

Att.: Miljø- og Planlægningsudvalget (MPU)

Jeg mener, at det er en forholdsvis velafbalanceret løsning, som detailhandelsudvalget er kommet frem til. Jeg har imidlertid følgende kommentarer til detailhandelsudvalget anbefalinger:

Alle butikker eksperimenterer i stigende omfang med nye sortimentsgrupper. Sortimentsgrupper, som i større eller mindre omfang, kan forbindes med butikkernes hovedprodukter. Der er tale om en brancheglidning, som tvinger alle butikker til at udvikle og forny sig. En udvikling, som giver forbrugerne stadig mere spændende butiksoplevelser. Man har i udvalget forsøgt at styre brancheglidningen ved at udvande planlovens begreb om butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Udvalget anbefaler at flytte en større del af de pladskrævende butikker ind i bymidterne. Det er ikke hensigtsmæssigt, da mange butikker med store salgsarealer ikke egner sig til en placering i bymidterne - f.eks. på grund af den ekstra trafikale belastning, butikkens vareudvalg, butikskonceptet eller de fysiske rammer i bymidten.

Jeg præsenterer hermed nogle alternative og supplerende forslag til begrænsninger og lempelser. Forslag som i højere grad øger konkurrencen mellem butikkerne og udnytter markedskræfterne til at fremme hensigterne med planloven om at bevare et varieret butiksudbud og styrke bymidterne. Forslag, som tager udgangspunkt i, at vi allerede idag har store arealer med diverse udvalgswarebutikker uden for bymidterne. Områder, som er kommet for at blive og som efter min mening, ofte trænger til et væsentligt kvalitetsløft.

Butikker og butikcentre skal holdes i bymidten, men større pladskrævende butikker egner sig ikke til at fremme det miljø, som kendetegner bymidterne. Desuden er det fysisk vanskeligt at finde egnede lokaler. Planloven bør ikke begrænse konkurrencen mellem butikkerne. Derfor skal alle store udvalgswarebutikker have muligheden for at etablere sig langs indfaldsvejene. Denne lempelse skal kombineres med en betydelige begrænsning af udbuddet af arealer til butiksformål uden for bymidterne. Øget efterspørgsel kombineret med et stærkt begrænset udbud af arealer til butiksformål uden for bymidterne vil betyde en markant stigning i huslejen for butikker uden for bymidterne. Dermed vil den økonomiske fordel ved etablering af butik uden for bymidterne blive minimeret og områderne ved indfaldsvejene vil opleve et kvalitetsløft. De pladskrævende butikskæder, som foretrækker en placering ved indfaldsvejene får mulighed herfor - men til en væsentlig anden husleje end idag.

Jeg vil foreslå, at man lader begrebet "detailhandel med pladskrævende varegrupper" udgå helt og istedet giver alle udvalgswarebutikker på mere end f.eks. 1.000 m² mulighed for at etablere sig i de allerede eksisterende butiksområder langs indfaldsvejene. Man bør afgrænse et absolut minimum af arealer langs indfaldsvejene til denne type af butikker - som udgangspunkt kun de samme matrikler, som allerede anvendes til butiksformål idag. Det vil øge efterspørgslen efter arealerne/ejendommene i disse områder og huslejen vil derfor stige væsentligt. Det økonomiske incitament til at placere sig ved indfaldsvejene bliver dermed mindre og samtidig får de store butikker en reel mulighed for at få den plads/beliggighed, som de ønsker. Hvis forskellen i husleje på en placering i bymidten og langs indfaldsvejene bliver mindre, vil det styrke konkurrenceevnen hos butikkerne i bymidten, hvilket alt andet lige er til gavn for udviklingen af bymidterne. De internationale kæder med store og pladskrævende udvalgswarebutikker vil samtidig få mulighed for at etablere sig i Danmark, også hvis den rigtige beliggighed for dem er ved indfaldsvejene og ikke i bymidten. De skal bare betale prisen!

Med dette forslag vil man både opnå en øget konkurrence, fastlåse udbuddet af nye butiksarealer langs indfaldsvejene på det nuværende niveau og styrke bymidterne.

Som kommuneplanerne er i dag, har mange kommunerne udlagt alt for store erhvervsarealer med mulighed for etablering af butikker til pladskrævende varegrupper. Kommunerne bør sløjfe alle muligheder for udlæg af nye butiksarealer uden for bymidterne. Samtidig bør planloven gøre de allerede eksisterende butiksområder uden for bymidterne attraktive for så mange butikstyper som muligt. Det vil medvirke til øget efterspørgsel efter disse butiksarealer og som en positiv sideeffekt heraf, vil kvaliteten af butiksbyggerierne ved indfaldsvejene blive højnet på bekostning af kvantiteten.

Med et forslag om inddeling af byer i fire grupper opdelt efter størrelse, giver man samtidig de store byer nogle ekstra udviklingsmuligheder, som de mindre byer ikke får. Formålet med Planloven er at

styrke bymidterne, men ikke kun i de store byer og ikke på bekostning af en faldende detailhandelsomsætningen i de mindre byer. Det gælder for de mindre byer om at holde på byens samlede detailhandelsomsætning. Kun ganske få mindre byer formår at udvide detailhandelsomsætningen. Derfor vil jeg foreslå, at alle mindre byer under 20.000 indbyggere får mulighed for frit at kunne placere et bydelscenter på det sted i byen, hvor man ønsker det. Mange byer under 20.000 indbyggere ønsker, at samle handlen i bymidterne, men hvis en mindre by ikke kan finde plads til f.eks. en Føtex eller andre attraktive store butikker i bymidten, så bør disse byer have mulighed for at placere et butiksområde på det sted i byen/kommunen, hvor man mener, at det er bedst for kommunens samlede detailhandelsudvikling. I modsat fald vil indbyggerne i byer med mindre end 20.000 indbyggere i stigende omfang køre til de større byer for at handle - det sker idag, men de mindre byer vil med dette tiltag få bedre muligheder for at vende denne udvikling.

For at evt. nye butiksområder i byer med mindre end 20.000 indbyggere ikke skal tage magten fra midtbyens detailhandel, så kan man i forbindelse med en udvidelse af BBR-registret (bl.a. som foreslået af udvalget), beslutte, at det samlede areal af butikker i et nyt butiksområde ikke må udgøre mere end f.eks. 25% af det samlede butiksareal i bymidten. De større byer skal ikke have samme frihed til placering af et nyt butiksområde, da de store byer nok skal klare sig uanset en øget konkurrence fra de mindre byer. De har i forvejen større butiksområder uden for bymidten.

Hvad er reelt forskellen på etablering af et butikscener i bymidten på 15.000 m² og en Ikea i bymidten på 15.000 m²? Der er reelt ikke den store forskel. Derfor er der efter mening ikke grund til at have forskel lovgivning for store butikker og butikscener, hvis de etableres i bymidterne. Derfor bør man fjerne loftet for størrelsen af udvalgswarebutikker i alle byer (dvs. ikke kun i byer med mere end 60.000 indbyggere, som udvalget anbefaler), når de etableres i bymidten? De største byer bør ikke have ekstra muligheder på bekostning af de mindre byer.

Det har reelt minimal betydning, at det generelle loft for størrelsen af udvalgswarebutikker anbefales hævet med 500 m². Muligheden for de 500 m² ekstra butiksareal fylder alt for meget i medierne i forhold til deres praktiske betydning. Hvis målet er at styrke detailhandlen i bymidterne, hvorfor så ligge begrænsninger om maksimale butiksstørrelse ind i Planloven for butikker i bymidterne. Butikkerne i midtbyerne er i henhold til de analyser, som detailhandelsudvalget har fået foretaget, mindre skadelige for detailhandelsomsætningen i oplandskommunerne end butikker langs indfaldsvejene.

Hvis man politisk virkelig ønsker at støtte bymidterne - også i de mindre byer, så bør Lukkeloven inddrages i debatten. Man kunne f.eks. ændre den nuværende lukkelov, så **butikker i bymidterne med mindre end 20.000 indbyggere må holde åbent alle søndage**. De større byer skal således ikke have denne mulighed. Det vil give de mindre bymidter mere liv og omsætning.

Betydelige forenklinger af administrationen af Planloven er efter min mening hårdt tiltrængt. Udvalget ligger ikke op til væsentlige forenklinger. Der er unødvendigt mange områder i planlovgivningen, hvor myndighederne skal foretage en nogle ofte meget komplicerede vurderinger. Det koster kommunerne mange penge i administration og det giver en meget lang sagsbehandlingstid. Samtidig er der risiko for forskelle i sagsbehandlingen.

Jeg foreslår derfor følgende forenklinger:

- Kommunerne skal i forbindelse med indarbejdning af de kommende ændringer af Planloven hurtigst muligt lave en detailhandelsplan. Heri udpeges de områder, hvor man ønsker detailhandelsudviklingen skal foregå. Denne detailhandelsplan skal teknisk set være et tillæg til kommuneplanen. Såfremt det juridisk er muligt, bør det udformes således, at indholdet af denne detailhandelsplan gør det umuligt, at lave nye større butiksprojekter efter ældre lokalplaner, ældre kommuneplaner samt nyere lokalplaner, som ikke overholder retningslinierne i kommunens nye detailhandelsplan.

Når denne detailhandelsplan er udarbejdet, har været i offentlig høring og evt. godkendt af Miljøministeriet og nabokommunerne, skal det i højere grad være muligt at etablere butiksprojekter uden, at projekterne medfører et krav om udarbejdelse af lokalplan. Det skal af detailhandelsplanen tydeligt og målbart fremgå,

hvornår et projekt er lokalplanpligtigt. Detailhandelsplanen skal således både være generel og samtidig så detaljeret for de enkelte butiksområder i kommunen, at man i denne plan har indarbejdet nogle klare retningslinier. Det kunne f.eks. være krav til udbygningsmuligheder, skiltning, byggelinier, p-krav, byggehøjder, max. antal m² o.s.v. Da huslejen i butiksområderne langs indfaldsvejene vil stige betydeligt, som følge af mit forslag om, at om både at begrænse udbuddet af arealer og øge efterspørgslen kunne man evt. opfordre kommunerne til at udpege butiksområder langs indfaldsvejene, hvor man f.eks. kun ønsker varegrupper relateret til bilsalg. Det vil begrænse efterspørgslen efter lejemål i disse områder og huslejen vil som følge heraf blive lavere. Denne styringsmulighed vil give kommunerne mulighed for at skabe en betydelig synergieffekt mellem butikkerne i et bestemt område, hvilket forbrugerne vil opleve som meget attraktivt.

I detailhandelsplanen skal de nye afgrænsninger af bymidterne ligeledes fremgå og byomdannelsesområder, som er tiltænkt detailhandel skal fremgå. Desuden skal kommunerne kortlægge deres nuværende detailhandel langs indfaldsvejene og andre steder i kommunen. I den forbindelse skal foretages en afgrænsning af, hvor man ønsker den pladskrævende detailhandel etableret. Arbejdet med Detailhandelsplanen vil være tidskrævende, men når først den er udarbejdet, så bør det efterfølgende give en væsentlige lettelse rent administrativt.

- VVM-redegørelse og begrebet "regional betydning" skal erstattes af en nabokommunehøring i forbindelse med udarbejdelse af nye detailhandelsplaner for kommunerne.

Nabokommuner skal ikke have vetoret for butiksprojekter, som er beliggende i bymidten, da disse projekter både styrker bymidterne og har en markant mindre betydning for detailhandelsomsætningen i nabokommunerne end butiksprojekter ved indfaldsvejene. Som udgangspunkt skal det ikke være tilladt at arealmæssigt at udvide de allerede eksisterende arealer udenfor bymidterne (typisk ved indfaldsvejene). En fortætning af arealerne, skal dog være mulig - også uden evt. høring af nabokommunerne. Det vil presse priserne op på beliggenheder uden for bymidterne og dermed vil forskellene i husleje mellem bymidte og indfaldsvej blive mindre og mindre.

- De landsdækkende detailkæder, skal kunne få et centralt tilsagn (f.eks. fra Miljøministeriet) om, at de er pladskrævende. Jeg mener, som nævnt tidligere, at man bør give alle udvalgswarebutikker på mere end 1.000 m² mulighed for at placeres sig i særligt udpegede områder langs indfaldsvejene. Men såfremt man vælger at fastholde begrebet om detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, så bør butikskæderne kunne søge et centralt tilsagn, hvoraf det fremgår, hvilke betingelser, som Miljøministeriet kræver af butikskæden for at deres butikker kan godkendes som pladskrævende. Kæderne kan så vedlægge denne tilladelse i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse- og kommunerne kan umiddelbart kontrollere, om butikken overholder kravene fra Miljøministeriet, inden udstedelse af byggetilladelse. Dermed sparer man også kommunerne for at skulle vurdere om en butik er pladskrævende eller ikke. Samtidig vil administrationen er dette område blive ensartet over hele landet, hvilket ikke er tilfældet idag. Mange butikskæder har koncepter, som ligger i en gråzone. Derfor skal Miljøministeriet også være forberedt på at kunne tage en dialog med kæderne om tilpasning af deres koncepter til Planlovens krav.

- Grundejere, investorer og butikskæder skal sikres, så de ikke rammes af kommunernes usikkerhed omkring de mange vurderinger og administrationen af Planloven. Det skal derfor indarbejdes i loven, at såfremt et projekt er lokalplanpligtigt og det lever op til indholdet i kommuneplanen/(detailhandelsplanen), så må det maksimalt tage f.eks. 12 måneder at lave lokalplan og efterfølgende 2 måneder til udstedelse byggetilladelse. Såfremt en bygherre på baggrund af et skitseprojekt anmodet om udarbejdelse af lokalplan og modtaget et forhåndstilsagn herom fra kommunen til projektet, da regnes de 12 måneder fra modtagelsen af dette forhåndstilsagn. Et forhåndstilsagn skal kunne meddeles enten administrativt eller på baggrund af en behandling i teknisk udvalg. Svartiden på forhåndstilsagn må maksimalt være 3 måneder og det må kun være betinget af lokalplanens godkendelse (dvs. byrådets endelige godkendelse). Vejforhold, miljøforhold, planer om ændringer kommuneplan m.m. skal således allerede afklares i forbindelse med behandling og udarbejdelse af forhåndstilsagn. Såfremt kommunen påtænker ændringer i kommuneplanen, vejforhold eller andet, som kan få betydning for et givet projekt, så skal kommunen allerede i forbindelse med ansøgningen om forhåndstilsagn meddele et §14-forbud mod projektet. Projekter, som vil medføre ændringer af kommuneplanen/detailhandelsplanen, behøves nødvendigvis ikke at være garanteret

en maksimal sagsbehandlingstid, da man som bygherre allerede fra starten ved, at disse projekter som udgangspunkt ikke kan tillades.

Jeg håber, at politikerne vil tage ovenstående med i sine betragtninger, når man i løbet af efteråret skal udarbejde det endelige lovforslag. Detailhandelsudvalget har gjort et godt forarbejde. Et forarbejde, som har vist, at der er bred opbakning til hovedprincipperne i planloven om styrkelse af midtbyerne. Jeg her helt enig i dette princip.

Med venlig hilsen

Projektudvikler, hd(a)
Niels Parmo Christensen
Borgergade 34
8660 Skanderborg
Mobil 23722429