



TEMAPLAN OM DETAILHANDEL

Tillæg nr. 61 til Kommuneplan 2017

Forslag november 2019

Indhold

Resumé	side 4
Redegørelse	side 6
Hovedstrukturkort	side 10
Retningslinjer	side 12

Temaplan om detailhandel er vedtaget af Aarhus Byråd den xx.xx.xxxx

Temaplan om detailhandel er et tillæg til kommuneplan 2017. Temaplanen bliver indarbejdet i kommuneplanen ved næste kommuneplanrevision og bliver sat ind under et nyt kapitel, som hedder *Detailhandel*

Kontaktperson:

Lars Høeberg, kommuneplanchef

Kommuneplanafdelingen

Teknik og Miljø, Ledelsessekretariatet

Telefon 4185 9799

E-mail: larhoe@aarhus.dk

Forfatter og udgiver:

Aarhus Kommune



RESUMÉ

Temaplanen om detailhandel er en af temaplanerne, der indgår i Kommuneplan 2021 og er en opfølgning på den ændring af planlovens detailhandelsbestemmelser, Folketinget vedtog i 2017.

Med temaplanen ændres der på hovedstrukturteksten, der indeholder retningslinjerne om detailhandel og på de konkrete rammer.

Temaplanen følger langt overvejende kun op på de konkrete emner, der indgik i lovændringen:

- Mulighed for større dagligvarebutikker
- Mulighed for større udvalgswarebutikker
- Mulighed for at udvide aflastningscentre
- Mulighed for at e-handelsvirksomheder med begrænset lagersalg kan etableres i erhvervsområder

Planen muliggør dagligvarebutikker på op til 5.000 m² i City og bydelscentre i lokalsamfund på over 15.000 indbyggere. I de samme områder muliggøres udvalgswarebutikker på op til 5.000 m². I City muliggøres en særskilt planlægning for butikker på over 5.000 m². Det mulige butiksareal for enkeltstående dagligvarebutikker og dagligvarebutikker i lokalcentre hæves til 1.200 m².

Der foreslås ikke udvidelse af aflastningscentre, men der fastlægges ud fra et fleksibilitetshensyn et maksimalt butiksareal på 10.000 m² så eksisterende butikker i sammenhængende bygninger vil kunne sammenlægges. Der er kun beskeden re-strummelighed i aflastningscentrene.

Muligheden for salg i forbindelse med showroom tilknyttes alene produktions- og håndværksvirksomheder, svarende til nugældende regler og at det underbygges ved at justere på retningslinjerne, så det præciseres, at der kun kan der ske direkte salg af egne produkter fra e-butikker i tilknytning til produktions- og håndværksvirksomheder.

REDEGØRELSE

Denne redegørelse ledsager temaplanen om detailhandel, som er en af temaplanerne, der indgår i Kommuneplan 2021.

Kommuneplan 2017 blev udarbejdet i overensstemmelse med den tidligere lov.

Forud for kommuneplanrevisionen blev der udarbejdet en detailhandelsanalyse og foretaget en gennemgribende revision af kommuneplanens centerstruktur.

Temaplanen er en opfølgning på den ændring af planlovens detailhandelsbestemmelser, Folketinget vedtog i 2017.

I forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag til temaplanen blev der stillet fire spørgsmål:

1. Vil vi muliggøre større dagligvarebutikker i Aarhus Kommune efter de nye regelsæt?
2. Vil vi muliggøre større udvalgswarebutikker i Aarhus Kommune efter de nye regelsæt?
3. Vil vi muliggøre udvidelse af aflastningscentrene i Tilst og Skejby?
4. Vil vi muliggøre at e-handelsvirksomheder med begrænset lagersalg kan etableres i erhvervsområderne?

I redegørelsen tages udgangspunkt i de fire spørgsmål.

DAGLIGVAREBUTIKKER

Styrkelsen af centrene står højt på dagsordenen og den store udfordring er i dag nethandlens påvirkning af de fysiske butikker.

Det kan konstateres, at den seneste opgørelse af detailhandelsarealet i City og på Trøjborg viser et fald i butiksarealet på ca. 2000 m² i begge områder, og der har været et fald fra 612 til 550 butikker i Midtbyen fra 2014 til 2018. Nedgangen kan fortrinsvis tilskrives nethandlen, der aktuelt har omkring 22 % af udvalgsvareomsætningen og 2 % af dagligvareomsætningen. Nedgangen i dagligvarehandlens skyldes primært et større forbrug af take-away, fødevarekasser og flere restaurantbesøg.

Bydelscentre skal betjene befolkningen i den bydel, de ligger i, ligesom bycentre skal betjene byens befolkning. Det skønnes i branchen, at der skal et befolkningsunderlag på mindst 20.000 personer til, for at det kan være relevant at tale om lokal forsyning til en dagligvarebutik på 5.000 m². På den baggrund er det ikke relevant at muliggøre så store dagligvarebutikker i alle lokalsamfund, men kun i de største. Det er dog vurderet hensigtsmæssigt at sætte barren lidt lavere på grund af nogle af lokalsamfundenes størrelse (overlap/interaktion), aktuelle store boligprojekter og befolkningstilvæksten generelt.

En anden begrænsende størrelse er fysikken. Der vil ganske enkelt ikke være plads til så store dagligvarebutikker i mange af de mindre by- og bydelscentre. Så alene det at indskrive muligheden for en dagligvarebutik på 5.000 m² vil rejse et planlægningsmæssigt spørgsmål om, hvordan den i givet fald skulle kunne indplaceres.

Der ses ikke problemer i generelt at muliggøre dagligvarebutikker på 1.200 m² i lokale butikscentre og som enkeltstående dagligvarebutikker, dvs. i de planområder, hvor der hidtil har været et loft på 1.000 m² størrelsen. Det vurderes generelt, at der skal mindst 2.000 personer til at generere et opland for en dagligvarebutik i 1.200 m². Dette kan være en indikator for behovet, set i relation til underforsyning og i forhold til ønskerne i de indkomne bemærkninger.

Konkrete ændringer

I lokalsamfund med over 15.000 indbyggere muliggøres dagligvarebutikker på 5.000 m² i det største by- eller bydelscenter i lokalsamfundet, dog er Åby også medtaget, da lokalsamfundet er under stor boligtilvækst:

Listen ser herefter således ud:

City: City

Holme-Højbjerg-Skåde: Holme

Viby: VibyCentret + MEGA Syd

Hasle: Campen

Vejlby-Risskov: VERI

Brabrand-Gellerup: City Vest/Bazar Vest

Åby: Åbyhøj Torv.

Tilst: Bilka

Skejby-Christiansbjerg: Storcenter Nord

I de øvrige lokalsamfund fastholdes en max. butiksstørrelse på 3.500 m² i by- og bydelscentre, dels fordi befolkningsgrundlaget ikke modsvarer en større dagligvarebutik, dels fordi der ikke er plads til større butikker inden for de givne rammer, hverken fysisk eller efter det mulige samlede butiksareal i kommuneplanrammerne.

Dagligvarebutikker i lokale butikscentre og som enkeltstående butikker vil fremover kunne opføres med et butiksareal på 1.200 m². Mulighederne i øvrigt for at etablere dagligvarebutikker på op til 400 m² i boligområder og blandede byområder fastholdes.

For at fastholde bymiljøerne i nærmere afgrænsede områder omkring det centrale City, på Frederiksbjerg, i Latinerkvarteret og Vestergade kvarteret mv., fastsættes en grænse, således at ingen nye butikker må have et bruttoetageareal på over 250 m², svarende til det niveau, der blev fastlagt for Frederiksbjerg med kommuneplantillæg i 2015.

Lokalsamfundenes befolkningstal

LOKALSAMFUND	01-01-2019
Midtbyen	69.659
Holme-Højbjerg-Skåde	23.922
Viby	32.236
Hasle	23.831
Skejby-Christiansbjerg	22.913
Vejlby-Risskov	26.718
Åby	13.289
Tranbjerg	9.616
Hasselager-Kolt	7.410
Stavtrup-Ormslev	6.029
Brabrand-Gellerup	18.514
Tilst-Brabrand Nord	16.137
Lisbjerg	1.340
Lystrup-Elsted-Elev	12.044
Skæring-Egå	10.429
Beder-Malling	9.979
Mårslet	5.786
Solbjerg	5.864
Harlev-Framlev	4.776
Sabro-Borum	4.797
Trige-Spørring	4.336
Hårup-Mejlby	2.142
Hjortshøj	3.977
Skødstrup-Løgten	9.468



Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler. Dagligvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Større dagligvarebutikker har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget af udvalgsvaresortiment som dagligvarebutikker.

ERHVERVSSTYRELSENS VEJLEDNING OM DETAILHANDELSPLANLÆGNING 2017

Omvendt vurderes udvidelsen af Bruuns Galleri og realisering af mulige projekter ved den nuværende rutebilstation og ved en overdækning af Banegraven at sætte mere fokus på Aarhus Midtby som shoppingdestination. De mulige projekter vurderes således at tiltrække flere kunder fra et større opland samt tiltrække flere kunder fra Aarhus kommune i øvrigt på bekostning af de omkringliggende større udbudspunkter så som Storcenter Nord, City Vest, Viby Centret og Veri Centret og storbutiksområderne i Tilst, Skejby og Mega Syd.

UDVALGSVAREBUTIKKER

City er kommunens og regionens handelsmæssige, service-mæssige, kulturelle og historiske centrum. Området har status som kommunens hovedcenter til butikker.

Det kan konstateres, at den seneste opgørelse af detailhandelsarealet i City og på Trøjborg viser et fald i butiksarealet på ca. 2000 m² i hvert af de afgrænsede centerområder.

Det er således aktuelt restrummeligheder på 30.707 m² i City og 4.116 m² på Trøjborg. Der er ikke foretaget registrering af

Udvalgsvarer er f.eks. bøger, el-artikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, kopper/tallerkener, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker etc. Udvalgswarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler udvalgsvarer, og som ikke falder under definitionen af dagligvarebutikker. En særlig kategori under udvalgswarebutikker er butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

ERHVERVSSTYRELSENS VEJLEDNING OM DETAILHANDELSPLANLÆGNING 2017



de øvrige centre, men det er vurderingen, at der er rummelighed for yderligere udbygning i alle centre undtagen MEGA Syd. Den planlagte udbygning af Storcenter Nord vil medføre, at der ikke er yderligere rummelighed. Da der ikke er foretaget en sammenfattende analyse af detailhandelen for hele kommunen, vil det samlede muliggjorte bruttoetageareal hverken blive forøget eller reduceret. Men det er muligt at foretage nogle justeringer mellem centrene. Den samlede sum er 691.000 m² og for City er rammen på 250.000 m².

Der foretages forskellige justeringer af retningslinjer og rammer for de forskellige centertyper. Kvoteordningen for store udvalgswarebutikker over 2.000 m² afskaffes.

City

Der ses som udgangspunkt ikke nogen grund til at fastsætte et loft for butikkernes størrelse i City, når der er tale om strøg-gaderne og Bruuns Galleri. Herved kan der fx ske udvidelser af stormagasiner, og nye shop in shop løsninger kan komme til. Efter planloven skal der dog fastsættes maksimale butiks-størrelser og det anbefales at fastlægge et niveau på 5.000 m². Formuleringen af retningslinjerne gør at butiksstørrelsen kan hæves i konkrete tilfælde, hvis der visersig behov herfor.

Det vurderes at ville svække City som et attraktivt center, hvis der placeres større udvalgswarebutikker i Citys periferi, som på fx Godsbanen. Derfor anbefales det kun at muliggøre helt store udvalgswarebutikker i det centrale City og for at fastholde fokus på det centrale City som dynamoen kun muliggøre udvalgswarebutikker på max 2.000 m² i størstedelen af det øvrige City.

For at fastholde bymiljøerne i nærmere afgrænsede områder omkring det centrale City, på Frederiksberg, i Latinerkvarteret og Vestergadekvarteret mv. fastsættes det i rammerne, at ingen nye butikker må have et bruttoetageareal på over 250 m², svarende til det niveau, der blev fastlagt for Frederiksberg med kommuneplantillæg i 2015.

Den aktuelle rummelighed på godt 30.000 m² til nye butikker, skal bl.a. kunne dække behovene for detailhandel i forbindelse med byudviklingen omkring Hovedbanegården.

By- og bydelscentre

I de største bydelscentre vil der også være grundlag for store udvalgswarebutikker og evt. noget shop in shop, mens de mindre bydelscentre primært sigter mod en lokal forsyning af dagligvarer, suppleret med enkelte mindre udvalgswarebutikker. På den baggrund åbnes der indenfor de givne rammer for det samlede butiksareal mulighed for udvalgswarebutikker på op til 5.000 m² i de bydelscentre, hvor også de store dagligvarebutikker muliggøres, mens der, for at sikre den lokale forsyning med dagligvarer inden for den fastlagte ramme for samlet butiksareal kun muliggøres udvalgswarebutikker på 1.000 m² i de mindre bydelscentre og alle bycentre i de fritliggende byer.

Lokale butikcentre

Lokale butikcentre sigter primært mod den helt lokale dagligvareforsyning, og der er næppe basis for udvalgswareforsyning af betydning. Det er vigtigt at fastholde fortrin for dagligvareforsyningen og derfor muliggøres til udvalgsvarer kun et max butiksareal på 1.000 m² – som én butik eller fordelt på flere – af det maksimale butiksareal på 3.000 m².

Enkeltstående butikker

Nuværende regelsæt om at enkeltstående butikker uden for ringgaden er dagligvarebutikker fastholdes, mens der inden for ringgaden også kan der etableres enkeltstående udvalgswarebutikker. Det mulige butiksareal hæves til 1.200 m² for enkeltstående udvalgswarebutikker inden for ringgaden.

Mulighederne i øvrigt for at etablere udvalgswarebutikker på op til 200 m² i boligområder og blandede byområder fastholdes.

AFLASTNINGSCENTRE

Kvteordningen, der efter planloven fra før 2017 kun muliggjorde tre store udvalgswarebutikker over 2.000 m², ophæves.

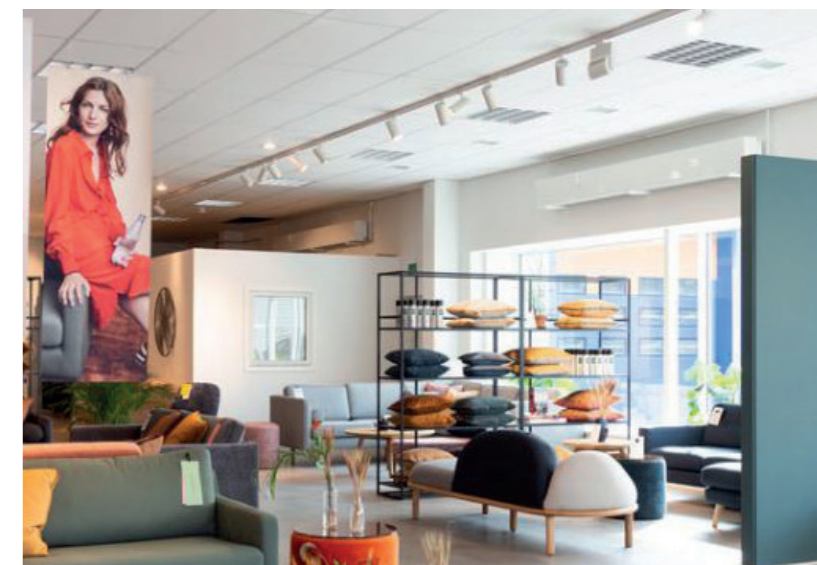
Der er ikke kendte ønsker til udvidelse af aflastningscentre, og der er ledig kapacitet i begge aflastningscentre. Udvidelse vil stride mod princippet om, at der ikke vil blive muliggjort større nye indkøbsmuligheder, som kan konkurrere med City. Med ophævelsen af kvteordningen vil der kunne ske en sammenlægning eller omfordeling af butiksarealet, så

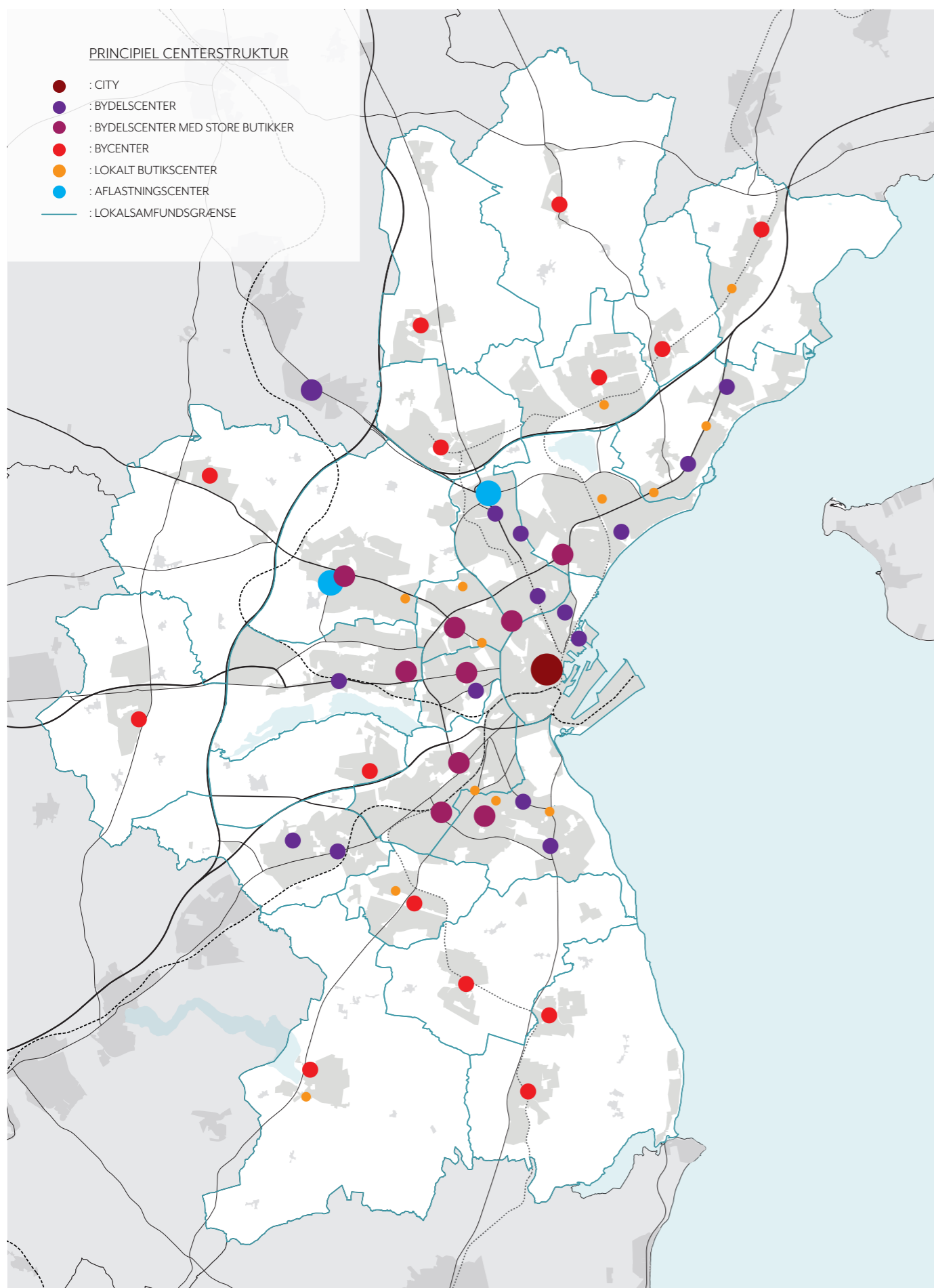
der kan etableres større butiksenheder. Da der skal fastlægges en maksimal butiksstørrelse, lægges der ud fra et fleksibilitetshensyn et niveau på 10.000 m², så eksisterende butikker i sammenhængende bygninger vil kunne sammenlægges. For at sikre, at aflastningscentre er til aflastning og ikke udvikler sig til butikcentre, der konkurrerer med City og de store bydelscentre, muliggøres butikker på under 2.000 m² ikke.

E-HANDELSVIRKSOMHEDER I ERHVERVSOMRÅDERNE

Den nuværende kommuneplanen giver mulighed for at der kan planlægges for områder hvor virksomhederne kan oprette et mindre udsalg af egne produkter. Det er understreget, at salget kun må udgøre en mindre del af virksomhedens omsætning. I det omfang, der er tale om et showroom for en produktions- eller håndværksvirksomhed anses lager-salg i tilknytning en virksomhed, der driver e-handel allerede som værende mulig. Yderligere showrooms i erhvervsområderne vurderes som uhensigtsmæssige for byudviklingen, da de vil svække City og centrene. Showrooms henvises i stedet til en placering i City og centrene.

Muligheden for salg i forbindelse med showroom tilknyttes alene produktions- og håndværksvirksomheder, svarende til nugældende regler, og at det underbygges ved at justere på retningslinjerne, så det præciseres, at der kun kan der ske direkte salg af egne produkter fra e-butikker i tilknytning til produktions- og håndværksvirksomheder.





Forslag til ændringer i kommuneplanen.

Hovedstrukturteksten side 111 ændres til

DETAILHANDEL

■centerstruktur ■butiksforsyning ■aflastningscentre ■særligt pladskrævende varegrupper

Aarhus City skal fortsat udvikles og styrkes som kommunens overordnede center og Vestdanmarks hovedcenter. Det daglige indkøbsbehov i lokalsamfundene skal dækkes af kommunens by- og bydelscentre suppleret med mindre indkøbsmuligheder i de boligområder, hvor der er langt til centrene. Centrene skal styrkes, og der skal derfor kun i meget begrænset omfang etableres flere enkeltstående butikker

Aarhus City er hovedcenter for hele kommunen og udgør sammen med lokalsamfundenes by- og bydelscentre grundlaget for butiksforsyningen. Bycentrene er placeret i de fritliggende bysamfund, mens bydelscentre ligger spredt placeret inden for den sammenhængende by. De nuværende større bydelscentre er: Viby Centret, MEGA Syd, City Vest, Storcenter Nord og Veri Center. Derudover har vi to aflastningscentre i henholdsvis Tilst og Skejby.

Det er by- og bydelscentrene, der skal sikre det brede udbud af dagligvarer i lokalsamfundene, og det er derfor i de centre, de større butikker kan etableres. De eksisterende centre skal fastholdes og videreudvikles. Der vil ikke blive muliggjort nye by- og bydelscentre eller større indkøbsmuligheder, som kan konkurrere med City eller den lokale detailhandel, bortset fra i forbindelse med nye byer og større byudviklingsområder, så som i Det Nye Brokvarter i Åby og på Aarhus Ø.

I de større bysamfund og bydele suppleres butiksforsyningen af lokale butikcentre og/eller enkeltstående butikker. Aarhus Kommune har i dag et så fintmasket butiksnæ, at omkring 80 % af befolkningen har under 600 m til nærmeste dagligvarebutik. Praktisk taget ingen i byområderne har over 2 km til indkøb. Der er kommet over 20 mindre supermarkeder til kommunen siden 2009, heraf en stor del i form af enkeltstående butikker, der under-

støtter et lokalt opland. Nettet er ved at være fuldt udbygget, og der er kun få områder, der savner en lokal dagligvareforsyning.

Med prioriteringen af udviklingen af by- og bydelscentre vil der som udgangspunkt ikke blive muliggjort flere lokale butikcentre uden for Ringgaden. Nye enkeltstående dagligvarebutikker på op til 1.200 m² kan dog fortsat etableres i Midtbyen inden for Ringgaden og i en række nærmere udpegede områder, hvor der for en større boligmasse er over 500 m til den nærmeste dagligvarebutik. Områderne kan ses på kortet Detailhandel.

Butiksstørrelserne for dagligvarebutikker i henholdsvis centre og som enkeltstående butikker er fastlagt i planloven.

Centrene suppleres af mulighederne i en række erhvervsområder for at etablere butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, som fx biler og campingvogne. I erhvervsområder er der også mulighed for at etablere en butik, der forhandler de produkter, virksomheden producerer. Der er desuden mulighed for at placere mindre dagligvarebutikker i sommerhusområder og landsbyer samt særlige butikker i tilknytning til fx forlystelser, museer og idrætsanlæg.

RETNINGSLINJER

Retningslinjerne 86-100 ændres til følgende (endelig nummerering indarbejdes i Kommuneplan 2021):

D1

Afgrænsningen af City, by- og bydelscentre, lokale butikcentre, aflastningscentre og erhvervsområder med mulighed for butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper, er vist på kortet Detailhandel, side xx.

D2

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

D3

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.

D4

I City og større bydelscentre kan der indrettes dagligvare- og udvalgsvarebutikker med butiksarealer på op til 5.000 m².

D5

I bycentre og mindre bydelscentre kan der indrettes dagligvare- og udvalgsvarebutikker med butiksarealer på op til henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m².

D6

I lokale butikcentre kan der indrettes dagligvare- og udvalgsvarebutikker med butiksarealer på op til henholdsvis 1.200 m² og 1.000 m². Der udlægges ikke nye lokale butikcentre uden for Ringgaden.

D7

Enkeltstående butikker kan etableres med et butiksareal på op til 1.200 m² inden for Ringgaden.

Uden for Ringgaden kan der indrettes dagligvare- og udvalgsvarebutikker med butiksarealer på op til henholdsvis 400 m² og 200 m² i boligområder og områder til blandet bolig og erhverv.

I en række nærmere afgrænsede byområder kan der dog etableres enkeltstående dagligvarebutikker på op til 1.200 m²

på baggrund af lokalplanlægning.

Områderne kan ses på kortet Detailhandel, side 4.

Områderne udgår eller reduceres efter planlægning for en ny dagligvarebutik. Hvor en enkeltstående dagligvarebutik på over 400 m² er forsvundet, kan der indtil tre år efter lukningen igangsættes lokalplanlægning for en ny placeringsmulighed for en butik på op til 1.200 m² i nærområdet.

D8

I landsbyer og sommerhusområder kan der etableres enkelte butikker på op til 500 m².

D9

I tilknytning til tankstationer, hospitaler, idrætsfaciliteter, turistattraktioner, uddannelsesinstitutioner og lignede faciliteter kan der etableres mindre dagligvarebutikker og servicebutikker rettet mod de besøgende.

D10

Udvalgsvarebutikker med et særligt pladskrævende varesortiment kan placeres uden for Midtbyen og uden for bydelscentre i særligt udpegede erhvervsområder med en god tilgængelighed til det overordnede vejnet.

I forbindelse med lokalplanlægning skal der redegøres for hvilke varegrupper, der kan indpasses i erhvervsområdet, og hvor store butiksarealer, det skal være muligt at indrette.

I tilknytning til butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, må butiksarealet for et byggeområde ikke overstige 2.000 m².

Denne retningslinje vil blive justeret i forbindelse med erhvervsplanen.

D11

Det maksimale, samlede butiksareal i de enkelte centerområder og i erhvervsområder med mulighed for etablering af butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper, fremgår af de generelle rammebestemmelser.

D12

I aflastningscentre må udvalgsvarebutikker opføres med et butiksareal på op til 10.000 m². Der kan ikke indrettes butikker

på under 2.000 m². Der må ikke etableres nye dagligvarebutikker i aflastningscentre.

D13

I aflastningscentre kan butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, etableres på vilkår svarende til de øvrige udvalgsvarebutikker.

D14

I erhvervsområder med produktions- og håndværksvirksomheder skal der være mulighed for salg af egne produkter. Salg af egne produkter må kun udgøre en mindre del af virksomhedens omsætning. Dette gælder også e-handelsbutikker i tilknytning til produktions- og håndværksvirksomheder. Undtaget herfra er dog planteskoler og lignende.



GENERELLE RAMMER

De generelle rammebestemmelser for centerområderne ændres til følgende:

21. Cityområder

Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål.

Cityformål omfatter funktioner til handel, kultur og service, (f.eks. butikker, kontorer, hoteller, biografer, udstillingslokaler), offentlige funktioner og sådanne andre funktioner, der med fordel kan placeres i et center af regional betydning, og endelig boliger, der kan forenes med cityfunktionen. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne, kan der i forhold til en samlet ramme for butiksarealtilvækst i City etableres dagligvarebutikker på indtil 5.000 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m² i området.

Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper efter planlovens definition, er der mulighed for, at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

Omfatter rammeområderne:

010102CY, 010103CY, 010104CY, 010105CY, 010106CY, 010107CY, 010108CY, 010109CY, 010110CY, 010111CY, 010112CY, 010201CY, 010202CY, 010203CY, 010204CY, 010205CY, 010206CY, 010207CY, 010208CY, 010209CY, 010210CY, 010211CY, 010212CY, 010213CY, 010217CY, 010301CY, 010302CY, 010303CY, 010304CY, 010307CY, 010308CY, 010309CY, 010310CY, 010311CY, 010312CY, 010314CY, 010319CY, 010322CY, 010323CY, 020104CY, 020108CY, 020206CY, 020207CY, 020208CY, 020209CY, 020210CY, 020213CY, 020216CY, 020303CY, 020406CY, 020508CY, 020509CY, 030108CY, 030109CY, 030110CY, 030205CY, 030208CY, 030211CY, 030212CY, 030213CY, 030301CY, 030303CY, 030313CY, 030316CY, 030317CY, 030318CY, 040406CY, 040408CY, 060101CY, 060102CY, 060203CY, 120112CY, 160419CY.

22. Større Bydelscenter

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lig-

nende, 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.

Omfatter rammeområderne:

110212CE, 110306CE, 110410CE, 110411CE, 120407CE, 120408CE, 120504CE, 120505CE, 120701CE, 120704CE, 120801CE, 121014CE, 130116CE, 130202CE, 130310CE, 130415CE, 140102CE, 140115CE, 140118CE, 150105CE, 150122CE, 160111CE, 160206CE, 160207CE, 160401CE, 240413CE, 240509CE, 240420CE, 240421CE, 240427CE, 250401CE.

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.

Omfatter rammeområderne:

040112CE, 040113CE, 040114CE, 060414CE, 110213CE, 110909CE, 110910CE, 111001CE, 111012CE, 111301CE, 111412CE, 140113CE, 140206CE, 140207CE, 140228CE, 140312CE, 140407CE, 140705CE, 150229CE, 150313CE, 150314CE, 150315CE, 150316CE, 150317CE, 150318CE, 150319CE, 150409CE, 160418CE, 220105CE, 220416CE, 220417CE, 240222CE, 240319CE, 280107CE, 280207CE, 280601CE.

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.

Omfatter rammeområderne:

210202CE, 230210CE, 230309CE, 260530CE, 260531CE, 260632CE, 270306CE, 310310CE, 310316CE, 310501CE, 310603CE, 320104CE, 320108CE, 320301CE, 320302CE, 330114CE, 330115CE, 340101CE, 350203CE, 360101CE, 360102CE, 370111CE, 380112CE, 390104CE, 390105CE, 390108CE, 390109CE, 390119CE.

25. Lokalt butikcenter

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i et mindre butikcenter.

Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne, kan der inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 1.200 m² bruttoetageareal i området. Der kan opføres eller indrettes en eller flere udvalgsvarebutikker med et butiksareal på i alt 1.000 m². Der kan inden for hvert lokalt butikcenter opføres maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal til butiksformål. Der kan dog ikke opføres mere butiksareal, end hvad der skønnes at være behov for til lokalområdets egen forsyning.

Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger.

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.

Omfatter rammeområderne: 1

10107CE, 110906CE, 111011CE, 111013CE, 111105CE, 111202CE, 111204CE, 120315CE, 120518CE, 130107CE, 130226CE, 130317CE, 150715CE, 210108CE, 240222CE, 250515CE, 250516CE, 270513CE, 280211CE, 280410CE, 330212CE, 330214CE, 390507CE.

26. Aflastningscenter

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i et eksternt bu-

tikscenter. Der kan i området indrettes udvalgsvarebutikker på indtil 10.000 m² og ikke under 2.000 m² bruttoetageareal.

Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper efter planlovens definition, er der mulighed for, at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

Omfatter rammeområderne

140915CE, 141005CE, 141006CE, 141008CE, 141009CE, 141010CE, 250603CE.



KONKRETE ÆNDRINGER I RAMMERNE

Der foreslås følgende konkrete ændringer af rammebestemmelser inden for en række centerområder:

For Vestergade og Latinerkvarteret:

Ændring af bestemmelserne for rammeområderne:

010110CY, 010111CY, 010207CY, 010208CY, 010209CY, 010217CY, 010213CY og 010210CY

Følgende bestemmelse tilføjes rammebestemmelserne: Ingen nye butikker må have et større bruttoetageareal end 250 m² og ny forhusbebyggelse skal fremstå med en facadeopdeling svarende til den generelle matrikelstruktur i området med smalle facader.

For Strøget:

Ændring af bestemmelserne for rammeområderne:

010102CY, 010105CY, 010106CY, 010107CY, 010201CY, 010202CY, 010301CY, 010302CY, 010310CY, 010312CY, 010112CY og 010103CY:

Følgende bestemmelse tilføjes rammebestemmelserne:

Der kan i området etableres udvalgsvarebutikker på op til 5.000 m² bruttoetageareal.

Ændring af bestemmelserne for rammeområde 010104CY:

Følgende bestemmelse tilføjes rammebestemmelserne:

Der kan på ejendomme i området med facade mod Lille Torv, Immervad og Åboulevarden etableres udvalgsvarebutikker på op til 5.000 m² bruttoetageareal.

Ændring af bestemmelserne for rammeområde 010108CY:

Følgende bestemmelse tilføjes rammebestemmelserne:

Der kan på ejendomme i området med facade mod Lille Torv og Store Torv etableres udvalgsvarebutikker på op til 5.000 m² bruttoetageareal.

I den øvrige del af rammeområdet må ingen nye butikker have et større bruttoetageareal end 250 m² og ny forhusbebyggelse skal fremstå med en facadeopdeling svarende til den generelle matrikelstruktur i området med smalle facader.

Hovedstrukturkortet side 34, Principiel centerstruktur:

Følgende prikker ændres til "Større bydelscenter":

- City: City
- Holme-Højbjerg-Skåde: Holme
- Viby: VibyCentret + MEGA Syd
- Hasle: Campen
- Vejlby-Risskov: VERI
- Brabrand-Gellerup: City Vest/Bazar Vest
- Åby: Åbyhøj Torv.
- Tilst: Bilka
- Skejby-Christiansbjerg: Storcenter Nord

Hovedstrukturkortet side 110, Detailhandel:

Følgende centre ændres til "Større bydelscenter":

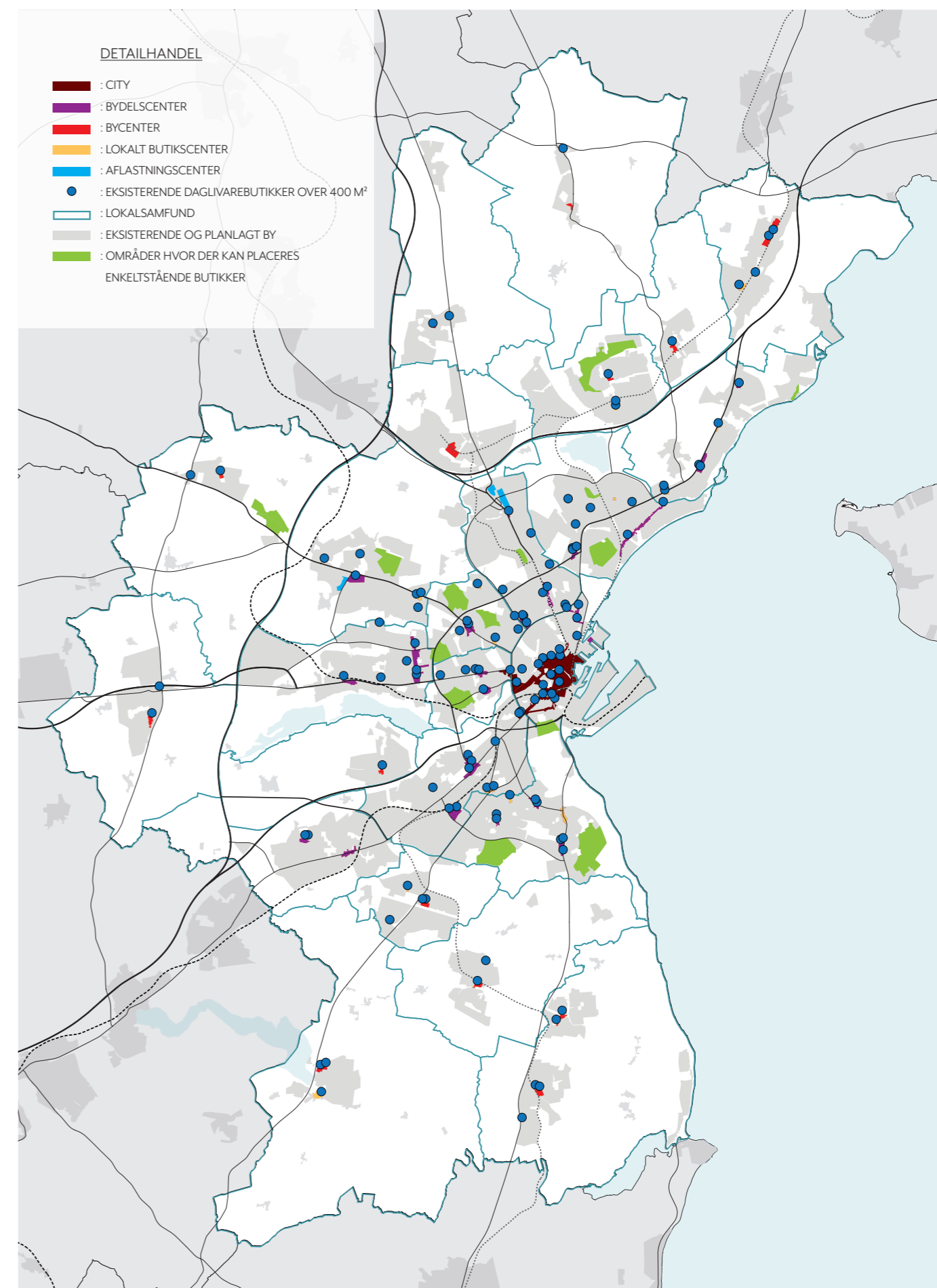
- City: City
- Holme-Højbjerg-Skåde: Holme
- Viby: VibyCentret + MEGA Syd
- Hasle: Campen
- Vejlby-Risskov: VERI
- Brabrand-Gellerup: City Vest/Bazar Vest
- Åby: Åbyhøj Torv.
- Tilst: Bilka
- Skejby-Christiansbjerg: Storcenter Nord

Muligheden for en enkeltstående butik mellem centrene i Hasselager og Kolt udtages med baggrund i ønske fra fællesrådet og kommuneplanens principper om styrkelse af centrene.

Skæring Strand overføres til helårsbeboelse. Der tilføjes mulighed for planlægning for en enkeltstående butik i det viste centrale område.



På grund af at området ved Olof Palmes Allé efterhånden har et stort indhold af boliger, tilføjes mulighed for en enkeltstående butik.



Kort over centerstrukturen med de omtalte ændringer af områder, hvor enkeltstående butikker kan placeres:

Vi hører gerne din mening

Forslag til temaplan om detailhandel, Kommunedokument nr. 61 til Kommuneplan 2017, er fremlagt til offentlig høring i perioden xx. xx til xx. xx 2019.

DELTA I DEBATTEN

Deltag i debatten på Aarhus Kommunes høringsportal <https://deltag.aarhus.dk> så bliver dine synspunkter og idéer forelagt Aarhus Byråd.

Har du ideer, forslag eller synspunkter til forslaget til temaplan om detailhandel hører vi gerne fra dig inden den xx. xx 2019.

Eventuelle spørgsmål til forslaget kan rettes til:

Lars Høeberg, kommuneplanchef
Kommuneplanafdelingen
Teknik og Miljø, Ledelsessekretariatet
Telefon 4185 9799

OFFENTLIGE MØDER

I høringsperioden vil der blive arrangeret et offentligt møde den XX.XXXX 2019. Se nærmere vedrørende tid og sted på høringsportalen.

DEN VIDERE PROCES

Når den offentlige høring er gennemført, vil de bemærkninger, vi har modtaget blive forelagt byrådet sammen med indstilling om eventuelle rettelser til forslaget og en endelig vedtagelse af temaplanen for detailhandel.

Temaplanen bliver et tillæg til kommuneplanen og vil erstatte nuværende afsnit om detailhandel.