

Den ”nye” planlov - med særlig fokus på ændringerne inden for detailhandelsplanlægningen

Fælles temadag for Dansk Selskab for Miljøret og
Danske Miljøadvokater den 4. april 2017

Kim Trenskow, advokat (H), LL.M.
Kromann Reumert

Præsentation

- Advokat (H), LL.M., partner
- Leder af Kromann Reumerts forretningsgruppe for miljø- og planret
- Ekstern lektor på Aarhus Universitet i miljø- og planret gennem 10 år
- Medlem af bestyrelsen i henholdsvis Danske Miljøadvokater og Dansk Selskab for Miljøret
- Medlem af Advokatrådets og Danske Advokaters høringspanel for miljø- og planret
- Medforfatter til bl.a. "Projektudvikling af fast ejendom" og "Havnearealer" og en række artikler i forskellige magasiner og tidsskrifter



Hvorfor ændres planloven?

Formål:

- › Liberalisering
- › Kommunalisering
- › Modernisering
- › Bedre redskaber og større frihed til at sikre udvikling og vækst for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet

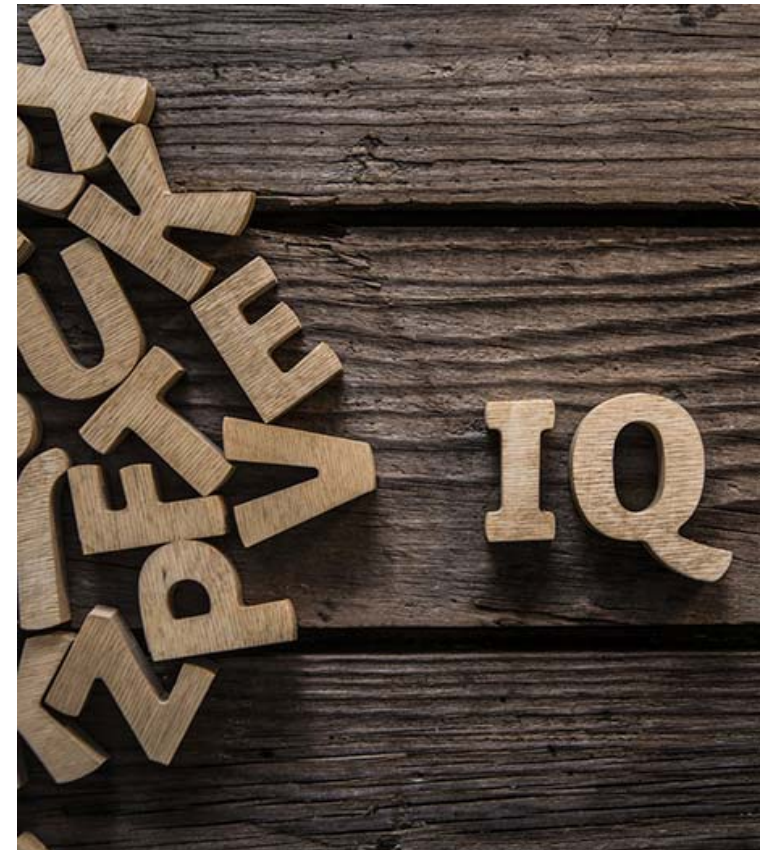
Baggrund og status:

- › Politisk aftale (Danmark i bedre balance/sommer 2016) mellem V, K, S og DF
- › Lovforslag fremsat den 25. januar 2017 (2. behandling er planlagt til den 2. maj 2017, mens 3. behandling er planlagt til den 9. maj 2017)
- › Forventet ikrafttræden 1. juli 2017
- › Skal suppleres med vejledning(er), herunder på området for butikspanlægning (er p.t. under udarbejdelse i Erhvervsstyrelsen – og den vil formentlig blive offentliggjort ultimo maj)
- › Evaluering inden 1. juli 2020



Hovedelementerne

1. Ny formålsbestemmelse
2. "Fokusering" af de nationale interesser i planlægningen
3. Nye udviklingsmuligheder indenfor kystnærhedszonen
4. Nye udviklingsmuligheder i landdistrikterne
5. Bedre udviklingsmuligheder for detailhandel
6. Planlægning for byvækst
7. Planlægning for produktionsvirksomheder
8. Differentierede lokalplanprocesser
9. Udvidet adgang til dispensation fra lokalplaner.



Planlovens generelle formålsbestemmelse ændres

§ 1, stk. 1:

”Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.”

§ 1, stk. 2:

“Loven tilsigter særlig:

3) at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst”

Hvad er tankerne bag ændringerne for detailhandelen?

Nogle uddrag fra lovbemærkningerne – 1/2

- *Siden detailhandelsbestemmelserne blev indført i planloven i 1997, er der sket en udvikling med færre, men større butikker.*
- *Der er behov for at give mere fleksibilitet i forhold til størrelse og placering af udvalgsvarebutikker.*
- *Planlægningen skal fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer og samtidig skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.*
- *Med fokus på vækst i hele Danmark skal mulighederne være mere lige landet over, så der også er gode muligheder for at udvikle detailhandlen ikke kun i de største byer, men i hele landet.*
- *Derfor tilføjes hensynet til en effektiv butiksstruktur, så kommunerne i deres planlægning skal sikre en butiksstruktur, der giver rum for eksempelvis større butikker, nye butikskoncepter, kombinationer med e-handel m.v., (...)*

Hvad er tankerne bag ændringerne for detailhandelen?

Nogle uddrag fra lovbemærkningerne – 2/2

- *Alle byer, uanset størrelse, skal fremover have mulighed for at planlægge for udvalgs varebutikker uden størrelsesbegrænsninger, hvis det ønskes lokalt. Planlovens størrelsesbegrænsninger for udvalgs varebutikker i bymidter, bydelscentre, lokalcentre, enkeltstående butikker og aflastningsområder ophæves derfor.*
- *Kommunerne vil også fremover kunne placere butikker med særligt pladskrævende varer (...) i et erhvervsområde, eller hvor det ellers er hensigtsmæssigt. Den detaljerede liste i § 5 n, stk. 1 nr. 3 over, hvilke varer, der er særligt pladskrævende, ændres derfor, så den ikke længere er udtømmende, for at give kommunerne mere fleksibilitet i udnyttelsen af områder udlagt til butikker med særligt pladskrævende varer.*
- *Det er fortsat ikke hensigten at muliggøre nye hypermarkeder eller hypermarkedslignende indkøbscentre, som er butikskoncepter, hvor en større udvalgs varebutik designmæssigt fremtræder som en identificerbar enhed sammen med en dagligvarebutik.*

Ændret formålsbestemmelse (§ 5 1)



- Planlægningen skal som hidtil *"fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer"*
- Planlægningen skal også fortsat sikre udlæg til butikker, *"hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter..."*
- Som noget nyt skal planlægningen ikke længere *"fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur"*, men i stedet *"skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur"*
- Hvad er et velfungerende marked? Og en effektiv butiksstruktur?
 - *"kommunerne [skal] i deres planlægning sikre en butiksstruktur, der giver rum for eksempelvis større butikker, nye butikskoncepter, kombinationer med e-handel m.v., som kan understøtte et bredere vareudvalg og lavere priser"*
 - Vejledning følger!

Hvor kan butikkerne placeres (§ 5 m)? 1/4



- I bymidten (og i bydelscentre (byer med mere end 20.000 indbyggere))
 - Det er fortsat hensigten at sikre, at arealer til butiksformål fortrinsvist udlægges i bymidter og bydelscentre.
 - Den statistiske metode til brug for afgrænsning og udvidelse af bymidter og bydelscentre ophæves. I stedet får kommunalbestyrelsen metodefrihed ved afgrænsningen af bymidter og bydelscentre.
 - § 5 m, stk. 2 ændres således:

»Beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Hver by kan kun have én bymidte, jf. dog stk. 4.«
 - Kommunalbestyrelsen fastsætter fremover det samlede areal til butiksformål i bydelscentre, jf. § 5 p, stk. 1.
 - Udvidelse af eksisterende bymidter skal fortsat ledsages af en redegørelse, som begrundes, at et givent område eller flere områder inddrages i bymidten.
 - Udvidelser skal fortsat ske indefra og ud – og skal være begrundet i et større behov for yderligere detailhandelsarealer.

Hvor kan butikkerne placeres (§ 5 n)? 2/4



o I aflastningsområder

- o Ikke længere kun i København og Aarhus, men i alle byer
- o Der skal dog være "et tilstrækkeligt kundegrundlag".
- o Afgrænsningen af aflastningsområder skal ske ud fra hensynet om at sikre optimale konkurrenceforhold ved koncentration og variation i udbuddet af butikker samt god tilgængelighed for alle trafikarter
- o Eksisterende aflastningsområder kan udvides efter samme kriterier.
- o Ikke til en dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker:
 - o *"Det er ikke hensigten, at der skal udlægges aflastningsområder til udelukkende dagligvarebutikker, som dermed får samme funktion som enkeltstående butikker, der ifølge forslaget maksimalt må være på 1.200 m² bruttoetageareal.*
 - o *Derfor foreslås det, at det for det første præciseres, at der ikke kan udlægges aflastningsområder til én dagligvarebutik eller til udelukkende dagligvarebutikker. For det andet stilles der krav om, at der først kan etableres dagligvarebutikker i et aflastningsområde, hvis der allerede er eller samtidig etableres udvalgsvarebutikker i området."*
 - o *"Konkret betyder det, at kommunerne først kan give en ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i et aflastningsområde, enten samtidig med eller efter, at en eller flere udvalgsvarebutikker i området har fået ibrugtagningstilladelse."*

Hvor kan butikkerne placeres (§ 5 n)? 3/4



- I et lokalcenter
- Enkeltstående butikker til lokalområdes daglige forsyning
- Arealer til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper
 - Ikke længere udtømmende opregning i loven, men alene en eksemplifikation
 - Omfatter varer, der frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold
 - Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, vil fremover også kunne etableres i bymidten eller i et bydelscenter

Hvor kan butikkerne placeres (§ 5 n) 4/4



§ 5 n, stk. 2 ophæves: *! butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, jf. stk. 1, nr. 3, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.*

- Det bliver altså fremover muligt at etablere et afsnit med byggemarked uden størrelsesbegrænsning i butikker, som forhandler tømmer og/eller byggematerialer - også når butikken etableres i områder udlagt til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer.

Oversigt over butiksstørrelser m.v. 1/2



○ Udvalgswarebutikker

- Ikke længere nogen størrelsesmæssig begrænsning
- Kommunalbestyrelsen fastsætter størrelsen

○ Dagligvarebutikker

- I bymidter/bydelscentre – 5.000 m² (mod 3.500 m² i dag)
- I aflastningsområder – 3.900 m² (mod 3.500 m² i dag)
- I lokalcentre – 1.200 m² (mod 1.000 m² i dag)
- Enkeltstående butikker til forsyning af lokalområde – 1.200 m² (mod 1.000 m² i dag)
- Mulighed for tillæg på 200 m² til personalekantine, personaletoiletter, personalefitness-faciliteter og personalepauserum, dog ikke for dagligvarebutikker i lokalcentre og for enkeltstående dagligvarebutikker, jf. § 5 q.

Oversigt over butiksstørrelser m.v. 2/2



- Kommunalbestyrelsens planlægning indenfor disse rammer:
 - Hensyn til kundegrundlaget
 - Effektiv butiksstruktur
 - Velfungerende markeder
 - Lokale forhold
 - Effektiv konkurrence (vareudbud/lave priser)

Ændrede redegørelseskrav i kommuneplanlægningen 1/2

- Kravene lempes således, at alle oplysninger om detailhandelsstrukturen samles i kommuneplanens retningslinjer, så detailhandelsstrukturen med oplysninger om eksisterende butiksareal, samlet ramme til butiksareal, restrummelighed og maksimale butiksstørrelser kun fremgår af retningslinjerne.
- Butiksstørrelser skal dog fortsat også fremgå af de enkelte rammer for lokalplanlægningen.
- Hensigten er at opnå en forenkling af reglerne og af kommunernes planlægning for detailhandel samt at opnå et samlet overblik over detailhandelsstrukturen og investeringsmuligheder ét sted i kommuneplanen.
- De nuværende redegørelseskrav, om planlægning for store udvalgsvarebutikker, udvidelse af aflastningsområder og etablering af møbelbutikker uden for bymidten, ophæves.
- Endvidere ophæves bekendtgørelsen om afgrænsning af bymidter og bydelscentre.
- Der indføres nye redegørelseskrav til kommunernes udvidelse af bymidter og bydelscentre samt etablering og udvidelser af aflastningsområder, jf. § 11 e, stk. 4 og 5....

Ændrede redegørelseskrav i kommuneplanlægningen 2/2

Redegørelseskrav i forhold til aflastningsområder (§ 11 e, stk. 4):

- Kundegrundlag
- Opland
- Hvordan det planlagte aflastningsområde (i) ”kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne”, (ii) kan påvirke butiksforsyningen i oplandsbyer og landdistrikter, og (iii) kan påvirke oplandseffekten i forhold til nabokommuner.

Redegørelseskrav i forhold til ændret afgrænsning af bymidter og bydelscentre (§ 11 e, stk. 5):

- Behov for nybyggeri/omdannelse af eksisterende byggeri til butiksmål ved ændret afgrænsning
- Vurdering af mulige områder og begrundelse for inddragelse af konkret område
- Hvordan tilgodeses målene for den kommunale detailhandelsstruktur
- Konsekvenser for bymiljø og trafikafviklingen/tilgængeligheden/parkeringsmuligheder

Differentierede og mere fleksible lokalplanprocesser

- **Udvidet dispensationsmulighed fra lokalplaner**
 - Til midlertidig anvendelse (op til 3 år)
 - Muliggør en anvendelse af ubenyttede arealer eller bygninger
- **Forkortede høringsperioder i forbindelse med lokalplaners tilvejebringelse**
 - Fra 8 til 4 uger for lokalplaner og mindre kommuneplantillæg
 - Fra 8 til (minimum) 2 uger for lokalplaner "af mindre betydning"
 - Konkret vurdering af ændringerne i forhold til omgivelserne central

