

# SKANSKA

## Skanska Danmark A/S

### Projektudvikling

Adresse Sødalsparken 20  
8220 Brabrand

Telefon 70 13 66 66

Fax 86 26 68 41

Web [www.skanska.dk](http://www.skanska.dk)

CVR-nr 24 25 71 50

SE-nr

En division i Skanska Danmark A/S

Miljø- og Planlægningsudvalget  
Folketinget  
Christiansborg  
1240 København K

Dato  
30-08-2005

### Information til udvalgets medlemmer

<input type="checkbox"/> Ifølge aftale	<input type="checkbox"/> Til Deres godkendelse
<input type="checkbox"/> Ifølge Deres brev	<input checked="" type="checkbox"/> Til Deres orientering
<input type="checkbox"/> Ifølge forespørgsel	<input type="checkbox"/> Tilbud ønskes på
<input type="checkbox"/> Ønskes retur	<input type="checkbox"/> Bilag vedlagt
<input type="checkbox"/> Kan beholdes	<input type="checkbox"/> Deres kommentar udbedes
<input type="checkbox"/> Til underskrift	<input type="checkbox"/> Kvittering ønskes
<input type="checkbox"/> Retur med tak for lån	<input type="checkbox"/> Ring venligst, telefon nr.

### Bemærkninger:

Hermed fremsendes kopi af brev til Miljøministeren vedr. detailhandelsbestemmelserne i Planloven med forslag til sikring af bedre vilkår for de pladskrævende specialbutikker.

Projektudviklingsafdelingen hos Skanska Danmark A/S har specialiseret sig i udvikling af detailhandelsprojekter. Vores arbejde påvirkes i høj grad af bestemmelserne i Planloven. Vi deltager gerne med vores viden og erfaringer i forbindelse med den kommende revision af Planloven.

Med venlig hilsen

Skanska Danmark A/S



Niels Parmo Christensen  
Projektudvikler

Miljøministeriet  
Att.: Miljøminister Connie Hedegaard  
Højbro Plads 4  
1200 København K

Dato  
30.08.2005

Skrevet af  
Niels Parmo Christensen

Direkte telefonnr  
86 26 68 42

## Vedr. Planloven samt Miljøministerens detailhandelsredegørelse 2005 til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg

*I forbindelse med den forestående revision af Planloven samt detailhandelsredegørelse 2005 fra Ministeren vedr. planlægning til butiksmål har vi følgende kommentarer, som omhandler kommunernes udlæg af arealer til butikker, som forhandler pladskrævende varegrupper jf. Planlovens §5d stk 2 og §5d stk. 3.*

Planloven har sat en effektiv bremse på udviklingen af butikcentre uden for bymidterne. De eneste butikker, som reelt har mulighed for etablering uden for bymidterne, er de få butikstyper, som er nævnt i Planlovens §5d stk. 3, hvor man har oplyst eksempler på butikker, som kan godkendes som særligt pladskrævende.

Derfor oplever kommunerne et stadig stigende interesse fra butikker, som søger tilladelse til at blive godkendt som "pladskrævende detailhandel" i forbindelse med etablering af butikker uden for bymidten, typisk ved de største indfaldsveje.

### Planlovens gråzone

Hvis man læser Planloven bogstaveligt, så skal butikker *alene* forhandle pladskrævende varegrupper, hvis de skal falde ind under undtagelsesreglen (§5d stk. 2) og dermed få mulighed for at til at placere sig uden for den centrale del af en by. I praksis er der *ingen* butikker i listen over butikker (§5d stk. 3), som *alene* forhandler pladskrævende varegrupper. Eksempelvis bliver byggemarkeder og plantecentre godkendt af kommunerne, men ingen af disse forhandler *alene* pladskrævende varegrupper. Reelt er det faktisk kun en lille del af varegrupperne i disse butikker, som er pladskrævende.

Når man til dagligt arbejder med denne problemstilling, får man desuden en klar opfattelse af, at amter og kommunerne tolker Planlovens bestemmelser på dette område forskelligt. Der er en tendens til at de mindre kommuner er mere "fleksible" end de større kommuner. Det er meget utilfredsstillende for de landsdækkende butikskæder, hvis

Miljøministeriet  
København K

30.08.2005

butikskoncept ligger i denne gråzone i Planloven. Der er behov for helt klare retningslinier.

Hvis man gennemgår samtlige regionsplaner og regionsplansforslag, vil man også opleve at formuleringerne omkring begrebet pladskrævende varegrupper er forskellige. Selvom forskellene kan synes marginale, så kan de have stor betydning for den enkelte butikstype/kæde, som er placeret i Planlovens gråzone.

Som et forslag til løsning kunne man overveje, om det vil være en fordel, hvis man lader ordet "alene" i §5d stk. 2. erstatte af "overvejende". Desuden kunne man lade "eksempelvis" udgå af Planlovens §5d stk. 3, da det ofte er dette ord, som efterlader en fortolkningsmulighed hos amter og kommuner. I stedet kunne man udarbejde en længere og mere eksplicit liste.

Derudover bør der være mulighed for, at de landsdækkende kæder kan få rådgivning om grænserne og søge en central godkendelse af deres butikskoncept. Det vil også være en lettelse for kommunerne i forbindelse med sagsbehandlingen.

### **Planloven tager ikke hensyn til brancheglidning mellem de forskellige butikstyper.**

Vi har dagligt kontakt med et bredt udsnit af detailkæder. Den konstante brancheglidning er en stor del af deres dagligdag. Mange butikker kan i dag ikke indplaceres i en bestemt branche. Ny butikskoncepter opstår, som ikke er skabt med udgangspunkt i en branche, men med udgangspunkt i en bredere opfattelse af kundernes behov.

Vi har et konkret eksempel på en svensk kæde, som ønsker at etablere sig i Danmark med butikker på 4-5.000 m<sup>2</sup> med et stort og bredt udvalg af produkter relateret til bl.a. bil, båd, værktøj og byggeri. Da disse butikker ikke overskrider den maksimale størrelse på 5.000 m<sup>2</sup>, forventede man ikke problemer med at blive godkendt som pladskrævende. Langt størstedelen af sortimentet forhandles i forvejen hos byggemarkederne. Imidlertid er produkterne ikke i sig selv pladskrævende og dermed opfylder de som udgangspunkt ikke Planlovens bestemmelser for at blive godkendt som pladskrævende.

Da kommunerne i praksis giver tilladelse til etablering af pladskrævende butikker uden for den centrale del af en by, selvom butikkerne ikke *alene* (jf. §5d stk.2 nr. 2) forhandler pladskrævende varegrupper, oplever vi, at nogle butikstyper rammes skævt af Planloven på dette område.

Vi har her oplistet fire eksempler:

Miljøministeriet  
København K

30.08.2005

*Eksempel 1)* Byggemarkeder forhandler ikke alene pladskrævende varegrupper. De forhandler også en lang række af andre produkter, som ikke er pladskrævende i henhold til Planlovens bestemmelser, eksempelvis maling.

*Eksempel 2)* Omsætningen af dyre- og dyreartikler står for op til 35% af omsætningen i plantecentrene. Plantecentrene er godkendt som pladskrævende, men det er dyr- og dyreartikler ikke.

*Eksempel 3)* Møbelbutikkerne sælger i dag ikke kun møbler. De sælger også en lang række af tilbehør, som f.eks. puder, malerier og pyntegenstande.

*Eksempel 4)* En stadig større del af køkkenbutikkernes omsætning udgøres af salg af hårde hvidevarer, hvilket medfører en betydelig konkurrencemæssig fordel for køkkenbutikkerne på bekostning af hårde hvidevarebutikkerne.

Ved en af de seneste ændringer af Planloven blev køkkenelementer omfattet af listen over pladskrævende detailhandel. Køkkenbutikkerne har bl.a. som følge heraf oplevet en markant vækst i antallet af butikker (specielt ved indfaldsvejene i de store byer).

De dele, som et køkken består af og hårde hvide varer har fysisk samme størrelse. Derfor kan det være vanskeligt at hævde, at den ene varegruppe er mere pladskrævende end den anden. Hårde hvidevare-branchen kan med rette hævde, at deres produkter også er et element i et køkken og dermed et køkkenelement.

**På den baggrund vil vi opfordre til, at Ministeren allerede i forbindelse med detailhandelsredegørelsen 2005 ændrer den administrative snævre tolkning af "køkkenelementer" således at den fremover også omfatter hårde hvidevare butikkerne.**

I forbindelse med den forestående revision af Planloven vil vi opfordre til en øget fokus på, hvordan fremtiden sikres for de store pladskrævende specialbutikker med smalt og dybt sortiment, som f.eks. golfudstyr, dyreartikler, maling, jagtudstyr og rideudstyr. Selv i de største byer er der forholdsmeæssigt meget få butikker af disse typer.

Eksempelvis er antallet af golfbaner og golfspillere vokset betydeligt i de senere år og mange flere er på vej. At der ikke er nogle større kæder inden for salg af golfudstyr, understreger de meget vanskelige vilkår, som disse specialiserede butikker står overfor. Brancheledningen er sandsynligvis hovedårsagen, men Planloven har også en væsentlig del af ansvaret for denne udvikling. Hvis man på politisk plan har ønsker om at sikre et varieret butiksudbud, herunder flere specialbutikker, så bør planloven justeres for at give disse butikker bedre udviklingsmuligheder.

Miljøministeriet  
København K

30.08.2005

I dag må de store pladskrævende specialbutikker (som ikke er pladskrævende i henhold til Planlovens bestemmelser) konkurrere med den etablerede udvalgsvarerhandel om de bedste beliggenheder i bymidterne. Her bliver de ofte taberen, da lejemålene typisk er for små og/eller for dyre for denne type af butikker. I konkurrencen med byggemarkeder, varehuse m.v. har de behov for et stort sortimentet inden for deres specialområde samt plads til at lave spændende butiksaktiviteter inden for deres specielle nicher. Det kræver mere plads end de fysiske forhold i centrum normalt kan tilbyde.

Vi har flere forespørgsler på lejemål fra 6-800 m<sup>2</sup> fra specialbutikker som sælger f.eks. golfudstyr, maling og dyreartikler. De har behov for at placere sig ved indfaldsvejene i de store byer i nærheden af andre store butikker, som i forvejen sælger produkter inden for specialbutikkernes kerneområde.

### **Forslag til sikring af bedre vilkår for de pladskrævende specialbutikker**

Ovenstående problemstilling kan løses, hvis Planloven i højere grad tager hensyn til brancheglidningen og giver bedre vilkår til de pladskrævende specialbutikker.

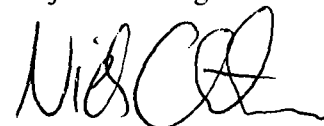
Et forslag til at hjælpe den pladskrævende specialhandel kunne være, at Planlovens §5d stk. 3 blev suppleret med en regel om, at alle butikker på min. 600 m<sup>2</sup> kan godkendes som pladskrævende, hvis de sælger produkter relateret til opstillingen i §5d stk. 3 eller hvis de kan redegøre for, at deres produkttype i et konkret område sælges fra butikker, der er godkendt som pladskrævende detailhandel i henhold til Planlovens bestemmelser.

Vi håber, at Ministeren vil tage ovenstående i betragtning i forbindelse med den kommende detailhandelsredegørelse samt revisionen af Planloven.

Vi kommer gerne til møde for en uddybning ligesom vi gerne deltager i høringer, debatter eller udvalg i forbindelse med revisionen af Planlovens detailhandelsbestemmelser.

Med venlig hilsen

Skanska Danmark A/S  
Projektudvikling



Niels Parmo Christensen  
Projektudvikler

Kopi sendt til MPU

## Bilag:

### Uddrag af planloven.

§ 1. Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Stk. 2. Loven tilsigter særlig,

- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte amtskommuner og kommuner,
- 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
- 3) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,
- 4) at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og
- 5) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

### Planlægning til butikksformål

§ 5 c. Planlægningen skal

- 1) fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,
- 2) sikre, at arealer til butikksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik, og
- 3) fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

§ 5 d. Arealer til butikksformål skal udlægges i den centrale del af en by. I store byer og i sammenhængende byområder i hovedstadsområdet kan der udlægges arealer til butikksformål i de centrale områder af en bydel.

Stk. 2. Uden for den centrale del af en by eller bydel, jf. stk. 1, kan der dog udlægges,

- 1) mindre arealer til butikker, der alene skal betjene en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende,
- 2) arealer til butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de centrale områder af en by eller en bydel,
- 3) arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler og
- 4) arealer til butikksformål, i det omfang det af hensyn til et bevaringsværdigt bymiljø ikke er muligt at udlægge tilstrækkelige arealer i den centrale del af byen.

Stk. 3. Særlig pladskrævende varegrupper er grupper af varer, som i sig selv er store eller som kræver store udstillingsarealer, som for eksempel biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer.

## Bilag:

### Uddrag af planloven.

§ 1. Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Stk. 2. Loven tilsigter særlig,

- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte amtskommuner og kommuner,
- 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
- 3) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,
- 4) at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og
- 5) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

### *Planlægning til butikformål*

§ 5 c. Planlægningen skal

- 1) fremme et varieret butiksubbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,
- 2) sikre, at arealer til butikformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik, og
- 3) fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

§ 5 d. Arealer til butikformål skal udlægges i den centrale del af en by. I store byer og i sammenhængende byområder i hovedstadsområdet kan der udlægges arealer til butikformål i de centrale områder af en bydel.

Stk. 2. Uden for den centrale del af en by eller bydel, jf. stk. 1, kan der dog udlægges,

- 1) mindre arealer til butikker, der alene skal betjene en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende,
- 2) arealer til butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de centrale områder af en by eller en bydel,
- 3) arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler og
- 4) arealer til butikformål, i det omfang det af hensyn til et bevaringsværdigt bymiljø ikke er muligt at udlægge tilstrækkelige arealer i den centrale del af byen.

Stk. 3. Særlig pladskrævende varegrupper er grupper af varer, som i sig selv er store eller som kræver store udstillingsarealer, som for eksempel biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer.