

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 udvalgswarebutikker 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-
pensere 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 fortsat 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 butiksmål 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 butikprojekter er ofte et problem for kommunerne. Hvilken retsstilling har grundejere, som ønsker at opføre et butikprojekt, 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 butiksbareal og ikke kun 1 p-plads pr. 50 m² butiksbareal, 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 butiksmål 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 butiksmål. 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*