

Bilag nr. 3: Notat med behandling af høringssvar**Forslag til tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2013- 2025 - Udvidelse af Butiksområde i Viborg Bymidte**

Forslag til tillæg nr. 24 har været i offentlig høring fra den 7. maj til den 1. juli 2015.

Høringssvar

I offentlighedsperioden er der kommet 6 høringssvar fra følgende:

Nr.	Afsender <i>(indskriv navn, adresse, postnr. og by samt mail)</i>	Dato for modtagelse
(1)	Calum A/S v/ Planchef Finn Nygaard Vestre Havnepromenade 21 9000 Aalborg	09.04.15
(2)	Peter Wulff pw@wulffjakobsen.dk	08.05.15
(3)	Benny Tolstrup, Viborg Bolig- & Erhvervsudlejning, Farvervej 39, 8800 Viborg	26.06.15
(4)	Advokatfirmaet Jakobsen Sct. Mathias Gade 66A 1 th 8800 Viborg (JJ@advokatjakobsen.dk)	29.06.15
(5)	Bach Gruppen A/S, Fabrikvej 12, 1 sal 8800 Viborg (os@bachgruppen.dk) (infor@bachgruppen.dk)	08.07.15
(6)	Mikkel Åris Quattro Arkitekter A/S Brovej 20 A 8800 Viborg maa@quattro-as.dk	18.06.15

Nr.	Afsender	Resume	Forvaltningens bemærkninger
1	Calum A/S v/ Planchef Finn Nygaard Vestre Havnepromenade 21 9000 Aalborg	Nævner at der hidtil har været et planlægningsmæssigt ønske om, at der på den tidligere Vestas grund blev etableret en større dagligvarebutik. Med den fremtidige dagligvareforsyning i området, der nu med tillægget åbnes mulighed for, er tilbagemeldingerne fra dagligvarekæderne, at der ikke synes at være et marked for en stor dagligvarebutik på Vestas-grunden længere. Ønsker derfor at blive sidestillet med de øvrige etableringer i Banebyen med mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 1000 m².	Område C omfatter det eksisterende bydelscenter ved Mark Stigs Vej, der i dag rummer dagligvarebutikkerne Lidle og Rema1000, der begge har en størrelse på ca. 1.000 m². I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget er der udarbejdet en detailhandelsanalyse, samt en vurdering af effekter af frikommuneforsøg. Vurdering af effekter er i hovedtræk udarbejdet på baggrund af de principper for udvidelse af Viborg bymidte, som indgår i tillæg nr. 24. Det vurderes at en udvidelse af bymidtens dagligvarehandel som udgangspunkt vil have en lokal effekt, da dagligvarer typisk handles hyppigt og lokalt. Det vurderes, at i størrelsesordenen 90 % af omsætningen i de nye dagligvarebutikker vil blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker i Viborg by. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 8-10 % i dagligvarebutikkerne i Viborg by. En lille del af omsætningen i de nye butikker, ca. 5-10 %, vurderes at blive hentet fra oplandsbyerne og effekten for nabokommunerne vurderes at være ubetydelig. En større dagligvarebutik vil dog hente omsætning fra et større opland. For at begrænse den lokale påvirkningen anbefaler forvaltningen, at man fastholder at butiksstørrelsen for dagligvarebutikker i område C er 0-500 m² og 2.000 m²-3.500 m². Forvaltningen foreslår dermed, at ønsket om at give mulighed for flere butikker på 1.000 m² i område C, ikke imødekommes.
2	Ejendomsmægler Peter Wulff pw@wulffjakobsen.dk	Ønsker at ejendommen Falkevej 23 (Sølvstengrunden) kan anvendes til detailhandel og boliger. Der er behov for ca. 50% erhverv til detailhandel og 50% til boliger. Påpeger at det er afgørende, at minimum 2.000 m² kan anvendes til dagligvarehandel. Dagligvarehandlen har betydning for understøttelse af den resterende detailhandel i projektet. I medsendte skitseforslag for Falkevej 23, anføres ca. 8.000 m² detailhandel herunder 2.000 m²	Ejendommen Falkevej 23 er i tillæg nr. 24 placeret i område B1, der omfatter de nuværende erhvervsjendomme langs Falkevej – vest for Indre Ringvej. Området er pt. udlagt til detailhandel med særlig pladskrævende varer fx byggemarkeder og bilhandel. Området er den del af den udvidede bymidte, der ligger længst fra Viborg bymidte. Det vurderes, at området er velegnet til store udvalgswarebutikker over 2.000 m² pga. bygningsstrukturen samt den trafikale tilgængelighed. Pga. afstanden til bymidten gives der ikke mulighed for anden detailhandel. Der kan i område A og B i alt etableres op til tre store

		dagligvarehandel udvalgswarebutikker (2.000 – 4.000 m²) indtil 1. juli 2018. Efter 1. juli 2018 kan der således ikke etableres ny detailhandel i område B1. I området er der kun mulighed for at etablere store udvalgsvarer dvs. 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. Der gives i område A og B i alt mulighed for 10.000 m² ny detailhandel. Der er ikke mulighed for at etablere dagligvarehandel område B1. Dagligvarebutikker kan kun placeres i område A, C og D, - områderne omkring Viborg station, den fremtidige banebro, hærvejen og bydelscentret ved Mark Stigs Vej. I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget er der udarbejdet en detailhandelsanalyse, samt en vurdering af effekter af frikommuneforsøg. Vurdering af effekter er i hovedtræk udarbejdet på baggrund af de principper for udvidelse af Viborg bymidte, som indgår i tillæg nr. 24. Det vurderes at en udvidelse af bymidtens dagligvarehandel som udgangspunkt vil have en lokal effekt, da dagligvarer typisk handles hyppigt og lokalt. Det vurderes, at i størrelsesordenen 90 % af omsætningen i de nye dagligvarebutikker vil blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker i Viborg by. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 8-10 % i dagligvarebutikkerne i Viborg by. En lille del af omsætningen i de nye butikker, ca. 5-10 %, vurderes at blive hentet fra oplandsbyerne og effekten for nabokommunerne vurderes at være ubetydelig. En større dagligvarebutik vil dog hente omsætning fra et større opland. Dagligvarebutikker er samtidig med til at skabe byliv, og er et attraktivt investeringsobjekt. Ved at begrænse placeringen af dagligvarehandel til område A, C og D, vil butikkerne styrke forbindelsen mellem det nuværende handelscenter i midtbyen og Viborg. Samtidig vil butikkerne være med til at understøtte en kickstart af byomdannelsen syd for banen, omkring den kommende Banebro og Hærvejen. Giver man lov til dagligvarehandel i hele udvidelsen af bymidten, vil denne kickstart af byomdannelsen blive svækket. Forvaltningen foreslår dermed, at ønsket om at give mulighed for
--	--	--

			dagligvarer i område B1 ikke imødekommes, og at rammerne for område B1 vedtages uændret.
3	Benny Tolstrup, Viborg Bolig- & Erhvervsudlejning, Farvervej 39, 8800 Viborg	Ejer af Marsk Stigsvej 14 (det tidligere Sanistål), samt ejendommene på Nelliikevej 3 og 5. Ønsker at omdanne området til boligområde med mulighed for mindre erhverv herunder detail- og liberaleerhverv mm.	Området er ikke en del af det udvidede butiksområde. Hvis butiksområdet skal udvides forudsætter det en fornyet offentlig høring. Området ligger langt væk fra den eksisterende bymidte. Ejendommene er i dag udlagt til detailhandel med særlig pladskrævende varer. Denne mulighed fastholdes i tillæg nr. 24. Forvaltningen anbefaler at butiksområdet ikke udvides, og at man fastholder muligheden for detailhandel med særlig pladskrævende varer. Øvrige anvendelser fremgår af tillæg nr. 33.
4	Advokatfirmaet Jakobsen Sct. Mathias Gade 66A 1 th 8800 Viborg (JJ@advokatjakobsen.dk)	På vegne af Gardit Development A/S gøres indsigelse mod: I KP tillæg nr. 33 fremgår det, at rammeområde er omfattet af D1, D2 og SPV i D3 områder. I KP tillæg nr. 24 er det angivet, at en mindre del af Gardit-grunden er beliggende i område A med mulighed for både dagligvarebutikker op til 2.000 m2 og udvalgswarebutikker op til 2.000 m2. På baggrund af tidligere dialog om dette påregner vi at denne uoverensstemmelse mellem de to tillæg konsekvensrettes i KP tillæg nr. 33, således at det er bestemmelsen i KP-tillæg nr. 24, der er gældende. (4) bemærker, at den principielle afgrænsning for etablering af større butikker på 2.000 m2 er fastlagt ud fra vores ønsker til placering af en dagligvarebutik. Endelig fastlæggelse af de konkrete placeringsmuligheder forventer vi vil ske i forbindelse med den igangværende lokalplanproces for Gardit-grunden. (4) bemærker, at der i delområde D er fastlagt en max ramme på 1.000 m2 for detailhandel med en max. størrelse på 200 m2 for den enkelte butik, og at denne begrænsning omfatter både Gardit-grunden og naboområdet mod syd (Bach-grunden). Går ud	Rammerne om detailhandel i tillæg nr. 33, skal læses som en henvisning til detailhandelsbestemmelserne i retningslinje 2. Kommuneplanens bestemmelser og rammer om detailhandel fremgår af retningslinje 2. Kommuneplantillæg nr. 24 er et tillæg til retningslinje 2, og det er dermed det, der gælder når det handler om detailhandel. Forvaltningen vil efterfølgende undersøge om der er en anden og mere forståelig måde at beskrive dette i rammeområderne. Fastlæggelse af endelig placering vil ske i forbindelse med lokalplanprocessen. Retningslinje 2 i kommuneplanen fastlægger kun rammer for detailhandel (dagligvarer og udvalgswarehandel). Øvrige anvendelse som f.eks. liberale erhverv, restauration mv. fremgår af tillæg nr. 33,

		fra, at begrænsningerne fortsat kun omfatter egentlig detailhandel, og ikke andre former for publikumsorienterede anvendelser som fx banker, cafeer, frisører o.lign. Det forhold, at den maksimale ramme omfatter begge delområder på hver side af Hærvejsstien, gør, at det er uklart, hvordan den påtænkes fordelt mellem de to områder i den videre planlægning. Vi opfordrer derfor til, at den samlede ramme for butikker gives en fleksibilitet herunder mulighed for mindre udvidelse, således at ønskerne fra begge grundejere i tilstrækkelig grad kan balanceres i den igangværende lokalplanproces.	hvor der ikke er fastsat begrænsninger. Kommuneplanen fastsætter den samlede ramme for detailhandel. En fordeling af rammen fastsættes i den konkrete lokalplanlægning.
5	Bach Gruppen A/S, Fabrikvej 12, 1 sal 8800 Viborg (os@bachgruppen.dk) (infor@bachgruppen.dk)	Ejer af ejendommene Absalondsvej 1 og Mark Stigs Vej 5. Vil være sikker på at der kan etableres detailhandel på de pågældende ejendomme. (5) Kan endvidere se potentiale i, at der kan etablere et bydelscenter i stueetagen på ejendommen Holstebrovej 1.	Absalondsvej 1 ligger i tillæg nr. 24 i område B2, hvor der kun må etablere store udvalgsvarer med en størrelse på 500-4.000m². Mark Stigs Vej 5 ligger i område B3, hvor der kun må etableres store udvalgswarebutikker med en størrelse på 2.000-4.000 m². Holstebrovej 1 ligger i område B1, hvor der må etableres store udvalgsvarer over 2.000 m². Ejendommen er i gældende kommuneplan 2013-2024 udlagt til detailhandel med særlig pladskrævende varer. Store udvalgsvarer er defineret 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. Der gives dermed ikke mulighed for at etablere dagligvarehandel på de nævnte ejendomme. Tillæg nr. 24 udvider bymidten med en del af banebyen. Der er dermed ikke tale om et bydelscenter. Dagligvarebutikker kan placeres i område A, C og D, - områderne omkring Viborg station, den fremtidige banebro og bydelscentret ved

			Mark Stigs Vej. Ønsker Byrådet at give mulighed for dagligvarer i område B, forudsætter det en fornyet høring. I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget er der udarbejdet en detailhandelsanalyse, samt en vurdering af effekter af frikommuneforsøg. Vurdering af effekter er i hovedtræk udarbejdet på baggrund af de principper for udvidelse af Viborg bymidte, som indgår i tillæg nr. 24. Det vurderes at en udvidelse af bymidtens dagligvarehandel som udgangspunkt vil have en lokal effekt, da dagligvarer typisk handles hyppigt og lokalt. Det vurderes, at i størrelsesordenen 90 % af omsætningen i de nye dagligvarebutikker vil blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker i Viborg by. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 8-10 % i dagligvarebutikkerne i Viborg by. En lille del af omsætningen i de nye butikker, ca. 5-10 %, vurderes at blive hentet fra oplandsbyerne og effekten for nabokommunerne vurderes at være ubetydelig. En større dagligvarebutik vil dog hente omsætning fra et større opland. Dagligvarebutikker er samtidig med til at skabe byliv, og er et attraktivt investeringsobjekt. Ved at begrænse placeringen af dagligvarehandel til område A, C og D, vil butikkerne styrke forbindelsen mellem det nuværende handelscenter i midtbyen og Viborg. Samtidig vil butikkerne være med til at understøtte en kickstart af byomdannelsen syd for banen, omkring den kommende Banebro og Hærvejen. Giver man lov til dagligvarehandel i hele udvidelsen af bymidten, vil denne kickstart af byomdannelsen blive svækket. Forvaltningen foreslår dermed, at ønsket om at give mulighed for dagligvarer i område B1, B2 og B3 ikke imødekommes, og at afgrænsningen af rammerne for område B1, B2 og B3 vedtages uændret.
6	Mikkel Åris Quattro Arkitekter A/S Brovej 20 A 8800 Viborg maa@quattro-as.dk	Ønsker på vegne af lodsejerne af Falkevej 13 – 17 (område B1) at der opføres en bebyggelse hvor der er mulighed for detailhandel.	Området langs Falkevej er i kommuneplan 2013-2024 udlagt til detailhandel med særlig pladskrævende varer. Området langs Falkevej (Område B1) er i tillæg nr. 24 udlagt til detailhandel med store udvalgsvarer over 2.000 m2. Store udvalgsvarer er defineret 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. Der gives ikke mulighed for dagligvarebutikker i område B. Dagligvarebutikker kan kun placeres i område A, C og D, - områderne omkring Viborg station, den fremtidige banebro, hærvejen og bydelscentret ved Mark Stigs Vej. I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget er der udarbejdet en detailhandelsanalyse, samt en vurdering af effekter af frikommuneforsøg. Vurdering af effekter er i hovedtræk udarbejdet på baggrund af de principper for udvidelse af Viborg bymidte, som indgår i tillæg nr. 24. Det vurderes at en udvidelse af bymidtens dagligvarehandel som udgangspunkt vil have en lokal effekt, da dagligvarer typisk handles hyppigt og lokalt. Det vurderes, at i størrelsesordenen 90 % af omsætningen i de nye dagligvarebutikker vil blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker i Viborg by. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 8-10 % i dagligvarebutikkerne i Viborg by. En lille del af omsætningen i de nye butikker, ca. 5-10 %, vurderes at blive hentet fra oplandsbyerne og effekten for nabokommunerne vurderes at være ubetydelig. En større dagligvarebutik vil dog hente omsætning fra et større opland. Dagligvarebutikker er samtidig med til at skabe byliv, og er et attraktivt investeringsobjekt. Ved at begrænse placeringen af dagligvarehandel til område A, C og D, vil butikkerne styrke forbindelsen mellem det nuværende handelscenter i midtbyen og Viborg. Samtidig vil butikkerne være med til at understøtte en kickstart af byomdannelsen syd for banen, omkring den kommende Banebro og Hærvejen. Giver man lov til dagligvarehandel i hele udvidelsen af bymidten, vil denne kickstart af byomdannelsen blive svækket. Ønsker man at give mulighed for dagligvarer langs Falkevej, forudsætter det en fornyet høring. Forvaltningen anbefaler, at ønsket ikke imødekommes, og at tillæg nr. 24 for område B1 vedtages uændret.
--	--	--	---

