

Høringssvar til forslag for planstrategi 2023 og Kommuneplan 2025**Forslag om mulighed for etableringen af dagligvarebutik og evt. almene boliger i Tranbjerg**

Som ejer af ejendommen beliggende på Kirketorvet 10 i Tranbjerg fremsender ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus hermed på vegne af ejendomsudviklingsselskabet Innovator høringssvar med ønske om at Innovator kan udvikle og etablere en dagligvarebutik og evt. almene boliger på taget af denne på matr. 3es, Tranbjerg J. Ejendommen er beliggende i et område som er udpeget som "fortætningspunkt" i Kommuneplan 2017 og dermed udlagt til potentiel fortætning. Planlægningen for ejendommen ønskes ændret således, at det er muligt at etablere en dagligvarebutik i stueetagen og hvis muligt også gerne almene boliger på taget, hvis krav til blandt andet ophold, støj og dagslys kan opfyldes. Der er i en tidligere fremsendt redegørelse redegjort for, at der er tilstrækkelige parkeringspladser i området til etablering af en ny dagligvarebutik. Der har været dialog med de omkringliggende naboer, men det har desværre ikke været mulig at opnå fuldmagter fra de respektive grundejere ift. at inddrage disse i en samlet planlægning for området, da nærmeste naboer blandt andet er et lægehus, tandlæge og apotek. Der har tidligere været en konstruktiv dialog med lægehuset om evt. opførelse af nye lokaler til dem i projektet. Denne dialog genoptages, hvis der vendes positivt tilbage på dette høringssvar. ALBOA er desuden meget interesseret i at indgå i projektet med almene boliger på taget af butikkerne – evt. etableret som et seniorbofællesskab med fællesfaciliteter og rekreative udeområder omkring tagboligerne, hvis en markedsundersøgelse viser, at der er sådan et behov.

Den gældende lokalplan for området udlægger ejendommen til offentlige formål, men da den tidligere daginstitution er lukket, bliver ejendommen i dag midlertidig udnyttet til aktivitetshus for områdets beboere. Der er tidligere været ansøgt om ændret planlægning for området, hvilket Magistraten for Teknik & Miljø har givet afslag til. Aarhus Kommunen har i mellemtiden tilkendegivet, at ingen af Magistraterne ønsker at overtage ejendommen mod erstatning jf. Planlovens §48. Team Indledende Dialog fra MTM har derfor opfordret os til at søge igen og som forløber herfor at indgive et høringssvar vedr. arealet, hvorpå den ubrugte institution ligger. Derfor ansøges der hermed endnu engang om ændret planlægning for ejendommen.

Baggrundsinfo om behovet for flere butikker i lokalområdet

Det er vurderet i en detailhandelsscreening af COWI, at oplandet for Tranbjerg bymidte er underforsynet med dagligvarer. Skoledistriktet vil desuden vokse med godt 200 personer frem mod 2030, der yderligere forhøjer handelsunderskuddet, hvis ikke dagligvarestrukturen udbygges.

Projektområdet er placeret inden for kommuneplanens rammeområder og centerstruktur. Den eksisterende detailhandel i Tranbjerg bymidte har et samlet bruttoetageareal på ca. 4.800 m², heraf udgør dagligvarebutikkerne ca. 4.130 m², hvor ca. 150 m² går til personalefaciliteter. Det giver Tranbjerg bymidte en restrummelighed på 500-700 m² alt efter om personalefaciliteterne tælles med. Derfor forudsættes det, at rammen for det maksimale tilladte bruttoetageareal for dagligvarebutikker i Tranbjerg bymidte forøges med ca. 600 m². Projektet er placeret i et område, der i kommuneplanen 2017 er udpeget til potentiel fortætning i forbindelse med, at Tranbjerg udvides.

Det påtænkte areal, der ønskes tilladelse til etablering af dagligvarebutik (og evt. almene boliger i etagebyggeri på taget af butikken), kan ses på nedenstående billeder.





Projektet vil være en videreførelse af torvets eksisterende karakterer og funktioner som hovedsageligt er butikserhverv. Af eksisterende dagligvarebutikker i Tranbjerg bymidte er de væsentligste i dag supermarkedet SuperBrugsen og discountbutikken Rema 1000. I Tranbjerg bor der ca. 9.700 personer, der tilsammen har et årligt forbrug på dagligvarer på ca. 255 mio. kr. Sammenholdes den eksisterende omsætning i oplandet med det eksisterende forbrugsgrundlag i oplandet svarer det til et handelsunderskud på ca. 15-40 mio. kr. svarende til en handelsbalance for dagligvarer på ca. 84-90 %.

Nedenstående kort viser de eksisterende dagligvarebutikker i bymidten.



En styrkelse af dagligvareudbuddet i Tranbjerg bymidte med etablering af en ny dagligvarebutik vil betyde, at der vil blive afdækket et handelsunderskud og at borgerne dermed får deres lokale indkøbsforhold forbedret, hvilket er i overensstemmelse med planlovens intentioner. Derudover vil det give forbrugerne i hele Tranbjerg et mere varieret udbud af dagligvarer, og et evt. alment seniorbofællesskab eller almindelige almene boliger på taget af butikkerne vil nyde godt af den umiddelbare nærhed til dagligvarehandlen.

I er naturligvis velkomne til at kontakte os, hvis der er spørgsmål.

Med venlig hilsen

Andreas Bagunck
Udviklingschef Innovater A/S
+45 25 31 86 70
ab@innovater.dk

Niels Eilersgaard
Byggechef ALBOA
+45 21 18 50 49
nid@alboa.dk