

Aarhus Kommune
Teknik og Miljø, Ledelsessekretariatet
Kommuneplanafdelingen

Side 1 af 5
24.01.2020

Sag nr.: 19.7365.01

Att.: Lars Høeberg, Kommuneplanchef

Hørings svar til Aarhus Kommunes Forslag til Temaplan om detailhandel – tillæg nr. 61 til kommuneplan 2017

På vegne af 1927 Estate ApS fremsendes hermed forslag til udvidelse af bydelscenter "Bilka" i Tilst med henblik på at muliggøre etablering af en ny dagligvarebutik på Tilst Skolevej 38.

Baggrund

1927 Estate ApS ønsker mulighed for at etablere en dagligvarebutik på ca. 2.000 m² på ejendommen Tilst Skolevej 38, matrikel 4i, Todderup Mark, Tilst. En ny butik på dette synlige hjørne vil styrke oplevelsen af bydelscenteret som et aktivt og let tilgængeligt handelsområde.

Eksisterende forhold

Ejendommen Tilst Skolevej 38 er beliggende på det meget synlige hjørne af Viborgvej og Tilst Skolevej. Den samlede ejendom består af en række ældre sammenbyggede erhvervsbygninger. Ifølge BBR er det samlede bruttoetageareal 2.594 m². Grundarealet er 5.777 m² hvoraf 219 m² er udlagt til vejareal (Brynhøjvænget). Vejadgangen til ejendommen er fra Tilst Skolevej. Ejendommen huser pt. Tilst Autoteknik, Dekra Bilsyn og Billig-Billy (udvalgsvarer).

Diagonalt over for i krydset ligger Bilka. Syd for ejendommen, på modsatte side af Viborgvej, ligger Bauhaus. Øst for, på modsatte side af Tilst Skolevej, ligger der en nyere ejendom, der huser publikumsorienterede liberale erhverv og service (bank, ejendomsmægler og fitnesscenter) samt en begravelsesforretning.

Eksisterende kommuneplanrammer og detailhandelsstruktur

Jf. Kommuneplan 2017 er ejendommen Tilst Skolevej 38 omfattet af rammen 250113BO, der udlægger området til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Med undtagelse af nærværende ejendom består rammeområdet af parcelhuse.

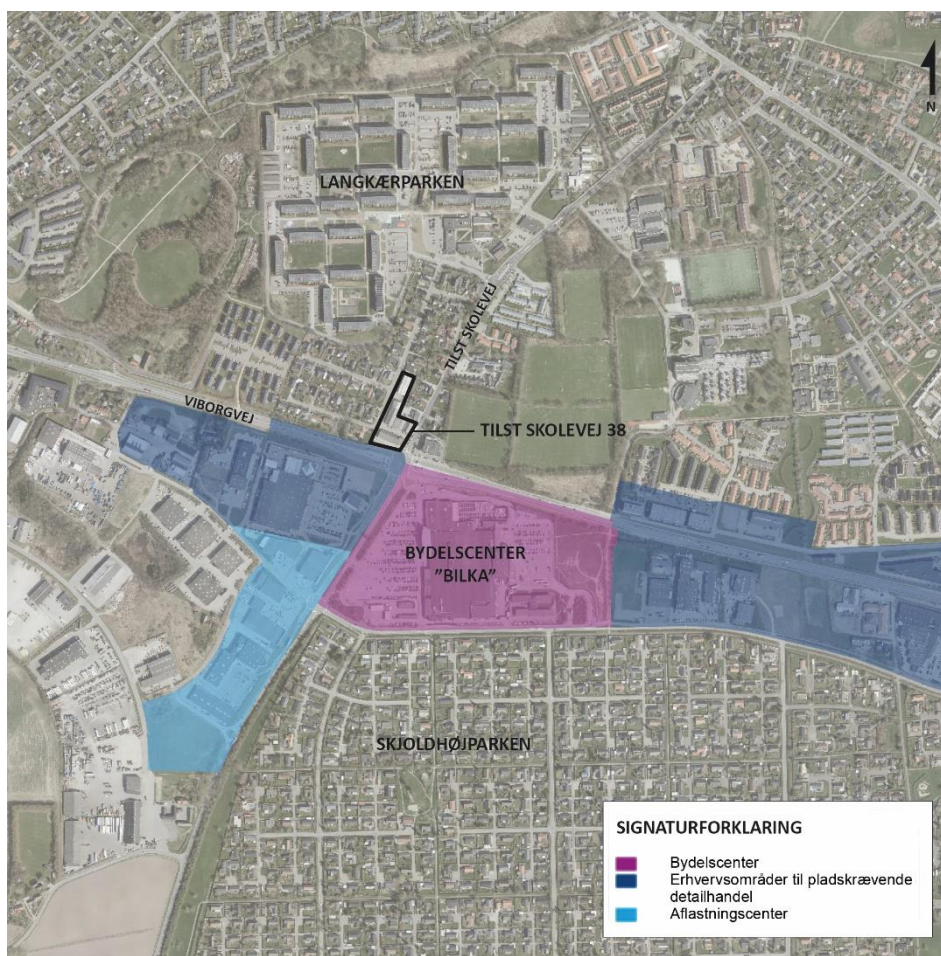
Området øst for Tilst Skolevej er omfattet af rammen 250209BL, der udlægger området til bolig- og erhvervsformål.

Bilka er beliggende i et område udlagt til centerformål (ramme 250401CE). Centerområdet er sammenfaldende med det udlagte bydelscenter "Bilka".

Papirfabrikken 24
DK-8600 Silkeborg

+45 70 241 000
mail@aarstiderne.dk
CVR: 4823 3511

Danmark | Norge | Sverige
www.aarstiderne.dk



Eksisterende detailhandelsstruktur i Tilst. Ejendommen Tilst Skolevej 38 ligger helt centralt i direkte tilknytning til centerstrukturen.

Ifølge Kommuneplan 2017 er den samlede ramme til butiksformål i bydelcenter "Bilka" 28.000 m². Den skønnede restrummelighed er 895 m². For bydelscetret gælder, at den enkelte butik til dagligvarer maks. må være 3.500 m² og den enkelte butik til udvalgsvarer maks. må være 2.000 m².

Oplæg til konkret ændring i Temaplan om detailhandel – tillæg nr. 61 til kommuneplan

I temaplanen lægges der op til at det eksisterende "bydelcenter" skal ændres til "større bydelcenter" og der tillades dagligvarebutikker på op til 5.000 m².

Planlovens formål med detailhandelsplanlægning

Planloven fastlægger tre ligeværdige formål vedrørende detailhandel, som kommunen skal afveje i kommuneplanlægningen

- at fremme et varieret butiksudbud,
- at sikre arealer til detailhandel med god tilgængelighed for alle trafikarter,
- at skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Forslag til udvidelse af bydelscetret og ændring af kommuneplanrammer

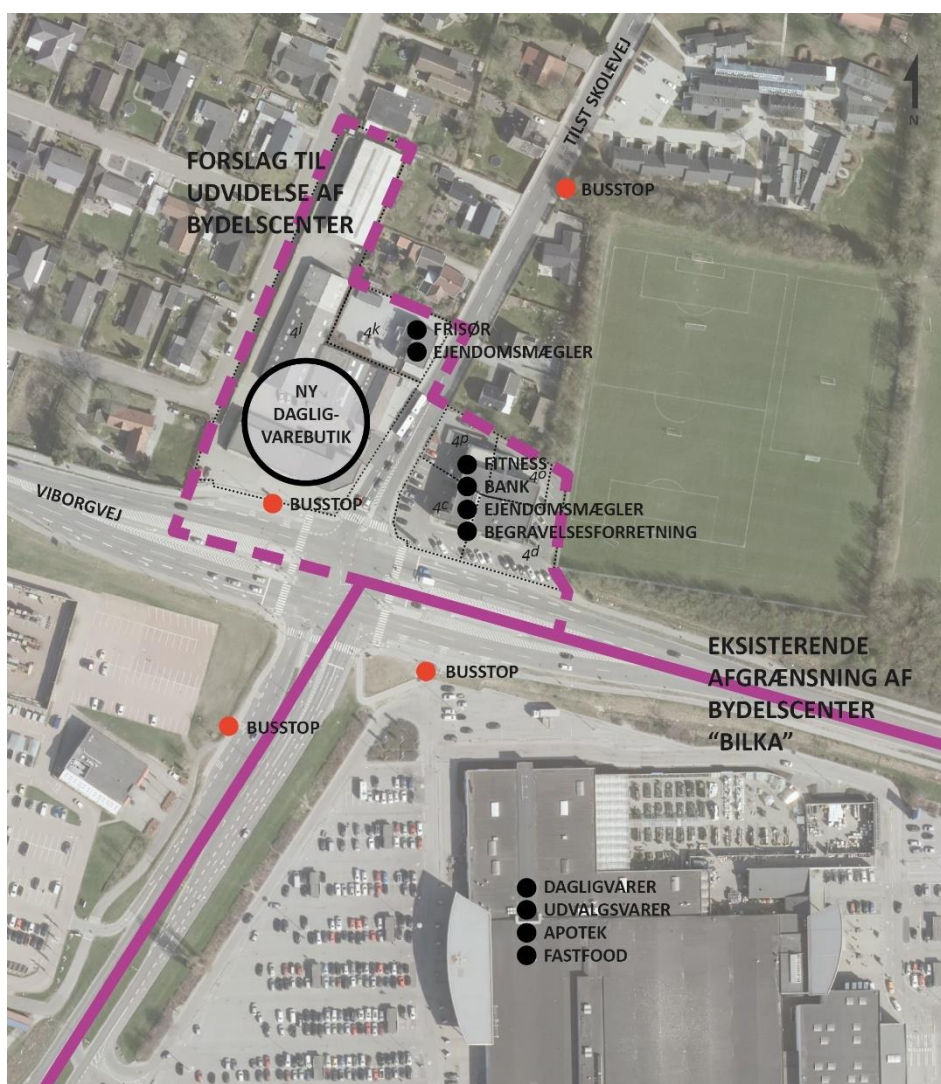
Med henblik på at styrke bydelscetret som et varieret og bymæssigt center samt at udvide det lokale udbud af dagligvarer foreslås bydelscetret udvidet mod nord til også

at omfatte Tilst Skolevej 38 (matr.nr. 4i, Todderup Mark, Tilst) samt Tilst Skolevej 23, 25, 27, 29 og 36 (matr.nr. 4c, 4d, 4k, 4o og 4p, Todderup Mark, Tilst), som vist på nedenstående kort.

Side 3 af 5
24.01.2020

Sag nr.: 19.7365.01

Hvis den samlede arealramme til butiksformål ikke hæves og restrummeligheden kun er på 895 m², vil en udvikling af bydelscentret forventelig kræve at del af eksisterende butik i området nedrives. Det ønskes derfor, at den samlede arealramme til butiksformål hæves med ca. 1.100 m², således det er muligt at etablere en ny dagligvarebutik på ca. 2.000 m².



På kortet ses den nordlige del af det eksisterende bydelscenter jf. Kommuneplan 2017 (fuldt optrukket linje) samt forslag til en geografisk udvidelse heraf nord for Viborgvej (stiplet linje). Kortet viser ligeledes beliggenhed af eksisterende byfunktioner samt markerer den ønskede placering af en ny dagligvarebutik.

For at muliggøre den ønskede udvidelse af bydelscentret, foreslås det, at en del af kommuneplanramme 250113BO, som bl.a. omfatter Tilst Skolevej 38, samt en del af kommuneplanramme 250209BL ændres til centerramme, med tilsvarende rammebestemmelser, som kommuneplanramme 250401CE for det eksisterende centerområde.

Papirfabrikken 24
DK-8600 Silkeborg

+45 70 241 000
mail@aarstiderne.dk
CVR: 4823 3511

Redegørelse

Side 4 af 5

24.01.2020

Sag nr.: 19.7365.01

Jf. planlovens § 11 e, stk. 5 skal redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder bestemmelser om ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentre indeholde en vurdering af behovet og mulige områder der kan inddrages samt en begrundelse herfor. Der skal redegøres for hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur og konsekvenserne for bymiljøet og for afviklingen af trafikken, herunder tilgængelighed og parkeringsmuligheder, skal beskrives.

Kommunerne har metodefrihed i forhold til at fastlægge afgrænsningen af bymidten og bydelscentrene. Der skal blot være fokus på at opnå en væsentlig geografisk koncentration af butikker med henblik på at skabe et konkurrencedygtigt butiksmiljø.

En ny dagligvarebutik vil styrke det eksisterende handelscenter ved at skabe variation og alternative handlemuligheder. En udvidelse af centret til nordsiden af Viborgvej giver endnu større synlighed og opmærksomhed til centeret. Foruden Skjoldhøjparken og Langkærparken, som de to nære, tætbefolkede oplande til bydelscentret, er der omkring Langkærparken er stort boligområde. Ved Havkærvej og Tilst Vestervej er der et ca. 8,6 ha stort ubebygget område, der i kommuneplanen er udlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Ved lokalplanlægning kan der potentielt realiseres ca. 75-100 nye boliger der. Der forventes således at ske en befolkningstilvækst i området, hvilket vil medføre et større kundegrundlag. Den nordlige del af Tilst vil med udvidelse af bydelscentret få større nærhed til indkøb. Bl.a. derfor er det valgt at foretage en udvidelse mod nord og ikke mod øst på samme side af Viborgvej som det nuværende center.

Som det fremgår af Kommuneplan 2017 er målet, at bydelscentrene skal sikre det brede udbud af dagligvarer i lokalsamfundene (bydelene), hvorfor det her skal være muligt at placere de store dagligvarebutikker. Det er ligeledes et overordnet mål at koncentrere butikslivet og styrke centrene. Arealet inden for det eksisterende bydelscenter er fuldt udnyttet af butikker og parkeringsplads. Det vurderes derfor, at der ikke er mulighed for at koncentrere butikslivet yderligere og styrke centeret inden for den eksisterende afgrænsning, hvorfor en geografisk udvidelse er eneste mulighed for at sikre et mere styrket center.

Jf. Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning" fra 2017 skal udgangspunktet for at udlægge og udvide eksisterende bymidter og bydelscentre være målsætningen om netop at sikre bymidter og bydelscentre med varierede og koncentrerede publikumsorienterede bymidtefunktioner.

Området der foreslås inddraget i bydelscenteret rummer allerede en række publikumsorienterede funktioner. Ved etablering af en ny større dagligvarebutik i direkte nærhed hertil er der grundlag for en positiv synergi i overensstemmelse med målsætningen i vejledningen.

Som nævnt består den eksisterende bygningsmasse på ejendommen Tilst Skolevej 38 af en række sammenbyggede, ældre erhvervsbygninger. En moderne dagligvarebutik med tilhørende parkeringsareal kan disponeres og udføres, så den i langt højere grad bidrage til et attraktivt bymiljø.

Dagligvarebutikken vil få adgang fra Tilst Skolevej og vil i øvrigt benytte den eksisterende, veludbyggede infrastruktur i området. De omkringliggende veje er forsynet med fortove og Viborgvej har også adskilt cykelsti i begge retninger. Det er muligt at sikre en god forbindelse for lette trafikanter fra Brynhøjvænget direkte ind i

Papirfabrikken 24
DK-8600 Silkeborg

+45 70 241 000
mail@aarstiderne.dk
CVR: 4823 3511

Danmark | Norge | Sverige
www.aarstiderne.dk

det udvidede bydelscenter. Den kollektive trafik, med bybusser, har stop på både Tilst Skolevej og Viborgvej lige ved krydset.

Side 5 af 5
24.01.2020

Sag nr.: 19.7365.01

En forøgelse af den samlede ramme til butiksmål og en geografiske udvidelse af bydelscentret med mulighed for etablering af en moderne dagligvarebutik med tilhørende parkeringsareal på Tilst Skolevej 38 vurderes samlet set at ville understøtte og styrke et velfungerende marked og en effektiv butikstruktur med god tilgængelighed for alle trafikarter.

På baggrund af ovenstående høringssvar ønskes kommuneplanrammerne ændret og bydelscentret udvidet.

1927 Estate ApS håber med nærværende høringssvar, at Aarhus Kommune vil imødekomme forelagte forslag og ønske om at kunne omdanne den synlige ejendom Tilst Skolevej 38 til et urbant og attraktivt butikshjørne.

Med venlig hilsen

Mette Geertsen
Projektleder / Arkitekt Cand. Arch.

Direkte tlf.: +45 7024 1025
Mail: mge@aarstiderne.dk