

Aarhus Kommune
Teknik og Miljø, Ledelsessekretariatet
Kommuneplanafdelingen

Side 1 af 4
03.02.2020

Sag nr.: 20.7599.01

Att.: Lars Høeberg, Kommuneplanchef

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

På vegne af grundejer, Rema Ejendomsudvikling A/S, fremsendes hermed forslag til udvidelse af lokalcenter Lystrup med henblik på at muliggøre etablering af en ny dagligvarebutik på Lægårdsvej 6, Lystrup matr.nr. 2ar Lystrup By, Elsted

Eksisterende forhold

Ejendommen, matr.nr. 2ar Lystrup By, Elsted, er beliggende på hjørnet af Lægårdsvej og Sønderskovvej i den sydlige del af Lystrup. Vejadgangen til grunden foregår via Lægårdsvej.

Grunden rummede tidligere et udtjent erhvervsbyggeri, der blev nedrevet til fordel for flere nye serviceerhverv – tankstationen Uno-X, fastfoodrestauranten Burger King, Jem & Fix samt et dyrehospital. Området fungerer og opleves i dag som et centerområde med et varieret butiks- og serviceudbud.

Grundejer finansierede i forbindelse med etableringen af området en opgradering af det eksisterende vejkryds Lægårdsvej – Sønderskovvej. Krydset blev lysreguleret og der blev etableret svingbaner til at håndtere og afvikler trafikken fra området, både den kørende og den gående, på en trafikalt tilfredsstillende og sikker måde.

Eksisterende detailhandelsstruktur

Detailhandelsstrukturen i Lystrup består af en centralt beliggende bymidte og et lokalcenter syd herfor. Langs Djurslandmotorvejen der desuden udlagt et området til særligt pladskrævende varegrupper.

Ifølge Kommuneplan 2017 er den samlede ramme til butiksformål i lokalcenteret 3.000 m². Den skønnede restrummelighed er 1.047 m², hvilket er tilstrækkeligt for at etablere en yderlig en dagligvarebutik på 1.000 m².

Papirfabrikken 24
DK-8600 Silkeborg

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

Danmark | Norge | Sverige
www.aarstiderne.dk



Eksisterende detailhandelsstruktur i Lystrup.

Redegørelseskrav og mål for detailhandelsstrukturen

Jf. planlovens § 11 e, stk. 3 er der en række generelle redegørelseskrav for detailhandel i kommuneplanen som helhed. Redegørelsen skal vurdere omfanget af eksisterende butiksareal, behov for nybyggeri eller omdannelse til butiksformål, mål for detailhandelsstrukturen, hvordan forslaget fremmer konkurrence, et varieret butiksudbud og tilgængelighed for alle trafikarter.

Jf. Kommuneplan 2017 er det by- og bydelscentrene, der skal sikre det brede udbud af dagligvarer i lokalsamfundene, og det er derfor i centrene, de større butikker skal etableres. De eksisterende centre skal fastholdes og videre udvikles.

Forslag til udvidelse af lokalcentret og ændring af kommuneplanrammer

Lystrup er en by, der oplever stor vækst. For at fastholde denne vækst, er det vigtigt at der er et tilstrækkeligt godt udbud af service og dagligvarehandel. Ønsket er at udnytte restrummeligheden i lokalcentret og etablere en Rema 1000 butik på 1.000 m².

For at sikre, at detailhandelsstrukturen lever op til både målene i Kommuneplan 2017 og planlovens redegørelseskrav, foreslås det at udvide lokalcentret mod syd og dermed sikre bymidtens position som centrum i Lystrup og lokalcentret funktion som butiksområde til betjening af lokalområdet/en begrænset del af byen.

For at sikre optimal tilgængelighed for alle trafikarter – et velindrettet område, hvor der er plads til at håndtere vareleveringen og afvikling af kundetrafik på en sikker måde –

peges der på Lægårdsvej 6 som placering for en ny dagligvarebutik. Her afvikles trafikken via det opgraderede lyskryds på en god og sikker måde.

Side 3 af 4
03.02.2020

Det skal siges, at området ved stationen/Bygaden er undersøgt i forhold til at etablere en dagligvarebutik netop der. Dette er desværre ikke en mulighed på grund af strukturen og behovet for plads til både butik og parkeringsareal, samtidig med at vareleveringen ønskes adskilt fra kundeparkeringen.

Sag nr.: 20.7599.01

Ved Lægårdsvej er der allerede etableret en række serviceerhverv i området, der opleves som et centerområde. Etableringen af en dagligvarebutik i forbindelse hermed vil styrke butiksudbuddet i Lystrup og forsyne den sydlige del af Lystrup med et godt udbud af dagligvarer. Kontorerhvervet på Sønderskovvej 5, vest for Lægårdsvej, ønskes omdannet til boliger. En dagligvarebutik på Lægårdsvej vil være en stor styrke for denne omdannelse.

Der er ikke tale om en udvidelse af rammen men alene en udvidelse af den geografiske afgrænsning, der ikke strider med ønsket om at styrke Bymidten.



På kortet ses afgrænsningen af det eksisterende lokalcenter jf. Kommuneplan 2017 (fuldt optrukket linje) samt forslag til en geografisk udvidelse heraf langs Sønderskovvej ned til og med området syd for Lægårdsvej (stiplet linje). Kortet viser ligeledes beliggenhed af eksisterende byfunktioner samt markerer den ønskede placering af den nye dagligvarebutik.

Papirfabrikken 24
DK-8600 Silkeborg

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

Danmark | Norge | Sverige
www.aarstiderne.dk

For at muliggøre den ønskede udvidelse af lokalcentret, foreslås det, at en del af kommuneplanramme 270501ER, som bl.a. omfatter Lægårdsvej 6, samt evt. en del af kommuneplanramme 270504ER (området mellem Lægårdsvej og det eksisterende lokalcenter) ændres til centerramme, med tilsvarende rammebestemmelser, som kommuneplanramme 270513CE for det eksisterende lokalcenter. Den samlede arealramme ønskes ikke hævet, hvilket gør, at der ikke kan etableres yderligere butikker foruden den nye dagligvarebutik. Området mellem Lægårdsvej og det eksisterende lokalcenter ændrer derfor ikke karakter.

Side 4 af 4

03.02.2020

Sag nr.: 20.7599.01

På baggrund af ovenstående høringssvar ønskes kommuneplanrammerne ændret og lokalcentret udvidet geografisk.

Rema Ejendomsudvikling A/S håber med nærværende høringssvar, at Aarhus Kommune vil imødekomme forelagte forslag og ønske om at styrke butiksudbuddet i Lystrup.

Med venlig hilsen

Mette Geertsen
Projektleder / Arkitekt Cand. Arch.

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