

REFERAT Økonomiudvalget d. 12-10-2017

Mødedato Torsdag d. 12. oktober 2017 kl. 14:00

Mødested Ekstraordinært møde - OBS Mødelokale Hessel

Indholdsfortegnelse

Henvendelse vedr. udvidelse af detailhandelsafgrænsning i Løgstør..... 3

Meddelelser..... 10

Lukket: Meddelelser..... 11

Lukket: Handel med fast ejendom - Strandby..... 12

Punkt 342: Henvendelse vedr. udvidelse af detailhandelsafgrænsning i Løgstør

Sagsfremstilling

342. Åbent - Henvendelse vedr. udvidelse af detailhandelsafgrænsning i Løgstør

Sagsnr.: 820-2017-28485

Doknr.: 820-2017-252015

Sagsbeh.: Merete Bach Hansen

Baggrund

Der er modtaget henvendelse om udvidelse af detailhandelsafgrænsningen samt etablering af ny vejforbindelse i bymidten i Løgstør, jf. henvendelse dateret 30. juni 2017 fra Uffe Bro. Henvendelsen er en opfølgning på temamødet i ØK 21. juni 2017 med Peter Veggerby og Stefan Bjarnvig om lokalisering af ny dagligvarebutik i Løgstør.

Denne sagsfremstilling omhandler kun ønsket om udvidelse af detailhandelsafgrænsningen, idet etablering af ny vejforbindelse behandles og fremstilles via Teknik & Økonomiforvaltningen.

Ligeledes er der modtaget henvendelse fra Stefan Bjarnvig og Peter Veggerby (herefter Grata ApS) med anmodning om godkendelse til etablering af dagligvarebutik på ejendommen Limfjordsvej 2-4 i Løgstør, jf. henvendelse dateret 15. august 2017.

Sagsfremstilling

I henvendelserne ønskes detailhandelsafgrænsningen i Løgstør udvidet med ejendommene Limfjordsvej 2-4. I henvendelsen fra Uffe Bro foreslås afgrænsningen alternativt udvidet med ejendommene Bredgade 58A til 66 ved rundkørslen syd for Bredgade, jf. kortbilag.

Ref. henvendelsen fra Uffe Bro (UB)

UB refererer indledningsvist til temamødet på ØK 21. juni 2017 – herunder at forvaltningen gjorde opmærksom på, at ønsket om udvidelsen af detailhandelsområdet går imod anbefalingerne i detailhandelsanalysen. Analysen anbefaler at afstanden mellem handelsgaden på Østerbrogade og dagligvareområdet på banearealet mindskes ved at placere nye dagligvarebutikker i eller tæt på Østerbrogade. UB anfører, at analysen ikke er et vedtaget politisk beslutningsgrundlag, ligesom den ej heller anviser, hvordan analysens konklusioner opfyldes.

Endvidere anfører UB, at forskellige personer og grupper gennem lang tid har forsøgt at placere en dagligvarebutik i eller omkring Østerbrogade – uden held – da dagligvarebutikkerne ikke vil placeres inde i selve bykernen. Hvordan får vi

placeret mere handel i Løgstør – og ikke i Han Herred eller Aalborg?

UB's svar er at gøre det lettere tilgængeligt at komme frem og tilbage mellem Østerbrogade og baneearealet ved ny vejforlægning samt udvide detailhandelsområdet med nye dagligvarebutikker som vist på kortbilaget i henvendelsen.

Ref. henvendelsen fra Grata ApS

Grata ApS har gennem perioden dec. 2015 til d.d. bearbejdet både dagligvarekæderne og detailhandelsbutikkerne med et tilbud om at etablere sig i det planlagte centerområde på den gamle fiskefabrik. Andre aktører har gennem mange år også arbejdet for at få flere dagligvarebutikker til Løgstørs bymidte – dog uden held.

En optimal placering ud fra dagligvarekæderne og detailhandlens perspektiv er tæt på hovedtrafikårene. For Løgstørs vedkommende vil det sige området omkring rundkørslen ved vejkrydset mellem Danmarksvej, Bredgade og Limfjordsvej (ved Nettorundkørslen). Den netop nyetablerede vejforlægning i Løgstør har yderligere forstærket dette områdes strategiske betydning – ikke mindst for dagligvarehandlen.

Allerede i dag er byen opdelt i 2 handelsområder, og med den nye vejforlægning er denne opdeling tydeliggjort. Derfor er Grata ApS overbevist om, at dagligvarehandlen ikke kommer tættere på bymidten. De foreslår derfor, at Vesthimmerlands Kommune imødekommer dagligvarekædernes ønsker om en placering i området ved Nettorundkørslen.

Grata ApS erklærer sig enig i konklusionen fra Løgstør Erhvervsråd og Handelsstandsforeningen:

”Det er i et udviklingsperspektiv ødelæggende for Løgstørs bymidte, hvis vi ikke udnytter de muligheder, som en etablering af nye dagligvarebutikker giver byen. Nye dagligvarebutikker, vil alt andet lige, medføre en styrkelse af den lokale handel som helhed. Vores ønske er, at Vesthimmerlands Kommune godkender en udvidelse af detailhandelsområdet til at omfatte området ved Nettorundkørslen, hvor Aldi (re-etablering) og Rema1000 (nyetablering), ønsker at etablere sig.”, jf. i øvrigt brev til VH vedr. udvidelse af detailhandelsområde i Løgstør dateret 13. juli 2017.

-

Administrationens opfølgning på ØK-temamøde

Først i august måned afholdt administrationen møde med Stefan Bjarnvig, Peter Veggerby og Bettina Højsleth, fmd. Løgstør Handelsstandsforening vedr. ønsket om at udvide detailhandelsafgrænsningen. Umiddelbart før mødet modtog kommunen positiv tilkendegivelse om udvidelse af afgrænsningen – underskrevet fmd. Løgstør Handelsstandsforening og næstfmd. i Løgstør Erhvervsråd, jf. brev vedr. udvidelse af detailhandelsområde i Løgstør underskrevet 13. juli 2017.

Ejendommen Limfjordsvej 2-4 var tidligere ejet af Vesthimmerlands Kommune (tidl. Børnehaven Kridthuset). Ejendommen blev udbudt og solgt til erhverv og handel i butikker med pladskrævende varegrupper (fx tømmerhandel) i slutningen af 2016. Særligt blev der i udbudsmaterialet stillet vilkår om, at der ikke er mulighed for at lokalisere detailhandel (herunder dagligvarebutikker) på ejendommen, jf. bilag vedr. udbud af Limfjordsvej 2, 9670 Løgstør.

Der foreligger ikke tilkendegivelse fra ejerne af ejendommene Bredgade 58A til 66 om, hvorvidt de er indforstået med ønsket om udpegning af ejendommene til detailhandelsområde.

Aktuel planlægning for detailhandel i Løgstør (lokalisering af butikker med pladskrævende varegrupper)

Byrådet besluttede på møde 22. juni 2017 at sende forslag til kommuneplantillæg (KP09-2-064) og lokalplan (1068) i høring, der udlægger ejendommen Limfjordsvej 2-4 til erhvervsformål samt udpeger ejendommen og området til lokalisering af butikker med ”pladskrævende varegrupper” – dvs. butikker, der f.eks. alene forhandler motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten og betonvarer samt møbler. Høringen udløber 18. august 2017 – og der er ikke modtaget høringsvar i skrivende stund.

Planlægning for detailhandel i Løgstør i forslag til Kommuneplan 2017

Ifølge Planloven (§ 11 e, stk. 3) skal kommuneplanen ledsages af en analyse af detailhandelsstrukturen, der skal levere inputs til kommunes planlægning for detailhandel og bidrage til videreudviklingen af detailhandlen i kommunen. Analysen sætter de generelle udviklingstendenser i detailhandlen i relation til forholdene i Vesthimmerlands Kommune.

Detailhandelsafgrænsningen i Løgstør fastholdes i forslag til Kommuneplan 2017 med baggrund i anbefalingerne i detailhandelsanalysen fra januar 2017 udarbejdet af ICP A/S, jf. bilag med detailhandelsanalyse s. 22-24. Det vurderes bl.a. i analysen, at en yderligere spredning af butikker og servicefunktioner i Løgstør udgør en trussel mod handlen i byen. Dagligvarebutikkerne ligger uden fysisk kontakt med udvalgswarebutikkerne på Østerbrogade, hvorved der bl.a. ikke opnås en fælles udnyttelse af kundestrømmene. Anbefalingen er, at der skal arbejdes på at samle og skabe forbindelse mellem udvalgswarebutikkerne og dagligvarebutikkerne.

Analysearbejdet er løbende præsenteret for og drøftet med en følgegruppe bestående af repræsentanter for handelsstandsforeningerne i de 4 største byer i kommunen og repræsentanter for VisitVesthimmerland. Både fra Løgstør Handelsstandsforening og VisitVesthimmerland blev der i forløbet givet udtryk for at lokaliseringen af dagligvarebutikkerne er en udfordring – også i forhold til de besøgende i lystbådehavnen.

Detailhandelsanalysen og afgrænsningen af bl.a. detailhandelsområdet i Løgstør i forslag til Kommuneplan 2017 er blevet præsenteret for Byrådet i løbet af de seneste 2 år på byrådsseminarer og temamøder.

Såfremt ønsket om en udvidelse af detailhandelsområdet imødekommes, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg med en redegørelse, der begrundet udvidelsen af detailhandelsområdet – herunder hvordan udfordringerne (trusler og svagheder) udpeget i detailhandelsanalysen imødegås. Det er ikke muligt at indarbejde ændringen i forslag til Kommuneplan 2017, da der er udarbejdet miljøvurdering på ændringerne i forhold til Kommuneplan 2009. Kommuneplanforslaget er sendt til politisk behandling.

Byudviklingsplan ”Lad Løgstør blomstre”

Allerede i forbindelse med udarbejdelsen af Byudviklingsplanen for Løgstør i 2010 blev afstanden mellem udvalgswarebutikkerne i Østerbrogade og dagligvarebutikkerne på det tidligere baneareal identificeret som en udfordring. Særligt var der ønske om at få etableret en dagligvarebutik tættere på Østerbrogade for beboerne i midtbyen og besøgende i lystbådehavnen. I byudviklingsplanen foreslås der bl.a. skabt en bedre forbindelse mellem butiksområderne via Blindebomsgade via et byomdannelseprojekt. Stefan Bjarnvig og Peter Veggerby har oplyst, at de over en periode har forsøgt at få lokaliseret bl.a. en dagligvarebutik i den tidligere fiskefabrik uden held. I byudviklingsplanen foreslås yderligere, at den gamle Faktabutik på hjørnet af Bredgade og Fogedgade udvides med op mod 3.000 m² med boliger ovenpå ved at udnytte hele arealet mellem Bredgade og Blindbomsgade, jf. bilag med Byudviklingsplan for Løgstør.

Planlægning for detailhandelsområdet i Aalestrup – et eksempel

I 2015 blev der ændret på detailhandelsafgrænsningen i Aalestrup. Ændringen skete med baggrund i ønsket om at imødegå funktionsudtømmningen i eksisterende handelsgader – og i stedet styrke og koncentrere handelsliv og servicefunktioner omkring indfaldsvejen til byen fra nord omkring de eksisterende dagligvarebutikker. Afgrænsningen

blev udvidet med en tidligere erhvervsgrund ved indfaldsvejen i tilknytning til eksisterende butikker – og tilsvarende reduceret i udstrækning østvest.

Der pågår også en funktionsudtømmning af Løgstør midtby, som forstærkes yderligere, idet flere funktioner er på vej til at blive flyttet ”ovenfor bakken” til Lanternen. Det er derfor vigtigt, at de rette tiltag vælges med omhu for at sikre de tilbageværende funktioner og bylivet i Løgstør bymidte.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i Økonomiudvalget

Økonomi

Ikke relevant

Administrationen indstiller

- at Der med henvisning til aktuelt plangrundlag, der muliggør lokalisering af butikker med pladskrævende varegrupper på ejendommen Limfjordvej 2-4 i Løgstør, detailhandelsanalysen og kommuneplanlægningen ikke ændres på detailhandelsafgrænsningen i Løgstør.

Beslutning i Økonomiudvalget den 23. august 2017

Fraværende: Per Bach Laursen

Udsættes med henblik på udarbejdelse af notat, om de planlægningsmæssige muligheder.

Supplerende sagsfremstilling:

Sagen behandles igen, idet der er udarbejdet notat om de planlægningsmæssige muligheder, jf. Notat vedr. lokalisering af dagligvarebutik – Limfjordsvej 2-4, Løgstør.

Ligeledes er der foretaget en vurdering af muligheden for at ændre på vilkårene i udbudsmaterialet:

-

Efter de gældende regler om udbud af kommunale ejendomme er det antaget i tilsynets praksis, at en væsentlig ændring af udbudsvilkårene indebærer, at kommunen er forpligtet til at gennemføre et nyt udbud, inden endeligt salg kan finde sted.

Dette er senest udtrykt i en udtalelse af 22. august 2017 fra tilsynet, hvor det konstateres, at Herning kommune ikke havde handlet i overensstemmelse med kommunestyrelseslovens § 68 i en sag om en kommunal ejendom. Tilsynet anførte, at

kommunen er afskåret fra at acceptere købstilbud, der – bortset fra uvæsentlige afvigelser – ikke opfylder de krav, der er stillet i udbudsbetingelserne.

Det var i kommunens udbudsmateriale fra 2016 udtrykkeligt anført, at der ikke var mulighed for detailhandel og boliger, ligesom ejendommen blev udbudt ”på projekt”, og ikke til ”højeste pris”.

Der var i udbudsperioden flere henvendelser fra interesserede tilbudsgivere, men når de blev bekendt med, at der ikke ville blive mulighed for detailhandel, mistede de interessen, og der fremkom kun det ene tilbud på 450.000 kr.

Hvis ejendommen havde været udbudt på andre vilkår – fx mulighed for detailhandel, ville det ud fra ovenstående være meget sandsynligt, at der ville have været en større kreds af tilbudsgivere med deraf følgende mulighed for en højere pris på ejendommen. Disse potentielle tilbudsgivere har således ikke fået muligheden for at byde på ejendommen uden restriktionen for så vidt angår detailhandel. Et af formålene med udbudsreglerne er, at der skal være mulighed for alle for at byde på samme salgsvilkår.

Administrationen vurderer på denne baggrund, at det ikke vil være i overensstemmelse med udbudsreglerne at ændre på et udbudsvilkår, som i den konkrete sag må betragtes som væsentligt.

Administrationen indstiller

- at der med henvisning til aktuelt plangrundlag (kommuneplan, lokalplan, byudviklingsplan og detailhandelsanalyse) samt den vurderede uoverensstemmelse med udbudsreglerne i forhold til det konkrete anlægsønske på ejendommen Limfjordsvej 2-4 ikke ændres på detailhandelsafgrænsningen i Løgstør.

Beslutning i Økonomiudvalget den 4. oktober 2017

Fraværende: Ingen

Det blev besluttet, at de juridiske aspekter undersøges, derefter tages sagen op igen. Sagen søges genoptaget på ekstraordinært Økonomiudvalgsmøde senest 13. oktober 2017.

Supplerende sagsfremstilling:

Der er indhentet notat fra advokatfirmaet HjulmandKaptain vedrørende de juridiske aspekter.

Der foreligger notat af 10. oktober 2017. Notatet vedlægges som bilag

Administrationens indstilling:

- at der – på baggrund af notatet – ikke ændres på detailhandelsafgrænsningen i Løgstør.

Bilag

Udviklingsplan_Løgstør_vedtaget_27.01.2012	820-2017- 204378
Anmodning om godkendelse til etablering af dagligvarebutik vedr. Limfjordsvej 2-4 i Løgstør	820-2017- 204328
Detailhandelsanalyse Vesthimmerland 2017	820-2017- 204366
Udbud_Limfjordsvej 2_Løgstør	820-2017- 204364
Brev til VH vedr udvidelse af detailhandelsområde i Løgstør	820-2017- 189683
Henvendelse til ØK vedr. udvidelse af detailhandelsområde og ny vej i Løgstør	820-2017- 195014
Kort - Detailhandelsafgrænsning Løgstør	820-2017- 204725
Notat vedr. lokalisering af dagligvarebutik - Limfjordsvej 2-4_Løgstør	820-2017- 239219
Udkast til vejl. om detailhandelsplanlægning_erst_juni 2017	820-2017- 239218
Indsigelse til lp 1068 - fra Peter Veggerby og Stefan Bjarnvig	820-2017- 209998
Advokaterne HjulmandKaptain - Notat til Vesthimmerlands Kommune - Grata ApS	820-2017- 256747

Beslutning i Økonomiudvalget den 12. oktober 2017

Fraværende: Ingen

Sagen udsættes.

Bilag

Udviklingsplan_Løgstør_vedtaget_27.01.2012

Anmodning om godkendelse til etablering af dagligvarebutik vedr. Limfjordsvej 2-4 i Løgstør

Detailhandelsanalyse Vesthimmerland 2017

Udbud_Limfjordsvej 2_Løgstør

Brev til VH vedr udvidelse af detailhandelsområde i Løgstør

Henvendelse til ØK vedr. udvidelse af detailhandelsområde og ny vej i Løgstør

Kort - Detailhandelsafgrænsning Løgstør

Notat vedr. lokalisering af dagligvarebutik - Limfjordsvej 2-4_Løgstør

Udkast til vejl. om detailhandelsplanlægning_erst_juni 2017

Indsigelse til lp 1068 - fra Peter Veggerby og Stefan Bjarnvig

Advokaterne HjulmandKaptain - Notat til Vesthimmerlands Kommune - Grata ApS

Punkt 343: Meddelelser

Sagsfremstilling

343. Åbent - Meddelelser

Sagsnr.: 820-2016-60383

Doknr.: 820-2017-251664

Sagsbeh.: Eva Bach

Orientering fra formanden.

Orientering fra administrationen.

Beslutning i Økonomiudvalget den 12. oktober 2017

Fraværende: Ingen

Ingen orientering.

Punkt 344: Lukket: Meddelelser

Punkt 345: Lukket: Handel med fast ejendom - Strandby