TEKNIK OG MILJØ
Plan, Byggeri og Miljø
Kommuneplanafdelingen

Lars Høeberg, kommuneplanchef

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

DATO 2. februar 2020
SIDE 1/9
REF KRLB
PROJEKTNR A125022

Høringssvar: Forslag til Temaplan for detailhandel
Udvidelse af bydelscenteret i Hasle

På vegne af Østjysk Bolig og Rema Butiksudvikling A/S fremsendes høringssvar til forslag til temaplan om detailhandel, som udgør forslag til tillæg nr. 61 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Med høringssvaret ønskes der mulighed for at etablere detailhandel op mod Åby Ringvej men med trafikal afvikling fra Rymarken. Formålet er at imødekomme den igangværende planlægning for udvikling af Bispehaven ved at åbne op for andre funktioner som detailhandel, kontorerhverv mv. Der er umiddelbart to muligheder; enten kan der planlægges for et aflastningsområde eller det nuværende bydelscenter kan udvides mod nord.

I den forbindelse har COWI udarbejdet en indledende redegørelse for grundlaget for detailhandlen i området. Ardess har udarbejdet et forslag til en situationsplan.

Med venlig hilsen

Allan Søstrøm
Direktør
Østjysk Bolig

Stephan Sørensen
Direktør
Rema Butiksudvikling A/S

Situationen i dag

Detailhandel

En del af området er udlagt til bydelscenter med en samlet arealramme på 13.000 m², som ikke vurderet at være fuldt udnyttet. Den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik er fastsat til 3.500 m², og den maksimale størrelse pr. udvalgsvarebutik er fastsat til 2.000 m². I området ligger i dag to store dagligvarebutikker, LIDL og Fakta. Der er yderligere en dagligvarebutik under planlægning ved Herredsvej ca. 500 m øst for projektområdet. LIDL, Fakta samt den nye dagligvarebutik ved Herredsvej vurderes tilsammen at ville omsætte for i størrelsesordenen 150 mio. kr. pr. år. Desuden ligger en møbelbutik, få mindre butikker, et fitnesscenter og flere andre funktioner, herunder Hasle Skole ved bydelscentret. Cirka. 1,2 km syd for projektområdet ligger yderlige en Fakta i et lokalcenter.

Trafik

Projektområdet ligger nord for det eksisterende bydelscenter og ud mod den trafikerede Åby Ringvej og Viborgvej. Årsdøgnstrafikken på Åby Ringvej er ca. 34.000, og på Rymarken er den ca. 5.900. Der påtænkes en vejforbindelse til de nye butikker fra Rymarken. På grund af trafikken, vejenes udformning og nærheden til det store kryds Åby Ringvej-Viborgvej vurderes det, at der skal redegøres nærmere for de trafikale forhold som en del af den indledende planproces.

Opland

Projektområdet ligger i tilknytning til Bispehaven, som er et stort og socialt udsat etageboligområde. Det er besluttet, at flere end 300 boliger i Bispehaven skal nedrives, og at der i stedet skal opføres over 500 private boliger. Området omkring bydelscentret er forholdsvist tætbefolket. Således bor der ca. 3.200 personer inden for en radius af 500 m og ca. 10.000 personer inden for en radius af 1.000 m. Inden for bydelscentrets opland bor der ca. 8.400 personer med et samlet årligt forbrug i de fysiske butikker på ca. 375 mio. kr. fordelt med ca. 215 mio. kr. på dagligvarer og ca. 160 mio. kr. på udvalgsvarer. Se også kortet sidst i notatet. De to eksisterende dagligvarebutikker ved Viborgvej samt den nye butik ved Herredsvej vurderes tilsammen at ville omsætte for i størrelsesordenen 150 mio. kr. pr. år, og bortset fra en møbelbutik ligger der kun få mindre udvalgsvarebutikker i oplandet til bydelscentret.

Der er således et stort forbrugsgrundlag til nye butikker. Med omdannelses af Bispehaven forventes forbrugsgrundlaget at stige yderligere. Bydelscentret er imidlertid stort set fysisk udbygget, og det er umiddelbart vanskeligt at finde plads til yderligere detailhandel inden for bydelscentrets nuværende geografiske afgrænsning. For at kunne etablere detailhandel i projektområdet syd for Åby Ringvej er der behov for at ændre centerstrukturen på én af følgende to måder:

- Planlægning for et nyt aflastningsområde
- Planlægning for en udvidelse af det nuværende bydelscenter

Planlægning for et nyt aflastningsområde

Med udgangspunkt i områdets gode tilgængelighed kan der argumenteres for, at planlægning for et aflastningsområde giver god mening. I det følgende er der foretaget en umiddelbar vurdering af, hvorledes der kan planlægges for et nyt aflastningsområde.

Redegørelse for et nyt aflastningsområde

Planlægning for et nyt aflastningsområde forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes, herunder a) de almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel og b) de særlige krav, ved planlægning for aflastningsområder.

a) De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3 og har følgende hovedindhold:

1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og fastlægger, at der skal redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, og hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan:

1 Styrke konkurrencen og bidrage til lavere priser.
2 Påvirke den eksisterende detailhandel.
3 Forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt ift. nabokommuner.

Derudover skal redegørelsen leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

Umiddelbart vurderet er der et stort kundegrundlag til et aflastningsområde i den ydre del af Hasle, og området har en god trafikal tilgængelighed. mulighederne for at planlægge for et aflastningsområde afhænger bl.a. af sammenhængen til målene for detailhandelsstrukturen i Aarhus Kommune.

Betingelser ved planlægning for butikstyper i et aflastningsområde
Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning fastlægger krav til typen af butikker, der kan planlægges for i et aflastningsområde samt den efterfølgende planlægning og byggesagsbehandling.

Planlovens § 5 n, stk. 1 fastlægger, at der kan:

- Udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten.

Planlovens § 5 n, stk. 2 fastlægger at:

- Aflastningsområder efter stk. 1, nr. 1, kan ikke udlægges til en enkelt dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker.

Umiddelbart vurderes betingelserne at være opfyldt, da det er vanskeligt at planlægge for store butikker i bymidten i Aarhus. Der påtænkes desuden en butiksudvikling bestående af en blanding af både dagligvarer og udvalgsvarebutikker.

Krav om ibrugtagningstilladelse til udvalgsvarebutik inden ibrugtagningstilladelse til dagligvarebutik
Der kan ikke kan udlægges aflastningsområder til kun én dagligvarebutik eller udelukkende til dagligvarebutikker. Aarhus Kommune skal efter § 5 n, stk. 2 sikre, at der først kan etableres en ny dagligvarebutik i aflastningsområdet, hvis der allerede er eller samtidig etableres en ny udvalgsvarebutik i aflastningsområdet. Konkret betyder det, at Aarhus Kommune først kan give en ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik aflastningsområdet samtidig med eller efter, at en eller flere udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet har fået ibrugtagningstilladelse, jf. muligheden for at stille krav som betingelse for ibrugtagningstilladelse i § 15, stk. 2, nr. 15.

For at opfylde kravet om at det er etableringen af udvalgsvarebutikken – og ikke alene dagligvarebutikken – der foranlediger planlægningen for aflastningsområdet, skal ibrugtagningstilladelsen gives til udvalgsvarebutikken samtidig eller efter udlægget af aflastningsområdet. Dette styres i lokalplanlægningen og byggesagsbehandlingen. Udvalgsvarebutikken kan være en butik med særligt pladskrævende varegrupper.

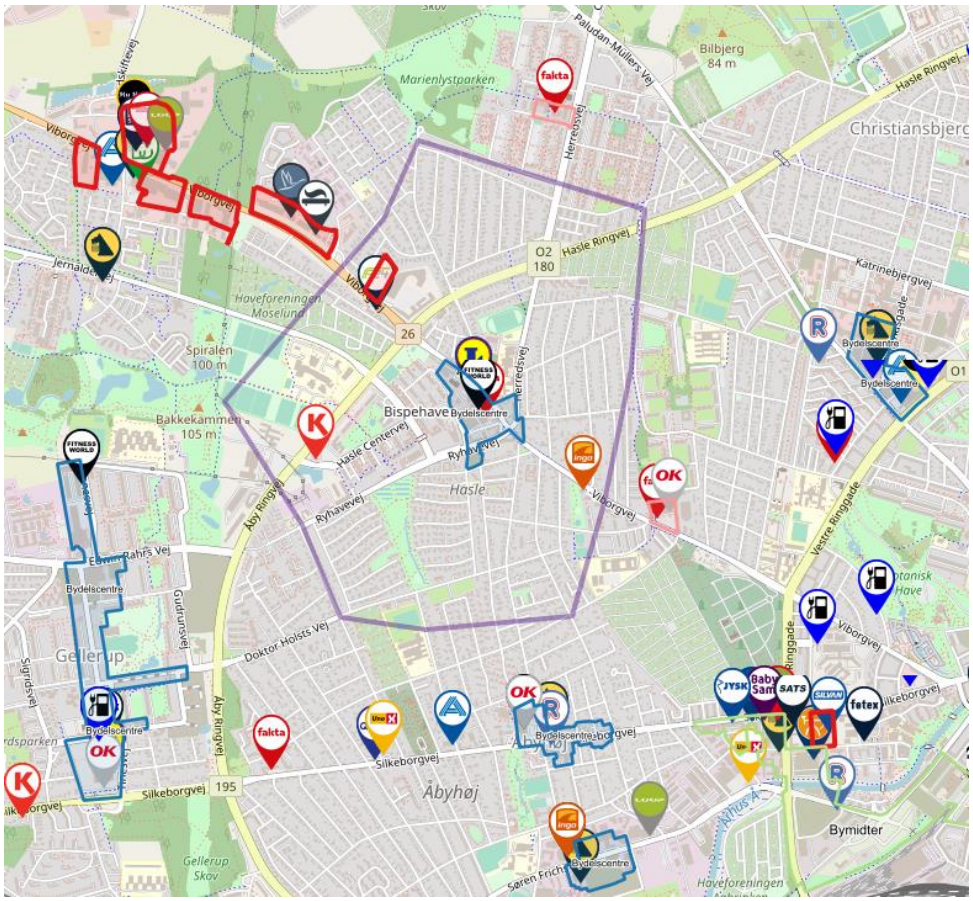
Hensigten med reglerne er, at der etableres en ny udvalgsvarebutik inden eller samtidig med, at der etableres en ny dagligvarebutik. Af lovbemærkningerne fremgår, at hensigten med ibrugtagningstilladelsen er, at der skal være investeret i udvalgsvarebutikken og opført en butik.

Planlægning for en udvidelse af bydelscentret

Den anden mulighed for at planlægge for detailhandel i projektområdet er at udvide bydelscentrets geografiske afgrænsning og evt. at øge arealrammen.

Bydelscentret omfatter ikke projektområdet. Lokalplanlægning for projektet forudsætter derfor en geografisk udvidelse af bydelscentret. Planlovens § 11 e, stk. 5 fastsætter særlige redegørelseskrav ifm. ændret afgrænsning af bymidter eller bydelscentre. Hovedindholdet i § 11 e, stk. 3 er:

1 vurdering af behovet for yderligere detailhandel ved ændret afgrænsning af bydelscenteret
2 en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bydelscenteret, og en begrundelse for, hvorfor det eller de pågældende områder ønskes inddraget,
3 vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
4 en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for trafikafviklingen, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.



Figur 1. Udtræk fra Detailhandelsportalen™, der viser oplandet (lilla) til bydelscentret (blåt). Den seneste opdatering af butikkernes placering er fra sommeren 2019.

Vurdering af behov for detailhandel i området

Inden for oplandet til bydelscentret (inkl. lokalcentret ved Viborgvej) bor ca. 8.400 personer med et årligt forbrug på ca. 215 mio. kr. for dagligvarer og ca. 160 mio. kr. for udvalgsvarer. De to eksisterende dagligvarebutikker ved Viborgvej samt den nye butik ved Herredsvej vurderes tilsammen at ville omsætte for ca. 150 mio. kr. pr. år, og bortset fra en møbelbutik ligger der kun få udvalgsvarebutikker i området. Der vil dermed være et handelsunderskud på dagligvarehandel på op ca. 65 mio. kr. pr. år efter etableringen af den nye dagligvarebutik ved Herredsvej. Handelsunderskuddet svarer i store træk svarer til omsætningen i en dagligvarebutik på ca. 1.500 m². Desuden er der et handelsunderskud for udvalgsvarehandel på op til ca. 125 mio. kr. svarende til yderligere ca. 5.000 m² til udvalgsvarebutikker.

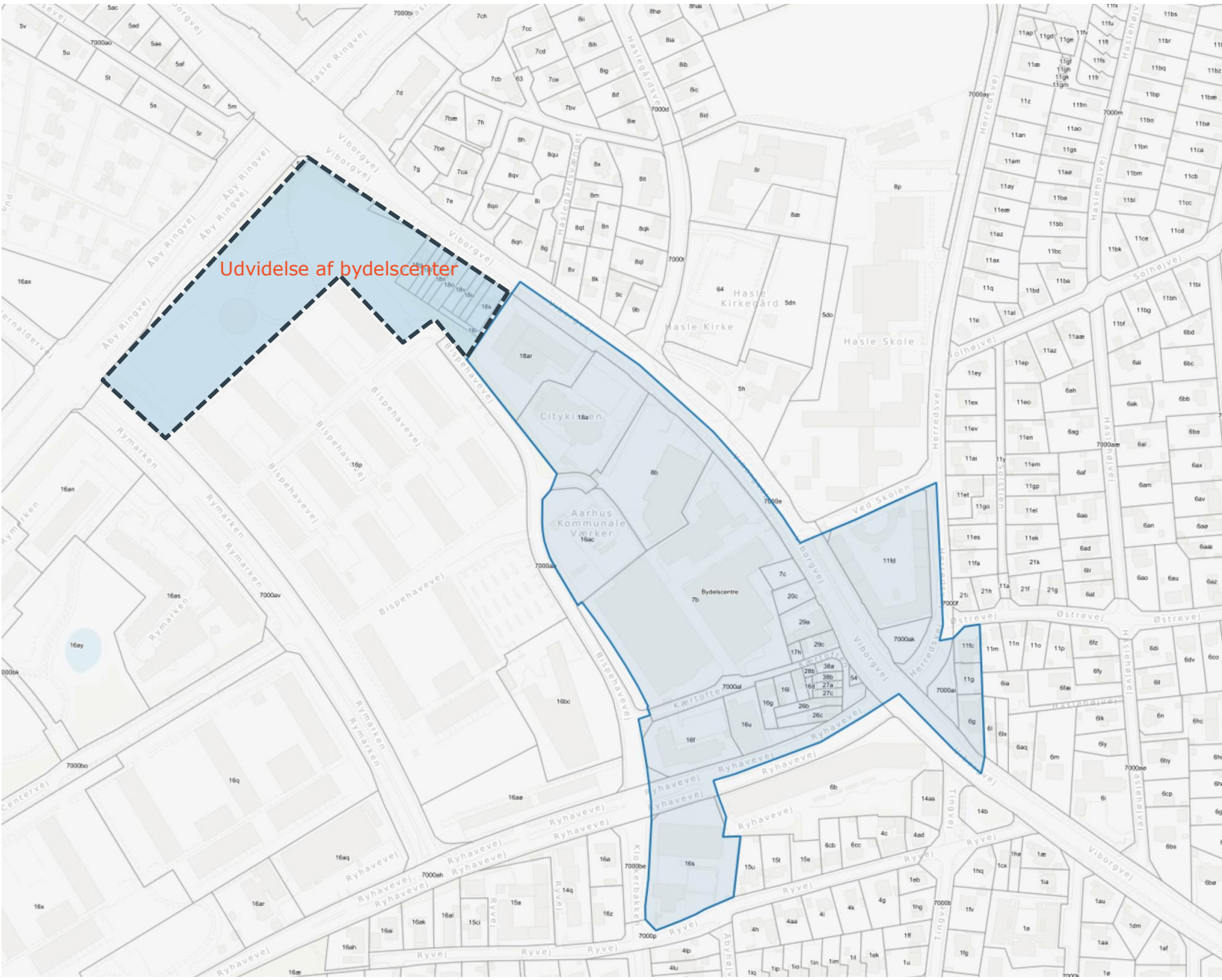
Med boligudviklingen i og omkring Bispehaven med op til yderligere ca. 200 boliger forventes det, at forbrugsgrundlaget og behovet vil stige med yderligere ca. knap 500 m².

Der ligger i dag to dagligvarebutikker (Lidl og Fakta), en større møbelbutik samt få mindre butikker som kiosk, apotek, cykelhandel, farvehandel mv. Den nuværende ramme på 13.000 m² indikerer umiddelbart en forholdsvis stor restrummelighed. Det er sandsynligt, at der kan etableres detailhandel indenfor den eksisterende rammen.

Bydelscentret er udbygget med boliger, kontorerhverv, detailhandel mv., og det er umiddelbart ikke muligt at etablere større butiksenheder inden for den eksisterende afgrænsning af bydelscenteret. For at dække behovet for yderligere detailhandel kan bydelscentret udvides til også at omfatte projektområdet umiddelbart nord for det eksisterende bydelscenter. En mere detaljeret gennemgang af detailhandlen og det konkrete projekt vil vise, om der også er behov for at øge arealrammen.

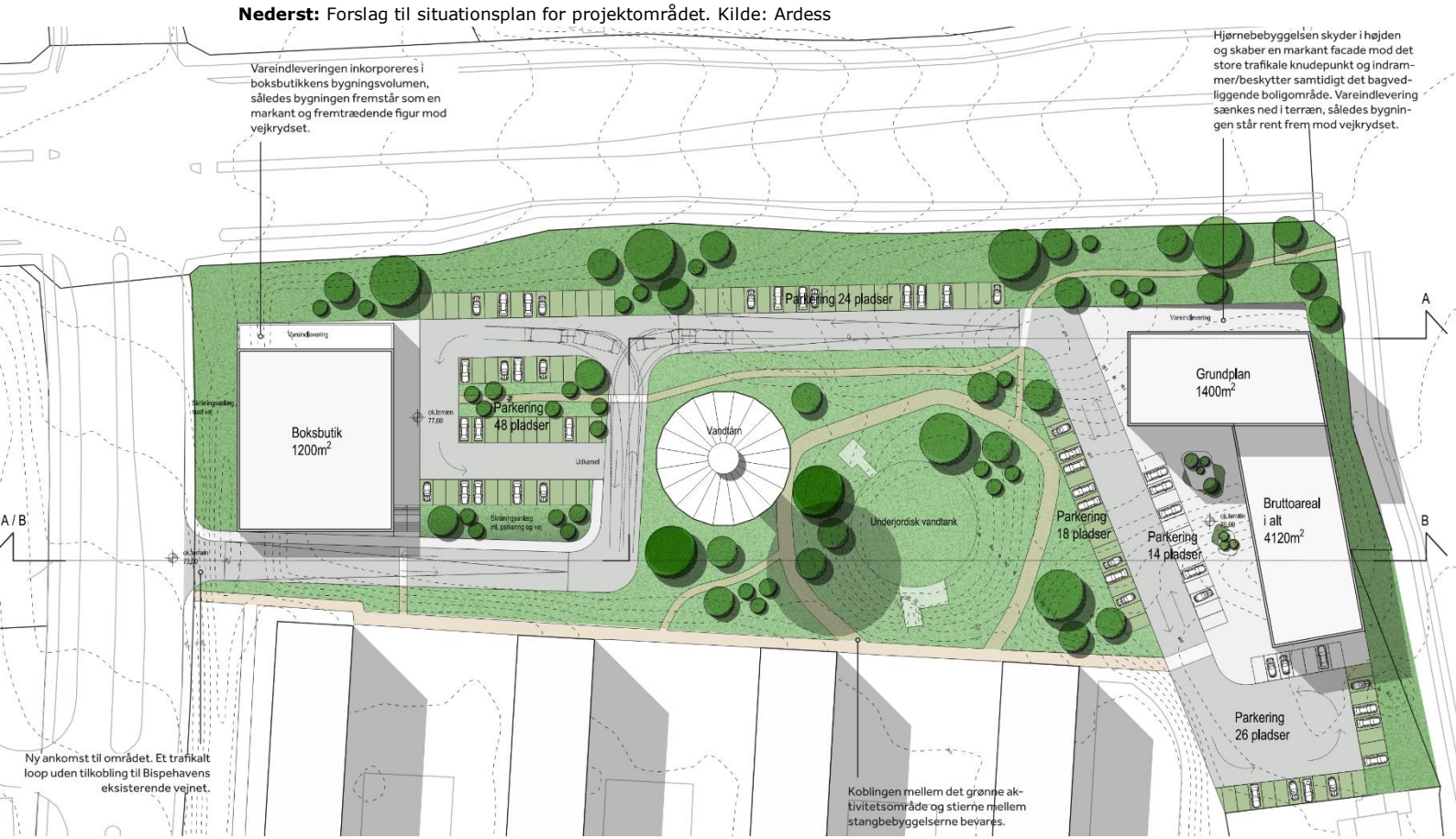
Vurdering af mulige områder, der kan inddrages i centerområdet

Det vurderes, at et delområde af matr. 16p, Hasle by, Hasle kan inddrages som centerområde. Det svarer til, at bydelscenteret udvides mod nordvest langs Åby Ringvej, se næste side.



Øverst: Det eksisterende bydelscenter samt forslag til udvidelse. Kilde: Detailhandelsportalen™

Nederst: Forslag til situationsplan for projektområdet. Kilde: Ardess



Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen

En udvidelse af det eksisterende bydelscenter, bl.a. som følge af omdannelsen af Bispehaven, vurderes umiddelbart at være i god sammenhæng med målene for detailhandel. Der er umiddelbart fire retningslinjer fra den eksisterende Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune, der har betydning for planlægning for en udvidelse af bydelscenteret ved Hasle. Derudover har det netop udsendte forslag til Temaplan for Detailhandel betydning for mulighederne.

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.

Med udvidelsen af et bydelscenter, vil oplandet være baseret på et lokalt frem for et regionalt opland. Dermed vil planlægningen fortsat fastholde City som et overordnet handelscenter.

Retningslinje 89

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

Ifølge retningslinjen fastsættes rammer for dagligvare- og udvalgsvarebutikker med butiksarealer på op til henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m², hvilket også er fastsat for det eksisterende bydelcenter ved Hasle.

Retningslinje 96

I City kan der i perioden 2018-2021 etableres to udvalgsvarebutikker 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.

Hvis der planlægges for udvalgsvarebutikker i området, må den maksimale butiksstørrelse, ifølge retningslinjen, ikke overskride 2.000 m².

Temaplan for 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.

Bydelscenteret ved Hasle foreslås udlagt som et "Større bydelscenter". Her kan der ifølge temaplanen *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 servicerede bygning.

Vurdering af konsekvenser for bymiljø og trafikal afvikling

Som led i fornyelsen af Bispehaven foreslår Ardess, at det nordøstlige grønne areal mod Åby Ringvej og Viborgvej omtænkes. Med etablering af to større bebyggelser i hjørnerne op mod de omkringliggende veje komprimeres og indrammes det rekreative område ved Hasle Vandtårn. De to bebyggelser rummer en større dagligvareforretning på 1.200 m² samt 2-3 boksbutikker på hver 1.000-2.000 m² i stueplan – alle med hovedindgang vendt mod det grønne område og vandtårnet, der står som et markant pejlemærke for området.

Etableringen af butikkerne vil øge flowet af mennesker til og fra området, skabe liv og aktivitet omkring boligerne og ikke mindst sætte rammen for nye oplevelser og muligheder for beboerne i Bispehaven. Yderligere foreslår Ardess, at det grønne område omkring vandtårnet kan blive et kraftcenter for udeaktiviteter for områdets beboere og besøgende, herunder klatreruter op ad vandtårnet, markeder, boder, koncerter, træningsbane på skrænten over den nedgravede vandtank, naturlegepladser, effektfuld belysning, der iscenesætter området når mørket falder på, gennemgående stisystemer, løberuter mv. Bygningerne beskytter desuden det bagvedliggende butiksliv og aktive grønne område.

Området forventes vejbetjent fra Rymarken, hvor årsdøgnstrafikken i 2019 er opgjort til ca. 5.900. Den viste vejtilslutning til Rymarken vil forudsætte, at der etableres en venstresvingsbane på Rymarken for svingende trafik fra vest (Ringvejen) mod det nye område. Dette er der umiddelbart plads til at lave ved at indsnævre skillerabatten på sydsiden af Rymarken.

Fra den nye vejadgang er der ca. 40 m til stopstregen ved signalet ved Ringgade, hvilket umiddelbart er acceptabel afstand. Der er dog behov for en nærmere undersøgelse og beregning af køophobningen ved signalet for at sikre, at køer på Rymarken ikke blokerer for ind- og udkørsel til det nye område ved vandtårnet.

Der etableres ca. 50 parkeringspladser i forbindelse med den nye dagligvarebutik og yderligere ca. 40 pladser ved de øvrige funktioner i den østlige del af det nye område. Det vurderes umiddelbart, at antallet af parkeringspladser er tilstrækkeligt til de nye funktioner i området – særligt taget i betragtning af de mange gode kollektive busforbindelser fra Viborgvej, Rymarken og Ringvejen.