

1. Åbent - Henvendelse om etablering af ny dagligvarebutik i Farsø

Sagsnr.: 820-2018-11637
Doknr.: 820-2018-117666
Sagsbeh.: Merete Bach Hansen

Baggrund

Kommunen har modtaget henvendelse fra Segalt Consult ApS om etablering af dagligvarebutik på ejendommene Nørregade 78 og 80 samt Holmevej 10 ved rundkørslen i den nordlige del af Farsø by, jf. brev dateret 10. april 2018 fra Segalt Consult ApS samt situationsplan.

Den ønskede placering af dagligvarebutikken ligger uden for det i Kommuneplan 2017 afgrænsede detailhandelsområde i Farsø. Derfor vil en realisering af projektet kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Da der skal udpeges et nyt lokalcenter til butikksformål i Farsø, jf. retningslinje 1.3.5 i Kommuneplan 2017, skal planarbejdet indledes med en forbedret. Derfor ønskes Udvalgets stillingtagen til gennemførelse af denne forbedret.

Sagsfremstilling

Dagligvarebutikken ønskes opført med et butikksareal på 1.200 m² på et samlet grundareal på 4.143 m². Butikken placeres i det syd østlige hjørne af grunden med vareindkørsel på grundens østligste del fra Holmevej. Der etableres indkørsel til parkeringsarealerne midt på grunden ligeledes fra Holmevej. Parkeringsarealerne indrettes med 62 alm. parkeringspladser og 2 handicap parkeringspladser, jf. forslag til situationsplan.

Kommuneplan 2017

I området og ved rundkørslen, som er den nordlige indfaldsvej til byen, ligger der i forvejen en dagligvarebutik (Aldi), en cykelforretning med værksted og en tankstation med kiosk. Området er i Kommuneplan 2017 (rammeområde 3.C.1) udlagt til centerformål - såsom om butikker, liberale erhverv, restaurant, hotel, offentlige formål og boliger m.m.

Den ønskede placering af dagligvarebutikken ligger dog uden for det afgrænsede detailhandelsområde i Farsø, som er koncentreret omkring Rådhuscenteret midt i Farsø by, jf. retningslinje 1.3.1 i Kommuneplan 2017. Ifølge retningslinjen og planlovens § 5m skal alle udvalgsvarer- og dagligvarebutikker som udgangspunkt lokaliseres indenfor detailhandelsafgrænsningen.

Det er imidlertid muligt at udlægge/afgrænse et lokalcenter til butikksformål, jf. retningslinje 1.3.5 i Kommuneplan 2017 og planloven § 5n, stk. 1, nr. 2. Et lokalcenter skal alene betjene en begrænset del af en by eller en bydel. Planlæg-

ning for lokalcentre skal derfor baseres på et lokalt kundegrundlag. Det er således en forudsætning for udlæg af et lokalcenter, at der er tale om et meget begrænset arealudlæg, der ikke må blive så store, at butikkerne reelt får mere end lokal effekt. Butiksstørrelsen for en dagligvarebutik i et lokalcenter må ikke overstige 1.200 m² bruttoetageareal.

Ligeledes må det samlede bruttoetageareal i et lokalcenter til butiksformål ikke overstige 3.000 m², jf. retningslinje 1.3.5 i Kommuneplan 2017. Det samlede bruttoetageareal for eksisterende butikker omkring rundkørsel er på ca. 1.500 m².

For at der reelt er tale om et lokalcenter, bør butikker, der placeres på baggrund af denne retningslinje, som udgangspunkt placeres med en afstand på mindst 500 m fra andre butikker i områder udlagt til butiksformål, jf. retningslinje 1.3.5 i Kommuneplan 2017. Afstanden mellem det afgrænsede detailhandelsområde omkring Rådhuscenteret og et evt. udpeget lokalcenter vil være på ca. 525 m.

Byudviklingsplanen for Farsø

I byudviklingsplanen for Farsø (fra december 2012) er et af fokusområderne "Farsø som handels- og turistby". Udviklingsplanen skal medvirke til at understøtte Farsø som en attraktiv og levende handels- og turistby. Derfor skal der bl.a. arbejdes for at:

- Sikre, at byens butiksliv centrerer omkring bytorvet, så der skabes de bedste forudsætninger for et levende byliv.
- Understøtte et levende handels- og byliv centreret omkring bytorvet, blandt andet ved at forstærke forbindelserne mellem bymidtens funktioner.
- Skabe en god infrastruktur, der sikrer gode adgangsforhold til Rådhuscenteret – også for varetilkørsel.

Som konkret projektforslag i byudviklingsplanen forslås, at den primære detailhandel koncentrerer omkring torvet og Rådhuscenteret. Der ud over opretholdes muligheden for detailhandel – samt mulighed for udlæg af området til pladskrævende varegrupper – i byens nordlige del omkring rundkørslen Nørregade og Holmevej. Det overordnede mål er at undgå en spredning af byens butikker.

Detailhandelsanalysen

I Detailhandelsanalysen for Vesthimmerlands Kommune fra januar 2017 er handelsbalancen for dagligvarebutikker i Farsø opgjort til 98 %. Detailhandlen i Farsø er begunstiget af en koncentreret detailhandel i et overdækket indkøbsmiljø i Farsø Rådhuscenter. Der er gode parkeringsmuligheder og kort afstand mellem de enkelte butikker. Analysen påpeger endvidere, at det er vigtigt, at der i Farsø fortsat arbejdes på at koncentrere og styrke detailhandelen og de kundeorienterede servicefunktioner i bymidten. Det er især vigtigt, at dagligvarehandlen så vidt muligt fortsat er koncentreret og placeret tæt på udvalgsvarebutikkerne og de kundeorienterede servicefunktioner. På anbefaling af detailhandelsanalysen blev detailhandelsafgrænsningen i Farsø derfor reduceret til at være koncentreret

omkring Rådhuscenteret – netop med det mål at fastholde og styrke handlen i byen.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i Økonomiudvalget

Økonomi

Ikke relevant

Administrationen indstiller

- at Der gennemføres en fordebat med høring i 4 uger i juni 2018 for udpegning af et nyt lokalcenter til lokalisering af dagligvarebutik i Farsø.

Beslutning i Økonomiudvalget den 23. maj 2018

Fraværende: Ingen

Der ønskes ikke igangsat en fordebat, da kommunen ønsker at centrere butiksområdet i henhold til detailhandelsanalysen og byudviklingsplanen for Farsø.

Forvaltningen anmodes om, at tage kontakt til investor for at drøfte en alternativ placering.

Supplerende sagsfremstilling til Økonomiudvalgets møde den 20. juni 2017 – Orientering om møde med investor om alternativ placering af ny dagligvarebutik i Farsø

Der er den 6. juni 2018 afholdt møde med investor, hvor der blev orienteret om ØK's drøftelse og beslutning på mødet 23. maj 2018. På mødet med investor blev der præsenteret alternative placeringsmuligheder for en ny dagligvarebutik inden for detailhandelsafgrænsningen i Farsø, tæt på Rådhuscenteret. Investor tilkendegav, at der ikke er interesse for en placering ved Rådhuscenteret, da det vil betyde færre kunder og lavere omsætning for dagligvarebutikken i forhold til en placering ved rundkørslen Holmevej/Nørregade. Investor ønsker derfor at fastholde oprindelig lokalitet og ansøgning.

Administrationen indstiller

- at der med henvisning til Økonomiudvalgets beslutning på møde 23. maj 2018 om ikke at igangsætte en fordebat, tages mødets resultat til efterretning, da der ikke er fremkommet nyt i sagen.

Beslutning i Økonomiudvalget den 20. juni 2018

Fraværende: Theresa Berg Andersen

Økonomiudvalget besluttede, at der gennemføres en fordebat med høring i 4 uger i august for udpegning af et nyt lokalcenter til lokalisering af dagligvarebutik i Farsø.

Palle Jensen og Doris Lauritzen ønsker ikke igangsat en fordebat, da de ønsker at centrere butiksområdet i henhold til detailhandelsanalysen og byudviklingsplanen for Farsø.

Bilag

Forslag på situationsplan - udkast 1 af 11.04 2018

820-2018-69866

Brev med indledende beskrivelse af projekt - ny

820-2018-69865

dagligvarebutik i Farsø