

DAGLIGVAREBUTIKKER VED JP-GRUNDEN VIBY, AARHUS

INDLEDNING

Jyllands-Posten i Aarhus flytter fra den nuværende placering i Viby i den sydlige del af Aarhus til et nyt domicil ved Filmbyen i den centrale del af Aarhus. I den forbindelse frigøres et stort område på ca. 3,2 ha til andre formål. KPC og Arkitema står for at udvikle området med bl.a. ca. 500 boliger, detailhandel mv. Området er i dag ikke udlagt til centerområde, men Aarhus Kommune har netop udsendt et forslag til en temaplan for detailhandel. I den forbindelse er COWI blevet bedt om at udarbejde en redegørelse for grundlaget for detailhandel. Dette notat beskriver mulighederne for at planlægge for detailhandel på JP-grunden forud for den videre planlægning.

SITUATIONEN I DAG

Detailhandel

Området er ikke udlagt til detailhandel, men ifølge lokalplan nr. 480 "Erhvervsområde ved Skanderborgvej og Ravnsbjergvej i Viby" kan der etableres mindre butikker til områdets lokale forsyning. Den maksimale butiksstørrelse er 100 m², hvilket reelt ikke giver mulighed for at planlægge for en moderne butik. I forbindelse med Grøftthøjparken, der ligger ca. 300 m nordvest for området, ligger en Spar. Ifølge byplanvedtægt nr. 14 "Boligområde samt lokalcenter, kirke og institutioner i Grøftthøjparken" må der etableres én dagligvarebutik på op til ca. 1.000 m². De øvrige områder er udlagt til boligområder. Med den nuværende planlægning er der således ikke mulighed for at etablere flere butikker i området.

Uden for området ligger to bydelscentre, Viby Torv og Mega Syd. Bydelscentret ved Viby Torv ligger ca. 1,2 km fra JP-grunden og rummer Føtex, Netto og Aldi foruden store butikker som Ilva. Derudover ligger der flere tøjbutikker, apotek, spisesteder og andre funktioner som hotel og tandlæge. Ca. 700 m syd for området ligger bydelscentret, Mega Syd med flere store butikker som Power, Harald Nyborg, Jysk, Kvickly m.fl.

På grund af Skanderborgvej, der fungerer som en trafikal barriere, er det umiddelbart ikke muligt at gå eller cykle til de nærliggende handelsområder, som i øvrigt ligger ved andre store veje, herunder Ringvej Syd og Viby Ringvej. Udvikling af dagligvareforsyningen i området ved JP-grunden vil styrke muligheden for at handle lokalt og reducere afhængigheden af bil i forbindelse med de daglige indkøb.

Trafik

Projektområdet ligger i krydset mellem Skanderborgvej og Ravnsbjergvej. Årsdøgntrafikken på Skanderborgvej er ca. 19.000, og på Ravnsbjergvej er den ca. 10.000. På Grøndalsvej, som ligger inde i selve området, er årsdøgntrafikken ca. 5.000. Buslinje 1A med afgang hvert 10. min. og Buslinje 200 med afgang hvert 20. min. har desuden stop ved området. Vejenes udformning, nærheden til det store kryds Skanderborgvej-Ravnsbjergvej samt den gode forbindelse med kollektiv trafik betyder en høj trafikalt tilgængelighed til området.

Opland

Der er optegnet et lokalt opland til JP-grunden, hvorfra en eller flere nye dagligvarebutikker vurderes at tiltrække handlende fra. Oplandet afgrænses af Skanderborgvej, motorvejen og Jernbanen, der indrammer området. Desuden er området afgrænset mod boligområderne, der grænser op til Viby Torv. Der bor i alt omkring 4.500 personer inden for en radius af ca. 1 km omkring projektområdet. Boligområderne vest for Ravnsbjergvej er tættest befolket med ca. 3.500 personer. Området omkring projektområdet er generelt forholdsvis tæt befolket, og der er ydermere planlagt for 500 boliger på JP-grunden. I tilknytning til projektområdet ligger boligområdet, Grøfthøjparken. Vest for Grøfthøjparken ligger område, der er omfattet af Lokalplan nr. 938 "Boligområde ved Onsholtgårdsvej i Viby", og hvor der gives mulighed for etablering af omkring 30 nye parcelhusgrunde. De mange nye borgere i oplandet vil øge efterspørgslen efter detailhandel yderligere.

Oplandets ca. 4.500 personer har i dag et samlet årligt forbrug i de fysiske butikker på ca. 200 mio. kr. Forbruget er fordelt med ca. 115 mio. kr. på dagligvarer og 85 mio. kr. på udvalgsvarer. Dagligvarebutikker i Viby vurderes gennemsnitligt at have en årlig omsætning på i størrelsesordenen 40.000 kr. pr. m². Dermed svarer oplandets forbrug til ca. 2.900 m² dagligvareareal. Der findes allerede en Spar på ca. 1.250 m² i det lokale opland. Dermed er der et behov for yderligere ca. 1.650 m² dagligvareareal i det lokale opland. Etablering af ca. 500 boliger på JP-grunden vurderes at svare til yderligere ca. 750 borgere, og udbygningen af det mindre parcelhusområde ca. 30 boliger vest for projektområdet, forventes at tilføre yderligere ca. 75 borgere til oplandet. De yderligere ca. 825 borgere påvirker behovet for detailhandel og svarer til et yderligere behov for ca. 5-600 m² dagligvareareal.

De omkringliggende dagligvarebutikker, som ligger uden for oplandet, vurderes tilsammen at omsætte for i størrelsesordenen 5-600 mio. kr. pr. år. Butikkerne tæller bl.a. Aldi, Føtex og Netto ved Viby Torv samt Fakta og Kvickly ved Mega Syd. De store dagligvarebutikker vurderes at tiltrække kunder fra et stort opland, herunder også fra området omkring JP-grunden. Der findes ingen udvalgsvarebutikker i oplandet, men der ligger flere store udvalgsvarebutikker ved Viby Torv og Mega Syd.

Metode

Der er taget udgangspunkt i Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse, hvorefter forbruget er justeret til indkomstniveauet i Aarhus Kommune. Data om butikkernes omsætning er vurderet på baggrund af erfaringstal. Alle tal er anført inkl. moms.

Temaplan om detailhandel

Aarhus Kommune har netop udsendt et forslag til en temaplan om detailhandel, som er en af de temaplaner, der indgår i Kommuneplan 2021. Temaplanen om detailhandel er desuden en opfølgning på ændringerne af planlovens detailhandelsbestemmelser, som Folketinget vedtog i 2017. Med temaplanen om detailhandel ændres på hovedstrukturen, der bl.a. indeholder retningslinjer om detailhandel, ligesom de konkrete rammer ændres. I både de nuværende retningslinjer samt i forslaget til temaplanen om detailhandel, kan der ikke udlægges nye lokale butikscentre uden for Ringgaden. Der kan dog etableres enkeltstående dagligvarebutikker på op til 1.200 m², hvis der er lokalt behov.

Området ved JP-grunden står overfor for en større omdannelse med mange nye boliger, og vil således udgøre en ny bydel. I henhold til temaplanen (punkt D3) kan der udpeges by- eller bydelscentre i områder, hvor der endnu ikke er udpeget by- eller bydelscentre. Udpegelsen skal ske baggrund af en sammenfattende planlægning af det omhandlede område.

Figur 1. Oplandet til det nye bydelscenter.



Ifølge temaplanen foreslås det, at der opereres med tre typer af bydelscenter;

22. Større Bydelscenter

"Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et bydelscenter. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bydelscentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 5.000 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 5.000 m² bruttoetageareal i området. Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er der mulighed for at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal. Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer."

23. Mindre Bydelscenter

"Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et bydelscenter. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bydelscentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m² bruttoetageareal i området. Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er der mulighed for at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal. Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer."

24. Bycenter

"Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et bycenter. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bydelscentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m² bruttoetageareal i området. Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er der mulighed for at der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal med et større maksimalt bruttoetageareal. Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer."

1. Planlægning for en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning

Den ene mulighed for at planlægge for detailhandel ved JP-grunden er at etablere enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning.

Der kan jf. Planlovens § 5 n, nr. 2 udlægges arealer til enkeltstående butikker, som alene betjener en begrænset del af en by eller en bydel og som alene er til lokalområdets daglige forsyning. Det betyder, at der skal redegøres for et tilstrækkeligt lokalt forbrugsgrundlag i det lokale opland for at planlægge for en enkeltstående butik. Den enkelte butiks areal må jf. § 5 q, stk. 2 ikke overstige 1.200 m². Der må desuden ikke placeres enkeltstående butikker i tilknytning til andre butikker eller lokal-/bydelscentre således, at butikkerne tilsammen fremstår som et butiksområde, som dermed bliver større end det samlede tilladte areal for lokalcentre på 3.000 m². Da der allerede er en Spar på ca. 1.250 m² nær projektområdet kan der således planlægges for op til 1.750 m² detailhandel til lokalområdets forsyning, såfremt de to butikkers opland er adskilt.

I det ovenstående er der redegjort for et lokalt forbrugsgrundlag på ca. 115 mio. kr. på dagligvarer, hvilket svarer til ca. 2.900 m² dagligvareareal. Med etableringen af yderligere ca. 530 boliger i lokalområdet vil behovet for dagligvareareal stige med yderligere ca. 600 m² til i alt 3.500 m². Der kan som nævnt ikke etableres enkeltstående butikker, så det samlede butiksareal i området overstiger 3.000 m². Dermed kan der i princippet planlægges for op til 1.750 m² som en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning, men med en butiksstørrelse på op til 1.200 m².

2. Planlægning for et nyt bydelscenter

Den anden mulighed for at planlægge for detailhandel i projektområdet er at etablere et nyt bydelscenter.

Planlovens § 11 e, stk. 5 fastsætter særlige redegørelseskrav ifm. ændret afgrænsning af bymidter eller bydelscentre. Hovedindholdet i § 11 e, stk. 5 er:

- 1 en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksmål i fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- 2 vurdering af behovet for yderligere detailhandel ved ændret afgrænsning af bydelscenteret
- 3 en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bydelscenteret, og en begrundelse for, hvorfor det eller de pågældende områder ønskes inddraget,
- 4 vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 5 en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for trafikafviklingen, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

I det følgende er der kort redegjort for ovenstående.

Ad 1: Omfanget af det eksisterende butiksareal i området

Der er ikke registreret detailhandel i området ved JP-grunden. Den nærmeste butik er Spar ved Grøfthøjparken. Ifølge BBR er butikken opgjort til 1.262 m². Der er ikke registreret udvalgswarebutikker i området.

Ad 2: Vurdering af behov for yderligere areal til detailhandel

Oplandet til projektområdet består af boligområderne øst og vest for Ravnsbjergvej. Der bor ca. 4.500 personer i oplandet, der har et samlet årligt forbrug på detailhandel på ca. 200 mio. kr. Oplandets årlige forbrug på dagligvarer er ca. 115 mio. kr. og en gennemsnitlig dagligvarebutik i Viby omsætter for ca. 40.000 kr. pr. m². Dermed er der i dag et grundlag for ca. 2.900 m² dagligvarehandel. Der er planer om yderligere 500 boliger på JP-grunden samt yderligere 30 parcelhus i den vestlige del af oplandet, hvilket vil øge behovet for dagligvareareal med yderligere ca. 5-600 m² til i alt 3.500 m². Der findes flere større udvalgswarebutikker i nærområdet. Derfor vurderes der ikke umiddelbart at være behov for etablering af nye udvalgswarebutikker ved JP-grunden.

Ad 3: Vurdering af områder, der kan inddrages i bydelscenteret

Med Jyllands-Postens nye domicil ved Aarhus Havn skabes der mulighed for, at projektområdet kan udnyttes til detailhandel. For at give en fleksibilitet i planlægningen foreslås det som udgangspunkt, at hele matriklen (16az, Viby By, Viby) inddrages til et nyt bydelscenter eller en enkeltstående butik. Den

konkrete indretning på grunden vil blive fastlagt i forbindelse med den videre planlægning.

Ad 4: Vurdering af sammenhæng med målene for detailhandelsstrukturen

En udlæggelse af JP-grunden til bydelscenter vurderes umiddelbart at være i god sammenhæng med målene. Det følgende beskriver de mål for detailhandelsstrukturen, der har relevans for dette projekt.

Retningslinje 87

For at fastholde og styrke City som det eneste overordnede center vil der ikke blive muliggjort nye store centerdannelser baseret på et regionalt opland.

Der er tale om en mindre centerdannelse, hvis opland er baseret på lokalt frem for et regionalt opland. Dermed vil planlægningen fortsat fastholde City som et overordnet handelscenter.

Retningslinje 88

I byer eller bydele, hvor der endnu ikke er udpeget by- eller bydelscentre, kan dette ske på baggrund af en sammenfattende planlægning af det omhandlede område.

Udpegningen af nyt område til bydelscenter vil netop ske på baggrund af en sammenfattende planlægning.

Retningslinje 89

I City samt by- og bydelscentre kan der indrettes dagligvare- og udvalgsvarer-butikker med butiksarealer på op til henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m².

Hvis der planlægges for et bydelscenter, skal der ifølge retningslinjen fastsættes rammer for dagligvare- og udvalgsvarerbutikker med butiksarealer på op til henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m².

Retningslinje 90

I lokale butikcentre kan der indrettes dagligvare- og udvalgsvarerbutikker med butiksarealer på op til hhv. 1.000 m² og 200 m². Der udlægges ikke nye lokale butikcentre uden for Ringgaden.

Ifølge Temaplan om Detailhandel ændres de maksimalt tilladte butiksstørrelser til 1.200 m² for dagligvarer og 1.000 m² for udvalgsvarer i lokalcentre. Ifølge retningslinjen kan der ikke udlægges nye lokalcentre uden for Ringgaden, hvilket er incitament til at planlægge for et nyt bydelscenter.

Retningslinje 96

I City kan der i perioden 2018-2021 etableres to udvalgsvarerbutikker på over

2.000 m² med en maksimal størrelse på hver maks. 5.000 m² eller ske en tilsvarende udvidelse af op til to eksisterende butikker.

Der findes flere større udvalgswarebutikker i nærområdet. Derfor vurderes der ikke umiddelbart at være behov for etablering af nye udvalgswarebutikker ved JP-grunden. Hvis der planlægges for udvalgswarebutikker i området, må den maksimale butiksstørrelse, ifølge retningslinjen, ikke overskride 2.000 m².

Ad 5: Konsekvenser for bymiljø, trafik og parkering

Området er i dag kendetegnet ved store bygningsvolumener og store veje. Bymiljøet forventes styrket med etablering af et nyt bydelscenter. Bydelscentret vil desuden bidrage til at dække forbrugsbehovet i det lokale opland og give mulighed for mere byliv i området. Årsdøgns trafikken på Skanderborgvej er ca. 19.000, på Ravnsbjergvej er den ca. 10.000 og på Grøndalsvej på ca. 5.000. Derudover er der høj tilgængelighed via buslinjerne 1A og 200. Vejenes udformning, nærheden til det store kryds Skanderborgvej-Ravnsbjergvej samt den høje tilgængelighed for kollektiv trafik betyder en høj trafikal tilgængelighed til området. Det store område giver gode muligheder for at indrette de nødvendige parkeringspladser. Der vurderes umiddelbart ikke at være negative konsekvenser for bymiljøet, trafikken eller parkeringen for området ved etablering af nyt bydelscenter.

ANBEFALING

Der er i princippet to muligheder for at planlægge for detailhandel ved JP-grunden i Viby, som hver har deres fordele og ulemper.

Planlægning for en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning

Dette notat viser, at der er et behov i lokalområdet for yderligere én dagligvarebutik, og butikken må være op til 1.200 m². På den anden side er det ikke umiddelbart muligt at planlægge for mere end én stor dagligvarebutik efter metoden om at planlægge for en butik til lokalområdets daglige forsyning, og butikkens størrelse vil være begrænset til højst 1.200 m².

Planlægning for det bydelscenter

Den anden mulighed er at planlægge for et nyt bydelscenter, herunder særligt som et mindre bydelscenter eller som et bycenter. Ved at planlægge for et nyt bydelscenter kan der etableres flere og større butikker, hvilket øger fleksibiliteten i planlægningen og imødekommer det betydelige behov for dagligvareareal i området. Afgrænsningen af bydelscentret anbefales at omfatte selve JP-grunden og den eksisterende Spar. På baggrund af den umiddelbare screening anbefales det at udlægge bydelscenteret med en ramme på 3.500 m² til dagligvarehandel. Dertil kan der tillægges en eventuel mindre ramme til udvalgswarebutikker, hvis der skønnes at være behov for det. Dagligvarebutikker i et bydelscenter i Aarhus Kommune må ifølge de gældende retningslinjer højst være 3.500 m². På den måde 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.