

Randers den 03. februar 2023

Ansøgning om igangsætning af lokalplanproces for ny dagligvarebutik i Hornbæk

I forlængelse af møder med Randers Kommunes forvaltning, hvor vi har drøftet mulighederne for at etablere en ny dagligvarebutik i Over Hornbæk, skal vi hermed formelt ansøge om igangsættelse af planproces for etablering af en ny dagligvarebutik på adressen, som i dag anvendes til fodboldbaner for HIKC (Hornbæk Idræt og Kulturcenter) og er ejet af Randers Kommune.

PRO Developments A/S har indgået købsaftale med ejeren af ejendommen Kjølvejen 18, 8920 Randers således et mageskifte kan realisere Randers Kommunes planlægning af:

- Lokalplan 620 for så vidt angår udvidelse til fritids- og idrætsformål (bilag 1/Lokalplan 620).
- Bydelscenter Hornbæk ændres til Lokalcenter jf. Detailhandelsanalyse af 29. november 2022 for Randers Kommunes (bilag 2/Detailhandelsanalyse 2022).

Den samlede løsning understøtter borgerne i Hornbæks behov for Idrætsfaciliteter i HIKC og fremtidssikrer den store medlemstilgang i HIKC samt den underforsynede dagligvareforsyning i Hornbæk.

Hornbæk har de seneste år haft befolkningstilvækst, som følge af at der er bygget mange boliger, ca. 140 stk. (Bilag 1). Desuden er nyt stort boligområde med ca. 287 boliger blandet parcelhus, tæt lav og seniorboliger på Gl Viborgvej på vej (bilag 3/Helhedsplan Hornbæk).

Som følge af dette er der i dag et behov og et grundlag for at etablere en yderligere dagligvarebutik i Hornbæk.

I henhold til Planlovens bestemmelser om detailplanlægning, fremgår det at planlægningen af Lokalcenter skal baseres på lokalt kundegrundlag. Det fremgår af Detailhandelsanalysen, at et sådant lokalt kundegrundlag allerede for nuværende er til stede, og at det i øvrigt vil blive endnu mere udtalt over de kommende år i takt med den forventede boligudbygning. Dette vil blive fint understøttet og supporteret af at have en ny og tidssvarende dagligvarebutik i nærområdet.

PRO Developments har aftale med en bruger/dagligvarekæde, som har foretaget beregninger for grundlag for lokalområdet og henviser til Planlovens bestemmelser vedrørende at skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Brugeren bekræfter, at Hornbæk har en størrelse og udformning, hvor det ikke vil give mening for bydelen at der indenfor under få hundrede meter og op til et par kilometer etableres 2 enkeltstående butikker med forskellige lokationer, hvilket understøttes af anbefalingen fra COWI Detailhandelsanalysen at området ændres til Lokalcenter.

PRO Developments har fået tegnet en foreløbig grovskitse for placering af dagligvarebutik, som efter brugers skøn samt detailhandelsanalyse – ”ændre bydelscenter til lokalcenter” - er den optimale placering (bilag 5). Det er den rigtige placering i forhold til at undgå unødigt trafikafvikling, da placeringen er centrum for kørselsaktivitet til HIKC, Hornbæk skole, daginstitutioner indenfor få hundrede meter samt den naturlige vejafvikling uanset om du kommer fra Viborg, motorvej eller Randers C. Dette vil ligeledes give en bedre trafikafvikling i forhold til krydset Viborgvej/Fladbrovej, da flere vil køre til via Viborgvej til Kjølvejen (Bilag 4/Trafiktællinger).

Planloven bestemmer at kommunernes detailhandelsplanlægning skal ske med udgangspunkt i følgende, ligeværdige formålsbestemmelser, som vi nedenfor vil belyse den konkrete sag i forhold til.

- 1) *Planlægningen skal fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,*
- 2) *Planlægningen skal sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede, og*
- 3) *Planlægningen skal skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.*

AD_1: Det er vores helt klare vurdering, at en yderligere dagligvarebutik i Over Hornbæk vil fremme forbrugernes mulighed for at gøre deres dagligvareindkøb i den butik og butikstype som tilbyder de varer, varemærker og mængder, som den enkelte forbruger rent faktisk ønsker og efterspørger.

AD_2:

I vedlagte (bilag 4/Trafiktællinger og bilag 6/Kort med afstande fremgår det, at en ny dagligvarebutik beliggende i Bydelscenter/Lokalcenter med eksisterende dagligvarebutik vil have den optimale beliggenhed og have en særdeles god tilgængelighed for de lokale brugere, hvad enten det er gående, cyklende, kørende trafikanter eller man benytter offentlig transport. Som det fremgår af bilag 6 kan borgerne i Over- og Neder Hornbæk komme frem til bydelscenteret/lokalcenter Hornbæk som cyklende indenfor 6 minutter og gående ca. 15-20 min og der er max. 1,8 km fra alle husstande i Hornbæk.

Citater fra bilag 7 vedrørende transport i forhold til gående, cyklende, bilister og offentlig transport.

- ”Kun 21 % af bilisterne havde over 2 km til det nærmeste handelsområde.
- Selvom en stor andel af de, der handler har under 2 km til den nærmeste butik, er der en stor del, der vælger at tage bilen.
- 33 % valgte bilen på den seneste tur selvom den var under 2 km. Andre valgte at handle mv. et andet sted end i det nærmeste handelsområde. Fx kører nogle længere efter en bestemt butikskæde eller kører længere for at kunne kombinere flere forskellige ærinder.
- På afstande under 500 m til nærmeste butik fra bopælen vælges cykel eller gang primært, mens bilen bruges i mere udpræget grad på afstande over 500 m og udgør langt den største del på afstande over 2 km til nærmeste handelsområde.
- Kun 14 % af bilisterne har mere end 2 km til nærmeste butik, men alligevel er afstand den væsentligste årsag til at fravælge cyklen
- Behovet for at transportere varer er også en vigtig grund til at fravælge cyklen (Herunder mange eller tunge ting).

En dagligvarebutik på 1.200 m² besøges af i størrelsesordenen 600-800 biler pr. døgn. Den ansøgte dagligvarebutik vil blive placeret ved det overordnede vejnet og op til de to veje - Kjølvejen og Gl. Viborgvej - som giver adgang til Hornbæk samt Hornbæks faciliteter. Adgangsvejene må betragtes som kapacitetsrige og velegnet til at afvikle den ekstra trafik, som 2 dagligvarebutikker vil skabe.

Kjølvejen og Gl. Viborgvej har i trafiktællinger en årsdøgntrafik for begge adgangsveje på anslået 3.300 biler (bilag 4). Det er vores opfattelse, at der ikke opleves fremkommelighedsproblemer på de to veje.

I forhold til den konkrete vejtilslutning og trafikbetjening af butikken vil vi gerne i dialog med Randers Kommune, således, at vi sikrer en smidig, velfungerende og ikke mindst trafiksikker løsning. Vi mener sagtens, at det kan laves på en god og hensigtsmæssig måde. I vedlagte situationsplan (bilag 5/Indledende grovskitse) har vi illustreret et løsningsforslag, hvilken vi gerne indgår i dialog med Randers Kommune og bruger om den bedste tænkelige løsning for alle parter.

AD_3:

I forhold til den sidste formålsbestemmelse er det vores vurdering, at etableringen af en yderligere dagligvarebutik i Over Hornbæk vil medvirke til en mere effektiv butiksstruktur gennem øget konkurrence, hvilket alt andet lige vil komme forbrugerne til gode i form af lavere priser, bedre service samt et bedre vareudbud, da der for nuværende kun er en dagligvarebutik.

Mageskifte:

PRO Developments har indgået en frivillig købsaftale med ejeren af grunden, matrikelnr. 6a, Over Hornbæk By, Hornbæk – beliggende Kjølvejen 18. Grunden har et areal på 40.441 m² og er den tilstødende matrikel til det område, som det ønskede areal til dagligvarebutik er beliggende (del af matr.nr. 5I).

Hvis der gennemføres et mageskifte, hvor Randers Kommune overtager Kjølvejen 18 imod at afstå arealet til dagligvarebutikken til PRO Developments, får kommunen muligheden for både at realisere Lokalplan 620 samt fremtidssikre dagligvarehandlen i Hornbæk i overensstemmelse med Detailhandelsanalysen og sikre den rigtige placering for en dagligvarebutik i ét samlet projekt. Mageskiftet giver desuden mulighed for at processen for løsning af HIKC's udfordring med pladsmangel kan igangsættes hurtigst muligt.

Som en del af projektets realisering betaler PRO Developments – udover værdien af Kjølvejen 18 – også udgifterne til reetablering af boldspilbane svarende til det ønskede areal på 5-6.000 m², der afstås til dagligvarebutikken (bilag 5). Den samlede sum for PRO Developments kan dokumenteres svarende til normalt købstilbud.

På grund af rådigheden over Kjølvejen 18 er PRO Developments i realiteten den eneste aktør, der kan realisere det samlede projekt ved frivillighed.

PRO Developments har allerede en aftale med bruger og er klar til at gennemføre mageskifte så snart endelig lokalplan foreligger til etablering af dagligvarebutik, hvad enten det er udvidelse af bydelscenter eller som anbefalet i detailhandelsanalyse omdannet til Lokalcenter.

Kommer ejendommen i stedet i almindeligt offentligt udbud risikeres det både, at budgiver ikke har en aftale med en bruger, og at budgiver heller ikke kan opnå rådigheden over Kjølvejen 18 med den virkning, at processen for realisering af Lokalplan 620 samt fremtidssikring af dagligvarehandel i Hornbæk i bedste fald forsinkes eller i værste fald slet ikke kan realiseres.

Opsummerende vil vi derfor opfordre Randers Kommune til at se positivt og udviklingsminded ind i et scenarie for et samlet projekt, hvor vi sammen ved mageskifte medvirker til en frivillig realisering af både Lokalplan 620 og et nyt Lokalcenrer til gavn for Hornbæks borgere i forhold til den længe imødesete udvikling af HIKC og effektiv dagligvareforsyning nu og på lang sigt for borgerne i Hornbæk.

Vi imødeser gerne snarest møde vedrørende nærværende ansøgning.

Med venlig hilsen

Brian Svart

Indehaver / Cand. merc.

PRO Developments
PROFESSIONEL PROAKTIV PROJEKTUDVIKLING

Vi er medlem af:



Erhverv
Randers

Vi støtter:



PARASPORT
DANMARK

Udbyhøjvej 106 st. 8930 Randers NØ | Telefon 60 66 99 10 | E-mail:

bs@prodevel.dk | www.prodevel.dk

PRO Developments A/S - CVR 33885962

Vedlagt:

Bilag 1: Lokalplan 620.

Bilag 2: Detailhandelsanalyse 2022, COWI.

Bilag 3: Helhedsplan Hornbæk.

Bilag 4: Trafiktællinger.

Bilag 5: Indledende Grovskitse til projekt.

Bilag 6: Trafikal tilgængelighed afstande og offentlig transport.

Bilag 7: Transport og adfærd.

Bilag 8: HIKC – Hornbæk Idræt og Kulturcenter

Bilag 9: Mageskifte - visuelt