

Lokalplan nr. 426A

**Tillæg til lokalplan nr. 396 for et butiks-
område ved Holstebrovej i Viborg og lo-
kalplan nr. 426 for udvidelse af butiks-
område ved Holstebrovej i Viborg**



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at lave en lokalplan

Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. (lov om planlægning, § 17).

Det midlertidige forbud gælder i højst et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder, når den endelige lokalplan er offentliggjort. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen gælder de endelige retsvirkninger, der fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplanforslaget stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give en sådan tilladelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplanforslag ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. 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 lokalplanforslaget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 426A offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den 5. januar til den 1. marts 2017.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslagene og miljørapporten skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 1. marts 2017. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 426A

Tillæg til lokalplan nr. 396 for et butiksområde ved Holstebrovej i Viborg og lokalplan nr. 426 for udvidelse af butiksområde ved Holstebrovej i Viborg Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	10
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	15
F.	MILJØVURDERING	16

Bestemmelser

	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	18
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	19
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	19
§ 3	ANVENDELSE	19
	VEDTAGELSE	23
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	24

Bilag

Kommuneplantillæg

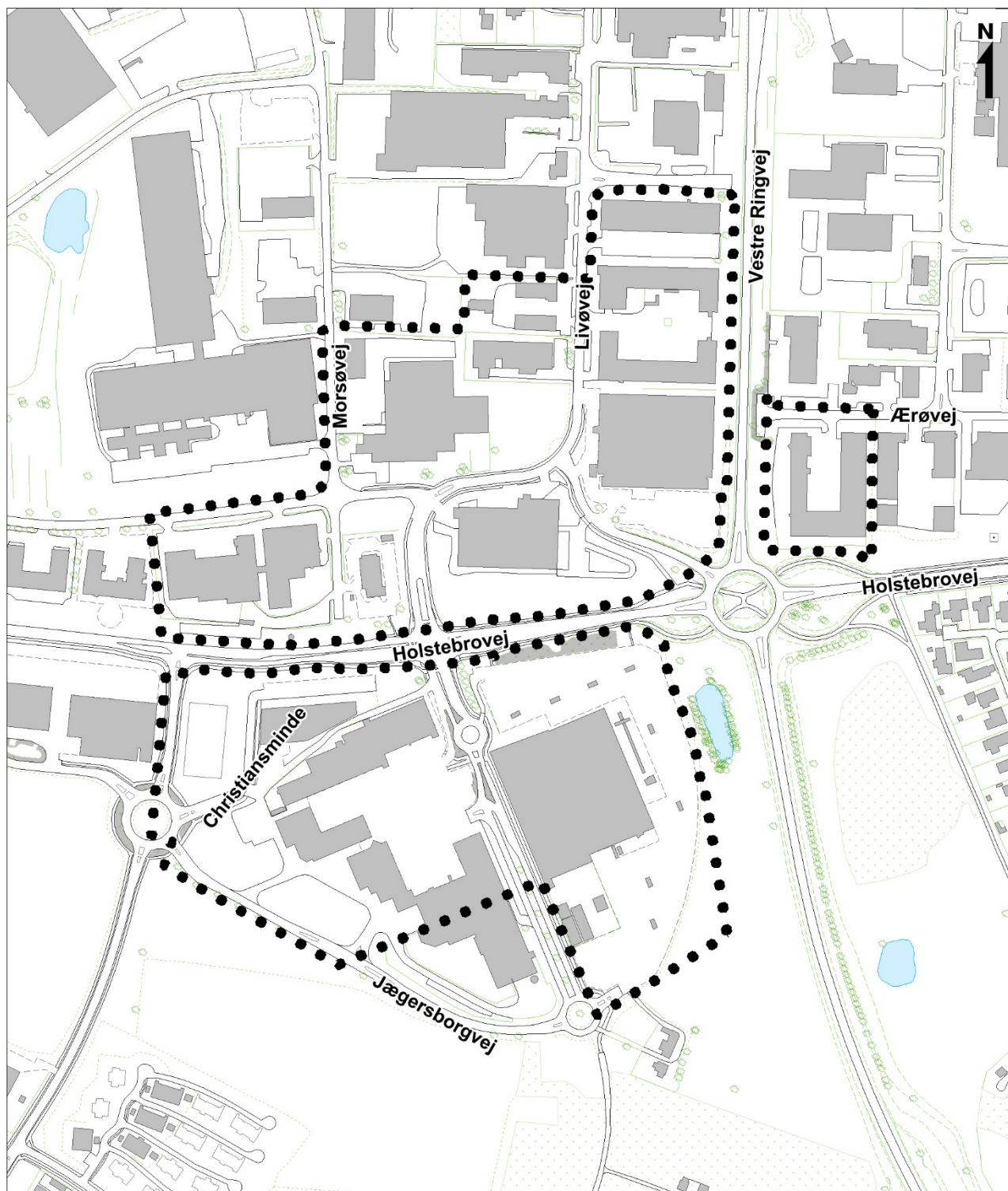
Forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedlagt som bilag.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten kan ses på viborg.dk.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for en udvidelse af aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et frikommuneforsøg, der skal sikre mulighed for yderligere vækst i Viborg Kommune.

Lokalplan nr. 426A er et tillæg til lokalplan nr. 396 for butiksområde ved Holstebrovej i Viborg og lokalplan nr. 426 for udvidelse af butiksområde ved Holstebrovej i Viborg. Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 426A er lokalplan nr. 396 og lokalplan nr. 426 fortsat gældende, med de tilføjelser, som fremgår af tillægget.

I denne lokalplan nr. 426A reguleres alene muligheden for detailhandel. Øvrige anvendelsesmuligheder, byggemuligheder, disponering, vejstruktur og beplantning fremgår af hhv. lokalplan nr. 396 for det eksisterende aflastningscenter og lokalplan nr. 426 for udvidelsen af aflastningscenteret.

Forslag til lokalplan nr. 426 og 426A er i høring samtidig, og udnyttelse af størstedelen af detailhandelsmulighederne i lokalplan nr. 426A forudsætter, at lokalplan nr. 426 vedtages.

Formål

Lokalplanen har til formål, at give mulighed for mere detailhandel i det eksisterende og det udvidet aflastningscenter ved Holstebrovej i Viborg, samt planlægge for store udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Det er lokalplanens hensigt, at den samlede rammen for detailhandel i aflastningscenteret øges med 20.000 m², svarende til en samlet detailhandelsramme på 66.275 m².

Udvidelsen kan alene anvendes til udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Lokalplanen sikrer endvidere at 10.000 m² af de 20.000 m² kun kan anvendes til butikker der forhandler store udvalgsvarer såsom køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler ol.



Luffoto ca. 1: 5.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger ved Holstebrovej i Viborgs vestlige bydel.

Området afgrænses af Søndre Ringvej og af erhvervsområde ved Ærøvej mod øst.

Nord for området ligger erhvervsområdet ved Livøvej og Morsøvej.

Syd for området ligger suppleringsområde med bl.a. plantecenter og syd herfor boligområder ved Møgelkær og Liseborg.

Vest for området ligger suppleringsområdet Center Vest, hvor der ligger flere butikker der forhandler særlig pladskrævende varer.

Området

Lokalplanen omfatter det eksisterende aflastningscenter med Viborg Storcenter, Elgiganten og Harald Nyborg samt Bilka, Selta, og ejendommene Livøvej 7-11.

Lokalplanen omfatter endvidere ejendommene Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22, der anvendes til erhverv, samt Ærøvej 21-29, der anvendes til erhverv, kontor og lign.

Landskab og beplantning

Der er tale om et udbygget byområde, og landskabet er relativt fladt. Der er dog en del terrænforskel i form af vejanlæg mod Holstebrovej samt omkring rundkørselen ved Søndre Ringvej og Holstebrovej.

Der er ingen bevaringsværdig beplantning i planområdet.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelsen i planområdet består af større bygningsvolumener, der anvendes til butikker og erhverv. Der er tale om forholdsvis lukkede bygninger, der ved butikker primært har vinduer omkring indgangspartierne. Ved erhverv er der primært vinduer omkring administration, hvorimod lager- og produktionsbygninger fremstår lukkede.

Bebyggelse til butikker er kendetegnet ved større parkeringsarealer, hvor bebyggelsen til erhverv har såvel parkeringsarealer samt udendørs oplag, lager mv.

Trafik

Området gennemskæres i retningen øst - vest af Holstebrovej (rute 16) statsveje, der indgår som en del af det overordnede vejnet.

Det nuværende aflastningscenter vejforsynes fra Holstebrovej, Møgeltoft, Jægersborgvej og Christiansminde. Ejendomme nord for Holstebrovej vejforsynes fra Livøvej.

Livøvej 19 og 20 vejforsynes fra Livøvej og Morsøvej. Livøvej 16, 18 og 22 vejforsynes fra Livøvej. Ærøvej 21-29 vejforsynes fra Ærøvej.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet er udlagt areal til udbygning af rute 16/26.



Viborg Storcenter og Bilka set fra lyskrydset ved Holstebrovej



Den nordlige del af lokalplanområdet – set langs Livøvej



Den vestlige del af lokalplanområdet – set langs Holstebrovej

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Detailhandel

Den nuværende detailhandelsramme i det eksisterende aflastningscenter er 46.275 m² bruttoetageareal til detailhandel. Detailhandelsrammen er disponeret i lokalplan nr. 396 for et butiksområde ved Holstebrovej.

Denne lokalplan giver mulighed for, at der kan etableres yderligere 20.000 m² butikker til udvalgsvarerhandel, svarende til en samlet detailhandelsramme på 66.275 m². Udvidelsen kan alene anvendes til udvalgsvarerbutikker over 2.000 m².

Af de samlede 20.000 m² detailhandel kan 10.000 m² kun anvendes til udvalgsvarerhandel med store udvalgsvarer så som køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende. Der er tale om varer der ofte afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn til trafikafvikling og parkering ikke er egnede til en placering i bymidten.

Der gives ikke mulighed for dagligvarebutikker eller udvalgsvarerbutikker med særlig pladskrævende varer.

Lokalplanområdet inddeles i 2 områder:

- Område A, der omfatter delområde Ia, Ib og II i lokalplan nr. 426 for det udvidet aflastningscenter, og
- Område B, der omfatter delområde I, II og III i lokalplan nr. 396 for det eksisterende aflastningscenter.

Udvidelsen fordeles så 16.000 m² kan placeres i område A, mens de øvrige 4.000 m² kan etableres inden for område B.

Område A - Udvidelse af aflastningscentret (tillæg til lokalplan nr. 426)

I det udvidede aflastningscenter kan der på ejendommene Ærøvej 21-29 (delområde II) kun etableres en udvalgsvarerbutik på 2.000-2.200 m².

På Livøvej 19 (delområde Ia) kan der i alt etableres 3.800 m² udvalgsvarerhandel, mens der på Livøvej 16, 18, 20 og 22 (delområde Ib) i alt kan etableres 10.000 m² udvalgsvarerhandel. Heraf skal en udvalgsvarerbutik være 4.000 m² – 6.000 m², og op til 4 udvalgsvarerbutikker på 2.000 m² – 5.000 m².

Der gives således mulighed for i alt op til 6 nye udvalgsvarerbutikker over 2.000 m² i det udvidede aflastningscenter.

Krav til placering og udformning af bebyggelse, øvrige anvendelsesmuligheder, trafikafvikling, beplantning mv. fremgår af lokalplan nr. 426.

Område B - Eksisterende aflastningscenter (tillæg til lokalplan nr. 396)

Inden for område B (delområde I, II og III i lokalplan nr. 396) fastholdes de nuværende byggemuligheder, bebyggelsesregulerende bestemmelser og vejstruktur i lokalplan nr. 396.

Denne lokalplan giver mulighed for, at der kan etableres yderligere 4.000 m² udvalgsvarerhandel i område B. Den enkelte butik skal mindst være 2.000 m² og højst 3.000 m².

Området er næsten udbygget, hvorfor 1.500 m² af disse kun kan anvendes til udvidelse af de eksisterende butikker. De øvrige 2.500 m² kan

anvendes til en ny udvalgswarebutik på 2.000 – 2.500 m² eller til udvidelse af eksisterende udvalgswarebutikker.

Der er således alene mulighed for én ny selvstændig butik, og pga. byggemuligheder og behov for parkering kan den reelt kun placeres nord for Holstebrovej – på Livøvej 7, 9-11 eller 13-15.

Lokalplanen giver dermed mulighed for at der indenfor det eksisterende aflastningscenter, der er omfattet af lokalplan nr. 396, er mulighed for op til 4 udvalgswarebutikker over 2.000 m², hvoraf 3 butikker kan etableres som udvidelse eller omdannelse af eksisterende butikker.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse registreret 41.354 m² detailhandel i det nuværende aflastningscenter, så lokalplan 426A giver mulighed for, at der kan etableres 24.921 m² ny detailhandel.

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Frikommuneforsøg

Viborg Byråd har som frikommune mulighed for at udvide aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg og mulighed for at planlægge for udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Denne lokalplan er en del af ovennævnte frikommuneforsøg. Frikommuneforsøget gennemføres med hjemmel i lov om frikommuner, § 19-22.

Frikommuneforsøget og planlægning som følge heraf afsluttes d. 1. juli 2017. Lokalplaner og kommuneplantillæg vil dog kunne udnyttes indtil 1. juli 2018. Herefter bortfalder de. Hvis en lokalplan alene er udnyttet delvist, bortfalder de dele, der ikke er udnyttet.

Landsplanlægning

Beskyttelse af grundvandet

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Det vurderes, at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Det vurderes, at planlægningen ikke påvirker de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af følgende rammeområder i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune:

Livøvej 16 – 22 er omfattet af rammeområde VIBV.E1.01, der er udlagt til lettere erhverv. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 50, en bygningshøjde på maks. 10 m, en grundstørrelse på mindst 2.500 m², samt at ejendommene må anvendes til erhverv i miljøklasse 1-4.

Livøvej 19 er omfattet af rammeområde VIBV.C3.03, der er udlagt til centererhverv. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger et bebyggelse må etableres i maks. 2 etager, med en bygningshøjde må maks. 10 m, samt at området endvidere kan anvendes til almen service i form af administration og erhvervsrelateret uddannelse, og at oplag skal afskærmes mod Holstebrovej.

Ærøvej 21-29 er omfattet af rammeområde VIBSV.C3.03, der er udlagt til centererhverv. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelse, der fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 70, bebyggelse må opføres i maks. 3 etager og med, en bygningshøjde må maks. 12 m, samt at området også kan anvendes til liberale erhverv og almen service til administration og erhvervsrelateret uddannelse.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Erhvervsområder, der grænser op til boliger, skal afgrænses visuelt med afskærmende beplantning eller lign.

Ved planlægning for arealer langs indfaldsveje skal det sikres, at bebyggelse og forarealer opleves som en helhed bl.a. ved at sikre:

- sammenhæng og helhed i bebyggelsens placering
- at der stilles præcise krav til facadeudformning,
- ensartede sammenhængende forareal og sammenhængende beplantning
- tilpasset og nedtonet skiltning mod vejene, og
- at arealet mellem bebyggelsen facade og vejen friholdes for oplag og hegning

2 Detailhandel og butiksområder

En del af området er omfattet af retningslinje 2.

Hovedparten af området er udlagt til butiksområde VIBV.D2.1 for aflastningscenteret ved Holstebrovej.

Livøvej 19 (VIBV.D3.1) og Ærøvej 21-29 (VIBSV.D3.3) er udlagt til suppleringsområde med særlig pladskrævende varer.

3 Veje og øvrig infrastruktur

Planområdet ligger på begge sider af Holstebrovej (rute 16) samt grænser mod Vestre Ringvej (rute 13 og 26) og Søndre Ringvej (rute 13, 16 og 26), der er statsveje.

Der skal ved byudvikling, byggeri og anlæg holdes en afstand på mindst 50 m fra vejskel. Alternativt kan der etableres en ugenomsigtig og ugenomtrængelig beplantning. Der er tale om et udbygget erhvervs- og centerområde, og afstande til veje fastlægges i overensstemmelse med gældende planlægning og tinglysninger.

Syd for planområdet ligger vejreservation til udbygning af rute 26, så den kan forbindes med rute 16. Planlægningen berører ikke vejreservationen.

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Området ligger i kanten af det geologiske interesseområde Faldborgdalen. Der er dog tale om en grund i et udbygget byområde.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune hvad angår rammer og retningslinje for detailhandel.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Med kommuneplantillægget udvides rammeområde VIBV.C3.01 til at omfatte ejendommene Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22, samt Ærøvej 21-29.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2 om detailhandel og butiksområder. Med kommuneplantillægget udvides butiksområdet for aflastningscenter VIBV.D2.1 med områderne VIBV.D2.1B_T15 der omfatter ejendommene Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22, og VIBV.D2.1C_T15 der omfatter Ærøvej 21-29. Samtidig omdøbes VIBV.D2.1 til VIBV.D2.1A_T15. Den samlede bruttoetageareal til detailhandel, mens den maksimale butiksstørrelse for udvalgte varer til 5.000 m².

Forslag til tillæg nr. 15 er i offentlig høring samtidig med dette lokalplanforslag og lokalplanforslag nr. 426. Efter vedtagelsen af kommuneplan-tillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forudgående høring og redegørelse

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune medfører en ændring af kommuneplanens butiksstruktur.

Byrådet har derfor indkaldt ideer og forslag til planlægningen fra d. 28. marts til d. 10. april 2013. Fordebatten havde bl.a. til formål, at afklare ønsker om udvidelse af området. I høringsperioden er der kommet 9 forslag og bemærkninger til planlægningen.

Der har i henhold til lov om frikommuner, § 21 været en redegørelse for udvidelsen af aflastningscenteret og udvalgswarebutikker over 2.000 m² i offentlig høring fra d. 9. juli til d. 2. september 2013.

Lokalplaner

Livøvej 20-22 og Ærøvej 21-29 er omfattet af byplanvedtægt nr. 35. Livøvej 19 er omfattet af lokalplan nr. 81.

Ærøvej 21-29 og Livøvej 19 er endvidere omfattet af lokalplan nr. 140, der regulerer skiltning og beplantning langs Holstebrovej.

En del af vejarealet ved Livøvej er omfattet af lokalplan nr. 396.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 426 ophæves byplanvedtægt nr. 35, lokalplan nr. 81, lokalplan nr. 140 og lokalplan nr. 396 for dette område.

Servitutter (under udarbejdelse)

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Der er inden for planområdet tinglyst byggelinjer mod de overordnede veje, oversigtsarealer samt adgangsbegrænsning. Disse servitutter aflyses ikke. Lokalplanen er i overensstemmelse med servitutterne.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der er inden for lokalplanområdet tinglyst en række ledninger, rør og kabler, men det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN Naturgas I/S.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Vandværk Syd, Viborg Vand A/S forsyningsområde.

Ifølge Viborg Kommunes Vandforsyningsplan 2002-2013 skal ny bebyggelse tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Varmeforsyning

Området ligger i et område med naturgasforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

Spildevand

Området er p.t. separatkloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Alle arealer indenfor lokalplanområdet er områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 4ak, Viborg markjorder.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først

genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 - 71 og lov om private fællesveje § 62 - 63.

Overkørsler ved tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 104.

Vejadgange skal etableres i overensstemmelse med lokalplan nr. 426.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene giver mulighed for infrastrukturprojekter – anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser, der er omfattet af lovens bilag 4, og det vurderes, at planerne (lokalplan nr. 426, 426A og kommuneplantillæg nr. 15) ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten er i høring sammen med planforslagene.

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Ifølge VVM-bekendtgørelsen skal kommunen i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt.

Planlægningen giver mulighed for, at der kan etableres konkrete projekter, der kan medføre krav om VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

Det vurderes, at projekter i området kan være omfattet af to punkter på VVM-bekendtgørelsens bilag:

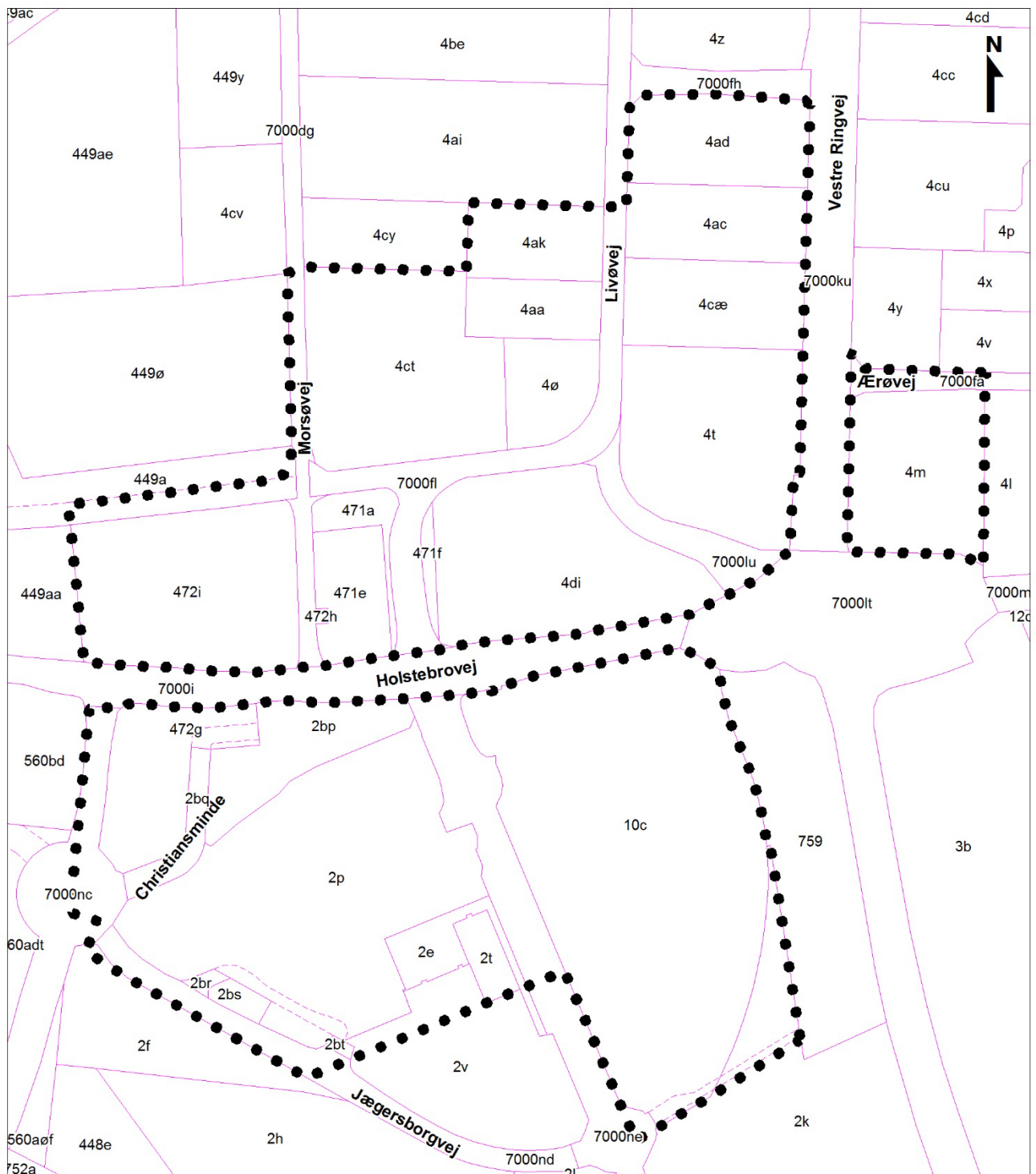
Bilag 1, pkt. 35: Detailhandelscentre, der på grund af størrelsen har regional betydning.

Bilag 2, pkt. 11: Infrastrukturanlæg a) Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og 3 i VVM-bekendtgørelsen, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenes, og om det i givet fald er VM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af VVM-bekendtgørelsen gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



- Lokalplangrænse
- Matrikelstel
- - - - - Vejudlæg

Lokalplan nr. 426A
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:4.000
 Viborg Kommune, november 2016

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 426A FOR UDVIDELSE AF AFLASTNINGSCENTER VED HOLSTEBROVEJ I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til aflastningscenter med mulighed for detailhandel med udvalgsvarer,
 - at fastlægge butiksstørrelser og placering af butikker, og
 - at sikre, at en del af butikkerne kun kan forhandle større udvalgsvarer.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

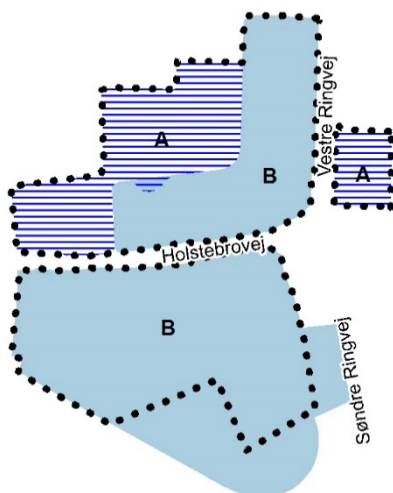
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2p, 2t, 4aa, 4ac, 4ad, 4ak, 4ct, 4cæ, 4di, 4m, 4t, 4ø, 10c, 471a, 471e, 471f, 472g, 472h, 472i, 7000lu samt dele af matrikelnummer 2e, 2f, 2k, 2v, 449a, 7000dg, 7000fa, 7000fl, 7000nc, 7000nc og 7000ne, Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den X udstykkes inden for området.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til detailhandel med udvalgsvarer.¹
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 områder, som er vist på kortbilag 2.
- Område A** Delområde Ia, Ib og II i lokalplan nr. 426.
- Område B** Delområde I, II og III i lokalplan nr. 396.
- 3.3 Der må højst etableres i alt 66.275 m² bruttoetageareal² til detailhandel inkl. eksisterende detailhandel, som fordeles jf. nedenstående skema og bestemmelser for område A og B.



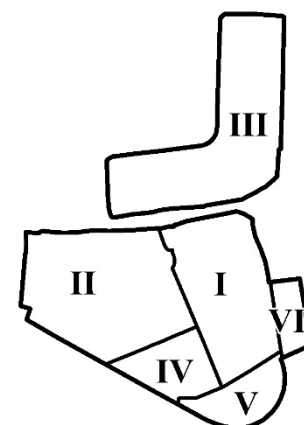
- Lokalplan nr. 396
- Lokalplan nr. 426
- Lokalplan nr. 426A

¹ Lokalplanområdet kan endvidere anvendes i overensstemmelse med lokalplan nr. 396 og lokalplan nr. 426.

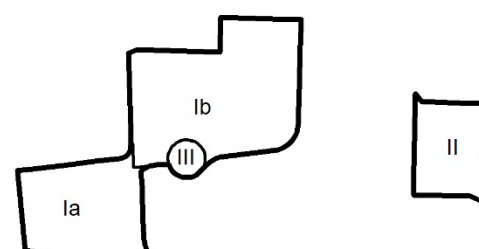
² Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksførmål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personaleum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.

Ved erhverv, detailhandel og lign. medregnes for garager, udhuse, åbne overdækninger og lignende kun den del af arealet, der overstiger 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal jf. BR2010, bilag 1 B.1.1.3 stk. 4.

	Eksisterende ramme jf. Lokalplan nr. 396 Max. detailhandel	Yderligere ny ramme jf. Frikommuneforsøg
Delområde I, II og III i lokalplan nr. 396	46.275 m ²	4.000 m ²
Delområde Ia i lokalplan nr. 426		3.800 m ²
Delområde Ib i lokalplan nr. 426		10.000 m ²
Delområde II i lokalplan nr. 426		2.200 m ²
I alt	46.275 m ²	20.000 m ²



Delområder i lokalplan nr. 396



Delområder i lokalplan nr. 426

20.000 m² af ovennævnte detailhandelsmulighed kan alene anvendes til udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mindst 2.000 m².³

Heraf kan 10.000 m² alene anvendes til udvalgswarebutikker, der forhandler store udvalgsvarer, som køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende.⁴

Område A (ny § 3.4-3.7 i lokalplan nr. 426)

- 3.4 I delområde Ia, Ib og II må der højst etableres 16.000 m² detailhandel med udvalgswarebutikker.
- 3.5 Der må i de enkelte delområder højst etableres detailhandel som følger:

	Maksimalt bruttoetageareal til detailhandel	Minimum bruttoetageareal udvalgswarebutikker pr. butik	Maksimalt bruttoetageareal udvalgswarebutikker pr. butik
Delområde Ia	3.800 m ²	2.000 m ²	3.800 m ²
Delområde Ib	10.000 m ²	2.000 m ² , dog en butik på mindst 4.000 m ²	5.000 m ² , dog en butik på op til 6.000 m ²
Delområde II	2.200 m ²	2.000 m ²	2.200 m ²

- 3.6 Der må ikke etableres dagligvarebutikker i delområde Ia, Ib og II.

Der må ikke etableres butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer i delområde Ia, Ib og II.

³ 20.000 m² detailhandel til store udvalgsvarer er et frikommuneforsøg med hjemmel i frikommunelovens § 19 og § 20. Lokalplaner for dette frikommuneforsøg bortfalder, hvis de ikke er udnyttet senest 1. juli 2018. For lokalplaner, der kun er udnyttet delvist, bortfalder de dele, der ikke er udnyttet.

⁴ Der er tale om udvalgsvarer, der oftest vil kræve, at varerne afhentes med trailer, og som bl.a. af hensyn til trafik ikke er hensigtsmæssige at placere i bymidten.

- 3.7 Nye butikker skal etableres som selvstændige butikker med separat indgang. Der kan dog etableres indgang fra fælles foyer til to butikker⁵

Læsevejledning:

Grå tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 396, som fortsat er gældende.

~~Overstreget sort tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 396 som slettes.~~

Sort tekst svarer til ny tekst som bliver gældende fremover.

Område B (ændringer til § 3.6 og 3.7 i lokalplan nr. 396)

Detailhandel

- 3.6 I delområde I, II og III må der højst etableres i alt ~~46.275 m²~~ 50.275 m² bruttoetageareal⁶ til detailhandel inkl. eksisterende detailhandel.⁷

Heraf kan 46.275 m² (inkl. eksisterende detailhandel) detailhandel etableres i overensstemmelse med lokalplan nr. 396.

4.000 m² detailhandel kan alene anvendes til udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal over 2.000 m².

- 3.7 Der må i de enkelte delområder højst etableres detailhandel som følger:

	Maksimalt bruttoetageareal til detailhandel	Eksisterende bruttoetageareal til detailhandel ⁸	Rest til etablering ved lokalplanens udarbejdelse	Maksimalt bruttoetageareal dagligvarebutikker pr. butik	Maksimalt bruttoetageareal udvalgswarebutikker pr. butik
I	12.966 m ²	12.751 m ²	215 m ²	3.500 m ² pr. butik I alt højst 3.500 m ² til dagligvarehandel.	2.000 m² 3.000 m ² pr. butik Dog én butik på op til 9.468 m ² ⁹
II	16.204 m² 18.204 m ²	14.258 m ²	1.946 m ²	1.500 m ² pr. butik I alt højst 3.000 m ² til dagligvarehandel.	2.000 m² 3.000 m ² pr. butik
III	17.105 m² 19.105 m ²	12.496 m ²	4.609 m ² , heraf 1.500 m ² jf. § 3.11	0 m ²	2.000 m² 3.000 m ² pr. butik Dog en butik på op til 8.018 m ² ¹⁰
IV	5.000 m ² (særlig pladskrævende varer)	3.354 m ²	1.646 m ²	0 m ²	5.000 m ² pr. butik
V	5.000 m ² (særlig pladskrævende varer)	0	5.000 m ²	0 m ²	5.000 m ² pr. butik

⁵ Der kan således ikke etableres et overdækket butikscenter

⁶ Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.

Ved erhverv, detailhandel og lign. medregnes for garager, udhuse, åbne overdækninger og lignende kun den del af arealet, der overstiger 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal jf. BR2010, bilag 1 B.1.1.3 stk. 4.

⁷ Delområde I, II og III udgør tilsammen kommuneplanens aflastningscenter VIBV.D2.1.

⁸ Opgørelse over eksisterende detailhandel ved lokalplanens udarbejdelse. Der er fradrag for op til 200 m² til personalefaciliteter for den enkelte butik samt udendørs overdækninger i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser ved byggeriets opførelse. Igangværende byggesager indgår i opgørelse af eksisterende detailhandel

⁹ Den eksisterende udvalgswareforretning kan indgå i planlægningen jf. planlovens § 5 r, stk. 2.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 426A er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 21. december 2016.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den XX

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

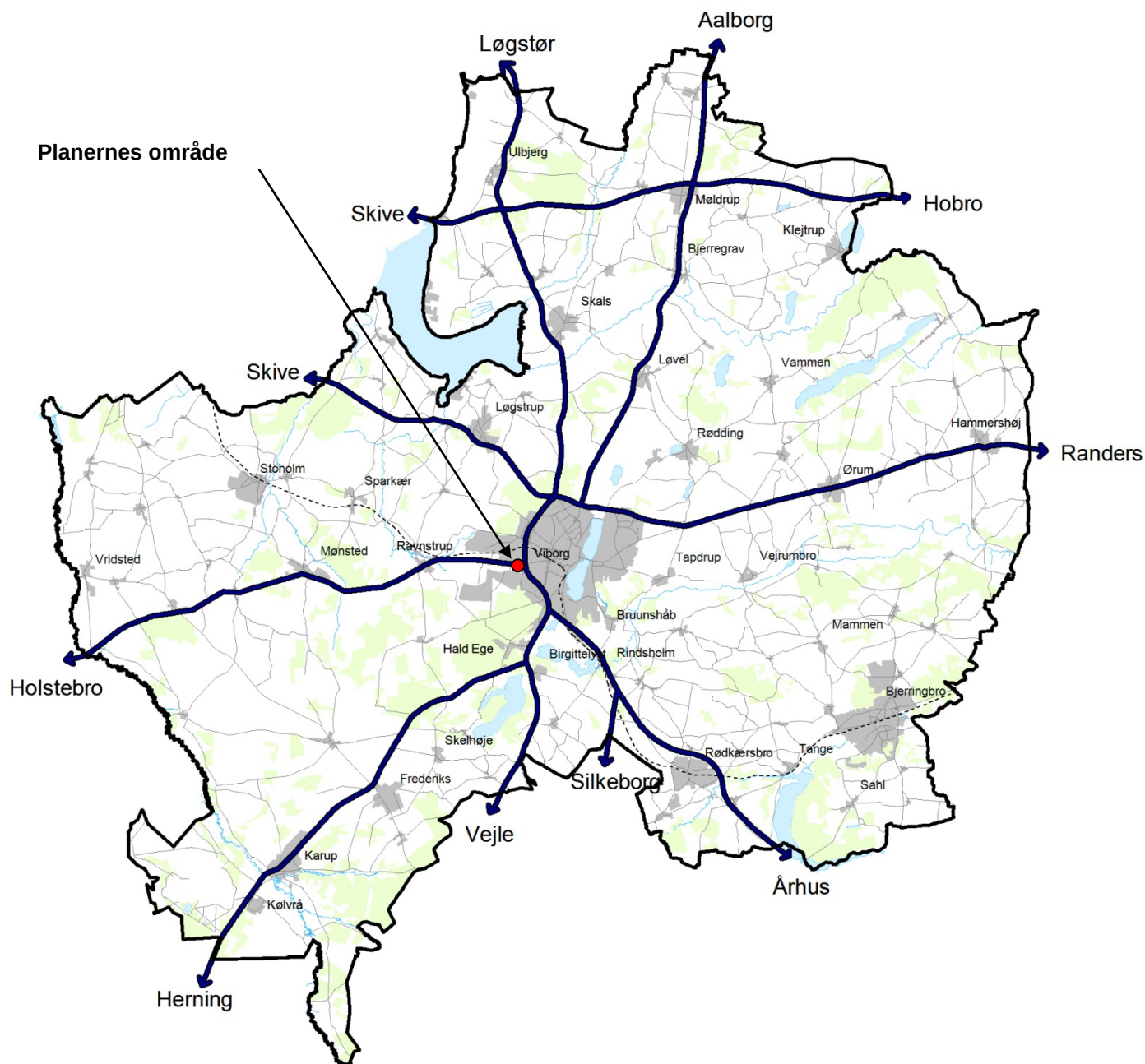
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60 i lov om planlægning.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

Miljørapport

til forslag til lokalplan nr. 426, forslag til lokalplan nr. 426A og forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune



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.

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.

Miljøvurderingen foretages i 5 faser, som er beskrevet herunder. Denne miljørapport er indeholdt i fase 3:

Fase 1: Screening

Screening er en indledende vurdering af, om planen antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet samt afklaring af lovgrundlag.

Fase 2: Scoping

Her afgrænses omfanget af hvilke oplysninger og miljøparametre, der skal indgå i miljørapport.

Fase 3: Miljørapport

Miljørapporten indeholder en grundig behandling af de enkelte emner, der er udpeget i fase 2.

Miljørapporten skal læses som et bilag til planforslagene. Lokalplanteksten er derfor kun i begrænset omfang gengivet i miljørapporten.

Fase 4: Offentlig høring

Miljørapporten offentliggøres i høring i 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer..

Fase 5: Endelig vedtagelse

Efter høringsperioden vil bemærkninger og ændringsforslag blive vurderet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget

Ved den endelige vedtagelse af planerne skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planerne,
- 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 planerne påtænkes overvåget.

Den sammenfattende redegørelse vil blive vedhæftet som bilag til den endeligt vedtagne lokalplan.

Offentliggørelse

Hermed offentliggøres i overensstemmelse med lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8 miljørapport til forslag til lokalplan nr. 426 og forslag til lokalplan nr. 426A for udvidelse af aflastningscenter ved Holstebrovej i Viborg, samt forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

fra den 5. januar til den 1. marts 2017.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til miljørapporten skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 1. marts 2017. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

Miljørapport

til forslag til lokalplan nr. 426, lokalplan nr. 426A og forslag til til-
læg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

Indholdsfortegnelse

1. INDLEDNING.....	5
1.1. LOVGRUNDLAG	5
2. BAGGRUND.....	5
2.1 HISTORIK.....	5
2.2 LOKALPLANERNES INDHOLD OG FORMÅL	6
3. AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERING	8
4. MILJØVURDERING	9
4.1 TRAFIKAFVIKLING OG SIKKERHED	9
VURDERING	9
AFHJÆLPENDE FORANSTALTNINGER.....	11
OVERVÅGNING	11
4.2 DETAILHANDEL OG INDKØBSMØNSTRE	11
VURDERING	11
AFHJÆLPENDE FORANSTALTNINGER.....	12
OVERVÅGNING	13
4.3 BYMILJØ	13
VURDERING	13
AFHJÆLPENDE FORANSTALTNINGER.....	14
OVERVÅGNING	14
5. ALTERNATIVER.....	14
5.1 O-ALTERNATIV	14
5.2 ALTERNATIVER	15

Bilag 1	Trafikal vurdering af udvidelse af centerområde i Viborg Vest
Bilag 2	Vejdirektoratets notat
Bilag 3	Detailhandelsanalyse

Miljørapporten er udarbejdet af Viborg Kommune.

Detailhandelsanalyse og vurdering af effekter af frikommuneforsøg er udarbejdet af Cowi for Viborg Kommune.

1. INDLEDNING

1.1. Lovgrundlag

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (jf. Bekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Derudover skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes øvrige planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Nærværende planforslag påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene er omfattet af bilag 4, 10 b) – infrastrukturprojekter – anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

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

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

Viborg Kommune har derfor afgjort, at planforslagene skal miljøvurderes.

Miljøvurderingen omfatter forslag til lokalplan nr. 426 for et udvidelse af aflastningscenteret ved Holstebrovej, forslag til lokalplan nr. 426A – frikommuneforsøg for detailhandel ved Holstebrovej i Viborg samt forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune for en udvidelse af aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg.

Scoping og miljøvurderingen er udarbejdet på lokalplanniveau, da miljøvurderingen skal ske på planens niveau, og da lokalplanen fastlægger mere præcise bestemmelser end tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune. Kommuneplantillægget giver ikke muligheder, der ikke udnyttes i lokalplanforslaget.

På baggrund af ovenstående blev miljøvurderingen afgrænset til at omfatte en nærmere undersøgelse af

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

2. BAGGRUND

2.1 Historik

Planforslagene er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om, at give mulighed for at udvide aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg.

Planlægningen er udarbejdet på baggrund af et frikommuneforsøg, der skal sikre mulighed for yderligere vækst i Viborg Kommune.

Frikommuneloven giver Viborg Byråd mulighed for, at udvide aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg og mulighed for at planlægge for udvalgswarebutikker over 2.000 m².

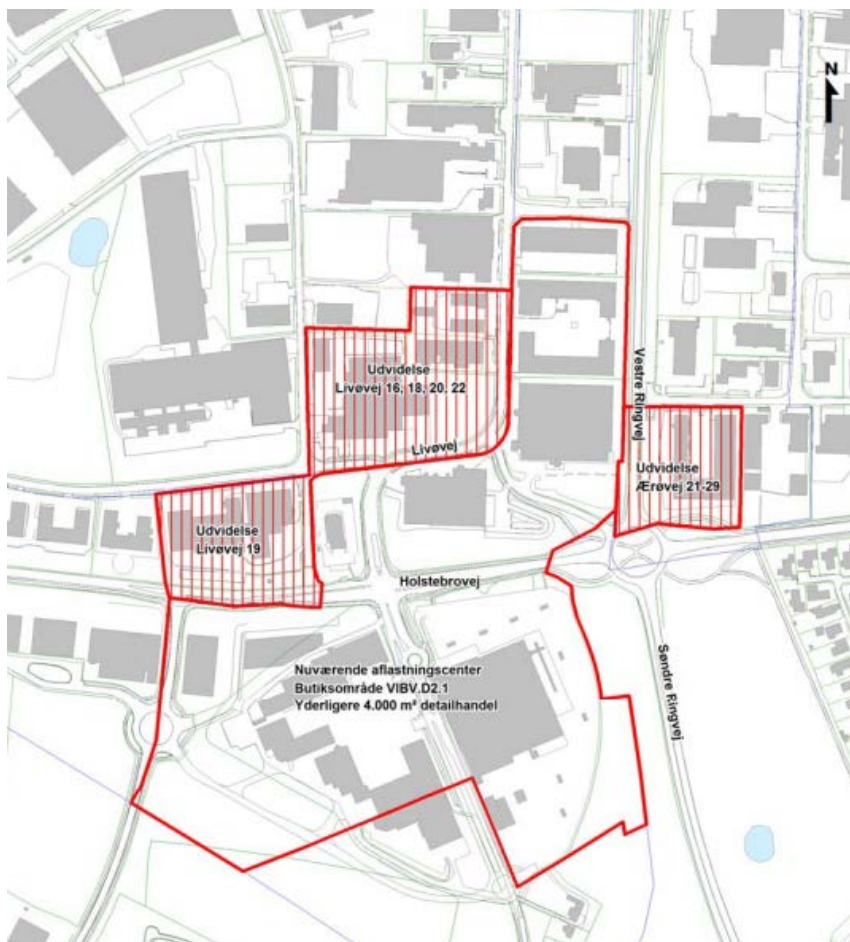
Planlægningen gennemføres sideløbende med andre frikommuneforsøg bl.a. planlægning for ændring af strukturen for bydelscentre og lokalcentre i Viborg by, samt udvidelse af butiksområdet Viborg bymidte.

2.2 Lokalplanernes indhold og formål

Planlægningen giver mulighed for, at det eksisterende aflastningscenter ved Holstebrovej i Viborg kan udvides mod nord og øst.

Aflastningscenteret udvides i lokalplan nr. 426 med ejendommene Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22, der ligger nord for det nuværende aflastningscenter. Aflastningscenteret udvides endvidere med Ærøvej 21-29, der ligger øst for aflastningscenteret.





I lokalplan nr. 426A reguleres alene muligheden for detailhandel.

Krav til placering og udformning af bebyggelse, øvrige anvendelsesmuligheder, trafikafvikling, beplantning mv. reguleres af lokalplan nr. 426.

Inden for det eksisterende aflastningscenter reguleres øvrige anvendelsesmuligheder, byggemuligheder, disponering, vejstruktur og beplantning af gældende lokalplan nr. 396 for et butiksområde ved Holstebrovej i Viborg (der ikke er omfattet af denne miljøvurdering).

Den samlede mulighed for detailhandel øges med i alt 20.000 m². Heraf kan 4.000 m² anvendes inden for det eksisterende aflastningscenter, og højst 16.000 m² kan anvendes til udvidelse af aflastningscenteret.

De nye udvalgswarebutikker skal mindst være 2.000 m².

10.000 m² af detailhandelsmuligheden kan alene anvendes til detailhandel med store udvalgsvarer så som køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende, der oftest vil kræve, at varerne afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn til trafik ikke er egnede til en placering i bymidten.

Med lokalplan 426 sikres det i øvrigt, at det udvidede aflastningscenter kan anvendes til centerformål som restauranter, liberale erhverv, engroshandel og værksteder i tilknytning hertil.

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet. Mod Livøvej må bebyggelse opføres i op til 2 etager, ved Ærøvej i op til 4 etager.

Bebyggelse mod de overordnede veje – Vestre Ringvej og Holstebrovej – samt bebyggelse med facade mod Livøvej skal opføres med facadefacade karakter mod disse veje. Der stilles bl.a. krav om, at bebyggelsen skal etableres med vinduer i facaderne.

Området skal fremstå præsentabelt, så udendørs oplag kun må etableres inden for afskærmede varegårde. Afskærmningen skal bestå af faste ugenomsigtige hegn eller af mure af samme materialer som bygningerne, så afskærmningen fremstår som en del af bygningen og så oplaget ikke er synligt.

For at sikre en grøn sammenhæng både inden for planområdet og i forhold til de omkringliggende områder, udlægges der grønne forareal mod vejene. Disse grønne forarealer skal friholdes for skiltning, belægning, bebyggelse og lignende.

3. AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERING

3.1 Metode

Lokalplanerne er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 1, idet planerne fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10b anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

3.2 Scoping – emnemæssig afgrænsning

Der er gennemført en scoping (afgrænsning) af de emner, miljøvurderingen skal omfatte.

Scoping af planforslagene er foretaget i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2.

I scoping er anvendt et notatskema med de miljøtemaer, en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2 skal omfatte.

Scoping viser, at planforslagene kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet hvad angår

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

Vurderingen af planens indvirkning på miljøet er foretaget under hensyntagen til, at det meste af området på forhånd er planlagt til centererhverv og erhverv i kommuneplanen.

Planens indvirkning på miljøet er derfor vurderet med udgangspunkt i områdets særlige karakteristika på lokalplanniveau.

Berørte myndigheder

Andre myndigheder, hvis områder kan være berørt af planforslagene, har fået mulighed for at foreslå emner eller bidrage med oplysninger, der kan indgå i miljøvurderingen.

Realisering af planen kan kræve tilladelse, godkendelse eller dispensation fra vejbyggelinjer langs statsveje. Viborg Kommune har derfor hørt Vejdirektoratet.

Vejdirektoratet er kommet med bemærkninger i forbindelse med den indledende høring, og Viborg Kommune har holdt møde med Vejdirektoratet om trafikafviklingen i området, herunder kapaciteten i rundkørslen ved Holstebrovej/Vestre Ringvej.

På baggrund af scoping samt høringen skal der gennemføres en miljøvurdering, der belyser planforslagenes mulige miljøkonsekvenser med hensyn til:

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

4. MILJØVURDERING

4.1 Trafikafvikling og sikkerhed

Realisering af planlægningen – herunder ca. 20.000 m² ny detailhandel vil kunne medføre en forøgelse af trafikken i området og således også indvirkning i forhold til trafikafviklingen.

Nuværende forhold

Lokalplanområdet grænser op mod statsvejene Holstebrovej (rute 16), Vestre Ringvej (rute 13 og 26) og Søndre Ringvej (rute 13, 16 og 26).

Ærøvej 21-29 vejbetjenes via Katmosevej, og forventes dermed ikke at have indflydelse på trafikafviklingen på det overordnede vejnet omkring Viborg Aflastningscenter. Derfor behandles dette ikke videre i det yderligere.

Det eksisterende aflastningscenter vejbetjenes via det signalregulerede kryds ved Bilka og det vigepligtsregulerende kryds ved Møgeltoft.

Livøvej 19 vejbetjenes fra den vestlige gren af Livøvej.

Livøvej 20-22 vejbetjenes primært fra Morsøvej, men der er også tilkørsel til Livøvej.

Livøvej 16-18 vejbetjenes fra den nordlige gren af Livøvej.

Området anvendes i dag primært til detailhandel og erhverv.



Vurdering

Der er udarbejdet en vurdering af de trafikale forhold som indgår som bilag 1 til miljørapporten.

Trafikvurderingen viser, at en udbygning af centerområdet i Viborg Vest ikke nødvendiggør grundlæggende ændringer i områdets vejstruktur.

Krydset ved Møgeltoft kan fastholdes uændret, mens der i krydset ved Livøvej/Holstebrovej er etableres et separat venstresvingsspor i Livøvej benet.

I krydset 3xLivøvej kan der etableres adgang til det nye centerområde via en rundkørsel eller et signalreguleret kryds. Afviklingsmæssigt og sikkerhedsmæssigt vil rundkørslen være mest fordelagtig. Denne bør i givet fald indrettes, så cyklister færdes i cirkulationsarealet sammen med biltrafikken. Mellem Holstebrovej og

krydset 3xLivøvej bør Livøvej udbygges med et fortov.



*Krydset Holstebrovej -
Livøvej*

Med disse ændringer af vejnettet vurderes centerudbygningen ikke at afstedkomme trafiksikkerhedsmæssige problemer.

Trafikvurderingen viser endvidere at, i rundkørslen ved Holstebrovej/Vestre Ringvej er kapaciteten i spidstimerne allerede i dag opbrugt, og derfor giver små hændelser anledning til stor påvirkning af trafikken. Derfor er der behov for at øge kapaciteten.

En udvidelse af centerområdet vil – uden en forøgelse af kapaciteten i rundkørslen øge forsinkelserne og kødannelserne i rundkørslen kraftigt.

Regeringen har i deres Trafikaftale af 23. juni 2014 afsat 25 mio. kr. til udbygning og forbedring af rundkørselsforholdene omkring Viborg. Se vejdirektoratets notat i bilag nr. 2.

Vejdirektoratet har medio 2016 påbegyndt arbejdet med at ombygge rundkørslen ved Søndre Ringvej/Vestre Ringvej/Holstebrovej ved centerområdet i Viborg Vest, så den bliver en 2-sporet rundkørsel med 4 ben, idet benet ned til Livøvej ved Selta lukkes af trafiksikkerhedsmæssige grunde.

Ligeledes er der etableret en separat venstresvingsspor ved krydset ved Holstebrovej/Livøvej.

Afhjælpende foranstaltninger

Af hensyn til trafikafvikling og trafiksikkerhed er følgende foranstaltninger indarbejdet i planforslagene på baggrund af trafikvurdering:

Af hensyn til trafiksikkerheden sikrer planlægningen, 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.

Foranstaltningerne sikres formelt gennem lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

Da indvirkningen i forhold til udbygning af rundkørslen Holstebrovej/Vestre Ringvej, samt etablering af en separat venstresvingsbane i Livøvej-benet ved krydset Livøvej/Holstebrovej ikke er inden for lokalplanområdet, er der ikke direkte foranstaltninger i lokalplanen, der sikrer ombygningen af denne.

Overvågning

Som led i den generelle overvågning af trafikken i Viborg vil der blive gennemført løbende trafiktællinger i og omkring planområderne for at vurdere trafikbelastning og- sikkerhed.

4.2 Detailhandel og indkøbsmønstre

Nuværende forhold

Det nuværende aflastningscenter består primært af større butiksenheder. Der er kun få butikker under 500 m², og det er sikret i planlægningen, at der ikke kan etableres et overdækket center, og at nye butikker skal være mindst 500 m².

Den nuværende detailhandelsramme er 46.275 m² bruttoetageareal til detailhandel. Detailhandelsrammen er disponeret i lokalplan nr. 396 for et butiksområde ved Holstebrovej i Viborg.

Den sydlige del af aflastningscentret omfatter bebyggelsen syd for Holstebrovej og øst for Møgeltoft. I dette område ligger et par dagligvarebutikker og flere større udvalgswarebutikker. Den nordlige del af aflastningscentret omfatter bebyggelsen nord for Holstebrovej og vest for Vestre Ringvej – afgrænset af Livøvej mod nord og vest, og Vestre Ringvej mod øst. I dette område ligger en større møbelforretning, samt tre udvalgswarebutikker.

De tilgrænsende ejendomme nord for Holstebrovej anvendes i dag til centererhverv, erhverv eller detailhandel med særlig pladskrævende varer.

Vurdering

Der er i 2013 udarbejdet en detailhandelsanalyse af frikommuneforsøg i Viborg Kommune, samt en vurdering af effekter ved en udvidelse af aflastningscentret i Viborg med 20.000 m² detailhandelsareal. Disse indgår som bilag 3 til miljørapporten.

Realisering af planlægningen kan jf. effektivvurderingen få indvirkning i forhold til detailhandelen i omgivelserne – særligt i forhold til det eksisterende aflastningscenter og Viborg bymidte.

En realisering af planlægningens samlede detailhandelsmuligheder vil kunne betyde, at detailhandelen i det eksisterende aflastningscenter reduceres med 35-40 %. Bymidstens udvalgswarehandel er beregnet reduceres med 8-12 %. Hvis der er tale om flytning af butikker, kan indvirkningen blive mindre.

Den forventede omsætningsreduktion forventes dermed at være størst i aflastningscentret og lidt mindre i bymidten.

I Viborg Kommune uden for Viborg by forventes omsætningen reduceret med 10 – 15 % af omsætningen. Omsætningsreduktionen i områderne i den øvrige del af Viborg Kommune skal ses i sammenhæng med, at detailhandelen har et begrænset omfang, og at selv en lille omsætningsnedgang kan mærkes.

Store udvalgswarebutikker i aflastningscentret vil ikke påvirke nabokommunerne væsentligt. Det forventes at 2% af udvalgswareomsætningen i nabokommunerne vil blive flyttet til de nye butikker i aflastningscentret.

Ændringerne i omsætning vil således primært berøre butikker i Viborg Kommune.

Analysen viser, at omsætningstab for andre butikker i Viborg Kommune delvist vil bliveudjævnet af befolkningstilvæksten. Indtil 2025 forventes der en befolkningstilvækst på ca. 4.700 personer i Viborg Kommune. Det vil øge forbruget af udvalgsvarer med ca. 100 mio. kr. Hvis der regnes med, at forbruget pr. person i 2025 vil være det samme som i dag, så vil forbrugsvæksten, som befolkningsudviklingen genererer udjævne ca. 1/4 af det omsætningstab, som en udvidelse på 20.000 m² detailhandel vil medføre.

Der er ud over i Viborg og Bjerringbro kun begrænset udvalgsvarerhandel i de øvrige byer i Viborg Kommune. Der er ligeledes kun begrænset udvalgsvarerhandel i bydelscentrene i Viborg. Omsætningstab i de mindre byer i Viborg Kommune og i bydelscentrene i Viborg vil således primært ske fra dagligvarebutikker, der også forhandler udvalgsvarer.

Ligeledes fremgår det, at konsekvenserne er afhængige af områdets egen handelsmæssige styrke og af afstanden til de nye butikker i aflastningscenteret, da indkøbshyppigheden i de nye butikker vil falde jo større afstand, der er til butikkerne.

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 aflastningscenteret er 500-2.000 m². Det vurderes, at butikker under 500 m² i aflastningscenteret vil være i større konkurrence med butikkerne i Viborg bymidte end store butikker på mere end 2.000 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 aflastningscenteret skal være over 2.000 m² forventes det, at omsætningstab 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 have mindre konsekvenser for bymidten. Størrelsen af butikkerne i et udvidet aflastningscenter har væsentlig betydning i forhold til konkurrencen. Hvis der alene planlægges for og etableres store udvalgsvarerbutikker, der ikke kan indpasses i bymidten, så vil brancheoverlappet mellem bymidten og aflastningscenteret 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.

Kumulative effekter

Vurderingen af indvirkningen skal også ses i sammenhæng med øvrige frikommuneforsøg om detailhandel, herunder planlægning for udvidelse af bymidten, planlægning for store udvalgsvarerbutikker i bymidten og i aflastningscenteret, samt planlægning for en ny centerstruktur for bydelscentre og lokalcentre.

Hvis alle frikommuneforsøg realiseres, vil det betyde en udvidelse af Viborg bys butiksareal med ca. 40.000 m². Det svarer til ca. 30 % af omsætningen i Viborg by, og der er således tale om en betydelig udvidelse af detailhandlen, der vil få væsentlige konsekvenser for detailhandlen i Viborg.

Effekterne fra de fire frikommuneforsøg kan ikke umiddelbart lægges sammen til en samlet effekt, fordi de nye butikker også vil hente omsætning fra hinanden.

Realisering af alle frikommuneforsøg kan derfor betyde meget stor konkurrence i butikkerne, der vil opleve en markant lavere omsætning end i en situation uden de mange nye butikker. I sidste ende kan det betyde, at en række butikker vil blive nødt til at lukke som følge af den markante omsætningsnedgang.

Afhjælpende foranstaltninger

I lokalplanforslagene er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse indvirkningen på detailhandelen i bymidten på baggrund af detailhandelsanalysen.

Det sikres, at nye butikker i det udvidet aflastningscenter skal være mindst 2.000 m². Da en stor del af bymidstens butikker er 50-300 m², og de butikskoncepter der findes i bymidten oftest har behov for mindre bu-

tikslejemål, sikres herved, at de butikker der etableres i det udvidede aflastningscenter ikke er i direkte konkurrence med bymidtens butikker.

I planlægningen er der indarbejdet krav om, at nye udvalgswarebutikker skal være over 2.000 m², og at 10.000 m² af de nye udvalgswarebutikker i aflastningscenteret alene kan anvendes til store udvalgswarebutikker, dvs. køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende. Der er tale om varer, der oftest vil kræve, at varerne afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn til trafik ikke er egnede til en placering i bymidten.

Denne type butikker ligger primært placeret uden for bymidten – enten i suppleringsområder eller uden for butiksområder - og planlægning for disse butikker vil således ikke være i direkte konkurrence med Viborg bymidte og ikke påvirke detailhandelen i bymidten bydelscentre, oplandsbyer og nabokommuner væsentligt.

Hvis der bliver tale om, at nogle af butikkerne flytter fra en decentral placering fx 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 byggesagsbehandling.

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.

4.3 Bymiljø

Nuværende forhold

Området anvendes i dag til aflastningscenter og større erhvervsvirksomheder. Bebyggelsen i området består af store fritliggende bygningskroppe med tilhørende parkeringspladser.

Vurdering

Realisering af planlægningen vil have en begrænset indvirkning på den byarkitektoniske værdi i og ved planområdet. Der stilles i planlægningen krav til facader mod Holstebrovej, Vestre Ringvej og mod parkeringspladser, og der stilles krav om afskærmning af udendørs oplag mv. som vil forbedre områdets fremtræden særligt mod det overordnede vejnet.

Realisering af planlægningen kan dog have indvirkning på bymiljøet i Viborg bymidte. Jf. detailhandelsanalyse (som beskrevet i 4.2) vil en realisering af planlægningens samlede detailhandelsmuligheder kunne betyde, at bymidtens udvalgswarehandel reduceres med 8-12 %.

Mindre udvalgswarehandel kan betyde mindre omsætning i den enkelte butik, og kan også betyde, at nogle butikker vil lukke. Det kan alternativt betyde, at nogle butikker vælger at flytte fra bymidten til aflastningscenteret, og at omsætningen derved flyttes. Dette vil dog i begge tilfælde betyde, at der kan komme tomme butikslejemål i bymidten.

Ved flytning af butikker, vil der nødvendigvis være tale om butikker, der ønsker en ny butik, der er over 2.000 m², hvorved det sandsynligvis vil være større lejemål, der bliver ledige. Dette vil give mulighed for en flytning af andre butikken inden for bymidten.

Omsætningsnedgangen vil primært ramme butikker, der er i direkte konkurrence med butikkerne, der kan komme i aflastningscenteret.

De tomme butikslejemål vil således kunne anvendes til andre butikker, der flytter inden for bymidten. Typisk vil det betyde, at bymidten centraliseres – dvs. at butikkerne samles på et mindre areal, hvorved det over tid bliver de mest decentrale butikslejemål, der bliver ledige. Disse ligger i afstand til gågaden og vil i mange tilfælde kunne konverteres til andre anvendelse, fx restaurant, liberale erhverv eller i nogle tilfælde boliger.

Afhjælpende foranstaltninger

Da indvirkningen i forhold til bymiljøet ikke er inden for lokalplanområdet, er der ikke direkte foranstaltninger i lokalplanerne, der sikrer bymiljøet i bymidten.

Byrådet har netop for at mindske indvirkningen på bymidten stillet krav om, at halvdelen af de 20.000 m² til detailhandel alene kan anvendes til store udvalgsvarer, ligesom der er krav om, at nogle af arealerne alene kan anvendes til at udvide allerede eksisterende butikker.

Den beskrevne indvirkning i detailhandelsanalysen skal ses i sammenhæng med, at der sideløbende er stor fokus på udviklingen af Viborg bymidte. Viborg Byråd har vedtaget Viborg Midtbyplan og en trafikplan for Viborg. Der er udarbejdet en helhedsplan for Viborg Baneby, som danner grundlag for omdannelsen af et bymidtenært erhvervsområde til en moderne og bæredygtig bydel.

Der er etableret nye gågader, og projekt for tilgængelig til den historiske bymidte har medvirket til omdannelse og opgradering af en række byrum – og til at handelsbyen knyttes nærmere til den historiske bymidte omkring Viborg Domkirke.

Viborg bymidte vil således fortsat have en vigtig historie at fortælle, og denne historie og oplevelsen af den historiske by og bymidten som en helhed vil danne modvægt til udviklingen i aflastningscenteret.

Foranstaltningerne sikres formelt gennem lokalplanlægning for projekter i bymidten, gennem projektering af torve, pladser og gaderum og gennem byggesagsbehandling.

Det vurderes endvidere, at det er positivt i forhold til bymiljøet, at der bliver givet mulighed for placering af store udvalgswarebutikker uden for den nuværende bymidte, da den nuværende bymidte pga. bygningsstruktur og trafik ikke er egnet til indplacering af så store enheder. Ligeledes vurderes det, at det er positivt for bymiljøet i forhold til trafik, afhentning af varer samt sikkerhed og støj, at butikker, der forhandler møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende kan placeres uden for bymidten.

Der er tale om varer, der oftest vil kræve, at varerne afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn til trafik ikke er egnede til en placering i bymidten. Det vurderes således, at det også vil have en negativ indvirkning på bymiljøet, hvis disse butikstyper skulle placeres inden for den nuværende bymidte.

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.

Oplevelsen af bymiljøet i Viborg bymidte overvåges løbende i forbindelse med byggesagsbehandling samt almindelig planlægning.

5. ALTERNATIVER

5.1 O-alternativ

Efter lov om miljøvurdering skal det vurderes, hvad den sandsynlige udvikling er, hvis planen ikke gennemføres – dvs. et 0-alternativ.

O-alternativet svarer til, at lokalplanerne og kommuneplantillægget ikke vedtages. Det betyder, at aflastningscenteret ikke kan udvides, og at de tilgrænsende ejendomme alene kan anvendes til erhverv i overensstemmelse med gældende planlægning.

Inden for det nuværende aflastningscenter vil 0-alternativet betyde, at der ikke kan etableres udvalgswarebutikker over 2.000 m², og at rammen til detailhandel ikke øges med 4.000 m².

Hvis der ikke kan etableres nye butikker over 2.000 m² inden for det eksisterende aflastningscenter, vil en række butikker ikke kunne udvides. Eksisterende butikker vil dog kunne bibeholdes, og den uudnyttede ramme til detailhandel inden for gældende planlægning vil forsat kunne udnyttes. Der vil således fortsat være mulighed for lidt mere detailhandel end i dag – dog ingen udvalgswarebutikker over 2.000 m².

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 nabokommuner. 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.

5.2 Alternativer

Ved gennemførelsen af en miljøvurdering skal myndigheden om muligt fastlægge nogle rimelige alternativer til planen og beskrive og vurdere miljøindvirkningen af disse.

Realistiske alternativer inden for det eksisterende aflastningscenter er alene 0-alternativet, da området i forvejen jf. gældende lokalplan nr. 396 kan anvendes til øvrige centerformål.

Realistiske alternativer inden for det udvidede aflastningscenter vil være, at ejendommene alene anvendes til andre centerformål end butikker – dvs. liberale erhverv, restauranter mv. Derved vil ejendommene fortsat overgå til centerformål og medvirke til en mere sammenhængende oplevelse af området, men uden detailhandel vil den trafikale indvirkning og påvirkningen af bymidten være væsentlig mindre.

Det er dog tvivlsomt, om en sådan omdannelse i sig selv vil være økonomisk rentabel, og derved tvivlsomt om den reelt er realistisk.

Alternativt kan der planlægges for detailhandel med særlig pladskrævende varer fx bilforhandlere eller større byggemarkeder. Disse vil afhængig af, hvilke butikker, der er tale om, kunne medføre en indvirkning på trafikken sammenlignelig med de store udvalgswarebutikker.

Et andet alternativ vil være alene at planlægge for konkrete projekter, dvs. alene at udvide aflastningscenteret med Livøvej 20-22, og derved give mulighed for væsentlig mindre ny detailhandel end 20.000 m².

Viborg Byråd har valgt at udlægge 20.000 m² ny detailhandel for at give mulighed for – i en kort periode – at kunne imødekomme projektforslag fra grundejere, der har ønsket at etablere detailhandel. Der er dog pt. ikke konkrete projekter for alle ejendomme.

Trafikal vurdering af udvidelse af centerområde i Viborg Vest

INDHOLD

1	Baggrund	1
2	Centerudvidelsen	2
3	Nuværende vejløsning ved Livøvej	5
4	Alternativ vejløsning ved Livøvej	5
5	Vejløsning ved Møgeltoft	8
6	Vejløsning ved Holstebrovej-Livøvej	9
7	Kumulativ virkning	11
8	Trafiksimulering af samlet løsning	13
9	Sammenfatning	15

1 Baggrund

Som led frikommuneforsøget gennemfører Viborg Kommune et forsøg, hvor kommunens kompetence i relation til planlægningen af detailhandel i aflastningscentre gøres større. Med forsøget får Byrådet kompetencen til at fastlægge afgrænsningen af aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg samt at fastlægge det samlede areal til detailhandel.

Der foreligger nu principper for udvidelsen af aflastningscenteret og Viborg Kommune har bedt COWI om at foretage en vurdering af de trafikale konsekvenser heraf med fokus på trafiksikkerhed og trafikafvikling som input til miljøvurderingen.

PROJEKTNR.	A050356-001
DOKUMENTNR.	001
VERSION	6.0
UDGIVELSESDATO	07.03.2013
UDARBEJDET	OWJ
KONTROLLERET	KSC/CRHO
GODKENDT	OWJ

2 Centerudvidelsen

2.1 Areal

Det er oplyst at udvidelsen af aflastningscenteret omfatter i alt 20.000 m² detailhandel herunder 16.000 m² beliggende udenfor det nuværende aflastningscenters afgrænsning – heraf størstedelen i tilknytning til Livøvej (op til 14.000 m²). Denne del af projektområdet ligger vest for Vestre Ringvej.

De resterende ca. 2.000 m² ligger øst for Vestre Ringvej ved Ærøvej.

Med udgangspunkt i de foreliggende skitser til lokalplanen for området er der foretaget et skøn over fordelingen af den nye bebyggelse ved Livøvej, som i lokalplanen er delt på tre delområder A-C. Den skønnede fordeling er som følger:

A:	~ 2.500 m ²
B:	~ 9.000 m ²
C:	~ 2.500 m ²
I alt:	14.000 m ²

Den eksisterende bebyggelse (overvejende industrifunktioner) i de tre delområder skønnes på baggrund af ortofotos at udgøre:

A:	~ 5.900 m ²
B:	~ 6.900 m ²
C:	~ 2.875 m ²
I alt:	15.675 m ²

Udvidelsen af centerområdet omfatter derudover ca. 4.000 m² inden for det nuværende aflastningscenter – forventeligt ligeligt fordelt nord og syd for Holstebrovej (i tilknytning til markeringerne med U i figur 1).

2.2 Trafikbetjening

Delområdet øst for Vestre Ringvej (D) betjenes via Katmosevej, og forventes ikke i noget betydende omfang at have indflydelse på trafikafviklingen på det overordnede vejnet omkring Viborg Storcenter. Derfor behandles dette ikke yderligere i det følgende.

Delområdet ved Viborg Storcenter vil blive betjent via det signalregulerede kryds ved Bilka og det vigepligtsregulerede kryds ved Møgeltoft.

Delområde A forventes betjent fra den vestlige gren af Livøvej. Delområde B kan betjenes fra Morsøvej og eventuelt en ny adgang som et fjerde ben i krydset 3xLivøvej. Delområde C vejbetjenes fra den nordlige gren af Livøvej.



Figur 1: Delområder og forudsat vejbetjening

2.3 Mertrafik

Opgørelsen af den forventede mertrafik ved udbygningen baseres på Miljøministeriets Turrater.

Fjernelsen af eksisterende industrifunktioner i området vil i princippet betyde, at trafikken til disse ophører. Samlet beregnes dette dog kun at dreje sig om ca. 100 bilture i alt i spidstimen. Det er valgt at se bort fra denne reduktion.

De nye funktioner vil tiltrække ny trafik. Samlokaliseringen med eksisterende centerfunktioner i Viborg Storcenter vil imidlertid indebære, at den tilvækst i trafikken på det omkringliggende overordnede vejnet, som man almindeligvis vil forvente på baggrund af turraterne i praksis viser sig at blive mindre. Man kan sige, at en del af kunderne til de nye funktioner allerede færdes i området i forvejen.

Dette vil især gøre sig gældende for den del af den planlagte udbygning, som ligger syd for Holstebrovej, men formentlig også i et vist omfang for områderne nord for Holstebrovej, idet Livøvej allerede anvendes som adgangsvej til Viborg Storcenter og da der ligger end del butikker langs østsiden af Livøvej.

Det er valgt alene at afspejle dette i beregningen for områderne U, hvor den med turraterne beregnede trafikvækst således er reduceret med 50 %.

En anden årsag til, at man i praksis må forvente at se en mindre stigning i trafikken på det overordnede vejnet end summen af den trafik som ses ved indkørslen til de enkelte nye funktioner er, at nogle af turene til de nye funktioner er forlagte ture. Jo flere eksisterende trafikanter på Holstebrovej, der blot vælger at "slå et slag" om de nye funktioner og jo større omfanget af interne bilture ad lokalvejene mellem cen-

terfunktionerne i området er, des mindre tilvækst vil man se på det overordnede vejnet.

I henhold til Viborg Kommunes detailhandelsanalyse forventes det, at 40 % af omsætningen i de nye butikker ved centerudvidelsen vil blive hentet fra eksisterende centerfunktioner i nærområdet. I forhold til trafikken vil dette komme til udtryk ved at bilture flyttes fra eksisterende centerområder til det nye og dermed uden mertrafik til det samlede centerområde. Imidlertid er det vanskeligt præcist at forudsige, hvordan disse flytninger præcist vil ske.

Da formålet med den trafikale vurdering er at danne input til miljøvurderingen af planforslaget er det valgt at betragte en worst case, hvor al trafik til de nye funktioner vil være ny trafik i området med rutevalg, som ligner det man ser i området i dag. Dette er gjort med henblik på at sikre, at mulige trafikale problemstillinger og løsninger bliver belyst.

Det er dog sandsynligt, at mertrafikken på det overordnede vejnet vil blive mindre en forudsat i det følgende og dermed at de trafikale virkninger af forslaget bliver mindre end angivet i det følgende.

Område	Bebyggelse	Turrate	Spidstimeandel ¹⁾	Reduktionsfaktor samlokalisering	Bilture i spidstimen
A	2.500 m ²	28,4	15 %	1,0	105
B	9.000 m ²	28,4	15 %	1,0	385
C	2.500 m ²	28,4	15 %	1,0	105
D ²⁾	2.000 m ²	28,4	15 %	1,0	85
U	4.000 m ²	28,4	15 %	0,5	85
I alt	20.000 m ²				765

¹⁾ Spidstimeandelen er den mængde af den samlede døgntrafik til og fra en funktion, som afvikles i den tættest trafikerede time. Denne time vil for centerfunktioner falde om eftermiddagen.

²⁾ Delområde D betjenes via Katmosevej og trafikken hertil er således ikke sammenfaldende med trafikken til de øvrige centerfunktioner i området.

Tabel 1: Skønnet trafikvækst ved centerudbygning i Viborg Vest

3 Nuværende vejløsning ved Livøvej

Ved en udbygning af området, hvor de nuværende vejforhold fastholdes, vil delområdet B skulle betjenes fra Morsøvej. Trafikken vil således fordele sig fra Morsøvej mod nord til Jegindøvej og mod syd til Livøvej. Ved krydset 3x Livøvej vil dette resultere i en øget trafik mellem det sydlige og det vestlige ben i krydset. Krydset er imidlertid ikke særligt hårdt belastet, og derfor vil det ikke være noget kapacitetsmæssigt problem at afvikle mertrafikken, såfremt denne løsning foretrækkes.

B= Belastningsgraden for køresporet, hvor 1,0 svarer til fuld udnyttelse af sporets maksimale kapacitet. Normalt vil trafikken kunne afvikles tilfredsstillende ved belastningsgrader på op til ca.0,85.
t= den gennemsnitlige forsinkelse målt i sekunder pr køretøj
n_{5%} er 95% fraktilen for køens længde, dvs. at køen i 95% af spidstimen vil være kortere end eller lig den angivne længde målt i antal køretøjer.

Livøvej - Morsøvej løsning			
Tid på dagen:			
Trafik: Livøvej - center via Morsøvej			
Beregningsperiodens længde: T = 3600 sekunder			
Parametre: Vejregler			
Strøm / Gren	Middelforsinkelsen t og kølængden n i tilfartsspor		
	B	t sek/Kt	n 5% Kt
3 H: Livøvej N	0,08	3	1
6 V: Livøvej S	0,19	6	1
7 H: Livøvej V	0,45	11	3
11 V: Livøvej V	0,45	11	3

Figur 2 Kapacitetsforhold i krydset 3xLivøvej ved betjening af område B fra Morsøvej

Sikkerhedsmæssigt er udformningen af krydset ved Livøvej med en knækket prioritet dog ikke optimal, og ved en forøgelse af trafikken gennem krydset bør det derfor overvejes at ændre udformningen.

4 Alternativ vejløsning ved Livøvej

For at gøre centerområderne mere sammenhængende kan det overvejes at betjene delområde B direkte fra Livøvej. Betjeningen af delområde B med en direkte adgang fra Livøvej vil indebære en ombygning af krydset 3xLivøvej. Et nyt 4-benet kryds bør af sikkerhedsmæssige årsager ikke udformes som et vigepligtsreguleret kryds, men i stedet enten som et signalreguleret kryds eller alternativt som en rundkørsel. Kotemæssigt synes begge løsninger mulige.



Tabel 2 Omtrentlige koteforhold omkring krydset ved 3xLivøvej

Beregninger i DanKap indikerer, at begge løsninger med de forventelige fremtidige trafikmængder vil kunne afvikle trafikken tilfredsstillende.

Den korte afstand fra Holstebrovej til det nye kryds kan tale for at vælge en signal-løsning for at kunne styre trafikken og forebygge eventuelle tilbagestillningsproblemer – dels fra rundkørslen tilbage mod Holstebrovej og dels fra Holstebrovej tilbage mod det nye kryds. Krydset vil i myldretiden kunne køre med halv omløbstid i forhold til krydset ved Holstebrovej, så mulighederne for en god styring af signalerne er til stede. Krydsforsinkelserne vil dog være noget større med denne løsning frem for en rundkørsel (jf. figur 2).

3xLivøvej

Tid på dagen: Eftermiddag

Trafik: 3xLivøvej - med center

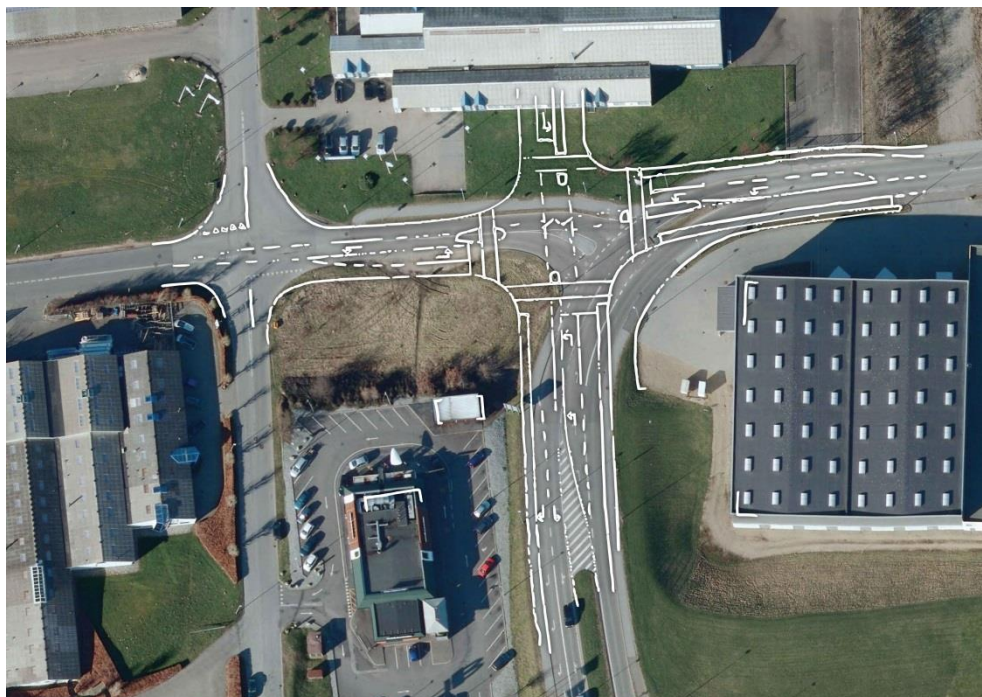
Parametre: Vejregler

Vejgren Kørespor		Middelforsinkelsen og kølængden i tilfartsspor		
		B	t s/Kt	n 5% Kt
Livøvej V	V	0,04	12	1
Livøvej V	LH	0,35	13	4
Livøvej Ø	V	0,70	27	7
Livøvej Ø	LH	0,24	12	4
Livøvej S	V	0,10	9	1
Livøvej S	LH	0,51	11	7
Nyt center	V	0,08	13	1
Nyt center	LH	0,16	7	1

Brugerdefineret omløbstid
Brugerdefinerede grøntider
Omløbstiden er 40 sekunder

Fase	Grøntid	Mellemtid efter
1	11	7
2	15	7

Figur 3 DanKap resultat for signalkryds



Figur 4 Skitse af løsning med signalkryds ved 3xLivøvej

3xLivøvej
Tid på dagen: Eftermiddag
Trafik: 3xLivøvej - med center

Beregningsperiodens længde: T = 3600 sekunder

Parametre: Vejregler

Strøm / Gren	Middelforsinkelsen t og kølængden n i tilfartssporet		
	B	t sek/Kt	n 5% Kt
Livøvej V	0,25	6	1
Livøvej S	0,44	7	2
Livøvej Ø	0,39	6	2
Nyt center	0,20	6	1

Figur 5 DanKap resultat for signalkryds og rundkørsel

Med signalløsningen vil der være behov for plads til ca. 45m kø i venstresvingssporet på Livøvej Ø, hvortil kommer ca. 10 m til kilestrækning. Afstanden frem til indkørslen til Seltas varegård vil være i størrelsesordenen 65m. Venstresvingssporret vil således ikke række forbi varegården, og umiddelbart vil det derfor være muligt at fastholde adgangen til denne uændret øst for krydset, hvis dette ønskes. Adgangen i selve krydset må dog nedlægges.

Ud fra en trafiksikkerhedsbetragtning må løsningen med en rundkørsel alt andet lige forventes at resultere i færre personskadeuheld end signalkrydsløsningen. Baseret på de seneste erfaringer for rundkørsler, bør denne da udføres, således at cyklister færdes sammen med biltrafikken i cirkulationsarealet. Med rundkørselsløsningen vurderes det at være muligt at fastholde adgang til Seltas varegård via en overkørsel til rundkørslen, såfremt dette er ønskeligt.



Figur 6 Skitser af rundkørsel ved 3xLivøvej

5 Vejløsning ved Møgeltoft

Med udgangspunkt i beregningerne for krydset ved 3x Livøvej beskrevet ovenfor, vil det ikke være nødvendigt at sikre en ekstra adgang til Livøvej via krydset ved Møgeltoft. I forhold til Holstebroves funktion i det overordnede vejnet vurderes det på den baggrund ikke at være hensigtsmæssigt at etablere et fjerde nordligt ben i dette kryds.

Generelt så vil den trafikstigning, som beregnes med den nu planlagte udbygning være meget begrænset. Derfor forventes afviklingsforholdene i krydset også kun at ændre sig marginalt.

Møgeltoft-Holstebrovej			
Tid på dagen:			
Trafik: Møgeltoft med mertrafik			
Beregningsperiodens længde: T = 3600 sekunder			
Parametre: Vejregler			
Strøm / Gren	Middelforsinkelsen t og kølængden n i tilfartssporet		
	B	t sek/Kt	n _{5%} Kt
3 H: Holstebrovej V	0,05	3	0
6 V: Holstebrovej Ø	0,28	7	2
7 H: Møgeltoft	0,57	15	5
11 V: Møgeltoft	0,57	15	5

Møgeltoft-Holstebrovej

Tid på dagen:

Trafik: Møgeltoft med mertrafik

Parametre: Vejregler

VejgrenKørespor		Middelforsinkelsen og kølængden i tilfartssporet		
		B	t s/Kt	n 5% Kt
Holstebrovej V	L	0,35	16	9
Holstebrovej V	H	0,08	13	1
Holstebrovej Ø	V	0,27	3	5
Holstebrovej Ø	L	0,40	16	10
Møgeltoft	V	0,47	44	4
Møgeltoft	H	0,31	12	7

Brugerdefineret omløbstid
Maskinelt beregnede grøntider
Omløbstiden er 80 sekunder

Fase	Grøntid	Mellemtid efter
1	32	7
2	23	7
3	7	4

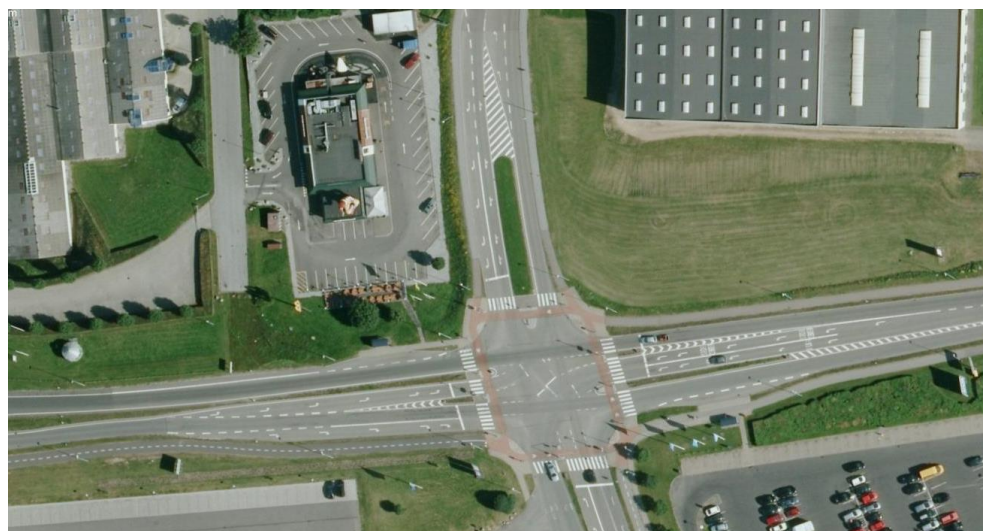
Figur 7 Kapacitetsberegning for Møgeltoft krydset som vigepligtsreguleret kryds (øverst) og som signalreguleret kryds (nederst)

Umiddelbart er de forsinkelser, der optræder i beregningen for det vigepligtsregulerede kryds ikke særligt store. Risikoen for, at udkørende tager unødigt store chancer i forhold til den tværgående trafik synes ikke at være stor. Løsningen med den dobbeltrettede sti indebærer en risiko for cyklister kan blive overset – særligt ved venstresving mod Møgeltoft idet de kommer fra en uventet retning.

En beslutning om eventuelt at signalregulere krydset må afhænge af, om der allerede i dag er sikkerhedsmæssige problemer i krydset eller ej. Løsningen kunne eventuelt omfatte afvikling af cykeltrafik i egen fase.

6 Vejrløsning ved Holstebrovej-Livøvej

Udbygningen af området nord for Holstebrovej vil øge trafikken mellem Holstebrovej Øst og Livøvej. Beregninger i DanKap viser, at det som følge af udbygningen vil blive nødvendigt at etablere et separat venstresvingsspor på Livøvej.



Figur 8 Krydset Holstebrovej-Livøvej

Nedenstående DanKap beregning viser således, at der uden en udbygning vil blive tilbagestuvning i det kombinerede ligeud-venstresvingsspor.

Livøvej-Holstebrovej		Tid på dagen:		
Trafik: Holstebrovej-Livøvej udbygget		Parametre: Vejregler		
Vejgren	Kørespor	Middelforsinkelsen og kølængden i tilfartssporet		
		B	t s/Kt	n 5% Kt
Holstebrovej V	V	0,32	28	5
Holstebrovej V	L	0,66	31	12
Holstebrovej V	H	0,12	21	1
Holstebrovej Ø	V	0,33	18	7
Holstebrovej Ø	V	0,33	18	7
Holstebrovej Ø	LH	0,61	16	14
Bilka	V	0,36	49	1
Bilka	L	0,38	28	7
Bilka	H	0,41	13	9
Livøvej	VL	1,41	786	105
Livøvej	H	0,36	29	6

Brugerdefineret omløbstid
Brugerdefinerede grøntider
Omløbstiden er 76 sekunder

Fase	Grøntid	Mellemtid efter
1	20	6
2	8	4
3	15	4
4	15	4

Figur 9 Afviklingsforhold ved udbygning af centerområdet med den nuværende indretning af vejnettet

Ved at inddrage den grønne midterhelle på Livøvej vil det principielt være muligt at indrette et venstresvingsspor på Livøvej. Det kan eventuelt være nødvendigt at justere køresporsbredder for at sikre plads til en støttehelle for krydsende fodgængere over Livøvej.

Livøvej-Holstebrovej		Tid på dagen:		
Trafik: Holstebrovej-Livøvej udbygget		Parametre: Vejregler		
Vejgren	Kørespor	Middelforsinkelsen og kølængden i tilfartssporet		
		B	t s/Kt	n 5% Kt
Holstebrovej V	V	0,32	28	5
Holstebrovej V	L	0,66	31	12
Holstebrovej V	H	0,12	21	1
Holstebrovej Ø	V	0,33	18	7
Holstebrovej Ø	V	0,33	18	7
Holstebrovej Ø	LH	0,61	16	14
Bilka	V	0,18	32	1
Bilka	L	0,38	28	7
Bilka	H	0,41	13	9
Livøvej	V	0,62	40	7
Livøvej	L	0,44	29	7
Livøvej	H	0,36	29	6

Brugerdefineret omløbstid
Brugerdefinerede grøntider
Omløbstiden er 76 sekunder

Fase	Grøntid	Mellemtid efter
1	20	6
2	8	4
3	15	4
4	15	4

Figur 10 Afviklingsforhold ved udbygning af centerområdet med etablering af separat venstresvingsspor på Livøvej

Ved den fremtidige udformning af Livøvej bør der (blandt andet for at tilgodese kollektiv rejsende) endvidere tages højde for fodgængertrafik mellem de nye centerfunktioner og Holstebrovej. Der bør således sikres plads til fortov langs strækningen med til rundkørslen/signalkrydset ved 3xLivøvej.

7 Kumulativ virkning

Der er en uudnyttet rummelighed i den eksisterende planlægning, som i fald den udnyttes i sig selv vil generere en yderligere trafik til området. Dette omfatter:

- › 1.500 m² uudnyttet detailhandelsramme ved Selta
- › 3.400 m² øvrig uudnyttet detailhandelsramme for området som helhed
- › 5.000 m² detailhandel til særlig pladskrævende varer syd for Bilka
- › Et tankanlæg syd for Viborg Storcenter – mod Jægersborgvej

Med de udbyggede centerfunktioner omkring Livøvej må det forventes, at samlokalisering også her begynder at spille en rolle for turraterne. Dette er afspejlet i nedenstående vurdering.

Område	Bebyggelse	Turrate	Spidstimeandel	Reduktionsfaktor samlokalisering	Bilture i spidstimen
Ved Livøvej	3.000 m ²	28,4	15%	0,75	95
Ved center	1.900 m ²	28,4	15%	0,5	40
S.f. center	5.000 m ²	4,3 ¹	10%	1	20
Tankanlæg	-	-	-	-	~100
¹⁾ Turraten for engroshandel er anvendt for at afspejle en bilforhandler el. lign.					

Tabel 3 Mertrafik ved udnyttelse af eksisterende rammer

Udnyttelsen af de eksisterende rammer for området omkring Livøvej kan således forventes at resultere i ca. 100 ekstra bilture. Dette svarer nogenlunde til det antal ture, som reelt forsvinder ved omdannelsen, men som ikke er fraregnet i vurderingen af centerudbygningen. Med de ovenfor skitserede udbygninger vurderes det derfor ikke at være et problem at afvikle denne trafik.

Såfremt udvidelserne ved Viborg Storcenter overvejende bliver udbygninger af de eksisterende butikker i centeret er det usikkert, om dette i praksis vil medføre en ændring i trafikken til området. Det er derfor muligt at reduktionsfaktoren for samlokalisering i virkeligheden burde være større.

Et tankanlæg ved Jægersborgvej bag den eksisterende centerbebyggelse vil næppe tiltrække megen ny trafik til området, da det ikke umiddelbart er synligt fra Holstebrovej. Trafikken til tankanlægget vurderes derfor langt overvejende at være at finde blandt den eksisterende kundetrafik, hvorfor mertrafikken må forventes at blive noget mindre end de 100 køretøjer som fremgår af tabel 3.

Nedenfor fremgår resultat af kapacitetsberegning for Holstebrovej/Livøvej krydset ved en fuld udnyttelse af den eksisterende planlægningsmæssige ramme samt centerudvidelsen med en forudsætning om 160 ekstra bilture i spidstimen jf. tabel 3.

Livøvej-Holstebrovej

Tid på dagen:

Trafik: Holstebrovej-Livøvej udbygget2

Parametre: Vejregler

Vejgren	Kørespor	Middelforsinkelsen og kølængden i tilfartssporet		
		B	t s/Kt	n 5% Kt
Holstebrovej V	V	0,32	28	5
Holstebrovej V	L	0,72	33	13
Holstebrovej V	H	0,12	21	1
Holstebrovej Ø	V	0,38	18	8
Holstebrovej Ø	V	0,38	18	8
Holstebrovej Ø	LH	0,64	17	15
Bilka	V	0,18	32	1
Bilka	L	0,38	28	7
Bilka	H	0,48	14	10
Livøvej	V	0,64	42	7
Livøvej	L	0,44	29	7
Livøvej	H	0,36	29	6

Brugerdefineret omløbstid

Brugerdefinerede grøntider

Omløbstiden er 76 sekunder

Fase	Grøntid	Mellemtid efter
1	20	6
2	8	4
3	15	4
4	15	4

Figur 11 Kapacitetsforhold i krydset Holstebrovej-Livøvej ved fuld udnyttelse af rammerne i eksisterende planlægning samt udvidelse af centerområde

Tilsvarende fremgår nedenfor beregninger for Møgeltoft krydset. Beregningerne indikerer, at trafikken ved fuld udnyttelse af de rammer som ligger indenfor den eksisterende planlægning samt den påtænkte centerudvidelse vil kunne afvikles tilfredsstillende.

Møgeltoft-Holstebrovej			
Tid på dagen:			
Trafik: Møgeltoft udbygget 2			
Beregningsperiodens længde: T = 3600 sekunder			
Parametre: Vejregler			
Strøm / Gren	Middelforsinkelsen t og kølængden n i tilfartssporet		
	B	t sek/Kt	n 5% Kt
3 H: Holstebrovej V	0,05	3	0
6 V: Holstebrovej Ø	0,18	6	1
7 H: Møgeltoft	0,55	13	4
11 V: Møgeltoft	0,55	13	4

Figur 12 Kapacitetsforhold i Møgeltoft krydset, hvis det fastholdes uændret ved fuld udnyttelse af rammerne i eksisterende planlægning samt udvidelse af centerområde

Møgeltoft-Holstebrovej

Tid på dagen:

Trafik: Møgeltoft udbygget 2

Parametre: Vejregler

VejgrenKørespør		Middelforsinkelsen og kølængden i tilfartsspor		
		B	t s/Kt	n 5% Kt
Holstebrovej V	L	0,38	17	9
Holstebrovej V	H	0,09	14	1
Holstebrovej Ø	V	0,17	2	3
Holstebrovej Ø	L	0,43	17	10
Møgeltoft	V	0,45	43	4
Møgeltoft	H	0,33	11	8

Brugerdefineret omløbstid
Maskinelt beregnede grøntider
Omløbstiden er 80 sekunder

Fase	Grøntid	Mellemtid efter
1	31	7
2	24	7
3	7	4

Figur 13 Kapacitetsberegning for et signalkryds ved Møgeltoft ved fuld udnyttelse af rammerne i eksisterende planlægning samt udvidelse af centerområde

8 Trafiksimulering af samlet løsning

Som en yderligere kontrol på de forventelige fremtidige afviklingsforhold er der gennemført en trafiksimulering i VISSIM. Simuleringsmodellen omfatter ud over ovennævnte kryds endvidere rundkørslen ved Holstebrovej/Vestre Ringvej jf. figur 14.



Figur 14 Vejnet i simuleringsmodellen

Som følge af at realiseringen af udbygningsprojekter inden for frikommune forsøget skal være påbegyndt inden udgangen af 2016 er det valgt, at gennemføre simuleringerne med udgangspunkt i dels dagens trafik og dels dagens trafik tillagt den mertrafik, som restrømmeligheden i den gældende planlægning tillagt den påtænkte centerudvidelse vil medføre.

I forhold til gennemførte beregninger i DanKap bekræfter resultaterne af trafiksimuleringen, at det vil være muligt at opnå tilfredsstillende afviklingsforhold ved at gennemføre de skitserede ombygninger med et separat venstresvingsspor på Livøvej ved Holstebrovej og en rundkørsel ved 3xLivøvej.

Resultaterne af trafiksimuleringen viser imidlertid også, at der med den nuværende trafik stort set ikke er nogen restkapacitet i rundkørslen ved Holstebrovej/Vestre Ringvej. Små hændelser har store konsekvenser for trafikafviklingen, og der er derfor allerede nu et behov for at forøge kapaciteten. Efter udbygningen, som øger trafikken svarende til ca. 10 års generel trafikvækst, vil kødannelserne i rundkørs- lens ben derfor stige markant.

	Før udbygning			Efter udbygning		
	Gns. forsinkelse [s]	Maks. kø (95 % fraktil) [m]	Antal køretøjer	Gns. forsinkelse [s]	Maks. kø (95 % frak- til) [m]	Antal køretøjer
V: Holstebrovej						
Søndre Ringvej	19	78	679	33	230	886
Holstebrovej Ø	14			29		
Vestre Ringvej	15			29		
Livøvej	-			-		
S: Søndre Ringvej						
Holstebrovej Ø	27	136	704	187	920	704
Vestre Ringvej	29			198		
Livøvej	29			196		
Holstebrovej V	29			197		
Ø: Holstebrovej						
Vestre Ringvej	38	190	499	239	1.152	544
Livøvej	38			239		
Holstebrovej V	38			239		
Søndre Ringvej	45			241		
N: Vestre Ringvej						
Livøvej	27	168	650	121	633	678
Holstebrovej V	26			115		
Søndre Ringvej	33			120		
Holstebrovej Ø	27			114		
NV: Livøvej						
Holstebrovej V	-	23	98	-	48	88
Søndre Ringvej	43			99		
Holstebrovej Ø	40			102		
Vestre Ringvej	38			103		
Note: Antal køretøjer afspejler det antal køretøjer, som passerer gennem rundkørslen på en time. Da rundkørslen ligger på kapacitetsgrænsen vil mertrafik ikke fuldt ud komme til udtryk heri, fordi forsinkelsen øges og flere biler kommer til at holde i kø.						

Tabel 4 Resultater af trafiksimulering for rundkørslen ved Holstebrovej/Vestre Ringvej med dagens trafik og ved en udbygning af centerområdet.

Vejdirektoratet er bekendt med de nuværende afviklingsmæssige problemer i rundkørslen ved Holstebrovej/Vestre Ringvej, og der er en dialog mellem Vejdirektoratet og Viborg Kommune herom.

Parallelt med nærværende undersøgelse gennemfører Vejdirektoratet en særskilt undersøgelse, hvor muligheden for at øge kapaciteten i rundkørslen belyses. De foreløbige resultater viser, at en udbygning til en 2-sporet rundkørsel vil kunne forbedre forholdene. Geometrisk vil hensynet til modulvogn tog dog stille særlige krav til udformningen.

9 Sammenfatning

En udvidelse af centerområdet i Viborg Vest vil ikke nødvendiggøre grundlæggende ændringer i vejstrukturen i området. Krydset ved Møgeltoft kan fastholdes uændret, mens der i krydset ved Livøvej/Holstebrovej skal etableres et separat venstresvingsspor i Livøvej benet.

I krydset 3xLivøvej kan der etableres adgang til det nye centerområde via en rundkørsel eller et signalreguleret kryds. Afviklingsmæssigt og sikkerhedsmæssigt vil rundkørslen umiddelbart være mest fordelagtig. Denne bør i givet fald indrettes, så cyklister færdes i cirkulationsarealet sammen med biltrafikken. Mellem Holstebrovej og krydset 3xLivøvej bør Livøvej udbygges med et forto.

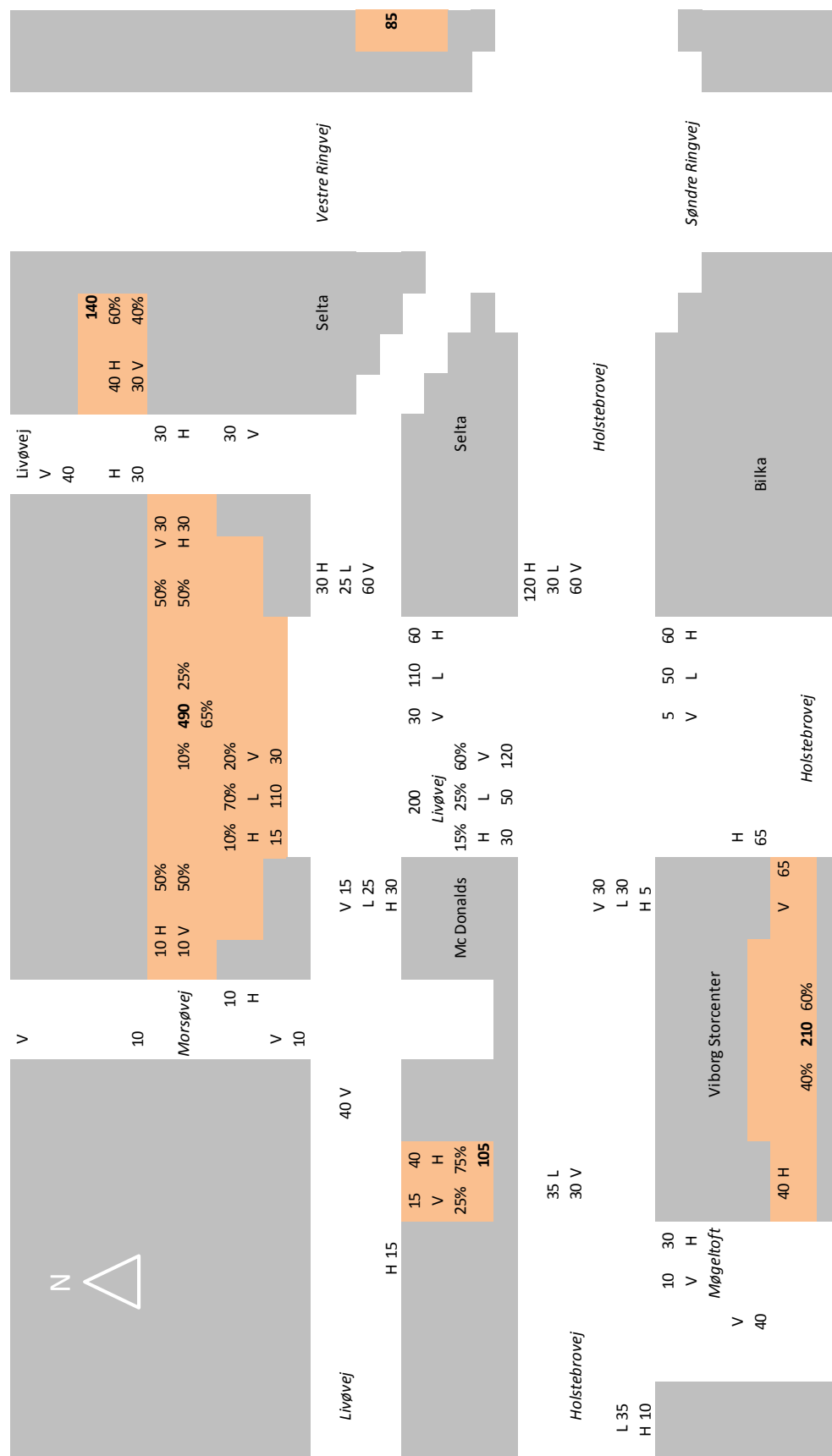
Med de skitserede ændringer af vejnettet vurderes centerudbygningen ikke at afstedkomme trafiksikkerhedsmæssige problemer.

I rundkørslen ved Holstebrovej/Vestre Ringvej er kapaciteten i spidstimerne allerede i dag opbrugt, og derfor giver små hændelser anledning til stor påvirkning af trafikken. Derfor er der behov for at øge kapaciteten.

En udvidelse af centerområdet vil – uden en forøgelse af kapaciteten i rundkørslen – øge forsinkelserne og kødannelserne i rundkørslen kraftigt.

Vejdirektoratet er i færd med at undersøge muligheder for at øge kapaciteten, og de foreløbige resultater indikerer, at en udbygning til en 2-sporet rundkørsel evt. kan være en mulig løsning, som også vil kunne håndtere mertrafikken til centerområdet.

Bilag A Antaget fordeling af samlet ny trafik inklusive eksisterende ramme



Notat vedr. rundkørsler ved Viborg

I Trafikaftalen af 23. juni 2014 blev der afsat 25 mio. kr. til udbygning og forbedring af rundkørselsforholdene omkring Viborg. Vejdirektoratet gav i et notat af 12. august 2014 en foreløbig redegørelse for, hvordan tre konkrete rundkørsler i Viborg Kommune kan forbedres.

Undersøgelserne af mulige tiltag i de tre rundkørsler er nu afsluttet, og det kan nu beskrives, hvilke løsninger der vil kunne gennemføres indenfor den bevilgede ramme på 25 mio. kr.

Sammenfatning

Det indstilles at gennemføre projektet med udvidelse af rundkørslen Søndre Ringvej/Vestre Ringvej/Holstebrovej ved centerområdet i Viborg Vest, og mindre ændringer i det relaterede kryds ved Holstebrovej/Livøvej. Dette projekt kan gennemføres for et budget på 23,7 mio. kr.

For projektet ved Møldrup er behovet for en ændring af rundkørslen forsvundet som følge af ny kommunal planlægning, der sikrer fornøden vejbetjening af erhvervsområdet i byen.

Projektet ved Nordre Ringvej/Aalborgvej i Viborg Nord fordrer en meget omfattende ombygning af den eksisterende rundkørsel til et signalreguleret eller niveaufrit kryds, som ikke vil kunne rummes indenfor de resterende midler i bevillingen på 25 mio. kr.

Rundkørslen Søndre Ringvej/Vestre Ringvej/Holstebrovej

I trafikaftalen er specifikt nævnt, at bevillingen skal dække udbygningen af rundkørslen Søndre Ringvej/Vestre Ringvej/Holstebrovej ved centerområdet i Viborg Vest. Udbygningen sker på baggrund af analyser, som viser at rundkørslen i sin nuværende udformning ikke vil kunne afvikle trafikken med de planlagte udbygninger af centerområdet som følge af et frikommuneforsøg for et særligt stort detailhandelsområde.

Der er gennemført en skitseprojektering (fase 2) af en udvidelse af rundkørslen til to spor. Til- og frafarterne gøres alle tosporede med undtagelse af frafarten mod øst, hvor der kun er behov for et spor.

Projektets forventede totaludgift er 23,7 mio. kr. (2014-priser, indeks 186,09) inkl. korrektionstillæg på i alt 30 pct. efter principperne i ny anlægsbudgettering. Projektet vurderes at ville løbe over 3 år, idet bl.a. tidsrammen for ekspropriation i forbindelse med projektet først ligger i 2016. Projektet forventes at have et afløb på 1 mio. kr. i 2015, 15 mio. kr. i 2016 og de resterende 7,7 mio. kr. i 2017.

Som udgangspunkt lægger projektet op til en lukning af det 5. ben til Livøvej. Viborg Kommune har dog på et møde den 5. september 2014 tilkendegivet, at man må forvente en del lokal modstand mod at lukke denne direkte adgang til en konkret virksomhed på Livøvej.

Vejdirektoratet har på den baggrund undersøgt muligheden for, at Livøvej opretholdes som et-sporet frafart. Dette er principielt muligt, men rummer trafiksikkerhedsmæssige problemstillinger, som er påpeget af den uvildige trafiksikkerhedsrevision. I den pågældende rundkørsel er det bl.a. uheldigt med 3 tætliggende ben, både med hensyn til trafiksikkerheden og vejvisningen. Dette forventes også at påvirke kapaciteten af rundkørslen i negativ retning, specielt i spidstimerne, hvor det vil være svært at skifte vognbane inde i rundkørslen. Det er på denne baggrund Vejdirektoratets anbefaling, at det 5. ben til Livøvej nedlægges som del af projektet. Virksomhederne ved Livøvej vil fortsat have en normal vejbetjening via det signalregulerede kryds Livøvej/Holstebrovej, der tilføjes en venstresvingsbane som del af projektet.



Rundkørsel ved Møldrup

Vejdirektoratet er bedt om at undersøge muligheden for at etablere en direkte adgang mellem rundkørslen på rute 13 ved Møldrup og et industriområde sydvest for rundkørslen. Vejdirektoratet har foretaget en skitseprojektering af en rundkørsel med 5 ben med adgang for modulvogntog.

Som beskrevet i notatet af 12. august 2014 er skitseprojektet beregnet til en udgift på 9-12 mio. kr. I dette overslag er ikke taget hensyn til trafikafviklingen under anlægsfasen, og det eventuelle behov for anlæg af en interimsvej.

Vejdirektoratet har i øvrigt undersøgt muligheden for alternativt at gøre det eksisterende rampeanlæg ved rute 13 syd for rundkørslen tilgængeligt for modulvogntog. Skitseprojekteringen viser, at dette vil kunne gennemføres for 2,4 til 2,8 mio. kr.

Det skal bemærkes, at en sådan ombygning etableres via den såkaldte virksomhedsordning for modulvogntog finansieret af de interesserede virksomheder uden udgift for staten.

Siden disse undersøgelser har Viborg Kommune vedtaget en ny lokalplan nr. 349 for erhvervsområdet ved Møldrup. I denne lokalplan planlægges for vejbetjening fra erhvervsområdet via den kommunale rundkørsel Skivevej/Nørregade.

Viborg Kommune har desuden tilkendegivet på ovennævnte møde den 5. september 2014, at der ikke længere er planer om en ny direkte adgang til statsvejnettet i rundkørslen ved rute 13.

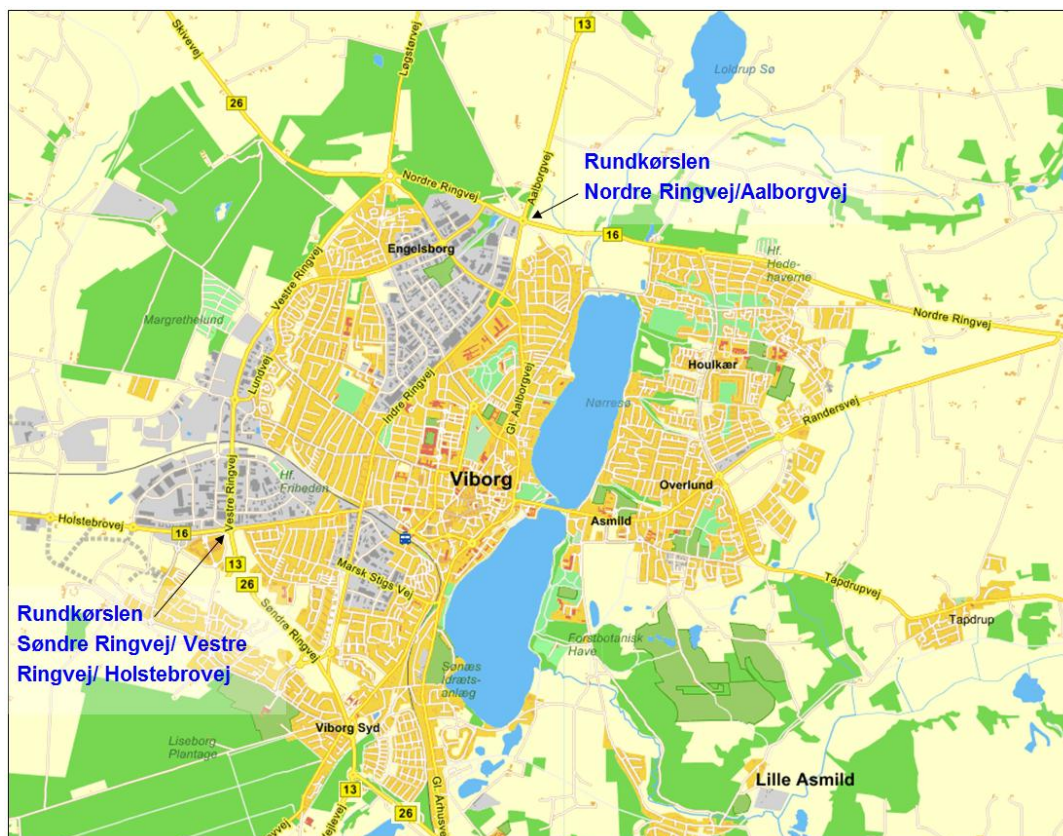
Vejdirektoratet finder derfor ikke, at der er grundlag for at gå videre med planerne for en ny vejadgang fra erhvervsområdet til rute 13 ved Møldrup.

Rundkørslen Nordre Ringvej/Aalborgvej

Rundkørslen Nordre Ringvej/Aalborgvej (ved Kraftvarmeværket) er en trængselsplet. Vejdirektoratet har derfor foretaget en skitseprojektering af mulige projekter, der vil kunne afhjælpe fremkommelighedsproblemerne.

Disse analyser har vist, at en udbygning af rundkørslen til to spor ikke vil kunne løse fremkommelighedsproblemerne indenfor den horisont på 15 år, der sædvanligvis anvendes til fremkommelighedsanalyser. Med den forventede trafikvækst vil der indenfor 15 år kunne forventes køer på op til 3,5 km i morgentrafikken.

Der er af denne årsag skitseprojekteret på en alternativ løsning med etablering af et signalreguleret kryds. Denne løsning vil også på sigt kunne afhjælpe problemstillingen. Projektets budget kendes endnu ikke præcist, men er af et omfang (over 20 mio. kr.) som udelukker, at projektet vil kunne gennemføres indenfor det resterende beløb i den aktuelle bevilling.



MAJ 2013

DETAILHANDELSANALYSE VIBORG KOMMUNE RAPPORT



COWI



hn
hertens

hn
hertens

hn



INDHOLD

- 4 SAMMENFATNING
- 12 BUTIKSANALYSE
- 18 FORBRUGSUDVIKLING OG AREALBEHOV
- 30 EFFEKTER VED UDVIDELSE AF AFLASTNINGSCENTRET
- 34 ORDFORKLARING
- 40 BRANCHEFORTEGNELSE



SAMMENFATNING

Der er gennemført analyser af detailhandlen i Viborg Kommune i 2008 og i 2013. Perioden har været præget af en strukturudvikling, der har budt på en del lukninger af både dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Baggrunden, er at forbruget ligesom i resten af landet er skrumpet, og at den generelle strukturudvikling i detailhandlen har ført til færre butikker. Der er stort set balance i detailhandlen i Viborg Kommune, dog med et underskud i handlen med tøj og sko.

INDLEDNING

Viborg Kommune igangsatte i vinteren 2013 en analyse af detailhandlen som et led i kommunens overordnede planlægning for den fremtidige detailhandelsudvikling. Detailhandelsanalysen danner desuden grundlag for igangsætning og efterfølgende evaluering af frikommuneprojekterne om detailhandel.

Frikommuneprojekterne vil give mulighed for udvidelse af aflastningscentret ved Holstebrovej og mulighed for at planlægge for større udvalgsvarebutikker end fastsat i planloven. I aflastningscentret vil frikommuneforsøget give mulighed for at udvide områdets afgrænsning og det maksimale bruttoetageareal til detailhandel. Forsøgsprojektet vil også give mulighed for at planlægge for udvalgsvarebutikker, der er større end 2.000 m² i bymidten, bydelscentre og aflastningscentret. Som grundlag for forsøgsprojektet skal der udarbejdes en redegørelse, som bl.a. skal indeholde en vurdering af konsekvenserne for detailhandlen i bymidten, oplandsbyerne og nabokommunerne.

Viborg Kommune har herudover fået godkendt to andre forsøgsprojekter om udvidelse af bymidten og muligheder for sammenlægninger af bydelscentre i Viborg by til nye bydelscentre med en større maksimal ramme end planlovens maksimum på 5.000 m². Som grundlag for frikommuneforsøget skal Viborg Kommune udarbejde en detailhandelsanalyse, og ved forsøgets udløb i 2015-2016 skal forsøget evalueres bl.a. med en ny analyse. Der skal kunne sammenlignes på ændringer i antallet af butikker og deres bruttoetageareal i kommunen og i oplandet.

Som grundlag for Viborg Kommunes detailhandelsplanlægning og forsøgsprojekterne giver rapporten et overblik over detailhandlens aktuelle tilstand i Viborg Kommune.

Detailhandelsanalysen for Viborg Kommune omfatter en opdateret kortlægning af butikkerne i kommunen. Resultaterne af butiksanalysen er, hvor det er muligt, sammenlignet med detailhandelsanalysen fra 2008. Derudover omfatter analysen også konsekvensvurderinger af udvidelsesmuligheder for aflastningscentret ved Holstebrovej.



Vurderingen indeholder to scenarier for forbrugsudviklingen, der angiver spændet i forventningerne til arealbehovet i 2024, når der tages hensyn til befolkningsudviklingen, udviklingen i privatforbruget, øget internethandel og udviklingen i styrkeforholdet til nabokommunerne. Forbruget omregnes herefter til et arealbehov til butiksudvikling. Der opstilles også en konsekvensvurderingsmodel for, hvor omsætningsvæksten, som følge af en udvidelse af aflastningscentret, sandsynligvis vil blive hentet.

DETAILHANDLEN I VIBORG KOMMUNE UNDER ÉT

Detailhandlen i Viborg Kommune består af ca. 425 butikker, hvoraf ca. 65 % er lokaliseret i Viborg by. På landsplan har strukturudviklingen i kombination med den økonomiske krise gjort et betydeligt indhug i butiksbestanden. De sammen tendenser ses i Viborg Kommune. Siden 2008 er antallet af butikker reduceret med ca. 75 svarende til ca. 15 %.

I 2012 havde detailhandlen i Viborg Kommune en samlet omsætning på 4,2 mia. kr., mens borgerne i kommunen havde et forbrug på ca. 4,3 mia. kr. Detailhandlen er således stort set i balance. Balancen kan også beskrives ved dækningsgraden, som angiver forholdet mellem butikkernes omsætning og borgernes forbrug. For detailhandlen i Viborg Kommune under ét lå dækningsgraden i 2012 på 99. Det dækker over et mindre overskud på dagligvarehandlen samt handlen med øvrige udvalgsvarer som hårde hvidevarer, møbler, bøger, elektronik mv. og et underskud på ca. 15 % for handlen med tøj og sko.

I 2007 blev dækningsgraden for hele kommunen målt til 106. Omsætningen var dengang ca. 4,6 mia. kr., og det samlede forbrug var ca. 4,3 mia. kr. I 2012 var forbruget stadig ca. 4,3 mia. Befolkningstilvæksten på 2.500 personer opvejer således faldet i forbruget. Siden højkonjunktoren i 2007-2008 er omsætningen i butikkerne faldet med ca. 400 mio. kr. svarende til ca. 9 %.

Faldet i dækningsgrad fra 106 til 99 for Viborg Kommune som helhed indikerer, at detailhandlen i Viborg Kommune kan have tabt markedsandele til bymidter og centre i de omkringliggende kommuner, men det vurderes også, at dækningsgraden på 106 i 2008 er højt sat.

Detailhandelsstrukturen er kendetegnet ved, at der rundt om Viborg Kommune ligger stærke indkøbsbyer som Aarhus med aflastningscentret ved Bilka placeret på Viborgvej samt Randers, Holstebro, Herning og Silkeborg. Da Viborg Kommune dækker et stort areal, hvor afstandene til konkurrerende byer flere steder er stort set de samme som til Viborg, så er det vanskeligt for Viborg Kommune at opnå en dækningsgrad, der er væsentligt over 100.

DETAILHANDLEN I BYERNE I VIBORG KOMMUNE

Detailhandlen i byerne i Viborg Kommune kan opdeles i Viborg by, de større centerbyer og de mindre centerbyer, som er karakteriseret ved at have betydelige forskelle, udfordringer og muligheder.

Detailhandlen i Viborg Kommune er kendetegnet ved Viborg bymidte som det største udbudspunkt. De mindre udvalgswarebutikker i de gamle brostensbelagte strøggader er suppleret med en række store udvalgswarebutikker samt Bilka ved Viborg Storcenter ca. 2 km vest for bymidten. Tilsammen rummer Viborg by ca. 65 % af samtlige butikker og ca. 75 % af udvalgswarebutikkerne i kommunen.

Afstanden fra centerbyerne Bjerringbro, Karup og Stoholm til Viborg by er ca. 20-25 km. Disse er alle kendetegnet ved at ligge omtrent midt mellem Viborg og en anden af de store midtjyske handelsbyer.

I de mindre centerbyer er der en dagligvareforsyning til områdets borgere, mens udvalgswarehandlen er meget begrænset.

VIBORG BY

Viborg by er egnens gamle købstad og handelsby. Butikkerne i Viborg by omsatte i 2012 for ca. 3,1 mia. kr. svarende til knap 75 % af den samlede detailhandelsomsætning i hele kommunen.

Viborg er en af de ældste byer i Danmark, og byens centrum er kendetegnet ved en række historiske bygningsværker, snævre gader og Sct. Mathias Centret som det sydvestlige ankerpunkt. Butikkerne dækker stort set alle brancher i detailhandlen med en vis koncentration af tøj- og skobutikker, som typisk er kendetegnende for bymidterne i de mellemstore handelsbyer.

Udviklingen siden 2008 har budt på en del butikslukninger. Langs Gravene, Vestergade og St. Sct. Hans Gade er der registreret ca. 20 færre butikker end i 2008. Afstanden til de attraktive butikker i og omkring Sct. Mathias Centret vurderes at være en medvirkende årsag til, at detailhandlen langs Gravene, Vestergade og St. Sct. Hans Gade er vigende.

Den gennemgående handelsgade, Sct. Mathias Gade, har generelt oplevet en mindre tilgang af stærkere butikskoncepter. I perioden 2008-2013 er der lukket 7 butikker, men de er alle blevet erstattet af nye og stærke butikker – herunder eksempelvis Deichmann, Sport 24 og 3. I foråret 2010 flyttede Stereo Studio og Louis Nielsen desuden ind i nyrenoverede lokaler på Sct. Mathias Gade 17 og Solo flyttede ind i det gamle posthus i Sct. Mathias Gade 19. Samlet set omsætter butikkerne i Viborg bymidte for i omegnen af 1,1 mia. kr. svarende til ca. 25 % af den samlede omsætning i Viborg Kommune.

Ca. 2 km vest for Viborgs bymidte ligger aflastningscentret med store butikker som Bilka og Elgiganten. Aflastningscentret rummer i alt 16 butikker og har

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

Overordnet set vurderes butikkerne omkring Viborg Storcenter fortsat at fungere som et supplement til bymidtens mere strøgorienterede butiksudvalg og mindre butiksenheder. Det vurderes, at aflastningscentret er stærkt medvirkende til, at udvalgswarehandlen i Viborg klarer sig forholdsvis godt og trækker kunder til fra et større opland. Det vurderes også, at aflastningscentret har vundet betydelige markedsandele siden 2008, men at væksten især er hentet inden for Viborg Kommunes grænser. Viborg Kommune dækker et stort område, og afstanden til de nærmeste handelsbyer som Herning, Randers og Silkeborg er i størrelsesordenen 40 km. Derfor er væksten i mindre grad hentet fra detailhandlen udenfor Viborg Kommune.

Bydelscentrene i Viborg by forsyner hoveddageligt borgerne med dagligvarer. I de fleste bydelscentre er der et supermarked, og flere er også suppleret med discountbutikker, kiosker og specialbutikker som bager, slagter mv. Tilsammen rummer bydelscentrene ca. 40 butikker, hvoraf halvdelen er dagligvarebutikker. Dagligvarebutikkerne i bydelscentrene omsatte i 2012 for i størrelsesordenen 900 mio. kr., og der er stort set balance mellem borgernes dagligvareforbrug og bydelscentrenes dagligvareomsætning. Den største koncentration af udvalgswarebutikker findes i Viborg nordvest, som bl.a. rummer en række køkkenbutikker. Udvalgswareomsætningen i bydelscentrene er omkring 55 mio. kr.

DE STØRRE CENTERBYER

Centerbyerne, Bjerringbro, Stoholm og Karup har udviklet sig forskelligt siden 2008.

Bjerringbro (ca. 7.500 indbyggere) er den næststørste by i Viborg Kommune og ligger ca. 20 km fra Viborg. Byens ca. 45 butikker er koncentreret centralt i byen ved Torvegade, Nørregade og Storegade. Detailhandlen i Bjerringbro har oplevet en mærkbar tilbagegang i perioden 2008-2013. Der er stort set ikke flere butikker på Torvegade og omkring byens centrale torv. Handelslivet er hovedsageligt koncentreret omkring parkeringspladsen ved Rossensgade og i gågaden, Storegade.

Adgangen til Bjerringbros handelsmiljø sker fra bymidtens store parkeringsplads ved Rossensgade. Herfra er der adgang til bymidtens fire store dagligvarebutikker samt til bagsiderne af en række udvalgswarebutikker, herunder Bog&Idé og Imerco. Fra parkeringspladsen er der desuden adgang til Bjerringbros kulturhus og bibliotek, Gudenåhuset.

Udvalgswarebutikkerne i Storegade er udfordrede. I 2013 er der registreret 17 butikker på Bjerringbros primære gågade. Siden 2008 er der lukket 4 butikker, uden at nye er åbnet i lokalerne.

I 2013 er der registreret 13 færre butikker i Bjerringbro svarende til en reduktion på ca. 23 %. Især udvalgswarebutikkerne er lukket.

Dagligvarehandlen i Bjerringbro er også gået tilbage, om end der ikke er sket så mange butikslukninger som i udvalgswarehandlen. Dagligvarebutikkerne i Bjerringbro omsætter for ca. 80 mio. kr. mindre end i 2007 svarende til en reduktion på ca. 20 %.

I 2010 vedtog Viborg Byråd en lokalplan for slagterigrunden, som ligger i den centrale del af Bjerringbro nær stationen og det øvrige handelsmiljø. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres op til 5.000 m² detailhandel på området. Indtil videre er der opført ca. 50 boliger på slagterigrunden. En ny ankerbutik

ved slagterigrunden kan være med til at generere et fodgængerflow gennem Storegade, som kan være med til at understøtte udvalgsvarerhandlen i Bjerringbro.

Stoholm (ca. 2.500 indbyggere) ligger mellem Viborg og Skive og rummer 12 butikker. Detailhandlen i Stoholm er koncentreret omkring Østergade, Vestergade og Nørregade, som er Stoholms centrale gader. Den centrale del af Stoholm er udformet med tætte bygninger, smalle gader og fartreducerende tiltag, der tilsammen giver gode forhold for fodgængere.

I Stoholm er der i 2013 registreret 6 færre butikker end i 2008 svarende til en reduktion på ca. 33 %. Dagligvarehandlen er koncentreret ved Vestergade og Iglsøvej med Rema 1000 og Super Spar. Udvalgsvarerhandlen er koncentreret omkring Nørregade og Vestergade med en tøjbutik, en malerbutik m.fl. Der er ca. 100 m mellem de to handelsområder.

Det er hovedsageligt strækningen mellem dagligvare- og udvalgsvarerområdet, som har oplevet butikslukninger. De lukkede butikker er kendetegnet ved at være mindre udvalgsvarerbutikker uden for kædesamarbejde.

Karup (ca. 2.300 indbyggere) ligger ca. 20 km fra både Viborg og Herning og rummer 13 butikker. Detailhandlen i Karup er koncentreret centralt i byen omkring Bredgade med Super Brugsen, Spar og få andre butikker. På den anden side af Herningvej ligger Rema 1000 sammen med apotek, pizzeria mv. Området fungerer som et mindre butikscenter. Afstanden på ca. 200 m til den øvrige bymidte gør, at de to områder fungerer som to adskilte områder.

Detailhandlen i Karup er siden 2008 gået tilbage. 3 butikker er lukket, herunder dametøjsbutikken, Butik K, og DLG-forretningen, Land og Fritid. For at forbedre attraktiviteten af Karups bymidte har Viborg Kommune afsat knap 2,5 mio. kr. til renovering og forskønnelse af nedslidte gader og fortove.

DE ØVRIGE CENTERBYER

Frederiks, Rødkærsbro, Ørum, Hammershøj, Løgstrup, Skals og Mølstrup har alle en velfungerende dagligvareforsyning. Byerne har kun en meget begrænset handel med udvalgsvarer. Flere af dem har mistet udvalgsvarerbutikker siden 2008.

Udviklingen kan tilskrives den generelle strukturudvikling, der har skabt en centralisering af udvalgsvarerhandlen i de større byer, brancheglidningen, hvor flere dagligvarebutikker også forhandler udvalgsvarer og ikke mindst den økonomiske krise, der især har reduceret grundlaget for udvalgsvarerhandlen.

Reduktionen i forbruget har betydet, at omtrent halvdelen af alle butikker på landsplan havde røde tal på bundlinjen i 2011, og næsten en fjerdedel var direkte lukningstruede. Det er især gået ud over forholdsvis nystartede butikker, som ikke har oparbejdet en økonomisk soliditet, og butikker, der har skullet gennemgå et generationsskifte.

AREALBEHOV

Forbrugerne har siden starten på finanskrisen ændret adfærd og er blevet mere tilbageholdende samtidig med, at de har øget handlen på internettet. Det har betydning for arealbehovet, som er vurderet til maksimalt at være i størrelsesordenen 56.000 m² i hele Viborg Kommune de kommende 12 år. Hvis de økonomiske konjunkturer fortsætter, og hvis internethandlen fortsætter med at tage markedsandele fra de fysiske butikker kan omsætningen i Viborg Kommune klares på et butiksareal, der er ca. 3.000 m² mindre end i dag. Der er således et

betydeligt spillerum for udviklingen i arealbehovet de kommende 12 år afhængigt af udviklingen i rammebetingelserne.

Strukturudviklingen forventes at skabe behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor butikker i nogle områder lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder, eller at butikkerne flyttes for at opnå et tidssvarende butiks-koncept og -indretning. Der vil derfor være behov for nyt butiksareal udover det beregnede behov som følge af en omfordeling af forbruget, geografisk omfordeling internt i byerne eller behov for fornyelse af udbuddet af butikslokaler. Ved vurdering af behovet for udvikling spiller det også ind, at der i lokalplan nr. 351 for Tolbodcenteret er planlagt for 16.000 m² detailhandel, som ikke er anvendt i det realiserede projekt.

EFFEKTER VED UDVIDELSE AF AFLASTNINGSCENTRET

Der er foretaget en vurdering af konsekvenserne af frikommuneforsøgsprojektet om udvidelse af aflastningscentret. Konsekvenserne er vurderet for tre scenarier, hvor der udbygges med hhv. 10.000 m², 15.000 m² og 20.000 m² til detailhandel.

Store udvalgswarebutikker i aflastningscentret i Viborg Kommune og i andre lignende områder omsætter typisk for 20.000 kr. pr. m². Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at effektvurderingerne er gennemsnitsbetragtninger. Den faktiske effekt vil afhænge af de konkrete butikstyper, der vil blive etableret, og hvor der er tilsvarende butikstyper, som vil blive konkurrenceudsat.

Butiksstørrelser, brancher mv. har en betydning for, hvor store andele af omsætningen, der vil blive hentet i de forskellige delområder. Hvis der eksempelvis etableres store butikker med brancher, der kun er svagt repræsenteret i bymidten, så vil effekten på bymidten blive mindre end vurderet.

OMSÆTNINGEN TIL I DE NYE BUTIKKER OG HVOR DEN VIL KOMME FRA

Det simpleste er at forestille sig, at udvidelsen bliver etableret nu og dermed vurdere påvirkningen, som den ville være på den nuværende detailhandel. Der er taget udgangspunkt i 2012-priser, og derfor er effekterne vurderet, hvis de nye butikker blev etableret i 2012. Under de forudsætninger vurderes det, at udvidelsen vil hente i størrelsesordenen 70 % af sin omsætning fra butikkerne i Viborg by, 10 % fra detailhandlen i kommunen i øvrigt og 20 % i de omkringliggende kommuner. I størrelsesordenen 35-40 % forventes at komme fra Viborg bymidte.

Den store andel af omsætningen, som de nye butikker i aflastningscentret vurderes at ville hente i Viborg by, udtrykker, at der er et stort omsætningspotentiale i Viborg by. Viborgenserne bor tæt på og vil derfor vil have større tilbøjelighed til at handle i de nye butikker i aflastningscentret end borgere, der bor længere væk.

METODE TIL VURDERING AF EFFEKTER

Først estimeres omsætningen i nabokommunerne. Omsætningen i deloplandene i Viborg bygger på denne rapport.

Dernæst vurderes omsætning pr. m² i de nye butikker i aflastningsområdet, og den sandsynlige årlige omsætning i de nye butikker beregnes.

Til sidst vurderes det, hvorfra omsætningen i de nye butikker i aflastningscentret vil blive hentet. Det gøres ud fra principper om, at områderne tættest på de nye butikker vil afgive større omsætning, end områder længere væk, og at områder med svagt butiksudbud vil afgive større andele end områder med stærkt butiksudbud.

Den mindre andel, der forventes at komme fra den øvrige del af Viborg Kommune skyldes, at der er større afstand til Viborg og dermed også større konkurrence fra omkringliggende handelsbyer, og at udvalgswarehandlen allerede er reduceret i omfang i de mindre byer i Viborg Kommune.

EFFEKTER I 2012

Spørgsmålet er dernæst, hvad effekten vil blive for detailhandlen i og omkring aflastningscentret. Som skemaet viser, forventes reduktionen i omsætning i de eksisterende butikker at blive størst i aflastningscentret, lidt mindre i Viborg bymidte og igen lidt mindre i butikkerne i den øvrige del Viborg Kommune.

Vurderingen viser også, at effekten på de omkringliggende kommuners detailhandel vil blive meget beskeden. Den overførte omsætning fra de enkelte nabokommuner udgør i alle tre scenarier under 2 % af den samlede omsætning i de eksisterende udvalgswarebutikker i nabokommunerne. Bag tallene ligger, at borgerne i de omkringliggende kommuner har store lokale handelsbyer som Herning, Holstebro, Silkeborg og Randers, der også har et stort udbud, og som borgerne vil være tilbøjelige til at vælge på grund af nærheden.

Hvis der opføres 10.000 m² vil det betyde, at omsætningen i aflastningscentrets udvalgswarebutikker reduceres med ca. 15-20 %. I bymidten forventes ca. 10 % af omsætningen at blive overført til de nye butikker. I resten af kommunen forventes ca. 5-10 % af den eksisterende omsætning i udvalgswarebutikkerne at blive overført til de nye butikker, og i nabokommunerne overføres ca. 1 %.

Hvis der opføres 15.000 m² vil det betyde, at omsætningen i aflastningscentrets udvalgswarebutikker reduceres med ca. 25-30 %. I bymidten forventes ca. 15 % af omsætningen at blive overført til de nye butikker. I byerne i resten af kommunen forventes ca. 10 % af den eksisterende omsætning i udvalgswarebutikkerne at blive overført til de nye butikker, og i nabokommunerne overføres ca. 1,5 %.

En udvidelse på 20.000 m² vil betyde, at omsætningen i aflastningscentrets udvalgswarebutikker reduceres med ca. 35-40 %. I bymidten forventes ca. 20 % af omsætningen at blive overført til de nye butikker. I byerne i resten af kommunen forventes ca. 10-15 % af den eksisterende omsætning i udvalgswarebutikkerne at blive overført til de nye butikker, og i nabokommunerne overføres ca. 2 %.

EFFEKTER I 2025

Effekterne i 2025 forventes at blive mindre. I 2025 forventes det, at indbyggertallet i Viborg Kommune er vokset med ca. 4.700. Befolkningstilvæksten vil skabe et merforbrug på udvalgsvarer på i størrelsesordenen 100 mio. kr. i Viborg Kommune i 2025, som vil modveje en del af den forventede reduktion i omsætningen.

VURDERING AF EFFEKTER					
	ESTIMERET OMSÆTNING	OMSÆTNINGSREDUKTION I %			
	PR. ÅR I MIO. KR.	AFLASTNINGS- CENTRET	VIBORG BYMIDTE	VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT	NABOKOMMUNER
10.000 M ²	200	15-20	10	5-10	1
15.000 M ²	300	25-30	15	10	1,5
20.000 M ²	400	35-40	20	10-15	2



BUTIKSANALYSE

Kortlægningen giver et overblik over antallet af butikker, hvordan dækningen med butikstyper er i byerne, hvor meget areal butikkerne har og hvor stærk handelslivet står i byerne. Der kan på de væsentligste områder sammenlignes med en tilsvarende kortlægning fra 2008.

KORTLÆGNING AF BUTIKKER

Udgangspunktet for detailhandelsanalysen er en kortlægning af alle butikker i Viborg Kommune. Butikkerne er kortlagt med afsæt i den opdaterede butiksliste for Viborg Kommune efterfulgt af en kvalitetssikring via besigtigelse, internetopslag, opslag på OIS mv.

REGIONALE FORHOLD I MIDTJYLLAND

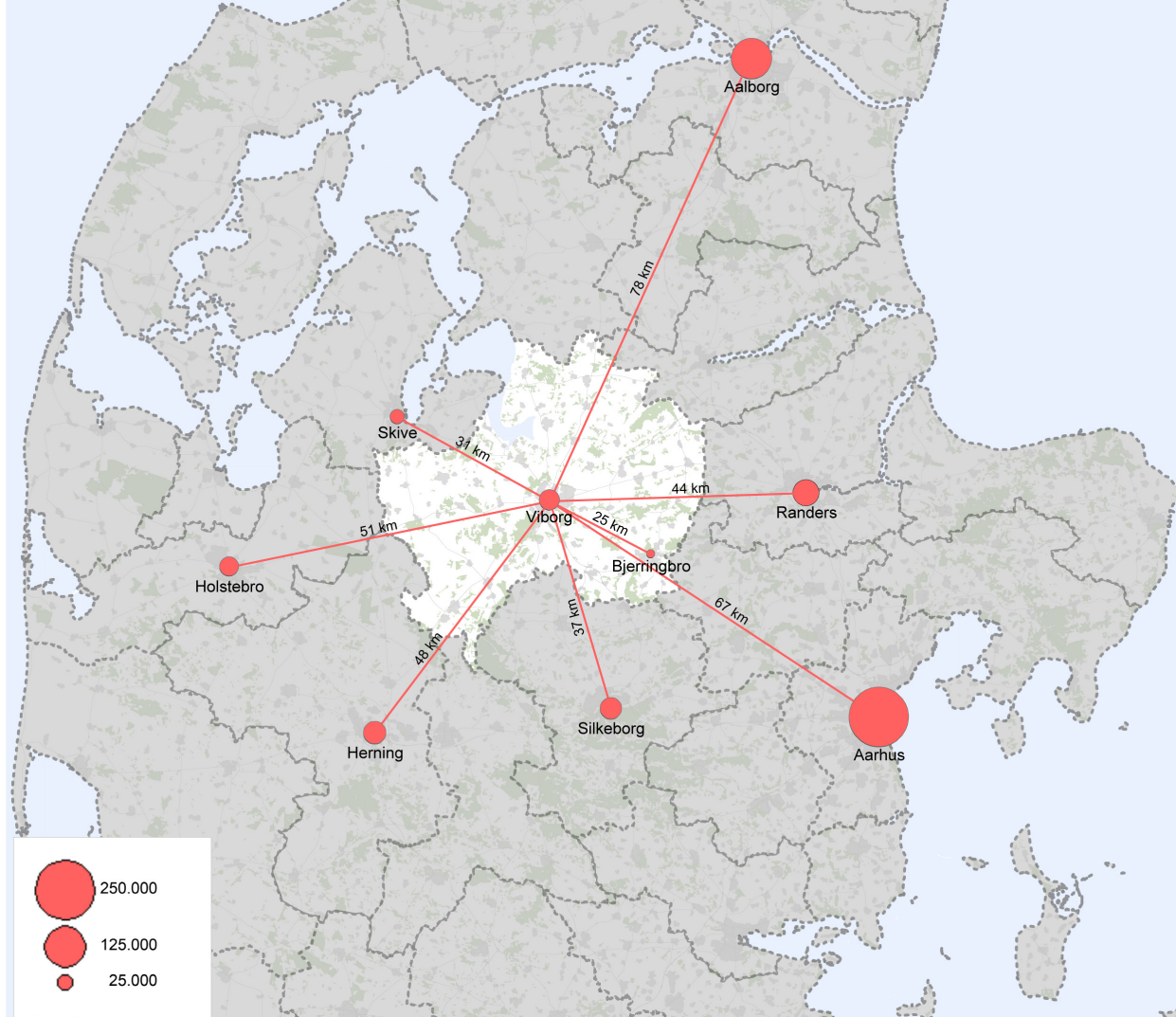
Midtjylland er karakteriseret ved flere mellemstore byer med en stærk detailhandel. Bystrukturen afspejler sig i detailhandelsstrukturen, hvor der er hård konkurrence om oplandet mellem byerne. De større handelsbyer omkring Viborg er Silkeborg, Randers, Skive og Herning samt Aarhus, der også er en væsentligt konkurrerende indkøbsby trods afstanden.

Detailhandlen i Viborg Kommune er koncentreret i Viborg by, som er det naturlige midtpunkt for handlen i kraft af byens størrelse og tradition som købstad og overordnet handelsby. Bortset fra Bjerringbro, der rummer ca. 30 udvalgswarebutikker, er detailhandlen i de øvrige byer primært koncentreret om dagligvarehandlen og forsyner et mere lokalt opland.

BUTIKKER I 2013

Viborg by har i alt ca. 275 butikker svarende til ca. 65 % af alle butikker i kommunen. Udbuddet vidner om byens styrke og betydning som handelsby for et større opland.

Detailhandlen i **bymidten** er koncentreret i gaderne omkring Preislers Plads. Sct. Mathias Gade er den gennemgående gågade og strækker sig fra Sct.



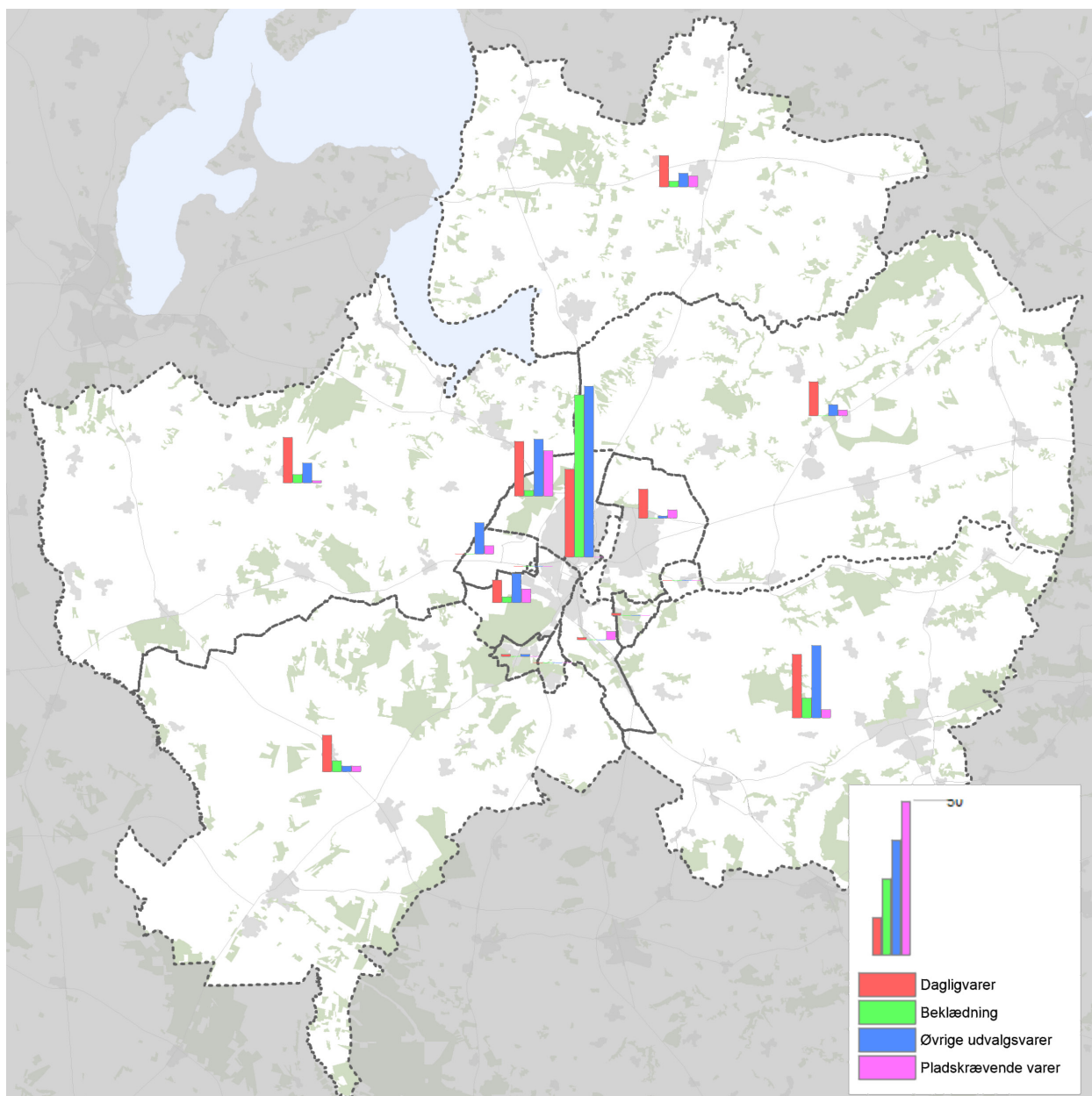
/Bystørrelser baseret på indbyggertal. Kilde: Danmarks Statistik

Mathias Centret i sydøst til St. Sct. Mikkel's Gade i nordøst. Strøget langs Sct. Mathias Gade er knap 400 m langt og rummer ca. 70 butikker, der dækker et bredt udvalg inden for alle hovedbrancher. Siden 2008 er der sket flere udskiftninger i butiksbestanden. 64 % af butikkerne i Sct. Mathias Gade er med i et kædesamarbejde.

Handelsstrøget langs Sct. Mathias Gade er det stærkeste detailhandelsstrøg i Viborg bymidte og omkranses af Gravene i vest, Vestergade i nord, St. Sct. Mikkel's Gade mod øst og St. Sct. Peders Gade mod syd. Der er ca. 45 butikker i gaderne rundt om Sct. Mathias Gade, og ca. 23 % af butikkerne er med i et kædesamarbejde. Siden 2008 er ca. 10 butikker lukket eller flyttet, uden at de er erstattet af nye butikker.

I centrum af handelsstrøget – mellem Sct. Mathias Gade og Vestergade – ligger Preislers Plads med knap 300 p-pladser, og syd for Sct. Mathias Centret er der ca. 550 p-pladser på Fischers Plads. Den høje biltilgængelighed til Sct. Mathias Centret ca. 30 butikker gør centret til et naturligt ankomstpunkt til detailhandlen i Viborg. I 2013 anlægges der store p-pladsanlæg ved Toldbodcentret, og der er åbnet nye p-pladser ved regionshospitalet.

Viborg bymidte har en god bredde i dagligvareudbuddet, der strækker sig fra det store Føtex-varehus med bredt varesortiment inden for food og non-food til specialbutikker som slagter, bager og vinforretning. Inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer har Viborg bymidte en del af de kendte kædekoncepter som H&M, Fona, Fætter BR og specialbutikker som optikere, telebutikker og kosmetikforretninger. De store og kendte kædebutikker ligger primært i Sct. Mathias Centret eller nær ved centrets indgang ved Sct. Mathias Gade.



/Antal butikker fordelt på hovedbranche indenfor oplandene, 2013.

Byerne i analysen
omfatter:

Hovedby

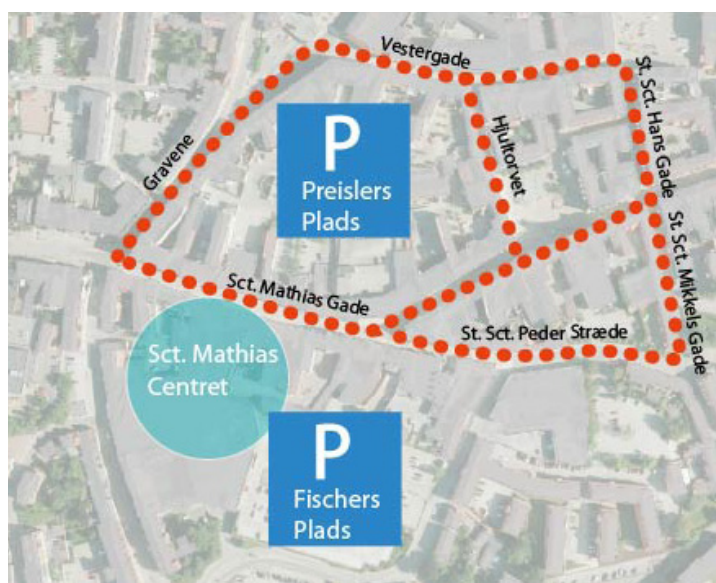
Viborg

De større centerbyer

Bjerringbro, Stoholm,
Karup

Øvrige centerbyer

Frederiks, Rødkærshøj,
Ørum, Hammershøj,
Løgstrup, Skals og
Møldrup



/ Handelsgader, parkeringsområder og bycentret.

Ca. 400 m nordvest for det centrale handelsområde omkring Sct. Mathias Centret ligger Føtex og Fakta som mindre ankerfunktioner. Gravene, som ligger mellem Sct. Mathias Gade og Føtex, er kendetegnet ved kontorer, boliger og få butikker. Der er ca. 15 butikker på strækningen, som er kendetegnet ved at være mindre og selvstændige butikker uden egen webshop.

Siden 2008 er **aflastningscentret** blevet udvidet en del. I 2010 åbnede Elgiganten en ny butik på ca. 2.200 m² ved Viborg Storcenter og Bilka. I 2012 flyttede Harald Nyborg ind som nabo til Elgiganten i en nyopført butik, der også er ca. 2.200 m². Umiddelbart vest for Bilka, Elgiganten m.fl. ligger Center Vest, hvor der i 2011 er sket en større udskiftning af butikkerne, der i dag består af bl.a. ILVA, Jem & Fix m.fl. De nye udvalgswarebutikker har tilsammen et areal på ca. 13.000 m² og omsatte i 2012 tilsammen for ca. 160 mio. kr.

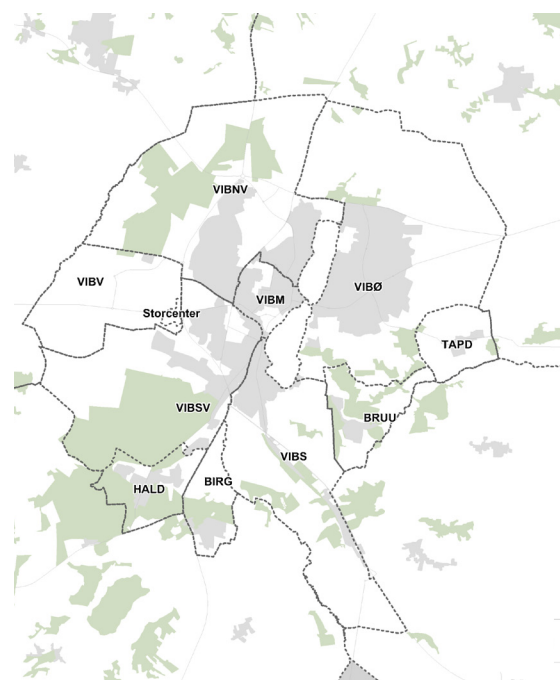
Deloplandene i Viborg by forsynes med lokal detailhandel i **bydelscentre**. Bydelscentrene kan inddeles i tre større delområder, Viborg nordvest Viborg sydvest og Viborg øst. I delområderne ligger også ca. 35 butikker i **områder til særligt pladskrævende varegrupper** som bilforhandlere, byggemarkeder mv.

Bydelscentrene forsyner primært borgerne med dagligvarer. De fleste bydelscentre rummer et supermarked, og flere er også suppleret med discountbutikker samt kiosker og specialbutikker som bager, slagter mv. Tilsammen rummer bydelscentrene ca. 40 butikker, hvoraf halvdelen er dagligvarebutikker. Dagligvarebutikkerne i bydelscentrene omsatte i 2012 for i størrelsesordenen 900 mio. kr. Udvalgswareomsætningen var omkring 55 mio. kr.

I Viborg nordvest er butikkerne spredt over et stort område. Der er ca. 15 butikker, som forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Omsætningen i dagligvarebutikkerne er hovedsageligt koncentreret i bydelscentret ved Rughavevej og Vestervangsvej.

I Viborg sydvest er dagligvarehandlen koncentreret i bydelscentret ved Løvsbjerg og Rema 1000 ved Koldingvej. De få udvalgswarebutikker ligger hovedsageligt udenfor bydelscentret.

I Viborg øst er mere end halvdelen af detailhandelsomsætningen koncentreret omkring bydelscentret ved Randersvej, der rummer Løvsbjerg og Rema 1000.



/ Deloplande i Viborg by.

ANTAL BUTIKKER 2013

	ANTAL IND-BYGGERE	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UD-VALGSVARER	SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE	I ALT	ANDEL
VIBORG BYMIDTE	6.567	31	56	59	0	146	34%
VIBORG NORDVEST	10.481	19	2	20	16	57	13%
VIBORG SYD	2.549	1	0	0	3	4	1%
VIBORG SYDVEST	7.949	8	2	10	5	25	6%
VIBORG VEST	146	0	0	11	3	14	3%
AFLASTNINGSCENTRET	-	2	1	13	0	16	4%
VIBORG ØST	10.131	10	0	1	3	14	3%
BJERRINGBRO	14.755	22	7	25	3	57	13%
KARUP/FREDERIKS	8.567	13	4	2	2	21	5%
FJENDS/STOHOLM	12.000	16	3	7	1	27	6%
MØLDRUP/SKALS	8.610	11	2	5	4	22	5%
TJELE/ØRUM	9.076	12	0	4	2	18	4%
BRUUNSHÅB	861	1	0	0	0	1	0%
HALD SØ	1.996	1	0	1	0	2	0%
I ALT	CA. 94.000	147	77	158	42	424	100%

BUTIKKERNE ER OPGJORT EFTER DELOPLANDENE. I ET DELOMRÅDE KAN DER DERFOR GODT VÆRE OMRÅDER UDLAGT TIL BYDELSCENTRE, SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER MV. AFLASTNINGSCENTRET ER TAGET SÆRSKILT UD AF DELOPLANDET, VIBORG VEST.

Bjerringbro er kommunens næststørste handelsby med ca. 50 butikker, heraf 2 supermarkeder og 3 discountbutikker og en købmandsbutik. Bjerringbro ligger ca. 20 km fra Viborg og fungerer som en selvstændig handelsby med eget opland, handelsstandsforening mv. Den største butikskoncentration i Bjerringbro findes centralt i byen ved Torvegade, Nørregade og Storegade. Herudover rummer butiksområdet ved Sønderbro ca. 5 butikker, herunder en discountbutik, en bager og en slagter.

Bjerringbro rummer 2 supermarkeder, Super Best og Super Brugsen. Super Best ligger ved Torvegade i den centrale del af Bjerringbros handelsmiljø. Udvalgswarebutikkerne nær det store supermarked er meget udfordrede. Siden 2008 er omkring 1/3 af udvalgswarebutikkerne lukkede. Super Brugsen ligger ved Markedsgade i den vestlige del af bymidten, der er kendetegnet ved en række andre byfunktioner som læger, hotel mv. I 2008 flyttede posthuset til lokaler i Super Brugsen.

Byens størrelse og opland skaber grundlag for et vist udbud af butikker inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer, som dækker isenkram, boghandel, cykelhandel, sportsudstyr mv. Der er ikke tale om et fuldt dækkende butiksudbud, og der er et begrænset udbud inden for den enkelte brancher.

Stoholm ligger ca. 20 km vest for Viborg og midt mellem Viborg og Skive. De ca. 15 butikker er spredt langs Østergade og Vestergade i den nordlige ende af byen. De to store dagligvarebutikker, Rema 1000 og Super Spar, ligger i den vestlige del af handelsområdet, mens de fleste udvalgswarebutikker samt bageren og slagteren er placeret ca. 100 m længere mod øst. De ca. 5 udvalgswarebutikker i Stoholm omfatter butikker som f.eks. en herretøjsbutik, en hobbybutik og en mindre møbelbutik. Butiksbestanden har været stort set konstant siden 2008.

Karup ligger ca. 20 km sydvest for Viborg og midt mellem Viborg og Herning. De fleste af Karups ca. 10 butikker er koncentreret omkring Super Brugsen i den sydøstlige del af byen. Karup har et rimeligt udbud af dagligvarer med både Super Brugsen, Rema 1000 og en Spar købmand. Udvalgswarehandlen i Karup er meget

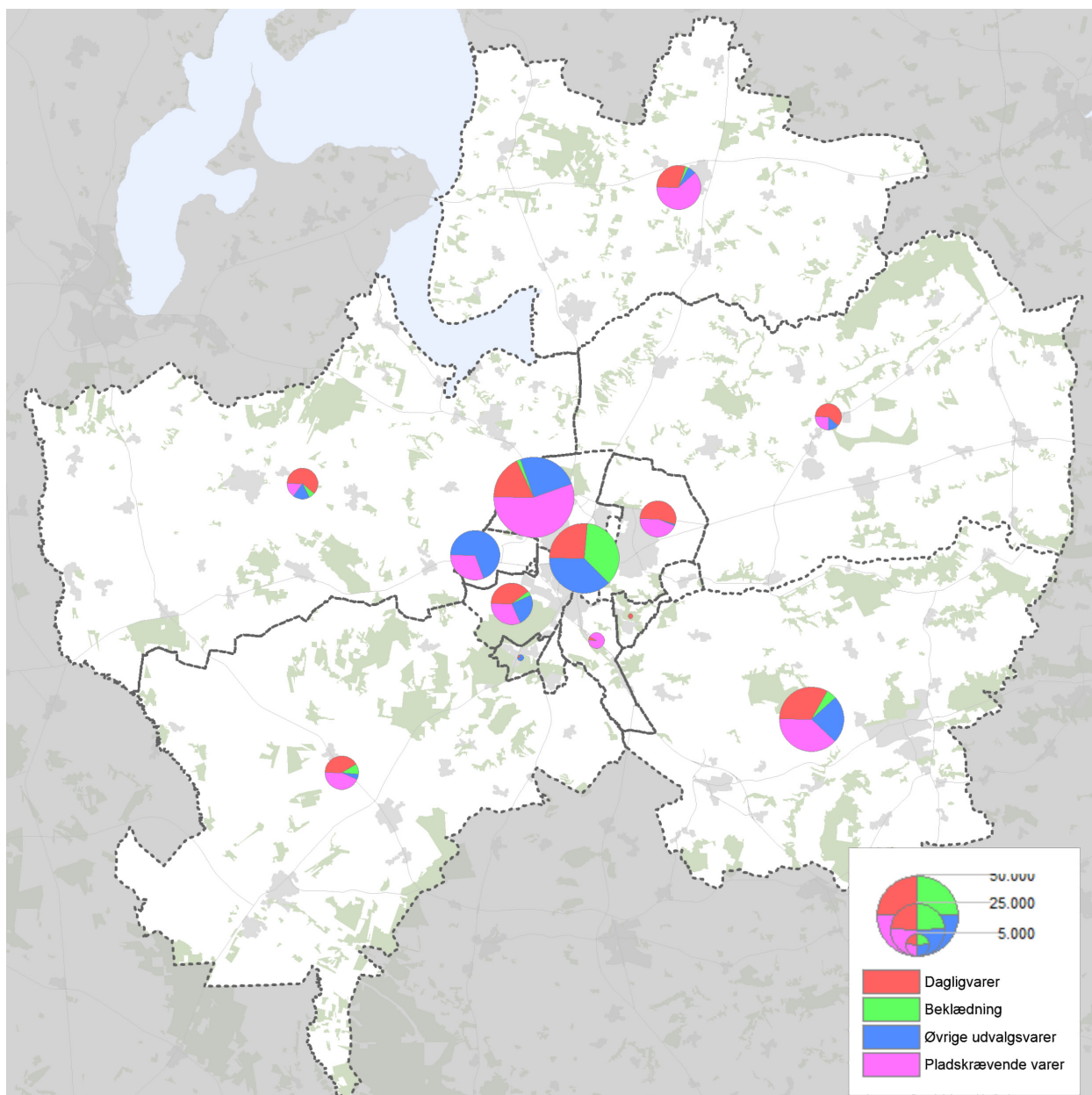
ANTAL BUTIKKER - UDVIKLING 2008-2013

	2008	2013	UDVIKLING ANTAL BUTIK- KER	UDVIKLING %
DAGLIGVARER	168	147	-21	-13%
BEKLÆDNING	100	77	-23	-23%
ØVRIGE UD- VALGSVARER	186	158	-28	-15%
SÆRLIGT PLADS- KRÆVENDE	45	42	-3	-7%
HELE KOMMUNEN	499	424	-75	-15%

KÆDETILKNYTNING 2013

	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDVARER	I ALT	ANDEL AF BU- TIKKER I KÆDE
KAPITALKÆDE	54	21	51	126	32%
FRIVILLIG KÆDE	49	10	33	92	23%
UDEN FOR KÆDE	44	46	84	174	44%
I ALT	147	77	168	392	100%
ANDEL AF BUTIKKER I KÆDE	70%	40%	50%	56%	-

BUTIKKER, DER FORHANDLER BILER, AUTOCAMPERE MV., ER FRATRUKKET I OPGØRELSEN AF KÆDETILKNYTNING.



/Areal af butikker fordelt på hovedbranche indenfor oplandene, 2013.

begrænset. Siden 2008 er der lukket få butikker i Karup, men generelt har detailhandlen i Karup tilsyneladende fundet et balanceret niveau.

Antallet af butikker i de øvrige byer centerbyer, Frederiks, Rødkærsbro, Ørum, Hammershøj, Skals og Møldrup afspejler stort set byernes indbyggertal. Byerne har 1-2 dagligvarebutikker i form af købmandsbutikker eller discountbutik.

UDVIKLING I ANTAL BUTIKKER SIDEN 2008

Antallet af butikker i Viborg Kommune er blevet reduceret fra 499 i 2008 til 424 i 2013 svarende til en reduktion på ca. 15 %. Forskellige opgørelser tyder på, at der på landsplan i kriseåret 2008 alene lukkede butikker i størrelsesordenen 4-5 % af den samlede bestand, mens det vurderes – om end det er usikkert – at der yderligere er lukket ca. 4-5 % fra 2008 og frem til 2012. Samlet set vurderes tilbagegangen i butiksbestanden i Viborg Kommune derfor at være mere markant end udviklingen på landsplan de seneste 12 år.

KÆDER I VIBORG KOMMUNE

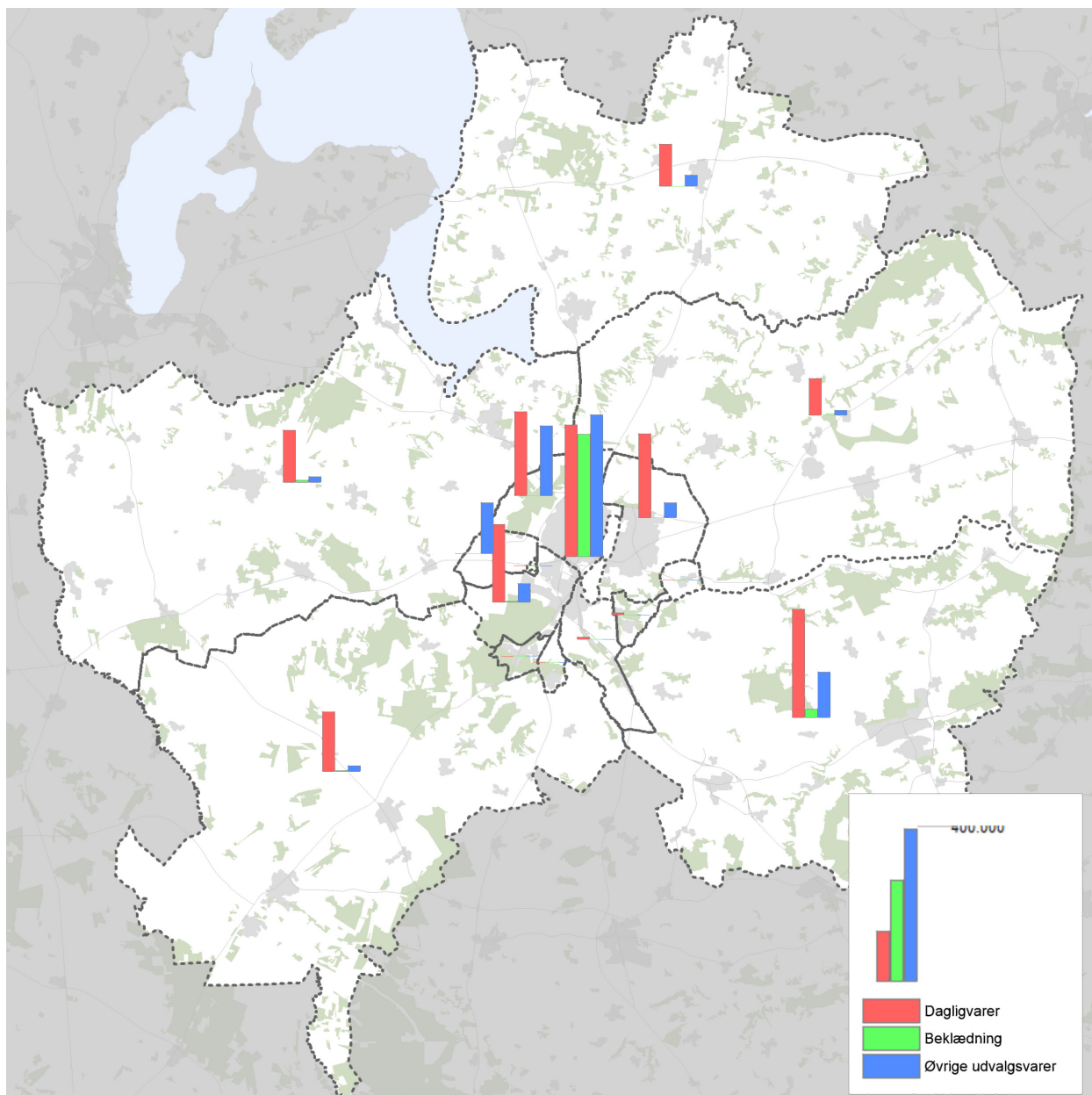
Antallet af butikker med tilknytning til kapitalkæder er normalt et udtryk for butiksbestandens samlede attraktion og styrke i oplandet. Det er samtidig også vigtigt

Analysen viser, at ca. 55 % af butikkerne i Viborg Kommune indgik i et kædesamarbejde i 2012. Ca. 32 % af butikkerne i Viborg Kommune indgik i en kapitalkæde i 2011, ca. 23 % var med i en frivillig kæde. Ca. 44 % af butikkerne var uden for kædesamarbejde. Til sammenligning var ca. 50 % af butikkerne på landsplan med i et kædesamarbejde i 2012.

Ca. 53 % af butikkerne inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer er selvstændige butikker uden for kædesamarbejde, hvilket afspejler, at der her er bedre muligheder og lokalt initiativ til at starte og drive selvstændig forretning.

Der er i 2013 registreret et samlet bruttoetageareal til butikker på ca. 287.000 m² i Viborg Kommune. Viborg by som helhed står for ca. 68 % af det samlede butiksareal og Bjerringbro står for ca. 13 %.

BRUTTOETAGEAREAL 2013						
BYOMRÅDE	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UD- VALGSVARER	PLADSKR. VARER	TOTAL	TOTAL
	M²	M²	M²	M²	M²	%
VIBORG BY- MIDTE	12.200	16.500	17.200	-	45.800	15,9
VIBORG NOR- DVEST	10.500	900	14.700	32.000	58.000	20,2
VIBORG SYD	300	-	-	2.900	3.100	1,1
VIBORG SYDVEST	7.000	600	4.200	5.600	17.400	6,1
VIBORG VEST	-	-	16.600	7.400	24.000	8,4
AFLASTNINGS- CENTRET	7.000	2.100	24.900	-	34.000	11,9
VIBORG ØST	7.900	-	200	6.200	14.300	5,0
BJERRINGBRO	12.900	2.000	8.900	14.600	38.400	13,4
KARUP/FRED- ERIKS	5.600	1.300	700	5.700	13.300	4,6
FJENDS/STO- HOLM	6.900	700	1.900	1.800	11.200	3,9
MØLDRUP/ SKALS	5.900	4	1.200	11.900	19.400	6,8
TJELE/ØRUM	4.700	-	1.000	1.900	7.700	2,7
BRUUNSHÅB	300	-	-	-	300	0,1
HALD SØ	-	-	300	-	300	0,1
I ALT	81.200	24.500	91.700	90.000	287.500	100,0
BRUTTOETAGEAREALET OMFATTER BUTIKKERNES SAMLEDE AREAL, HERUNDER SALGSAREAL, LAGER, KONTOR, PERSONALERUM MV.						



/Omsætningsfordeling for dagligvarer og udvalgsvarer i fordelt på oplandene, 2012.

Set på hovedvaregrupper er arealet fordelt med ca. 30 % til dagligvarer, 9 % til beklædning, 32 % til øvrige udvalgsvarer og 31 % til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Stoholm og Karup rummer tilsammen knap 8 % af det samlede butiksareal. De øvrige byer og landdistrikter rummer de resterende ca. 11 %.

Siden 2007 er arealet i kommunen som helhed reduceret med ca. 19.000 m² svarende til ca. 6 %. Det er hovedsageligt udvalgsvarerhandlen, der har oplevet en arealreduktion.

OMSÆTNING

Detailhandlen i Viborg Kommune omsatte i 2012 for ca. 4,2 mia. kr. inkl. moms.

Omsætningen er koncentreret omkring Viborg bymidte og aflastningscentret ved Viborg Storcenter. Tilsammen står de to områder for ca. 2,0 mia. kr. svarende til omkring 47 % af omsætningen i Viborg Kommune.

I Viborg by ligger butikkerne primært i Viborg bymidte, i aflastningscentret ved Holstebrovej, i bydelscentrene og i områder til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Tilsammen udgør Viborg by ca. 75 % af den samlede omsætning i Viborg Kommune, men rummer kun ca. 40 % af kommunens samlede befolkning. Viborg bymidte står for ca. 72 % af omsætningen inden for tøj og sko og for ca. 28 % af omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer i Viborg Kommune. Aflastningscentret ved Viborg Storcenter står for ca. 27 % af den samlede omsætning inden for øvrige udvalgsvarer.

Butikkerne i Bjerringbro står for ca. 11 % af den samlede omsætning i Viborg Kommune. Stoholm og Karup står tilsammen for ca. 9 % mens de øvrige områder i Viborg Kommune tilsammen står for ca. 6 % af den samlede omsætning.

FORBRUG OG DÆKNINGSGRAD

Ved hjælp af et udtræk fra Danmarks Statistik på forbrugsgrupper er indbyggernes forbrug i Viborg Kommune beregnet. Det gør det muligt at beregne dækningsgraden, der er butikernes omsætning divideret med indbyggernes forbrug. Der er beregnet dækningsgrader for kommunen som helhed og for 10 oplande med hver deres hovedby eller hovedcenter. Dækningsgraden er et udtryk for et givent områdes detailhandelsmæssige styrke. En dækningsgrad over 100 % udtrykker, at der er et handelsoverskud, hvor butikkerne i området omsætter for mere end indbyggerne forbruger. Det betyder, at kommunen eller byen står stærkt som udbudspunkt i et opland, der rækker uden for kommune- eller bygrænsen.

Det skal bemærkes, at internethandlen er trukket ud af forbruget ved beregning af dækningsgrader i 2012. Begrundelsen er, at internethandlen i dag har nået et stort omfang, og at det påvirker et ønske om, at dækningsgraden udtrykker forholdet mellem omsætning og forbrug i fysiske butikker. Hvis internethandlen var trukket ud af forbruget

OMSÆTNING 2012					
BYOMRÅDE	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV.VARER	TOTAL	TOTAL
	MIO. KR.	MIO. KR.	MIO. KR.	MIO. KR.	%
VIBORG BY-MIDTE	365	341	392	1.098	26,2
VIBORG NORD-VEST	235	0-5	195	430-435	CA. 10
VIBORG SYD	5-10	0	0	5-10	CA. 0
VIBORG SYDVEST	217	0-5	53	270-275	CA. 6
VIBORG VEST	0	0	141	141	3,4
AFLASTNINGS-OMRÅDET	390-400	100-110	384	880-890	CA. 21
VIBORG ØST	233	0	40-45	270-275	CA. 6
BJERRINGBRO	301	23	126	451	10,8
KARUP/FRED-ERIKS	165	0-5	15-20	186	4,4
FJENDS/STOHOLM	146	5-10	19	170-175	CA. 4
MØLDRUP/SKALS	116	0-5	32	148	CA. 4
TJELE/ØRUM	103	0	13	116	2,8
BRUNSHÅB	5-10	0	0	5-10	CA. 0
HALD SØ	0-5	0	0-5	0-5	CA. 0
I ALT	2.286	490	1.414	4.190	100,0
* OMSÆTNINGERNE ER ANONYMISERET, HVIS DER ER 3 ELLER FÆRRE SAMMENLIGNELIGE BUTIKKER I KATEGORIEN. BELØBENE ER INKL. MOMS. BYERNE ER AFGRÆNSET TIL BYMÆSSIG BEBYGGELSE OG DÆKKER IKKE OPLANDE OMKRING BYERNE.					

i analysen fra 2007/2008, hvor den havde nået et vist niveau, så ville dækningsgraden dengang have været lidt højere.

DÆKNINGSGRAD I VIBORG KOMMUNE

Dækningsgraden for Viborg Kommune er i 2012 beregnet til 99. Butikkernes omsætning er således stort set på niveau med borgernes forbrug i Viborg Kommune.

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

For beklædning er dækningsgraden beregnet til 83. Det betydelige underskud skyldes sandsynligvis, at Viborg Kommune dækker et stort geografisk område. Områderne udenfor Viborg by har korte afstande til omkringliggende konkurrerende byer som Herning, Randers og Aarhus. Samtidig er tøj og sko en branche, hvor forbrugerne generelt kræver et stort udbud, som de til gengæld er villige til at køre efter.

For øvrige udvalgsvarer er dækningsgraden beregnet til 102. Det mindre overskud skyldes sandsynligvis, at de store udvalgswarebutikker i aflastningscentret vest for Viborg by har en betydelig oplandseffekt, hvor de dels holder handlen hjemme, og dels tiltrækker handel udefra.

Dækningsgraden for Viborg Kommune blev i 2007 beregnet til 106. Dækningsgraden for Viborg Kommune er således gået 7 procentpoint tilbage fra 2007 til 2012. I perioden 2007-2012 er antallet af butikker i Viborg Kommune faldet, og arealet og omsætningen er reduceret. I samme periode er der også sket en reduktion af forbruget, men med en befolkningstilvækst på ca. 2.500 personer er det samlede forbrug i Viborg Kommune stort set på niveau med 2007. Tilbagegangen i butikker og areal kan pege på, at Viborg Kommune reelt har tabt terræn, men det er overraskende, at der i 2007 blev opgjort et betydeligt overskud. Som nævnt tidligere er Viborg Kommune geografisk stor, og fra flere dele af kommunen er afstandene til Viborg og de store nabobyer sammenlignelige.

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

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

Det betyder, at detailhandlen i Viborg er i hård konkurrence, og at mulighederne for et større overskud begrænses.

I Viborg by som helhed er dækningsgraden på dagligvaresiden beregnet til ca. 160. Det vidner om et betydeligt overskud, der til dels kan tilskrives de store regionalt orienterede dagligvarebutikker som Bilka, Føtex, Løvbjerg og Super Best, men også i høj grad de 12 discountbutikker. Det indgår også, at Viborg by fungerer som lokal forsyning for en række forstæder, hvor detailhandlen er begrænset, eksempelvis Hald Ege, Bruunshåb, og Birgittelyst. Dækningsgraden på ca. 190 for beklædningshandlen i Viborg by vidner om et betydeligt overskud på handlen med tøj og sko. Dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer er beregnet til ca. 215, og også her er der tale om et betydeligt overskud. Viborg by som helhed rummer ca. 85 % kommunens samlede omsætning i udvalgsvarerhandlen.

I deloplandene i Viborg nordvest, Viborg sydvest og Viborg øst er dækningsgraden for dagligvarer beregnet til omkring 100. Der er dermed stort set balance mellem indbyggernes dagligvareforbrug og områdernes dagligvareomsætning. Dækningsgraden for dagligvarer i Viborg sydvest er beregnet til 113. Det skal ses i lyset af, at bydelscentret ved Koldingvej også fungerer som bydelscenter for forstæderne, Hald Ege og Birgittelyst.

Detailhandlen med udvalgsvarer er relativt begrænset i områderne udenfor Viborg bymidte og aflastningscentret. Den største koncentration af udvalgsvarer findes i Viborg nordvest, hvor dækningsgraden for udvalgsvarer er beregnet til ca. 125. Det skal ses i sammenhæng med områdets høje koncentration af køkkenbutikker og andre store bolig- og havebutikker.

I Bjerringbro er dækningsgraden for dagligvarehandlen beregnet til 85. Der er således et underskud på 15 % i forholdet mellem Bjerringbro-borgernes forbrug og byens dagligvareomsætning. Dækningsgraden for handlen med tøj og sko er beregnet til ca. 25, og det vidner om et betydeligt underskud – især når Bjerringbros størrelse tages i betragtning. Dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer er beregnet til ca. 60, hvilket også er forholdsvist lavt for en by af Bjerringbros størrelse.

I de øvrige centerbyer er dækningsgraden for dagligvarer beregnet til mellem 50 og 80. Med centerbyer på omkring 2.000 indbyggere som Karup, Stoholm, Tjele og Skals er der tale om forholdsvis lave dækningsgrader. Udvalgsvarerhandlen i de øvrige centerbyer er meget begrænset. Overordnet set peger dækningsgraderne på, at en meget stor andel af forbruget til udvalgsvarer lægges i butikker i Viborg by. Også for dagligvarehandlens vedkommende lægges en forholdsvis stor del af forbruget i Viborg frem for i de lokale butikker.

I perioden 2007-2012 er der sket en ændring i pendlingsmønstret til og fra Viborg Kommune, og det kan have betydning for udviklingen i dækningsgraden. I 2007 havde Viborg Kommune et pendlingsoverskud på ca. 4.000 personer. I 2012 var pendlingsoverskuddet halveret til ca. 2.000 personer. Hvis det antages, at ca. halvdelen af indpendlernes forbrug lægges i Viborg Kommune svarer reduktionen af indpendlere til en omsætningsreduktion på ca. 50 mio. kr. Omsætningsreduktionen som følge af de

færre indpendlere udgør ca. 12 % af den samlede omsætningsreduktion siden 2008, men kun ca. 1 % af den samlede omsætning i Viborg Kommune.

BUTIKKER MED WEBSHOP

Detailhandlens brug af muligheder for at kombinere den fysiske butik med nethandel er blevet undersøgt. Internethandlen spiller en stadig stigende rolle i detailhandlen, og tendenser peger på, at flere fysiske butikker kombineres med webshops. Internethandlen er de seneste 5 år vokset med ca. 15 % om året. I 2012 udgjorde internethandlen ca. 1 % af dagligvarehandlen og 8-10 % af handlen med udvalgsvarer. Mange fysiske butikker har også en egentlig webshop, enten via kædens webshop eller som egen webshop.

Undersøgelsen viser, at ca. 125 butikker i Viborg Kommune har egen webshop svarende til ca. 30 % af samtlige butikker. Andelen af butikker med egen webshop er stort set ens i alle kommunens byer. Internethandel og fysiske butikker skal ikke nødvendigvis ses som to adskilte butikker. Flere butikker anvender aktivt en multi-channel strategi, hvor webshoppen integreres i den fysiske butik.

I Viborg bymidte har 53 % af butikkerne i Sct. Mathias Gade egen webshop. I Gravene, Vestergade, St. Sct. Mikkel Gade og St. Sct. Peders Gade har 35 % af butikkerne egen webshop.

Set på hovedbutikstyper er der webshop i knap 20 % af dagligvarebutikkkerne, knap 40 % af beklædnings- og øvrige udvalgswarebutikker og ca. 15 % af butikker med særligt pladskrævende varer.

Der er webshop i knap 15 % af butikkerne uden for kædesamarbejde og knap 50 % af butikkerne i frivillig kæde eller kapitalkæde.

DETAILHANDLERNES FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN

I forbindelse med besigtigelsen af butikkerne i Viborg Kommune er detailhandlerne også blevet spurgt om udviklingen i omsætningen de seneste 2 år og til forventningerne til omsætningen de kommende 2 år.

Gennemsnittet for svarene er, at der har været en stigning i omsætningen fra 2010 til 2012 på 2,5 %, og at der fra 2012 til 2014 forventes en stort set uændret omsætning. Inden for dagligvarer svares der, at der har været en vækst på ca. 2 % i omsætningen fra 2010 til 2012, men at der forventes en tilbagegang på ca. 1 % fra 2012 til 2014. Inden for beklædning har der ifølge svarene været en stigning på ca. 4 % fra 2010 til 2012. Fra 2012 til 2014 forventes en vækst på ca. 2 %. Endeligt svares der inden for øvrige udvalgsvarer, at omsætningen er steget med ca. 2 % fra 2010 til 2012, og at der forventes en vækst på ca. 4 % fra 2012 til 2014.

Ved vurderingen af resultaterne er det vigtigt at være opmærksom på, at butikker, der er lukket eller åbnet siden 2010, ikke indgår. Da der samlet har været tilbagegang i antallet af butikker, må det forventes, at vurderingen af udviklingen fra 2010 til 2012 er for høj. Det samlede billede er, at butikkerne i tråd med forventningerne på landsplan ikke regner med vækst i den nærmeste fremtid.



FORBRUGSUDVIKLING OG AREALBEHOV

Som grundlag for den fremtidige detailhandelsplanlægning omsættes forbrugstilvæksten til to scenarier for det fremtidige arealbehov. Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, væksten i e-handel mv. kan der forventes alt mellem et større behov for areal til detailhandel til at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

FORBRUGSUDVIKLING OG FREMTIDIGT AREALBEHOV

Siden 2007, hvor forbruget toppede, har forbrugerne været tilbageholdende som en konsekvens af den økonomiske krise. Det er især gået ud over udvalgsvarerhandlen, men også dagligvarehandlen er ramt i et væsentligt omfang. I de kommende år vil den økonomiske krise fortsat have stor betydning for udviklingen i forbruget og dermed også det fremtidige arealbehov til butikker. I de kommende år vil den økonomiske udvikling have stor betydning for udviklingen i forbruget og dermed også det fremtidige arealbehov til butikker. Andre faktorer vil også have indflydelse på detailhandels udviklingsmuligheder i Viborg Kommune. Følgende faktorer vil have betydning for udviklingen:

- › Befolkningsudviklingen,
- › Udviklingen i privatforbruget,
- › Udviklingen i internethandlen,
- › Udviklingen i handelsbalancen overfor omverdenen.

Det forudsættes desuden, at omsætningen pr. m² er konstant i perioden 2012-2024.



AREALINTENSITET, OMSÆTNING PR. M²

DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UD- VALGSVARER
28.500	16.500	13.500

BEFOLKNINGSUDVIKLING

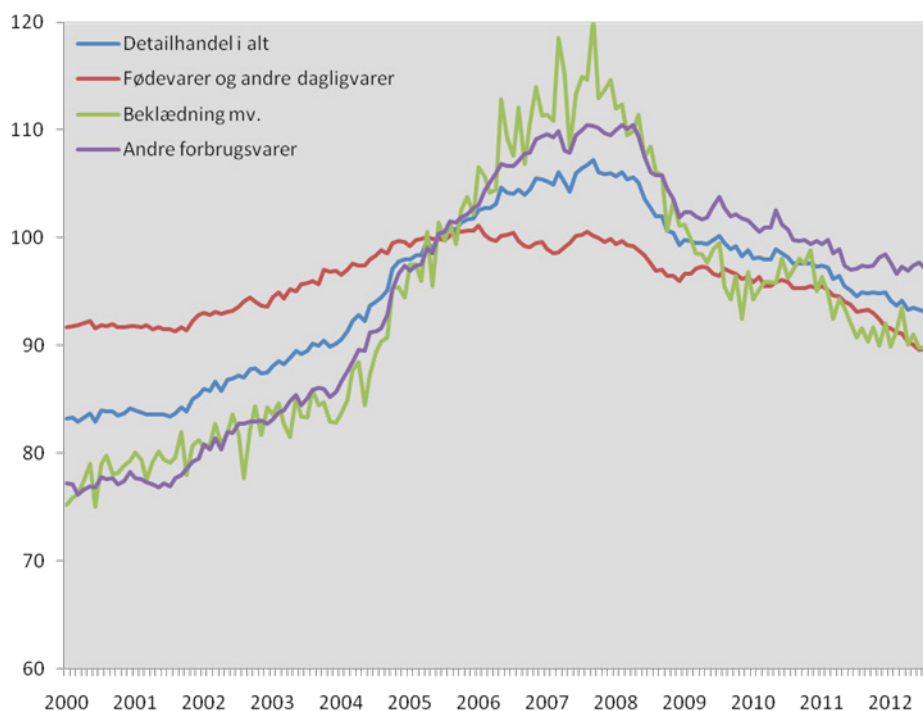
Udviklingen i indbyggertallet har stor betydning for detailhandlens udviklingsmuligheder. Ifølge Viborg Kommunes befolkningsprognose vil der ske en befolkningstilvækst på ca. 5 % i perioden 2012-2024 svarende til ca. 4.700 indbyggere. Det dækker imidlertid over en mindre forskydning i alderssammensætningen af borgerne i Viborg Kommune. I 2024 forventes det, at antallet af personer over 65 år er steget med ca. 5 procentpoint i forhold til 2012. På den anden side forventes antallet af 25-65-årige at falde med ca. 4 procentpoint. Udviklingen svarer til den forventede udvikling på landsplan.

Befolkningsudviklingen skaber grundlag for vækst i kommunens detailhandel. Med et samlet forbrug på ca. 48.000 kr. pr. person pr. år svarer det til en stigning i forbruget på ca. 225-250 mio. pr. år kr. i 2012-priser.

Der regnes kun med én mulig befolkningsudvikling svarende til Viborg Kommunes prognose.

UDVIKLING I PRIVATFORBRUGET

Siden 2007, hvor forbruget toppede, har forbrugerne været tilbageholdende som en konsekvens af den økonomiske krise. Det er især gået ud over udvalgsvarerhandlen, men også dagligvarerhandlen er ramt. I de kommende år forventes den økonomiske krise fortsat have stor betydning for udviklingen i forbruget. Siden 2007 er omsætningen i handlen med tøj og andre beklædningsvarer faldet med ca. 25-30 %, omsætningen i øvrige udvalgsvarer er faldet med ca. 10-15 % og for dagligvarer er omsætningen faldet med ca. 5-10 %.



/Det sæsonkorrigerede mængdeindeks er værdiindekset divideret med et tilhørende prisindeks (her 2005-priser). Mængdeindekset er derfor regnet i faste priser og er et udtryk for den reale udvikling.

I et 12-årigt tidsperspektiv er forbrugsudviklingen usikker. De kommende år må det forventes, at forbrugsudviklingen vil blive meget afdæmpet, og at forbruget herefter vil udvikle sig afhængigt af, hvornår der igen vil blive vækst. På den baggrund er det i minimumsscenariet forudsat, at forbruget stort set ikke stiger frem til 2024, hvilket i store træk svarer til, at stagnationen i forbruget de seneste år vil fortsætte.

I maksimumsscenariet antages forbruget i 2024 at være steget til et niveau, der svarer til det niveau, som forbruget havde, da det nåede højdepunktet i 2007-2008.

INTERNETHANDEL

Internethandlen vinder frem. Siden 2009 er omsætningen i internethandlen steget med ca. 40 %. Internethandlen forventes at fortsætte væksten de kommende år. Væksten forventes især at ske inden for brancher som elektronik og beklædning, men også nye brancher som dagligvarer og møbler forventes at blive mere udbredte på internettet. Hvis væksten primært sker i rene internetbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til øge behovet for butiksareal eller kan medvirke til at sikre eksistensen af butikker. Overordnet set forventes internethandlen at fortsætte sin vækst og vil komme til at udgøre en stadig større del af detailhandlen.

I de to scenarier forudsættes det, at internethandlen fortsat vil vokse. I scenariet, der beskriver minimumsbehovet for nyt areal til detailhandel, er det forudsat, at internethandlen vil vokse kraftigt. Eksempelvis forventes den at dække 25 % af forbruget inden for øvrige udvalgsvarer. I maksimumsscenariet forventes internethandlen at vokse mere beskedent og vil eksempelvis kun dække 15 % af forbruget inden for øvrige udvalgsvarer i 2024.

UDVIKLINGEN I HANDELSBALANCEN OVER FOR OMVERDENEN

Dagligvarer købes i højere grad lokalt og tæt på bopælen, hvorimod udvalgsvarer i højere grad købes i de større byer, i centre eller via internettet. Dækningsgraden for dagligvarer forventes frem mod 2024 at ligge på samme niveau som i 2012.

I minimumsscenariet forudsættes det, at Viborg Kommunes andele af handlen med beklædning vil være fastholdt på det nuværende niveau, og at andelen inden for øvrige udvalgsvarer vil falde.

I maksimumsscenariet forudsættes det, at den lave dækningsgrad for beklædning er steget, ligesom dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer også forudsættes at stige – bl.a. som følge af, at Viborg Kommune styrker den nuværende position i markedet.

SCENARIER FOR AREALBEHOVET I 2024

Med udgangspunkt i de beskrevne forudsætninger er der opstillet to scenarier for det fremtidige arealbehov til detailhandel i Viborg Kommune. De to scenarier beskriver som nævnt to yderpunkter for arealbehovet i 2024.

MINIMUM AREALBEHOV

Minimumsscenariet, hvor der er mindst behov for areal til detailhandel, kan beskrives ved:

- › at den økonomiske krise fortsætter i mange år endnu, og at borgerne ikke får flere penge til privatforbrug, end de har i dag,
- › at Viborg Kommune fastholder andelen af dagligvarer og beklædning på det lave niveau, og at der tabes andele på øvrige udvalgsvarer til de omkringliggende kommuner,
- › at internethandlen vokser kraftigt og tager større andele fra de fysiske butikker i 2024
- › at indbyggertallet vokser med ca. 4.700 personer perioden 2012-2024,

Det svarer til, at omsætningen i 2024 vil kunne ske på et areal, der er ca. 3.000 m² mindre end i dag.

MINIMUM AREALBEHOV			
	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UD- VALGSVARER
DÆKNINGSGRAD	100 (0)	83 (0)	97 (-5)
FORBRUGSVÆKST	0 %	0 %	0 %
ANDEL TIL INTERNETHANDEL	6 %	16 %	25 %
AREALBEHOV: -3.000 M ²			

MAKSIMUM AREALBEHOV

Maksimumsscenariet, hvor der er maksimalt behov for areal til detailhandel, kan beskrives ved:

- › at forbruget igen vil vokse og i 2024 nå niveauet fra 2007-2008, hvilket især vil betyde vækst i forbruget af beklædning og øvrige udvalgsvarer,
- › at væksten i internethandlen bliver mindre markant og i mindre grad vil tage andele fra de fysiske butikker,
- › at detailhandelen i Viborg Kommune styrkes og øger andelen over for konkurrerende handelscentre inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer samt fastholder andelen inden for dagligvarer,
- › at indbyggertallet vokser med ca. 4.700 personer i perioden 2012-2024,

Maksimumsscenariet indebærer, at der vil blive behov for udvidelse af butiksarealet med i størrelsesordenen 56.000 m². Det vurderes, at det største arealbehov vil være i Viborg by – herunder særligt i bymidten og i aflastningsområdet. For at sikre en lokal forsyning med især dagligvarer kan bydelscentrene også have behov for nyt butiksareal.

Samlet set viser beregningerne af forbrugsvæksten i de to scenarier, at den skønnede vækst i forbruget vurderes at blive ganske forskellig. Det skyldes udviklingen i internethandlen, hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem.

Det skal understreges, at vurderingen af arealbehovet i de to fremskrivninger ikke tager højde for, at en del af den skønnede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker og derved ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat forventes der at være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte butikken for at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning. Der kan således opstå situationer, hvor der vil være behov for nyt butiksareal på trods af, at der ikke er sket en egentlig vækst i omsætningen, men som følge af en omfordeling af forbruget, eller som følge af, at lejemålene ikke er tidssvarende.

MAKSIMUM AREALBEHOV

	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UD- VALGSVARER
DÆKNINGSGRAD	100 (0)	90 (+7)	110 (+7)
FORBRUGSVÆKST	10 %	25 %	12 %
ANDEL TIL INTERNETHANDEL	4 %	12 %	15 %
AREALBEHOV: 56.000 M ²			



NI URE
og skæbetspløje

物

UNIQUE
og skæbetspløje

the Maggie
SpaFisk
86 62 02 98
Behandling med Carat Rude Fisk
20 min. 150,-
40 min. 250,-

Café
Café

obito
obito

maxis
SPAR 25%

SEIKO SPECIALIST
SEIKO

CASIO

CASIO

METROPOL
URE & SMYKKER

SKAGEN
798,-

EFFEKTER VED UDVIDELSE AF AFLASTNINGSCENTRET

Som grundlag for vurdering af effekterne ved at udbygge aflastningscentret ved Holstebrovej er der udarbejdet en vurderingsmodel, der viser påvirkningerne på de forskellige oplande og omkringliggende kommuner.

Efter planlovens bestemmelser må bruttoetagearealet til butiksformål ikke udvides i et aflastningscenter. Med frikommuneforsøget kan Viborg Kommune fastlægge afgrænsningen af aflastningscentret ved Holstebrovej i Viborg samt udvide det samlede areal til detailhandel. Forsøgsprojektet vil også give mulighed for at planlægge for udvalgswarebutikker, der er større end 2.000 m² i bymidten, bydelscentre og aflastningscentret.

Viborg Byråd besluttede i februar 2013 på baggrund af en konkret ansøgning, at der skulle arbejdes videre med en planlægning for yderligere 10.000 m² butiksareal i et udvidet aflastningscenter i form af udvalgswarebutikker over 2.000 m². Der er afholdt en fordebat, hvor der er kommet andre ønsker om detailhandel.

For at belyse konsekvenserne ved forskellige fremtidige udvidelser er der foretaget beregninger på tre scenarier, hvor aflastningsområdet udvides med 10.000 m², 15.000 m² og 20.000 m².

METODE

Vurderingen af, hvor stor omsætning en udvidelse i aflastningscentret vil medføre, er baseret på de gennemsnitlige arealintensiteter fra Viborg Kommune, der beskriver omsætning pr. m² for forskellige brancher, samt på COWIs erfaringer fra lignende butiksområder. En gennemsnitlig stor udvalgswarebutik i et aflastningsområde som Viborg Vest har typisk en arealintensitet på ca. 20.000 kr. pr. m² pr. år.

Som grundlag for vurderingen af effekterne af en udbygning af aflastningscentret er der taget udgangspunkt i butiks- og forbrugsanalyserne, som er blevet præsenteret tidligere i rapporten. Der er også taget udgangspunkt i foreliggende detailhandelsanalyser fra de omkringliggende kommuner. Hvor der ikke er tilgængelige oplysninger om udvalgswareomsætningen, er der foretaget et skøn baseret på befolkningstal og forbrug. På baggrund af den historiske udvikling er omsætningstallene fremskrevet til 2012.

Alle omsætningstal er opgivet i 2012-priser. Konsekvenserne for detailhandlen tager udgangspunkt i, at butikkerne etableres inden for en kort tidshorisont.

Konsekvenserne er vurderet for de forskellige deloplande i Viborg Kommune og nabo-kommunerne. Konsekvenserne for det enkelte område er dels afhængig af områdets handelsmæssige styrke, og dels af afstanden til de nye butikker. Effektvurderingerne bygger derfor på, at indkøbshyppigheden i de nye butikker falder med stigende afstand til butikkerne. Jo længere væk fra aflastningscentret forbrugerne bor, jo mindre sandsynlighed er der for, at de handler i de nye butikker. Herudover bygger vurderingen på, at sandsynligheden for brug af de nye butikker i aflastningscentret falder, jo større byerne er. De større omkringliggende byer har selv tilsvarende butikker, mens borgere i mindre byer vil have større tilbøjelighed til at acceptere en afstand for at benytte de nye butikker i aflastningscentret i Viborg.



De faktiske effekter vil afhænge af, hvilke konkrete butikstyper, brancher og butiksstørrelser, der bliver etableret. Hvis der eksempelvis etableres butikker, der ikke er i direkte konkurrence med bymidtens butikker, vil det have mindre konsekvenser for bymidten.

Størrelsen af butikkerne i aflastningsområdet vil spille en rolle. Hvis der eksempelvis udelukkende etableres store butikker, der ikke er mulige at indpasse i bymidten, så vil brancheoverlappet med bymidten sandsynligvis være mindre.

VURDERET OMSÆTNINGSVÆKST SOM FØLGE AF UDVIDELSEN

Med et areal på 10.000 m² i de nye butikker og en arealintensitet på ca. 20.000 kr. pr. m² i 2012 forventes det, at de nye udvalgswarebutikker vil få en omsætning på ca. 200 mio. kr. pr. år. Hvis der etableres 15.000 m² svarer det til 300 mio. kr. pr. år i de nye butikker, og med en udvidelse på 20.000 m² vil det betyde en omsætning på i størrelsesordenen 400 mio. kr. pr. år.

VURDERING AF EFFEKTERNE AF EN UDVIDELSE AF AFLASTNINGSCENTRET

Hvis udvidelsen med 10.000 m² butiksareal i aflastningscentret blev gennemført i 2012, så ville de 200 mio. kr. pr. år svare til ca. 10 % af den samlede udvalgswareomsætning i Viborg Kommune.

Ved en udvidelse på 15.000 m² svarer de 300 mio. kr. pr. år til ca. 15 % af den samlede udvalgswareomsætning i Viborg Kommune.

Ved en udvidelse på 20.000 m² svarer de 400 mio. kr. pr. år til ca. 20 % af den samlede udvalgswareomsætning i Viborg Kommune.

OMSÆTNINGSFORDELINGEN TIL DE NYE BUTIKKER

Omsætningen vil – fortsat under forudsætning af, at butikkerne blev etableret i 2012 – medføre en reduktion i omsætningen andre steder. Det vurderes, at omsætningen til de nye butikker vil blive fordelt med i størrelsesordenen 70 % fra Viborg by, 10 % fra kommunen i øvrigt og 20 % fra de omkringliggende kommuner. I størrelsesordenen 35-40 % vil komme fra Viborg bymidte.

EFFEKTER PÅ HANDELSOMRÅDER

De faktiske effekter vil afhænge af, hvilke konkrete butikstyper, brancher og størrelser der vil blive etableret i aflastningscentret, og hvorvidt de andre detailhandelsområder har butikstyper, der vil blive konkurrenceudsat. Eksempelvis vil en ny udvalgswarebutik, der har samme vareudbud som butikker Viborgs bymidte betyde, at en større del af omsætning hentes fra bymidten. Omvendt vil en meget specialiseret udvalgswarebutik tiltrække kunder fra et stort opland.

VURDERING AF OMSÆTNING

	OMSÆTNING PR. ÅR MIO. KR.
10.000 M ²	200
15.000 M ²	300
20.000 M ²	400

Butikkerne i Viborg bymidte er typisk 50-300 m², mens der i aflastningscentret hovedsageligt er etableret butikker på i størrelsesordenen 500-2.000 m². Det vurderes, at butikker under 500 m² i aflastningscentret vil være i højere konkurrence med bymidtens butikker end store butikker på mere end 2.000 m².

I alle tre scenarier vurderes den forventede omsætningsreduktion at være størst i aflastningscentret og lidt mindre i bymidten. Omsætningsreduktionen i områderne i den øvrige del af Viborg Kommune skal ses i sammenhæng med, at detailhandlen har et begrænset omfang, og at selv en lille omsætningsnedgang kan mærkes. I hver af nabokommunerne forventes den overførte omsætning til de nye butikker i aflastningscentret at udgøre ca. 1-2 % af den samlede omsætning i de eksisterende udvalgswarebutikker i den enkelte kommune.

Med en udvidelse på 10.000 m² forventes det, at i størrelsesordenen 15-20 % af omsætningen i detailhandlen i aflastningscentret vil blive overført til de nye butikker i aflastningscentret. I bymidten forventes det, at i størrelsesordenen 10 % af omsætningen i den eksisterende detailhandel vil blive overført til de nye butikker i aflastningscentret. I Viborg Kommune uden for Viborg by forventes omsætningsreduktionen i den eksisterende detailhandel at udgøre i størrelsesordenen 5-10 % af omsætningen i 2012. I nabokommunerne forventes den overførte omsætning til de nye butikker i aflastningscentret at udgøre under 1 %.

Hvis der regnes med en udvidelse på 15.000 m² vil det betyde, at i størrelsesordenen 25-30 % af omsætningen i detailhandlen i aflastningscentret vil blive overført til de nye butikker i aflastningscentret. I bymidten forventes det, at i størrelsesordenen 15 % af omsætningen i den eksisterende detailhandel vil blive overført til de nye butikker. I Viborg Kommune uden for Viborg by forventes omsætningsreduktionen i den eksisterende detailhandel at udgøre i størrelsesordenen 10 % af omsætningen i 2012. I nabokommunerne forventes den overførte omsætning til de nye butikker i aflastningscentret at udgøre ca. 1,5 %.

Med en udvidelse på 20.000 m² vil udvalgswareomsætningen i aflastningscentret reduceres med ca. 35-40 %. I bymidten forventes det, at i størrelsesordenen 20 % af omsætningen i den eksisterende detailhandel vil blive overført til de nye butikker. I Viborg Kommune uden for Viborg by forventes omsætningsreduktionen i den eksisterende detailhandel at udgøre i størrelsesordenen 10-15 % af omsætningen i 2012. I nabokommunerne forventes den overførte omsætning til de nye butikker i aflastningscentret at udgøre ca. 2 %.

Ved udløbet af planperioden i 2025 forventes der en befolkningstilvækst på ca. 4.700 personer i Viborg Kommune, som vil øge forbruget af udvalgsvarer med ca. 100 mio. kr. Som det fremgår af vurderingen af forbrugsudviklingen, så er udviklingen påvirket af de økonomiske konjunkturer, privatforbrugets udvikling, internethandlens udbredelse mv., som kan føre til både vækst eller tilbagegang i omsætningen i de fysiske butikker. Hvis der regnes med, at forbruget pr. person i 2025 vil være det samme som i dag, så vil forbrugsvæksten, som befolkningsudviklingen udjævne omkring halvdelen af det omsætningstab, som en udvidelse på 10.000 m² udvidelsen af aflastningscentret vil medføre. Forbrugsudviklingen svarer til ca. en tredjedel af det omsætningstab, som en udvidelse på 15.000 m² udvidelsen af aflastningscentret vil medføre og ca. en fjerdedel af omsætningstabet, som en udvidelse på 20.000 m² vil medføre.

OMSÆTNINGSREDUKTION I %

	AFLASTNINGS-CENTER	VIBORG BYMIDTE	VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT	NABOKOMMUNER
10.000 M ²	15-20	10	5-10	1
15.000 M ²	25-30	15	10	1,5
20.000 M ²	35-40	20	10-15	2



ORDFORKLARING

BUTIK

En butik er et fast forretningsendhed, hvorfra der sælges varer til private, dvs. slutbrugeren. I henhold til Planlovens regler om detailhandel betragtes også forretninger, hvorfra der sker udlejning af fx film til private, som butik. Detailhandel fra hjemmet, via postordre og internet mv. uden egentlige fysiske udstillingslokaler indgår ikke i analysen.

HOVEDBRANCHER

Dagligvarer

Dagligvarer er kortvarige forbrugsgoder som fx madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler. Butikker, der sælger dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også servicestationer med kiosk og varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

Beklædning

Beklædningsvarer er f.eks. tøj, sko, babyudstyr, stof og børnetøj.

Øvrige udvalgsvarer

Udvalgsvarer er fx smykker, cykler og bøger, hårde hvidevarer og isenkram. El- og VVS-installatører, der har butik og sælger til private, betragtes som en butik med øvrigt udvalgsvarer.

Pladskrævende varegrupper

Under pladskrævende varegrupper hører biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt i særlige tilfælde møbelbutikker, der alene forhandler møbler.

KÆDEBUTIKKER

Butikkernes kædetilknytning fortæller noget om det pågældende udbudspunkts detailhandelsmæssige styrke, tiltrækningskraft og mulighed for at overleve på sigt. Tilstedeværelsen af kædebutikker siger også noget om, hvor attraktiv en by er at investere i for detailhandlen.

Butikkerne er opdelt efter, om de indgår i en kapital-kæde, en frivillig kæde eller ikke indgår i et kædesamarbejde. I undersøgelsen betragtes franchisekæder som kapitalkæder.

Kapitalkæder

En kæde defineres ved at være centralt ejet og drevet (person eller selskab), og indeholder mindst fire enheder. Eksempler på kapitalkæder: Jysk, El-giganten, Fakta, Jack & Jones, Bauhaus mv. Franchisekæder er en kæde, hvor en franchisegiver stiller et fuldt

butikskoncept til rådighed for en franchisetager mod royalties. Franchisegiver udstikker retningslinier for indkøb, markedsføring, butiksindretning m.m., mens franchisetager varetager driften. Eksempler på franchisekæder er Rema 1000, 7-eleven, Pilgrim.

Frivillige kæder

Frivillige kæder er selvstændige lokale forretningsdrivende, der går sammen i et samarbejde om fx markedsføring, branding og koncept. Eksempler på frivillige kæder: GuldBageren, XL-byg, Sadolin Farveland, Intersport, Tøjeksperten, Bog og Idé mv.

Uden for kæde

Butikker uden for kædesamarbejde er selvstændige butikker, hvor ejeren maksimalt ejer 3 enheder. Butikker uden for kæde indgår ikke i samarbejde med andre.

BRUTTOETAGEAREAL

Butiksarealerne er defineret som butikkernes bruttoetageareal. Dvs. butiks-, personale- og lagerareal indgår i bruttoetagearealet. Lagerarealet er kun taget med, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken. Arealoplysningerne bygger på data oplyst af de butiksdrivende, via besigtigelse og de tilgængelige oplysninger fra den Offentlige InformationsServer (OIS). Det registrerede bruttoetageareal er udtryk for et øjebliksbillede af detailhandlen.

OMSÆTNING

Butikkernes omsætning er fra 2011 og inkl. moms. Omsætningsoplysninger for butikkerne er indhentet ved kontakt til de enkelte butikker eller besigtigelse undtagen for brancher, der er kategoriseret i hovedbranchen med butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

For butikker, der vurderes at have aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandlen, er den del af omsætningen fratrukket. Fx vil omsætning fra tankstationer med dagligvarebutikker, receptpligtigt medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne, ligesom også dagligvarebutikker med væsentlig udvalgsvarerhandel (varehuse) vil føre til for høj omsætning i dagligvarebutikkerne. Inden for udvalgsvarer vil fx omsætningen i byggemarkeder vil blive for stor, hvis ikke tømmerhandelsdelen og engrossalget til håndværkere trækkes ud.

DÆKNINGSGRAD

Dækningsgraden er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et fast afgrænset område. Hvis dækningsgraden for en kommune er under 100

betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere handler for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker uden for kommunen. Tilsvarende betyder en dækningsgrad over 100, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder uden for kommunen. Dækningsgraden er således en måde at vurdere detailhandlen styrke og tiltrækningskraft.

DAGLIGVAREFORRETNINGER

Varehuse

Butikker med meget bredt varesortiment både inden for fødevarer og non-food varer, med betjente afdelinger (F.eks. Føtex).

Lavprisvarerhus

Butikker med meget bredt varesortiment både inden for fødevarer og non-food varer. Stort sortiment af discountvarer (F.eks. Bilka).

Supermarked

Bredt udvalg i dagligvarer, især fuldt fødevaresortiment. Selvbetjening, men høj grad af service. Flere betjente afdelinger f.eks. med slagtervarer, kioskvarer mv. (F.eks. Super Best, Super Brugsen eller Euro Spar).

Discountbutik

Butikker med lavprisvarer og sparsom indretning. Sortimentsbredden og dybden er begrænset. (Rema 1000, Fakta, Netto, Aldi, LIDL, KIWI).

Minimarked

Fødevarebutik med fuldt fødevaresortiment, dog med ringe dybde, for eksempel på området fersk kød. (Kwik Spar, Lokal Brugsen, Nærkøb, Letkøb).

Kiosk

Mindre butikker der sælger aviser, blade, tobak, konfektur, drikkevarer og et begrænset antal fødevarer. (Kort & Godt, DSB, 7-eleven, tankstationer).

PLANLOVENS DETAILHANDELSBESTEMMELSER

Planlovens seneste detailhandelsbestemmelser trådte i kraft 4. april 2013. Hovedreglen i detailhandelsreglerne er fortsat, at detailhandelsbutikker skal placeres i den centrale del af en by, dvs. i **bymidten**.

I byer på 20-40.000 indbyggere kan der endvidere udlægges arealer til butiksformål i den centrale del af en bydel, dvs. i et **bydelscenter**. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i et bydelscenter

må ikke overstige 5.000 m². I byer med mere end 40.000 indbyggere fastsætter kommunalbestyrelsen det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i det enkelte bydelscenter.

Derudover kan der udlægges arealer i et **lokalcenter**, der udgør og forsyner mindre dele af en by, en landsby, et sommerhusområde eller lignende. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i et lokalcenter må ikke overstige 3.000 m².

Endeligt kan der uden for bymidter, bydelscentre og lokalcentre placeres **enkeltstående butikker**, der tjener til lokalområdets daglige forsyning. Jf. bemærkningerne til lovgrundlaget står det beskrevet, at der primært er tale om dagligvarebutikker, som kan etableres som enkeltstående butikker.

I bymidter i byer med mere end 40.000 indbyggere og for aflastningsområder i hovedstadsområdet, Aarhus, Odense, Aalborg og Esbjerg kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med, at der hvert fjerde år udarbejdes en strategi for kommunalplanlægningen, træffe beslutning om at revidere kommuneplanen med henblik på at fastsætte butiksstørrelser for højst tre nye **store udvalgsvarerbutikker** på mere end 2.000 m² for hver by.

Planloven fastsætter de maksimale bruttoetagearealer for den enkelte butik til 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarerbutikker - dog maksimalt 1.000 m² i lokalcentre og for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning.

BRANCHEFORTEGNELSE

BRANCHEFORTEGNELSE	
DAGLIGVARER	DETAILHANDEL MED COMPUTERE, YDRE ENHEDER OG SOFTWARE
FREMSTILLING AF FRISKE BAGERIPRODUKTER	DETAILHANDEL MED TELEKOMMUNIKATIONSUDSTYR
KØBMÆND OG DØGNKIOSKER	RADIO- OG TV-FORRETNINGER
SUPERMARKEDER	FARVE- OG TAPETFORRETNINGER
DISCOUNTFORRETNINGER	BYGGEMARKEDER OG VÆRKTØJSMAGASINER
ANDEN DETAILHANDEL FRA IKKE-SPECIALISEREDE FORRETNINGER	DETAILHANDEL MED TÆPPER, VÆGBEKLÆDNING OG GULVBELÆGNING
FRUGT- OG GRØNTFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED ELEKTRISKE HUSHOLDNINGSAPPARATER
SLAGTER- OG VIKTUALIEFORRETNINGER	MØBELFORRETNINGER
FISKEFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED KØKKENUdstyr, GLAS, PORCELÆN, BESTIK, VASER, LYSESTAGER MV.
DETAILHANDEL MED BRØD, KONDITORI- OG SUKKERVARER	FORHANDLERE AF MUSIKINSTRUMENTER
DETAILHANDEL MED DRIKKEVARER	DETAILHANDEL MED BELYSNINGSARTIKLER SAMT HUSHOLDNINGSARTIKLER I.A.N.
TOBAKSFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED BØGER
ANDEN DETAILHANDEL MED FØDEVARER I SPECIALFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED MUSIK- OG VIDEOOPTAGELSER
SERVICESTATIONER	FORHANDLERE AF SPORTS- OG CAMPINGUDSTYR
APOTEKER	CYKEL- OG KNALLERTFORRETNINGER
DETAILHANDEL MED MEDICINSKE OG ORTOPÆDISKE ARTIKLER	DETAILHANDEL MED SPIL OG LEGETØJ
DETAILHANDEL MED KOSMETIKVARER OG PRODUKTER TIL PERSONLIG PLEJE	LÆDERVAREFORRETNINGER
BLOMSTERFORRETNINGER	DYREHANDEL
UDLEJNING AF VIDEOBÅND OG VIDEODISKS	DETAILHANDEL MED URE, SMYKKER OG GULD- OG SØLVVARER
	OPTIKERE
BEKLÆDNING	FOTOFORRETNINGER
ANDEN DETAILHANDEL FRA IKKE-SPECIALISEREDE FORRETNINGER	FORHANDLERE AF GAVEARTIKLER OG BRUGSKUNST
DETAILHANDEL MED KJOLESTOFFER, GARN, BRODERIER MV.	KUNSTHANDEL OG GALLERIVIRKSOMHED
TØJFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED ANDRE VARER I.A.N.
BABYUDSTYRS- OG BØRNETØJSFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED BRUGTE VARER I FORRETNINGER
SKOTØJSFORRETNINGER	DETAILHANDEL FRA POSTORDREFORRETNINGER
DETAILHANDEL MED BRUGTE VARER I FORRETNINGER	REPARATION AF ANDRE VARER TIL PERSONLIGT BRUG OG HUSHOLDNINGSBRUG
ØVRIGE UDVALGSVARER	SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER
EL-INSTALLATION	DETAILHANDEL MED PERSONBILER, VAREBILER OG MINIBUSSE
VVS- OG BLIKKENSLAGERFORRETNINGER	ENGROS- OG DETAILHANDEL MED CAMPINGKØRETØJER, SMÅ TRAILERE MV.
UDFØRELSE AF GULVBELÆGNINGER OG VÆGBEKLÆDNING	FORHANDLERE AF LYSTBÅDE OG UDSTYR HERTIL
GLARMESTERVIRKSOMHED	PLANTEFORHANDLERE OG HAVECENTRE
DETAILHANDEL MED RESERVEDELE OG TILBEHØR TIL MOTORKØRETØJER	PLANTEFORMERING
SALG, VEDLIGEHOLDELSE OG REPARATION AF MOTORCYKLER OG RESERVEDELE OG TILBEHØR HERTIL	ENGROSHANDEL MED TRÆ, TRÆLAST OG BYGGMATERIALER

Konsekvensvurdering ved at udvide med store udvalgswarebutikker i Viborg bymidte

Viborg Kommune som frikommune

Efter planlovens bestemmelser om detailhandel må der ikke etableres udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m² i byer med mindre end 40.000 indbyggere. Med frikommuneforsøget kan Viborg Kommune ændre afgrænsningen af Viborg bymidte ud over den statistiske metode og planlægge for store udvalgswarebutikker i en udvidet bymidte.

I forbindelse med planlægningen af Viborg Baneby er det besluttet, at der i området omkring jernbanen og langs Indre Ringvej i alt kan planlægges for 10.000 m² detailhandel, se bilag 1. Der kan planlægges for op til 3 udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m².

Som grundlag for vurdering af effekterne ved at etablere 10.000 m² butiksareal til store udvalgswarebutikker nær Viborg Baneby og Indre Ringvej er der udarbejdet en vurderingsmodel. Modellen viser påvirkningerne på de forskellige handelsområder, herunder særligt Viborg bymidte, aflagtningscentret, andre oplande i Viborg Kommune og omkringliggende kommuner.

Metode

Metoden er opdelt i tre trin. Først indlægges omsætningen fra detailhandelsanalysen i de forskellige delområder i Viborg by og kommunen som helhed, og omsætningen i nabokommunerne¹ estimeres, så der er et overblik over, hvad der er af nuværende omsætning i et stort opland omkring området, hvor de nye udvalgswarebutikker ønskes placeret. Dernæst vurderes det, hvor stor omsætning de nye store udvalgswarebutikker forventes at komme til at omsætte. Til sidst vurderes det, hvorfra omsætningen i de nye udvalgswarebutikker vil blive hentet. Det gøres ud fra principper om, at områderne tættest på de nye butikker vil afgive større omsætning end områder længere væk, at områder med svagt butiksudbud vil afgive større andele end områder med stærkt butiksudbud, og at de nye store udvalgswarebutikker sandsynligvis vil få en varesammensætning, der rammer nogle områder hårdere end andre. Det betyder, at der i modellen er taget højde for, at de nye store udvalgswarebutikker sandsynligvis vil få en varesammensætning, der i højere grad konkurrerer mod lignende store udvalgswarebutikker, der typisk ligger uden for bymidterne.

¹ Der er taget udgangspunkt i de eksisterende detailhandelsanalyser for nabokommunerne.

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

DATO 5. July 2013

SIDE 1/5

REF KRLB

PROJEKTNR A035510

Vurdering af de nye store udvalgswarebutikkers omsætning

Vurderingen af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker er baseret på de gennemsnitlige arealintensiteter i Viborg Kommune, der beskriver omsætning pr. m². En gennemsnitlig stor udvalgswarebutik på ca. 2.000 m² i Viborg har typisk en årlig omsætning på ca. 7.500-15.000 kr. pr. m².

Der er forskel på butikskoncepterne, og den endelige omsætning i de nye butikker vil afhænge af, hvilke butikker, der etableres. Butikker som JYSK, Elgiganten og ToysRus er typisk højst 2.000 m² og har typisk en årlig omsætning på ca. 15-30.000 kr. m². Store møbelbutikker eller lavprisbyggemarkeder er typisk større end 2.000 m² og har en årlig omsætning på 5-10.000 kr. pr. m².

Det forudsættes, at butikssammensætningen for de store udvalgswarebutikker afspejler et gennemsnit. Det vil svare til, at der etableres 1 butik på 2.000 m² med en høj arealintensitet og 2 butikker på hver 4.000 m² med en lav arealintensitet. Det svarer samlet til i en omsætning i størrelsesordenen 70-140 mio. kr. Med en gennemsnitsbetragtning vurderes det, at de nye butikker tilsammen vil omsætte for i størrelsesordenen 100 mio. kr.

Betydningen af de nye udvalgswarebutikkers placering

Viborg Kommune lægger op til, at de store udvalgswarebutikker kan placeres i området omkring jernbanen og langs Indre Ringvej, se bilag 1. Umiddelbart vurderes det at være vanskeligt at indpasse store udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m² i den del af området, der ligger nord for jernbanen. Butikkerne har desuden ofte et ønske om en synlig placering ved indfaldsvejene – og gerne sammen med andre lignende butikker.

Placeringen nær Indre Ringvej vil betyde, at afstanden til Viborgs gågader vil være ca. 800 m, og afstanden til aflastningscentret vil være ca. 1,5 km. På grund af afstandene er det svært at forestille sig, at der vil være en særlig synergieffekt til hverken bymidten eller aflastningsområdet. Synergi, hvor flere butikker tilsammen skaber større attraktivitet og trækker et større opland, kræver større nærhed, og spontane indkøb, hvor besøg i én butik fører til et køb i en anden butik, kræver, at butikkerne ligger helt tæt på hinanden. Kort sagt vil kombination af et besøg i en af de nye store udvalgswarebutikker med et besøg i bymidten eller aflastningscentret ofte være en bevidst handling, hvor bilen skal flyttes fra sted til sted.

I området ved Viborg Baneby planlægges der i forbindelse med en ny krydsning af jernbanen for et nyt Hærvejscenter, der også forventes at indeholde detailhandel. Butikskoncepterne i Hærvejscentret er endnu ikke afklaret, men et hovedgreb i helhedsplanen er høj tilgængelighed for alle trafikformer. Hærvejscenteret og butikker omkring gangforbindelsen over jernbanen kan være med til at rykke op-

levelsen af bymidten nærmere de nye udvalgswarebutikker, hvorved muligheden for synergieffekt forøges.

Hvor vil omsætningen til de nye butikker komme fra?

For at vurdere, hvor omsætningen til de nye butikker vil komme fra, er det simplest at forestille sig, at butikkerne bliver etableret nu. Dermed vurderes påvirkningen på den nuværende detailhandel. Under de forudsætninger vurderes det, at de nye store udvalgswarebutikker vil hente i størrelsesordenen 75 % af omsætningen fra butikkerne i Viborg by, ca. 5 % fra detailhandlen i kommunen i øvrigt og ca. 20 % i de omkringliggende kommuner.

Den store andel af omsætningen, som de nye butikker vurderes at ville hente i Viborg by, udtrykker, at der er et stort omsætningspotentiale i Viborg by, og da Viborg-borgerne bor tæt på vil de have større tilbøjelighed til at handle i de nye butikker end borgere, der bor længere væk.

I de enkelte handelsområder i Viborg by vurderes det, at de nye store udvalgswarebutikker vil hente 30 % af omsætningen fra bymidten, 45 % fra Viborg Vest og Nordvest og under 5 % fra de øvrige handelsområder i byen. De 30 % i bymidten svarer til 30 mio. kr. og en reduktion i bymidtens udvalgswareomsætning på 4 %. I Viborg Vest og Nordvest svarer de 45 % til 45 mio. kr. og en reduktion i områdenes omsætning på 22 %.

I de øvrige handelsområder i Viborg by svarer reduktionen på under 5 mio. kr. i områdenes omsætning til en reduktion på under 3 % af den samlede omsætning i de eksisterende udvalgswarebutikker.

I den øvrige del af Viborg Kommune svarer reduktionen på 5 % til 5 mio. kr. og en reduktion i omsætningen på under 3 % af den samlede omsætning i de eksisterende udvalgswarebutikker.

I nabokommunerne svarer de 20 % til 20 mio. kr. og en reduktion i omsætningen på under 1 % af den samlede omsætning i de eksisterende udvalgswarebutikker. Den begrænsede påvirkning i kommunerne omkring Viborg afspejler, at borgerne typisk vil have adgang til tilsvarende butikker, og derfor er det mindre sandsynligt, at der vil blive overflyttet større andele af handlen til de nye butikker i Viborg.

Hvad vil påvirke vurderingerne?

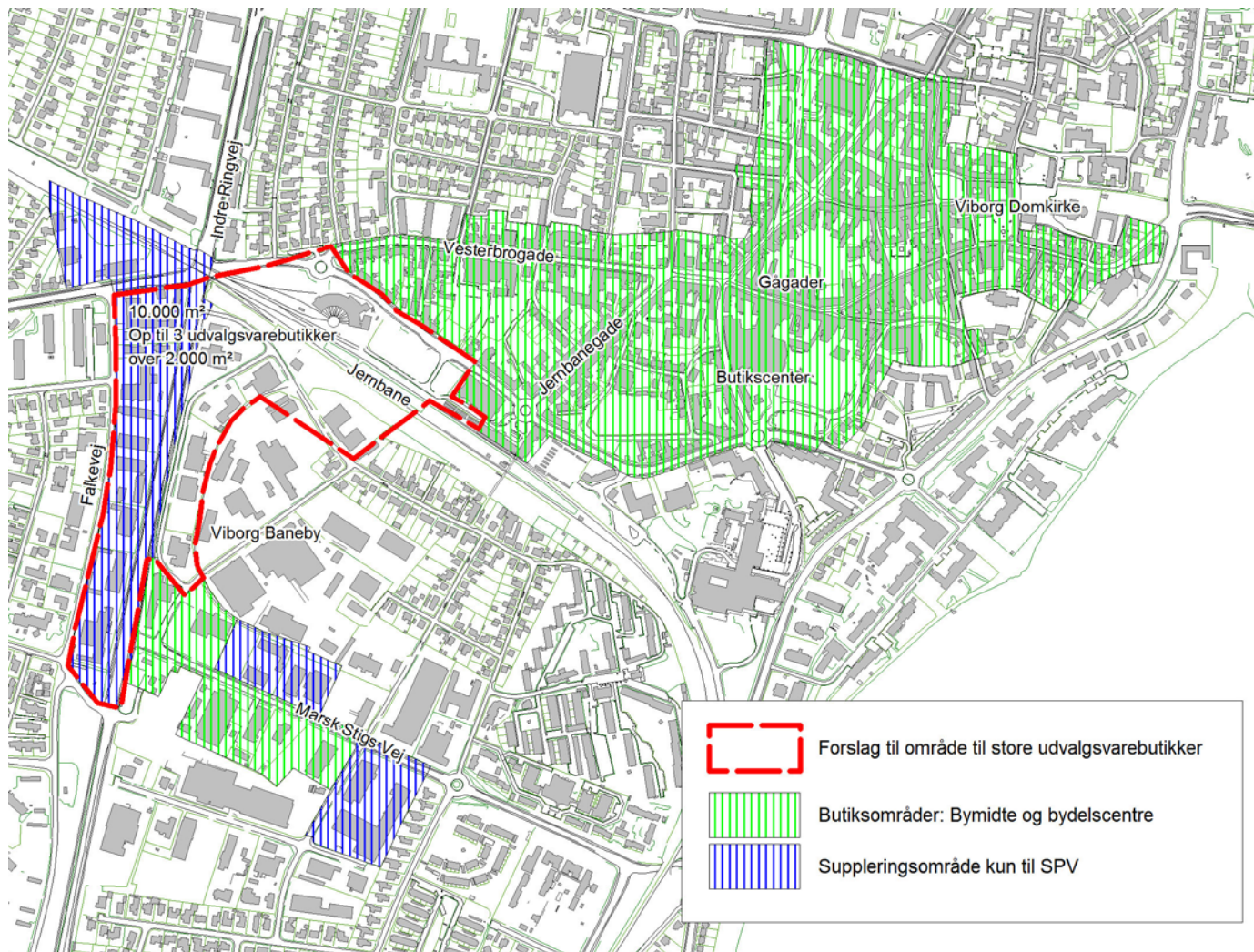
Det er vigtigt at være opmærksom på, at effektvurderingerne er et udtryk for gennemsnitsbetragtninger. Den faktiske effekt vil afhænge af, hvilke butikstyper, der bliver etableret, og hvor der er tilsvarende butikstyper, som vil blive konkurrenceudsat. Der er i vurderingsmetoden lagt en vægtning ind, som tager højde for, at de nye store udvalgswarebutikker sandsynligvis vil blive af en type, som konkur-

rerer mere med butikker, der typisk vil ligge i Viborg Vest og Nordvest, end med butikkerne i bymidten og i bydelscentre og lokalcentre.

Herudover vil påvirkningerne være afhængig af om, der bliver tale om helt nye butikker, der kommer til Viborg, eller om det er eksisterende butikker, der flytter til en ny beliggenhed. I vurderingen er det forudsat, at de nye store udvalgswarebutikker henter deres omsætning efter en statistisk fordeling i omkringliggende handelsområder. En flytning svarer til at den nye store udvalgswarebutik henter en stor del af omsætningen fra området, hvor den lå før.

Befolkningstilvæksten frem mod 2025 vil udligne omsætningsreduktionen

Ved udløbet af planperioden i 2025 forventes det, at Viborg Kommune vil få en vækst på ca. 4.700 indbyggere sammenlignet med 2013. Befolkningstilvæksten vil øge forbruget af udvalgsvarer med ca. 100 mio. kr., hvis der regnes med, at forbruget i de fysiske butikker i 2025 vil være det samme som i dag. Forbrugs-væksten fra de 4.700 personer svarer derfor stort set til omsætningsreduktionen, som en udvidelse med 10.000 m² medfører.



Bilag 1. Kort over forslag til område til store udvalgswarebutikker, bymidte, bydelscentre og områder til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.