

NOTAT

Høringsnotat vedrørende forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

1. Indledning

Forslaget til nyt landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet udmønter planlovens muligheder i hovedstadsområdet mht. at etablere aflastningsområder og fastlægge beliggenheden af bymidter og størrelsen af bydelscentre.

Landsplandirektivet lægger op til, at der udpeges fire nye aflastningsområder i hovedstadsområdet i henholdsvis Hillerød, Lyngby, Ballerup og Ishøj. Der gives mulighed for udvidelse af arealrammen til detailhandel i det eksisterende aflastningsområde i Helsingør, mens de eksisterende aflastningsområder i Høje-Taastrup og Gentofte fastholdes. Der udpeges en ny bymidte i Kokkedal i Fredensborg kommune, og inden for byfingrene får hovedstadskommunerne mulighed for selv at fastlægge størrelsen på bydelscentre, ligesom i resten af landet. Forslag til landsplandirektiv fastholder i øvrigt den nuværende centerstruktur i hovedstadsområdet.

Forslaget til landsplandirektiv med tilhørende redegørelse og miljøvurdering blev sendt i høring hos en bred kreds af myndigheder, organisationer m.v. den 22. august 2018 med høringsfrist den 17. oktober 2018. Der er modtaget 24 høringssvar, hvoraf 23 høringssvar indeholder bemærkninger til landsplandirektivet.

Som en del af høringsprocessen inviterede Erhvervsstyrelsen den 21. september 2018 alle hovedstadskommuner til orienteringsmøde. På mødet blev de 14 fremmødte kommuner orienteret om indholdet i forslaget, Institut for Centerplanlægning orienterede om konsekvenserne af de nye aflastningsområder i hovedstadsområdet, og der var mulighed for at stille spørgsmål til indholdet og processen.

De væsentligste bemærkninger fra de hørte parter til de enkelte emner i landsplandirektivet gennemgås og kommenteres nedenfor.

Der er derudover foretaget enkelte redaktionelle ændringer og præciseringer i bestemmelserne og bemærkningerne. Disse ændrer ikke ved substansen i forslaget og omtales derfor ikke nærmere i dette notat.

Notatet indeholder desuden en sammenfattende miljøredegørelse efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

2. Generelle bemærkninger

Dansk byplanlaboratorium anbefaler at koordinere og vedtage landsplandirektiv for detailhandel samtidig med en ny hovedstadsstrategi og den kommende revision af Fingerplanen, så der ses tværgående på regionens

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

ERHVERVSMINISTERIET

udvikling, og så detailhandelen indtænkes som en vigtig komponent i byudviklingen.

Allerød Kommune og Rudersdal Kommune opfordrer ministeren til at udskyde den endelige vedtagelse af forslaget til landsplandirektiv, og indkalde til dialog med hovedstadens borgmestre om mål og virkemidler for detailhandelen i hovedstadsområdet.

3. Bemærkninger

Kommentarer til høringssvarene gives med udgangspunkt i følgende overordnede emner:

- 3.1 Beliggenheden af bymidter og bydelscentre
- 3.2 Udpegning af en ny bymidte i Kokkedal i Fredensborg Kommune
- 3.3 Nye aflastningsområder
- 3.4 Redegørelse og miljørapport
- 3.5 Øvrige bemærkninger

3.1. Beliggenheden af bymidter og bydelscentre

Rødovre Kommune finder det hensigtsmæssigt, at kommunerne har planlægningskompetencen til at fastlægge størrelsen på bydelscentre.

Rudersdal Kommune mener ikke, at forslaget lever op til intentionerne i planloven om, at erhvervsministeren fastlægger beliggenheden af både bymidter og bydelscentre i hovedstadsområdet, og opfatter landsplandirektivet som en afregulering af detailhandlen i hovedstadsområdet. Rudersdal Kommune finder forslaget stærkt bekymrende for de eksisterende bymidter og mener ikke, at gevinsten ved forslaget opvejer de negative konsekvenser.

Fredensborg Kommune ønsker mulighed for at kunne planlægge for bydelscentre i Fredensborg by, som ligger uden for det ydre storbyområde i fingerplanen.

Egedal Kommune ønsker, at der fastsættes en ramme for det maksimale bruttoetageareal til butikksformål i bydelscentre i byfingrene på 15.000 m².

Københavns Kommune ønsker, at bymidten i Københavns City inkl. Fisketorvet i landsplandirektivet udpeges som to selvstændige bymidter.

Kommentarer

Efter planloven fastlægger erhvervsministeren for hovedstadsområdet beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder. Det gældende landsplandirektiv udpeger 59 bymidter, og den nærmere afgrænsning af bymidterne foretages af de enkelte hovedstadskommuner, som også fastlægger det maksimale bruttoetageareal til detailhandel i bymidterne.

Tilsvarende fastlægger det gældende landsplandirektiv retningslinjer for hovedstadskommunernes planlægning for bydelscentre i hhv. det indre og ydre storbyområde, mens den nærmere planlægning for bydelscentre foretages af de enkelte hovedstadskommuner i form af placering, afgrænsning og fastlæggelse af det maksimale bruttoetageareal til detailhandel. I det gældende landsplandirektiv kan bydelscentre i det ydre storbyområde dog maksimalt være 5.000 m².

Forslaget ændrer ikke på principperne for reguleringen af bymidter og bydelscentre i forhold til det gældende landsplandirektiv. Der udpeges fortsat bymidter og fastlægges retningslinjer for kommunernes planlægning for bydelscentre. For at opnå størst mulig parallelitet med reglerne for resten af landet, er størrelsesgrænsen for bydelscentre i det ydre storbyområde fjernet, så det er op til den enkelte kommunalbestyrelse i både indre og ydre storbyområde at fastlægge størrelsen af bydelscentre. Der kan fortsat ikke etableres bydelscentre i det øvrige hovedstadsområde, hvor ingen byer har over 20.000 indbyggere, hvilket også svarer til reglerne i resten af landet.

Hovedstadskommunernes planlægning for bydelscentre skal ske efter planloven, hvilket blandt andet medfører, at bydelscentre skal forsyne den pågældende bydel med de mest almindelige daglig- og udvalgsvarer, og at bydelscentrets størrelse skal tilpasses bydelens størrelse.

Hovedstadskommunerne vil fortsat kunne fremsætte indsigelse mod en anden hovedstadskommunes kommune- eller lokalplanlægning for bymidter eller bydelscentre, hvis det vurderes, at den konkrete planlægning i form af f.eks. afgrænsningen eller fastlæggelsen af det maksimale bruttoetageareal til detailhandel, har væsentlige konsekvenser for udviklingen i deres kommune. Det er endvidere en national interesse, at hovedstadskommunerne planlægger i overensstemmelse med landsplandirektivet, og ministeren kan fremsætte indsigelse, hvis et forslag til kommune- eller lokalplan vurderes at være i strid med landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet eller med intentionerne i landsplandirektivet. Det vurderes, at hovedstadskommunernes og statens indsigelsesmuligheder i forbindelse med den kommunale planlægning for detailhandel i hovedstadsområdet, kan præciseres i bemærkningerne til landsplandirektivet.

Bymidten Københavns City inkl. Fisketorvet er i forslag til landsplandirektiv videreført som én bymidte som i gældende landsplandirektiv. Det vurderes, at ønsket om, at der i stedet udpeges to særskilte bymidter, kan imødekommes.

3.2. Udpegning af ny bymidte i Kokkedal i Fredensborg Kommune

Fredensborg Kommune udtrykker tilfredshed med, at kommunens ønske om mulighed for udlæg af ny bymidte ved Cirkelhuset i Kokkedal er imødekommet i forslag til landsplandirektiv, og ser frem til at udvikle et nyt

og attraktivt byområde med en blanding af butikker, boliger, kulturelle og offentlige formål.

Rudersdal og Helsingør kommuner mener, at en ny bymidte ved Cirkelhuset, langt fra banebetjeningen, vil være i strid med formålet med detailhandelsbestemmelserne i planloven, hvorefter butikker skal placeres, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter.

Hørsholm Kommune ser ikke et behov for at udlægge en ny bymidte i Kokkedal i kort afstand til Hørsholm Bymidte set i sammenhæng med de muligheder for etablering af såvel udvalgswarebutikker som særlig pladskrævende butikker, som allerede eksisterer i Kokkedal og Hørsholm i dag. Hørsholm Kommune ønsker endvidere, at der fastsættes en minimumsbutiksstørrelse for udvalgswarebutikker i bymidten i Kokkedal på 2.000 m².

Helsingør Kommune mener ikke, at forslaget om en ny bymidte i Kokkedal tager udgangspunkt i et decideret behov hos borgerne for yderligere detailhandelsmuligheder i byområdet Kokkedal/Hørsholm men snarere i en administrativ (kommune)grænse, der teknisk set muliggør to bymidter i et samlet bysamfund. Det er både beklageligt og misvisende, at forslagets tilhørende redegørelse ikke særskilt vurderer betydningen af en ny bymidte. Helsingør Kommune peger bl.a. på, at forslaget vil påvirke alle bysamfund i Helsingørfingeren.

De Samvirkende Købmænd opfordrer til at tage udpegningen af en bymidte i Kokkedal ud af forslaget og undersøge konsekvenserne af dette til bunds, før der tages stilling til, hvordan området omkring Kokkedal skal behandles. En sådan tilbundsgående undersøgelse er ikke gennemført fuldt ud, da området ikke ser ud til at indgå i vurderingerne om konsekvenserne, som det er tilfældet med aflastningsområderne.

Kommentarer

Fredensborg Kommune har oprindeligt foreslået to aflastningsområder i Kokkedal, men har efterfølgende ændret sit forslag til en ny bymidte ved Cirkelhuset.

Det vurderes, at der er grundlag for en bymidte i byområdet Kokkedal, som indbyggermæssigt er stort nok til at udgøre et selvstændigt opland til en bymidte og som i forvejen indeholder et bydelscenter og bymidtefunktioner, herunder rådhus. Byområdet Kokkedal, for så vidt angår den del, der er beliggende i Fredensborg Kommune, er indbyggermæssigt større end de øvrige byer i Fredensborg Kommune – Fredensborg, Humlebæk og Nivå, som alle har bymidter. Det eksisterende bydelscenter med to større dagligvarebutikker udgør i forvejen den største detailhandelskoncentration i Kokkedal.

Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel, de maksimale butiksstørrelser og afgrænsningen af bymidten fastlægges i den efterfølgende kommuneplanlægning efter planlovens detailhandelsregler. I den

forbindelse skal Fredensborg Kommune blandt andet iagttage de redegørelseskrav, der følger af planloven, når der planlægges for detailhandel, ligesom det skal vurderes, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

De øvrige hovedstadskommuner vil i forbindelse med Fredensborg Kommunes udmøntningen af landsplandirektivet i kommune- og lokalplanlægningen for bymidten i Kokkedal kunne fremsætte indsigelse, hvis de vurderer, at den konkrete planlægning for Kokkedal bymidte har væsentlige konsekvenser for udviklingen i deres kommune. Det er endvidere en national interesse, at hovedstadskommunerne planlægger i overensstemmelse med landsplandirektivet, og ministeren kan fremsætte indsigelse, hvis et forslag til kommune- eller lokalplan vurderes at være i strid med landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet eller med intentionerne i landsplandirektivet. Det vurderes, at hovedstadskommunernes og statens indsigelsesmuligheder i forbindelse med den efterfølgende kommunale planlægning for bymidten i Kokkedal, kan præciseres i bemærkningerne til landsplandirektivet.

Hverken planloven eller fingerplanen indeholder regler om, at bymidter i hovedstadsområdet skal placeres stationsnært. Formålsbestemmelsen for planlovens detailhandelsregler blev ændret i juni 2017, hvor hensynet til en effektiv butiksstruktur blev tilføjet, og alle trafikarter blev ligestillet, så der ikke længere skal lægges særligt vægt på hensynet til den gående, cyklende og kollektive trafik.

Planlægningen for detailhandel skal således 1) fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer, 2) sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede, og 3) skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur. Der er tale om tre ligeværdige hensyn, som skal afvejes i planlægningen for detailhandel. Da hensynene ikke altid vil være forenelige, er der ikke krav om, at alle tre hensyn altid skal være opfyldt i planlægningen for detailhandel.

Fredensborg Kommune skal således i forbindelse med den efterfølgende kommuneplanlægning for bymidten i Kokkedal iagttage hensynet om at sikre god tilgængelighed for alle trafikarter, og heri indgår adgang med kollektiv transport.

3.3. Nye aflastningsområder

Gladsaxe Kommune efterlyser, at der i landsplandirektivet redegøres for hvilket behov, der er i hovedstadsområdet for nye udlæg til udvalgsvarer, idet det ikke dokumenteres, at de eksisterende udlæg ikke kan rumme det fremtidige behov. Gladsaxe Kommune frygter, at forslaget vil resultere i en række tomme lokaler med forslumning af områder til følge. Gladsaxe Kommune efterlyser en redegørelse for arbejdsdelingen mellem aflastningsområderne og for fordelingen mellem udvalgsvarer og særligt

pladskrævende varer i de enkelte aflastningsområder. Lyngby-Taarbæk Kommune peger på, at det samlede udlæg til detailhandel i hovedstadsområdet i landsplandirektivet kan være for omfattende især set i lyset af den stigende e-handel og ændrede forbrugsmønstre, og at det kan medføre tomme butikslokaler. Glostrup Kommune stiller overordnet spørgsmålstegn ved, om der skal være yderligere aflastningsområder i hovedstadsområdet, når der i forvejen er en god forsyning med detailhandel, da der alene vil ske en omfordeling af omsætningen med forarmelse af eksisterende bymidter, bydelscentre og aflastningsområder til følge.

De Samvirkende Købmænd finder det meget vidtgående, at der lægges op til at udpege fire nye aflastningsområder samt udvide et af de eksisterende aflastningsområder, når der i forvejen er tre aflastningsområder i hovedstadsområdet set i lyset af, at en betragtelig del af den danske udvalgsvarerhandel flyttes fra den fysiske detailhandel til e-handel. De Samvirkende Købmænd forudser funktionstømning i bymidterne og opfordrer til, at det genovervejes, om der er behov for at udlægge fire nye aflastningsområder.

DEAS på vegne af Danske Shoppingcentre P/S mener, at forslaget med etablering af flere aflastningsområder vil medføre en større polarisering af detailhandlen i hovedstadsområdet, som vil skabe større udvanding og mindre relevans for kunderne i områderne særligt set i lyset af de udfordringer, som følger af den kontinuerte udbredelse af e-handel. Det foreslås i stedet, at koncentrationen forøges i de eksisterende områder. Dansk Byplanlaboratorium foreslår også, at man er mere restriktiv med at udlægge yderligere aflastningsområder og større butikker i hovedstadsområdet – i det mindste til man kan koordinere med en ny og revideret fingerplan, hvor en udvidelse af detailhandlen aktivt kan understøtte udviklingen af nye knudepunkter. Foreningen Bæredygtige Byer og Bygninger er bekymret over udlæg af de mange nye aflastningsområder med meget store butikskoncentrationer, som ofte ligger langt fra bymidterne og har dårlig kollektiv trafikforsyning.

Gribskov Kommune udtrykker bekymring for landsplandirektivets negative konsekvenser for kommunens detailhandel, som følge af udpegning og udbygning af aflastningsområderne i Hillerød og Helsingør Kommune. Allerød Kommune mener, at landsplandirektivets koncentration af detailhandlen i de kommuner, der i forvejen har overskud på handelsbalancen, vil forstærke koncentrationstendensen og få negative konsekvenser for de mindre handelsbyer. Rudersdal Kommune forudser, at afreguleringen af detailhandelen og udpegningen af yderligere aflastningsområder vil forstærke en tendens mod flere og større centre. Gladsaxe Kommune er bekymret for, at forslaget vil medføre en yderligere centralisering af handlen i hovedstadsområdet til ulempe for borgerne i de kommuner, som ikke har så meget detailhandel og især for befolkningsgrupper, der har en ringe mobilitet og er afhængige af kollektiv transport. Glostrup Kommune finder, at nye aflastningsområder skal ligge på steder med god adgang til offentlig transport jf. principperne i planloven, hvilket ikke gør sig gældende for det foreslåede aflastningsområde i Ishøj. Brøndby Kommune

ønsker, at aflastningsområdet i Ishøj udgår af landsplandirektivet, og at et regionalt aflastningsområde på Vestegnen udpeges, så det ligger stationsnært.

Allerød Kommune opfordrer til, at minimumsbutiksstørrelsen for udvalgswarebutikker i aflastningsområderne sættes til 2.500 m² for at beskytte de eksisterende byområder, mens Glostrup Kommune ønsker, at minimumsbutiksstørrelsen fastsættes til 2.000 m², og at det undersøges, hvor store butikker, der kan rummes i de nuværende bymidter og bydelscentre. Også DEAS på vegne af Danske Shoppingcentre P/S mener, at minimumsbutiksstørrelserne bør sættes op til over 2.000 m², som er den maksimale butiksstørrelse i mange bymidter og shoppingcentre. Brøndby Kommune og Egedal Kommune ønsker, at minimumsbutiksstørrelsen i aflastningsområderne fastsættes til 3.500 m² for at sikre, at mindre butikker fortsat placeres i bymidterne. Brøndby Kommune påpeger, at der f.eks. er rummelighed til butikker på 1.000 – 3.500 m² i bymidterne i Brøndby Strand og det kommende område Kirkebjerg. Rødovre Kommune ønsker, at minimumsbutiksstørrelsen i aflastningsområderne fastsættes til 5.000 m².

Gladsaxe Kommune påpeger, at formuleringen i landsplandirektivet om, at kommunerne skal sikre det fastsatte bruttoetageareal til detailhandel i aflastningsområderne betyder, at nabokommunerne i princippet mister deres vetoret i forbindelse med den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning. Rødovre Kommune påpeger, at idet landsplandirektivets bestemmelser om aflastningsområderne har retsvirkning som kommuneplanretningslinjer, vil kommunernes efterfølgende miljøvurdering af kommune- og lokalplanlægningen for aflastningsområder være tæt ved betydningsløs, da resultatet er dikteret med landsplandirektivet.

Lyngby-Taarbæk Kommune er positiv over for udpegningen af et aflastningsområde i Lyngby men ønsker større fleksibilitet, således at der i landsplandirektivet fastsættes, at der kan planlægges *op til* 67.000 m² i aflastningsområdet i Lyngby, at enkelte udvalgswarebutikker kan være mindre end 1.000 m², og at der bliver mulighed for etablering af en dagligvarebutik til lokalområdets forsyning.

Hillerød Kommune udtrykker tilfredshed med, at der i forslaget udpeges et aflastningsområde i Hillerød. Hillerød Kommune ønsker rammen til butiksareal i aflastningsområdet i Hillerød justeret således, at der ikke reserveres 40.000 m² til én stor udvalgswarebutik, men udlægges et samlet maksimalt bruttoetageareal til udvalgswarebutikker på 82.000 m², og at butiksstørrelserne for den enkelte udvalgswarebutik fastsættes til minimum 2.000 m² og maksimalt 40.000 m². Borger Peter Jørgensen mener, at området i Hillerød Kommune er et dårligt valg til et aflastningsområde, da det vil medføre store trafikale problemer. Der er mange små veje, der er en skole i området, og området er i forvejen belastet af trafikstøj. Peter Jørgensen foreslår, at et aflastningsområde i Hillerød i stedet placeres ved

Solbjerggård, hvor Hillerød kommune allerede har større arealer til støjende offentlige virksomheder.

Ishøj Kommune gør opmærksom på, at der i det foreslåede aflastningsområde vil være plads til yderligere detailhandelsareal, så det maksimale bruttoetageareal bliver 120.000 m² i stedet for de foreslåede 93.500 m².

Gribskov Kommune ønsker forsat udpegning af et aflastningsområde i Tofte som indmeldt i den indledende høring til landsplandirektivet. Et aflastningsområde i Tofte vil efter kommunens mening kunne sikre, at den negative påvirkning fra udbudspunktet i Hillerød vil blive mindre for detailhandlen Helsingør og Gribskov Kommune i sin helhed.

Steen & Strøm er bekymrede over, at de foreslåede aflastningsområder har en negativ indflydelse på den forventede udvalgswareomsætning for bl.a. Field's, og mener, at der er brug for en tilsvarende substantiel udvikling af det regionale udbudspunkt Field's.

Kommentarer

Institut for Centerplanlægning har for Erhvervsstyrelsen opgjort arealbehovet for udvalgswarebutikker i hovedstadsområdet frem til 2024. Med udgangspunkt i den nuværende butiksstruktur, strukturudviklingen, e-handelsudviklingen og på baggrund af en fremskrivning af forbruget af udvalgsvarer med en årlig stigning i forbruget pr. person svarende til de sidste 30 års årlige udvikling og under hensyntagen til den forventede vækst i folketallet har ICP beregnet og vurderet, at der frem til 2024 vil være et behov for yderligere ca. 200-300.000 m² til udvalgswaredetailhandel. Heraf vurderes på baggrund af en gennemgang af de eksisterende store udvalgswarebutikkers udbredelse i Hovedstadsområdet suppleret med en vurdering af hvilke udenlandske kæder, der endnu ikke er etableret i Hovedstadsområdet, at der vil være 100-120.000 m² af de store udvalgswarebutikker, som kan etableres i aflastningsområder. Dette behov skal ses i sammenhæng med, at det skal fordeles på en lang række bymidter, aflastningsområder og bydelscentre, hvilket betyder, at det samlede, faktiske arealudlæg bør være væsentligt større for at sikre den nødvendige smidighed og robusthed i den fremtidige detailhandelsplanlægning.

Med forslag til landsplandirektiv udlægges der samlet 225.000 m² nyt butiksareal i de syv aflastningsområder i hovedstadsområdet. Heraf er 40.000 m² reserveret til én stor butik i Hillerød, dvs. at der uden denne reservation udlægges 185.100 m² til store udvalgswarebutikker, dvs. lidt mere end det opgjorte arealbehov til store udvalgswarebutikker.

Der er et politisk ønske om, at der i hovedstaden, ligesom i resten af landet, skal være mulighed for at imødekomme efterspørgslen efter etableringsmuligheder for større butikker og koncepter, der kombinerer e-handel med fysiske butikker. Med forslaget til landsplandirektiv er der derfor lagt vægt på at skabe nye etableringsmuligheder for nye store butikskæder, som ønsker at etablere sig i hovedstadsområdet.

Erhvervsministeriet følger udviklingen i hovedstadsområdet såvel mht. kommunernes planlægning som detailhandlen generelt blandt andet i forbindelse med redegørelse om detailhandelsplanlægning, der skal afgives hvert 4. år. Der vil desuden løbende være mulighed for at vurdere behovet for eventuelle justeringer af landsplandirektivet.

Det vurderes, at landsplandirektivets bemærkninger kan suppleres med denne redegørelse for behovet for yderligere arealer til udvalgswarebutikker i hovedstadsområdet ligesom ministerens intentioner med arealudlægget kan uddybes.

For at forpligte kommunerne til at planlægge i overensstemmelse med landsplandirektivet er der med forslaget lagt op til, at bestemmelserne om aflastningsområder har retsvirkning som kommuneplanretningslinjer, og at kommunerne i den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning skal sikre, at der kan etableres det fastsatte bruttoetageareal til udvalgswarebutikker. Det vurderes imidlertid, at denne bestemmelse kan ændres således, at landsplandirektivet i stedet giver kommunerne mulighed for at planlægge for et butiksareal op til det fastsatte maksimale bruttoetageareal, men at de ikke forpligtes hertil. Dette giver en større fleksibilitet som efterspurgt af bl.a. Lyngby-Taarbæk Kommune, ligesom det giver kommunerne mulighed for løbende at vurdere behovet for nyt butiksareal og i første omgang udlægge et mindre areal, hvis det vurderes mere hensigtsmæssigt, eksempelvis for at varetage miljømæssige hensyn. Dette medfører således, at landsplandirektivets bestemmelser om aflastningsområder ikke får retsvirkning som kommuneplanretningslinjer.

Hovedstadskommunerne kan gøre brug af deres vetoret i forbindelse med udmøntningen af landsplandirektivets retningslinjer i kommuneplanens rammer og den efterfølgende lokalplanlægning. I den forbindelse vil der blive foretaget mere konkrete miljøvurderinger af planforslagene for aflastningsområder.

For at fastholde den nuværende balance i centerstrukturen i hovedstadsområdet udlægges de nye aflastningsområder i områder eller byer, som i forvejen fungerer som regionale udbudspunkter med et større detailhandelsopland, og hvor byens eller kommunens egne indbyggere udgør et tilstrækkeligt kundegrundlag. Dette vil styrke disse byer og kommuner. Det vil dog samtidig medføre mindst mulig ændring af den nuværende regionale balance, hvorimod et eventuelt udlæg af aflastningsområder i mindre byer med mere lokalt detailhandelsopland ville medføre større ændringer i de nuværende handelsbalancer og den eksisterende centerstruktur og få større konsekvenser for de mindre bymidter i oplandet.

Minimumsbutiksstørrelsen for den enkelte udvalgswarebutik i de nye aflastningsområder er fastlagt ud fra et ønske om dels at forbeholde aflastningsområderne til store udvalgswarebutikker, som ikke umiddelbart kan indpasses i bymidterne, og dels at reducere de negative konsekvenser for

bymidterne. Den konkrete minimumsstørrelse på 1.000 m² er fastlagt ud fra et hensyn til at fastholde mindre udvalgswarebutikker, der sælger f.eks. tøj, sko, isenkram, boligtilbehør og specialbutikker i bymidterne. Sådanne butikker er typisk under 500 m². Koncepter som f.eks. Jysk, T-Hansen og Jem & Fix er typisk lige omkring 1.000 m² og vil således også kunne placeres i aflastningsområderne. Der er ikke mange udvalgswarebutikker på over 1.000 m². Ifølge Redegørelse om detailhandelsplanlægning fra 2015 er kun 45 ud af 1.120 udvalgswarebutikker i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder på Fyn over 1.000 m², selvom størrelsesgrænsen frem til juni 2017 var 2.000 m².

Det vurderes, at der er planlægningsmæssige argumenter for at fastholde minimumsbutiksstørrelsen på 1.000 m² for udvalgswarebutikker i aflastningsområder. Denne grænse sikrer en hensigtsmæssig arbejdsdeling mellem bymidter og aflastningsområder, hvor tøj- og skobutikker samt specialudvalgswarebutikker fastholdes i bymidter og bydelscenter, mens butikker som f.eks. Jysk og T-Hansen kan placeres i aflastningsområderne. Kommunerne kan i den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning fastlægge højere minimums butiksstørrelser for udvalgswarebutikkerne i de enkelte aflastningsområder, hvis kommunalbestyrelsen ønsker dette.

Rammen for detailhandel i aflastningsområdet i Hillerød er fastlagt på baggrund af det modtagne forslag fra Hillerød Kommune. Der vurderes ikke at være behov for en samlet ramme til udvalgswarebutikker på 82.000 m² i Hillerød, hvorfor det fastholdes at reservere en del af arealrammen til én stor udvalgswarebutik. Det vurderes ligeledes, at rammen ikke bør udvides yderligere i aflastningsområdet i Ishøj. Erhvervsstyrelsen følger løbende op på realiseringen af de udpegede aflastningsområder, og der vil være mulighed for at ændre landsplandirektivet, hvis der viser sig at være behov for det.

3.4 Redegørelse og miljørapport

Rudersdal Kommune beklager, at redegørelsen og miljørapporten ikke omfatter alle forslagets ændringer. Rudersdal Kommune finder det ikke underbygget, at de konkurrencemæssige konsekvenser af forslaget vil være begrænsede.

Gladsaxe Kommune mener ikke, at Erhvervsministeriet med forslaget samt redegørelse og miljørapport påtager sig ansvaret for at afveje de regionale hensyn tilstrækkeligt, da landsplandirektivet er medvirkende til at forstærke den ubalance, der er mellem udbudspunkterne.

Allerød Kommune påpeger, at der i redegørelsen ikke tages stilling til, at aflastningsområderne vil tiltrække butikker, som også kunne ligge i bymidterne. Gladsaxe Kommune finder ikke, at betydning af de nye arealer til aflastningscentre i forhold til bylivet i de eksisterende centerområder er vurderet tilstrækkeligt. Endvidere finder Gladsaxe Kommune det kritisabelt, at der ikke redegøres for dagligvarer, da det også kan få betydning

for dagligvarehandlen i Gladsaxe Kommune, at Lyngby styrkes yderligere med et aflastningscenter i tilknytning til et allerede stærkt udbudspunkt.

Glostrup Kommune og Hørsholm Kommune finder, at der mangler en overordnet redegørelse for e-handelens påvirkning af omsætningen i hovedstadsområdet som grundlag for vurderingen af aflastningsområdernes konsekvenser.

Gladsaxe Kommune mener ikke, at miljørapporten har den korrekte detaljeringsgrad, idet kommunen ikke har den nødvendige viden for at kunne belyse konsekvenserne for Gladsaxe Kommune, hverken trafikalt eller for kommunens detailhandel. Dette skyldes, at kommunerne forpligtes til at udlægge det i landsplandirektivet fastsatte bruttoetageareal i aflastningsområderne og således ikke har mulighed for at udlægge færre kvadratmeter bruttoetageareal, selvom en mere detaljeret miljørapport eventuelt vil påpege betydelige miljøkonsekvenser.

Foreningen for grøn erhvervstrekant i Hillerød, mener, at miljørapporten er mangelfuld og fejlagtig, idet området i dag er landzone med natur, boliger og en skole. Foreningen stiller en række spørgsmål til, hvad der skal ske med skolen og den fredede natur, samt hvordan skole og boliger skal sikres mod trafik og støj. Borger Peter Jørgensen mener, at miljørapporten på mange punkter er meget overfladisk, sammenblander Helsingør med Hillerød, og mangler indsigt i at området i Hillerød er landbrugsområde.

Kommentarer

Forslaget til landsplandirektiv følges af en redegørelse for konkurrenceeffekt, butiksforsyning i bymidterne og oplandseffekten i forhold til nabo-kommunerne, jf. planlovens § 11 e, stk. 4 om redegørelsen til planforslag for aflastningsområder.

Konkurrenceeffekten er beregnet ud fra den model, som følger af vejledning om detailhandelsplanlægning, og som er udarbejdet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen. Den samlede konkurrenceeffekt beregnes som "lille", dvs. der kan forventes en lille, men positiv konkurrencemæssig effekt af landsplandirektivet. Dette skyldes primært, at når der ses på det samlede hovedstadsområde er det en lille andel af udvalgsvareomsætningen, der flyttes fra eksisterende centerområder til de nye aflastningsområder.

Der er foretaget en miljøvurdering, som efter reglerne om miljøvurdering er udarbejdet på baggrund af, at landsplandirektivet er et overordnet trin i beslutningsforløbet. Behovet for en miljøvurdering skal således også vurderes i forbindelse med udmøntningen af landsplandirektivet i den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning. Den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning skal desuden, uagtet at områderne er afgrænset til aflastningsområder i landsplandirektivet, overholde miljø- og planlovgivningen om f.eks. støj og natur.

Landsplandirektivets bestemmelser om aflastningsområder foreslås ændret, således at kommunerne ikke forpligtes til at udlægge det maksimale bruttoetageareal til udvalgswarebutikker i aflastningsområderne men kan udlægge op til det samlede areal. Dette giver kommunerne mulighed for løbende at vurdere behovet for nyt butiksareal og i første omgang udlægge et mindre areal, hvis det vurderes mere hensigtsmæssigt, eksempelvis for at varetage miljømæssige hensyn.

Butikker med særligt pladskrævende varer, der placeres i aflastningsområder, betragtes som udvalgswarebutikker. Der er i redegørelsen foretaget en vurdering af hvilken type butikker, der kan forventes i de enkelte aflastningsområder, og den forventede påvirkning af den eksisterende butiksstruktur er beregnet på baggrund heraf, herunder at der i et vist omfang fortsat vil være tale om eksisterende udvalgswarebutikker, der alene forhandler pladskrævende varer. Oversigten med forudsætninger for redegørelsen findes på planinfo.dk.

Det vurderes, at konsekvenserne for dagligvarebutikker i hovedstadsområdet vil blive minimale, da der ikke kan etableres dagligvarebutikker i aflastningsområderne, og desuden er der fastlagt en minimumsstørrelse for udvalgswarebutikkerne på 1.000 m². Der er derfor ikke foretaget en egentlig beregning af aflastningsområdernes påvirkning af dagligvareforsyningen.

Der er i redegørelsen taget højde for e-handelsudviklingen, som indgår i den fremskrivning af udvalgswareomsætningen til horisontåret 2024, og som danner grundlag for beregningen af, hvordan de enkelte eksisterende centerområder påvirkes. Erhvervsstyrelsen følger løbende op på den generelle udvikling i både detailhandlen og e-handlen, og der vil være mulighed for at ændre landsplandirektivet, hvis der viser sig at være behov for det.

Med hensyn til udviklingsmulighederne i Ørestaden, er der tale om en bymidte, hvor det er Københavns Kommune, der fastlægger retningslinjer og rammer for udviklingen i det samlede bruttoetageareal til butiksformål.

3.6 Øvrige bemærkninger

Energinet bemærker, at der blandt de syv aflastningsområder er to områder, hvori der er placeret eksisterende 132 kV eltransmissionskabelanlæg. Dette er tilfældet for nyt aflastningsområde i Ballerup og nyt aflastningsområde i Lyngby.

Kommentarer

Ved udlæg af det maksimale butiksareal i aflastningsområderne er der taget højde for, at områderne ud over detailhandel kan rumme en række andre funktioner, herunder f.eks. anden service eller tekniske anlæg. Det vil være kommunerne, der i den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning tager konkret stilling til, hvordan øvrige hensyn til områdernes

udnyttelse skal varetages, herunder vil de enkelte kommuner skulle varetage hensyn til anden planlægning, som f.eks. eltransmissionskabelanlæg.

4. Sammenfattende miljøredegørelse

Der skal efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) i forbindelse med den endelige udstedelse af landsplandirektivet udarbejdes en sammenfattende miljøredegørelse, der beskriver, hvordan miljøhensyn er integreret i landsplandirektivet, og hvordan miljørapporten og de indkomne udtalelser er taget med i betragtning. Det skal desuden beskrives, hvordan Erhvervsministeriet vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af landsplandirektivet. Den sammenfattende miljøredegørelse tilføjes i landsplandirektivet.

Forslag til landsplandirektiv indeholder en minimumsbutiksstørrelse for udvalgswarebutikker på 1.000 m² og et forbud mod dagligvarebutikker i aflastningsområder, hvilket medvirker til at begrænse de negative konsekvenser for de eksisterende bymidter og øvrige centerområder. Det er ifølge miljørapporten de i forvejen stærke udbudspunkter, der mister mest omsætning som følge af de foreslåede ændringer i landsplandirektivet.

For at imødekomme ønsker fra flere høringsparter og undgå, at der udlægges mere areal i aflastningsområder, end udviklingsbehovet medfører, ændres landsplandirektivets bestemmelser om aflastningsområder, således at kommunerne ikke forpligtes til at udlægge det maksimale bruttoetageareal i de enkelte aflastningsområder men kan planlægge for en del af arealet på baggrund af en løbende vurdering af behovet og under hensyn til de miljømæssige konsekvenser af arealudlægget.

De miljømæssige konsekvenser af landsplandirektivet afhænger af den efterfølgende kommunale planlægning, herunder i hvilket omfang kommunerne udmønter mulighederne i aflastningsområderne. Udviklingen i hovedstadskommunernes planlægning for detailhandel følges i redegørelse for detailhandelsplanlægning, som erhvervsministeren hvert 4. år ifølge planlovens § 5 s skal afgive til et af Folketinget nedsat udvalg.

NOTAT

Høringsparter:

Beskæftigelsesministeriet, Børne- og Socialministeriet, Energi-, forsynings- og klimaministeriet, Finansministeriet, Forsvarsministeriet, Justitsministeriet, Kirkeministeriet, Kulturministeriet, Miljø- og fødevareministeriet, Skatteministeriet, Statsministeriet, Sundheds- og ældreministeriet, Transport-, bygnings- og boligministeriet, Uddannelses- og forskningsministeriet, Udenrigsministeriet, Udlændinge-, integrations- og boligministeriet, Undervisningsministeriet, Økonomi- og indenrigsministeriet, Banedanmark, Beredskabsstyrelsen, Danmarks Statistik, Energistyrelsen, Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, Geodatastyrelsen, Kystdirektoratet, Slots- og kulturstyrelsen, Miljøstyrelsen, Naturstyrelsen, Miljø- og Fødevareklagenævnet, Sundhedsstyrelsen, Søfartsstyrelsen, Trafikstyrelsen, Vejdirektoratet, Energinet, Danske Regioner, Kommunernes Landsforening, Region Hovedstaden, Region Sjælland, Albertslund Kommune, Allerød Kommune, Ballerup Kommune, Brøndby Kommune, Dragør Kommune, Egedal Kommune, Fredensborg Kommune, Frederiksberg Kommune, Frederikssund Kommune, Furesø Kommune, Gentofte Kommune, Gladsaxe Kommune, Glostrup Kommune, Greve Kommune, Gribskov Kommune, Halsnæs Kommune, Helsingør Kommune, Herlev Kommune, Hillerød Kommune, Hvidovre Kommune, Høje-Taastrup Kommune, Hørsholm Kommune, Ishøj Kommune, Københavns Kommune, Køge Kommune, Lejre Kommune, Lyngby Kommune, Roskilde Kommune, Rudersdal Kommune, Rødovre Kommune, Solrød Kommune, Stevn Kommune, Tårnby Kommune, Vallensbæk Kommune, Lejre Kommune, Ringsted Kommune, Faxe Kommune, Akademisk Arkitektforening, BL – Danmarks almene Boliger, By & Havn, BYFO – Foreningen for ejere af private fredede ejendomme i Danmark, Bygherreforeningen, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygningsskulptur Danmark, Bæredygtigt Landbrug, Campingrådet, Coop Danmark, Danmarks Cykel Union, Danmarks Fiskeriforening, Danmarks Frie AutoCampere, Danmarks Idrætsforbund, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Ruderforening, Danmarks Sportsfiskerforbund, Danmarks Vindmølleforening, Dansk Akvakultur, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Botanisk forening, Dansk Byggeri, Dansk Bygningsinspektørforening, Dansk Byplanlaboratorium, Dansk Camping Union, Dansk Cyklistforbund, Dansk Detail, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Energi Brancheforening, Dansk Erhverv, Dansk ErhvervsFremme, Dansk Fjernvarme, Dansk Fåreavl, Dansk Gartneri, Dansk Industri, Dansk Kano- og Kajak Forbund, Dansk Juletræsdyrkerforening, Dansk Jægerforbund, Dansk Land- og Strandjagt, Dansk Landskabsarkitektforening, Dansk Ornitologisk Forening, Dansk Pelsdyravlerforening, Dansk Planteværn, Dansk Sejlunion, Dansk Skovforening, Dansk Solvarme Forening, Dansk Sportsdykker Forbund, Dansk Supermarked Group, Dansk Transport og Logistik, Dansk Vand- og Spildevandsforening, Dansk Vandrelaug, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Havne, Danske Maritime, Danske Maskinstationer og Entreprenører, Danske Råstoffer, Danske Speditører, Danske Svineproducenter, Danske Udlejere, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, De Samvirkende Købmænd, Den Danske

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Landinspektørforening, Den Danske Nationalkomité for Geologi, Det Økologiske Råd, Ejendomsforeningen Danmark, Energinet, Energi- og Olieforum.dk, Erhvervslejerne Landsorganisation og Storkøbenhavns Erhvervslejer Forening, FAB – Foreningen af byplanlæggere, Feriehusudlejernes Brancheforening, Foreningen Bevaringsværdige Bygninger, Foreningen af Bæredygtige Byer og Bygninger, Foreningen af Danske Biologer, Foreningen af Danske Brøndborere, Foreningen af Danske Kraftvarmeværker, Foreningen af Danske Privathavne, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen Vandværker i Danmark, Foreningen Digitale Publicister, Friluftsrådet, Fritidshusejernes Landsforening, Greenpeace Danmark, HOFOR, HORESTA, Institut for Center Planlægning, ICP A/S, Kolonihaveforbundet, Kommunalteknisk Chefforening, Københavns Lufthavne, Landbrug & Fødevarer, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Miljøbevægelsen NOAH, Parcelhusejernes Landsforening, Praktiserende Landinspektører, Praktiserende Landinspektørers Forening, RealDania, Skov & Landskab (Københavns Universitet), Spildevandsteknisk Forening, Statens Byggeforskningsinstitut (Aalborg Universitet), Økologisk Landsforening, Uddannelsesinstitutioner mv., Arkitektskolen i Århus, Danmarks Tekniske Universitet, Helle Tegner Anker, Københavns Universitet, Kunstakademiets Arkitektskole, Peter Pagh, Københavns Universitet, Peter Haartoft-Nielsen, Aalborg Universitet

Følgende høringsparter har fremsendt bemærkninger:

Allerød Kommune, Ballerup Kommune, Brøndby Kommune, Egedal Kommune, Fredensborg Kommune, Gladsaxe Kommune, Glostrup Kommune, Gribskov Kommune, Helsingør Kommune, Høje-Taastrup Kommune, Hørsholm Kommune, Ishøj Kommune, Københavns Kommune, Lyngby-Taarbæk Kommune, Rudersdal Kommune, Rødovre Kommune, Dansk byplanlaboratorium, Danske Shoppingcentre P/S og DEAS, De Samvirkende Købmænd, Energinet, Foreningen Bæredygtige Byer og Bygninger, Foreningen Grøn Erhvervstrekant Hillerød (FGE), Peter Jørgensen, Steen & Strøm Danmark A/S