

DAGLIGVAREBUTIKKER VED JP-GRUNDEN VIBY, AARHUS

Med Jyllands-Postens snarlige fraflytning fra Viby er der 18. oktober 2019 indsendt ansøgning til Aarhus kommune med henblik på en transformation af ejendommene Grøndalsvej 3, 8260 Viby J., matr.nr. 16az, Viby By, Viby samt Grøndalsvej 10, 8260 Viby matr.nr. 16dz Viby By, Viby (herefter JP-grunden) fra erhvervsområde til primært boligområde jf. den igangværende Erhvervs-temaplanlægning.

Under forudsætning af, at områdets planmæssige anvendelse transformeres til primært boligområde, indgår der i den fremtidige udnyttelse af området ønske om, at der kan etableres en dagligvarebutik i området. For at kvalificere behovet for en dagligvareforretning har vi bedt COWI om at udarbejde en analyse, der henholdsvis afdækker behov for yderligere dagligvarebutik i området samt tydeliggør, hvordan en sådan dagligvarebutik planmæssigt kan motiveres.

Med afsæt i Temaplanens definition af et områdes underforsyning skal der et opland på mindst 2.000 personer for at generere et grundlag for en dagligvarebutik på 1.200 m². Der argumenteres i COWI analysen for et aktuelt samlet behov for op til 2.900 m² til dagligvarebutikker i området omkring Ravnsbjergvej. Et behov der i dag alene afdækkes af den eksisterende Sparbutik i Grøftthøjparken på ca. 1.250 m². Dermed er der allerede på nuværende tidspunkt et udækket behov for yderligere dagligvareforretning på ca. 1.650 m². Med den påtænkte transformation af JP-grunden planlægges der boliger, der når byggeriet vil være tilvejebragt, rummer op til ca. 825 nye borgere i området. Når de nye boliger er opført, svarer det til et yderligere behov for ca. 600 m² dagligvareareal eller i alt ca. 3.500 m² svarende til et udækket behov på ca. 2.250 m².

På baggrund af ovenstående og med afsæt i den foretagne screening af behovet, anmoder vi om, at Aarhus Kommune udlægger et mindre bydelscenter eller et bycenter i området, idet vi mener at kunne påvise et udækket indkøbsbehov, der øges yderligere med de op til ca. 750 nye borgere i det nye byomdannelsesområde indgår JP-grunden i Kommunens Erhvervs-temaplan som omdannelsesområde.

Grundlaget for at udpege området til bydelscenter eller et bycenter kan ske med afsæt i, at "... i byer eller bydele, hvor der endnu ikke er udpeget by- eller bydelscentre, kan udpegning ske på baggrund af en sammenfattende planlægning af det omhandlede område."

Ved at planlægge et nyt bydelscenter kan der etableres flere og større butikker, hvilket øger fleksibiliteten i planlægningen og imødekommer det tydeliggjorte behov for dagligvareareal i området. Afgrænsningen af bydelscentret anbefales at omfatte selve JP-grunden og den eksisterende Sparbutik i Grøftthøjparken, hvorefter der samlet anbefales udlagt et bydelscenter med en ramme på 3.500 m² til dagligvarehandel.

Med de gældende retningslinjer for dagligvarebutikker i et bydelscenter i Aarhus Kommune på højst være 3.500 m² kan der eksempelvis etableres op til to discountbutikker samt yderligere få mindre butikker som bager, tøjbutik, blomsterhandler eller apotek til borgerne i bydelen ved JP-grunden.

Med afsæt i ovenstående håber vi at Aarhus Kommune kan tilslutte sig vores anmodning og vi ser frem til den videre dialog.



Henrik Schjerbeck

CFO / Direktion