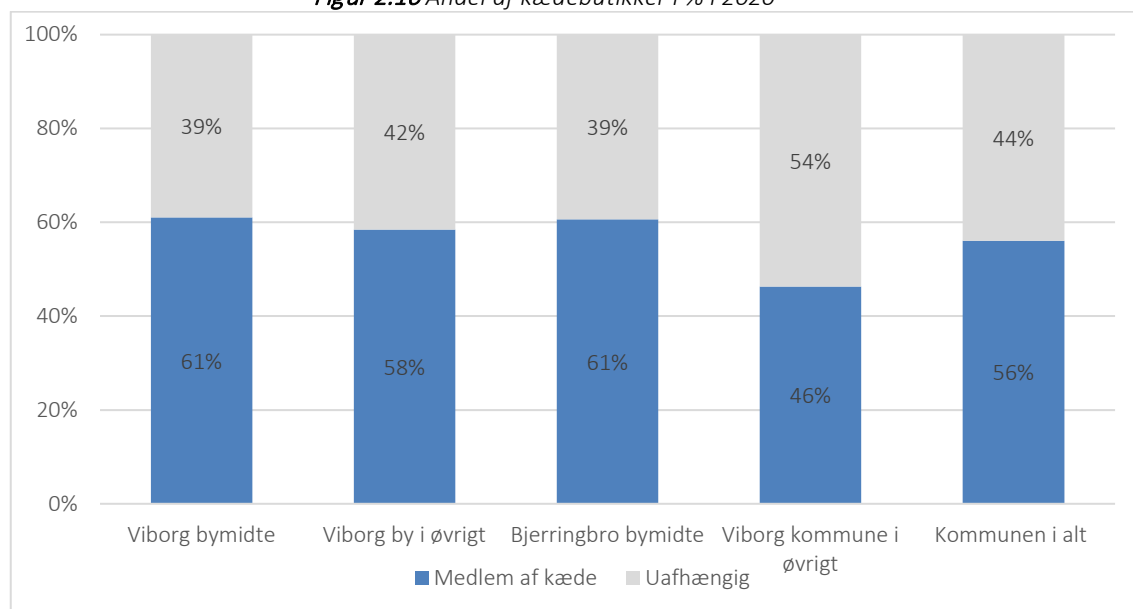
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde. Dette gælder både for dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Kædebutikker har nogle fordele for et udbudspunkt i at kunne tilbyde for eksempel landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butikker samt mulighed for et større markedsføringsprogram end en enkeltstående, uprofileret butik.

Omvendt kan uprofilerede butikker på en helt anden måde tilpasse sortiment og personlig service til lokale forhold og kan medvirke til, at et indkøbssted ikke bare ligner alle de andre.

I figur 2.16 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i Viborg bymidte, i Viborg by i øvrigt, i Bjerringbro bymidte, i Viborg kommune i øvrigt samt i kommunen i alt.

Figur 2.16 Andel af kædebutikker i % i 2020



Kædeandelen for butikkerne i Viborg kommune ligger i alt på 56 %.

I Viborg bymidte er kædeandelen 61 %, mens kædeandelen er 58 % i Viborg by i øvrigt.

I Bjerringbro bymidte er kædeandelen ligeledes 61 %, heraf er godt halvdelen dagligvarebutikker.

I Viborg kommune i øvrigt er kædeandelen 46 %. Langt de fleste kædebutikker i Viborg kommune i øvrigt udgøres af dagligvarebutikker.

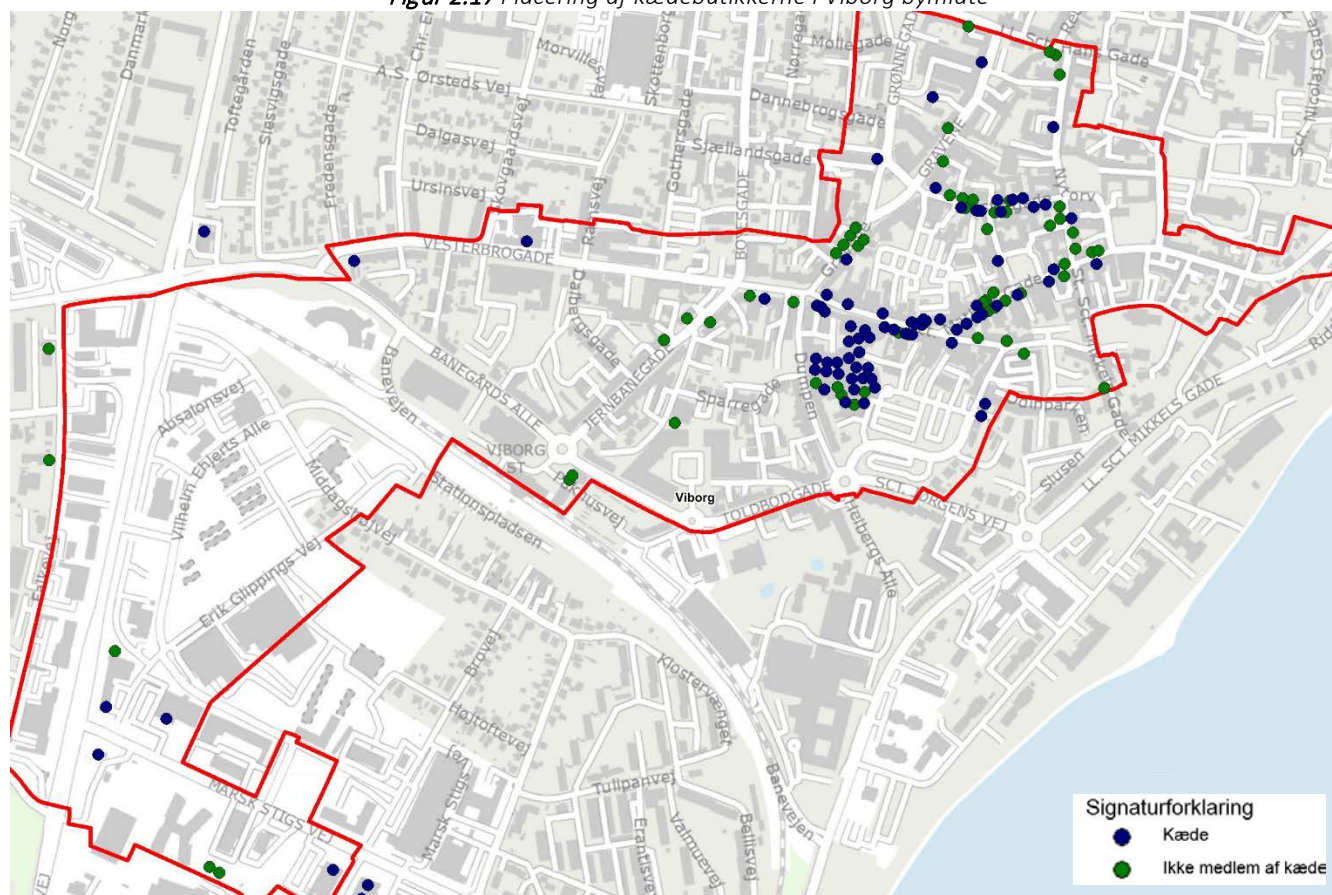
Kædeandelen i Viborg bymidte er relativ høj sammenlignet med de øvrige større handelsbyer i regionen. I Holstebro bymidte er kædeandelen 60 %, mens kædeandelen er 54 % i Silkeborg bymidte, 57 % i Hobro bymidte og omkring 41 % i Randers bymidte. I Randers Storcenter er kædeandelen omvendt langt højere på godt 76 %, mens den er 43 % i Aarhus Midtby.

Tabel 2.5 Kædeandelen i Viborg sammenlignet med andre handelsbyer

	Kædeandel
Viborg bymidte	61 %
<i>Holstebro bymidte</i>	60 %
<i>Silkeborg bymidte</i>	54 %
<i>Randers bymidte</i>	41 %
<i>Randers Storcenter</i>	76 %
<i>Vejle bymidte</i>	60 %
<i>Aarhus Midtby</i>	43 %

Figur 2.17 viser placeringen af kædebutikker i Viborg bymidte. Kædebutikkerne er koncentreret i shoppingcentret Sct. Mathias Centret og Sct. Mathias Gade og Vestergade.

Figur 2.17 Placering af kædebutikkerne i Viborg bymidte



Bruttoarealer

ICP har opgjort bruttoarealet for samtlige butikker i Viborg kommune, men der kan periodevis være enkelte butikkslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum.

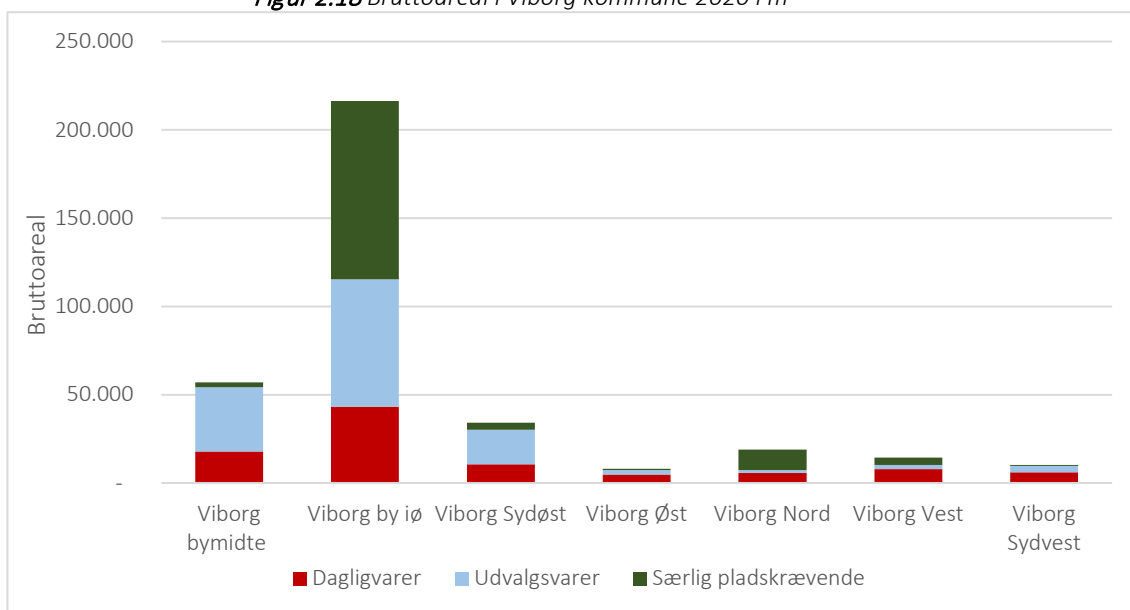
Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche. Det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer.

Tabel 2.6 og figur 2.18 viser bruttoarealerne for butikkerne i Viborg kommune.

Der er i alt 359.100 m² bruttoareal til detailhandel i Viborg kommune, heraf er 27 % disponeret til dagligvarebutikker og 39 % til udvalgsvarerbutikker. Derudover har Viborg kommune 124.800 m² bruttoareal disponeret til særlig pladskrævende butikker.

Til sammenligning har Holstebro kommune et samlet bruttoareal på omkring 250.000 m², heraf er 28 % disponeret til dagligvarer. Silkeborg kommune har et samlet bruttoareal på ca. 189.000 m².

Figur 2.18 Bruttoareal i Viborg kommune 2020 i m²



Tabel 2.6 Bruttoareal i Viborg kommune 2020 i m²

Viborg kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Viborg bymidte	17.800	36.500	16.200	9.700	11.600	2.700	57.000
Holstebrovej aflastning	12.500	30.600	1.700	23.500	5.400	8.200	51.300
Koldingvej 2 bydelsc.	3.700	-	-	-	-	-	3.700
Rughavevej bydelc.	3.300	-	-	-	-	-	3.300
Indre Ringvej bydelsc.	2.300	1.200	-	1.000	200	700	4.200
Spangsdal bydelc.	7.200	-	-	-	-	-	7.200
Overlund lokalc.	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Houlkær lokalc.	1.700	900	900	-	-	-	2.600
Koldingvej 1 lokalc.	200	200	200	-	-	-	400
Viborg by i ø	11.200	39.200	300	28.300	10.600	92.100	142.500
Viborg by i alt	61.100	108.600	19.300	62.500	26.800	103.700	273.400
Bjerringbro bymidte	8.000	6.600	2.100	1.700	2.800	-	14.600
Brogade lokalc.	1.100	500	-	300	200	-	1.600
Rødkærsbro bymidte	800	4.200	100	4.100	-	-	5.000
Viborg Sydøst omr. i ø	700	8.200	300	1.000	6.900	4.000	12.900
Viborg Sydøst i alt	10.600	19.500	2.500	7.100	9.900	4.000	34.100
Ørum bymidte	1.600	1.700	200	1.500	-	-	3.300
Hammershøj bymidte	1.100	700	-	700	-	-	1.800
Viborg Øst omr. i ø	2.100	200	100	-	100	700	3.000
Viborg Øst i alt	4.800	2.600	300	2.200	100	700	8.100
Møldrup bymidte	1.900	300	100	200	-	-	2.200
Skals bymidte	1.400	100	-	100	-	700	2.200
Viborg Nord omr. i ø	2.400	1.200	200	800	200	10.900	14.500
Viborg Nord i alt	5.700	1.600	300	1.100	200	11.600	18.900
Stoholm bymidte	3.200	1.100	600	700	-	700	5.000
Løgstrup bymidte	1.500	100	100	-	-	-	1.600
Viborg Vest omr. i ø	3.100	1.200	-	200	1.000	3.500	7.800
Viborg Vest i alt	7.800	2.400	700	700	1.000	4.200	14.400
Karup bymidte	3.800	1.200	800	100	300	-	5.000
Frederiks bymidte	1.600	500	300	200	-	600	2.700
Viborg Sydvest omr. i ø	600	1.900	1.700	100	100	-	2.500
Viborg Sydvest i alt	6.000	3.600	2.800	400	400	600	10.200
Kommunen i alt	96.000	138.300	25.900	74.000	38.400	124.800	359.100

Området Viborg by har 273.400 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør dagligvarer 22 % og udvalgsvarer 40 %. Bruttoarealet til detailhandel i Viborg by udgør samlet set 76 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Viborg by udgør 79 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Viborg bymidte har 57.000 m² bruttoareal til detailhandel, hvilket udgør samlet set 16 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I bymidten udgør udvalgsvarer 64 % af bruttoarealet, svarende til 36.300 m². Bruttoarealet til udvalgsvarer i Viborg bymidte udgør 26 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Aflastningsområdet Holstebrovej har samlet set 51.300 m² bruttoareal til detailhandel, hvilket svarer til 22 % af det samlede bruttoareal i Viborg kommune. Bruttoarealet til udvalgsvarer er 30.600 m², hvilket udgør 22 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen, mens bruttoarealet til særligt pladskrævende er 8.200 m², som udgør 7 % af det samlede bruttoareal til særligt pladskrævende butikker i kommunen.

I Viborg by i øvrigt udgør bruttoarealet til dagligvarer 8 % af det samlede bruttoareal, svarende til 11.200 m². Udvalgswarebruttoarealet er 39.200 m², svarende til 36 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Viborg by området. Bruttoarealet til særligt pladskrævende butikker i Viborg by i øvrigt er 92.100 m² hvilket udgør 74 % af det samlede bruttoareal i til særlig pladskrævende varer i Viborg kommune.

I Viborg kommune i øvrigt ligger der samlet set 85.700 m² detailhandel, svarende til 24 % af det samlede bruttoarealet til detailhandel i Viborg kommune. Bruttoarealet til dagligvarer udgør 41 %, udvalgsvarer 35 % af det samlede bruttoareal i Viborg kommune i øvrigt.

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2019 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere.

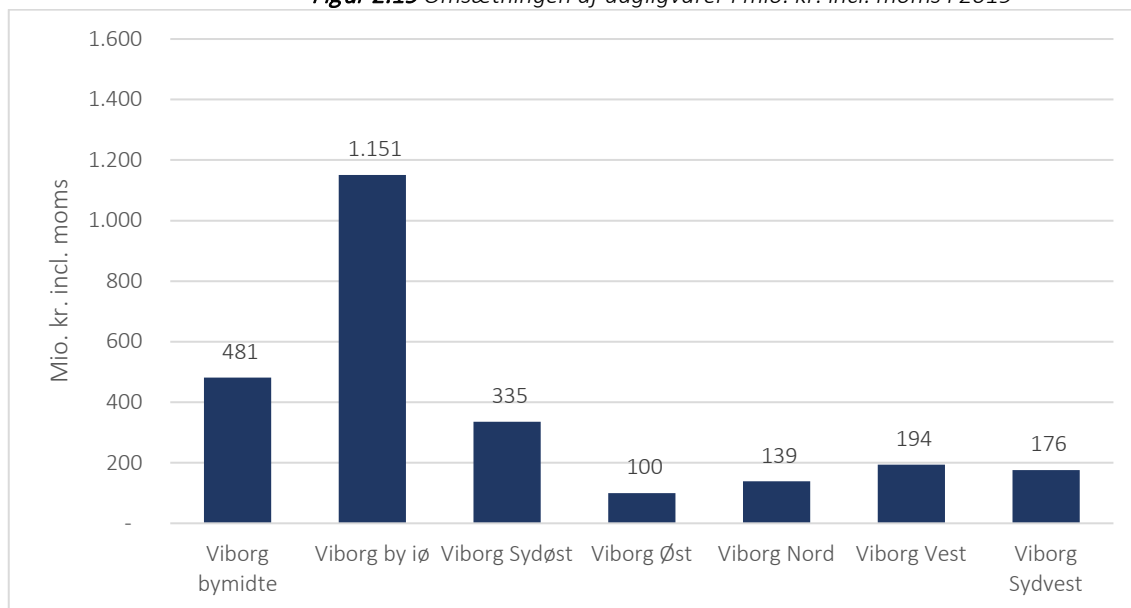
Af tabel 2.7 fremgår de indsamlede omsætningstal. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper eller hvor få butikker har en meget stor del af omsætningen inden for branchegruppen.

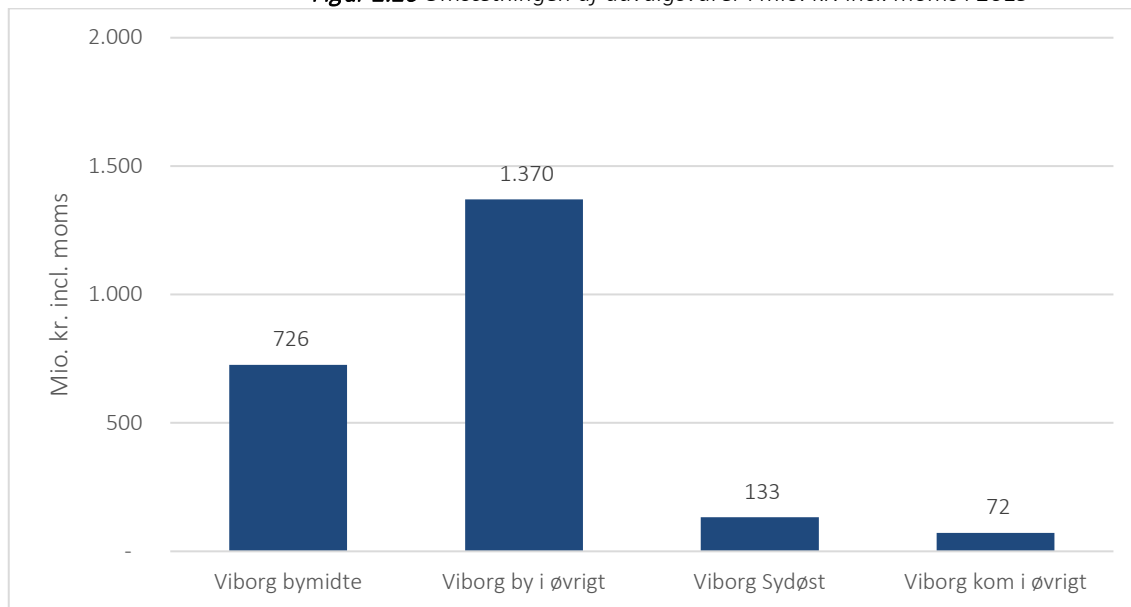
Tabel 2.7 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2019

Viborg kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Viborg bymidte	481	726	1.207
Viborg by i ø	1.151	1.370	2.521
Viborg by i alt	1.632	2.096	3.728
Viborg Sydøst	335	133	468
Viborg Øst	100	72	681
Viborg Nord	139		
Viborg Vest	194		
Viborg Sydvest	176		
Kommunen i alt	2.576	2.301	4.877

Figur 2.19 Omsætningen af dagligvarer i mio. kr. incl. moms i 2019



Figur 2.20 Omsætningen af udvalgsvarer i mio. kr. incl. moms i 2019



I Viborg kommune udgjorde den samlede omsætning 4,88 mia. kr. incl. moms i 2019. Heraf udgjorde udvalgswareomsætningen 47 %.

I Viborg bymidte var omsætningen 1,21 mia. kr., hvilket svarer til 25 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgswareomsætningen udgør 32 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen, mens dagligwareomsætningen udgør 19 %.

I Viborg by i øvrigt var den samlede dagligwareomsætning 1.151 mio. kr. og udvalgswareomsætningen 1,37 mia. kr. Heraf udgjorde aflastningsområdet lidt over halvdelen af den samlede omsætning i Viborg by i øvrigt. Samlet set udgør udvalgswareomsætningen i Viborg by i øvrigt knap 60 % af den samlede udvalgswareomsætning i Viborg kommune.

I Viborg Sydøst var den samlede omsætning 468 mio. kr., heraf udgjorde dagligvarer 72 %.

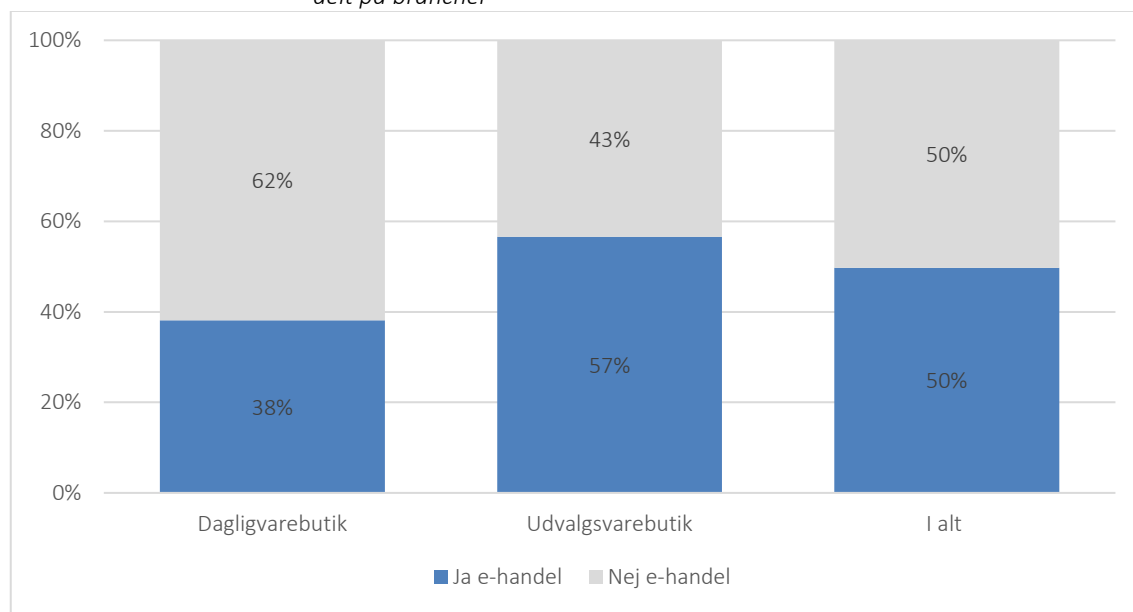
I Viborg Øst, Nord, Vest og Sydvest var den samlede detailhandelsomsæt-

ningen 681 mio. kr., heraf udgjorde udvalgswareomsætningen 9 %, svarende til 72 mio. kr. 24 % af dagligvareomsætning i Viborg kommune ligger fordelt i disse områder.

E-handel

ICP har undersøgt, hvorvidt butikkerne har e-handel foruden den fysiske butik. Nedenstående viser udbredelsen af e-handelen blandt butikkerne i Viborg kommune.

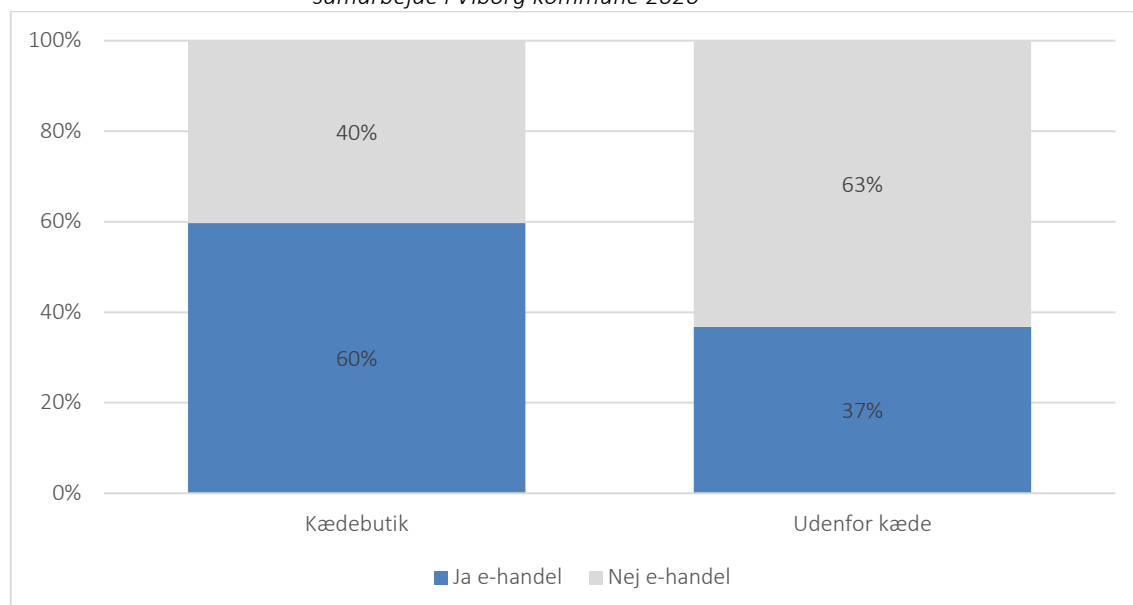
Figur 2.21 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Viborg kommune 2020 – fordelt på brancher



I Viborg kommune har 50 % af butikkerne e-handel. Udbredelsen af e-handel er dog højere for udvalgswarebutikkerne end for dagligvarebutikkerne.

Det er primært kædebutikkerne i Viborg kommune, der tilbyder e-handel. 60 % af kædebutikkerne i kommunen tilbyder e-handel, mens 37 % af butikkerne, som er uafhængige, tilbyder e-handel.

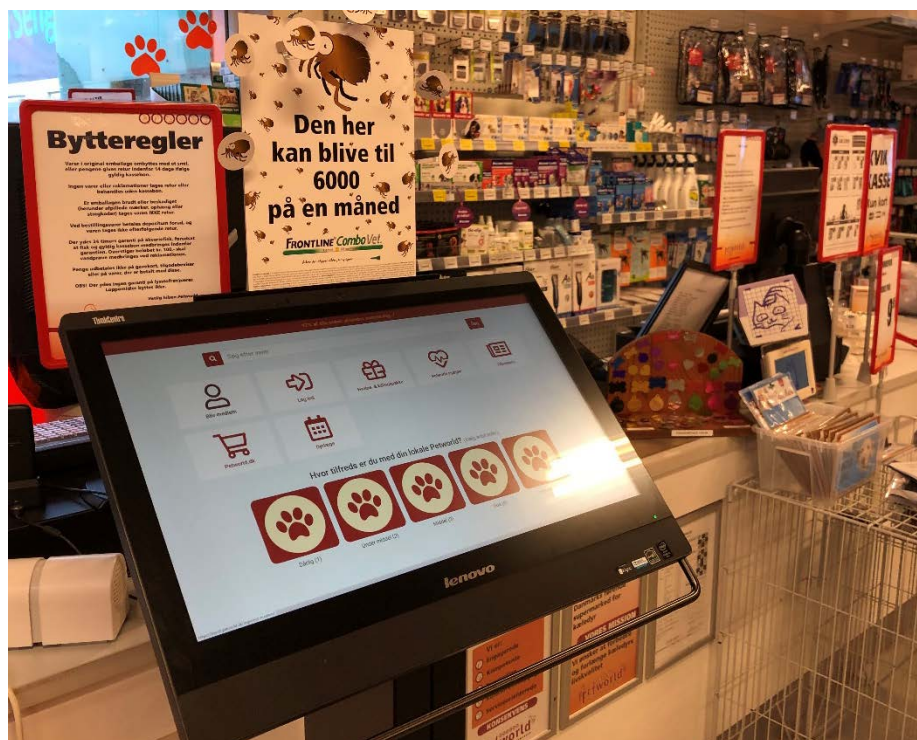
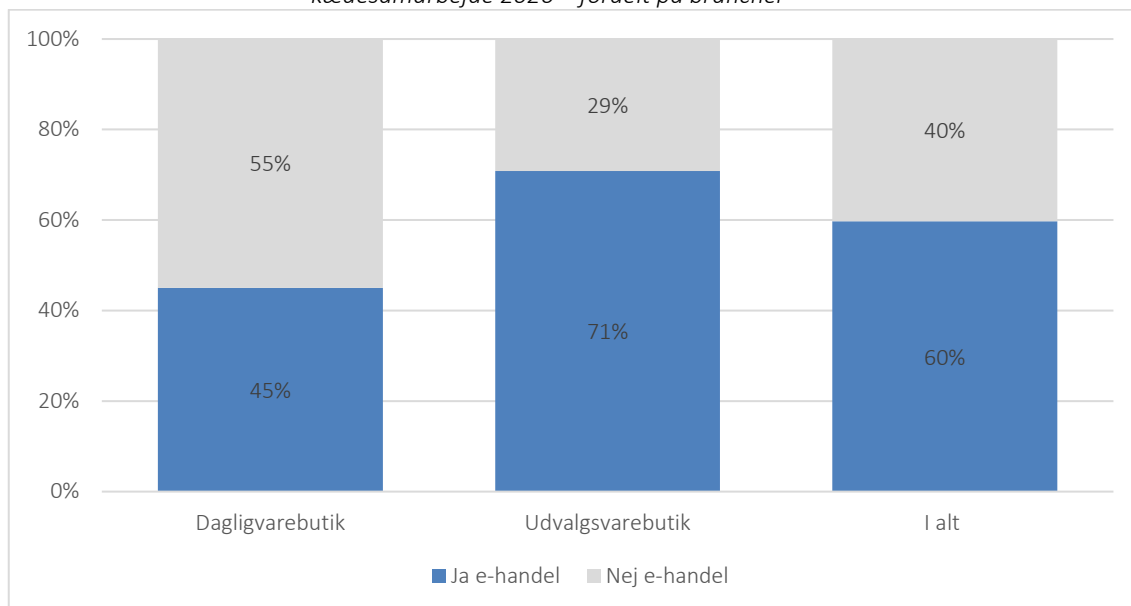
Figur 2.22 E-handelens udbredelse blandt kædebutikker og butikker udenfor kædesamarbejde i Viborg kommune 2020



Detailhandelen i Viborg kommune

71 % af udvalgswarebutikkerne, som er en del af et kædesamarbejde, har e-handel. Tilsvarende tilbyder 45 % af dagligvarebutikkerne, som er del af et kædesamarbejde, e-handel.

Figur 2.23 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Viborg kommune, som er i et kædesamarbejde 2020 – fordelt på brancher



Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde, køkkener samt bygge- og trælastartikler til private. Forhandlere af biler, både og campingvogne skal herudover have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse.

I kommunen er der i alt 53 butikker med særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 124.800 m².

Der er i alt 28 bilforhandlere med salgslokale i Viborg kommune med et samlet bruttoareal på 54.800 m².

Der er i alt 11 byggemarkeder og trælasthandler samt salg af byggeartikler i kommunen med salg til private med et samlet bruttoareal på 51.400 m².

Der er i alt 10 forhandlere af køkkener i Viborg kommune, 2 planteskoler og 2 forhandlere af campingvogne.

Tabel 2.8 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m²).

Viborg kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	28	54.800
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	11	51.400
Køkkener	10	6.500
Planteskoler	2	7.700
Forhandlere af campingvogne og både	2	4.400
Kommunen i alt	53	124.800





Udviklingen i detailhandelen i Viborg kommune 2008 til 2020

I nærværende afsnit vil udviklingen i detailhandelen i Viborg kommune fra 2008 til 2020 blive beskrevet.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2008. ICP har justeret opdelingen i områder fra den tidligere analyse, så den svarer til områderne i 2020 analysen.

Omsætningen vil blive beskrevet for henholdsvis 2007 og 2019.

Herudover har ICP foretaget en justering af brancherne for at kunne sammenligne analyserne for 2008 og 2020. Køkkenbutikker og byggemarkeder var defineret som boligudstyr i 2008, mens enkelte møbelbutikker var defineret som særligt pladskrævende i 2008 analysen. I nedenstående er køkkenbutikker, byggemarkeder derfor defineret som særligt pladskrævende og alle møbelbutikker er defineret som boligudstyr i 2008-tallene.

Udviklingen vil alene blive vist for antallet af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker fordelt på de enkelte områder, da 2008 analysen ikke opgjorde de særligt pladskrævende butikker fordelt på områder.

Generel udvikling i Danmark 2008 til 2020

Generelt har udviklingen været, at mindre dagligvarebutikker er forsvundet på bekostning af discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Antallet af dagligvarebutikker er siden 1969 faldet med 75 % på landsplan. Omvendt er der en klar tendens til, at butikkerne bliver større. Tidligere analyser har blandt andet vist, at antallet af supermarkeder og varehuse er faldet 20 % i perioden 1980 til 2016, mens salgsarealet er steget med 46 % på landsplan.

Det vurderes, at antallet af udvalgswarebutikker i Danmark i perioden 2008 til 2019 er faldet 18 %, mens antallet af dagligvarebutikker er faldet 11 %. Heraf vurderes antallet af beklædningsbutikker i Danmark at være faldet 22 % i perioden 2008 til 2019.

Udviklingen i antal butikker 2008 til 2020 i Viborg kommune

Siden 2008 er det samlede antal butikker (dagligvarer og udvalgsvarer) i Viborg kommune faldet 16 % fra 447 butikker i 2008 til 375 butikker i 2020.

Udviklingen i antal butikker er forskellig både i forhold til hovedbrancher og områder i Viborg kommune.

I Viborg by i alt er det samlede antal af butikker faldet 16 % fra 279 butikker i 2008 til 234 butikker i 2020. I Viborg bymidte er det samlede antal af butikker faldet 29 % fra 185 butikker til 132 butikker, mens antallet af butikker i Viborg by i øvrigt samlet set er steget knap 9 % fra 94 butikker i 2008 til 102 butikker i 2020.

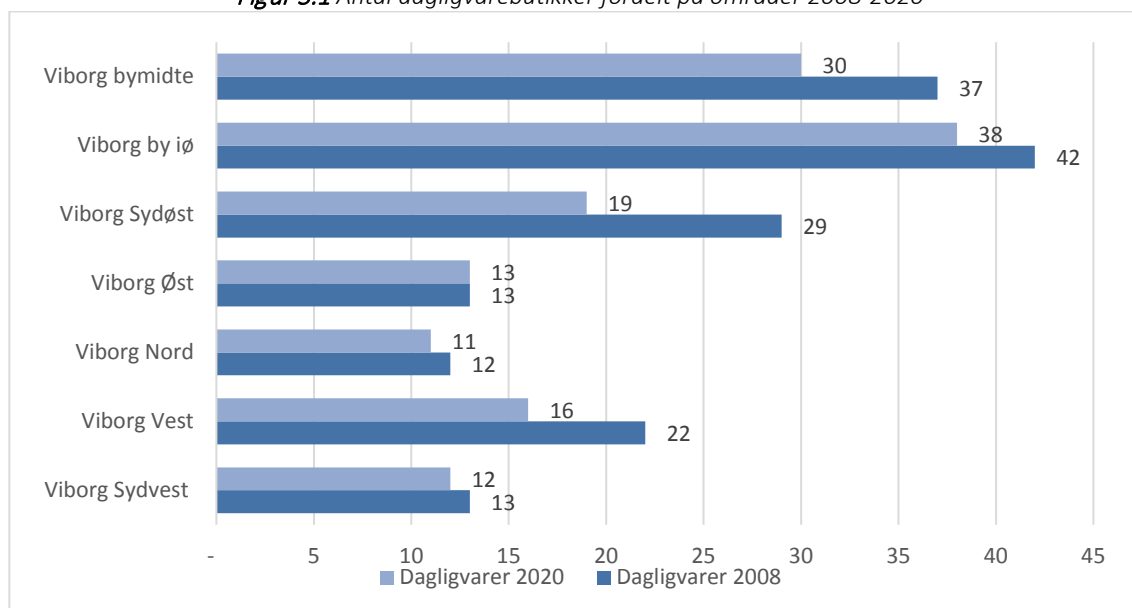
Tabel 3.1 Antal butikker fordelt på brancher og områder 2008-2020

Viborg kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	2008	2020	2008	2020	2008	2020
Viborg bymidte	37	30	148	102	185	132
Viborg by i øvrigt	42	38	52	64	94	102
Viborg by i alt	79	68	200	166	279	234
Viborg Sydøst	29	19	40	31	69	50
Viborg Øst	13	13	7	6	20	19
Viborg Nord	12	11	7	8	19	19
Viborg Vest	22	16	17	12	39	28
Viborg Sydvest	13	12	8	14	21	26
Viborg kommune i alt	168	139	279	237	447	376

Figur 3.1 viser antallet af dagligvarebutikker i Viborg kommune fordelt på områder, mens figur 3.2 viser antallet af udvalgsvarebutikker fordelt på områder i 2008 og 2020.

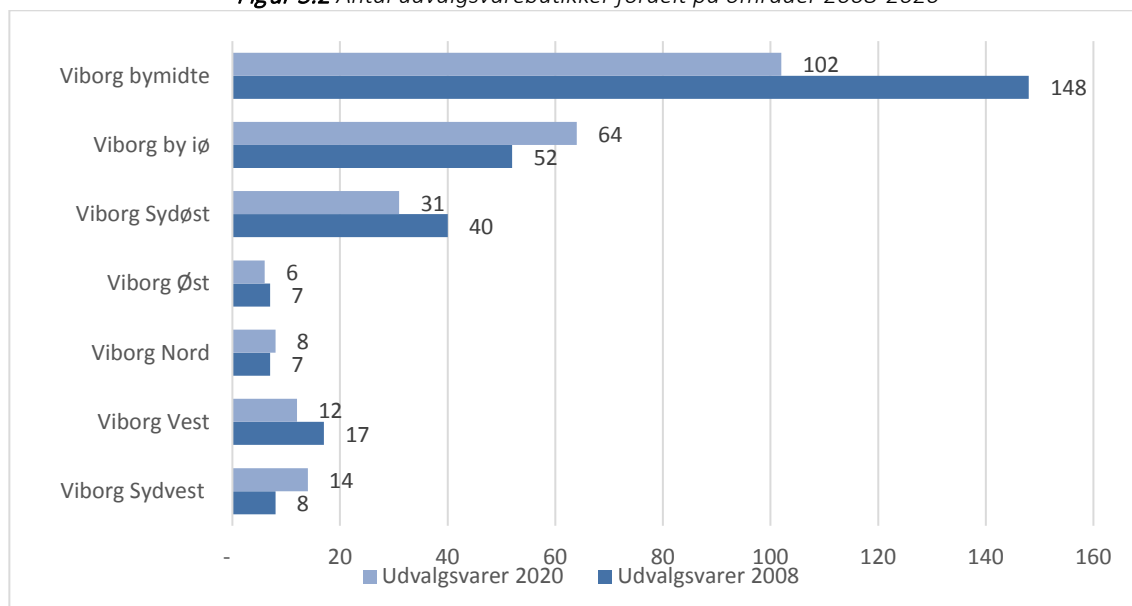
Det samlede antal dagligvarebutikker er faldet 17 % fra 168 butikker i 2008 til 139 butikker i 2020.

Figur 3.1 Antal dagligvarebutikker fordelt på områder 2008-2020



Antallet af udvalgswarebutikker i kommunen i alt er faldet 16 % fra 279 butikker i 2008 til 237 butikker i 2020.

Figur 3.2 Antal udvalgswarebutikker fordelt på områder 2008-2020



I Viborg bymidte er antallet af dagligvarebutikker faldet med 19 %, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 32 %. Viborg bymidte har samlet set mistet 7 dagligvarebutikker og 46 udvalgswarebutikker i perioden 2008 til 2020. Det er dog ICP's vurdering, at en stor del af detailhandelsbutikkerne er erstattet af kundeorienterede funktioner, som også bidrager til bylivet som for eksempel spisesteder, friser og andre skønhedsklinikker. Der er desværre ingen opgørelser af kundeorienterede servicefunktioner i Viborg bymidte i de tidligere analyser, men erfaringen fra andre byer viser, at de tomme butikslokaler bliver udnyttet af andre funktioner især i de gode placeringer.

I Viborg by i øvrigt er antallet af dagligvarebutikker faldet 9 % fra 42 butikker i 2008 til 38 butikker i 2020. Omvendt er antallet af udvalgswarebutikker steget 23 % fra 52 butikker i 2008 til 64 butikker i 2020. Blandt andet er der etableret flere nye butikskoncentrationer med store udvalgswarebutikker i den vestlige del af Viborg by i øvrigt langs Vestre Ringvej. Herudover er blandt andet en stor del af genbrugsbutikkerne flyttet fra bymidten til placeringer i industrikvartererne.

I Viborg Sydøst er det samlede antal dagligvarebutikker faldet fra 29 butikker i 2008 til 19 butikker i 2020, svarende til et fald på 33 %. I Bjerringbro bymidte er supermarkedet Meny blandt andet lukket primo 2020, men bliver i løbet af 2020 delvis erstattet af discountbutikken Aldi i samme lokaler. Antallet af udvalgswarebutikker er faldet 22 % fra 40 butikker i 2008 til 31 butikker i 2020.

I Viborg Øst og Viborg Nord er både antallet af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker nogenlunde fastholdt i perioden 2008 til 2020. I Viborg Øst, hvor Ørum bymidte er den største by, er 13 dagligvarebutikker og 6 udvalgswarebutikker i 2020. I Viborg Nord, hvor Møldrup bymidte er den største by, har 11 dagligvarebutikker og 8 udvalgswarebutikker.

I Viborg Vest, hvor Stoholm er den største by, er det samlede antal butikker faldet fra 39 butikker i 2008 til 28 butikker i 2020. Her er der lukket 6 dagligvarebutikker og 5 udvalgswarebutikker i perioden.

I Viborg Sydvest, hvor Karup er den største by, er det samlede antal butikker steget fra 21 butikker i 2008 til 26 butikker i 2020. Antallet af dagligvarebutikker er faldet med én butik, mens antallet af udvalgswarebutikker er steget med 6 butikker i perioden 2008 til 2020.

Udviklingen i bruttoareal 2008 til 2020

Bruttoarealet i Viborg kommune i alt er steget med 27.700 m², svarende til en stigning på 13 %. Det samlede bruttoareal til dagligvarer og udvalgsvarer i Viborg kommune er steget fra 206.400 m² i 2008 til 233.100 m² i 2020.

Det samlede bruttoareal til dagligvarer i kommunen er steget med 5 % fra 91.800 m² til 96.000 m² i perioden 2008 til 2020, samtidig med at det samlede antal dagligvarebutikker er faldet med 29 butikker.

Det betyder, at det gennemsnitlige bruttoareal i dagligvarebutikkerne er vokset med knap 27 % fra knap 550 m² i 2008 til knap 700 m² i 2020.

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen i alt er steget med 23.500 m² svarende til en stigning 21 % fra 114.600 m² i 2008 til 138.100 m² i 2020, på trods af et fald på 43 udvalgswarebutikker i kommunen i alt.

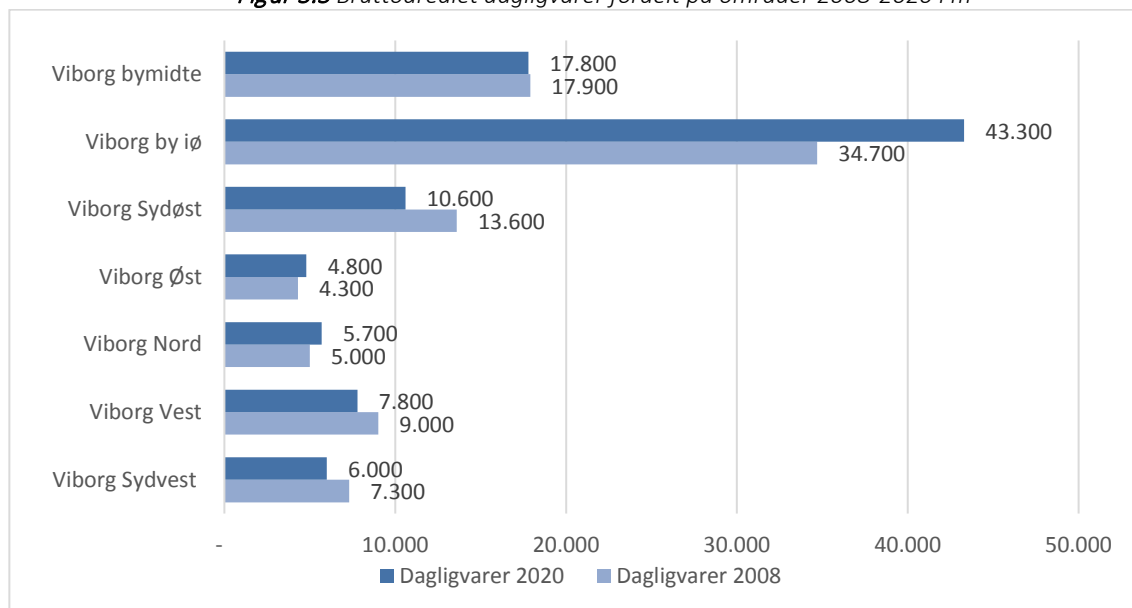
Udvalgswarebutikkernes gennemsnitlige bruttoareal er således vokset med 42 % fra godt 400 m² i 2008 til knap 600 m² i 2020.

Tabel 3.2 Bruttoareal fordelt på brancher og områder 2008-2020 i m²

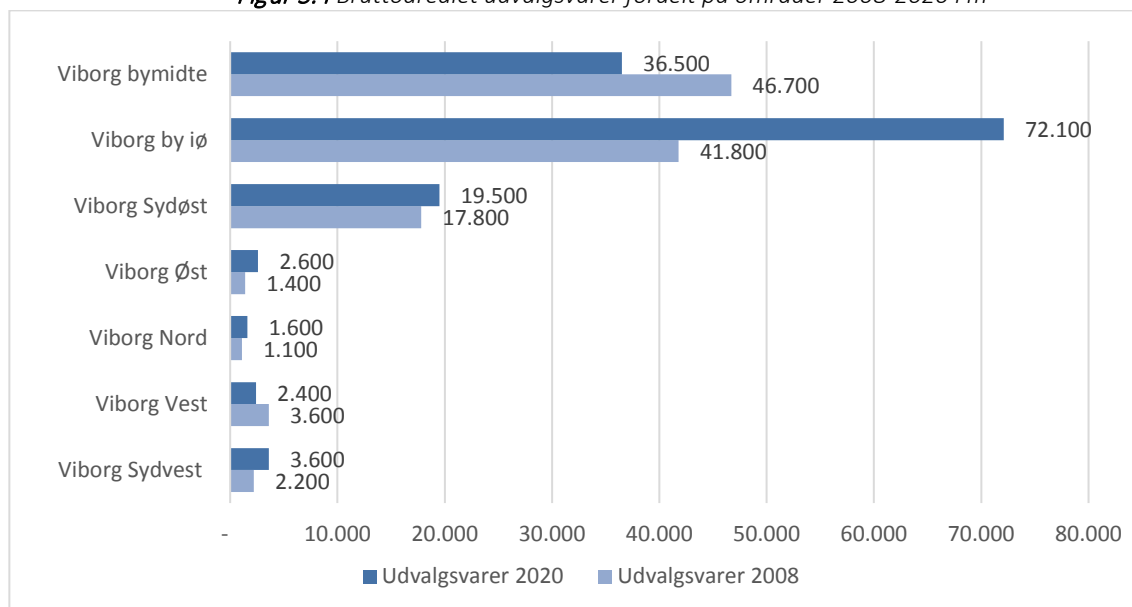
Viborg kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	2008	2020	2008	2020	2008	2020
Viborg bymidte	17.900	17.800	46.700	36.500	64.600	54.300
Viborg by i øvrigt	34.700	43.300	41.800	72.100	76.500	115.400
Viborg by	52.600	61.100	88.500	108.600	141.100	169.700
Viborg Sydøst	13.600	10.600	17.800	19.500	31.400	30.100
Viborg Øst	4.300	4.800	1.400	2.600	5.700	7.400
Viborg Nord	5.000	5.700	1.100	1.600	6.100	7.300
Viborg Vest	9.000	7.800	3.600	2.400	12.600	10.200
Viborg Sydvest	7.300	6.000	2.200	3.600	9.500	9.600
Viborg kommune i alt	91.800	96.000	114.600	138.300	206.400	234.300

Figur 3.3 og figur 3.4 viser bruttoarealet for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer i Viborg kommune fordelt på områder.

Figur 3.3 Bruttoarealet dagligvarer fordelt på områder 2008-2020 i m²



Figur 3.4 Bruttoarealet udvalgsvarer fordelt på områder 2008-2020 i m²



I Viborg bymidte er bruttoarealet til dagligvarer stabilt i perioden 2008 til 2020 på 17.800 m² på trods af et fald i antallet af dagligvarebutikker med 7 butikker svarende til et fald på 19 %.

Bruttoarealet til udvalgsvarer i Viborg bymidte er faldet med 22 % fra 46.700 m² i 2008 til 36.500 m² i 2020, hvilket ligeledes er mindre end faldet i antal udvalgswarebutikker på 32 %.

I Viborg by i øvrigt er det samlede bruttoareal steget med 38.900 m² svarende til en stigning på 51 %. Bruttoarealet til dagligvarer er steget 25 % fra 34.700 m² i 2008 til 43.300 m² i 2020. Bruttoarealet til udvalgsvarer er steget 73 % fra 41.800 m² til 72.100 m² i 2020.

I Viborg Sydøst er bruttoarealet til dagligvarer faldet med 3.000 m² svarende til et fald på 22 % i perioden 2008 til 2020. Udvalgswarearealet er derimod steget med 1.700 m² svarende til en stigning på 10 % på trods af, at antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 22 %.

I begge områder Viborg Øst og Viborg Nord er det samlede bruttoareal til butikker steget for både dagligvarer og udvalgsvarer samtidig med at antallet af butikker har været nogenlunde konstant i perioden 2008 til 2020. I Viborg Øst er bruttoarealet i alt steget med 1.700 m² svarende til 30 %, mens bruttoarealet i Viborg Nord er steget 1.200 m² svarende til 20 %.

I Viborg Vest er det samlede bruttoareal faldet med 2.400 m² svarende til et fald på 19 % i perioden 2008 til 2020.

I Viborg Sydvest er bruttoarealet til dagligvarer faldet med 1.300 m² svarende til et fald på 18 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget med 1.400 m². Dette skyldes primært, at antallet af dagligvarebutikker er faldet med én butik, mens antallet af udvalgswarebutikker er steget med 6 butikker i perioden 2008 til 2020.



Udviklingen i omsætningen 2007 til 2019

Samlet set er detailhandelsomsætningen i Viborg kommune steget med 6 % fra 4,60 mia. kr. i 2007 til 4,88 mia. kr. i 2019 i årets priser.

Den samlede dagligvareomsætning i Viborg kommune var 2,27 mia. kr. i 2007. Den er steget til 2,58 mia. kr. i 2019, svarende til en stigning på 14 %.

Udvalgswareomsætningen på 2,34 mia. kr. i 2007 i Viborg kommune er faldet til 2,30 mia. kr. i 2019, hvilket er et fald på godt 1 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 19 % i samme periode, mens udvalgswareomsætningen er steget 14 %. Den generelle dagligvare- og udvalgswareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Viborg kommune er eksklusiv e-handel.

Væksten i e-handel har i perioden 2007 til 2019 haft en betydning for omsætningen i den fysiske detailhandel især inden for handel med udvalgsvarer. E-handelen er i perioden 2007 til 2019 steget fra et niveau på under 10 % i 2007 til at udgøre omkring 23 % af udvalgswareforbruget i 2019.

Faldet i omsætningen i Viborg kommune er ikke større end i andre kommuner. E-handel har taget en større del af omsætningen generelt i den fysiske detailhandel.

Tabel 3.3 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2007-2019

Viborg kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	2007	2019	2007	2019	2007	2019
Viborg bymidte	483	481	948	726	1.431	1.207
Viborg by i øvrigt	826	1.151	1.055	1.370	1.881	2.521
Viborg by	1.309	1.632	2.003	2.096	3.312	3.728
Viborg Sydøst	359	335	236	133	595	468
Viborg kommune i øvrigt	598	609	96	72	694	681
Viborg kommune i alt	2.266	2.576	2.335	2.301	4.601	4.877

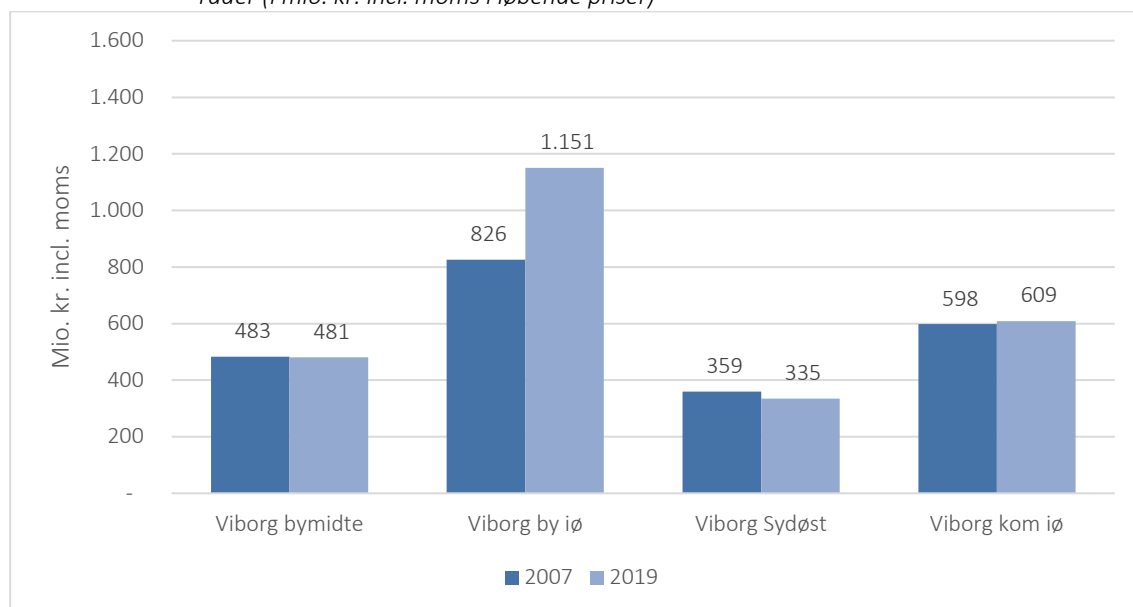
Omsætningsudviklingen har været forskellig i Viborg bymidte og i kommunen i øvrigt for både dagligvarer og udvalgsvarer.

I Viborg bymidte er dagligvareomsætningen nogenlunde konstant i perioden 2007 til 2019 på ca. 481 mio. kr., mens dagligvareomsætningen er steget 39 % i Viborg by i øvrigt fra 826 mio. kr. i 2007 til 1.151 mio. kr. i 2019. Dette er samme tendens som ses i andre byer, hvor omsætningen stiger i byen i øvrigt i takt med en bedre lokal dagligvareforsyning på bekostning af dagligvareomsætningen i bymidten.

I Viborg Sydøst er dagligvareomsætningen faldet 7 % fra 359 mio. kr. i 2007 til 335 mio. kr. i 2019.

I Viborg kommune i øvrigt er dagligvareomsætningen steget med 2 % fra 598 mio. kr. i 2007 til 609 mio. kr. i 2019.

Figur 3.5 Dagligvareomsætningen i Viborg kommune i 2007 og 2019 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)

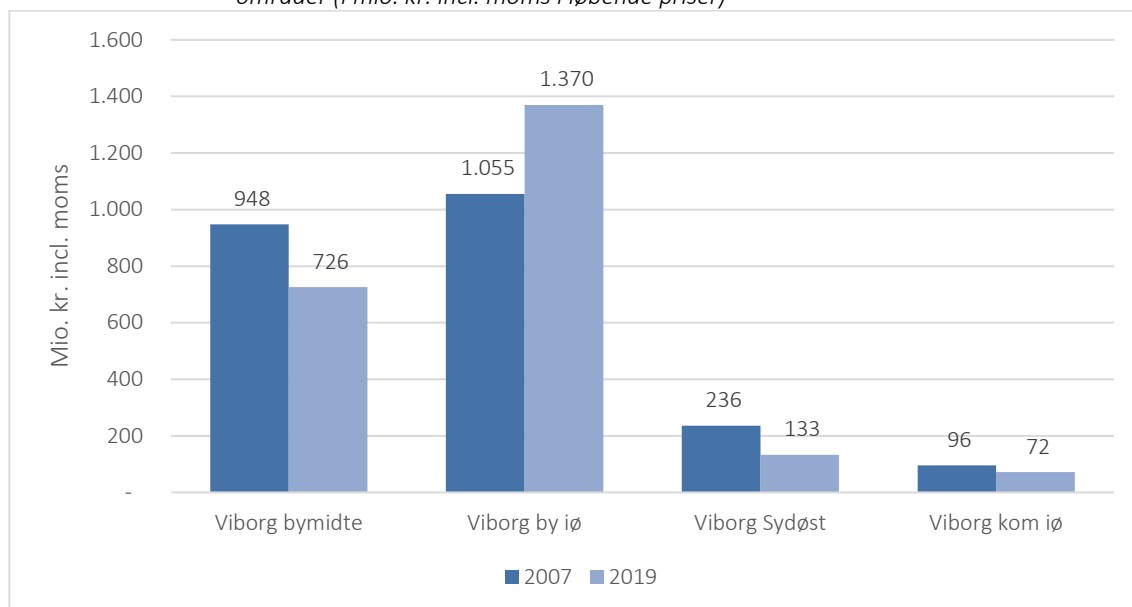


I Viborg bymidte er udvalgswareomsætningen faldet 23 % fra 948 mio. kr. i 2007 til 726 mio. kr. i 2019. Omvendt er udvalgswareomsætningen steget i Viborg by i øvrigt med 30 % fra 1.055 mio. kr. i 2007 til 1.370 mio. kr. i 2019. Antallet af udvalgswarebutikker er tilsvarende faldet i Viborg bymidte med 31 %, mens antallet af udvalgswarebutikker er steget med 23 % i Viborg by i øvrigt.

I Viborg Sydøst er udvalgswareomsætningen faldet med 44 % fra 236 mio. kr. i 2007 til 133 mio. kr. i 2019.

I Viborg kommune i øvrigt er udvalgswareomsætningen faldet med 25 % fra 96 mio. kr. i 2007 til 72 mio. kr. i 2019.

Figur 3.6 Udvalgswareomsætningen i Viborg kommune i 2007 og 2019 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)





Befolknings- og forbrugsforhold

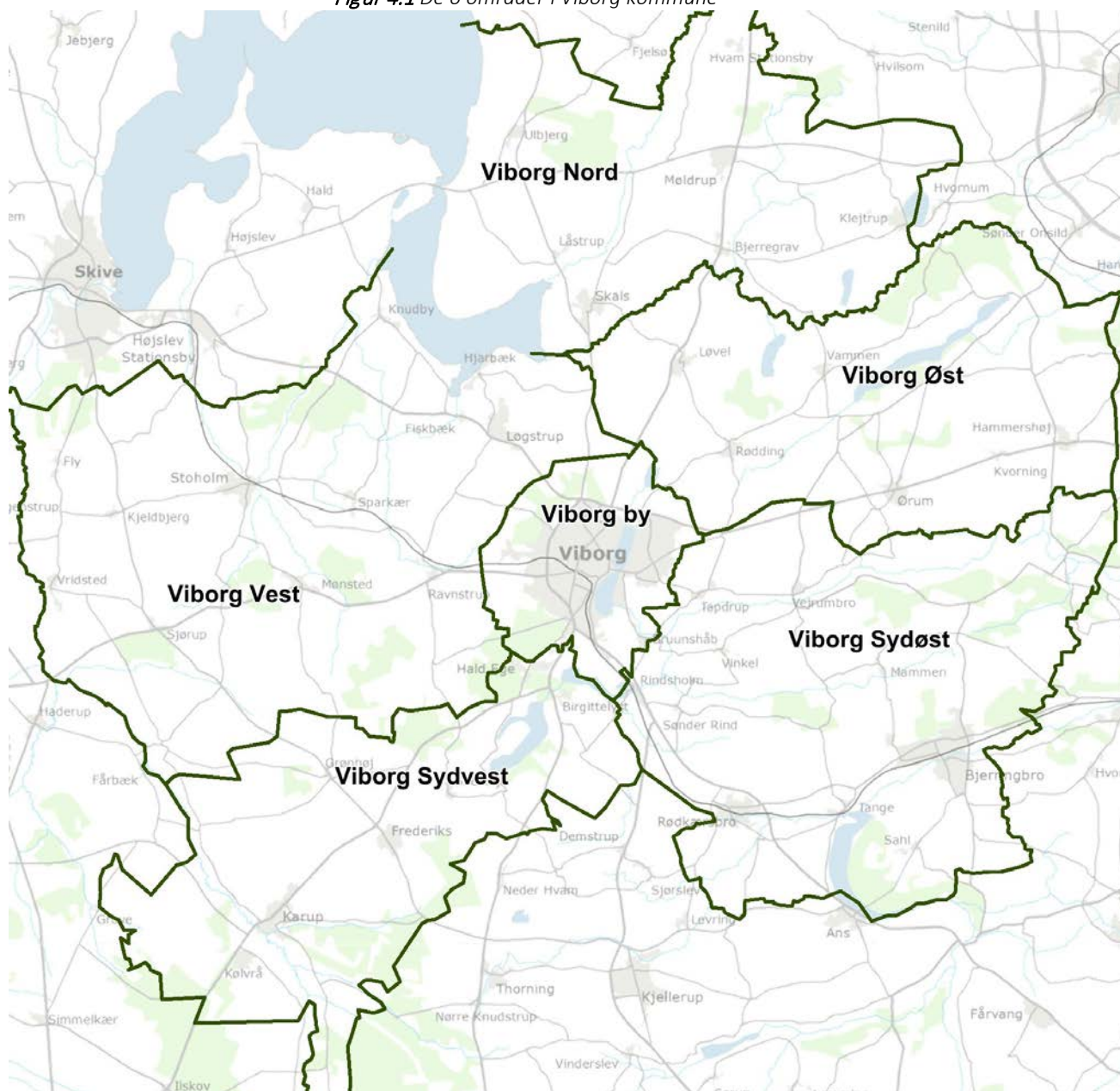
Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Viborg kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

Forbruget er opgjort for de 6 områder, som er illustreret i figur 4.1. Disse er:

- Viborg by
- Viborg Sydøst – Bjerringbro, Rødkærsbro
- Viborg Øst – Ørum, Hammershøj
- Viborg Nord – Møldrup, Skals
- Viborg Vest – Stoholm
- Viborg Sydvest – Karup

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 4.1 De 6 områder i Viborg kommune



Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold, ligeledes fra Danmarks Statistik.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2019 samt horisontåret 2032.

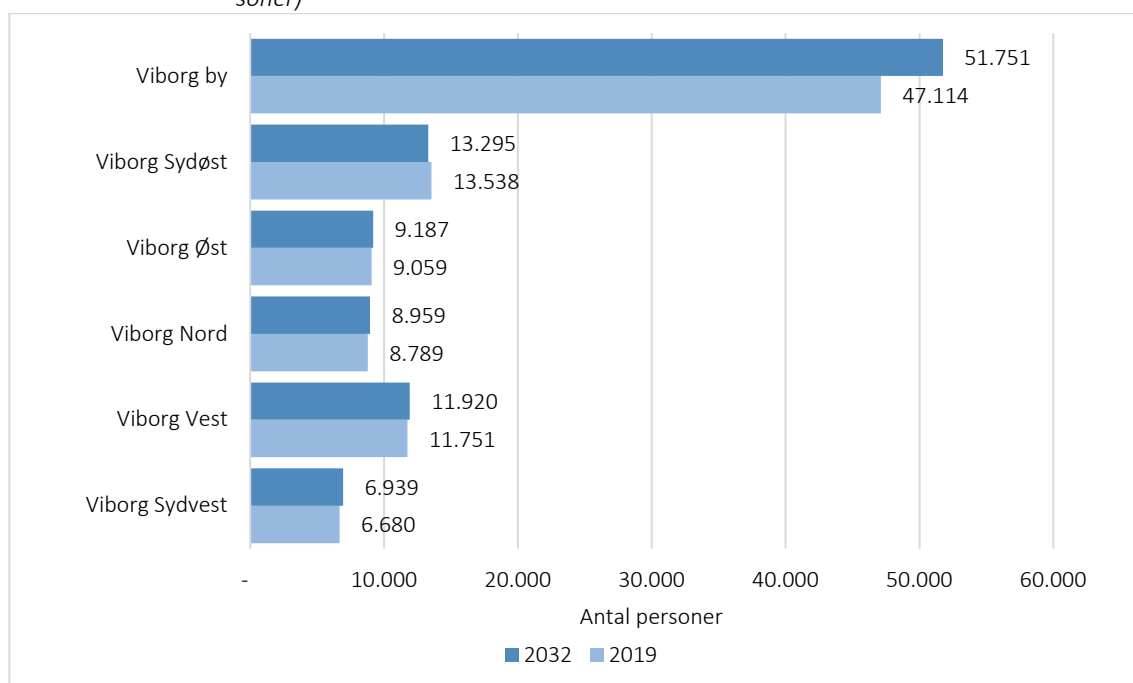
Herudover er den seneste befolkningsprognose – Viborg Kommunes befolkningsprognose 2020 – blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

I Viborg kommune boede i alt ca. 96.900 personer i 2019, hvilket forventes at stige med 5 % til knap 102.100 personer i 2032.

Figur 4.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Viborg kommune.

Figur 4.2 Udviklingen i befolkningstallet i Viborg kommune 2019 til 2032 (antal personer)



I Viborg by, som er det mest befolkningstunge område i kommunen, forventes den højeste befolkningsstigning, med en stigning på 10 % fra ca. 47.100 personer i 2019 til 51.800 personer i 2032.

I Viborg Sydøst forventes der - som det eneste område i kommunen - et fald i befolkningstallet på 2 % fra 13.500 personer i 2019 til 13.300 personer i 2032.

I Viborg Øst forventes der samlet set en befolkningstilvækst på 1 %, svarende til en stigning på ca. 130 personer.

I Viborg Nord forventes der samlet set en befolkningstilvækst på 2 %, svarende til en stigning på knap 200 personer fra 2019 til 2032.

I Viborg Vest forventes der samlet set en befolkningstilvækst på 1 % fra 8.800 personer i 2019 til knap 9.000 personer i 2032.

I Viborg Sydvest forventes der samlet set en befolkningstilvækst på 3 % fra 6.700 personer i 2019 til ca. 6.900 personer i 2032.

Niveauer for husstandsindkomst

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Viborg kommune er 2,20 personer, hvilket er lidt over landsgennemsnittet på 2,15.

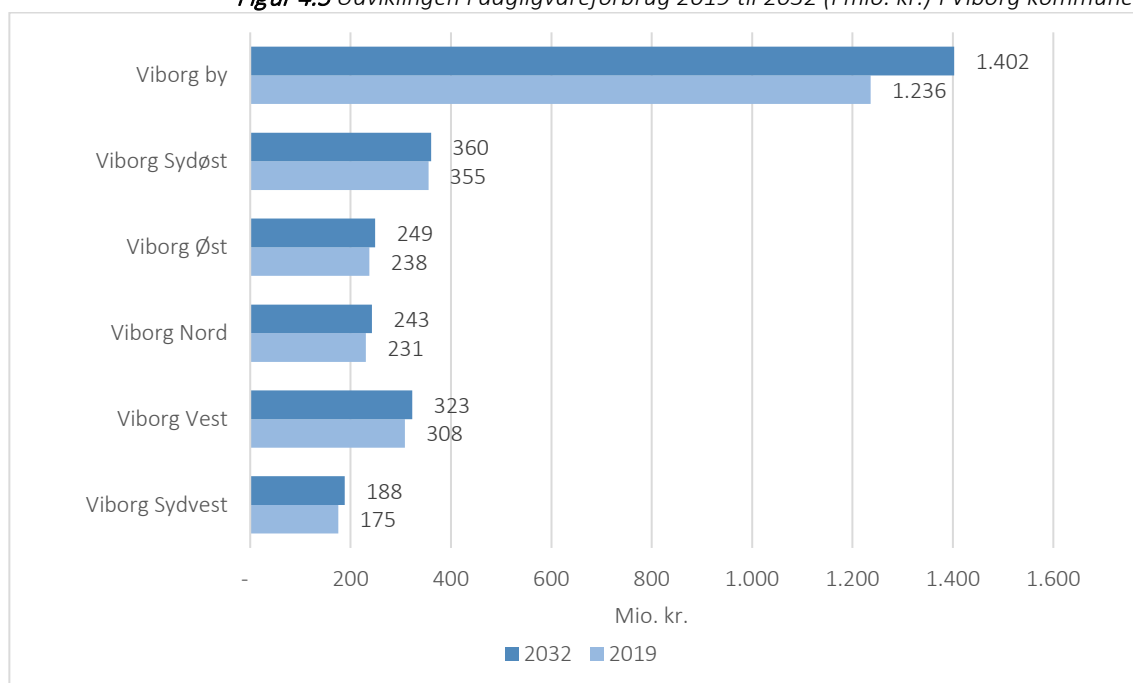
Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 531.000 kr. i Viborg kommune er lidt under landsgennemsnittet på 550.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2019 og 2032 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Viborg kommune ses i figur 4.3.

Figur 4.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2019 til 2032 (i mio. kr.) i Viborg kommune



Det samlede dagligvareforbrug i Viborg kommune var 2,54 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige til 2,77 mia. kr. i 2032 svarende til en stigning på 9 %.

I Viborg by forventes en stigning på 13 % fra 1.236 mio. kr. i 2019 til 1.402 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 166 mio. kr.

I Viborg Sydvest forventes dagligvareforbruget at stige ca. 1 % fra 355 mio. kr. i 2019 til 360 mio. kr. i 2032.

I Viborg Øst forventes en stigning i dagligvareforbruget på 5 %, hvilket svarer til en stigning på 11 mio. kr. fra 238 mio. kr. i 2019 til 249 mio. kr. i 2032.

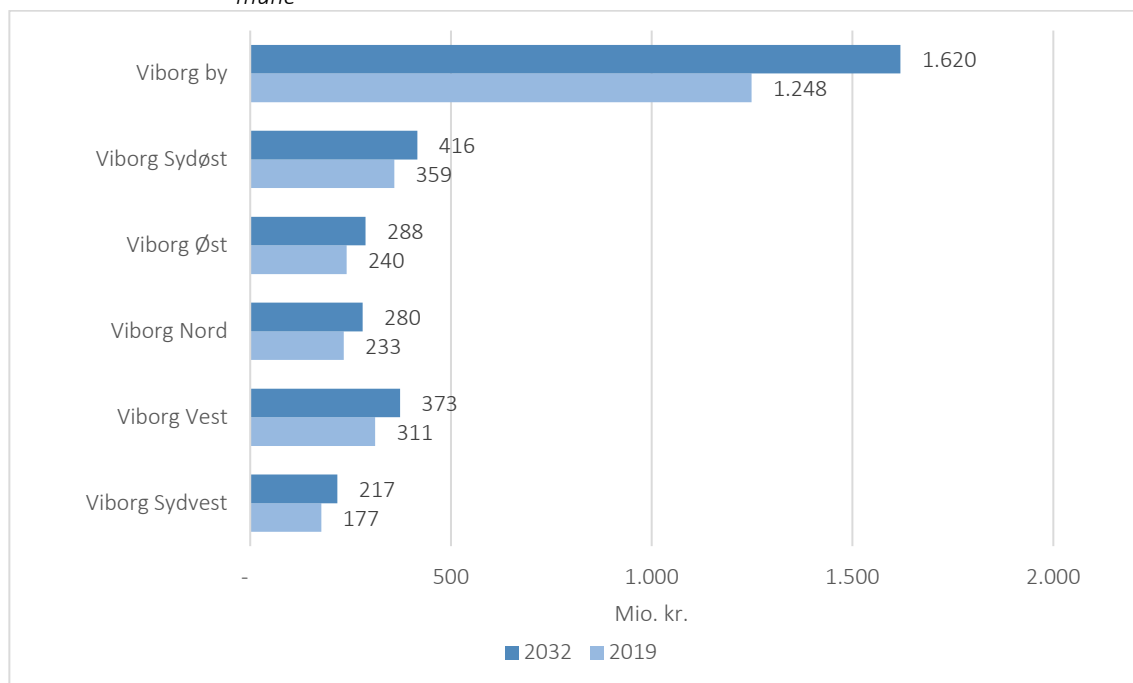
Dagligvareforbruget i Viborg Nord forventes at stige med 12 mio. kr. fra 231 mio. kr. i 2019 til 243 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 5 %.

Dagligvareforbruget i Viborg Vest forventes at stige med 15 mio. kr. fra 308 mio. kr. i 2019 til 323 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 5 %.

Dagligvareforbruget i Viborg Sydvest forventes at stige med 13 mio. kr. fra 175 mio. kr. i 2019 til 188 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 7 %.

Udvalgswareforbruget hos borgerne i Viborg kommune ses i figur 4.4.

Figur 4.4 Udviklingen i udvalgswareforbrug 2019 til 2032 (i mio. kr.) i Viborg kommune



Det samlede udvalgswareforbrug i Viborg kommune forventes at stige 32 % fra 2,41 mia. kr. i 2019 til 3,19 mia. kr. i 2032.

59 % af den kommende stigning i udvalgswareforbruget i Viborg kommune vil komme fra Viborg by, hvor udvalgswareforbruget samlet set vil stige med 372 mio. kr. fra 1.248 mio. kr. i 2019 til 1.620 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 30 %.

I Viborg Sydøst stiger udvalgswareforbruget 16 % fra 359 mio. kr. i 2019 til 416 mio. kr. i 2032.

I Viborg Øst stiger udvalgswareforbruget 20 % fra 240 mio. kr. i 2019 til 288 mio. kr. i 2032.

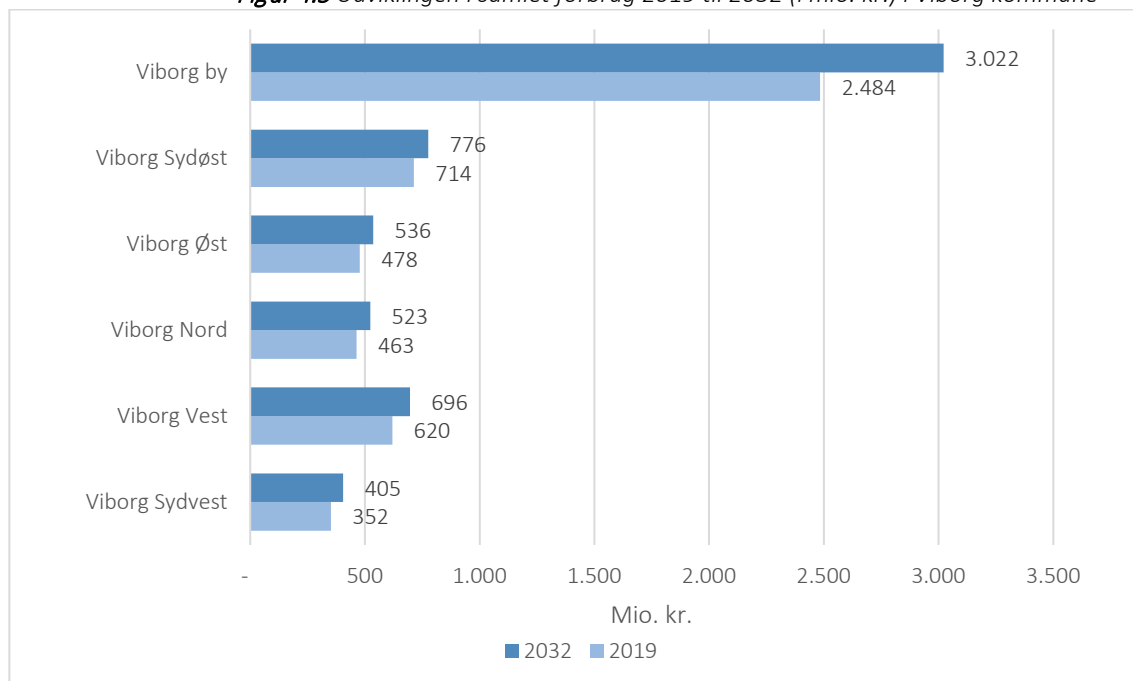
I Viborg Nord forventes udvalgswareforbruget at stige 20 % fra 233 mio. kr. i 2019 til 280 mio. kr. i 2032.

I Viborg Vest forventes en stigning på 20 % svarende til 62 mio. kr. fra 311 mio. kr. i 2019 til 373 mio. kr. 2032.

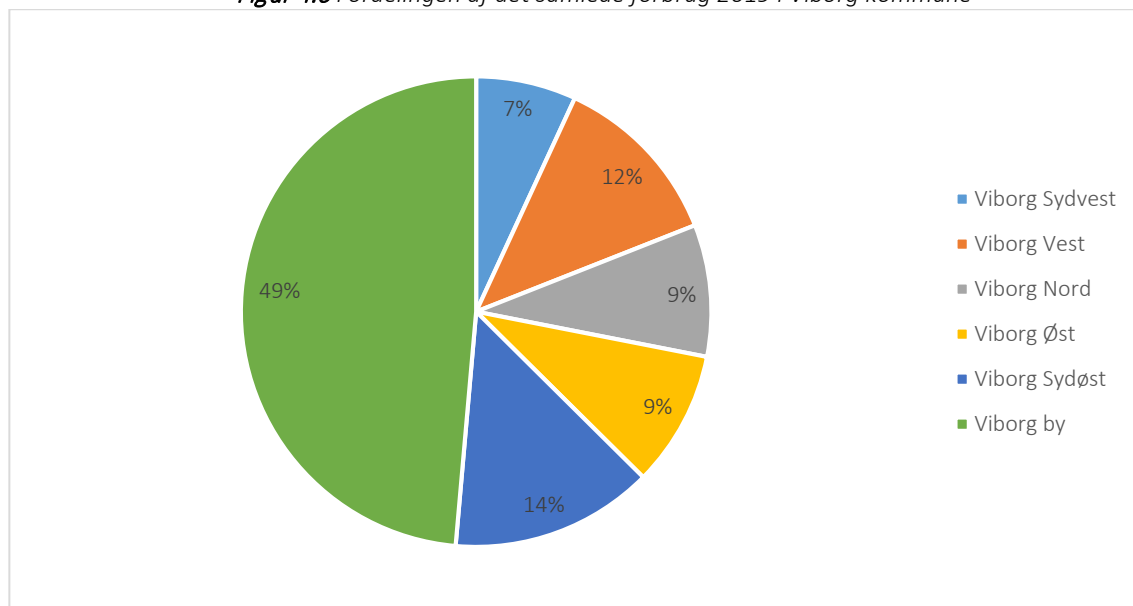
I Viborg Sydvest var udvalgswareforbruget på 177 mio. kr. i 2019, hvilket forventes at stige 23 % til 217 mio. kr. i 2032.

Det samlede detailhandelsforbrug for Viborg kommune vises i figur 4.5.

Figur 4.5 Udviklingen i samlet forbrug 2019 til 2032 (i mio. kr.) i Viborg kommune



Figur 4.6 Fordelingen af det samlede forbrug 2019 i Viborg kommune



Det samlede detailhandelsforbrug i Viborg kommune var 5,11 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige 17 % til 5,96 mia. kr. i 2032.

I Viborg by forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 22 % fra 2,48 mia. kr. i 2019 til 3,02 mia. kr. i 2032. Viborg by med 41.000 indbyggere udgør 49 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Viborg Sydøst stiger det samlede detailhandelsforbrug 9 % fra 714 mio. kr. i 2019 til 776 mio. kr. i 2032. Viborg Sydøst med Bjerringbro som største by med godt 7.500 indbyggere, udgør 14 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Viborg Øst stiger det samlede detailhandelsforbrug 12 % fra 478 mio. kr. i 2019 til 536 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området med Ørum som største by med 1.400 indbyggere, 9 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Viborg Nord forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 13 % fra 463 mio. kr. i 2019 til 523 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området med Møldrup som største by med 1.300 indbyggere, 9 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Viborg Vest forventes en stigning i det samlede detailhandelsforbrug på 76 mio. kr. fra 620 mio. kr. i 2019 til 696 mio. kr. 2032. Samlet set udgør området med Stoholm som største by med knap 2.600 indbyggere, 12 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Viborg Sydvest stiger det samlede detailhandelsforbrug 15 % fra 352 mio. kr. i 2019 til 405 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området med Karup som største by med 2.200 indbyggere, 9 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Viborg kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2019.

Handelsbalancen afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Viborg kommune.

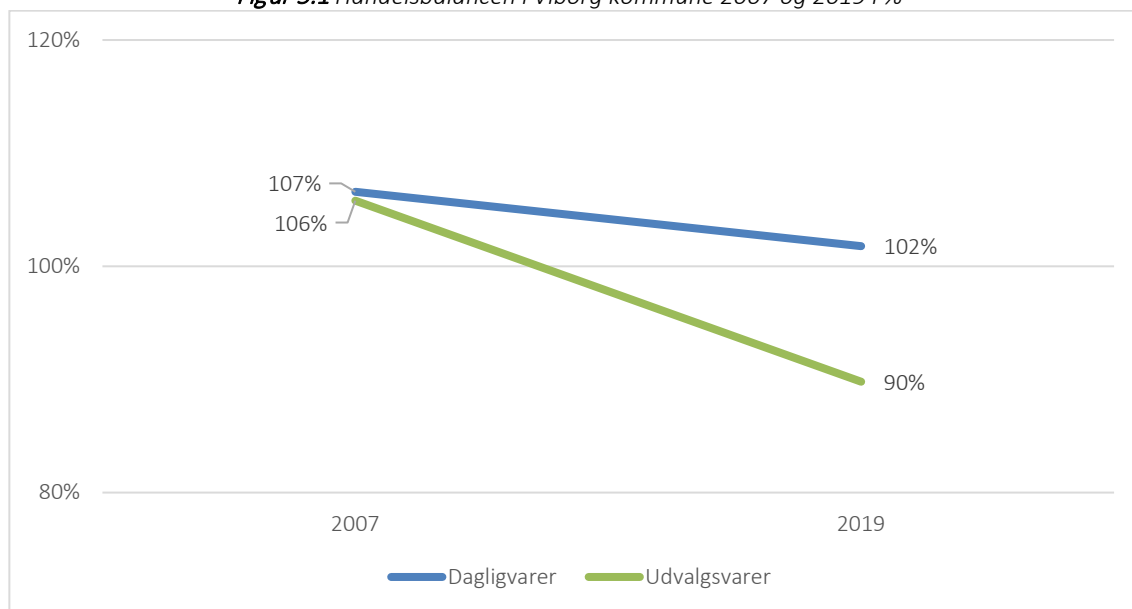
Handelsbalancen

I Viborg kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 102 % i 2019, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 90 %.

Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance på 102 % for dagligvarer i Viborg kommunen viser, at dagligvareomsætningen i Viborg kommune er lidt over niveauet for det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Især store dagligvarebutikker såsom Bilka er i stand til at trække kunder fra et større opland.

Udvalgsvareomsætningen i Viborg kommune er 10 % lavere end udvalgsvarerforbruget i kommunen, hvilket betyder, at borgerne i Viborg kommune får dækket en mindre del af deres udvalgsvarerforbrug ved køb udenfor kommunen herunder gennem e-handel.

Figur 5.1 Handelsbalancen i Viborg kommune 2007 og 2019 i %



Siden 2007 er handelsbalancen for dagligvarer i Viborg kommune faldet fra 107 % til 102 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 106 % i 2007 til 90 % i 2019.

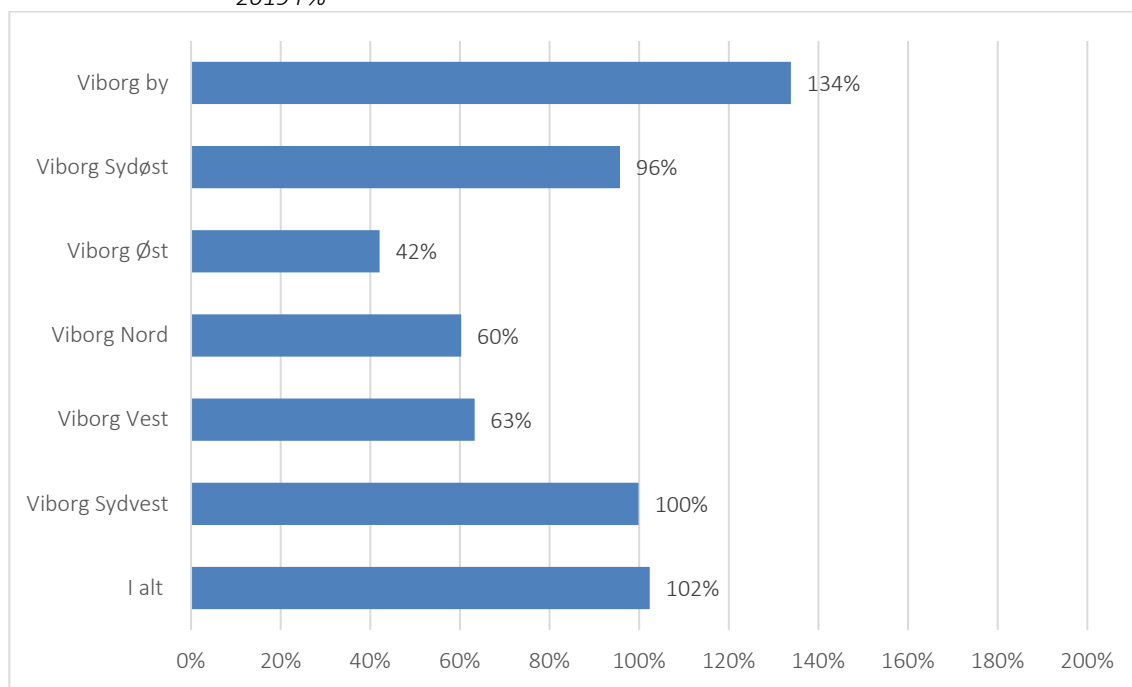
I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel også i Viborg. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde knap 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvarerforbruget. Faldet i handelsbalancen på grund af e-handel er således en generel tendens, og er således ikke unik for Viborg kommune.

Handelsbalancen fordelt på områder

Der er relativt stor forskel på handelsbalancerne internt i kommunen både for dagligvarer og udvalgsvarer

Dagligvarer

Figur 5.2 Handelsbalancen for dagligvarer i Viborg kommune fordelt på områder i 2019 i %



I Viborg by er handelsbalancen for dagligvarer 134 %, hvilket betyder, at dagligvareomsætningen er 34 % højere end forbruget i Viborg by. Dagligvarer bliver som tidligere nævnt købt tæt på bopælen, men store dagligvarebutikker såsom Bilka har et relativt stort opland. Derudover ligger der et stort antal store dagligvarebutikker og et stort udvalg af specialbutikker i Viborg by, som tiltrækker forbrugere fra et stort opland.

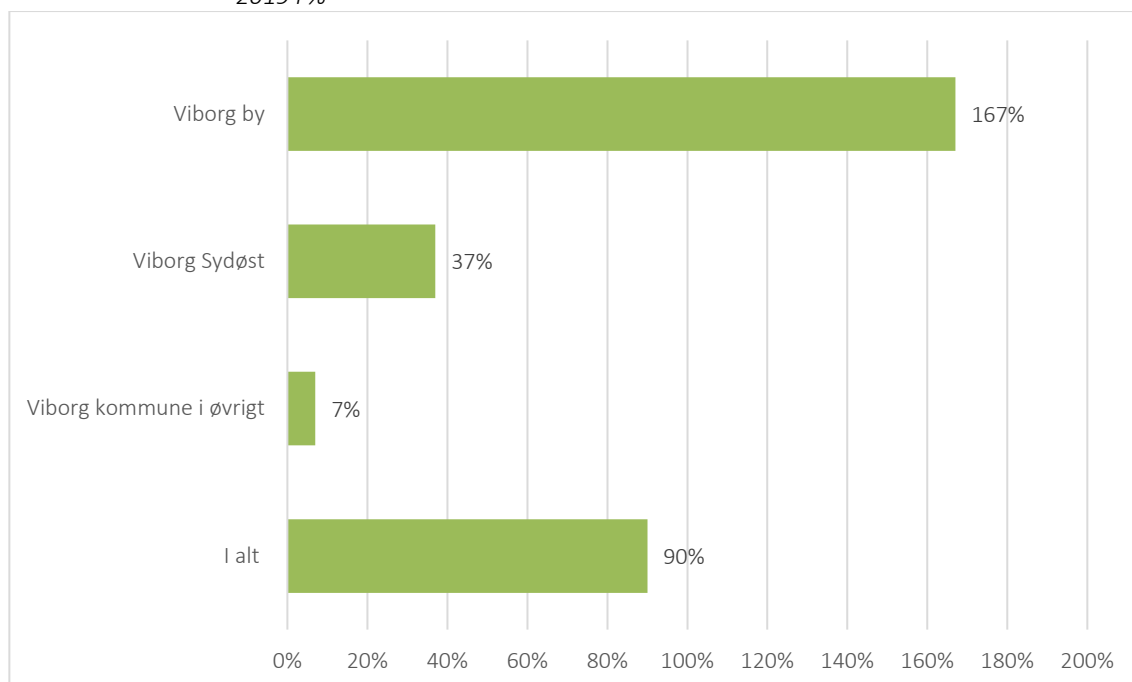
I Viborg Sydøst (Bjerringbro) ligger handelsbalancen for dagligvarer på 96 % i 2019, hvilket er et pænt niveau.

Handelsbalancerne for dagligvarer i Viborg Vest, Viborg Nord og især Viborg Øst er relativt lave – henholdsvis 63 %, 60 % og 42 %.

I Viborg Sydvest ligger handelsbalancen for dagligvarer på 100 %, således er dagligvareomsætningen på niveau med dagligvareforbruget i området.

Udvalgsvarer

Figur 5.3 Handelsbalancen for udvalgsvarer i Viborg kommune fordelt på områder i 2019 i %



Handelsbalancen for udvalgsvarer i Viborg by ligger på 167 %, dvs. at omsætningen ligger 67 % over forbruget for borgerne, som er bosat i Viborg by. Den høje handelsbalance for Viborg by indikerer, at oplandet udenfor Viborg by i stor udstrækning vælger at handle i Viborg.

I Viborg Sydøst er handelsbalancen for udvalgsvarer 37 %.

Taget konkurrencesituationen fra Viborg bymidte, aflastningsområdet i Viborg samt den forholdsvis korte distance til byer som Aarhus, Silkeborg og Randers og ikke mindst en øget e-handel i betragtning, kan man ikke forvente en højere handelsbalance i Viborg Sydøst (Bjerringbro).

Handelsbalancerne for udvalgsvarer i de øvrige områder i Viborg kommune ligger på et forventeligt lavt niveau og dækker kun 7 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer. De øvrige områder i Viborg kommune består primært af mindre byer med et begrænset udvalg af udvalgswarebutikker.



Viborg bymidte og den regionale konkurrence

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Viborg bymidte så vidt muligt blive sammenlignet med en række af de øvrige regionale udbudspunkter Skive, Holstebro, Herning, Silkeborg, Randers og Hobro.

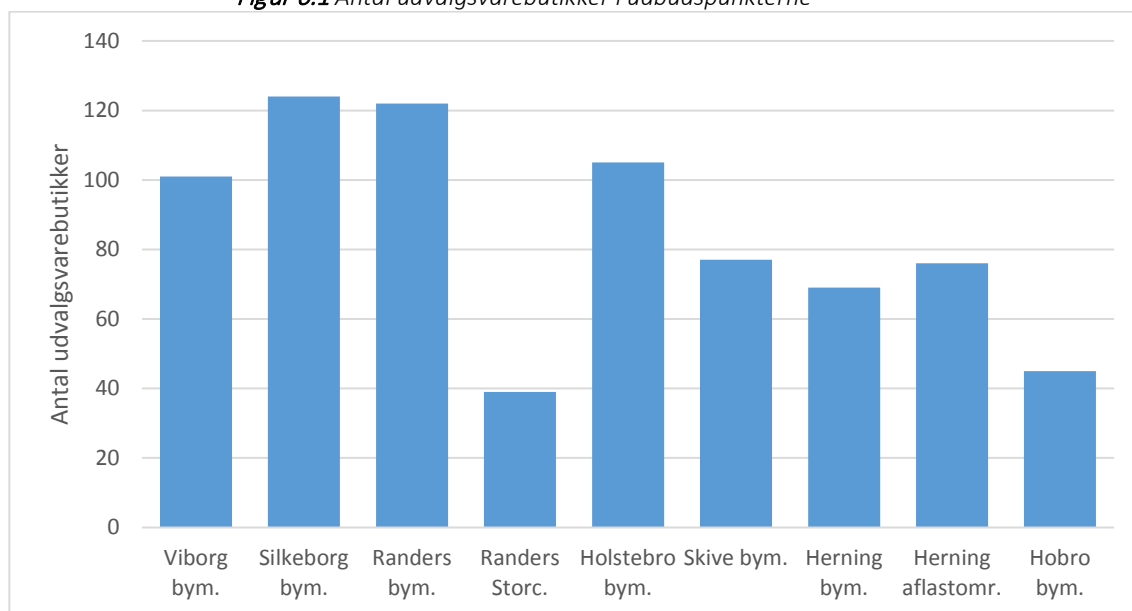
Antal butikker

Viborg bymidte er blandt de største udbudspunkter af udvalgsvarer i Midtjylland med i alt 101 udvalgswarebutikker. Antallet af udvalgswarebutikker i Viborg bymidte på niveau med Holstebro bymidte, mens der i Silkeborg og Randers er ca. 120 udvalgswarebutikker.

Viborg bymidte har flere udvalgswarebutikker end Skive bymidte, som har 77 udvalgswarebutikker, Herning bymidte med 69 udvalgswarebutikker og væsentlig flere end Hobro bymidte, der har 45 udvalgswarebutikker.

Til sammenligning er Aarhus bymidte markant det største udbudspunkt i Jylland med 575 udvalgswarebutikker.

Figur 6.1 Antal udvalgswarebutikker i udbudspunkterne

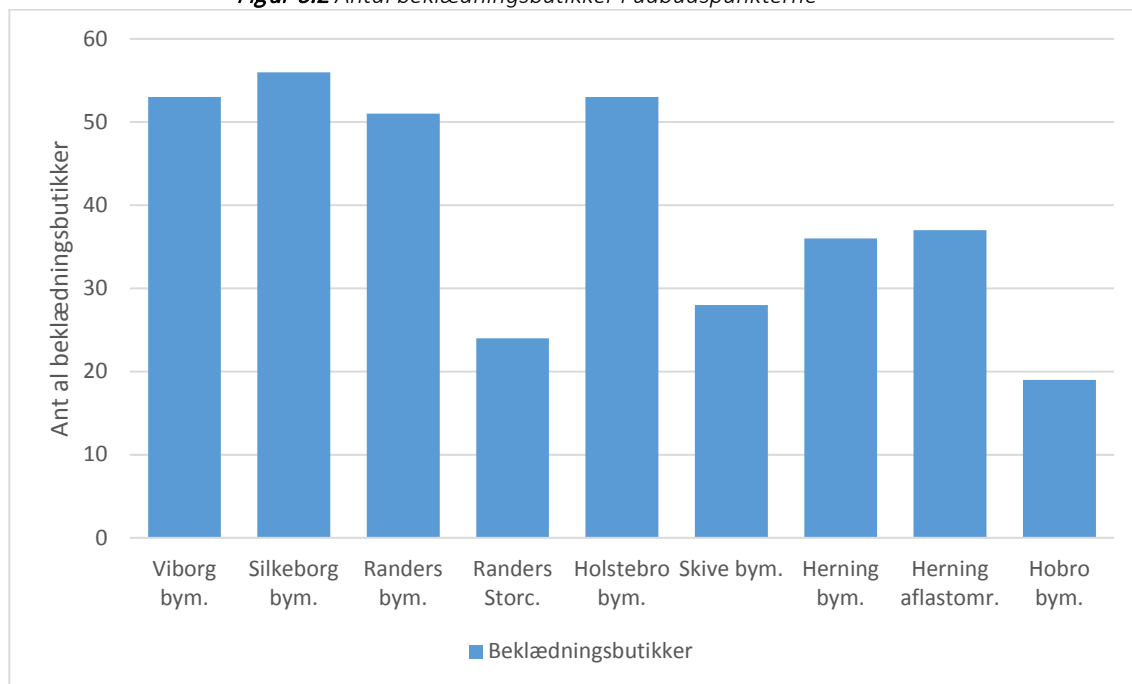


Antallet af beklædningsbutikker har betydning for et udbudspunkts styrke, da især damebeklædningsbutikker er styrende for valget af indkøbssted.

Antallet af beklædningsbutikker i Viborg bymidte er 53, hvilket er på niveau med Silkeborg og Holstebro bymidter. Derudover er antallet af beklædningsbutikker væsentligt højere end i de øvrige regionale udbudspunkter.

Til sammenligning er der 279 beklædningsbutikker i Aarhus bymidte.

Figur 6.2 Antal beklædningsbutikker i udbudspunkterne



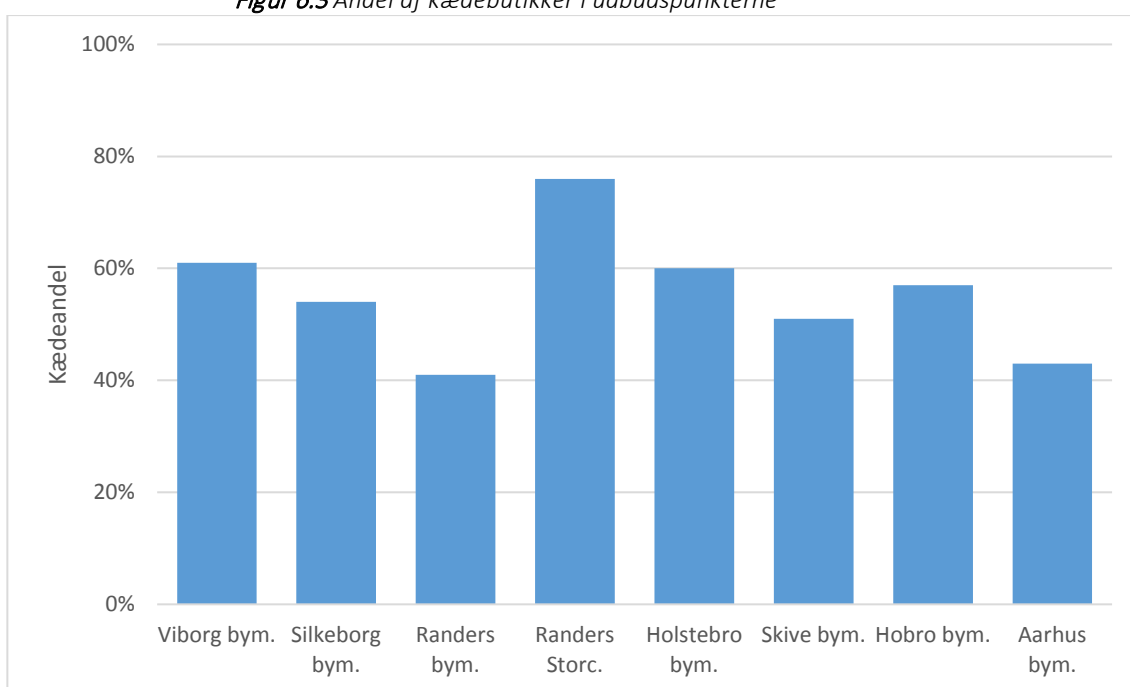
Kædetilknytning

Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

I Viborg bymidte er kædeandelen 61 %, hvilket er lidt højere sammenlignet med de øvrige handelsbyer i Midtjylland. I Holstebro bymidte er kædeandelen 60 %, mens den er 57 % i Hobro bymidte, 54 % i Silkeborg bymidte og 41 % i Randers bymidte. Omvendt er den 76 % i Randers Storcenter.

Kædeandelen er væsentligt lavere i Aarhus bymidte på 43 %, hvilket bl.a. skyldes et bredt og dybt udvalg af uafhængige butikker i latinerkvarteret.

Figur 6.3 Andel af kædebutikker i udbudspunkterne



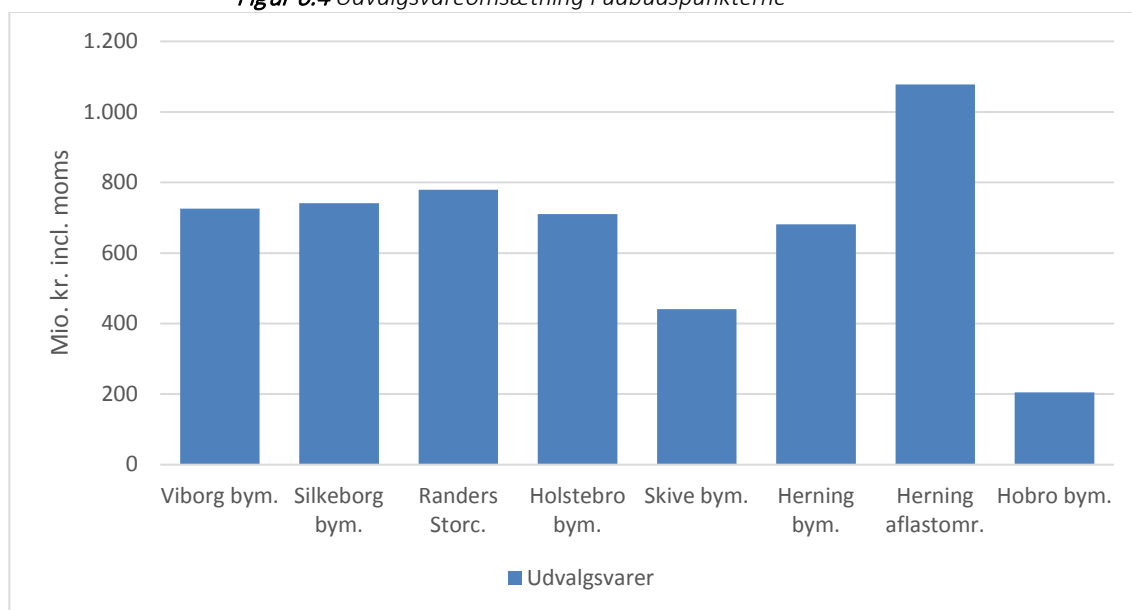
Omsætningen

Målt alene på omsætning har Hernings aflastningsområde en højere udvalgswareomsætning i forhold til Viborg bymidte, på ca. 1.080 mio. kr., hvilket især skyldes at Herning aflastningsområde indeholder såvel Herning Centret som Bilka.

Viborg bymidte havde i 2019 en samlet udvalgswareomsætning på 726 mio. kr., hvilket er på niveau med Silkeborg og Holstebro bymidter og markant højere end både Skive og Hobro bymidter.

Udvalgswareomsætningen i Aarhus bymidte ligger markant højere på ca. 5,4 mia. kr.

Figur 6.4 Udvalgswareomsætning i udbudspunkterne



Handelsbalance

Handelsbalancen, som er den realiserede omsætning i butikkerne i en kommune i forhold til forbruget i kommunen, viser om kommunens detailhandel kan tiltrække forbrugere udenfor kommunen eller ej.

Handelsbalancen i de omkringliggende kommuner er ligeledes tæt på 100 %.

Handelsbalancerne for udvalgsvarer viser en større variation.

I Silkeborg kommune havde handelsbalancen for udvalgsvarer omkring 95 % i 2014, og Skive kommune havde en handelsbalance på 90 %, mens Holstebro kommune havde en handelsbalance på 138 % i 2015.

Vesthimmerland og Mariagerfjord kommuner havde en lavere handelsbalance for udvalgsvarer på henholdsvis 73 % og 59 %.

Til sammenligning var handelsbalancen for udvalgsvarer 131 % i Aalborg kommune og 146 % i Aarhus kommune.

Tabel 6.1 Handelsbalancen Viborg kommune og nabokommunerne* i %

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	År
Viborg kommune	102 %	90 %	2019
Silkeborg kommune	100 %	95 %	2014
Holstebro kommune	105 %	138 %	2015
Vesthimmerland kommune	97 %	73 %	2015
Mariagerfjord kommune	102 %	59 %	2015
Skive kommune	102 %	90 %	2008
Aalborg kommune	106 %	131 %	2016
Aarhus kommune	103 %	146 %	2013

*jf. seneste detailhandelsanalyser i de enkelte kommuner



SWOT Viborg kommune

I samarbejde med Viborg Kommune, Viborg Handel, Viborgegnens Erhvervsråd, VisitAarhus, repræsentanter fra Viborgegnens Handelsråd i de forskellige byer, butiksejere/bestyrere, grundejere og ejendomsmæglere er Viborg kommunes styrker, svagheder, muligheder og trusler (SWOT) blevet belyst. SWOT'en blev udarbejdet ved et følgemøde afholdt den 5. februar 2020 på Viborg Rådhus.

SWOT analysen for Viborg kommune vist i figur 7.1 er indgået i udarbejdelsen af konklusion er, vurderinger og anbefalinger til Viborg Kommune.

Nedenstående opstilling er ikke prioriteret.

Figur 7.1 SWOT Viborg kommune

Styrker:	Svagheder:
• God struktur med Viborg centralt i kommunen • Stort regionalt opland • Hyggelig attraktiv historisk Viborg bymidte • God sammenhæng og rundgang i Viborg bymidte • God central parkering i Viborg bymidte • Gode events tiltrækker på den lange bane nye kunder til fx Jul i Viborg • Godt samarbejde mellem Viborg Handel, kommunen og butikkerne • Viborg bymidtes små butikker og aflastningsområdet med store udvalgswarebutikker supplerer hinanden godt • God balance mellem kæder og lokale/individuelle butikker • Sct. Mathias Centret og dets placering • Godt caféliv • Generelt pæne velholdte bymidter – de private følger med • Der er butikker i oplandsbyerne, som styrker bosætningen • Udvalgswarebutikker også i Bjerringbro og Stoholm • Loyale borgere/kunder • Tinghallen – kultur	• Stor kommune – oplandsbyerne kører til nabokommunerne • Mindre byer er ramt af generationsskifte • Manglende fakta om hvornår kunderne ønsker at handle • For få fysiske butikker har netbutik • Ikke mange turister – kun når der er events • Ikke langt til det større udvalg i Aarhus • For mange tomme lokaler og spredning på butiksmiljøer • Mangler koordinering af placering af butikker • Mangler koordinering af åbningstider og udsalg • For korte åbningstider og for uens åbningstider • Mangler butikker, der kan trække fra et regionalt opland

Muligheder:

- Styrkelse af samarbejdet mellem butikkerne
- Socialt ansvar over for hinanden
- Fælles åbningstider og udsalg
- Forlængelse eller ændring af åbningstiderne (evt. på prøve med variation af åbningstiderne)
- Måltrettet arbejde med butiksplaceringer
- Strategi for udfyldning af tomme lokaler
- Pop-up butikker og aktiviteter fx genbrugsbutik som læsecafe
- Skabe et bedre Hjultorv
- Bedre kombination af e-handel og fysisk butik
- Se e-handel og sociale medier som en mulighed for mersalg
- Flere oplevelser, aktiviteter og mere service i butikkerne ex. tilbyde events til private (ex. mødregrupper)
- Udbygge delebutikker ex. cafe i boghandel/tøjbutik
- Bruge byen mere til events
- Bevare og udvikle attraktive bymidter – skabe oplevelser
- Hjælpe butiksejere med uddannelse og kompetenceudvikling

Trusler:

- Stigende e-handel
- For højt huslejeniveau
- For stor spredning af detailhandelen
- Nogle kæder mangler lokalt ejerskab i den fysiske butik/dårlig personale rådgivning
- For meget negativ omtale
- Nogle driver butik som for 20 år siden
- For mange tomme butikslokaler
- Får ikke fat i de unge
- Udvidelse af aflastningsområde vil påvirke bymidten
- Forringelse af infrastruktur/trafik/parkeering især i Viborg
- Udsalg

Nedenfor gives en kort introduktion om metoden, herunder dataindsamlingen og definitioner i detailhandelsanalysen.

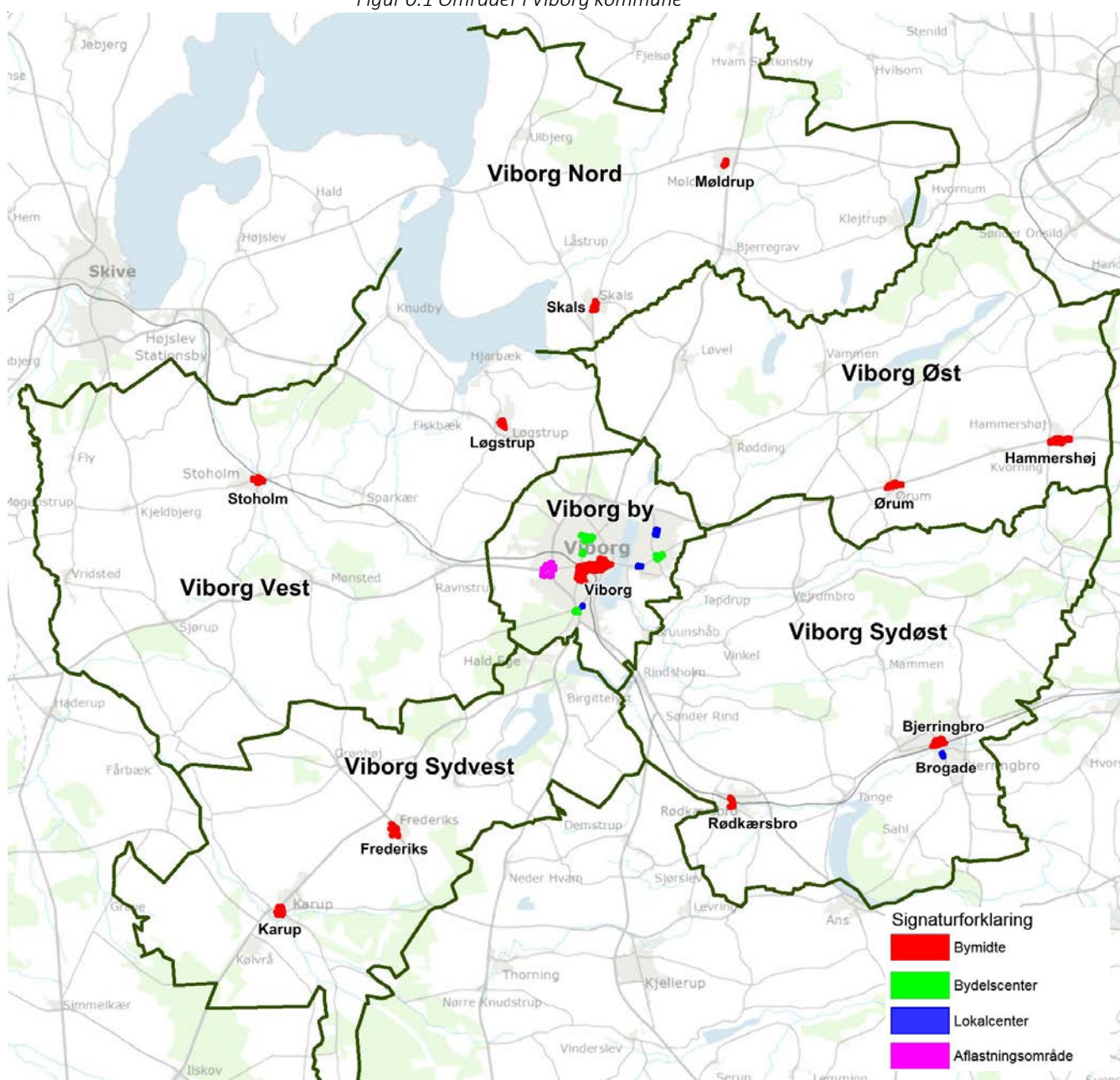
Geografisk opdeling af Viborg kommune

Detailhandelen i Viborg kommune er overordnet opdelt i 6 hovedområder: Viborg by, Viborg Sydøst, Viborg Øst, Viborg Nord, Viborg Vest, Viborg Sydvest.

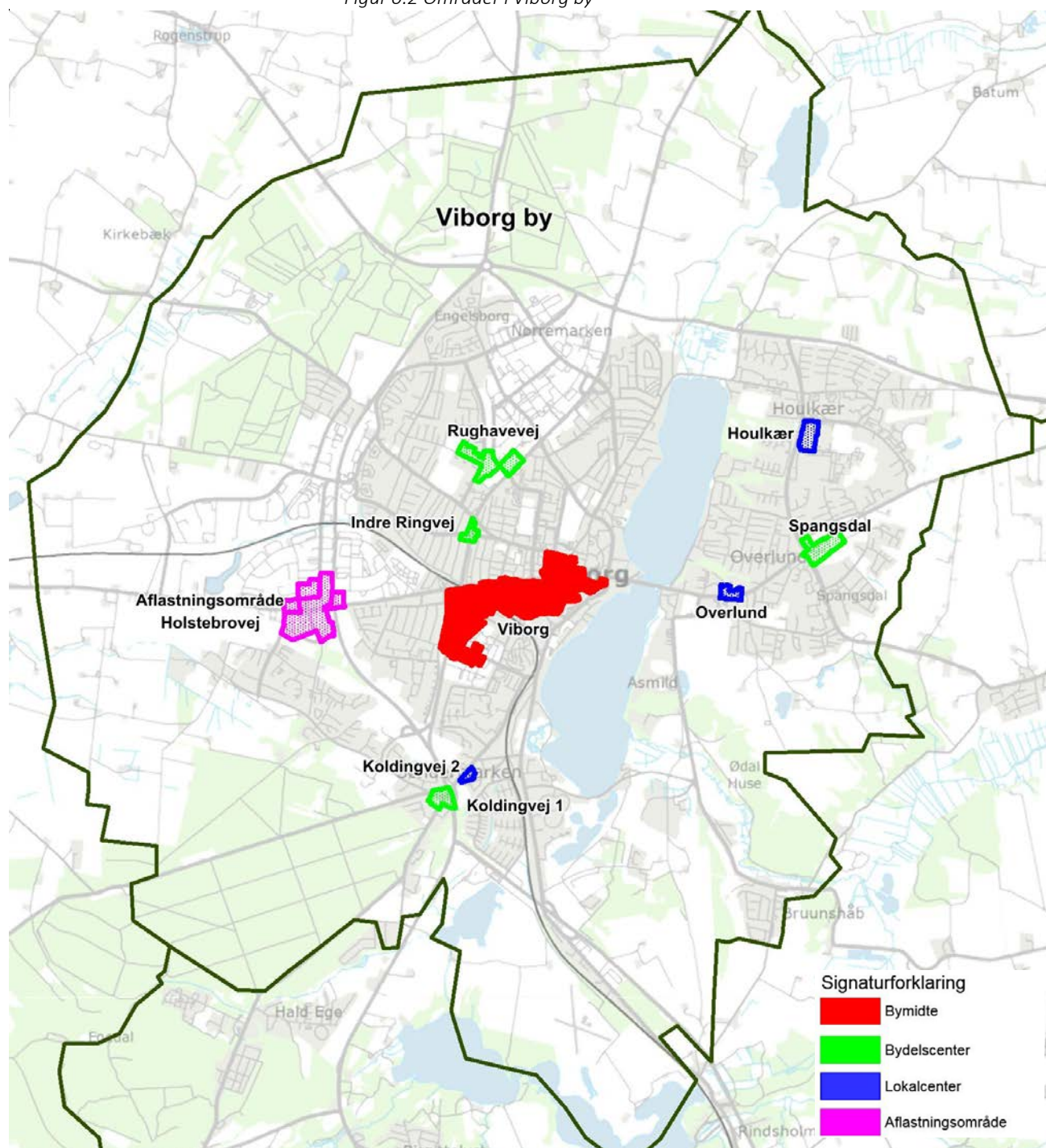
Desuden er detailhandelen opdelt i henhold til gældende centerstruktur i bymidterne Viborg bymidte, Bjerringbro, Rødkærsbro, Ørum, Hammershøj, Møldrup, Skals, Stoholm, Løgstrup, Karup og Frederiks samt i bydelscentre Koldingvej 2, Rughavevej, Indre Ringvej og Spangsdal samt lokalcentrene Overlund, Houlkær, Koldingvej 1 og Brogade.

Herudover afrapporteres antallet af butikker og bruttoarealet i den gældende centerstruktur, afgrænset jf. Kommuneplanen.

Figur 0.1 Områder i Viborg kommune



Figur 0.2 Områder i Viborg by



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget primo 2020. Butikkerne er registreret med navn, adresse og branchegruppe.

Branchegrupper

Alle butikker er overordnet kategoriseret inden for **dagligvarer** og **udvalgsvarer** samt **butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper**.

Dagligvarebutikkerne forhandler varer, der forbruges samtidig med at de bruges (kortvarige forbrugsgoder). Det dækker over butikstyper som discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly, Føtex) samt hypermarkedet Bilka. Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, døgnkiosker, kiosker på tankstationer samt fødevarerpecialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostephandlere. Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier og Matas.

Dagligvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Større dagligvarebutikker som hypermarkeder og varehuse har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget som dagligvarebutik.

Udvalgsvarebutikker er butikker, der forhandler varer der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen (langvarige forbrugsgoder). Det er for eksempel forhandlere af tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, hjemmeelektronik, hårde hvidevarer m.v., smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, farve/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

Udvalgsvarebutikkerne er en samlet betegnelse for underbranchegrupperne: beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper er ikke en udtømmende liste, men er defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler og køkkener. (I analysen er møbelbutikker kategoriseret som udvalgsvarebutikker, mens byggemarkeder er medtaget i gruppen af butikker med særlig pladskrævende varer). Inden for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er det i denne analyse alene enheder, der har **et egentligt salgslokale**, der er medtaget. Således er f.eks. bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling ikke medtaget.

En komplet branchefortegnelse fremgår af bilag 1.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Viborg kommune. Opmålingen er i en række tilfælde valideret med oplysninger fra BBR.

Bruttoarealet defineres som i Planloven. Således omfatter det alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften, herunder salgsarealer, personalefaciliteter, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende.

Forbrug – metode

Borgernes forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer er beregnet på områdeniveau på baggrund af ICP's specialkørsler fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse, der baserer sig på interviews med 3.000 husstande i hele Danmark. I Forbrugsundersøgelsen er husstandenes samlede årlige forbrug af såvel varer og tjenesteydelser nedbrudt på omkring 1.200 grupper. Der er således tale om en meget detaljeret beregning af husstandenes forbrug samlet for hele Danmark.

Oplysningerne fra Forbrugsundersøgelsen er bl.a. kombineret med oplysninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal dels i hele kommunen, dels i de enkelte områder.

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året 2019 samt 2032.

Seneste befolkningsprognose fra Viborg Kommune er anvendt.

Omsætning - metode

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2019 er for hver enkelt butiks vedkommende indhentet ved direkte henvendelse til butiksindehaverne under ICP's rekognoscering. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Omsætningen er opgivet incl. moms.

I opgørelsen indgår kun detailhandelsomsætning. Således indgår alene kioskvarer i tankstationer. I slagterbutikker er frtaget catering og diner transportable samt i for eksempel bager og apotek er frtaget udsalg til andre enheder. Det er alene apotekers omsætning inden for frihandelsvarer, der er medtaget.

Omsætningen i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fordeles efter hvorvidt der er tale om dagligvareomsætning (dagligvarer i planteskoler, byggemarkeder etc.) eller udvalgswareomsætning (udvalgswareomsætning i byggemarkeder og tømmerhandler).

Herudover er kun medtaget detailhandelsomsætning til salg til private som vedrører den enkelte butik.

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

Omsætningen er for de enkelte butikker opdelt i de to hovedbranche-grupper dagligvarer og udvalgsvarer. Således sælger blandt andet discountbutikker, supermarkeder og varehuse varer inden for alle fire branchegrupper.

Handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i en kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen eller dækningsgraden. Handelsbalancen er med andre ord et bruttotal, som ikke afspejler, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder.

Handelsbalancen viser således, om der er overskud eller underskud i forholdet mellem omsætningen og forbruget, og kan således godt overstige 100%.

Bilag 1
Branchefortegnelse
detailhandel

DAGLIGVARER

- 471110 Købmænd og døgnkiosker
- 471120 Supermarkeder
- 471130 Discountforretninger
- 471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 472100 Frugt- og grøntforretninger
- 472200 Slagter- og viktualieforretninger
- 472300 Fiskeforretninger
- 472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
- 472500 Detailhandel med drikkevarer
- 472600 Tobaksforretninger
- 472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 473000 Servicestationer med kiosk
- 477300 Apoteker
- 477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstyrs- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

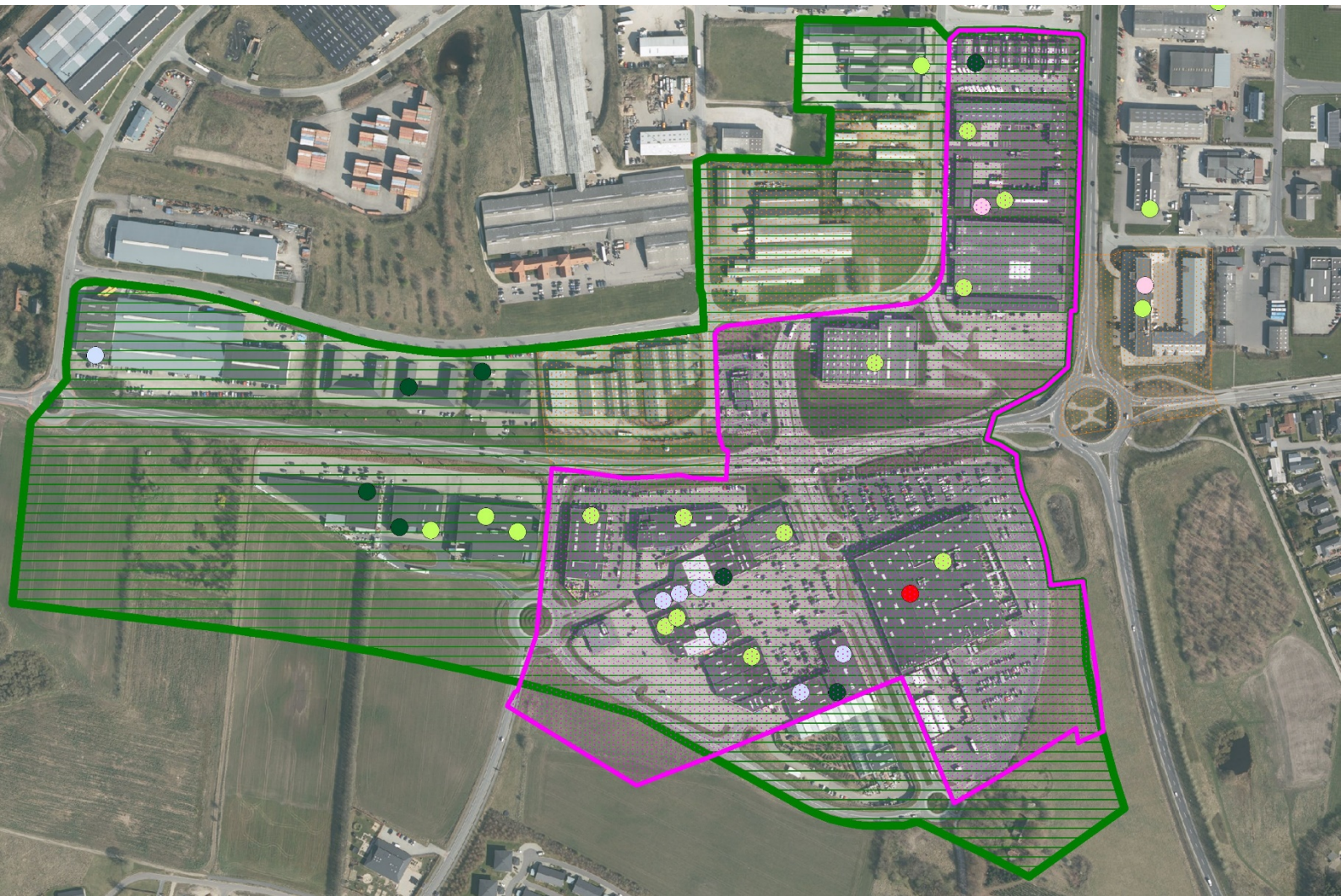
- 474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 Radio- og tv-forretninger
- 475210 Farve- og tapetforretninger
- 475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
- 475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475910 Møbelforretninger
- 475920 Boligtekstilforretninger
- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salgslokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videooptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj
- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planterforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelselementer



Udvidelse af Viborg aflastningsområde

Redegørelse

Januar 2021

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Redegørelse	3
2. Detailhandelen i opland og influensområdet	20
3. Befolknings og forbrugsforhold	30

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel



Viborg Storcenter

Redegørelse Udvidelse af Viborg aflastningsområde

Viborg kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) opfylde redegørelseskravene i forbindelse med udvidelse af det eksisterende aflastningsområde i Viborg.

ICP har fulgt redegørelseskravene ved udlæg og udvidelse af aflastningsområder i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning", september 2017 i henhold til planloven § 11 e stk. 3 og stk. 4.

Ifølge vejledningen skal redegørelsen indeholde en redegørelse for det kundedgrundlag, som aflastningsområdet skal baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til.

Herudover skal redegørelsen indeholde en vurdering af:

- Hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne.
- Hvordan det planlagte aflastningsområde, blandt andet set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.
- Hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne.

Vurderingerne for Viborg kommune er foretaget på baggrund af detailhandelsanalysen for Viborg kommune fra 2020.

I oplandet udenfor Viborg kommune og i influensområdet er foretaget en rekognoscering af detailhandelen med udgangspunkt i de senest gennemførte detailhandelsanalyser. Her er antallet af butikker registreret, ligesom omsætning og bruttoareal er vurderet i de relevante brancher.

Befolkningsudviklingen er beskrevet og forbrugsberegningerne er udført på baggrund af ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt befolkningsprognoserne fra Viborg kommune og Danmarks Statistik.

Konklusion

Viborg bymidte skal fortsat være det største udbudspunkt i Viborg kommune med et spændende byliv og et varieret butiksudbud af både dagligvarer og mindre udvalgswarebutikker. Aflastningsområdet Viborg skal derimod indeholde de store udvalgswarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i en bymidte.

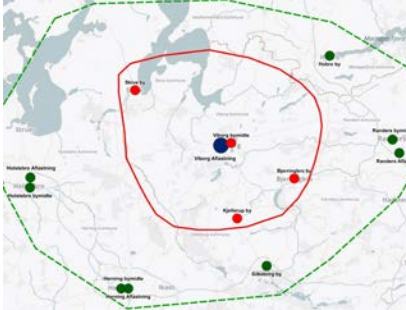
For at sikre en hensigtsmæssig udvikling af detailhandelen i Viborg ønskes aflastningsområdet udvidet fra en maksimal samlet ramme på 46.275 m² til i alt 100.000 m². Det vil betyde en udvidelse på 33.700 m² med store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, da aflastningsområdet i dag indeholder 66.300 m² detailhandel. En udvidelse vil overordnet set styrke detailhandelsudbuddet i Viborg og vil forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i oplandet.

Det vurderes, at konsekvenserne for udvalgswarebutikkerne i Viborg bymidte er relativt begrænsede og har begrænset betydning for bylivet, da hovedparten af butikkerne i Viborg bymidte har en anden profil end de store udvalgswarebutikker i Viborg aflastningsområde.

For at sikre, at Viborg aflastningsområde fortsat alene indeholder store udvalgswarebutikker fastholdes et butiksareal på min. 500 m² i udvidelsen af aflastningsområdet.

Det vurderes, at en udvidelse af Viborg aflastningsområde sker i overensstemmelse med formålet med detailhandelsplanlægningen i Viborg med et mål om varieret butiksliv i bymidten samt en effektiv butiksstruktur.

Opland og influensområde



Kundegrundlag og opland

Oplandet til Viborg aflastningsområde vurderes primært at bestå af Viborg kommune, samt den sydligste del af Skive kommune og det nordligste Silkeborg kommune omkring Kjellerup. I det samlede opland bor 135.500 personer, hvoraf ca. 47.000 personer bor i Viborg by.

Kundegrundlaget til Viborg aflastningsområde på 135.500 indbyggere vurderes at være tilstrækkeligt til udvidelsen af aflastningsområdet i Viborg til 100.000 m² til store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Viborg bymidte.

Effekter på butiksforsyningen, oplands -og konkurrence-effekten

Udvidelsen af Viborg aflastningsområde forventes at opnå en omsætning på 307 mio. kr. i 2027.

I Viborg aflastningsområde i øvrigt forventes de eksisterende butikker at miste 78 mio. kr. svarende til et fald på 8 % i forhold til 0-alternativet. Det forventes, at enkelte butikker vil flytte til en bedre placering i udvidelsen. Det vurderes primært at få betydning for butikker inden for samme branche, men de forringede driftsvilkår vurderes ikke at medføre lukningstruede butikker i Viborg aflastningsområde.

Udvalgsvarebutikkerne i Viborg bymidte vurderes at miste 2 % af udvalgsvareomsætningen, svarende til 14 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det vurderes ikke at medføre lukningstruede butikker i Viborg bymidte. Det vil sige aflastningsområdet ikke vurderes at medføre en funktionstømning af bymidten.

I Viborg by i øvrigt forventes udvalgsvareomsætningen at falde 84 mio. kr. svarende til et fald på 16 % i forhold til 0-alternativet. Det skyldes primært, at enkelte store udvalgsvarebutikker i Viborg by i øvrigt forventes at flytte til en placering med bedre parkering, synlighed og tilgængelighed i aflastningsområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at den øgede konkurrence vil medføre enkelte lukningstruede butikker i Viborg by i øvrigt.

Samlet set vurderes Viborg by i alt at styrke detailhandelen med udvidelsen af Viborg aflastningsområde med 131 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det svarer til en omsætningsstigning på 6 % i 2027.

I oplandet i øvrigt uden for Viborg by vurderes udvalgsvareomsætningen at falde 23 mio. kr. svarende til et fald på 4 % i forhold til 0-alternativet. Det forventes ikke umiddelbart at medføre lukningstruede butikker i oplandet i øvrigt.

I influensområdet i alt vurderes udvalgsvareomsætningen at falde 104 mio. kr., blandt andet som følge af, at borgerne i Viborg Kommune vil handle mere lokalt samt at borgerne i Skive og Kjellerup i højere grad vælger Viborg på bekostning af de øvrige større udbudspunkter Herning, Holstebro og Silkeborg.

Samlet set forventes Viborg by at øge sin position i markedsområdet og forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i oplandet. Handelsbalancen for Viborg by forventes at stige fra 149 % i 0-alternativet i 2027 til 157 % i Hoved-alternativet.

Tabel 1.1 Sammenfattende konsekvensvurdering ved udvidelse af Viborg aflastningsområde

Hensyn	På kort sigt (Horisontår 2027)	På langt sigt
Styrket konkurrence til fordel for forbrugerne	Dagligvarer: Ingen effekt Udvalgsvarer: Lille effekt	Nogen betydning på udvalgsvarerområdet
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikter	Der flyttes 14 mio. kr. fra butikkerne i Viborg bymidte, 78 mio. kr. fra aflastningsområdet i øvrigt og 84 mio. kr. fra butikker i Viborg by i øvrigt og 23 mio. kr. fra oplandet i øvrigt og 104 mio. kr. fra byer i influensområdet	Risiko for at enkelte butikker lukker i Viborg by i øvrigt
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne	Handelsbalancen for udvalgsvarer i alt i Viborg by forventes at stige fra 149 % i 0-alternativet i 2027 til 157 % i Hoved-alternativet	Viborg by fastholder positionen som primært udbudspunkt i kommunen

Udvidelse af Viborg aflastningsområde

Viborg aflastningsområde er i dag afgrænset til storbutiksområdet Holstebrovej 79-81 og Christiansminde samt Livøvej 1-13. På Holstebrovej ligger Bilka, Plantorama og de øvrige butikker i Viborg Storcenter samt Elgiganten og Harald Nyborg. På Livøvej 1-13 ligger de store møbelbutikker Selta samt en række køkkenbutikker, outletbutikker og genbrugsbutikker.

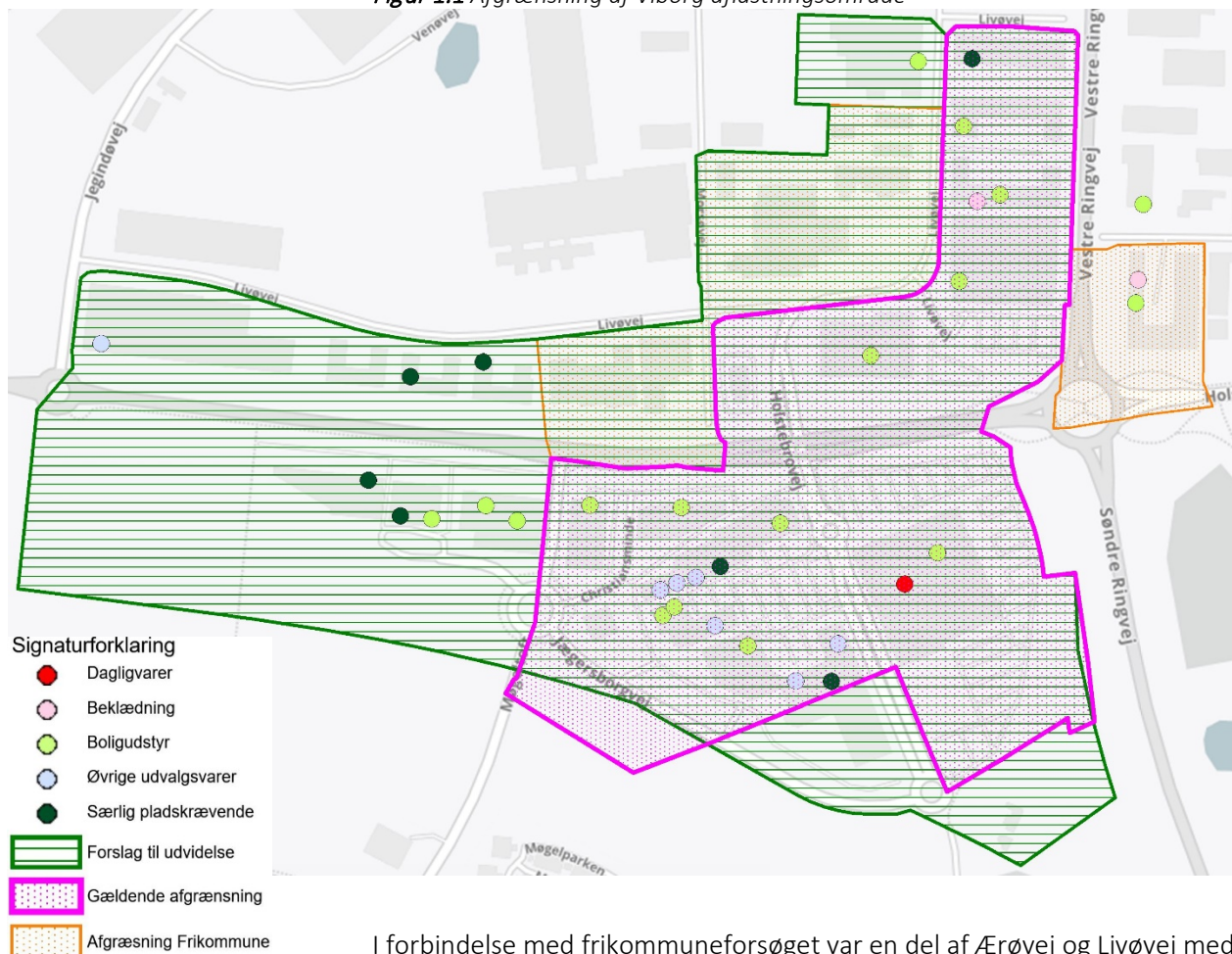
De øvrige store udvalgswarebutikker i området i Center Vest med Ilva, My Home og Jem & Fix, som ligger som nabo til Viborg Storcenter ligger ikke i den nuværende afgrænsning af aflastningsområdet.

Ligeledes er den øvrige del af Livøvej med blandet andet Karup Møbler og den vestlige del af Livøvej med MID Hobby er ikke en del af i den nuværende afgrænsning. Herudover er kun halvdelen af Plantorama på Holstebrovej omfattet af det nuværende aflastningsområde.

Viborg aflastningsområde ønskes udvidet således, at det omfatter de nuværende store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ligger i området omkring Viborg Storcenter, samtidig ønskes den maksimale ramme til detailhandel hævet, så der er mulighed for et sammenhængende område for store udvalgswarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varer, som ikke naturligt kan indpasses i Viborg bymidte.

Figur 1.1 viser den foreslåede afgrænsning af Viborg aflastningsområde samt den nuværende afgrænsning.

Figur 1.1 Afgrænsning af Viborg aflastningsområde



I forbindelse med frikommuneforsøget var en del af Ærøvej og Livøvej med i afgrænsningen af aflastningsområdet. I udvidelsen af Viborg aflastningsområde ønskes hele Livøvej som en del af aflastningsområdet, mens Ærøvej ønskes fastholdt som område til særligt pladskrævende.

Den eksisterende ramme til detailhandel er opbrugt i det nuværende aflastningsområde, da den maksimale ramme til detailhandel i det nuværende aflastningsområde er 46.275 m². Ifølge detailhandelsanalysen for Viborg kommune 2020 var der en negativ restrummelighed på godt 4.000 m². I arealopgørelsen er det fulde bruttoareal for Plantorama medtaget, til trods for at en stor del af bygningen ligger udenfor afgrænsningen.

For at imødekomme efterspørgslen til etablering af den type butikker som ikke naturligt kan indpasses i bymidten, vurderes en udvidelse af rammen til detailhandel til i alt 100.000 m² at kunne sikre en god balance i centerstrukturen i Viborg by.

Tabel 1.2 viser arealregnskabet for det udvidede Viborg aflastningsområde. I det nuværende aflastningsområde ligger i alt 50.300 m² detailhandel. Heraf er langt hovedparten udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer.

I udvidelsen af Viborg aflastningsområde indgår 16.000 m² eksisterende detailhandel, heraf er hovedparten placeret i Center Vest med møbelbutikkerne Ilva, My Home, Sengespecialisten og Jem&Fix. På Livøvej i øvrigt ligger blandt andet møbelbutikken Karup Møbler og e-handelsvirksomheden MID-Hobby, som også har en stor fysisk butik med legetøj.

Det forudsættes, at aflastningsområdet udvides til i alt 100.000 m² detailhandel, hermed udvides med i alt 33.700 m².

Tabel 1.2 Viborg aflastningsområde – Arealregnskab

	Bruttoareal m ²
Eksisterende butikker i Viborg aflastningsområde	50.300
Eksisterende butikker udvidelsen af Viborg aflastningsområde	16.000
Eksisterende detailhandel i alt	66.300
Fremtidig udvidelse	33.700
Ny samlet ramme for aflastningsområde Viborg	100.000

Det forudsættes, at den type butikker, der vil etableres i aflastningsområdet, er store udvalgswarebutikker primært inden for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, som for eksempel hårde hvidevarer, byggemarked, dyreartikler, køkkener, babyudstyr, møbler og boligtilbehør. Det forudsættes, at butikkerne har en minimumsstørrelse på 500 m².

Det forudsættes desuden, at der ikke gives mulighed for etablering af yderligere dagligvarebutikker i Viborg aflastningsområde.

Tabel 1.3 er et eksempel på butiksmix i aflastningsområdet. De fleste butikker vil være nyetableringer i kommunen, mens enkelte vil være flytninger fra andre placeringer i Viborg by.

Det forudsættes, at der etableres optimale parkerings-, adgangs- og tilkørselsforhold til området.

Tabel 1.3 Eksempel på butiksmix i Viborg aflastningsområde

	Bruttoareal m ²
Eksisterende butikker	66.300
Byggemarked	15.000
Elektronik	3.000
Autoudstyr	7.000
Møbler	1.000
Elektronik	1.500
Cykler	1.000
Planteskole	3.000
Køkkener	1.200
Køkkener	1.000
I alt	33.700

Tilgængelighed til Viborg aflastningsområde

Hovedparten af kunderne til Viborg aflastningsområde kommer med bil. Især til Viborg Storcenter og Bilka er der en god tilgængelighed med en stor fælles parkeringsplads. I det øvrige område er parkeringspladser direkte udenfor de enkelte butikker.

For den offentlige transport er der busstop centralt i området på Holstebrovej og ved Bilka både for busruter internt i Viborg by samt regionale busser til henholdsvis Holstebro og Randers.

Der er mulighed cykelparkering udenfor de fleste butikker, og cykelstier direkte til området.

Vurdering af kundegrundlag og opland

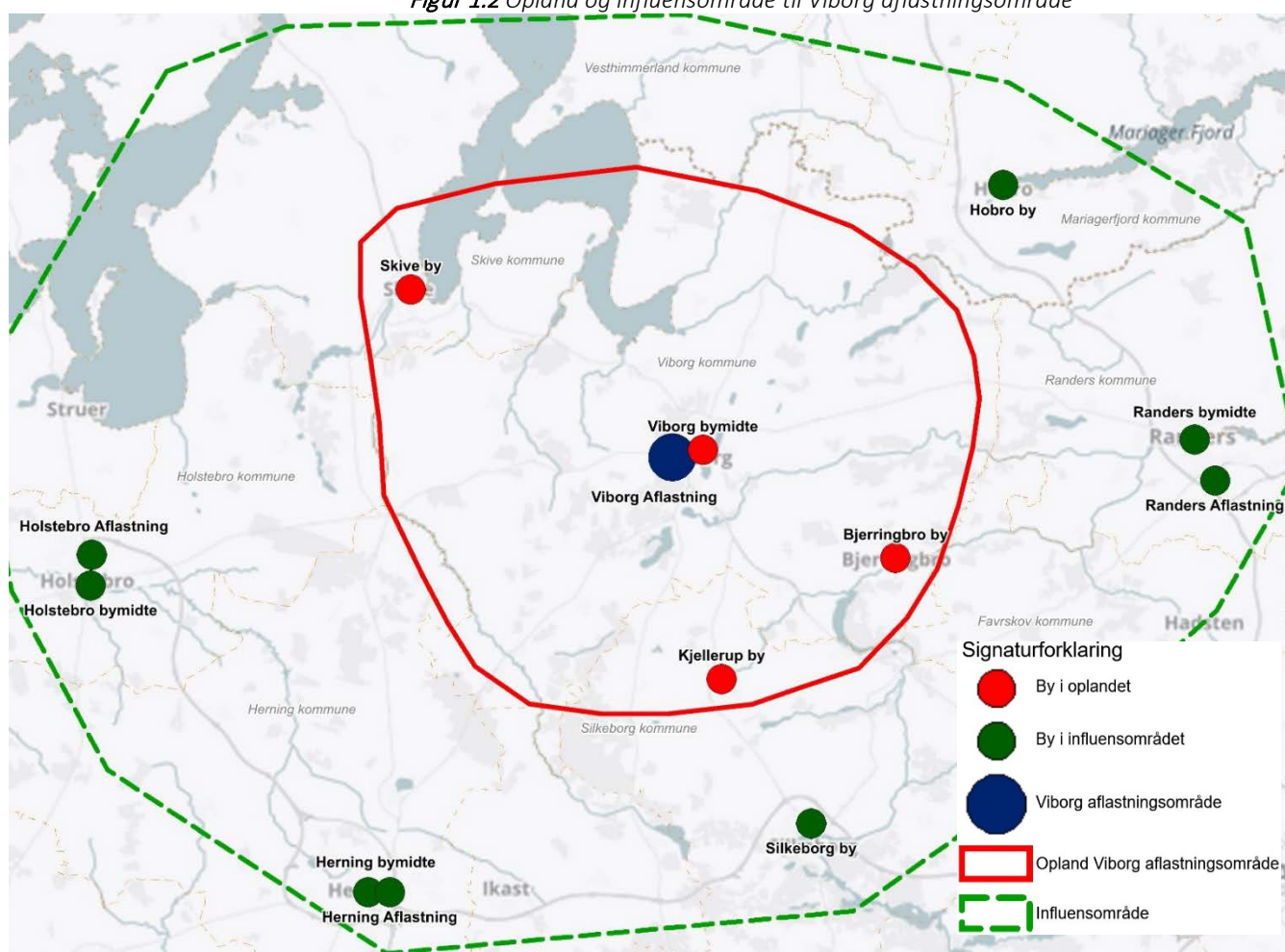
Opland og influensområde

Et udbudspunkts opland for udvalgsvarer er defineret som det område, hvor størstedelen af forbrugerne vil vælge dette udbudspunkt for at shoppe udvalgsvarer.

Det er ICP's vurdering, at oplandet til Viborg aflastningsområde er Viborg kommune samt den sydligste del af Skive kommune og det nordligste Silkeborg kommune omkring Kjellerup. I det samlede opland bor 135.500 personer, hvoraf ca. 47.000 personer bor i Viborg by.

I oplandet ligger byerne Bjerringbro, Skive og Kjellerup med et vist udbud af udvalgsvarer.

Figur 1.2 Opland og influensområde til Viborg aflastningsområde



Influensområdet er det område, hvor Viborg aflastningsområde vil få en målbar konsekvens i forhold til udvalgswareomsætning, idet byerne i influensområdet delvis har samme oplandsområde som Viborg. Influensområdet til Viborg består af byerne Holstebro, Silkeborg, Herning, Hobro samt Randers, jf. figur 1.2.

Det vurderes ikke detailhandelen i hverken Ikast, Struer og Hadsten bliver påvirket af udvidelsen af Viborg aflastningsområde.

Viborg aflastningsområde forventes ikke i væsentlig grad at kunne tiltrække forbrugere fra byerne i influensområdet, men vurderes at kunne medvirke

til, at færre kunder fra oplandet (Viborg, Skive og Kjellerup) besøger især Herning, Holstebro, Silkeborg og Randers på bekostning af flere ture til Viborg.

Viborg kan nås inden for omkring 30 minutters kørsel fra hovedparten af byerne i oplandet. Mod øst ligger Bjerringbro by 25 km (23 min. kørsel) fra Viborg. Mens Skive mod nordvest ligger 30 km (30 min. kørsel) væk og Kjellerup mod syd ligger 21 km (20 min. kørsel) fra Viborg.

Tabel 1.4 viser den samlede ramme til butiksformål samt kundegrundlaget i Viborg by og antal indbyggere i oplandet. Kundegrundlaget til Viborg aflastningsområde på 135.500 indbyggere vurderes at være tilstrækkeligt til udviklingen af aflastningsområdet i Viborg til 100.000 m² til store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Viborg bymidte.

Tabel 1.4 Størrelse på Viborg aflastningsområde og oplandet

	Samlet ramme til butiksformål	Realiseret bruttoareal til butiksformål i aflastningsområdet*	Nyudlæg	Kundegrundlag (antal indbyggere i byen)	Opland (antal indbyggere)**
Viborg aflastningsområde	100.000 m ²	66.300 m ²	33.700 m ²	47.000	135.700

**Bruttoareal til detailhandel incl. butikker med særlig pladskrævende varer*

***Primært opland til aflastningsområdet*

Den nuværende butiksstruktur

I oplandet til Viborg aflastningsområde ligger der i alt 407 udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker (ex. bilforhandlere). Heraf er 126 butikker med boligudstyr og 112 butikker med øvrige udvalgsvarer og 34 bygemarkeder, køkkenbutikker eller planteskoler, mens der er 135 beklædningsbutikker.

Det samlede bruttoareal til udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker er ca. 290.100 m². Det gennemsnitlige bruttoareal på butikkerne i oplandet er 700 m².

I det udvidede Viborg aflastningsområde ligger i dag 30 butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer, heraf er 21 forhandlere af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, 8 butikker med særligt pladskrævende varer og en beklædningsbutik. Herudover ligger butikskonceptet Bilka, som er opdelt i den dagligvarebutik og en udvalgswarebutik med et samlet bruttoareal på 12.500 m². Det samlede bruttoareal til butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer i Viborg aflastningsområde er 61.300 m². Den samlede udvalgswareomsætning var 890 mio. kr. i 2019 og den gennemsnitlige butiksstørrelse var knap 2.000 m².

Viborg bymidte har det største antal dagligvare- og udvalgswarebutikker i Viborg kommune. Her er foruden et bredt og dybt udbud af butikker og kundeorienterede servicefunktioner et omfattende byliv med spisesteder og andre oplevelser. Viborg bymidte har i alt 102 udvalgswarebutikker svarende til 39 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i Viborg kommune.



Det samlede bruttoareal er 37.500 m² og den gennemsnitlige butiksstørrelse er 350 m². Hovedparten af butikkerne i Viborg bymidte er beklædningsbutikker og andre butikstyper end dem som er placeret i Viborg aflastningsområde. Det er butikstyper, som udover tøj- og skobutikker er for eksempel brugskunst, køkkenudstyr, smykkebutikker, optikere, boghandlere og sportsbutikker. Den samlede udvalgswareomsætning var ca. 726 mio. kr. i 2019 i Viborg bymidte.

I Viborg by i øvrigt ligger 42 udvalgswarebutikker og 12 byggemarkeder/køkkenbutikker. Det samlede bruttoareal er 70.500 m², heraf udgør byggemarkederne og køkkenbutikkerne 47.800 m². Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 1.300 m² i Viborg by i øvrigt. Udvalgswarebutikkerne i Viborg by i øvrigt er primært koncentreret langs Vestre Ringvej samt i erhvervsområdet Gl. Skivevej og langs Indre Ringvej. Her ligger enkelte butikker med hårde hvidevarer, lamper, møbler og køkkenbutikker.

Bjerringbro by har i alt 24 udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, heraf er 13 forhandlere af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Butikkerne i Bjerringbro er primært bymidteorienterede butikker til lokalområdets forsyning med særlig fokus på beklædning. I Bjerringbro by ligger blandt andet en butik med hårde hvidevarer og byggemarkedet Jem&Fix. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 350 m², og det samlede bruttoareal er 9.000 m².

I Viborg kommune i øvrigt ligger 52 udvalgswarebutikker med et samlet bruttoareal på 39.500 m² og en gennemsnitlig butiksstørrelse på 600 m². I bymidterne Stoholm, Løgstrup, Skals. Møldrup, Hammershøj, Ørum, Rødkærsbro, Frederiks og Karup ligger i alt 25 udvalgswarebutikker. I hver by ligger typisk et par udvalgswarebutikker hovedsageligt genbrugsbutikker, enkelte optikere, cykelhandler eller andre butikker til lokalforsyning.

I Skive by er omkring 110 udvalgswarebutikker og 5 byggemarkeder/køkkenforhandlere med et samlet bruttoareal på omkring 69.300 m² og en gennemsnitlig butiksstørrelse på 600 m². Hovedparten af butikkerne er beklædningsbutikker og andre bymidteorienterede butikker, men der ligger ligeledes byggemarkeder, forhandlere af hårde hvidevarer og køkkener.

I Kjellerup ligger i alt 26 udvalgswarebutikker og 2 byggemarkeder med et samlet bruttoareal på omkring 12.000 m². Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 700 m², men det skyldes et enkelt stort byggemarked. Udvalgswarebutikkerne er væsentlig mindre.

I influensområdet er især bymidterne og storbutiksområderne (aflastningsområderne) i Herning, Holstebro, Silkeborg og Randers betydende udbudspunkter. I aflastningsområderne er et bredt udbud af store udvalgswarebutikker, mens bymidterne har et bredt udbud af udvalgswarebutikker især beklædningsbutikker. Herning og Randers ligger et overdækket shoppingcenter i aflastningsområderne, som tiltrækker kunder fra et stort opland. Randers har det største udbud af store udvalgswarebutikker og har som den eneste i regionen butikskoncepterne Biltema og Billigblomst. Biltema forventes dog at åbne i Herning i løbet af 2021.

Det store udbud af detailhandel i Aarhus har ligeledes nogen betydning for konkurrencesituationen. Især storbutiksområderne ved Skejby og Tilst samt Aarhus Midtby har et bredt og dybt udbud af udvalgswarebutikker.

Forbrug i markedsområdet

Forbruget af udvalgsvarer i det samlede opland jvf. kortet i figur 1.2 var ca. 3,6 mia. kr. i 2019 og forventes at stige med 17 % frem til 2027, hvor det samlede forbrug vil være ca. 4,2 mio. kr.

Heraf udgjorde forbruget i Viborg by 1,2 mio. kr. i 2019, hvilket forventes at stige til 1,5 mia. kr. i 2027 svarende til en stigning på 23 %.

Vurdering af etablering af Viborg aflastningsområde – effekter på butiksforsyningen

Nedenstående vurderes konsekvenserne for den eksisterende detailhandel i oplandet og influensområdet ved udvidelse af Viborg aflastningsområde.

Konsekvenserne for den eksisterende detailhandel er beregnet for 2027.

Der redegøres for den fulde effekt af udvidelsen af aflastningsområdet, da det i 2027 forudsættes at være fuldt udbygget.

Der beregnes for to forskellige scenarier: Et 0-alternativ og et Hovedalternativ.

Konsekvenserne er alene beregnet for udvalgsvarer.

Det vurderes ikke at få betydning for dagligvareomsætningen i væsentligt omfang, da de store udvalgswarebutikker ikke har dagligvarer af betydning i sortimentet. Der gives herudover ikke mulighed for etablering af yderligere dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

0-alternativ

I 0-alternativet udvides Viborg aflastningsområde ikke.

Hovedalternativ

I Hovedalternativet udvides Viborg aflastningsområde med i alt 33.700 m² detailhandel. I området ligger i dag 66.300 m² detailhandel fortrinsvist store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker.

Det forudsættes etableret omkring 9 yderligere store udvalgsware- og/eller særligt pladskrævende butikker svarende til 33.700 m² detailhandel. Det forudsættes, at butikkerne vil have et minimumsareal på 500 m².

Det forudsættes, at der etableres optimale parkering-, adgangs- og tilkørselsforhold til området.

Forudsætninger

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger om den fremtidige konkurrencesituation i regionen:

- I Herning etableres Billema i sommeren 2021 i det eksisterende aflastningsområde.
- I Holstebro forventes Billema etableret i 2021 i det eksisterende aflastningsområde.
- Detailhandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortiments sammensætning.
- Der etableres ikke andre større detailhandelskoncentrationer i influensområdet frem til 2027.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for henholdsvis Viborg Kommune og Danmarks Statistik.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en årlig mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2027 på 1,25 % for udvalgsvarer. Forbrugsprognosen er beregnet i faste priser.
- Alle omsætningstal er i 2019-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2027 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- Handel via internettet – især for en række udvalgswaregrupper - vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at ca. 30 % af udvalgswareforbruget dækkes ved nethandel i 2027.

Metode

Med udgangspunkt i forbrugsberegningerne og viden om de forskellige udbudspunkters konkurrencemæssige styrker udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster for 2019.

I denne model indlægges forbrugsforudsætningerne for 2027, og der fås et niveau for en omsætning i 2027, såfremt Viborg aflastningsområde ikke udvides.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen, de konkurrerende projekters indflydelse og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2027.

På denne baggrund fremkommer omsætningen i de relevante områder i 0-alternativet.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad etableringen af 33.700 m² nye butikker i en udvidelse af Viborg aflast-

ningsområde vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i oplandet og influensområdet.

Konsekvenser

Tabel 1.5 samt figur 1.3 viser den forventede udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i oplandet og influensområdet fra 2019 til 2027 med og uden en udvidelse af Viborg aflastningsområde.

De fremtidige omsætninger i 2027 er udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2019 priser.

Tabel 1.5 viser eksempelvis, at udvalgswareomsætningen i 2019 var 726 mio. kr. i Viborg bymidte. Hvis aflastningsområdet *ikke* udvides (0-alternativet), forventes omsætningen i Viborg bymidte at være 808 mio. kr. i 2027.

Hvis Hoved-alternativet etableres med i alt 33.700 m² yderligere store udvalgswarebutikker, forventes omsætningen de eksisterende butikker i Viborg bymidte at være 794 mio. kr. i 2027. Det vil sige, at omsætningen vil falde 14 mio. kr. svarende til et fald på 2 % i forhold til 0-alternativet, hvor der ikke etableres yderligere detailhandel i Viborg aflastningsområde.

Tabel 1.5 Forventet udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i opland og influensområde i 2019 samt 2027 (mio. kr. incl. moms)

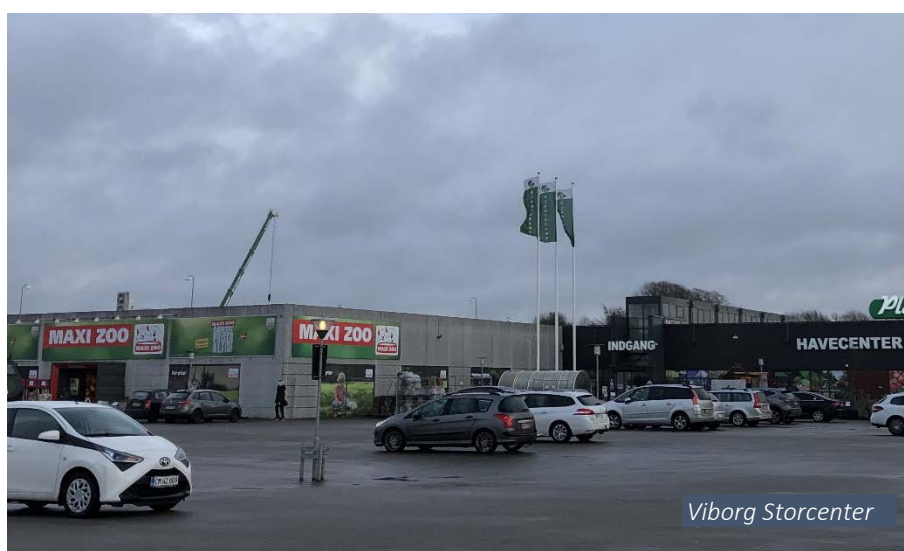
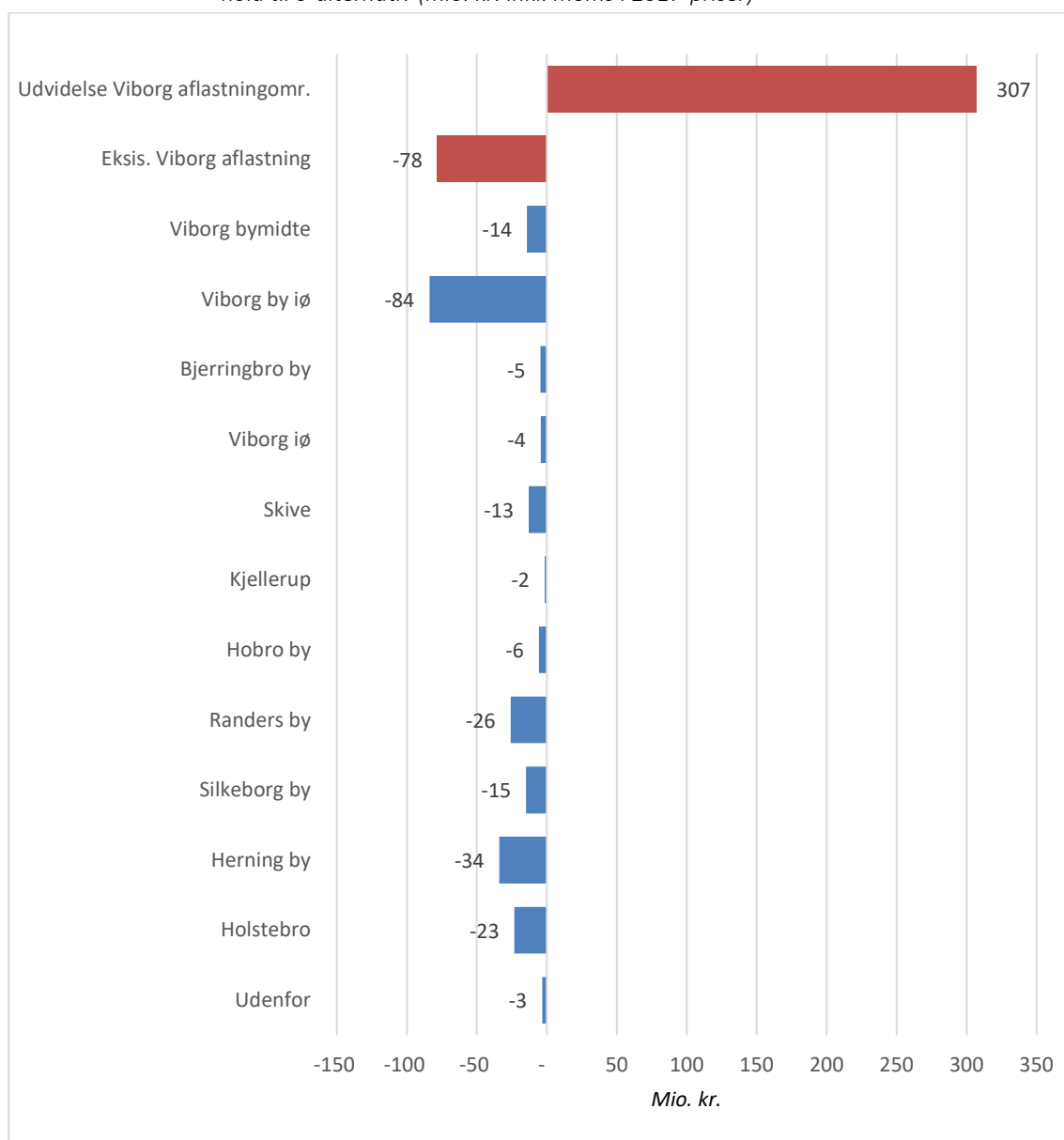
	Bruttoareal 2020***	Omsætning 2019	Omsætning 2027 0-alternativ	Omsætning 2027 Hoved- alternativ	Konsekvens Hoved- alternativ**
Udvidelse Viborg aflastningsområde	33.700	-	-	307	+307
Viborg aflastningsområde	61.300	890	977	899	-78
Viborg aflastningsområde i alt	95.000	890	977	1.206	+229
Viborg bymidte	37.500	726	808	794	-14
Viborg by iø.	70.500	480	510	426	-84
Viborg by i alt (incl. udvidelsen)	195.500	2.096	2.295	2.426	+131
Bjerringbro by	8.400	205	199	190	-5
Viborg iø.	38.100				-4
Viborg i alt (incl. udvidelsen)	242.000	2.301	2.494	2.616	+122
Skive by	69.300	*	*	*	-13
Kjellerup by	12.000	*	*	*	-2
Opland i alt (incl. udvidelsen)	323.300				+107
Hobro by	*	*	*	*	-6
Randers by	*	*	*	*	-26
Silkeborg by	*	*	*	*	-15
Herning by	*	*	*	*	-34
Holstebro by	*	*	*	*	-23
Influensområde i alt	*	*	*	*	-104
I alt	*	*	*	*	+3

* Ikke opgjort

** Forskellen i omsætningen i Hoved-alternativet og 0-alternativet

*** bruttoareal udvalgsvarer og særlig pladskrævende i alt ex. bilforhandlere. Viborg aflastningsområde er ex. dagligvarer i Bilka.

Figur 1.3 Forventet udvikling i udvalgsvareomsætningen Hoved-alternativ i 2026 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2017-priser)



Udvalgsvarer 2027 – 0-alternativet

Det forventes, at konkurrencesituationen generelt bliver skærpet i fremtiden. Det forventes, at udvalgsvarehandelen vil centrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter. Forbrugerne vil også i fremtiden lægge vægt på, at der er et stort vareudbud- og/eller butiksudbud i det enkelte udbudspunkt.

Endvidere forventes internethandel med detailhandelsvarer især i nogle brancher at kunne mærkes i den fysiske detailhandel. Det er forudsat, at 30 % af forbruget af udvalgsvarer dækkes ved køb på internettet i 2027, mens ca. 23 % af forbruget blev dækket ved køb i e-handelsbutikker i 2019. Nogle butikker og brancher vil naturligvis blive ramt hårdere end andre. Det er ICP's vurdering, at den øgede internethandel vil ramme alle udvalgsvarebutikker.

Den øgede koncentrationstendens og den øgede e-handel betyder, at de største udbudspunkter herunder Viborg bymidte, Holstebro, Randers, Silkeborg og Herning vil blive styrket på bekostning af de mindre udbudspunkter. I 0-alternativet forventes udvalgsvareomsætningen i 2027 derfor at falde i forhold til 2019 i alle mindre byer.

I Viborg forventes omsætningen at stige i Viborg bymidte både på grund af befolkningsstigning og på grund af et øget fokus på Viborg bymidte. Bjerringbro bymidte forventes fortsat at være et betydeligt udbudspunkt for forbrugerne i Bjerringbro området.

Samlet set forventes udvalgsvareomsætningen i Viborg by at stige 9 % i perioden 2019 til 2027, og den forventes at være nogenlunde konstant i Bjerringbro, mens udvalgsvareomsætningen i Viborg kommune i øvrigt forventes at falde omkring 8 % i perioden 2019 til 2027 i 0-alternativet.

Udvalgsvarer 2027 – Hoved-alternativet

Hvis det eksisterende aflastningsområde i Viborg udvides og der etableres yderligere 33.700 m² store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, vil det få betydning for detailhandelen i oplandet.

Det vurderes, at de nye butikker i Viborg aflastningsområde vil opnå en udvalgsvareomsætning på 307 mio. kr. i 2027.

Omkring 78 mio. kr. forventes at blive taget fra de eksisterende butikker i **Viborg aflastningsområde** svarende til et fald på omkring 8 % i forhold til 0-alternativet. Således vil udvalgsvareomsætningen falde fra 977 mio. kr. i 0-alternativet i 2027 til 899 mio. kr. i Hoved-alternativet. Dette dækker over en øget konkurrence med etablering af lignende koncepter inden for blandt andet møbler, hårde hvidevarer, radio/tv og autoudstyr. Herudover kan det ikke udelukkes, at enkelte vil flytte til en bedre placering i udvidelsen af aflastningsområdet.

Samlet set vil Viborg aflastningsområde dog blive styrket med etableringen af yderligere 33.700 m² udvalgsvarer og særligt pladskrævende butikker.

Hovedparten af omsætningen vil blive taget fra de eksisterende butikker i **Viborg by i øvrigt**. Her vil udvalgsvareomsætningen falde 16 % svarende til 84 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det vurderes, at enkelte eksisterende butikker vil flytte fra øvrige placeringer i Viborg by i øvrigt til bedre, større og mere attraktive placeringer i Viborg aflastningsområde. Nogle af de fraflyttede lokaler vil blive anvendt af anden detailhandel, mens lokaler med dårlig tilgængelighed eller udformning ikke vil blive genanvendt til detailhandel.

Med de forringede driftsforhold kan det ikke udelukkes, at enkelte store udvalgswarebutikker eller særligt pladskrævende butikker i Viborg by i øvrigt vil være lukningstruede.

Butikkerne i **Viborg bymidte** forventes at miste 14 mio. kr. i omsætning i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 2 % for de eksisterende butikker. Det er ICP's vurdering, at konsekvenserne for udvalgswarebutikkerne i Viborg bymidte er relativt begrænsede og har begrænset betydning for bylivet, da hovedparten af butikkerne i Viborg bymidte har en anden profil end de store udvalgswarebutikker i Viborg aflastningsområde.

Samlet set vurderes **Viborg by i alt** at styrke detailhandelen med udvidelsen af Viborg aflastningsområde med 131 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det svarer til en omsætningsstigning på 6 % i 2027.

Oplandet udenfor Viborg by vurderes at miste 24 mio. kr. i 2027 i forhold til 0-alternativet. **Bjerringbro by** forventes at miste 5 mio. kr. i omsætning, hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 2 – 4 %. Butikkerne i **Viborg kommune i øvrigt** vurderes at miste 4 mio. kr., hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 5 – 7 %. Det vil forringe driftsvilkårene i butikkerne, men vurderes ikke at medføre lukningstruede butikker, da de store udvalgswarebutikker i forvejen er koncentreret i Viborg by.

I **Skive by** forventes udvalgswareomsætningen at falde ca. 13 mio. kr., hvilket svarer til et fald på 2 – 4 % i forhold til 0-alternativet. I Kjellerup vurderes omsætningen at falde omkring 2 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

Det er især turen til de store udvalgswarebutikker i Herning, Silkeborg, Holstebro og Randers, som forbrugerne i oplandet til Viborg i højere grad vil skifte ud med et besøg i butikkerne i Viborg aflastningsområde som det lokale alternativ. Denne øgede indhandling i byen med flere kunder i aflastningsområdet, kan få positiv afsmitning på den øvrige detailhandel i Viborg by.

Samlet set vurderes detailhandelen i **Herning** at miste 34 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, hvilket er knap 2 % af den samlede omsætning i Herning by. Omsætningen vurderes især at blive taget fra de store udvalgswarebutikker i aflastningsområdet, og i mindre omfang fra HerningCentret. Det vurderes ikke at få betydning for udvalgswareomsætningen i Herning bymidte, der har en anden type butikker.

Randers vurderes at miste omkring 26 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på under 1 %. Det vurderes primært at blive taget fra de store udvalgswarebutikker i Randers Syd.

Holstebro by vurderes at miste 23 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, mens **Silkeborg** vurderes at miste 15 mio. kr. svarende til under 1 %.

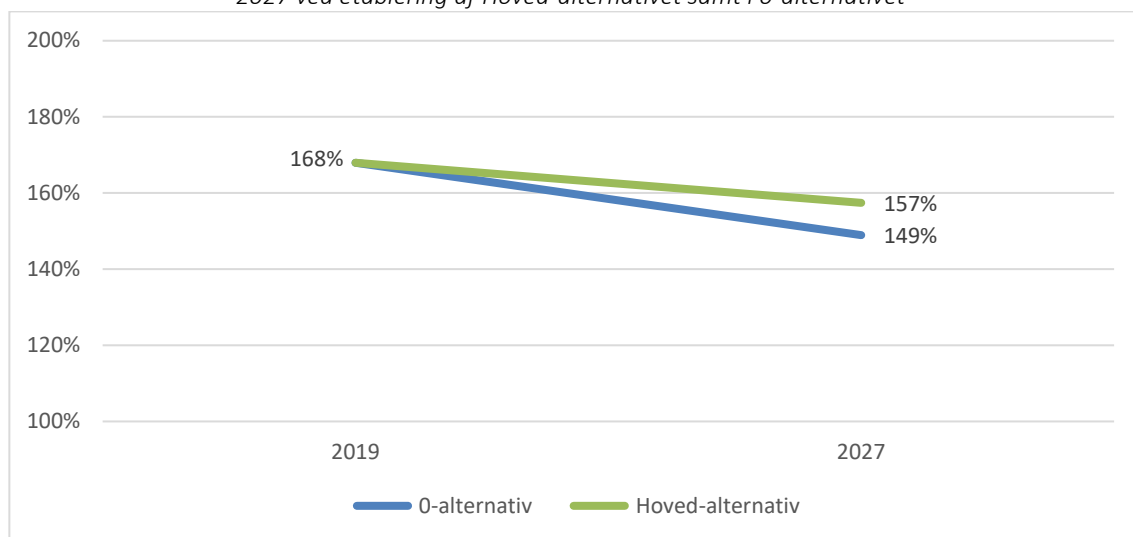
Omkring 3 mio. kr. af omsætningen i udvidelsen vurderes at stamme fra butikker, som ligger uden for oplandet og influensområdet, blandt andet fra turister eller andre besøgende i området, og derfor vil konsekvenserne ikke være målbare for de enkelte butikker udenfor området.

Konsekvenser for handelsbalancen i Viborg by

Udvidelsen af Viborg aflastningsområde kan opsummeres i den forventede udvikling i handelsbalancen i Viborg by i de to forskellige alternativer, jf. figur 1.4.

Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget af udvalgsvarer i Viborg by.

Figur 1.4 Forventet udvikling i handelsbalancen for udvalgsvarer i Viborg by 2019 og 2027 ved etablering af Hoved-alternativet samt i 0-alternativet



Hvis aflastningsområdet ikke udvides (0-alternativet), forventes handelsbalancen for udvalgsvarer at falde fra 168 % i 2019 til 149 % i 2027 i Viborg by. Dette skyldes primært en fortsat øget e-handel. E-handel med udvalgsvarer forventes at udgøre 30 % af forbruget i 2027 svarende til godt 900 mio. kr. i Viborg kommune, mens den i 2019 udgjorde ca. 23 % svarende knap 600 mio. kr. Samtidig forventes en øget konkurrencesituation mod de større byer.

Hvis Hoved-alternativet realiseres, vil Viborg by øge handelsbalancen for udvalgsvarer i 2027 i forhold til 0-alternativet fra 149 % til 157 %. Hermed vil Viborg by i højere grad fastholde sin position som kommunens primære indkøbssted for udvalgsvarer.

Handelsbalancen for udvalgsvarer for hele Viborg kommune var i 2019 89 %, som forventes at falde til 82 % i 0-alternativet. Hvis Viborg aflastningsområde udvides, vurderes handelsbalancen at være 86 % i Viborg kommune i 2027.

Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser

Et af formålene med udlæg og udvidelse af aflastningsområder er at skabe øget konkurrence i detailhandelen og dermed et større vareudbud og lavere priser til forbrugerne.

Med udgangspunkt i beregningsmetoden i Vejledningen om detailhandelsplanlægning¹ har ICP foretaget en overordnet vurdering af aflastningsområdets betydning for priskonkurrencen ved etablering af Hoved-alternativet, fj. figur 1.5.

Det vurderes, at andelen af den eksisterende udvalgswareomsætning i oplandet, der vil flytte til aflastningsområdet, udgør 6,5 % af omsætningen i Hoved-alternativet.

Det gennemsnitlige bruttoareal til butikker i oplandet i alt er 710 m², mens den gennemsnitlige butiksstørrelse er knap 3.700 m² i butikkerne i udvidelsen af Viborg aflastningsområde. Dermed vil butikkerne vil være 5,3 gange større.

Ifølge modellen til beregning af effekten af et aflastningsområde vurderes den konkurrencemæssige effekt at være Lille i Hoved-alternativet. Det vil si-ge, at den øgede konkurrence ved udvidelsen af Viborg aflastningsområde i form af lavere priser, bredere vareudbud, højere produktkvalitet, bedre kundeservice eller øget innovation vil være Lille for forbrugerne.

Det er ICP's vurdering, at etablering af yderligere store udvalgswarebutikker i Viborg, som forbrugerne i dag skal køre til Randers for at besøge og som etableres i Herning og Holstebro, overordnet set vil styrke detailhandelen i Viborg og dermed forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne.

Figur 1.5 Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer Hoved-alternativet

Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer		Anslået konkurrencemæssige effekt
Hvor stor en andel af den eksisterende omsætning i bymidten og oplandet flyttes ud i aflastningsområdet?		
Andel omsætning der flyttes	6,5 %	Den konkurrencemæssige effekt for forbrugerne anslås at være: Lille
Hvad forventes forskellen at være på det gennemsnitlige butiksareal i aflastningsområdet sammenlignet med det gennemsnitlige butiksareal i eksisterende butikker i bymidten og oplandet?		
Procentvis forskel i gns. butiksareal	525 %	
Hvad er det gennemsnitlige antal butikker inden for de tilstedeværende brancher i bymidten og oplandet (fx tøj, isenkram etc.)?		
Gns. antal butikker pr. branche	6,3	
Hvor stor en andel af efterspørgslen i kommunen dækkes af e-handel?		
Andel af efterspørgslen der er E-handel	30 %	

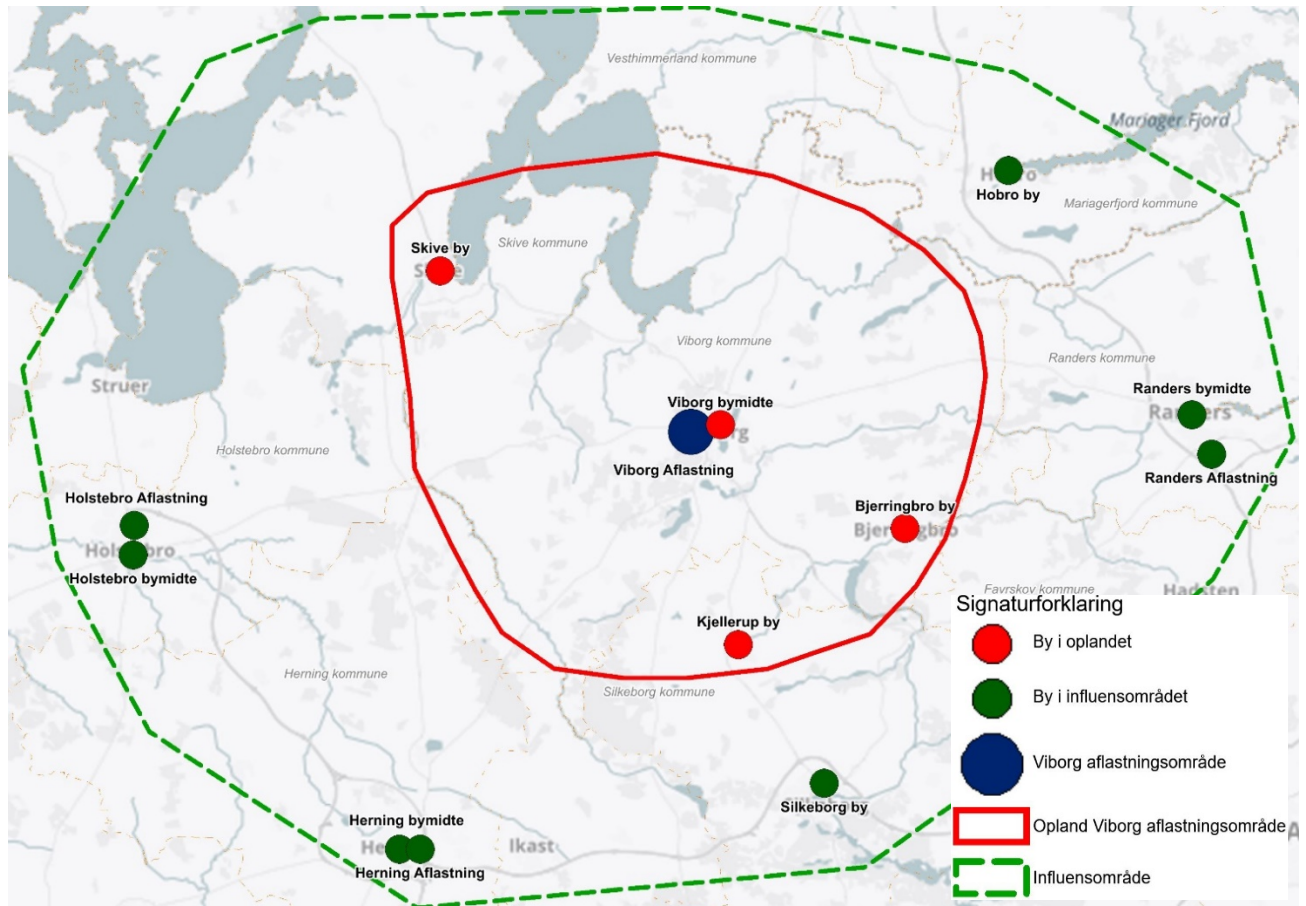
¹ "Vejledning om detailhandelsplanlægning, Erhvervsstyrelsen september 2017

<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-detailhandelsplanlaegning-2017>



Gravene, Viborg bymidte

Detailhandelen i oplandet og influenzområdet





Detailhandelen i oplandet

Nedenfor skitseres den nuværende detailhandel med udvalgsvarer og særlig pladskrævende butikker i oplandet til Viborg aflastningsområde.

Udvalgsvarer er opdelt i beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, mens særlig pladskrævende varer er vist selvstændigt for byggemarkeder, planteskoler og køkkenbutikker, som er den type butikker, som vil etableres i udvidelsen af Viborg aflastningsområde.

Udbuddet af udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker er vist for de enkelte byer. Det vil sige både for bymidten samt eventuelle storbutiksområder og enkeltstående butikker.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal, eventuelle kontorer samt lager- og personalerum.

Viborg bymidte kan tilbyde et bredt udbud af både udvalgswarebutikker, dagligvarespecialbutikker og kundeorienterede servicebutikker. I alt har bymidten 102 udvalgswarebutikker, heraf er godt halvdelen beklædningsbutikker. I alt er der 22 butikker med boligudstyr og 27 butikker med øvrige udvalgsvarer. Langt hovedparten af butikkerne er bymidteorienterede butikker som ikke er i direkte konkurrence med de store udvalgswarebutikker placeret i aflastningsområdet. Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Viborg bymidte er 37.500 m², heraf udgør beklædning 43 %. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er godt 350 m².

I det udvidede Viborg aflastningsområde er i alt 23 udvalgswarebutikker og 8 butikker med særligt pladskrævende varer. Udvalgswarebutikkerne er hovedsageligt kendte kædebutikker som Elgiganten, Ilva, BR, Jysk, Plantorama, BabySam, Harald Nyborg, T Hansen og Skousen. Herudover ligger hypermarkedet Bilka er opdelt i en dagligvarebutik og udvalgswarebutik.

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer og særlig pladskrævende i det udvidede Viborg aflastningsområde er 61.300 m², hvilket udgør 36 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Viborg by. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 2.000 m² for udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker i alt.

I Viborg by i øvrigt er 42 udvalgswarebutikker og 12 byggemarkeder/køkkenbutikker. Enkelte især køkkenbutikker og bilforhandlere er koncentreret langs Vestre Ringvej samt i erhvervsområderne ved Gammel Ski-vej og Marsk Stigsvej. I Viborg by i øvrigt er i alt 70.500 m² til udvalgsvarer

og særligt pladskrævende varer excl. bilforhandlere. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 1.300 m².

I Bjerringbro by er i alt 24 udvalgswarebutikker, heraf er 9 beklædningsbutikker. I Bjerringbro ligger desuden ét Jem & Fix byggemarked. I Bjerringbro by er i alt 8.400 m² til udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer excl. bilforhandlere. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er godt 350 m².

I Viborg kommune i øvrigt er i alt 49 udvalgswarebutikker og 3 byggemarkeder. I bymidterne Stoholm, Løgstrup, Skals. Møldrup, Hammershøj, Ørum, Rødkærsbro, Frederiks og Karup ligger i alt 30 udvalgswarebutikker. I hver by ligger typisk et par udvalgswarebutikker hovedsageligt genbrugsbutikker, enkelte optikere, cykelhandlere eller andre butikker til lokalforsyning.

I Viborg kommune i øvrigt er i alt 38.100 m² til udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer excl. bilforhandlere. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 600 m².

Tabel 2.1, 2.2 og 2.3 viser henholdsvis antal, bruttoareal og gennemsnitlig butiksstørrelse for de enkelte udbudspunkter for udvalgsvarer og særlig pladskrævende butikker i oplandet.

Tabel 2.1 Antal butikker med udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker 2020 fordelt på udbudspunkter i oplandet

	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer i alt	Særlig pladskrævende	Heraf byggemarked etc.*	I alt excl. bilforhandlere
Viborg aflastningsområde**	1	15	7	23	8	8	31
Viborg bymidte	53	22	27	102	2	-	102
Viborg by i øvrigt	4	22	16	42	31	12	54
Viborg by i alt	58	59	50	167	41	20	187
Bjerringbro by	9	5	8	22	2	2	24
Øvrige bymidter	11	13	1	25	3	-	25
Viborg kom i øvrigt	8	5	11	24	7	4	27
Viborg kommune i alt	86	81	70	238	53	26	265
Skive by	39	39	32	110	18	5	115
Kjellerup by	10	6	10	26	3	2	28
Oplandet i alt	135	127	112	374	74	34	408

*SPV uden bilforhandlere (byggemarked, planteskole og køkkener)

**Udvidet aflastningsområde – eksisterende butikker

I Viborg by i alt er 187 udvalgswarebutikker og byggemarkeder, køkkenbutikker og planteskoler. Heraf er 58 beklædningsbutikker, 59 butikker med boligudstyr og 50 butikker med øvrige udvalgsvarer.

55 % af butikkerne i Viborg by er placeret i Viborg bymidte, mens 16 % ligger i Viborg aflastningsområde.

Tabel 2.2 Bruttoareal til udvalgsvarer og særligt pladskrævende 2020 fordelt på udbudspunkter i oplandet m²

	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer i alt	Særlig pladskrævende	Heraf byggemarked etc.*	I alt excl. bilforhandlere
Viborg aflastningsområde*	1.400	43.000	6.100	50.500	10.800	10.800	61.300
Viborg bymidte	16.200	9.700	11.600	37.500	2.700	2.700	37.500
Viborg by i øvrigt	1.700	17.300	9.100	28.100	90.200	47.800	70.500
Viborg by i alt	19.300	70.000	26.800	116.100	103.700	50.500	169.300
Bjerringbro by	2.100	2.700	2.800	7.600	1.400	-	9.000
Øvrige bymidter	2.000	7.400	300	11.700	2.000	2.000	11.700
Viborg kom i øvrigt	2.500	1.400	8.500	12.400	17.700	2.300	27.800
Viborg kommune i alt	25.900	81.500	38.400	138.300	124.800	54.800	208.300
Skive by	10.000	21.200	8.100	39.300	51.200	20.700	69.300
Kjellerup by	1.800	4.300	3.300	9.400	3.600	1.000	12.000
Oplandet i alt	37.700	107.000	49.800	194.500	179.600	76.500	297.600

*Udvidet aflastningsområde – eksisterende butikker

Bruttoarealet til udvalgsvarer samt særlig pladskrævende varer (byggemarkeder, køkkenbutikker og planteskoler) excl. bilforhandlere er 169.300 m² i Viborg by. Heraf er 19.300 m² i beklædningsbutikker, 70.000 m² i butikker med boligudstyr og 26.800 m² i butikker med øvrige udvalgsvarer.

Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 2.000 m² i Viborg aflastningsområde, mens den er 350 m² i Viborg bymidte og 1.300 m² i Viborg by i øvrigt.

Tabel 2.3 Gennemsnitligt butiksstørrelse i de enkelte udbudspunkter i oplandet (af-rundet) m²

	Udvalgsvarer i alt	I alt excl. bilforhandlere
Viborg aflastningsområde*	2.200	2.000
Viborg bymidte	350	350
Viborg by i øvrigt	700	1.300
Viborg by i alt	700	900
Bjerringbro by	350	350
Øvrige bymidter	400	400
Viborg kom i øvrigt	500	1.000
Viborg kommune i alt	600	800
Skive by	350	600
Kjellerup by	500	700
Oplandet i alt	500	700

*Udvidet aflastningsområde – eksisterende butikker

Omsætning

I detailhandelsanalysen Viborg kommune 2020 er detailhandelsomsætningen opgjort for de enkelte områder.

Tal for butikkernes omsætning i 2019 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere.

I Skive og Kjellerup er omsætningerne vurderet på grundlag af rekognosceringen, tidligere gennemførte analyser samt ICP's generelle viden på området.

Den samlede udvalgswareomsætning i Viborg kommune var 2,3 mia. kr. i 2019. Heraf udgjorde omsætningen i Viborg bymidte 32 %, mens Viborg aflastningsområde udgjorde 39 %.

Omsætningen i Kjellerup kan ikke vises grundet distretionshensyn.

Tabel 2.2 Udvalgswareomsætning i mio. kr. incl. moms i 2019

	(mio. kr. incl. moms)
Viborg bymidte	726
Viborg aflastningsområde	890
Viborg by i øvrigt	480
Viborg by i alt	2.096
Viborg kommune i øvrigt	205
Viborg kommune i alt	2.301
Skive*	441
Kjellerup*	*

**Estimeret omsætning*



Detailhandelen i influensområdet

Nedenstående beskrives detailhandelen med udvalgsvarer i influensområdet til Viborg aflastningsområde. De udbudspunkter, som primært har betydning for detailhandelen i Viborg, er detailhandelsudbuddet i Randers, Holstebro, Silkeborg, Herning og Hobro.

Holstebro

Holstebro ligger ca. 51 km (48 min) fra Viborg aflastningsområde. Holstebro er det primære indkøbssted for forbrugerne i Holstebro området, men tiltrækker ligeledes forbrugere fra Struer, Lemvig, Skive, det vestligste Viborg og det nordligste Herning.

Holstebro bymidte har et hyggelig gågadeforløb med hovedvægten af butikker i Nørregade og Vestergade samt shoppingcentret Nørreport Centret. Der er i alt 105 udvalgsvarebutikker i bymidten, heraf er hovedparten beklædningsbutikker.

I den nordlige del af Holstebro by ligger Holstebro aflastningsområde med i alt 76 udvalgsvarebutikker samt hypermarkedet Bilka. Her ligger blandt andet Elgiganten, Power, Harald Nyborg, T Hansen, BR, Jysk og Ilva.

Biltema er ligeledes på vej i Holstebro og forventes etableret i aflastningsområdet inden for det næste år.



Randers

I Randers er detailhandelen delt i Randers bymidte og Randers aflastningsområde. Randers bymidte er generelt det primære udbudspunkt for borgerne i Randers by, mens Randers aflastningsområde tiltrækker kunder fra et mere regionalt opland.

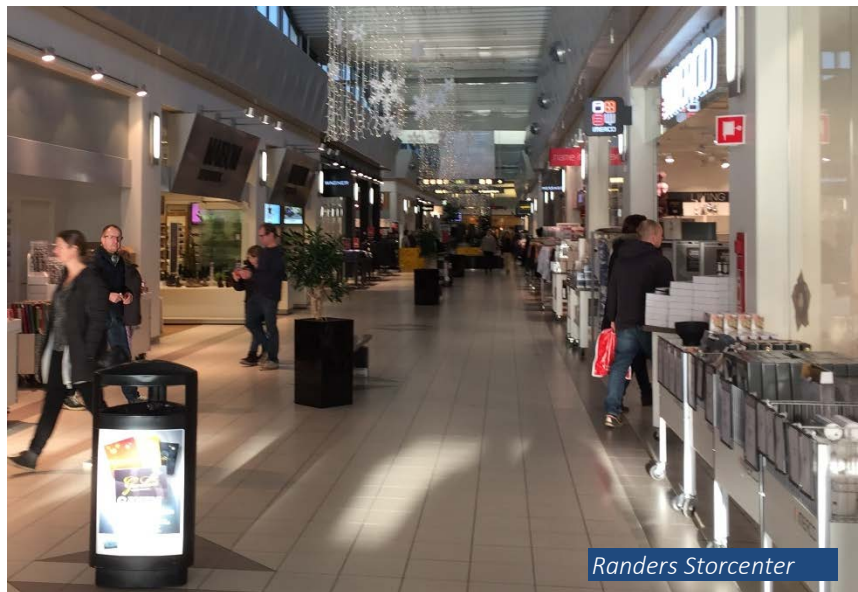
Randers aflastningsområde ligger 53 km fra Viborg. Køretiden er ca. 54 minutter.

Der er omkring 160 butikker i Randers bymidte, heraf er 77 % udvalgswarebutikker primært beklædningsbutikker.

Randers bymidte er en hyggelig bymidte med velholdte byhuse og består af et gågadeforløb på Sankt Mortensgade, Storegade, Dytmærskens, Torvegade og Slotsgade.

I Randers aflastningsområde er hovedparten af butikkerne koncentreret i det overdækkede shoppingcenter Randers Storcenter, som har et bredt udbud af især beklædningsbutikker. Herudover ligger hypermarkedet Bilka i Randers Storcenter.

I aflastningsområdet ligger desuden et bredt udbud af store udvalgswarebutikker såsom Elgiganten, POWER, Bauhaus, Plantorama, Ilva, My Home, Skousen, Maxi Zoo, BabySam og Harald Nyborg samt et bredt udbud af køkkenbutikker.



Herning

Herning ligger ca. 47 km (48 min) fra Viborg.

Herning bymidte er koncentreret omkring gaderne Østergade og Bredgade. Her ligger 69 udvalgswarebutikker, primært beklædningsbutikker.

Øst for Herning bymidte ligger herningCentret ca. 1 km fra bymidten. Centret har i de seneste år øget sin betydning væsentligt og har relativt stor betydning for forbrugerne i den sydøstlige del af Holstebros opland.

herningCentret er udvidet flere gange. I perioden 2007 til 2019 er omsætningen i herningCentret steget med 70 %. I dag huser herningCentret 68 butikker og 15 kundeorienterede servicefunktioner med et butiksareal på 36.000 m². Omsætningen var 964 mio. kr. i 2019.

I Herning storbutiksområde i øvrigt ligger blandt andet hypermarkedet Bilka og de store udvalgswarebutikker Bauhaus, BR, Power, Elgiganten, Jem & Fix, Harald Nyborg, Jysk og Ilva.

Biltema forventes at åbne sommeren 2021 i Herning.



Silkeborg

I Silkeborg er detailhandelen koncentreret i Silkeborg bymidte. Silkeborg ligger ca. 36 km (38 min) fra Viborg.

Samlet set er der 155 udvalgswarebutikker i Silkeborg bymidte, heraf er 59 beklædningsbutikker.

I Silkeborg bymidte er de mindre udvalgswarebutikker koncentreret i de hyggelige gågader Vestergade, Søndergade, Nygade samt på Torvet.

I den nordlige ende af bymidten ligger et storbutiksområde, hvor hovedparten af de store udvalgswarebutikker er koncentreret. Her ligger blandt andet Elgiganten, Skousen, Harald Nyborg, Silvan, Ilva, Jysk og Skousen.



Hobro

Hobro bymidte er det primære indkøbssted for forbrugerne i Hobro by. Hobro ligger omkring 41 km (41 min) fra Viborg.

I Hobro by er i alt 66 udvalgswarebutikker samt 18 særlig pladskrævende butikker.

Udvalgswarebutikkerne er primært koncentreret i Hobro bymidte, mens de store udvalgswarebutikker er koncentreret syd for bymidten langs Randersvej. Af store udvalgswarebutikker ligger blandt andet Jem & Fix, Punkt 1, Jysk og Skousen.

Hobro bymidte har 45 udvalgswarebutikker, som primært er koncentreret i gågaderne Adelgade, Jernbanegade og Østergade.





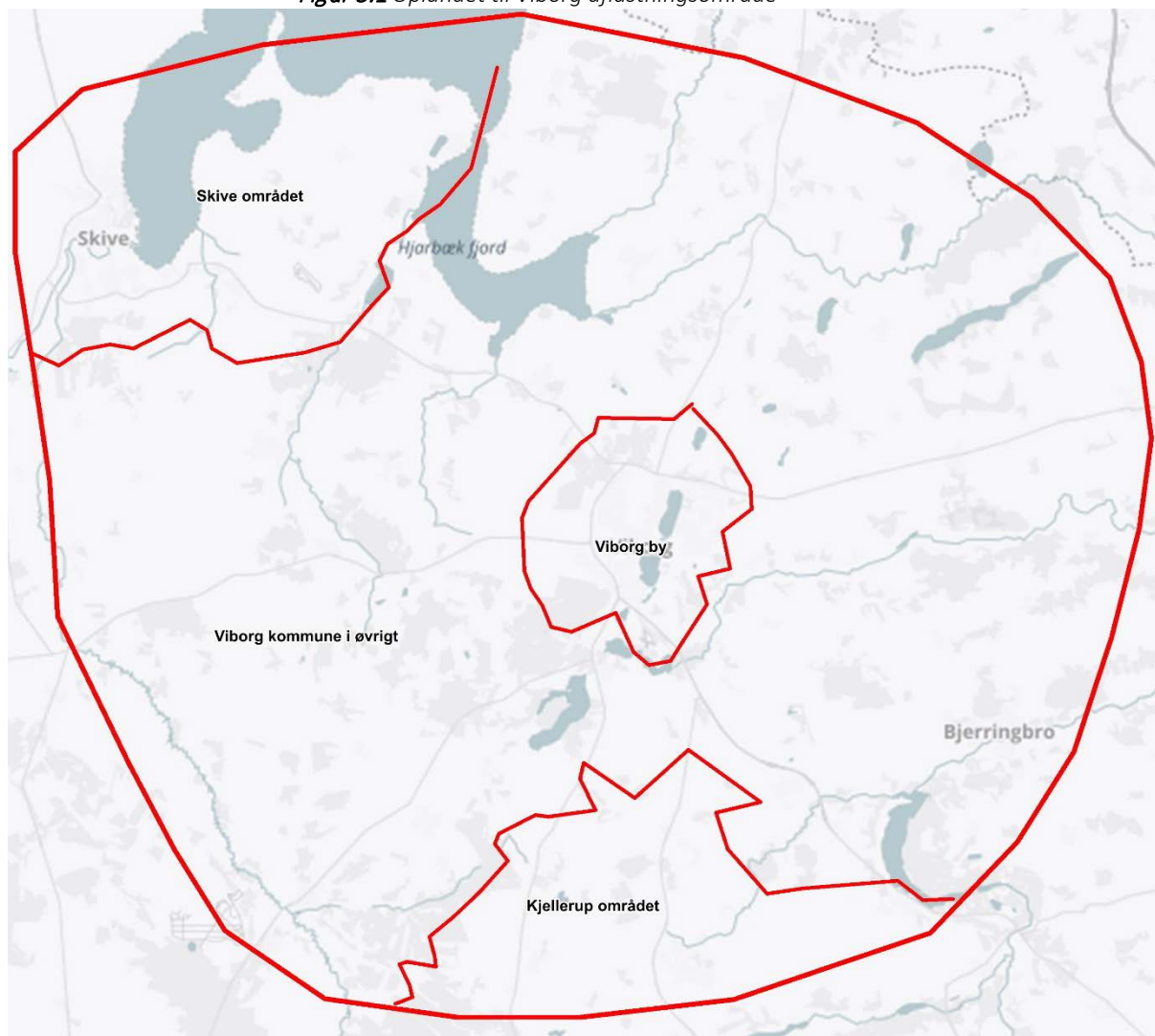
Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udvidelsen af Viborg aflastningsområde belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af udvalgsvarer i oplandet, som er illustreret i figur 3.1.

Oplandet er opdelt i Viborg by og Viborg kommune i øvrigt samt Skive området og Kjellerup området henholdsvis i Skive og Silkeborg kommuner.

Forbruget er beregnet for udvalgsvarer, som dækker over beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 3.1 Oplandet til Viborg aflastningsområde



Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst, bolig- og befolkningsforhold. Seneste befolkningsprognose fra Viborg Kommune er anvendt, mens seneste befolkningsprognose fra Danmarks Statistik er anvendt for Skive og Kjellerup.

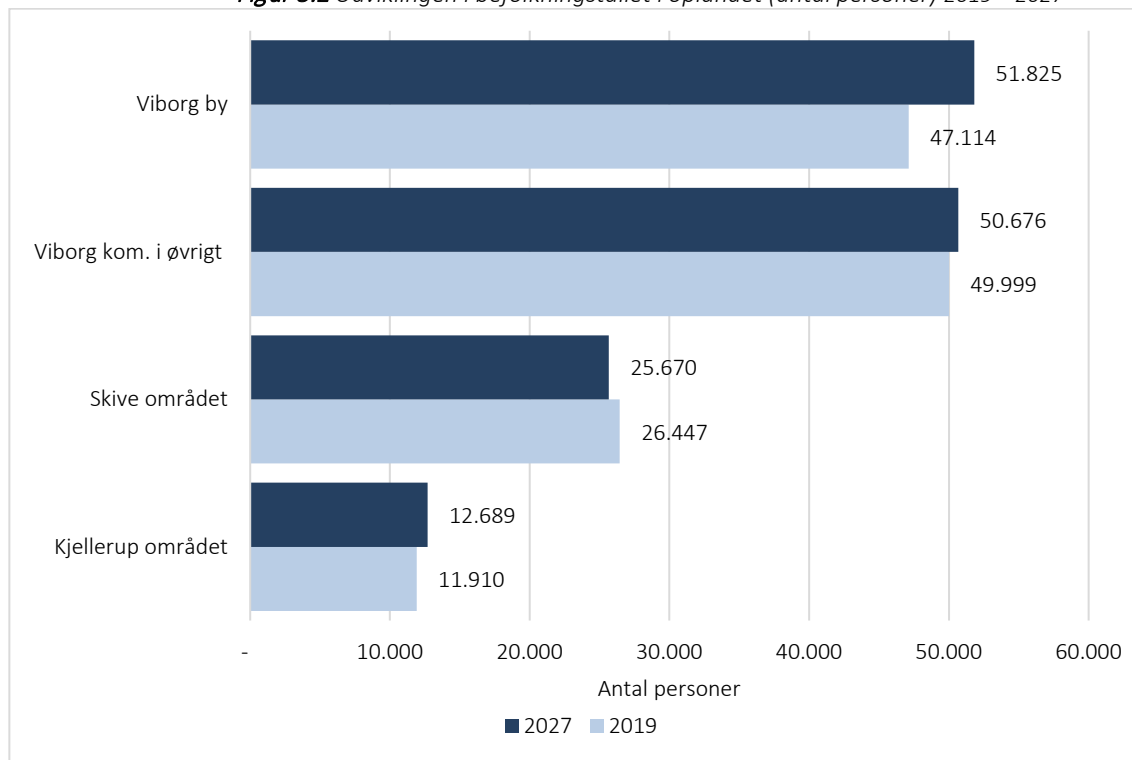
Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2019 samt horisontåret 2027.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet i oplandet til aflastningsområdet.

I det samlede opland boede ca. 135.500 personer i 2019. Samlet set forventes befolkningstallet at stige 4 % til ca. 140.900 personer i 2027.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i oplandet (antal personer) 2019 – 2027



Der er forskel på udviklingen i befolkningstallet i de enkelte områder.

I Viborg by forventes befolkningstallet at stige 10 % i perioden 2019 til 2027 fra 47.100 personer i 2019 til 51.800 personer i 2027.

I Viborg kommune i øvrigt forventes en befolkningsstigning på godt 1 % i perioden 2019 til 2027.

I Skive området forventes et fald i befolkningstallet på 3 % fra 26.500 personer i 2019 til knap 25.700 personer i 2027.

I Kjellerup området forventes en stigning i befolkningstallet på 7 % fra 11.900 personer i 2019 til 12.700 personer i 2027.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af udvalgsvarer beregnet for 2019 og 2027.

Det samlede forbrug af udvalgsvarer i oplandet var 3,6 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige 17 % til 4,2 mia. kr. i 2027.

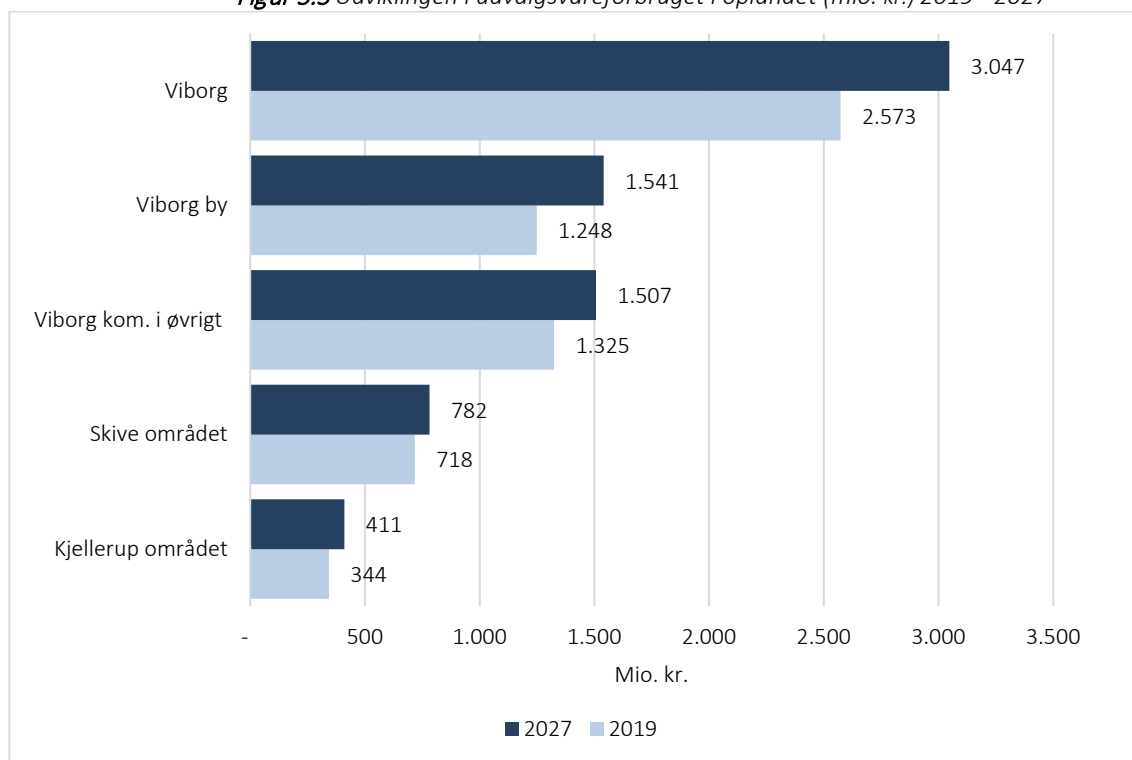
Udvalgswareforbruget hos borgerne i Viborg by var 1,2 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige til 1,5 mia. kr. i 2027, svarende til en stigning på 23 %.

I Viborg kommune i øvrigt var udvalgswareforbruget 1,3 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige 14 % til 1,5 mia. kr. i 2027.

I Skive området forventes udvalgswareforbruget at stige 9 % fra 718 mio. kr. i 2019 til 782 mio. kr. i 2027.

I Kjellerup området var forbruget 344 mio. kr. i 2019. Det forventes at stige til 411 mio. kr. i 2027, svarende til en stigning på 20 %.

Figur 3.3 *Udviklingen i udvalgswareforbruget i oplandet (mio. kr.) 2019 - 2027*



Bilag 1
Branchefortegnelse
detailhandel

DAGLIGVARER

- 471110 Købmænd og døgnkiosker
- 471120 Supermarkeder
- 471130 Discountforretninger
- 471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 472100 Frugt- og grøntforretninger
- 472200 Slagter- og viktualieforretninger
- 472300 Fiskeforretninger
- 472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
- 472500 Detailhandel med drikkevarer
- 472600 Tobaksforretninger
- 472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 473000 Servicestationer med kiosk
- 477300 Apoteker
- 477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstys- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

- 474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 Radio- og tv-forretninger
- 475210 Farve- og tapetforretninger
- 475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
- 475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475910 Møbelforretninger
- 475920 Boligtekstilforretninger
- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salgslokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videooptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj
- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planterforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelselementer

VIBORG KOMMUNE

TRAFIKVURDERING AF KOMMUNEPLANTILLÆG NR 68

- ÆNDRING I RETNINGSLINJER FOR DETAILHANDEL

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

TEKNISK NOTAT

1 Baggrund

Viborg Kommune er i gang med at revidere kommuneplanens detailhandelsstruktur og retningslinjer for detailhandel. Dette sker i et tillæg til kommuneplanen. I den forbindelse foretages en række justeringer af detailhandelsstrukturen, hvor der udlægges to nye lokalcentre, der muliggøres udvidelse af eksisterende aflastningsområde, indskrænkning af bymidten og fjernelse af en række områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Viborg Kommune har bedt COWI om på et overordnet niveau at vurdere de trafikale virkninger af disse ændringer i planlægningen og de eventuelle behov for anlægsinvesteringer dette kan indebære. Resultatet af undersøgelsen fremgår af nærværende notat.

2 Overordnede principper

Kommuneplantillægget fastlægger følgende principper for den planlagte udvikling i detailhandlen:

- > Koncentration af detailhandelen (reducere bymidten og i antallet af områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper).
- > Udvidelse af aflastningsområdet, dog med betingelser.
- > Nye butikker skal som udgangspunkt placeres indenfor butiksområderne.
- > Udlægge nye lokalcentre i Arnbjerg og Taphede for at imødekomme fremtidigt behov for dagligvarehandel som følge af befolkningsudvikling.
- > Fastlægge en udtømmende definition af særligt pladskrævende varegrupper.
- > Hæve butiksstørrelserne jf. planloven.

I det følgende gives en kort trafikal vurdering af fire førstnævnte principper. De sidste to kan ikke umiddelbart vurderes trafikalt.

PROJEKTNR.

A128867

DOKUMENTNR.

003-01

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

18.01.2021

UDARBEJDET

OWJ

KONTROLLERET

LOJO

GODKENDT

OWJ

Koncentration af detailhandelen

Ved at indskrænke afgrænsningen af bymidten vil fremtidig butiksplacering i bymidten være i større nærhed af eksisterende butikker. Hvad enten man er bilist på besøg i bymidten eller ankommer med den kollektive trafik, på cykel eller til fods vil der med andre ord være kortere afstand mellem de butiksfunktioner man besøger. Det bliver lettere at gå end at køre (i bil) mellem de mål, man har i bymidten. Dermed vil ændringen kunne medvirke til en marginalt mindre biltrafik.

Reduktion i områder for særligt pladskrævende varegrupper

Når områder for særligt pladskrævende varegrupper udtages af planlægningen, vil det for de berørte byer eller bydele kunne indebære, at borgere får længere afstand til f.eks. byggemarkedet, bilforhandleren, havecenteret osv. end de ville have haft, hvis mulighederne i den eksisterende planlægning blev udnyttet. Det kan principielt øge bilbrugen. Udnyttelsen af rammerne i planlægningen kræver imidlertid også, at det er attraktivt at lokalisere sig i de pågældende områder – at der er et opland at hente handelen fra. Ellers vil arealerne alligevel forblive uudnyttede. På den baggrund vurderes ændringen i praksis kun at have en marginal betydning for biltrafikken og endnu mindre for den øvrige trafik.

Placering af nye butikker inden for butiksområder

Forudsættes det, at eksisterende butiksområder er velbeliggende med en god trafikbetjening, så er det en god idé også at placere nye butikker inden for disse områder. Samlokaliseringen giver en mulighed for, at man inden for en kortere afstand kan klare flere formål med en tur til fods eller på cykel, at der kan være et velbeliggende stoppested i nærheden som kan muliggøre brug af kollektiv trafik osv. Derfor vil dette – alt andet lige – være gunstigt rent trafikalt. Men det er selvfølgelig vigtigt at være opmærksom på, om den mertrafik placeringen af en ny butik vil medføre, også kan håndteres tilfredsstillende, så det fortsat er attraktivt at gå eller cykle i nærområdet. Derfor er det nødvendigt at følge udviklingen.

Udlægge nye lokalcentre i Arnbjerg og Taphede

Byudviklingen kan indebære, at placeringen af eksisterende butiksområder ikke tilbyder en optimal betjening, og hvor butiksudviklere derfor ser en mulighed i placering af nye butikker. Dette gør sig f.eks. gældende for byudviklingsområderne ved Arnbjerg og Taphede, hvor der med kommuneplantillægget udlægges nye lokalcentre. Butikkerne placerer sig gerne, hvor der både kan høstes kunder fra trafik, der passerer forbi, og fra trafikken til og fra lokalområdet. Kan man klare indkøbet på vejen ved at slå et slag omkring butikken, kan der spares transport. Dette vil gøre sig gældende for begge de udlagte nye lokalcentre, hvor lokalcenteret er placeret ved krydsningen mellem en overordnet vej og den vej, der betjener lokalområdet. En butiksplacering nær boligområdet øger samtidig sandsynligheden for, at lokale vil vælge at gå eller cykle til butikken.

3 Virkninger af ændringer på områdeniveau

3.1 Generelt

Den trafik, som skabes i et byområde, afhænger af de funktioner, som kan lokaliseres i området. Målt pr kvadratmeter ny bebyggelse er det funktioner med relation til indkøb, som skaber det største antal ture. Når en række områder med mulighed for placering af butikker med særligt pladskrævende varegrupper udtages af planlægningen, at bymidten indskrænkes, eller bydelscentre udgår, så vil områderne med den ændrede planlægning forventeligt skabe mindre trafik, når de udnyttes.

Størstedelen af de ændringer, som indarbejdes i kommuneplanen, vil derfor ikke stille nye krav til infrastrukturen ud over det, der allerede er taget højde for med den nuværende kommuneplan. Det kan derimod være, hvor anvendelsesmulighederne ændres, så der åbnes nye muligheder for butiksfunktioner.

3.2 Viborg Bymidte

Indskrænkningen af Viborg bymidte og afgrænsningen af et ny bydelscenter omkring Marsk Stigs Vej vurderes ikke at have nogen trafikal betydning. Den hidtidige meget store udstrækning af bymidten ned gennem Banebyen har ikke været udtryk for en sammenhængende trafikbetjening ud over, at Viborg Station og Viborg Busterminal ligger som et bindeled mellem disse. Man er ikke kørt til Marsk Stigs Vej for at handle i bymidten eller omvendt, så trafikalt har der været tale om to separate områder, der tjener forskellige formål. Adskillelsen af de to områder planlægningsmæssigt vil derfor ikke resultere i hverken mere eller mindre trafik eller ændringer i trafikens fordeling på vejnettet.

Hvad angår området nord for Holstebrovej (VIBM.D3.2) – der udgår som område for særligt pladskrævende varegrupper – kan det konstateres, at den nye bebyggelse i området med fastfood restauranter, fitness, kontorerhverv mv. ikke modsvarer de planlagte anvendelser. Specielt fastfood restauranter karakteriseres ved en høj biltrafik pr 100 m², hvorfor en anvendelse af området til særligt pladskrævende varegrupper formentlig ville have resulteret i en mindre trafik end den der i dag er i området. Afviklingen af trafikken synes dog ikke at udgøre et problem.

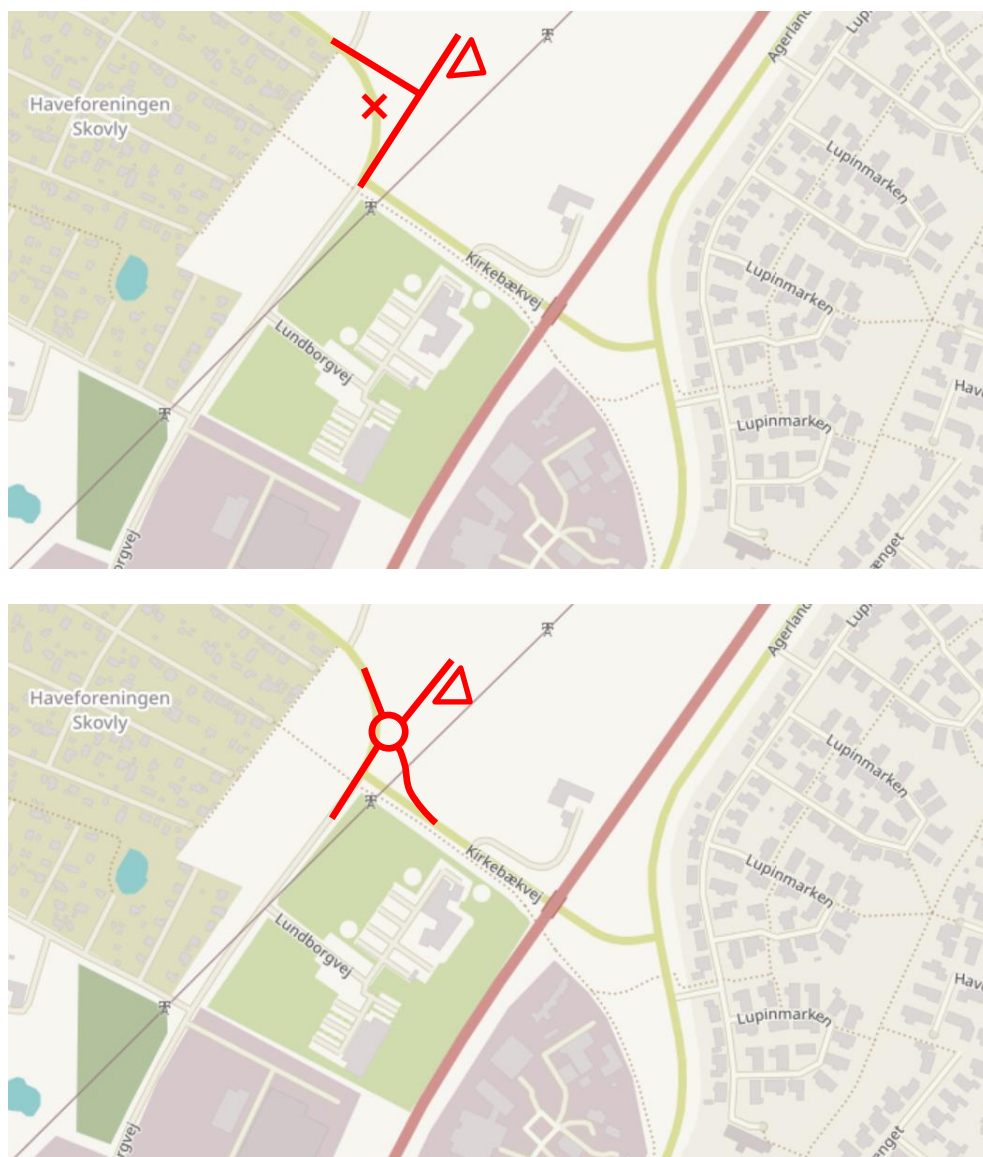
3.3 Viborg NV

I Viborg NV udgår bydelscenteret, der samler butiksområder på hver side af Ringvejen omkring Kirkebækvej og Jegstrupvej (VIBNV.D2.2), og bydelscenteret ved Farvervej (VIBNV.D2.2) indskrænkes. Samtidig udgår området til særlig pladskrævende varegrupper syd for Farvervej langs Indre Ringvej (VIBNV.D3.5). Ændringerne vurderes ikke at have nogen trafikal betydning. Udnyttelse af de hidtidige rammer kunne principielt have resulteret i en større trafikbelastning i området, som med ændringen undgås.

I den vestligste del af Viborg udvides området med mulighed for placering af butikker med særligt pladskrævende varegrupper (VIBNV.D3.3) med et område

nord for Kirkebækvej vest for Ringvejen. Dette vil kunne resultere i en øget trafik i området. Vejbetjeningen af området skønnes mest hensigtsmæssigt at kunne ske via en forlængelse af Lundborgvej mod nord. Den østlige og vestlige gren af Kirkebækvej vil da være tilsluttet i to forsatte T-kryds. På Lundborgvej bør der da indrettes venstresvingsspor mod begge dele af Kirkebækvej, da placeringen af genbrugsstationen må forventes at afstedkomme en del svingende trafik. En alternativ løsning kan være at samle krydsningen af Kirkebækvej og Lundborgvej i en rundkørsel.

Ud over at medføre et behov for lokale justeringer af vejnettet vurderes ændringen ikke at have nogle væsentlige trafikale konsekvenser.



Figur 1 Mulige tilpasninger af vejnettet ved udvidelse af område for placering af butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

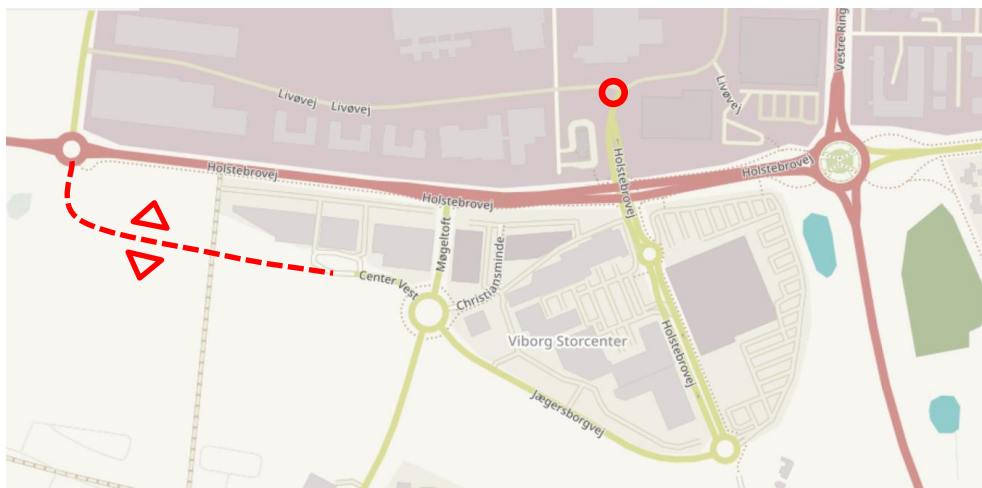
3.4 Viborg V

I Viborg V sker der indskrænkelse af grænserne for aflastningsområdet og områder til særligt pladskrævende varegrupper til vest for Ringvejen på strækningen syd for jernbanen. Denne ændring vurderes ikke at have nogen væsentlige trafikale konsekvenser.

Til gengæld udvides aflastningsområdet ved inddragelse af området til særligt pladskrævende varegrupper (VIBV.D3.1) og en mindre yderligere udvidelse sydøst for rundkørslen ved Holstebrovej/Jegindøvej. Den restrummelighed på 15.800 m², som ligger indenfor den fremtidige afgrænsning af aflastningsområdet, vil umiddelbart modsvare en trafik på i størrelsesordenen 4.500 biler pr døgn – eller i størrelsesordenen 40% af den trafik, som i dag kører mellem området ved Viborg Storcenter og Holstebrovej.

Samlokaliseringen af funktioner, som gør at man i delområder, kan gå mellem disse, og det forhold at en del af biltrafikken vil være intern (f.eks. ture hvor der er for langt eller det er for besværligt at gå mellem de forskellige mål man har i aflastningscenteret) gør at væksten i den eksterne trafik - primært ad Holstebrovej - vil være betydeligt mindre, men ikke uvæsentlig.

Der er tidligere foretaget en vurdering af at udvide aflastningsområdet omkring Livøvej. Det blev i forbindelse hermed vurderet, at der kan være et behov for at ombygge krydset 3 x Livøvej – enten til et signalreguleret kryds eller en rundkørsel.



Figur 2 Mulige tilpasninger af vejnettet i aflastningsområdet ved Viborg Storcenter.

Tilsvarende kan det eventuelt være hensigtsmæssigt at tilvejebringe en ekstra adgang til den sydlige del af aflastningsområdet fra rundkørslen ved Jegindøvej til Center Vest – ikke mindst fordi koblingen mellem de to dele af aflastningsområdet nord og syd for Holstebrovej ellers alene vil være ved det i forvejen meget trafikbelastede kryds ved Livøvej.

Behovet for en sådan løsning vil i nogen grad afhænge af om Vejdirektoratet i forbindelse med en opgradering af Rute 26 etablerer en ny vejforbindelse mellem Holstebrovej vest for Jegindøvej og Århusvej. Det anbefales dog at sikre muligheden for denne vejnetsændring i planlægningen.

3.5 Viborg SV og S

I Viborg SV sker der indskrænkning af i afgrænsningen af bydelscenteret ved Finderupvej og lokalcenteret ved Koldingvej nær Søndre Skole udgår. Bydelscenteret vil fortsat give en lokal butiksdækning og derfor vurderes ændringen ikke at få nogen trafikal betydning.

Der udpeges et nyt lokalcenter ved Arnbjerg Allés tilslutning til Gl. Århusvej, som med den allerede indrettede butik giver beboere i Arnbjerg området lettere adgang til indkøb. Med etableringen af rundkørslen på Gl. Århusvej er der her tilvejebragt den nødvendige infrastruktur for at løse betjeningen af lokalcenteret.

3.6 Byerne omkring Viborg

Der sker ikke udvidelser af rammerne for butikserhverv for de øvrige byer i Viborg Kommune. Ændringerne i planlægningen vil derfor forventeligt indebære, at den fremtidige trafik ved udvikling af disse områder vil blive mindre end det der i dag er åbnet mulighed for. Ændringen vurderes ikke at have væsentlige trafikale konsekvenser.