

Miljø- og Planlægningsudvalget
MPU alm. del - Bilag 498
Offentligt



Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg
Christiansborg
1240 København K

København d. 29-06-2007

Hvordan sikres, at nye detailhandelsbestemmelser pr. 1. juli då. ikke i praksis virker tilbagevirkende og forringer værdi af eksisterende investeringer, ejendomme og områder udlagt til særligt pladskrævende detail?

Som landets største erhvervsmæglervirksomhed, ser vi blandt de første, mulige konsekvenser af den nye planlovs detailhandelsbestemmelser. Konsekvenser der kan blive alvorlige for især ejendomsinvestorer og butikskæder, men også for bestående områdeplanlægning i kommunerne.

Problemstilling

Den nye definition af pladskrævende varegrupper kan få meget betydelige konsekvenser for ejerne af ejendomme i områder udlagt til detailhandel med pladskrævende varer. I praksis bliver antallet af butikker, der betegnes som pladskrævende indskrænket fra den 1. juli.

Hvem kan man udleje eller genudleje til efter 1. juli, når et eksisterende lejemål er eller bliver ledigt i et område til pladskrævende detailhandel? Det har ikke tidligere været et stort problem, idet mange brancher har fået anvendelsestilladelse i forskellige kommuner i en fleksibel fortolkning af nuværende bestemmelser.

Kan alle aktuelt etablerede brancher og butikstyper videreføres i et lokalplanområde, når lokalplanen er generel og foreskriver "særligt pladskrævende varegrupper"? Eller lægges den nye definition på pladskrævende detailhandel til grund ved anvendelsestilladelser i en genudlejning? Kan kommunerne i givet fald give dispensationer for at videreføre eksisterende butiksortefølje i et område?

Hvis loven administreres uden hensyn til eksisterende interesser, er værste tilfælde, at man kun må udleje til den butikstype, som var i lejemålet inden det blev ledigt, samt til de butikker som fremover er defineret som pladskrævende. Det kan i praksis få meget stor betydning for lejeniveauet, da de fleste af disse lejemål ikke egner sig til de brancher, som fremover defineres som særligt pladskrævende detailhandel. En effekt kunne blive omdannelse af storbutiksområder til måske lagerområder. Som afledt effekt, kan omdannelse af storbutiksområderne påvirke kommunernes handelsbalance og især trafikmønsteret i kommunerne negativt.

KØBENHAVN ●
Codanhus, Gl. Kongevej 60
Postbox 927
DK-1850 Frederiksberg C
Tlf. +45 70 23 00 40
Fax +45 70 23 00 41
www.colliers.dk
Danske Bank: 3627 3630 013690
IBAN: DK88 3000 3630 013690
Reg.nr. A/S 214489
SE-nr./CVR 17 23 36 45

ARHUS
Prismet, Silkeborgvej 2
Postbox 527
DK-8100 Århus C
Tlf. +45 70 23 00 20
Fax +45 70 23 00 21

ODENSE
Kongensgade 74-76
Postbox 1120
DK-5100 Odense C
Tlf. +45 70 23 00 68
Fax +45 70 23 00 69

AALBORG
Rendsburggade 6
Postbox 1155
DK-9100 Aalborg
Tlf. +45 70 23 00 98
Fax +45 70 23 00 99

VEJLE
Havneparken 1
Postbox 5
DK-7100 Vejle
Tlf. +45 70 23 00 30
Fax +45 70 23 00 31

STOCKHOLM
Tlf. +46 8-402 36 70 Fax +46 8-411 65 85
GÖTEBORG
Tlf. +46 31-743 00 90 Fax +46 31-743 00 99
MALMÖ
Tlf. +46 40-330 880 Fax +46 40-330 889

Opmærksomhedsområde

Som det er os oplyst, udarbejder Skov og Naturstyrelsen til efteråret en vejledning til kommunerne. Det er i den forbindelse vigtigt, at udvalget og ministeren påvirker indholdet af denne vejledning, således at man kan udleje eksisterende ejendomme til de butikstyper som aktuelt er etableret i lokalplanområderne, for at undgå utilsigtet tilbagevirkende effekt, dvs. forringelse af investorers og butikkers værdi.

Vi vil på det kraftigste anbefale, at Miljøministeriet i forbindelse med den kommende vejledning til Planloven gør gældende, at for lokalplaner, som er vedtaget inden lovens ikrafttræden (01.07.2007), gælder definitionen i den "gamle" planlov, hvor køkken- og møbelbranchen er omfattet. Endvidere anbefales, at kommunerne gives mulighed for dispensationer i genudlejningssituationer under lokalplaner vedtaget inden 01.07.2007, under hensyntagen til opretholdelse af praksis og eksisterende butiksportefølje i lokalplanområdet.

Dermed undgås, at den nye Planlovs detailhandelsbestemmelser ikke er lovgivning med tilbagevirkende kraft, på en måde, som efter en slags tilfældighedsprincip, vil ramme ejerne af disse eksisterende ejendomme.

Med venlig hilsen
Colliers Hans Vestergaard A/S



Niels Parmo Christensen
Erhvervsrådgiver, HD (A)
E-mail: npc@colliers.dk
Silkeborgvej 2 * 8100 Århus C
Tlf.: 70 23 00 20 * Fax: 70 23 00 21
Direkte: 58 58 35 60



Jens Heine Jensen
Afdelingschef * Retail
Akademiingeniør * EBA * Valuar
E-mail: jj@colliers.dk
Codanhus, Gammel Kongevej 60, 5. sal
1850 Frederiksberg C
Tel.: 70 23 00 40 * Fax: 70 23 00 41
Direkte: 58 58 38 39