

Redegørelse

Planlægning for udvidelse af aflastningscenter ved Holstebrovej i Viborg og for udvalgswarebutikker over 2.000 m² jf. lov om frikommuner



VIBORG
KOMMUNE

Redegørelse

Planlægning af udvidelse af aflastningscenter ved Holstebrovej og for udvalgswarebutikker over 2.000 m² i Viborg

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	3
1. INDLEDNING	5
1.1. Lovgrundlag	5
1.2 Proces.....	5
2. NUVÆRENDE FORHOLD	6
2.1 Området ved det nuværende aflastningscenter	6
2.2 Området ved den nuværende bymidte og Viborg Baneby	6
2.3 Nuværende planforhold - aflastningscenter	7
2.4 Nuværende planforhold – Udvalgswarebutikker Viborg Baneby	10
3. FORSØGSBESKRIVELSE	11
3.1 Ændring af aflastningscenterets afgrænsning.....	12
3.2 Udvidelse af detailhandelsareal i aflastningscenteret	13
3.3 Udvalgswarebutikker over 2.000 m ² i aflastningscenteret	13
3.4 Udvalgswarebutikker over 2.000 m ² i Viborg Baneby	14
4. VURDERING AF KONSEKVENSER	14
4.1 Arealbehov til detailhandel	15
4.2 Konsekvenser - Udvidelse af aflastningscenter med store udvalgswarebutikker.....	16
4.3 Konsekvenser – udvalgswarebutikker Viborg Baneby.....	17
4.4 Vurdering af samlede konsekvenser – udvalgswarebutikker over 2.000 m ²	18

Redegørelsen er udarbejdet af Viborg Kommune

Offentlig høring

Viborg Byråd offentliggør hermed i overensstemmelse med lov om frikommuner § 21 redegørelse for frikommuneforsøg omfatter af lov om frikommuner § § 19 og 20.

fra den 9. juli til den 2. september 2013.

Bemærkninger og indsigelser til redegørelsen skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 2. september 2013. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

1. INDLEDNING

1.1. Lovgrundlag

Viborg Kommune er frikommune.

Ifølge lov om frikommuner § 19 kan miljøministeren og økonomi- og indenrigsministeren godkende frikommuneforsøg, hvorefter byrådet i Viborg Kommune kan fravige størrelsesbegrænsningen af aflastningsområder, så afgrænsningen og det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i aflastningsområdet ved Holstebrovej i Viborg kan udvides.

Ifølge lov om frikommuner § 20 kan miljøministeren og økonomi- og indenrigsministeren godkende frikommuneforsøg, hvorefter byrådet i Viborg kan fravige planlovens grænser for udvalgswarebutikkers bruttoetageareal, så Byrådet kan fastsætte grænser for butiksstørrelser for udvalgswarebutikker, som overstiger 2.000 m² i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder.

Ifølge lov om frikommuner § 21 er godkendelsen af forsøg efter §§ 19 og 20 betinget af, at Viborg Byråd udarbejder en redegørelse med en samlet konkret forsøgsbeskrivelse for anvendelsen af §§ 19 og 20. Redegørelsen skal indeholde en vurdering af konsekvenserne for detailhandelen i bymidten, oplandsbyer og nabokommuner.

1.2 Proces

Viborg Byråd har besluttet at udvide aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg og give mulighed for udvalgswarebutikker på over 2.000 m².

Viborg Byråd har besluttet, at der skal planlægges for en udvidelse af butiksområdet Viborg bymidte, og der skal planlægges for et mindre antal store udvalgswarebutikker i den udvidede bymidte. Udvidelsen af bymidten forventes gennemført som frikommuneforsøg efter planlovens forsøgsbestemmelser og er ikke omfattet af denne redegørelse.

Efter lov om frikommuner skal der udarbejdes en redegørelse med en samlet forsøgsbeskrivelse af udvidelsen af aflastningscenteret og planlægningen for udvalgswarebutikker over 2.000 m². Redegørelsen skal i offentlig høring i mindst 8 uger.

Hvis en nabokommune kommer med skriftlig indsigelse mod frikommuneforsøgene eller dele heraf inden udløb af høringsperioden, skal parterne drøfte sagen med henblik på at opnå enighed.

Hvis der ikke kan opnås enighed inden for 4 uger efter høringsfristens udløb, kan Viborg Kommune forelægge redegørelsen for miljøministeren og økonomi- og indenrigsministeren, der herefter skal beslutte, om forsøg kan iværksættes, om en godkendelse forudsætter vilkår eller ændringer af det konkrete forsøg, eller om forsøget skal afvises.

Når forsøgene er godkendt, kan Viborg Kommune Byråd vedtage kommuneplantillæg og lokalplaner.

Kommuneplantillæg og lokalplaner for frikommuneforsøg efter lov om frikommuner, §§ 19 og 20 må ikke regulere andre forhold end dem, der er nødvendige for at realisere de forsøg, der er omfattet af den pågældende forsøgsgodkendelse.

Lokalplaner og kommuneplantillæg for forsøg efter §§ 19 og 20 bortfalder, hvis de ikke er udnyttet senest et år efter frikommuneforsøgets afslutning dvs. den 31. december 2016. Hvis planerne er delvist udnyttet, bortfalder de dele, der ikke er udnyttet.

2. NUVÆRENDE FORHOLD

2.1 Området ved det nuværende aflastningscenter

Frikommuneforsøgene omfatter en udvidelse af det eksisterende aflastningscenter ved Holstebrovej i Viborg samt planlægning for udvalgswarebutikker over 2.000 m² i det eksisterende og i det udvidede aflastningscenter.

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.

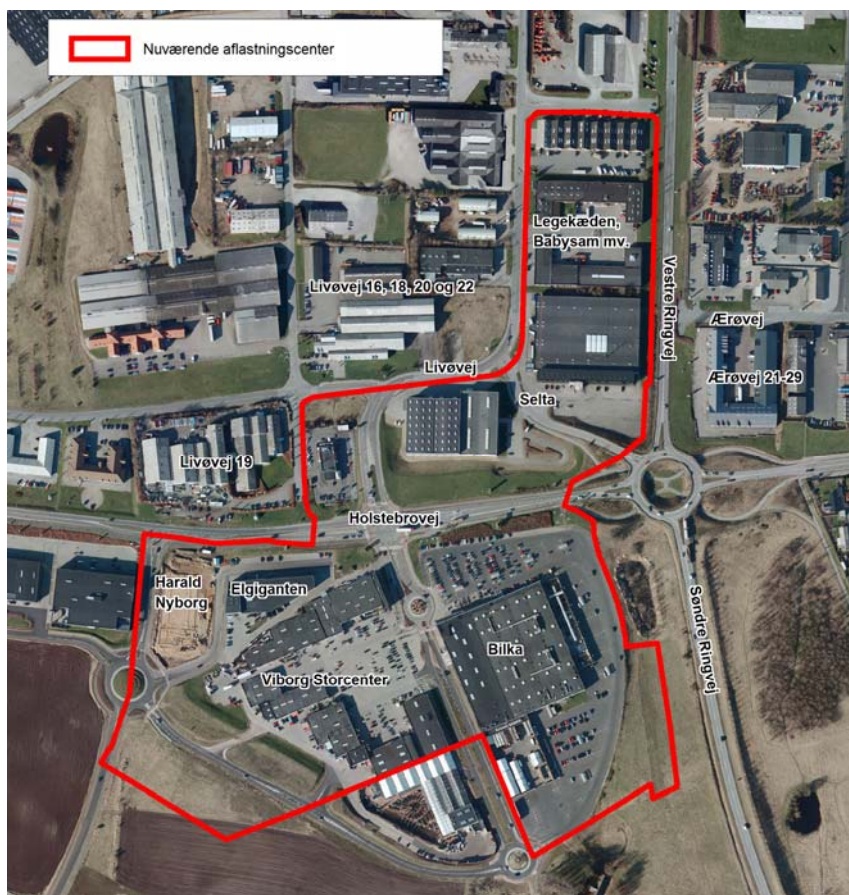
Den nuværende detailhandelsramme er 46.275 m² bruttoetageareal til detailhandel. Detailhandelsrammen er disponeret i lokalplan nr. 396 for et butiksområde ved Holstebrovej i Viborg.

Den sydlige del af aflastningscenteret omfatter Bilka, Viborg Storcenter, Harald Nyborg og Elgiganten. Den nordlige del af aflastningscenteret 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 Selta (en større møbelforretning) samt tre udvalgswarebutikker.

De tilgrænsende ejendomme nord for Holstebrovej anvendes til center-erhverv, erhverv eller detailhandel med særlig pladskrævende varer.

Vest for Viborg Storcenter ligger Center Vest, hvor der ligger flere butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer.

Aflastningscenteret afgrænses mod syd af vejreservationen til rute 26.



2.2 Området ved den nuværende bymidte og Viborg Baneby

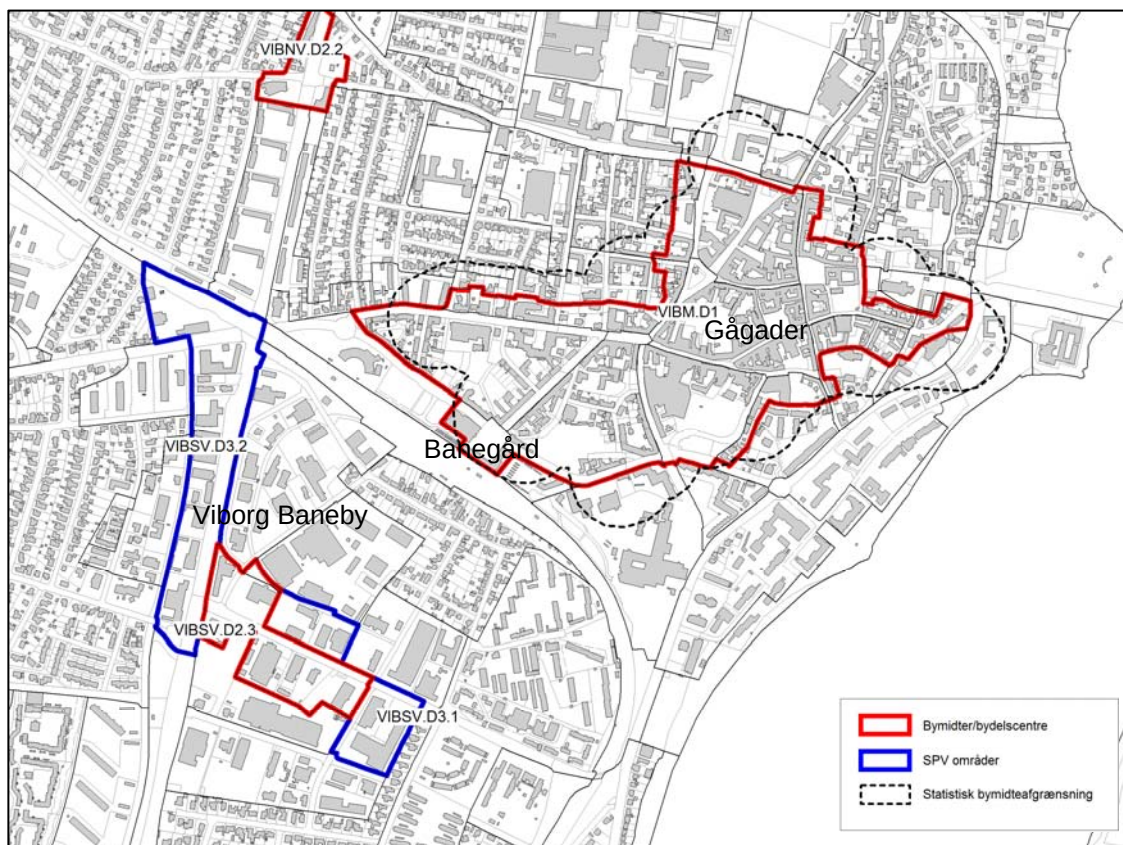
Kommuneplanens nuværende butiksområde Viborg bymidte omfatter den centrale del af Viborg midtby – herunder en del af den historiske bymidte. Butikkerne ligger primært samlet omkring gågadenettet i den østlige del af bymidten, men der er også butikker omkring Vesterbrogade mod vest og Jernbanegade, der forbinder gågaderne med Banegårdspladsen.

Inden for bymidtens nuværende afgrænsning er der på grund af bygningsstruktur og trafikale forhold kun få muligheder for at indpasse nye butikker over 500-1000 m².

Området syd for jernbanen er et erhvervsområde fra 1960'erne, der er under omdannelse. Viborg Byråd har vedtaget en helhedsplan for Viborg Baneby, som skal danne grundlag for omdannelsen af området.

Viborg Baneby skal være en levende, banebrydende og bæredygtig bydel, og sammenhængen mellem Viborg Baneby og den nuværende midtby er et bærende element i helhedsplanen.

Byrådet ønsker derfor at udvide butiksområdet Viborg bymidte med et område omkring og syd for jernbanen – den nordlige og vestlige del af Viborg Baneby.



2.3 Nuværende planforhold - aflastningscenter

Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

Det nuværende aflastningscenter er omfattet af kommuneplanens rammeområde VIBV.C3.01, der er udlagt til centererhverv.

Aflastningscenteret er desuden omfattet af kommuneplanens retningslinje 2 om detailhandel – butiksområde VIBV.D2.1 - aflastningscenter. Der er mulighed for i alt 46.275 m² detailhandel i form af udvalgswarebutikker på op til 2.000 m² og dagligvarebutikker på op til 3.500 m².

Der er ikke detailhandelsramme ramme til ny lokalplanlægning, men der er mulighed for at etablere ca. 6.770 m² ny detailhandel inden for gældende lokalplanlægning.

De tilgrænsende ejendomme er omfattet af følgende planlægning:

Livøvej 19 er omfattet af kommuneplanens rammeområde VIBV.C3.03, der er udlagt til centererhverv. Ifølge retningslinje 2 om detailhandel er ejendommen endvidere omfattet af butiksområde VIBV.D3.1 - suppleringsområde alene til særlig pladskrævende varer.

Livøvej 16, 18, 20 og 22 er omfattet af kommuneplanens rammeområde VIBV.E1.01, der er udlagt til lettere erhverv. Disse ejendomme er ikke omfattet af kommuneplanens retningslinje 2 om detailhandel.

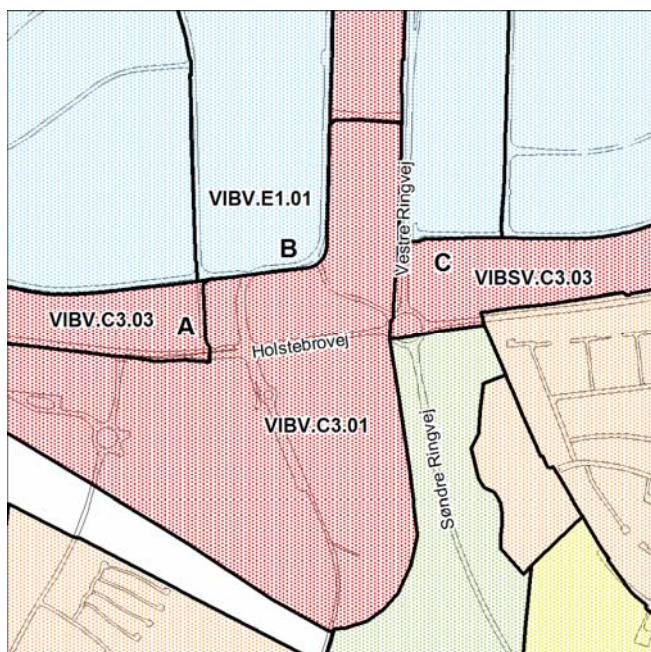
Ærøvej 21-29 er omfattet af kommuneplanens rammeområde VIBSV.C3.03, der er udlagt til centererhverv. Ifølge retningslinje 2 om detailhandel er ejendommen endvidere omfattet af butiksområde VIBV.D3.3 - suppleringsområde alene til særlig pladskrævende varer.

Placering af ejendomme til udvidelse af aflastningscenteret

A Livøvej 19

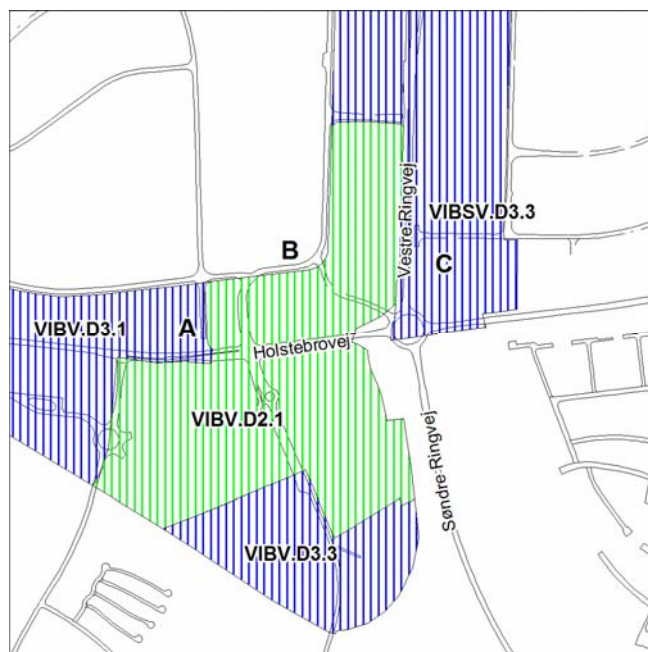
B Livøvej 16, 18, 20 og 22

C Ærøvej 21-29



Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune



Butiksområder

Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

Det nuværende aflastningscenter er omfattet af lokalplan nr. 396 for et butiksområde ved Holstebrovej i Viborg. Området er udlagt til butiksområde, og lokalplanen disponerer den samlede ramme til detailhandel inden for aflastningscenteret.

Der er en uudnyttet ramme til ny detailhandel på ca. 6.770 m². Der er pt. flere igangværende byggesager i området, hvorved størstedelen af detailhandelsrammen vil blive anvendt.

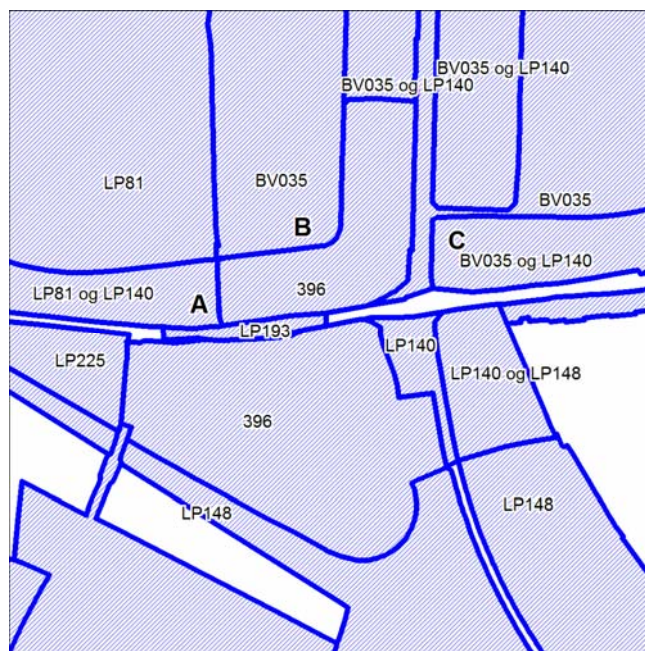
Lokalplanen fastlægger en række byggemuligheder, der dog ikke alle kan udnyttes til detailhandel, da byggemuligheden er væsentlig højere end detailhandelsrammen.

Lokalplanen fastsætter, at der inden for aflastningscenteret ikke kan placeres butikker med et bruttoetageareal under 500 m², og der kan ikke etableres udvalgswarebutikker med særlig pladskrævende varer. Der kan ikke etableres dagligvarehandel nord for Holstebrovej, og der kan kun etableres begrænset ny dagligvarehandel syd for Holstebrovej.

Livøvej 16, 18, 20 og 22 og Ærøvej 21-29 er omfattet af byplanvedtægt nr. 35 og er udlagt til erhvervsformål. Der er ikke mulighed for detailhandel, dog kan Byrådet tillade forretningsvirksomhed i tilknytning til værksteder.

Livøvej 19 er omfattet af lokalplan nr. 81 og er udlagt til erhvervsformål. Der er mulighed for detailhandel i tilknytning til værksteder.

Ærøvej 21-29 og Livøvej 19 er endvidere omfattet af lokalplan nr. 140, der alene regulerer skiltning og grønne forarealer.



Gældende lokalplaner

2.4 Nuværende planforhold – Udvalgswarebutikker Viborg Baneby

Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

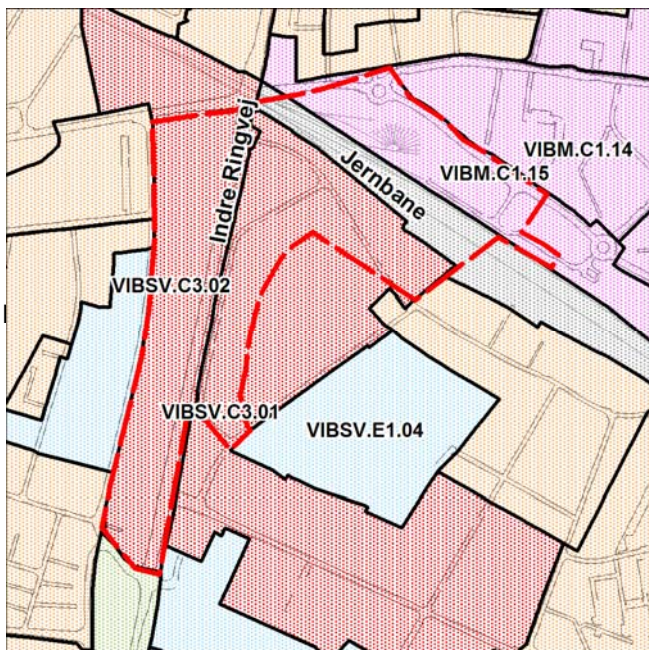
Den nuværende bymidte er udlagt til centerformål og omfattet af række rammeområder, der regulerer bebyggelse og anvendelse.

Størstedelen af bymidten er desuden omfattet af kommuneplanens retningslinje 2 om detailhandel – butiksområde VIBM.D1 – Viborg bymidte. Der er mulighed for i alt 90.000 m² detailhandel i form af udvalgswarebutikker på op til 2.000 m² og dagligvarebutikker på op til 3.500.

Der er i butiksområde VIBM.D1 detailhandelsramme til ny lokalplanlægning på 8.500 m². Inden for gældende lokalplaner er der udlagt ramme til ca. 26.900 m² ny detailhandel, der endnu ikke er etableret.

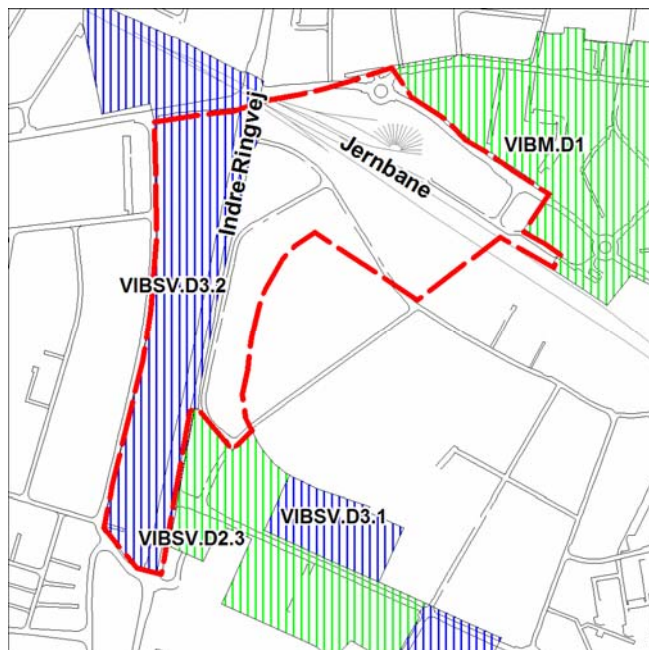
Området syd for jernbanen er udlagt til centererhverv.

Området vest for Indre Ringvej er desuden omfattet af kommuneplanens retningslinje 2 om detailhandel – suppleringsområde VIBSV.D3.2 – suppleringsområde til særlig pladskrævende varer.



Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune



Butiksområder

Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

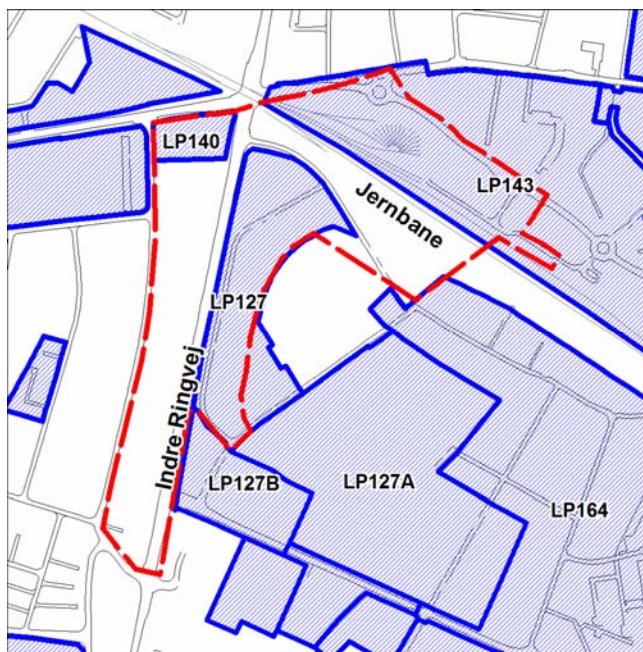
Lokalplaner

Den nuværende bymidte er omfattet af en række lokalplaner.

Området langs banen – nord for banen – er omfattet af lokalplan nr. 143 og er udlagt til center og kulturformål.

Området syd for banen – langs Indre Ringvej – er omfattet af lokalplan nr. 127 for et erhvervsområde ved Marsk Stigs Vej og er udlagt til suppleringsområde og centerformål.

Området vest for Indre Ringvej er ikke omfattet af lokalplaner, dog er Holstebrovej 1 omfattet af lokalplan nr. 140, der alene regulerer skiltning og grønne forarealer.



Gældende lokalplaner

Helhedsplan for Viborg Baneby

Området syd for jernbanen er omfattet af Helhedsplan for Viborg Baneby og forventes omdannet fra erhverv til blandede byformål.

Lokalplanerne for området inden for Viborg Baneby forventes ændret inden for de kommende år i overensstemmelse med helhedsplanen.

Helhedsplanen kan ses på viborg.dk

 Område til store udvalgswarebutikker

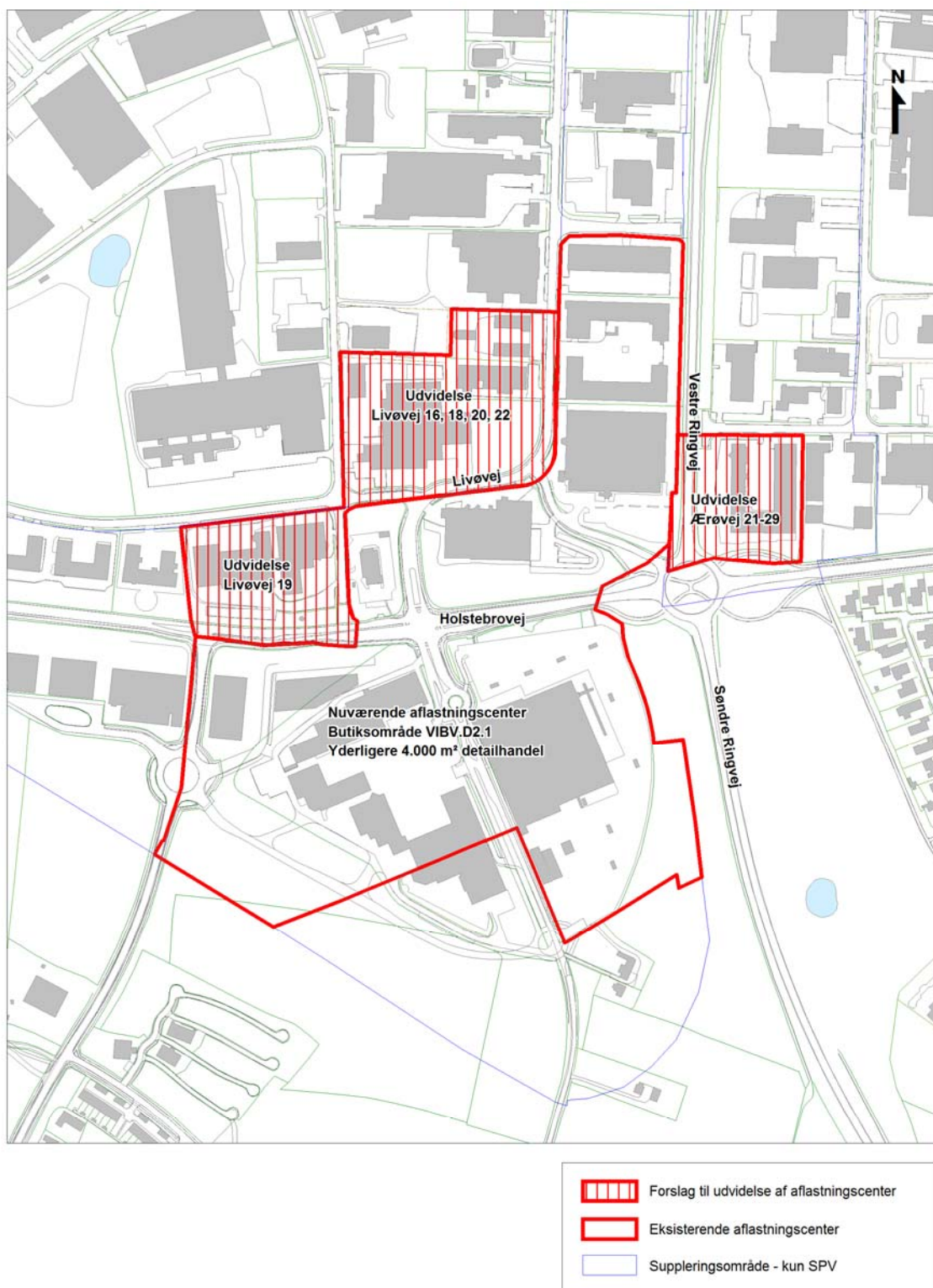


3. FORSØGSBESKRIVELSE

3.1 Ændring af aflastningscenterets afgrænsning

Viborg Byråd ønsker at udvide aflastningscenteret med følgende tilgrænsende ejendomme: Livøvej 16, 18, 19, 20-22 og Ærøvej 21-29.

Udvidelsen udlægges alene til udvalgswarebutikker over 2.000 m², og der gives ikke mulighed for dagligvarebutikker eller udvalgswarebutikker med særlig pladskrævende varer



Begrundelsen for udvidelsen er:

- Der er inden for det nuværende aflastningscenter kun begrænset mulighed for at indpasse nye store udvalgswarebutikker.
- Der vil inden for det nuværende aflastningscenter primært kunne planlægges for store udvalgswarebutikker i form af udvidelse af eksisterende butikker.
- Ejendommene grænser op til det eksisterende aflastningscenter og opleves som en naturlig udvidelse af dette.
- Ejendommene ved Livøvej er velbeliggende i forhold til infrastruktur og har god tilgængelighed for alle, herunder kollektiv trafik.
- Ejendommene er pga. størrelsen og beliggenheden velegnede til større butiksenheder.

Ejendommene ligger i umiddelbart tilknytning til det eksisterende aflastningscenter såvel visuelt som i forhold til infrastruktur. Ved at inddrage disse ejendomme til detailhandel, vil der opstå et mere helhedsorienteret aflastningscenter, hvor der vil være en bedre balance mellem detailhandel nord og syd for Holstebrovej, og hvor der kan opnås et helhedsorienteret udtryk med et sammenhængende arkitektonisk udtryk og en bymæssig karakter.

Ejendommene har desuden en størrelse og form, der gør dem velegnede til større butiksenheder. Beliggenhed, der gør dem velegnede til detailhandel, hvor de præsentable butiksfacader kan orienteres mod Holstebrovej, Livøvej og Vestre Ringvej.

3.2 Udvidelse af detailhandelsareal i aflastningscenteret

Viborg Byråd ønsker at øge den samlede ramme til detailhandel i aflastningscenteret med 20.000 m² svarende til en samlet detailhandelsramme på 66.275 m².

Udvidelsen kan alene anvendes til udvalgswarebutikker over 2.000 m². Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 10.000 m².

Udvidelsen fordeles, så 4.000 m² detailhandel kan etableres inden for det eksisterende aflastningscenter, hvor der kan skabes grundlag for udvidelse af eksisterende butikker og/eller nybyggeri.

De resterende 16.000 m² detailhandel udlægges i det udvidede aflastningscenteret som beskrevet i pkt. 3.1.

3.3 Udvalgswarebutikker over 2.000 m² i aflastningscenteret

Forøgelsen af detailhandelsrammen med 20.000 m² kan alene anvendes til udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 10.000 m², men vil ved lokalplanlægning blive tilpasset grundstørrelser, så der er den fornødne plads til parkering, vareindlevering og lign.

De 4.000 m² ny detailhandel inden for det nuværende aflastningscenter kan anvendes til udvidelse af eksisterende butikker og nye butikker. Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med lokalplan nr. 396, hvorved byggefelternes udformning, mulighed for placering af parkering mv. begrænser den maksimale butiksstørrelse. Der forventes planlagt for butikker på op til 3.000 m².

Viborg Kommune forventer at planlægge for højst 4 udvalgswarebutikker over 2.000 m² inden for det nuværende aflastningscenter. – primært i form af udvidelse af eksisterende butikker.

De 16.000 m² detailhandel inden for det udvidede aflastningscenter kan udlægges til større butiksenheder – afhængig af grundstørrelser, etageantal, placering af parkeringspladser mv. Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 10.000 m².

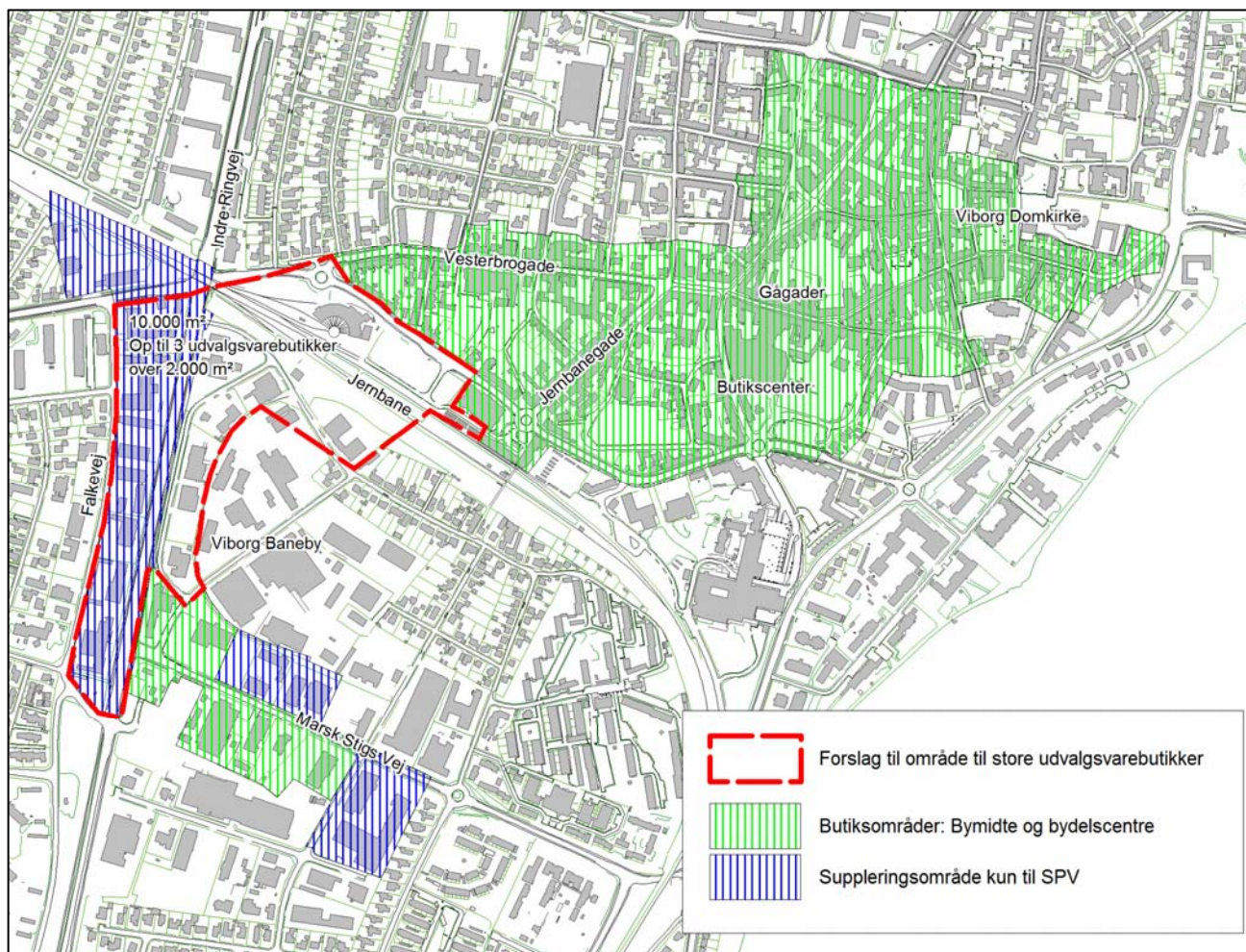
Viborg Kommune forventer at planlægge for højst 7 butikker over 2.000 m² i det udvidede aflastningscenter.

3.4 Udvalgswarebutikker over 2.000 m² i Viborg Baneby

Viborg Byråd ønsker at planlægge for op til 3 udvalgswarebutikker over 2.000 m² i den nordlige og vestlige del af Viborg Baneby. Den samlede ramme til detailhandel i form af store udvalgswarebutikker forventes fastsat til højst 10.000 m².

De store udvalgswarebutikker kan placeres i et område omkring jernbanen – nærmest den nuværende midtby - samt i et område omkring Indre Ringvej – afgrænset af Falkevej mod vest.

Butikkerne vil ligge inden for en udvidelse af butiksområdet Viborg bymidte, der forventes gennemført som frikommuneforsøg efter planlovens forsøgsbestemmelser. Selve udvidelsen er ikke omfattet af denne redegørelse.



4. VURDERING AF KONSEKVENSER

4.1 Arealbehov til detailhandel

Viborg Byråd har fået udarbejdet en detailhandelsanalyse, der kan ses på www.viborg.dk. Den indeholder en butiksanalyse og en analyse af forbrugsudvikling og behov.

Det fremgår af analysen, at arealbehovet for ny detailhandel i Viborg Kommune i 2024 kan variere fra et areal, der er ca. 3.000 m² mindre end i dag til en forøgelse af butiksarealet med ca. 56.000 m² detailhandel.

Arealbehovet er beregnet på baggrund af en række forudsætninger, herunder en befolkningstilvækst på ca. 4.700 indbyggere indtil 2024.

Det mindste arealbehov på – 3.000 m² er baseret på, at

- den økonomiske krise fortsætter i mange år endnu
- Viborg Kommune fastholder andelen af dagligvarer og beklædning på det nuværende niveau, og at der tabes andele på øvrige udvalgsvarer til de omkringliggende kommuner,
- internethandlen vokser kraftigt og tager større andele fra de fysiske butikker i 2024

Arealbehovet på 56.000 m² er baseret på, at

- forbruget igen vil vokse og i 2024 nå niveauet fra 2007-2008,
- væksten i internethandlen bliver mindre markant og i mindre grad vil tage andele fra de fysiske butikker,
- detailhandelen i Viborg Kommune styrkes og øger andelen over for konkurrerende handelscentre inden for udvalgsvarer samt fastholder andelen inden for dagligvarer.

Det fremgår, at det største arealbehov forventes at ville være i Viborg by – særligt i Viborg bymidte og i aflastningscenteret ved Holstebrovej.

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

Modsat er der ikke taget højde for, at der er behov for en omfordeling af butiksarealer, hvor nogle butikker lukker, mens der etableres nye butiksarealer andre steder fx for at udvide eller flytte butikken og derved opnå en større butik med et tidssvarende butiks-koncept og en tidssvarende indretning.



4.2 Konsekvenser - Udvidelse af aflastningscenter med store udvalgswarebutikker

Som bilag til detailhandelsanalysen indgår en vurdering af effekter ved en udvidelse af aflastningscenteret i Viborg med 20.000 m² detailhandelsareal.

En udvidelse med 20.000 m² detailhandelsareal forventes at ville svare til en omsætning på ca. 400 mio. kr. pr. år svarende til ca. 20 % af den samlede nuværende udvalgswareomsætning i Viborg Kommune.

Denne omsætning vil – beregnet ud fra omsætningen i 2012 – medføre en reduktion i omsætningen andre steder.

Det vurderes, at ca. 70 % af omsætningen i butikkerne vil komme fra Viborg by, 10 % fra Viborg Kommune i øvrigt og 20 % fra de omkringliggende kommuner. 35-40 % af omsætningen vil komme fra butikkerne i Viborg bymidte.

Den samlede detailhandelsomsætning i Viborg Kommune forventes således øget med 20 % af 400 mio. kr. svarende til ca. 80 mio. kr.

Nye butikker vil have konsekvenser for omsætningen i de eksisterende butikker i og omkring Viborg Kommune.

Med en udvidelse på 20.000 m² viser beregninger, at udvalgswareomsætningen i butikkerne i det nuværende aflastningscenter vil blive reduceret med ca. 35-40 %. I Viborg bymidte er det beregnet, at ca. 20 % af omsætningen i den eksisterende detailhandel vil blive overført til de nye butikker i aflastningscenteret. I Viborg Kommune uden for Viborg by forventes omsætningsreduktionen i den eksisterende detailhandel at udgøre 10-15 % af omsætningen i 2012. I nabokommunerne forventes den overførte omsætning til de nye butikker i aflastningscentret at udgøre ca. 2 % af den nuværende omsætning. Ændringerne i omsætning vil således primært berøre butikker i Viborg Kommune.

Omsætningstab for andre butikker i Viborg Kommune vil delvist blive udjævnet af befolkningstilvæksten. Indtil 2025 forventes der 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 udvalgswarehandel i de øvrige byer i Viborg Kommune. Der er ligeledes kun begrænset udvalgswarehandel 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 ny butikker vil falde jo større afstand, der er til butikkerne.

De faktiske effekter vil i høj grad afhænge af, hvilke konkrete butikstyper, brancher og butiksstørrelser, der bliver etableret og hvorvidt de andre detailhandelsområder, byer og kommuner har butikstyper, der vil blive udsat for øget konkurrence.

Hvis der etableres butikker, der ikke er i direkte konkurrence med butikkerne i Viborg bymidte, vil det have mindre konsekvenser for bymidten. Størrelsen af butikkerne i et udvidet aflastningscenter har væsentlig

betydning i forhold til konkurrencen. Hvis der alene planlægges for og etableres store udvalgswarebutikker, der ikke kan indpasses i bymidten, så vil brancheoverlappet mellem bymidten og aflastningscenteret være mindre.

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

Når der alene planlægges for store udvalgswarebutikker, er det sandsynligt, at en del af de store butikker vil blive anvendt til køkkenbutikker og møbelbutikker, der tidligere kunne indplaceres i områder til særlig pladskrævende varer. Disse butikker ligger derfor ikke placeret i bymidten eller bydelscentre men i oftest i decentrale suppleringsområder i tilknytning til erhverv. Flytning af disse butikker til aflastningscenteret forventes derfor ikke at få større betydning for detailhandelen i Viborg bymidte, bydelscentre, oplandsbyer eller i nabokommuner.

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 udvalgswarehandel, og der er kun få steder mulighed for at indpasse udvalgswarebutikker over 1.000 m².

Ved at fastsætte, at nye udvalgswarebutikker i aflastningscenteret skal være over 2.000 m² forventes det, at omsætningstab i Viborg bymidte, bydelscentre i Viborg og oplandsbyer minimeres.

4.3 Konsekvenser – udvalgswarebutikker Viborg Baneby

Som baggrund af detailhandelsanalysen er der udarbejdet en vurdering af effekter ved etablering af op til 10.000 m² detailhandel i form af op til 3 udvalgswarebutikker over 2.000 m² i en udvidelse af Viborg bymidte i den nordlige og vestlige del af Viborg Baneby.

Vurderingen tager udgangspunkt i, at butikkerne etableres nu – dvs., hvordan butikkerne vil påvirke den nuværende detailhandel. Dette er den mest realistiske vurdering, da butikkerne jf. lov om frikommuner skal være påbegyndt etableret senest den 31. december 2016.

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 (som fx Elgiganten og Jysk) og 2 butikker på hver 4.000 m² med en lavere arealintensitet som fx møbelforretninger. 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 ca. 100 mio. kr.

Det vurderes, at op til 3 nye udvalgswarebutikker på over 2.000 m² vil hente ca. 75 % af omsætningen fra butikkerne i Viborg by, ca. 5 % fra detailhandelen i kommunen i øvrigt og ca. 20 % af deres omsætning fra 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 ca. 30 % af omsætningen fra bymidten, ca. 45 % fra Viborg Vest og Nordvest (herunder aflastningscenteret ved Holstebrovej) og under 5 % fra de øvrige handelsområder i byen.

De 30 % i bymidten svarer til en omsætning på ca. 30 mio. kr. og en reduktion i bymidtens udvalgswareomsætning på ca. 4 %. I Viborg Vest og Nordvest svarer de 45 % til 45 mio. kr. og en reduktion i områdernes omsætning på ca. 22 %.

I de øvrige handelsområder i Viborg by svarer reduktionen på under 5 mio. kr. i områdernes 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.

4.4 Vurdering af samlede konsekvenser – udvalgswarebutikker over 2.000 m²

Der planlægges for op til 20.000 m² detailhandel til store udvalgswarebutikker i en udvidelse af aflastningscenteret og op til 10.000 m² til store udvalgswarebutikken i en udvidelse af Viborg bymidte.

Hvis samtlige 30.000 m² detailhandel udnyttes til udvalgswarebutikker over 2.000 m², så vil det betyde, at omsætningen i butikkerne i Viborg bymidte reduceres med ca. 24 %, omsætningen i butikkerne i Viborg Kommune i øvrigt reduceres med ca. 15 %, og omsætningen i nabokommunerne reduceres med 2-3 %.

Realiseringen af udvalgswarebutikker over 2.000 m² skal imidlertid være påbegyndt senest den 31. december 2016.

Det fremgår af detailhandelsanalysens, at der indtil 2024 er behov for op til 56.000 m² ny detailhandel i Viborg Kommune.

Det vurderes på baggrund af detailhandelsanalysens vurdering af behov inden for de kommende 11 år, at det ikke er realistisk, at der inden udgangen af 2016 er påbegyndt etablering af samtlige 30.000 m² detailhandel til store udvalgswarebutikker. Den reelle indvirkning vurderes derfor at være mindre.

