



Landsorganisationen i Danmark
Danish Confederation of Trade Unions

Islands Brygge 32D
Postboks 340
2300 København S

Telefon 3524 6000
Fax 3524 6300
E-mail lo@lo.dk

Skov- og Naturstyrelsen
Haraldsgade 53
2100 København Ø
Att. E-mail sns@sns.dk

Sagsnr. 40.30-06-3
Vores ref. MLK/bla
Deres ref.

Den 8. december 2006

Kommentarer til ministeriets høring af forslag til lov om ændring af planloven (Detailhandelsbestemmelserne).

LO har modtaget udkast af 8. november 2006 til forslag til lov om ændring af planloven (detailhandelsbestemmelserne).

LO er overordnet tilfreds med det fremsendte lovforslag, da det i høj grad afspejler den enighed, der blev opnået blandt et stort flertal i Detailhandelsudvalget.

LO havde dog helst set, at kvadratmetergrænserne ikke hæves, men da lovforslaget som helhed indeholder punkter, der skaber mindre risiko for fortolkningsproblemer og vilkårlighed i administrationen af loven, accepteres en stigning på 500 m² for hvert af områderne – udvalgsvarerhandel og dagligvarerhandel.

Derimod kan LO ikke acceptere, at der i lovforslaget tilføjes 200 m² på hvert område specielt til personaleformål. LO er naturligvis ikke imod gode forhold for personalet, men der er allerede i dag faciliteter til personalet inkluderet i de 1500 m² og 3000 m², så reelt udvides kvadratmetergrænserne med 700 m². Når der så ydermere vil kunne opstå talrige fortolkningsproblemer omkring udnyttelsen af de 200 m², vil reglen i sidste ende sandsynligvis ikke komme de ansatte til gode.

LO skal også påpege, at udvidelsen af gruppen af byer, hvori der kan etableres udvalgsvarerbutikker på mere end 2000 m² i aflastningsområder er særdeles uheldig. Detailhandelsudvalget foreslog netop byer med mere end 60.000 indbyggere, fordi det er det, som strukturen på udvalgsvarerområdet kan bære. Med grænsen på kun 40.000 indbyggere vil der ske en skævvridning af strukturen, der ikke er til gavn for de små og mellemstore byer. LO skal i øvrigt på det kraftigste opfordre til, at der holdes fast i "byer" som målestok.

Med venlig hilsen


Marie-Louise Knuppert

Qvist, Kirsten

Fra: SNS Skov- og Naturstyrelsens hovedpostkasse
Sendt: 8. december 2006 15:35
Til: Qvist, Kirsten
Emne: VS: planlov
Vedhæftede filer: Morten Pedersen.vcf; høringsvar.doc
docId: <http://esdh.cfk.dk/captia/DOK539611>
SJ: -1

journaliseret på sns-100-00073

Venlig hilsen
Pernille Gaunning
Journalen
Lokal 2130

Fra: Morten Pedersen [mailto:mp@maxizoo.dk]
Sendt: 8. december 2006 10:49
Til: SNS Skov- og Naturstyrelsens hovedpostkasse
Emne: planlov

Hermed følger indsigelse mod den nye planlov.

Med venlig hilsen

Købmand
Morten Henrik Pedersen
Bagsværd Hovedgade 132
2880 Bagsværd
Danmark
tf:0045 44360540
mobil:0045 40148855
email:mp@maxizoo.dk
www.maxizoo.dk

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE UDKAST TIL FORSLAG TIL LOV OM ÆNDRING AF PLANLOVEN (DETAILHANDELSBESTEMMELSERNE)

Ved brev af 8/11 2006 har Skov- og Naturstyrelsen udsendt sit udkast til forslag til nye detailhandelsregler i planloven i høring.

Maxi Zoo Danmark A/S er en af landets største forhandlere af foder og tilbehør til dyr. Vores brede sortiment indeholder en del pladskrævende ting som f.eks. hegnspæle, hestetrailer, løbegårde, hønsehuse og store akvarier på op til 900l. Derudover sælger vi foder til hunde & katte i store økonomipakker på 15-18kg. Disse store poser har en stor omsætningshastighed så derfor bliver de købt hjem i store mængder. Det foreliggende lovudkast har derfor væsentlig betydning for salg, sortimentsbrede og videre udvikling i form af nye butikker.

Et væsentligt formål med lovændringen er en fastholdelse af, at udviklingen i detailhandlen skal ske med udgangspunkt i bymidten eller i bydelscentre.

På trods af de foreslåede lempelser, herunder i relation til en opjustering af de maksimale butiksstørrelser, vil den foreslåede regulering, herunder i særdeleshed indskrænkningen af de pladskrævende varegrupper, medføre en række væsentlige forringelser for forbrugere, beskæftigelsen og ikke mindst miljøet.

1. STIGENDE ETABLERINGSUDGIFTER VIL FØRE TIL STIGENDE VAREPRISER

Placering af Maxi Zoo butikker i bymidten eller i bydelscentre vil medføre store stigninger i vores etableringsomkostninger.

Huslejen i byernes centrale kvarterer er således i dag væsentligt højere end i byernes randområder, ligesom grundpriserne i navnlig de større byer er steget voldsomt de seneste år.

Disse forøgede etablerings og driftsomkostninger kan kun dækkes ved at hæve prisen for produkterne tilsvarende eller forringe servicen i vores butikker. Desuden kan vi være nødsaget til at ændre på sortimentet og fjerne vores, i indledningen nævnte, produkter som er pladskrævende. Dette vil uden tvivl være til gene for forbrugerne, da de skal handle ind til deres dyr flere gange end tidligere, da mængden i poserne med dyrefoder bliver mindre og derved også fjerne muligheden for fordelene ved storkøb.

For at fast holde vores brede og dybe sortiment til en fornuftig pris, som er hele Maxi Zoos idégrundlag og koncept, har vores butikker en hvis størrelse. Det vil derfor være fuldstændig utænkeligt at have en butik på under 500 m² som er det maksimale areal for en butik i bymidten, hvis dette lovforslag bliver gennemført. En øget koncentration af Maxi Zoo butikker i bymidten vil således ikke gavne vores kunder hverken i henhold til udbud eller pris.

2. BEGRÆNSEDE VÆKSTMULIGHEDER I BYMIDTERNE

Byernes centrale kvarterer er i dag kendetegnet ved få ledige arealer til detailhandelsforretninger, og der vil således være hård konkurrence om disse arealer.

Dette betyder også, at det vil blive yderst vanskeligt og i mange tilfælde umuligt for den enkelte butik, at ekspandere, idet der ikke kan tilvejebringes yderligere arealer i tilknytning til den eksisterende butik.

Lovforslaget begrænser derfor den videreudvikling som hele detailhandelsbranchen står midt i, og som navnlig er til fordel for forbrugerne og beskæftigelsen i branchen.

3. FORØGEDE TRAFIKALE OG MILJØMÆSSIGE BELASTNINGER I BYMIDTERNE

Det er et kendt fænomen, at de større byer i Danmark kæmper med trafikale problemer i hovedsageligt bymidten. Flere byer har således indført bilfrie zoner og andre restriktioner for at komme trafikproblemerne til livs.

Senest er der således indført en lovgivning, der danner grundlag for en etablering af miljøzoner i de indre byer samt obligatorisk krav om montering af partikelfiltre på visse køretøjer, der skal operere i disse zoner.

Revisionen af detailhandelsreglerne i planloven er vanskelig at forene med disse miljømæssige bestræbelser.

Mange byer oplever det i tilknytning hertil som en stor fordel, at detailhandelsbutikkerne er placeret uden for bymidten, idet det muliggør en hensigtsmæssig afvikling af trafikken, ligesom mange forbrugere er glade for de gode parkeringsmuligheder. Det er de færreste der har mulighed for at slæbe en 15kg. Sæk med hundefoder flere hundrede meter, fordi de ikke har mulighed for at parkere tæt ved butikken, som det er tilfældet i dag med vores placering i yderområderne.

En større koncentration af Maxi Zoo butikker i bymidten, som lovforslaget tager sigte på, vil utvivlsomt føre til en øget trafikbelastning i byerne, ikke mindst i form af lastbiler med varer til vores butikker. Hertil kommer, at mange af vores storkunder, herunder en del kenneler og opdrættere aftager store partier varer som de henter i varevogne eller med trailer. Dette vil medføre en yderligere belastning af trafikken i byerne.

En sådan udvikling står i direkte modsætning til mange borgeres ønske om at begrænse trafikken fra lastbiler og personbiler i bykernen.

Udkastet til lovforslag modarbejder de bestræbelser, som der såvel centralt som decentralt udføres for at mindske trafikbelastningen i bykernerne og dermed en forbedring af luftkvaliteten og mobiliteten i de centrale dele af byerne.

4. **KONKLUSION**

På denne baggrund er det sammenfattende Maxi Zoo Danmark A/S vurdering, at det foreliggende lovudkast på en række centrale områder ikke bidrager til en positiv udvikling inden for vores branche eller detailhandlen i det hele taget. Yderligere anser vi det for hæmmende for den videre udvikling af vækstvirksomheder som Maxi Zoo, der ønsker at etablere pladskrævende forretninger i hele landet til gavn for forbrugerne.

Tværtimod vil lovforslaget i den foreliggende form forringe forholdene for forbrugere, beskæftigelsen og miljøet, ligesom forslaget står i direkte modsætning til mange borgeres ønsker for den generelle byudvikling i Danmark.

Alternativt kunne man se på en udvidelse af gruppen "særlig pladskrævende varegrupper", så den omfatter Maxi Zoos interesser, hvilket vi mener, vil være et naturligt og nødvendigt tiltag for at vi fortsat kan yde vores konsumenter et bredt og dybt sortiment som er let tilgængeligt i deres nærmiljø, uden at skulle møde modstand.

Fra: Heidi Hilfling Thode [mailto:HTH@vtu.dk]

Sendt: 9. november 2006 14:20

Til: SNS Skov- og Naturstyrelsens hovedpostkasse

Emne: Høring over lovforslag om ændring af planloven (detailhandel) - j.nr. SNS-100-00073

Med henvisning til Skov- og Naturstyrelsens e-post af g.d. vedrørende ovenstående skal Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling meddele, at vi ikke har bemærkninger hertil.

Med venlig hilsen

f. Thorkild Meedom, kontorchef
Heidi Hilfling Thode

Heidi Hilfling Thode

Specialkonsulent, j.nr. 2006-00073

Dir. tlf: 3392 0700 - telefax: 3392 0501

Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling
Juridisk-Administrativt Kontor
Bredgade 43
1260 København K

Tlf: 3392 0700

Fax: 3392 0501

www.vtu.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Gyda Elgaard Andersen **På vegne af D-DEP - enhedspostkasse**

Sendt: 8. november 2006 14:14

Til: D-JUR - enhedspostkasse

Emne: VS: Høring over lovforslag om ændring af planloven (detailhandel)

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: SNS Skov- og Naturstyrelsens hovedpostkasse [mailto:]

Sendt: 8. november 2006 14:04

Til: hpm@moritzen-law.dk; info@trolle-law.dk; samfund@advocom.dk; atvmail@atv.dk; åå Amtrådsforeningen; ae@aeraadet.dk; Arbejdstilsynet; aa@aa-dk.dk; soren_nicolaisen@hvr.dk; bkd@bkd.dk; Beskæftigelsesministeriet; bfe@bfe.dk; info@byggesoc.dk; kp-marked@post.tele.dk; coop@coop.dk; formand@davi.dk; apotekerforeningen@apotekerforeningen.dk; dafonet@dafonet.dk; aarrebo@adr.dk; dn@dn.dk; do@optikerfoeningen.dk; dm@skohandlerforening.dk; pep@dsfweb.dk; åå Danmarks Turistråd; dn@dn.dk; info@danskbyggeri.dk; db@byplanlab.dk; deg@deg.dk; dhs@dhs.dk; di@di.dk; til@isenkrambranchen.dk; sekretariatet@postordre.org; dm@dm.dk; mail@dtu.com; dsg@dsg.dk; sf@dag.dk; info@danskeblomsterhandlere.dk; info@danskecykelhandlere.dk; sa@danishdesigners.com; jkn@di.dk; gf@guldsmed.dk; post@danskehavecentre.dk; mail@danskekunstaandvaerkere.dk; dl@landskabsarkitekter.dk; info@garanti.dk; lbo@danskeslagtermestre.dk; info@dtgroup.dk; dsi@handicap.dk; dsk@d-s-k.dk; ddb@bogpost.dk; ddl@ddl.org; Erhvervs- og Selskabsstyrelsen; 3f@3f.dk; Vejle Amt; post@fabnet.dk; til@fahaf.dk; Finansministeriet; Forbrugerrådet, hovedadresse; Forbrugerstyrelsen; til@fahaf.dk; fmk@postkasse.org; fri@frinet.dk; kontakt@fdih.net; foh@mail.tele.dk; info@genvindingsindustrien.dk; info@gts-online.dk; hk@hk.dk; handel@hk.dk; htsi@htsi.dk; horesta@horesta.dk; åå Hovedstadens Udviklingsråd; hvr@hvr.dk; ida@ida.dk; Indenrigs- og Sundhedsministeriet; institut@dansketailhandel.dk; Justitsministeriet; åå KL; Kulturministeriet; mail@landdistrikterne.dk; info@fiskehandlere.dk; sejet@landsbyraad.dk; mail@byogland.dk; jens@legekaeden.dk; Familienministeriet; åå Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri; D-DEP -

enhedspostkasse; NKN Naturklagenævnets hovedpostkasse; noah@noah.dk; info@ostehandlerne.dk;
skat@skat.dk; sl@kvl.dk; sbi@sbi.dk; Statsministeriet; Trafikministeriet; Økonomi- og Erhvervsministeriet;
jannsjursen@city.dk; mb.marketing@cbs.dk; janne@infra.kth.se; bm@hogk.dk; nc@carlberg-christensen.dk;
pt@nordicom.dk; pep@dsfweb.dk; hk@dsg.dk; jw@d-s-k.dk; jb@dtu.com; mogens.werge@coop.dk;
brh@kl.dk; smk@okf.kk.dk; kirsten@aidsfondet.dk; knud@errindlev.dk; mab@oem.dk; Finansministeriet,
Peter Henneberg

Emne: Høring over lovforslag om ændring af planloven (detailhandel)

<<høringsbrev .doc>> <<Lovforslag udsendt i høring d. 8. november.06 .pdf>> <<Høringsliste
detailhandelsudvalg.doc>>

Hørings svar vedr. Forslag til Lov om ændring af lov om planlægning

Planloven har i praksis en lang række gråzoner. Konsekvensen har ofte været en meget langsommelig og uens sagsbehandling i kommunerne. Med det formål at få så få gråzoner som muligt, stiller jeg følgende afklarende spørgsmål til Miljøministeren. Jeg mener, at man bør kunne svare på spørgsmålene inden lovforslag vedtages. Mit høringssvar tager ikke stilling til de politiske aspekter i forslaget. Fokus er, hvordan Planloven er at arbejde med i praksis med de nuværende bestemmelser og hvilken indvirkning forslaget vil få på det fremtidige daglige arbejde med Planloven.

Vedr.:

§ 5m stk. 4

§ 5p stk. 3

§ 5q stk. 2

Efter forslaget har de fem største kommuner mulighed for at forøge butiksarealet i aflastningsområder udover rammerne i regionplanerne. Har de også mulighed for at ændre på den fysiske afgrænsning af aflastningsområderne?

§ 5q stk. 2

Hvad er definitionen på hovedstadsområdet i § 5q stk. 2?

Med mulighed for at planlægge for 3 nye store udvalgs varebutikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal hvert 4. år vil man i praksis opleve en at reglerne om maksimale butiksstørrelser i de fem største byer næsten ophæves. Antallet af kæder, som har behov for disse store butikker er i dag begrænset, men det vil måske gøre de 5 største byer mere interessante for udenlandske kæder end tilfældet er i dag. Er det det man ønsker?

§ 5p stk. 3

Kommunerne bør på deres hjemmeside forpligtiges til at oplyse i hvilket omfang, at rammerne er udnyttet i aflastningsområderne. Mange kommuner har reelt ikke dette overblik i dag og det kan være vanskeligt at få nogle klare svar. Det er ikke hensigtsmæssigt.

Hvis der opstår for stor efterspørgsel efter butiksarealer i aflastningsområderne i forhold til rammerne, hvordan skal rammerne så fordeles?

§ 5n stk. 1 nr. 2

Kan man udlægge arealer til enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning i et erhvervsområde eller i et område, som er udlagt til blandet bolig og erhverv?

§ 5n stk. 1 nr. 3 og § 5n stk. 2

I forbindelse med en butik, som forhandler tømmer og byggematerialer må etableres et byggemarked på 2.000 m². Hvordan skal f.eks. lagerarealerne medregnes ved opgørelsen

af de 2.000 m², når lageret sandsynligvis vil være fælles for byggematerialerne og bygge-
markedet. Spørgsmålet er relevant, da der ikke med forslaget er nogen maks. butiksstør-
relse for butikker, som forhandler tømmer og byggematerialer.

Hvad er definitionen på et byggemarked? Hvad er forskellen på en butik, som forhandler
byggematerialer og et byggemarked? Hvad må et byggemarked ikke sælge i butikken?
Vil en butik, som forhandler pladskrævende varegrupper (tømmer og byggematerialer) på
et areal på f.eks. 500 m² og som i tilknytning hertil laver et byggemarked på op til 2.000
m². Man kunne forestille sig, at de butikskæder, som i dag konkurrerer med byggemarke-
derne vil udvide sortimentet med byggematerialer og tømmer, således at de falder ind un-
der disse regler.

§ 5t

Betyder det ikke reelt, at kælderarealer altid medregnes ved beregning af bruttoetagearea-
let?

§ 11e stk. 6

I forbindelse med vurdering af alternative placeringsmuligheder skal indgå en vurdering
mulighederne for ændring af projektets størrelse. Hvis en butik fastholder, at den af hen-
syn til sit koncept ikke kan acceptere en formindskelse af butiksarealet og derfor ikke kan
finde en placering i f.eks. bymidten, vil dette argument så blive accepteret i forbindelse
med beskrivelsen af, hvorfor en placering i bymidten ikke er mulig?

§ 11e stk. 7

Hvem skal godkende redegørelsen, som kommunen skal udarbejde, hvis kommunen øn-
sker at give tilladelse til en møbelbutik uden for bymidten?

Hvilken betydning har det for kommunen henholdsvis grundejeren, hvis kvaliteten/ indhol-
det af redegørelsen viser sig ikke at have en tilfredsstillende kvalitet?

§ 3 stk. 2

Hvis man i et område har en lokalplan, som er lavet på baggrund af de tidligere grænser
for butiksstørrelser (f.eks. dagligvarebutik på max. 3.000 m²) vil kommunen så kunne di-
spensere fra lokalplanen og give tilladelse til en dagligvarebutik på max. 3.500 m²

Hvis en regionsplan indeholder bestemmelser om et område til butikker, som forhandler
pladskrævende varegrupper kun må indeholde en butik på op til 5.000 m² (for ikke at på-
virke et større opland), vil kommunen så fremover kunne give tilladelse til flere butikker,
hvis man forinden laver en VVM-redegørelse? Hvis bestemmelserne er indarbejdet i en
lokalplan, kan kommunerne så dispensere fra lokalplanen, hvis man laver en VVM-
redegørelse?

Ad § 5m (side 20 nederst i bemærkninger til lovforslaget)

Butikker, der langt overvejende sælger serviceydelser, skal ikke placeres efter reglerne om placering af butikker. Showrooms med efterfølgende levering betegnes som en butik. Man kunne sagtens forestille sig en butik, som primært sælger serviceydelser, men som også sælger produkter. En frisør sælger hårplejeprodukter og indretter café. Man kunne også forestille sig en tømrer, som indretter et showroom, hvor virksomheden viser diverse muligheder for indretning af køkken- og badeværelser. Disse produkter kan ikke købes uden at købe tømrerens arbejdskraft (serviceydelse) til at montere produkterne, hvilket typisk vil være langt den overvejende udgiftspost for kunden. Vil et sådan showroom være en butik efter planlovens bestemmelser?

Øvrige spørgsmål og kommentarer

Hvilken betydning får resultatet af VVM-redegørelsen for kommunerne i forbindelse med udlæg af areal til butikker, som forhandler pladskrævende varegrupper, når kommunerne med forslaget samtidig får den fulde kompetence til disse udlæg?

Man har som opfølgning på Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer den 18. juni 2006 udarbejdet en vejledning om miljøvurdering af planer og programmer, en såkaldt SMV (Strategisk MiljøVurdering), som anvendes i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner. Vil det ikke være tilstrækkeligt at lave en SMV ved udlæg af arealer til pladskrævende varegrupper?

Hvem vurderer kvaliteten/indholdet af VVM-redegørelsen eller en SMV?

Hvilken betydning har det for kommunen henholdsvis projektudvikleren, hvis kvaliteten/indholdet af SMV eller VVM-redegørelsen viser sig ikke at have en tilfredsstillende kvalitet?

Hvordan opgøres om en butik, et butiksområde (en samling af butikker) eller et butikscenter har regional betydning eller påvirker et større opland? Svaret har betydning for om der skal laves VVM-redegørelse.

Hvis en udvalgswarebutik eller en dagligvarebutik beliggende ved en indfaldsvejene, hvor butikken er etableret inden Planloven blev vedtaget lukker, må den samme bygning fremover forsat anvendes til salg af udvalgsvarer eller dagligvarer uanset branche og uden hensyntagen til reglerne i Planloven? Hvilke muligheder har disse butikker for at udvide salgsarealet?

I forbindelse med detailhandelsudvalgets arbejde konkluderede man, at butikker, som etableres i bymidterne har mindre betydning for oplandsbyerne end butikker ved indfaldsvejene. Ofte er der ikke stor forskel på et butikscenter og en meget stor butik (f.eks. Magasin eller IKEA). Hvorfor skal der være maks. grænser for butikker, som placeres i bymidterne?

Kommunerne bruger mange ressourcer på at opdatere udnyttelsen af rammerne for arealer til butiksformål i kommunen. I hvilket omfang skal de forsat gøre dette i bymidter, bydelscentre og aflastningscentre?

Sikring af en fornuftig afvikling af trafikken i forbindelse nye butiksprojekter er ofte et problem for kommunerne. Hvilken retsstilling har grundejere, som ønsker at opføre et butiksprojekt, som opfylder kravene i kommuneplan og lokalplan, hvis kommunen føler sig usikker på betydningen for trafikafviklingen i området? Hvad kan kommunen gøre for at få tid til at vurdere på trafikken? Hvad har grundejeren krav på?

Ved udlæg af de store udvalgswarebutikker i de 5 største byer bør parkeringskravet være 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal og ikke kun 1 p-plads pr. 50 m² butiksareal, som det typisk er tilfældet ved pladskrævende varegrupper. Det vil give de bedste forhold i forbindelse med afvikling af trafikken og man vil i højere grad være sikker på, at butikkens p-behov bliver løst i forbindelse med projektet og ikke flyttet over til naboen.

Gamle byplanvedtægter og lokalplaner fra før 1997 er i dag byggeretsgivende til butiksformål selvom de er upræcise. Rammelokalplan er ikke byggeretsgivende. Hvordan afgøres om en lokalplan fra før 1997 er upræcis og hvornår det er en rammelokalplan, som kræver udarbejdelse af ny lokalplan for at være byggeretsgivende?

Lokalplaner fra efter 1997 skal indeholde nogle "nærmere regler" for at være byggeretsgivende til butiksformål. Det er ingen klare regler at forholde sig til, når kommunerne skal foretage en vurdering af om lokalplanerne i tilstrækkeligt omfang indeholder disse "nærmere regler". Med præciseringen i forslaget i § 5r om butiksstørrelser i allerede eksisterende lokalplaner vil det så ikke være en administrativ lettelse at ophæve bestemmelsen om "nærmere regler" i den nuværende Planlov?

Med håbet om færre gråzoner/uklarheder i Planloven.

Venlig hilsen

*Niels Parmo Christensen
Borgergade 34
8660 Skanderborg*

Ny Holstebro kommune

4.1
Skov- og Naturstyrelsen
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Dato: 08-12-2006
Sagsnr.: 01.00.00P17/0001-2006
Henv. til: Niels Henrik Ross-Petersen
Tlf.: 9611 7641

Vedhæftet e-post til sns@sns.dk

Bemærkninger til lovudkast om planlovændringer (detailhandel)

I anledning af lovudkastet, medsendt Skov- og Naturstyrelsens brev af 8. november 2006 (j.nr. SNS-100-00073), ønskes følgende bemærkninger inddraget i det videre arbejde med lovændringen.

Holstebro kommune finder at lovforslagets § 5q, stk. 1, om store butikker i bymidter i byer med mere end 40.000 indbyggere ikke lever op til kvaliteten i den øvrige del af lovudkastet. Vi oplever, at en grænse på 40.000 indbyggere for nuværende, er en uacceptabel begrænsning af Holstebro bys muligheder for en naturlig videreudvikling af vores detailhandel.

Den urimelige forskelsbehandling mellem byer over og under 40.000 indbyggere finder vi ikke begrundet i bemærkningerne til lovforslaget. Vilkhårligheden i bestemmelsen og dens mulige virkninger kan illustreres ved medfølgende bilag 1 "Udvalgte byers indbyggertal i perioden 1974-2004". Bilaget rummer en afbildning af tal fra Danmarks Statistik vedrørende bystørrelser i perioden 1974-2004. Udviklingen i en række byers indbyggertal udviser ualmindelige spring, der nok er forklarlige, men som grundlag for handlinger i medfør af planloven virker helt tilfældige og vel nok må siges at deklassere landsplanlægningen til en art lotterispil.

Ønsker regeringen at opretholde den mulighed for koncentration af butiksarealer i større byer, der ligger i lovforslaget, bør ambitionen da rent planlægningsteknisk udmøntes i et forhandlet landsplandirektiv frem for at blive fastlagt i en vilkårlig lovbestemmelse.

Med venlig hilsen

Arne Lægaard
Borgmester

Søren Gais Kjeldsen
Direktør Teknik og Miljø

SAMMENLÆGNINGSUDVALGET

Kirkestræde 11, 7500 Holstebro - Tlf: 96 11 75 08 - Fax: 96 11 76 02
Hjemmeside: www.nyholstebro.dk - E-post: nyholstebro@holstebro.dk
CVR: 29187525

Ny Randers Kommune



SCANNET

Sammenlægningssekretariatet

Skov- og Naturstyrelsen
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen

- 8 DEC. 2006

7. december 2006

Høringssvar vedr. lov om ændring af lov om planlægning (detailhandel)

Ny Randers Kommune er enig i formålet med de foreslåede ændringer i planloven vedr. fornyelsen af detailhandelsbestemmelserne, men har en række kommentarer og ønsker til det fremsatte lovforslag med baggrund i Randers henholdsvis regionale og henholdsvis topografiske placering.

Konklusionen er, at de nye detailhandelsbestemmelser:

1. sætter detailhandelen i Randers i en urimelig konkurrencesituation
2. øger presset på Randers detailhandelsopland,
3. understøtter øget transport til Århus og Aalborg,
4. mindsker tilgængeligheden for de kollektive transportformer, da disse netop retter sig mod Randers Midtby og Paderup aflastningscenter.

Hensigt med Randers Kommunes høringssvar

Hensigten med høringssvaret er at påpege at det fremsatte lovforslag, stik modsat hensigten med lovforslaget i øvrigt, sætter Randers i en urimelig konkurrencesituation, særligt i forhold til Århus og Ålborg

Der foreslås i høringssvaret to mulige veje til at opnå dette.

1. En udvidelse af bymidten
2. Randers bør have mulighed for en begrænset udvidelse af sit nuværende aflastningscenter

Randers i et regionalt perspektiv

Randers er placeret i krydspunktet mellem Ålborg og Århus, der begge har en omfattende regional betydning som detailhandelscentre. For udvalgsvarerhandlen betyder udviklingen, at de gældende detailhandelsbestemmelser dels beskytter de store udbudspunkter i Århus

SNS-100-00073

46

og Aalborg mod konkurrencen fra Randers og dels, men ikke mindst, at Kronjylland som helhed får vanskeligere ved at bevare sin status som selvstændigt detailhandelsopland.

Paradokset

På den ene side optimerer lovforslaget Randers' mulighed for at styrke midtbyen, - på den anden side har lovforslaget den konsekvens, at Randers kommune som helhed får vanskeligere ved at bevare sin position i detailhandelsoplandet.

Topografien og Randers bymidte

Randers Kommune har vanskeligt ved at udnytte de muligheder lovforslaget giver detailhandelen i midtbyen.

Randers bymidte er placeret på det yderste af en landtunge nord for floden og fjorden. Såvel landskabet som vandet og Randers' matrikel- og infrastruktur åbner ikke mulighed for en intensiv detailhandelsudnyttelse af den gamle og tætte bevaringsværdige bymidte.

Dette gælder i særdeleshed store butiksenheder. Derfor er det vanskeligt at udnytte de nye muligheder for store butikker i midtbyen. Grundet det trafikale pres på Randers midtby, er det ikke uproblematisk at øge antallet af trafikskabende butikker. Indfaldsvejene til Randers er blandt landets absolut mest befærdede uden for København.

Udvidelse af Randers bymidte.

For Randers kunne et alternativ til ønsket om mulighed for udvidelse af det eksisterende aflastningscenter, være en udvidelse af bymidten.

I Silkeborg er bymidten en struktur der breder sig såvel nord som syd for Gudenåen/søerne. De to dele er forbundet af en broforbindelse.

Randers' er også gennemskåret af en vandvej og minder derfor strukturelt om Silkeborg. Hvis man overfører muligheden for en bymidte, der ligger såvel nord som syd for fjorden/floden har samme udstrækning som i Silkeborg, vil Randers' bymidte kunne strække sig fra den nuværende bymidte til aflastningscentret i syd.

Såfremt Randers i fremtiden ikke vil kunne udvide aflastningscentret, ønsker Randers mulighed for at kunne udvide bymidten i lighed med Silkeborgs afgrænsning.

Behov for aflastningscenter i Randers

Sammenlægningsudvalget i Ny Randers Kommune vil meget henstille til, at Randers - som er den 6. største by - i forlængelse af den særlige topografiske placering, tilnærmes de muligheder, der gives den pulje af de 5 største byer, der med forslaget får mulighed for at udbygge deres aflastningscentre. Randers har, qua de begrænsede udbygningsmuligheder af bymidten og en høj tæthed af bevaringsværdig bygningsmasse, i særdeleshed behov for et velfungerende aflastningscenter. Randers beder derfor om tildeling af et råderum i det eksisterende aflastningscenter, der gør at Randers kan sammenligne sig med andre tilsvarende byer.

I den forlængelse ønsker Randers Kommune mulighed for en begrænset udbygning af udvalgswarebutikker i tilknytning til eksisterende aflastningscentre, hvor det er planlægningsmæssigt velbegrundet, at disse ikke bør eller kan placeres i bymidten. Lige som muligheden for at etablere op til 3 nye udvalgswarebutikker på mere end 2.000 kvm. i forbin-

delse med kommuneplanrevisioner bør udvides til at omfatte de eksisterende aflastningscentre, når man tager Randers særlige topografiske forhold i betragtning.

Anbefalinger fra ICP's detailhandelsrapport

ICP, der er en af landets mest erfarne konsulentvirksomheder på detailhandelsområdet, har udarbejdet en undersøgelse af detailhandelsituationen over Ny Randers Kommune, og det omgivende detailhandelsopland i 2005.

Rapportens overordnede konklusion er, at Randers' detailhandelsopland i dag er under et betydeligt pres fra de store udbudspunkter i Århus og Aalborg. Der er således en direkte tilbagegang i dækningsgraden siden 1999. Pendlingen til de større byer øges konstant, hvilket øger tendensen til at forbrugernes indkøb - specielt på udvalgsvaresiden - koncentrerer sig i Århus og Aalborg.

Randers Kommune har aktivt søgt at fremme et varieret detailhandelsudbud både i bykernen og i de omgivende mindre bysamfund. Gennem planlægningen har hele området i dag en meget decentral struktur for dagligvareforsyning og der er en restriktiv praksis for etablering af dagligvarebutikker, hvor disse kan true butiksforsyningen i mindre omegnsbyer.

Udvalgsvarehandelen er koncentreret i Randers Midtby og i aflastningscentret i Paderup. Dette er ikke et nyt fænomen, men skyldes i høj grad Randers historie som den altdominerende handelsby mellem Århus og Aalborg.

Derfor har de seneste års udvikling i detailhandelen heller ikke undermineret de mindre byers handel, af den simple grund at udvalgsvarehandelen her traditionelt fungerer som supplerer til dagligvarerne.

ICP undersøgte også konsekvenserne af at øge udvalgsvareudbuddet i Paderup-centeret og i Midtbyen. Konklusionen var, at de negative konsekvenser i detailhandelsoplandet vil være marginale, som følge af de øvrige udbudspunkters beskedne omsætning, men også at Randers næppe kan udvide sit detailhandelsopland.

Derimod oplever udbudspunkterne i Randers et betydeligt pres fra Aalborg og i særdeleshed Århus, og som lovforslaget er udformet, efterlades Randers med ret begrænsede muligheder for at stille gode rammebetingelser til rådighed for detailhandelens udviklingsmuligheder.

Udfordringen for detailhandelen i Randers og det omgivende opland er således ikke, at bevare de mindre udbudspunkter, men at bevare handelsoplandet i krydspreset fra Jyllands største byer.

Dette underbygger Randers' behov for at kunne udvide aflastningscentret i Paderup.

Detailhandelsbestemmelserne kommer til at vende på hovedet

Randers adskiller sig fra alle andre byer i landet ved at ligge præcis der, hvor Jyllands to ubestridt største handelsbyer konkurrerer mest intens om kunderne.

I de seneste år har Århus og Aalborg oprustet markant, og foretaget massive butiksudbygninger. Lovforslaget giver Århus og Aalborg endnu mere vidtgående muligheder for at udbygge deres aflastningscentre end i dag, samtidig med at enhver form for udvidelse af Randers aflastningscenter bliver umulig.

Beklageligvis konkurrerer detailhandelen i Randers hver eneste dag med de selv samme butikker om de samme kunder.

Da lovforslaget fastlåser rammene for detailhandel i aflastningscentrene i byer af Randers størrelse, uden hensyntagen til byernes konkrete situation, påføres Randers urimelige konkurrencevilkår.

Dette er det alvorligste problem i bestræbelserne på at opretholde Randersområdet som et reelt detailhandelsopland, og med den udvikling vi har oplevet gennem de seneste år er dette også en reel trussel.

Randers Kommune anerkender, at formålet med at begrænse aflastningscentre er:

1. at beskytte detailhandelen i de mindre byer
2. at mindske transportarbejdet i forbindelse med indkøb, og at øge tilgængeligheden med kollektiv trafik
3. at revitalisere bymidterne

Dette er målsætninger som vi kun kan have forståelse for, men i Randers' tilfælde må vi konstatere at de faktiske muligheder, lovforslaget giver, underminerer målsætningerne snarere end det underbygger dem.

Ad 1)

Der ingen udvalgsvarerhandel af betydning uden for Randes midtby og Paderup og dermed ingen at beskytte

Ad 2)

Både Paderupcentret og Midtbyen har en høj tilgængelighed med kollektiv trafik. Mht. adgange med biltrafik har specielt Paderup en høj tilgængelighed fra en stor del af oplandet. Alternativet til mange forbrugere, der handler i Paderup er ikke midtbyen, men aflastningscentrene ved Århus. Hvis ikke Paderup-centret fremstår med et attraktivt udbud, vil Randers blive fravalgt af endnu flere end i dag, og transportarbejdet øges. En mulighed for at udbygge aflastningscentret vil imødekomme det formål med lovens bestemmelser, der skal sikre at arealer til butikformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter.

Ad 3)

Udfordringen for detailhandelen i Randers er midtby ikke konkurrencen fra Paderupcentret, men i højere grad at byens topografi, trafikale forhold, og ejendomsstruktur sætter klare begrænsninger for nye butikker med de krav en moderne butik stiller til muligheder for rationel butiksdrift. I Randers' tilfælde supplerer aflastningscentret og en levende midtby hinanden. En udbygning af aflastningscentret ligger i Randers' tilfælde i forlængelse af den fjerde undtagelse fra hovedreglen om, at butiksarealer skal udlægges i den centrale del af en by: arealer til aflastningsområder i det omfang hensynet til et bevaringsværdigt bymiljø ikke gør det muligt at udlægge tilstrækkelige arealer i den centrale del af byen.

Arealudlæg til detailhandel

Sammenlignet med andre byer har Randers et meget begrænset arealudlæg til nye butikker både i midtbyen og i aflastningscentret.

Årsagen til det relativt begrænsede arealudlæg i midtbyen er, at det, som ovenfor nævnt, er vanskeligt overhovedet at indpasse et stort antal butikker i midtbyen.

I skemaet nedenfor er til sammenligning vist de eksisterende bruttoetagearealer i en række byers bymidter og aflastningscentre.

By	Randers	Vejle	Silkeborg	Viborg	Esbjerg	Kolding
Midtby i alt	53.300	107.100	113.200	65.000	145.000	59.000
Nuværende butiksareal	36.300	57.100	63.200	51.300	116.000	43.000
rammer for butiksareal	17.000	50.000*	50.000	13.700	29.000**	16.000
Aflastningscenter i alt	35.700	35.500	47.600	46.275	60.000	75.000
Nuværende butiksareal	33.700	28.000	47.600	37.100	60.000	62.000
rammer for butiksareal	2000	7.500	***	9.175	ca. 0	13.000
Samlede arealudlæg	89.000	142.600	160.800	111.275	176.000	134.000
Nuværende butiksareal i alt	70.000	85.100	110.800	88.400	156.000	105.000
nye rammer i alt	19.000	32.500	50.000	22.875	20.000	29.000

* I arealet indgår en betydelig rummelighed fra bl.a. omdannelse på havnearealer og andre centrumnære omdannelsesområder.

** I arealet indgår havnecentret.

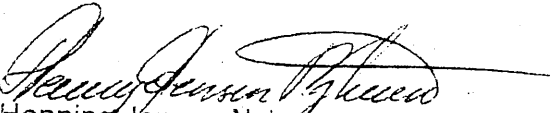
*** Silkeborg har ikke et egentlig aflastningscenter, men en "bymidte" der strækker sig fra det oprindelige centrum til Ringvejen. Detailhandelsrammerne dækker således begge "centre". En strækning på godt 3 km, hvilket er lidt kortere end afstanden mellem Randers Centrum og Aflastningscentret i Paderup.

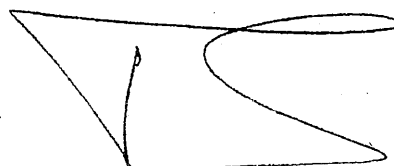
Randers skiller sig ud ved at have det absolut laveste arealudlæg til nye butikker i aflastningscentret, hvor rammerne i realiteten har været opbrugte i en årrække. Dette skyldes kombinationen af at Randers undlod at "hamstre" detailhandelsrammer i begyndelsen af 90'erne, og at der siden har været ført en særdeles restriktiv regionplanlægning på området.

Resultatet er at Randers har mellem ca. 4 og 7-12 gange mindre areal til rådighed end byer, der for de flestes vedkommende er klart mindre end Randers. Ingen af disse byer kan siges at have samme konkurrencesituation som detailhandelen i Randers.

Hvis man tager højde for befolkningstallene detailhandelsoplandene, er forskellene endnu mere ekstreme.

Med venlig hilsen


Henning Jensen Nyhus
Formand for Sammenlægningsudvalget


Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Skov- og Naturstyrelsen
Landsplanafdelingen
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Ny Tønder Kommune
6rigtige.dk

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen

11 DEC. 2006

Indsigelse mod lovforslag om ændring af detailhandelsbestemmelserne i planloven

Tønder Kommune konstaterer med beklagelse, at Forslaget til Lov om ændring af lov om planlægning vil medføre forringelser af detailhandlen i det Sønderjyske område.

Lovforslaget indebærer bl.a.,

- at kommunalbestyrelsen i byer med mere end 40.000 indbyggere hvert 4. år for bymidter kan fastsætte butiksstørrelser for tre nye udvalgsbutikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal (§5q, stk. 2).
- at kommunalbestyrelsen i byer med mere end 40.000 indbyggere kan fastsætte det maksimale bruttoetageareal for bydelscentre, mens disse i byer med mindre end 40.000 indbyggere ikke må overstige 5.000 m² (§5p).

At alene kommunalbestyrelser i byer med over 40.000 indbyggere har disse rettigheder, er udtryk for en forskelsbehandling, som tilgodeser de større byer frem for de mindre. De store byer får fordele på bekostning af de mindre byer. Det kan betyde, at Sønderjylland som helhed ikke får mulighed for at tiltrække en række butikskæder.

I Sønderjylland er der ingen byer over 40.000 indbyggere. Byerne i denne landsdel vil være afskåret fra at tiltrække store varehuse eller fastholde de lokale kunders indkøb. Især borgere i den sydlige del af Sønderjylland får lange afstande til vareudbud i de større detailhandelsbutikker – enten i trekantsområdet eller syd for den danske grænse. Der må være en mulighed for at tilgodese tyndt befolkede områder for at fastholde detailhandelen og dermed omsætningen i området.

Det er væsentligt at gennemtænke, hvordan der kan skabes et varieret og spændende butiksudbud i de mindre købstæder. Det er ikke

RIGTIGE

tilstrækkeligt at lægge en strategi for de største byer. Disse byer har måske tilstrækkelig tiltrækningskraft i forvejen.

Derfor må Tønder Kommune tage skarp afstand fra de foreslåede ændringer af detailhandelsbestemmelserne med hensyn til antal indbyggere. Tønder Kommune foreslår, at indbyggertallet sættes ned eller at bestemmelsen ikke kommer til at gælde for det sønderjyske område.

Opmærksomheden skal henledes på, at skønt de sønderjyske byer – Haderslev, Aabenraa, Tønder og Sønderborg – alle har under 40.000 indbyggere, er disse fire kommuner kendetegnet ved at have store handelsplande og har sammenlagt over 230.000 indbyggere.

Herudover vil Tønder Kommune gøre indsigelse mod at lovforslaget indebærer, at nye butikker, der etableres på baggrund af lokalplaner offentliggjort før 1. juli 2007, og hvor der i lokalplanen ikke er angivet butiksstørrelser, for dagligvarebutikker ikke må overstige 3.500 m² og for udvalgsvarebutikker 2000 m² (§5r). Som sådan vil loven fungere med tilbagevirkende kraft, hvilket i praksis er en ekspropriation af de rettigheder som ejerne af sådanne områder har haft som følge af tidligere gældende lovgivning. Derfor tager Tønder Kommune kraftig afstand fra denne bestemmelse.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at bestemmelsen om møbelbutikkernes størrelse synes uklar når det gælder de mindre byer. Her skal vi gøre opmærksom på, at Sønderjylland på grund af sin regionale beliggenhed har et stort antal møbelhuse, som bidrager væsentligt til fremme af eksporten af danske designermøbler til især det tyske marked. Såfremt lovændringen medfører, at møbelbutikker er underlagt de almindelige bestemmelser om at udvalgsbutikker maksimalt skal være på 2000 m² bruttoetageareal, vil Tønder Kommune også tage afstand fra denne bestemmelse.

Med venlig hilsen



Vagn Therkel Pedersen
Borgmester



Thorkild Præstegaard
Kommunaldirektør.



Retail Consult

Rytterbakken 20
DK 4000 Roskilde
Denmark
Phone: +45 4640 2708
Mobile: +45 2172 8877
E-mail: kj@retailconsult.dk
Web: www.retailconsult.dk
CVR: 16 35 93 00

Skov- og Naturstyrelsen
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Roskilde den 7. december 2006

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE UDKAST TIL FORSLAG TIL LOV OM ÆNDRING AF PLANLOVEN (DETAILHANDELSBESTEMMELSERNE)

Ved brev af 8/11 2006 har Skov- og Naturstyrelsen udsendt sit udkast til forslag til nye detailhandelsregler i planloven i høring.

Retail Consult repræsenterer en række internationale kæder, som ønsker at etablere sig i Danmark. Mange af disse kæder etablerer sig på gågader i by midter og i centre, andre har ønske om store pladskrævende lokaler udenfor bymidterne, hvor kunderne let kan parkere. Det foreliggende lovudkast har derfor væsentlig betydning for de mange danske og udenlandske detailhandelsbutikker og -kæder, som vi er i daglig kontakt med.

Et væsentligt formål med lovændringen er en fastholdelse af, at udviklingen i detailhandlen skal ske med udgangspunkt i bymidten eller i bydelscentre.

På trods af de foreslåede lempelser, herunder i relation til en opjustering af de maksimale butiksstørrelser, vil den foreslåede regulering, herunder i særdeleshed indskrænkningen af de pladskrævende varegrupper, medføre en række væsentlige forringelser for forbrugere, virksomheder, beskæftigelsen og ikke mindst miljøet.

1. STIGENDE ETABLERINGSUDGIFTER VIL FØRE TIL STIGENDE VAREPRISER

Placering af pladskrævende detailhandelsbutikker i bymidten eller i bydelscentre vil medføre store stigninger i virksomhedernes etableringsomkostninger.

Huslejen i byernes centrale kvarterer er således i dag væsentligt højere end i byernes randområder, ligeledes må det anføres, at det mange steder vil være praktisk umuligt at placere butikker i størrelsen 300-1500 m² i disse områder.

Disse forøgede etablerings- og driftsomkostninger kan kun dækkes ved at hæve prisen for produkterne tilsvarende. En øget koncentration af detailhandelsbutikker i bymidten gavner således hverken forbrugernes eller virksomhedernes økonomiske interesser.

2. **ULIGE KONKURRENCEVILKÅR**

En række danske detailhandelskæder er allerede i dag etableret i bymidterne, og en yderligere koncentration af detailhandelsbutikker i disse områder vil på ganske kort sigt give kæderne en monopollignende position, idet andre - især udenlandske - kæder og butikker, der i dag ikke eller alene i beskedent omfang er repræsenteret i Danmark, reelt vil være afskåret fra at kunne etablere sig i bymidterne.

En sådan begrænsning af den frie konkurrence er heller ikke til gavn for forbrugerne eller detailhandelens udvikling.

Det er derfor forventeligt, at de udenlandske aktører vil undlade at etablere sig i Danmark på grund af den ulige konkurrencesituation, som de foreslåede detailhandelsregler er med til at understøtte.

3. **BEGRÆNSEDE VÆKSTMULIGHEDER I BYMIDTERNE**

Byernes centrale kvarterer er i dag kendetegnet ved få ledige arealer til detailhandelsforretninger, og der vil således være hård konkurrence om disse arealer.

Dette betyder også, at det vil blive yderst vanskeligt og i mange tilfælde umuligt for den enkelte butik at ekspandere, idet der ikke kan tilvejebringes yderligere arealer i tilknytning til den eksisterende butik.

Lovforslaget begrænser derfor den videreudvikling detailhandelsbranchen står midt i, og som navnlig er til fordel for forbrugerne og beskæftigelsen i branchen.

4. **FORØGEDE TRAFIKALE OG MILJØMÆSSIGE BELASTNINGER I BYMIDTERNE**

Det er et kendt fænomen, at de større byer i Danmark kæmper med trafikale problemer i hovedsageligt bymidterne. Flere byer har således indført bilfrie zoner og andre restriktioner for at komme trafikproblemerne til livs.

Senest er der således indført en lovgivning, der danner grundlag for en etablering af miljøzoner i de indre byer samt obligatorisk krav om montering af partikelfiltre på visse køretøjer, der skal operere i disse zoner.

Revisionen af detailhandelsreglerne i plan loven er vanskelig at forene med disse miljømæssige bestræbelser.

Mange byer oplever det i tilknytning hertil som en stor fordel, at detailhandelsbutikkerne er placeret uden for bymidten, idet det muliggør en hensigtsmæssig afvikling af trafikken, ligesom mange forbrugere er glade for de gode parkeringsmuligheder.

En større koncentration af detailhandelsbutikker i bymidten, som lovforslaget tager sigte på, vil utvivlsomt føre til en øget trafikbelastning i byerne, ikke mindst i form af lastbiler med varer til butikkerne. Hertil kommer, at mange forbrugere foretrækker at afhente deres produkter direkte i butikkerne, hvilket vil skabe en yderligere trafikbelastning i byerne i form af varebiler og personbiler med trailere mv.

En sådan udvikling står i direkte modsætning til mange borgeres ønske om at begrænse trafikken fra lastbiler og personbiler i bykernen.

Udkastet til lovforslag modarbejder de bestræbelser, som der såvel centralt som decentralt udføres for at mindske trafikbelastningen i bykerne og dermed en forbedring af luftkvaliteten og mobiliteten i den centrale dele af byerne.

5. **OVERGANGSREGLER**

Der bør efter vores opfattelse medtages en bestemmelse i de nye regler, der udtrykkeligt forholder sig til den planlægningsmæssige håndtering af igangværende projekter på tidspunktet for de nye reglers ikrafttræden.

En sådan bestemmelse bør sikre, at et igangværende projekt – eksempelvis om etablering af butikbyggeri i et areal udlagt til særlig pladskrævende varegrupper – kan færdiggøres på grundlag af de nugældende regler og planer. I modsat fald består en risiko for, at de involverede aktører vil kunne pådrage sig betydelige økonomiske tab, hvis et planlagt projekt – hvor der er handlet i tilid til de nugældende regler og planer – ikke kan færdiggøres på grund af de nye regler.

Eventuelt kan der indføres en bestemmelse om, at kommunerne har mulighed for at færdigbehandle en igangværende planlægningsproces indenfor rammerne af den gældende lovgivning i en fastlagt periode efter lovens ikrafttræden.

---oOo---

På denne baggrund er det sammenfattende Retail Consults vurdering, at det foreliggende lovudkast på en række centrale områder ikke bidrager til en positiv udvikling inden for detailhandelsbranchen.

Tværtimod vil lovforslaget i den foreliggende form forringe forholdene for forbrugere, virksomheder, beskæftigelsen og miljøet, ligesom forslaget står i direkte modsætning til mange borgeres ønsker for den generelle byudvikling i Danmark.

Med venlig hilsen
Retail Consult

Karsten Jacobsen

RINGSTED KOMMUNE



Skov- og Naturstyrelsen

Haraldsgade 53

2100 København Ø

sns@sns.dk

Forslag om ændring af planlovens regler om detailhandel

Ringsted Kommune har med interesse læst forslaget til ændring af planlovens bestemmelser om detailhandel.

Ringsted er i stærk vækst, og vi har inden for de seneste år gjort en aktiv indsats for også at styrke og udvikle byens detailhandel. Sammen med en positiv interesse fra butiksbranchen for at investere i Ringsted har det betydet, at vi er godt i gang med at vende tidligere års nedgang til en fremgang - helt i tråd med planlovens overordnede formål om at fremme et varieret butiksudbud i små og mellemstore byer.

Ringsted by er tæt på at passere de 20.000 indbyggere, hvilket bringer os ind i den gruppe af mellemstore byer, der i lovforslaget er defineret som byer med mellem 20.000 og 40.000 indbyggere.

Generelle bemærkninger til lovforslaget

Det er positivt, at der generelt sker en opjustering af butiksstørrelser, og at kommunerne får mulighed for selv at fastlægge størrelsen af butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Desuden er det positivt, at der i tilknytning til loven fastlægges mere præcise definitioner på butiksbegreberne.

På en række områder foreslår Ringsted Kommune, at loven gøres mere fleksibel og tidssvarende. Formålet med de foreslåede ændringer er at

- også mindre og mellemstore kommuner skal have mulighed for at planlægge ud fra de lokale forhold
- afgrænsning af bymidter og bydelscentre tilpasses lokale forhold
- eksisterende butikker uden for bymidte får mulighed for at udvide til tidssvarende standard, så allerede foretagne investeringer ikke går tabt
- store butikker placeres i de byer, hvor det er mest hensigtsmæssigt
- arealgrænser må ikke blokere for udvikling af nye butikskoncepter
- størrelsen på dagligvarebutikker til lokal forsyning hæves for at sikre bredde og variation i vareudbud og butikstyper

05-12-2006

Dir. telefon 57626001
Sag: 06/34948

Ringsted Kommune
Rådhuset, Sct. Bændtsgade 1
4100 Ringsted

Tlf. 5762 6262
Fax 5762 6020

ringsted@ringsted.dk
www.ringsted.dk

Åbningstider:
Mandag - Torsdag
10.30 - 15.00
Fredag
10.30 - 13.00

Bystørrelser og afgrænsning af bymidter/ bydelscentre

Ifølge lovforslaget må kommunen i byer over 40.000 indbyggere fastlægge størrelsen af bydelscentre. Desuden må der i de store byer planlægges for op til 3 nye udvalgsvarebutikker (over 2.000 m²) i hver planperiode. I byer mellem 20.000 og 40.000 indbyggere må bydelscentre højst være 5.000 m².

Desuden foreslås, at

"Miljøministeren fastsætter regler om, at bymidter og bydelscentre skal afgrænses efter en statistisk metode, der tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner som butikker, kulturtilbud samt privat og offentlig service (..)"

Ønsket om at forenkle administrationsgrundlaget er sympatisk. Den foreslåede mekaniske inddeling efter bystørrelser risikerer imidlertid at blive for stiv og ufleksibel. Den statistiske metode er endnu ikke beskrevet fuldt ud, men det kan forudses, at også denne metode kan gøre det vanskeligt at udvikle detailhandelen ud fra de lokale præmisser.

Begge metoder - bystørrelseinddeling og bymidteafgrænsning - bør suppleres med regler, der muliggør en individuel tilpasning efter de konkrete forhold (geografi, bymønstre, trafikstruktur mv.).

I byer med mere end 40.000 indbyggere kan kommunalbestyrelsen fastsætte størrelsen på bydelscentret ud fra en konkret afvejning af lokale forhold. Man har med andre ord tillid til, at kommunalbestyrelsen i de største byer er i stand til at foretage en fornuftig planlægning, mens man ikke har tillid til, at små og mellemstore kommuner kan løfte denne opgave. Loven bør ændres, så størrelsen på bydelscentre i alle tilfælde fastsættes af kommunalbestyrelsen - under hensyn til det overordnede princip om, at bydelscentre ikke må få en størrelse, som betyder at handelen trækkes væk fra bymidten.

Tilstedeværelse og koncentration af kulturtilbud, privat og offentlig service er ikke nødvendigvis en relevant målestok for afgrænsning af en bymidte. Enhederne inden for disse "brancher" bliver større (eksempel: kommunal administration, lægehuse, musik- og kulturhuse). I den forbindelse må det - især i mindre og mellemstore byer - forventes, at disse funktioner i fremtiden oftere vil lokalisere sig uden for bymidten. Desuden kan de lokale ejer- og markedsforhold påvirke tætheden og sammensætningen af byfunktioner.

Det er væsentligt, at der indgår mange forskellige parametre i den statistiske metode, så den tager højde for byernes forskellighed og for udsving i de forskellige byfunktioners måde at lokalisere sig på.

I bydele uden for bymidten vil det ofte være netop fraværet af byfunktioner, der gør det relevant at planlægge for et bydelscenter. Her vil formålet med at udlægge et bydelscenter typisk være at sikre kort afstand til indkøb og samtidig understøtte liv og identitet i bydelen. Den statistiske metode bør derfor ikke anvendes på bydelscentre.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at "bydelscentre udgør centrum i en større bydel". Den mest hensigtsmæssige placering af et bydelscenter kunne imidlertid meget vel være på kanten af en bydel, f.eks. langs en indfaldsvej. I dag foretages mange dagligvareindkøb på vej hjem fra arbejde, og dagligvarebutikker til en bydels eller et lokalområdes forsyning placerer sig derfor helst ud til en større vej, hvilket ofte også vil være hensigtsmæssigt for at undgå trafik på de mindre veje. Denne større vej ligger ikke nødvendigvis midt i de boligområder, som danner opland til bydelscentret. Loven bør derfor give kommunerne mulighed for at placere bydelscentre, hvor det ud fra de lokale forhold er mest hensigtsmæssigt.

Eksisterende butikker uden for bymidte

Lovforslaget indeholder en bestemmelse om, at en eksisterende, lovlig butik kan indgå i en ny lokalplan, selv om butikkens størrelse og placering ikke er i overensstemmelse med de nye regler i planloven.

I den forbindelse bør der gives mulighed for, at en eksisterende butik også kan foretage ombygning, modernisering og udvidelse i fornødent omfang. Det kan eksempelvis være en møbelbutik, som efter de nye regler ligger forkert. For at nyttiggøre de investeringer, som allerede er foretaget, bør kommunen kunne tillade, at butikken ombygges og udvides til tidssvarende standard. Det vil ofte være vanskeligt at anvende bygningen til andre formål, og det vil være udtryk for samfundsmæssigt værdispild at rive den ned.

Placering af store butikker

Det er ikke hensigtsmæssigt, at muligheden for indpasning af enkelte store butikker over 2.000 m² kun findes i de største byer. Netop i de største byer er arealkonkurrencen mest intensiv og trafikbelastningen størst.

Det vil i mange tilfælde være mere hensigtsmæssigt at placere en stor butik i en lidt mindre by, hvor der er god tilgængelighed og mere plads. Desuden kan det understøtte udviklingen i regioner uden for storbyerne, hvis regionens mindre og mellemstore byer får mulighed for at have hver sin niche med klynger af små og store butikker inden for bestemte brancher. På den måde kan også de mindre byer bevare og styrke deres attraktion som handelsbyer. Loven bør derfor ændres, så store butikker også kan placeres i mindre og mellemstore byer.

Nye butikskoncepter

Af bemærkninger til lovforslaget fremgår, at hvis en butik udlejer et areal til en anden butik, en café, et fitnesscenter eller lignende (shop-in-shop), indgår det samlede areal i opgørelsen af butikkens areal. Denne bestemmelse kan være fornuftig nok, når butikken er et butikscenter. Men hvis der er tale om en enkelt butik, virker det ikke hensigtsmæssigt, at f.eks. en café skal medregnes som butiksareal.

Ganske vist er grænsen for den enkelte udvalgs varebutik samtidig sat op fra 1.500 til 2.000 m², men med den betydelige brancheglidning, som Udvalget for planlægning og detailhandel også peger på, kan der nemt opstå situationer, hvor det er vanskeligt at argumentere for - og vanskeligt at håndhæve - at servicefunktioner skal "belaste" butiksarealet. Der bør derfor indføres bestemmelser om, at servicefunktioner kan fraregnes butiksarealet.

Dagligvarebutikker til lokal forsyning

ifølge lovforslaget må en butik i et lokalcenter eller en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning højst være 1.000 m².

1.000 m² er i dag en passende størrelse for de fleste discountbutikker, mens dagligvarebutikker med et større varesortiment ofte har brug for et lidt større areal. Den foreslåede grænse kan derfor have den utilsigtede virkning, at kvalitetsforretninger, som ønsker at profilere sig på et stort sortiment, mange ferske varer (f.eks. brød, ost, frugt, delikatesser), pæne udstillingsarealer og god plads, bliver klemte i konkurrencen i forhold til discountbutikkerne. Grænsen bør derfor sættes op til f.eks. 1.500 m².

Venlig hilsen

Niels Ulrich Hermansen
borgmester

/
Birgitte Husballe
kommunaldirektør

Planlægningsudvalget

Skov- og Naturstyrelsen
Haraldsgade 53
2100 København Ø
sns@sns.dk

Sagsbehandler: Anne-Mette Lade
Direkte tlf.: 8920 8527
Telefax nr.: 8920 8520
Email: aml@silkeborg.dk
Journal nr.: 01.01.01A00/13892
Deres betegnelse: 2001-015-0124

Dato: 7. december 2006

Silkeborg Kommunes bemærkninger til forslag til Lov om ændring af lov om planlægning (detailhandel).

Silkeborg Kommune har gennemgået det foreliggende forslag til Lov om ændring af lov om planlægning (detailhandel). Lovforslaget ser desværre ikke ud til at kunne afhjælpe de problemer vi oplever, med at forstå og administrere lovens bestemmelser.

Vores vanskeligheder med lovens bestemmelser skyldes meget ofte, at reglerne ikke kan begrundes med planlægningsmæssigt fornuftige argumenter, og derfor forekommer uforståelige. Vi får løbende ansøgninger, der vedrører butikker, hvis koncept ikke passer til definitionerne i planloven eller hvis størrelse kolliderer med grænserne for butiksstørrelser, og som vi derfor har vanskeligt ved at rådgive. Vi er ligeledes jævnligt nødt til at meddele afslag til aktiviteter, som ud fra traditionelle planlægningsmæssige overvejelser ville være rigtigt placeret i det konkrete område. Endelig betyder den manglende fleksibilitet i lovgivningen, at en hensigtsmæssig byudvikling hindres.

Vi vedlægger notat af 2. oktober 2005 vedrørende "Eksempler på Silkeborg Kommunes problemer med detailhandelslovgivningen", som kommunen tidligere har fremsendt til Udvalget for Planlægning og Detailhandel. Samtidigt vil vi understrege, at det kun er et lille udpluk af de eksempler, vi kan fremvise, og som vi gerne uddyber. Vi håber, at vort bidrag kan medvirke til en fornuftig revision af lovforslaget.

Med venlig hilsen

Jørn Würtz
Udvalgsformand

Asger Mikkelsen
Direktør

Teknisk Afdeling
Silkeborg Kommune
Anne-Mette Lade/ Lisbeth Høstgaard Møller
2. oktober 2005

Eksempler på Silkeborg Kommunes problemer med detailhandelslovgivningen.

Som planlæggere i Silkeborg kommune har vi jævnligt store vanskeligheder med administrationen af planlovens detailhandelsbestemmelser. Vi har gang på gang oplevet, at der på grund af formelle hensyn i planlovens detailhandelsbestemmelser må træffes afgørelser, der er i strid med god planlægningsmæssig tradition. Det betyder samtidigt at det er svært for politikere og lægfolk at forstå beslutningerne, og for os at forklare.

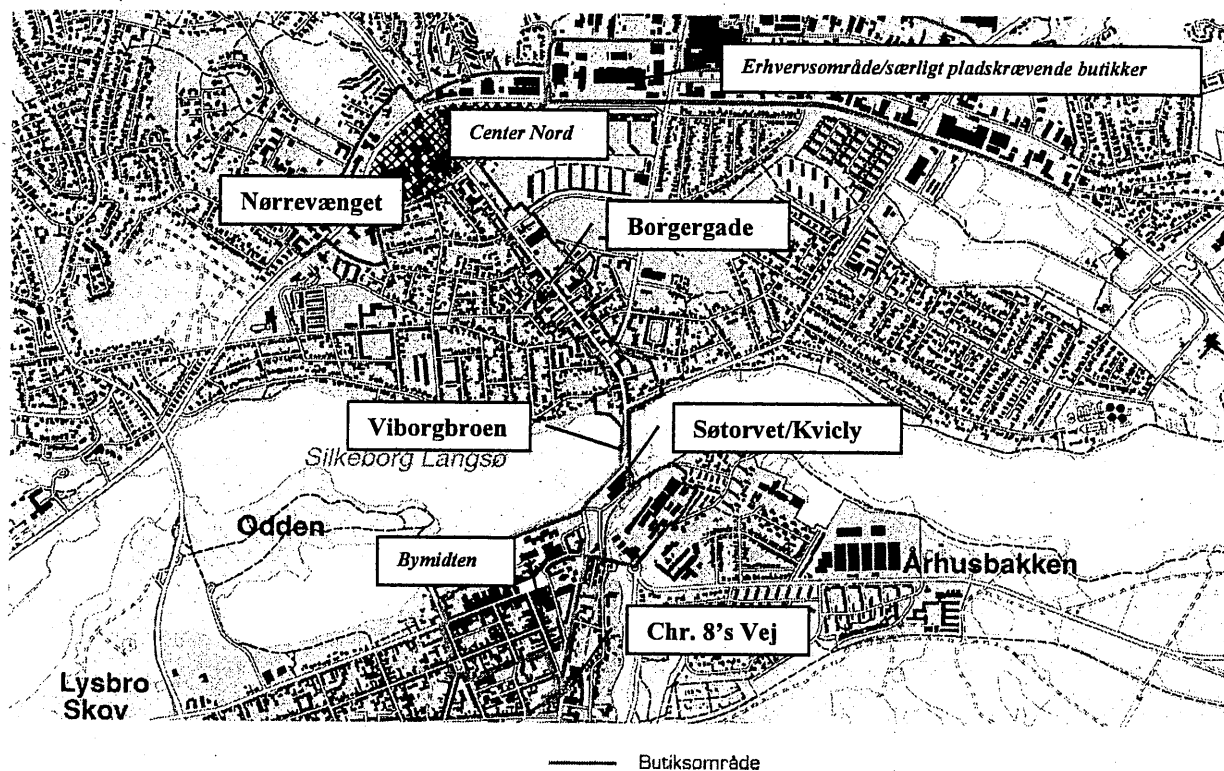
Senest har Miljøministeren nedlagt veto mod Århus Amts regionplan. Vetoet er blandt andet rettet mod Silkeborgs udlæg af et areal til en dagligvarebutik på op til 5.000 m². Samtidigt er det i vetoet angivet, at der kun vil blive mulighed for udlæg af et ganske lille antal særligt pladskrævende butikker på over 1.500 m². Det stiller Silkeborg Kommune overfor en lang række problemer.

Set fra vores side virker det som om det butiksbillede, detailhandelsbestemmelserne sigter på, er et helt andet billede, end det vi oplever i hverdagen. Eksempelvis er det vores opfattelse, at indkøbsmønsteret har ændret sig markant de senere år. Silkeborg er i dag en udpræget pendlerby, hvor kunderne ikke længere alene handler lokalt, men lægger indkøbene, hvor det nu engang er fordelagtigt og belejligt. Det stiller meget større krav til butikkernes fleksibilitet og evne til at konkurrere. Planloven giver imidlertid ikke hverken kommunen eller butiksindehaverne mulighed for at udnytte denne situation.

Samtidigt kan vi ikke i lovgivning eller vejledninger finde hjælp til at rubricere en lang række nye butikstyper. De skarpe skel mellem brancherne, som planloven bygger på, er i høj grad under opblødning. Konkurrencen blandt butikkerne har f.eks. udvisket skellet mellem dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker, og mellem specialiserede udvalgsvarebutikker og større varehuse og discountbutikker. Tømmerhandlen sælger alt fra egentlige tømmervarer over forskellige former for isenkram, elektronik og husholdningsartikler til beklædning og fodtøj. Store engrosvirksomheder, uden egentlig egenproduktion, ønsker at etablere detailhandelsenheder, hvorfra der sælges restpartier af forskellige varer. Tankstationen har erstattet den lokale købmand. Og helt nye butikstyper begynder at dukke op med musik, restaurant, møbler og lign i helt uforudsigelige kombinationer. Åbningstiderne ændres også, hvorved de planmæssige/trafikale problemer klart mindskes.

For at konkretisere vores synspunkter har vi i det følgende beskrevet en række aktuelle eksempler, der illustrerer nogle af de problemer vi støder på i den daglige administration.

Planmæssige udfordringer i Silkeborg by



For at forstå en del af de problemer vi står overfor i Silkeborg, er det nødvendigt at kende lidt til byens geografi. Silkeborg by er delt op af søer og omgivet af skov, hvilket giver meget vanskelige trafikale forhold. Ikke mindst fordi den gamle bymidte ligger syd for søerne, hvorimod de store boligområder ligger nord for søerne. Byens centrale bro over søerne, Viborgbroen, opleves derfor som en trafikal flaskehals, hvor der dagligt er kødannelser. Også i den sydlige del af byen, på Chr. 8's Vej, er der daglige kødannelser. Kødannelsen forstærkes af jernbanen, der krydser vejen, og hvor bommene går ned flere gange i timen.

Silkeborgs politikere har gennem mange år fastholdt at butikker skal placeres i den centrale bymidte. Der findes derfor ikke et egentligt aflastningscenter i byen. Imidlertid har den trafikale situation ført til, at der nu er behov for en ny struktur. I overensstemmelse med den faktiske udviklingstendens er det derfor målet, at Silkeborg udvikler sig til en form for to-center by, med en bymidte, hvor de små specialbutikker kan trives og udvikle sig, og et nyt center nord, hvor de større butikker med en mere discountorienteret karakter kan finde plads.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til detailhandelsplan 2005 har byrådet derfor også udvidet centerområdet med arealer langs Borgergade og Nørrevænget. For samtidigt at begrænse trafikken gennem byen, og da det er blevet meget besværligt for en stor del af byens indbyggere at komme til byens to største dagligvarebutikker (hver på ca. 5.000 m²), der begge ligger i den gamle centrale bydel, har byrådet i detailhandelsplanen lagt op til at placere en større dagligvarebutik i den nordlige del af byen. En større dagligvarebutik her skal tillige sikre, at byens borgere så vidt muligt køber ind i Silkeborg by, og ikke i irritation over trafikken vælger at køre til de store butikker i Viborg, Herning eller Århus, for at købe ind.

Byrådet ville gerne have givet mulighed for en butik i "Bilka-størrelse", som ville kunne konkurrere med de store butikker i denne størrelse i naboerne. Men for at sikre planens gennemførelse uden veto fra Miljøministeren blev det vedtaget kun at give mulighed for en butik på 5.000 m². Det var dog åbenbart ikke tilstrækkeligt til at undgå et veto.

Flytning af Kvickly

Den ene af de to store dagligvarebutikker er Kvickly, der i dag ligger på "Søtorvet", lige ud til et af de mest trafikerede kryds i byen. Der er fra indehavernes og fra kommunens side et stort ønske om at flytte butikken. Både af hensyn til trafikafviklingen, og for at bymidten på dette sted kan få et arkitektonisk løft.

Imidlertid vil en flytning af butikken forudsætte, at der udarbejdes en lokalplan for den nye lokalitet, som giver mulighed for placering af en butik i denne størrelse. Kan vi det, selv om der i regionplanen kun gives mulighed for en butik på 5.000 m²?

På grund af planlovens bestemmelser om lokalplaners retsgyldighed kan vi heller ikke bare "flytte" arealet. Selv om vi sideløbende udarbejder en lokalplan, der begrænser butiksstørrelsen på Søtorvet, kan vi ikke forhindre den fortsatte anvendelse af butikken i fuld størrelse, som den er i dag.

Selv om problemet tilsyneladende er et formelt problem, har vi ikke fra nogen side kunnet få anvisning på, hvordan det løses. Og da vi ikke kan tilbyde en anden placering til butikken, er vi reelt afskåret fra en udvikling af arealerne, hvor butikken i dag ligger.

Føtex i Borgergade : Udvidelse af hensyn til gadebilledet

Føtex i Borgergade i byens nordlige del har i dag et registreret etageareal på mere end 3.000 m². Bygningen er i 1 etage, og ligger tilbagetrukket fra Borgergade. Af hensyn til gadebilledet er det særdeles ønskeligt at der opføres en randbebyggelse langs med Borgergade i 3 etager, med butik i underetagen, der kan give liv til gaden. Føtex vil ikke bygge, hvis det medfører at arealet skal bruges til andre butikker.

Løsningen bliver formentlig, at Føtex indretter selvstændige enheder som bager, kiosk m.m. Men det virker ikke logisk, at en butik fordelt på flere enheder er bedre end en samlet butiksenhed. Vi kan ikke selv se og dermed heller ikke forklare for politikerne og kommunens borgere, hvilke reelle fordele der vil være ved at butikkerne fremtræder adskilt.

En-gros/detail

Vi støder jævnligt på spørgsmålet om forholdet mellem engros- og detailsalg. Vi oplever at stadig flere engros- og logistikvirksomheder har et ønske om at etablere detailsalg i forbindelse med lager m.m. Det er meget vanskeligt at styre udviklingen heraf. Eksempelvis har følgende virksomheder etableret sig i erhvervsområdet ved Ringvejen:

Slagterivarer (salg i tilknytning til produktion)
Frukt-grønt-plantartikler med salg af egne produkter
Vinimport med detailsalg
Lager af sportstøj med "outlet"

Vi har en aktuell forespørgsel om tilladelse til flytning af en en-gros virksomhed, som også har et mindre lagersalg/ detailsalg. Virksomheden ønsker at flytte fra den nuværende lokalitet i erhvervsområdet ved Ringvejen til en tilsvarende placering på den anden side af en større indfaldsvej. Umiddelbart er det vores vurdering ud fra planmæssige overvejelser, at en sådan

virksomhed ligger rigtig godt på den pågældende lokalitet. Men som planloven er i dag kan vi ikke give tilladelse til indretning af detailhandel, når der ikke er egenproduktion, selv om der ikke ville være nogen som helst reelle planmæssige problemer ved det. Ingen kan forstå det.

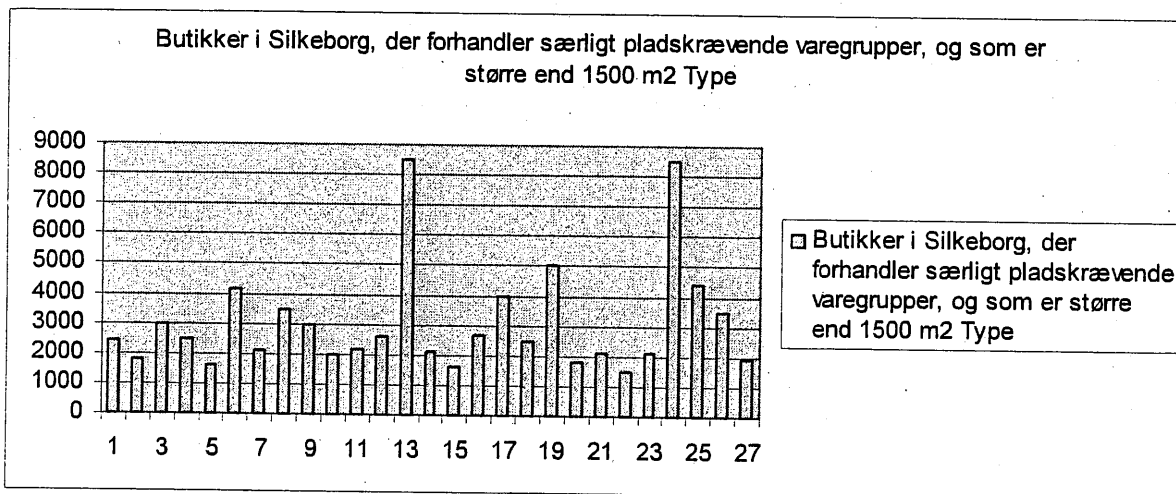
LC Lauritzen : etablering af dagligvareterminal med detailsalg

En anden sag af lignende karakter er opstået idet LC Lauritzen (kolonial en gros) ønsker at etablere en dagligvareterminal/lager, hvorfra lastbiltransporter til store dele af landet skal udgå. I tilknytning hertil ønskes etableret mindre vareudsalg, hvor der kan sælges assorterede varegrupper.

Dagligvareterminalen skal af hensyn til trafikale forhold, størrelse, støj m.m. placeres i et udlagt erhvervsområde. Det vil således være helt galt at placere virksomheden i bymidten, hvor den vil lægge beslag på alt for store arealer. Er det meningen at planlovens bestemmelser skal hindre denne type af virksomheder?

Butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper

Silkeborg er bilernes by, og der er derfor i sagens natur mange bilforretninger i byen. De fleste er større end 1.500 m². Hertil kommer en række møbelbutikker, køkkenbutikker og byggemarkeder. I alt er der i dag 26 særligt pladskrævende butikker, der er større end 1.500 m², se søjlediagrammet.



Miljøministeriet har i det veto, der er nedlagt mod Århus Amts regionplan, givet udtryk for at der skal sættes stramme begrænsninger på antallet af særligt arealkrævende butikker. På baggrund af drøftelser med Århus Amt er Silkeborg Kommune stillet i udsigt kun at få tildelt 2 butikker på op til 5.000 m². Men 2 butikker over 1.500 m² vurderes at være alt for lidt til at dække behovet. Det virker helt ude af proportioner med den udvikling, der er i gang i byen, og vil lægge en voldsom begrænsning på udviklingen.

Bestemmelsen vil således ikke kun begrænse de helt store butikker, men vil tilsyneladende også betyde at arealkrævende butikker i mellemklassen (2000-5000 m²) ikke vil kunne etableres. Samtidigt vil mulighederne for at udvide eksisterende butikker være stærkt begrænset, hvis vi ikke kan give tilladelse til udvidelser, uden at det "stjæler" af kvoten?

Såfremt reguleringen skal være så stram, er der derfor behov for at kunne give tilladelse til et antal butikker på op til 2.000 m², 3.000 m² og 4.000 m².

Vi finder også, at de stramme bestemmelser vil skabe en lang række administrative problemer. Det synes ikke muligt at opstille retfærdige og planlægningsmæssigt relevante principper for, hvordan de to butikker skal udvælges. Skal princippet være "først til mølle", skal vi regulere ved at planlægge præcist, hvor de to butikker må etableres, eller skal det lægges fast om det skal være den ene eller anden type butik? Eksempelvis vil nye bilforretninger næppe være rentable, hvis de skal være mindre end 1.500 m². Men skal vi reservere de to butikker til bilforhandlerne? Og hvordan skal vi håndtere en ansøgning om etablering af en butik på 1.600 m²- 2000 m², hvis vi dermed hindrer, at der er andre og større butikker der etablerer sig i området.

Ligeegyldigt hvordan sagen gribes an, vil det set udefra synes som om kommunen, og dermed politikerne er partiske, og forfordeler enkelte grundejere/butiksindehavere/brancher.

Have og oplevelsescenter

En forretningsdrivende i Silkeborg har udviklet et nyt koncept for en blanding af et havecenter, som han driver i dag, og et natur- og oplevelsescenter. Denne idé er et udtryk for nytænkning og udvikling og det vil Silkeborg Kommune gerne kunne imødekomme. Men for det første kan vi ikke finde en placering inden for det planlagte butiksområde, hvor vi i øvrigt ikke mener, at en sådan funktion hører hjemme. For det andet vil et sådant oplevelsescenter skulle tages af kommunens kvote for arealer til butikker til særligt pladskrævende varegrupper, og dermed lægge beslag på en af de to butikker, det ser ud til vi kan få tildelt. Det forekommer meget uhensigtsmæssigt at planlovens bestemmelser skal hindre nytænkning på denne måde.

Problemer med definitioner

Det giver også anledning til megen frustration, at det er særdeles vanskeligt både for politikere, almindelige handelsdrivende og også for os planlæggere, at forstå logikken bag begrebet "Særligt pladskrævende varegrupper".

Det fremgår af Planlovens § 5 d stk. 3 at særligt pladskrævende varegrupper er grupper af varer, som i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer, som f.eks. biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvare, møbler og køkkenelementer.

Men pladskrævende varegrupper forstås i almindelighed som grupper af varer, der er så store, at man ikke normalt kan transportere dem til fods, cyklende eller med kollektiv trafik. Det betyder at det er vanskeligt at forstå hvorfor handel med hårde hvidevarer, tæpper, radio- og tv-udstyr, belysning, el-og edb-udstyr, barnevogne og babyudstyr, cykler, m.m.. som ikke umiddelbart kan transporteres i hånden, ikke også kan kategoriseres som særligt pladskrævende.

Også på teknikerplan er det yderst vanskeligt at forstå, at disse butikstyper ikke kan placeres udenfor bymidten. Udfra planlægningsmæssige overvejelser vil en lang række af disse butikker mere hensigtsmæssigt kunne placeres hvor der er gode vejadgange, og hvor de trafikalt set ligger meget bedre.