

Forslag til landsplandirektiv

Bekendtgørelse om landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

I medfør af § 3, stk. 1 og 2, og § 5 m, stk. 4, i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, fastsættes:

Kapitel 1

Formål

§ 1. Bekendtgørelsen har til formål at fastlægge detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet i form af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder.

Stk. 2. Bekendtgørelsens § 4, stk. 2, har retsvirkning som kommuneplan, idet kommunalbestyrelsen dog fastsætter nærmere retningslinjer og rammer i den efterfølgende kommuneplanlægning.

Kapitel 2

Anvendelsesområde

§ 2. Bekendtgørelsen gælder for følgende kommuner: København, Frederiksberg, Tårnby, Dragør, Gentofte, Gladsaxe, Herlev, Brøndby, Hvidovre, Rødovre, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Hørsholm, Fredensborg, Helsingør, Hillerød, Allerød, Gribskov, Furesø, Gladsaxe, Ballerup, Egedal, Frederikssund, Rødovre, Glostrup, Albertslund, Høje-Taastrup, Roskilde, Vallensbæk, Ishøj, Greve, Solrød, Køge og Stevns.

Kapitel 3

Centerstruktur i hovedstadsområdet

§ 3. Beliggenheden af arealer til butiksformål i bymidter og bydelscentre i hovedstadsområdet fastlægges således:

- 1) I det indre og det ydre storbyområde udpeges 60 bymidter, jf. bilag 1 og kortbilag 1. Afgrænsningen af og det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i bymidterne fastlægges i kommuneplanlægningen.
- 2) I det øvrige hovedstadsområde fastlægges beliggenheden af bymidter i kommuneplanlægningen efter reglerne i planlovens § 5 m, stk. 2 og 3.
- 3) I det indre og ydre storbyområde fastlægges beliggenheden af og det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i bydelscentre i kommuneplanlægningen efter reglerne i planlovens § 5 m, stk. 2 og 3.
- 4) I det øvrige hovedstadsområde kan der ikke udlægges bydelscentre.

§ 4. I det indre og det ydre storbyområde afgrænses syv aflastningsområder til store udvalgswarebutikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidterne, jf. bilag 1-9.

Stk. 2. Inden for de afgrænsede områder, jf. bilag 3-9, skal kommunalbestyrelsen i den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning sikre, at der kan etableres udvalgswarebutikker i et omfang som fastsat i det følgende:

- 1) I aflastningsområdet i Ishøj, jf. bilag 3, fastlægges det maksimale bruttoetageareal til udvalgswarebutikker til 95.300 m². Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet.
- 2) I aflastningsområdet i Høje-Taastrup, jf. bilag 4, fastlægges det maksimale bruttoetageareal til detailhandel til 46.000 m². Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet.
- 3) I aflastningsområdet i Ballerup, jf. bilag 5, fastlægges det maksimale bruttoetageareal til udvalgswarebutikker til 60.000 m². Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet.
- 4) I aflastningsområdet i Hillerød, jf. bilag 6, fastlægges det maksimale bruttoetageareal til udvalgswarebutikker til 42.000 m². Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 20.000 m². Derudover kan der etableres én stor udvalgswarebutik på minimum 20.000 m² og maksimum 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet.
- 5) I aflastningsområdet i Lyngby, jf. bilag 7, fastlægges det maksimale bruttoetageareal til udvalgswarebutikker til 67.000 m². Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet.
- 6) I aflastningsområdet i Helsingør, jf. bilag 8, fastlægges det maksimale bruttoetageareal til detailhandel til 70.000 m². I delområde 1 må den enkelte udvalgswarebutik have et bruttoetageareal på maksimalt 20.000 m². Der må ikke etableres nye dagligvarebutikker i delområde 1, mens eksisterende dagligvarebutikker kan indgå i ny planlægning. I delområde 2 skal den enkelte udvalgswarebutik være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i delområde 2.
- 7) I aflastningsområdet i Gentofte, jf. bilag 9, fastlægges det maksimale bruttoetageareal til detailhandel til 30.000 m². Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 30.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

Kapitel 4

Ikrafttræden

§ 5. Bekendtgørelsen træder i kraft den XX.XX.2018.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 769 af 19. juni 2017 om regler for detailhandel i hovedstadsområdet ophæves.

BILAG 1

Bymidter

Køgefinger:

Køge, Solrød, Hundige, Ishøj, Vallensbæk, Brøndby Strand, Ølby, Karlslunde Strand, Greve Strand

Roskildefinger:

Roskilde, Høje Taastrup, Taastrup, Albertslund, Glostrup, Trekroner, Hedehusene

Frederikssundsfinger:

Frederikssund, Ølstykke Centrum, Stenløse, Smørum Butikscenter, Ballerup, Herlev, Måløv, St. Rørbæk, Skovlunde

Hillerødfinger:

Hillerød, Lillerød, Birkerød, Holte, Farum, Værløse, Lyngby, Bagsværd, Virum, Sorgenfri

Helsingørfinger:

Helsingør, Humlebæk, Nivå, Hørsholm Hovedgade/Midtpunkt, Kokkedal, Espergærde, Nærum Hovedgade

Håndfladen:

Københavns City inkl. Fisketorvet, Ørestad City, Amagerbrogade, Vesterbrogade, Nørrebrogade, Østerbrogade, Frederiksberg Centerområde, Flintholm, Valby Langgade/Toftegårds Plads, Friheden, Hellerup, Vanløse, Rødovre, Brønshøj-Husum, Tårnby Torv, Grønttorvet i Valby, Buddinge.

Amager uden for håndfladen:

Dragør

Aflastningsområder:

Køgefinger: Ishøj

Roskildefinger: IKEA Høje-Taastrup

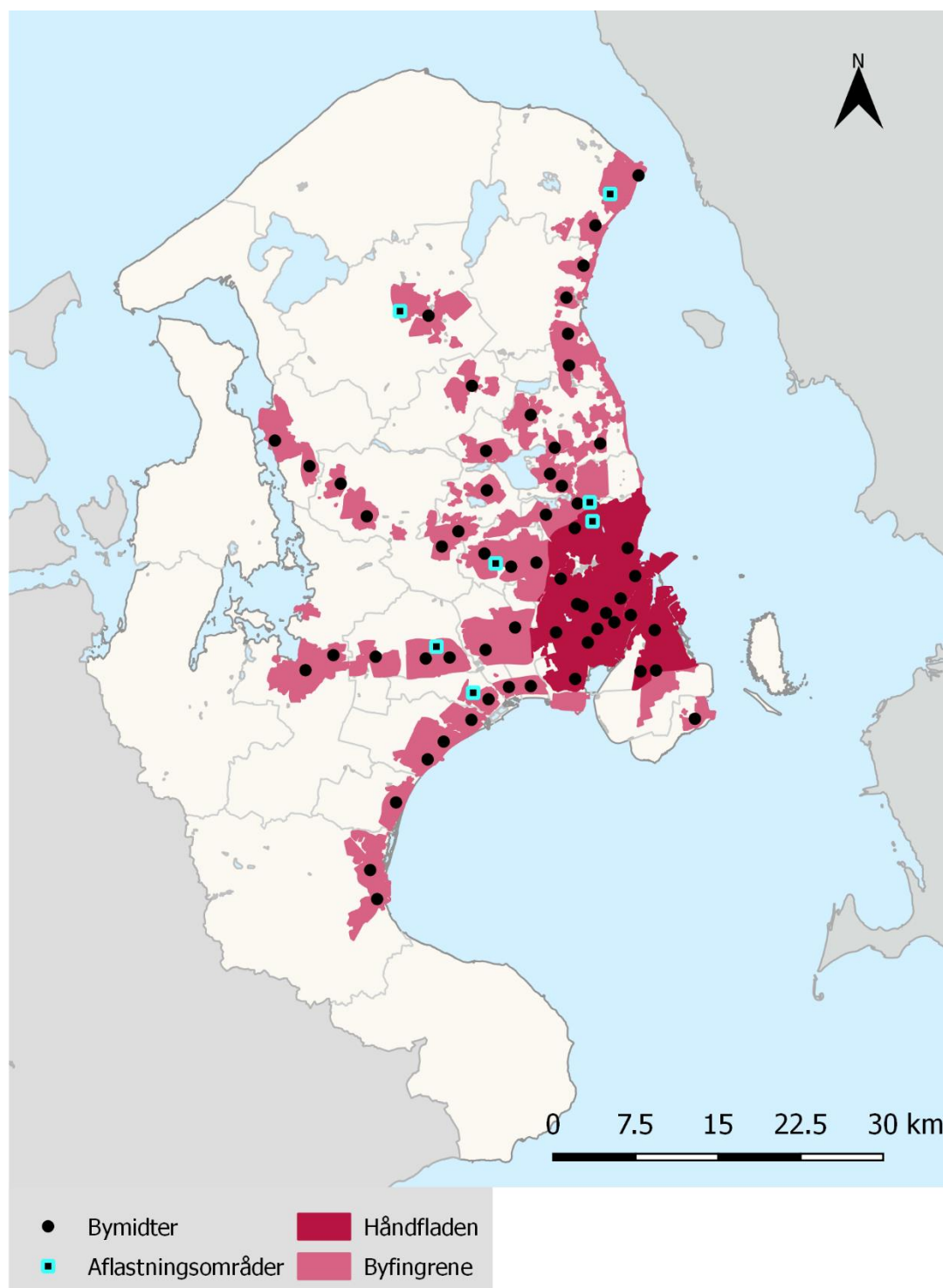
Frederikssundsfinger: Ballerup

Hillerødfinger: Hillerød, Lyngby

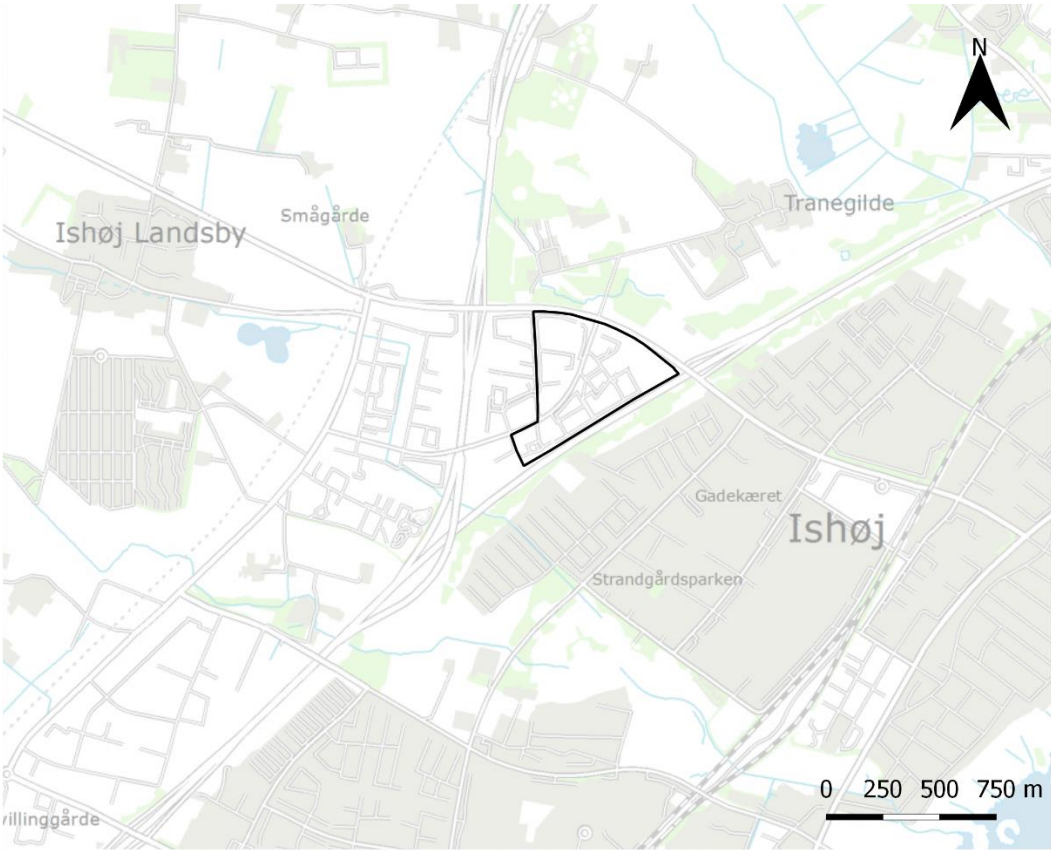
Helsingørfinger: Helsingør Prøvestenscentret

Håndfladen: IKEA Gentofte

BILAG 2: Bymidter og aflastningsområder og markering af indre storbyområde (håndfladen) og ydre storbyområde (byfingrene)

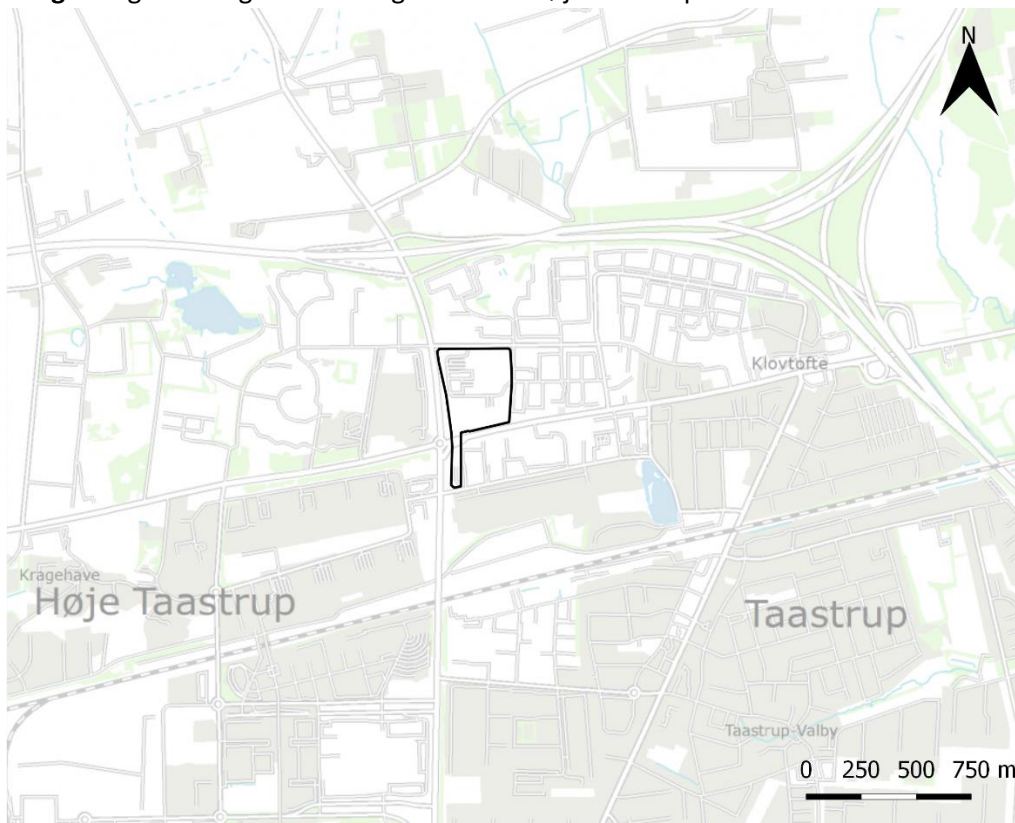


Bilag 3: Afgrænsning af aflastningsområde i Ishøj Kommune



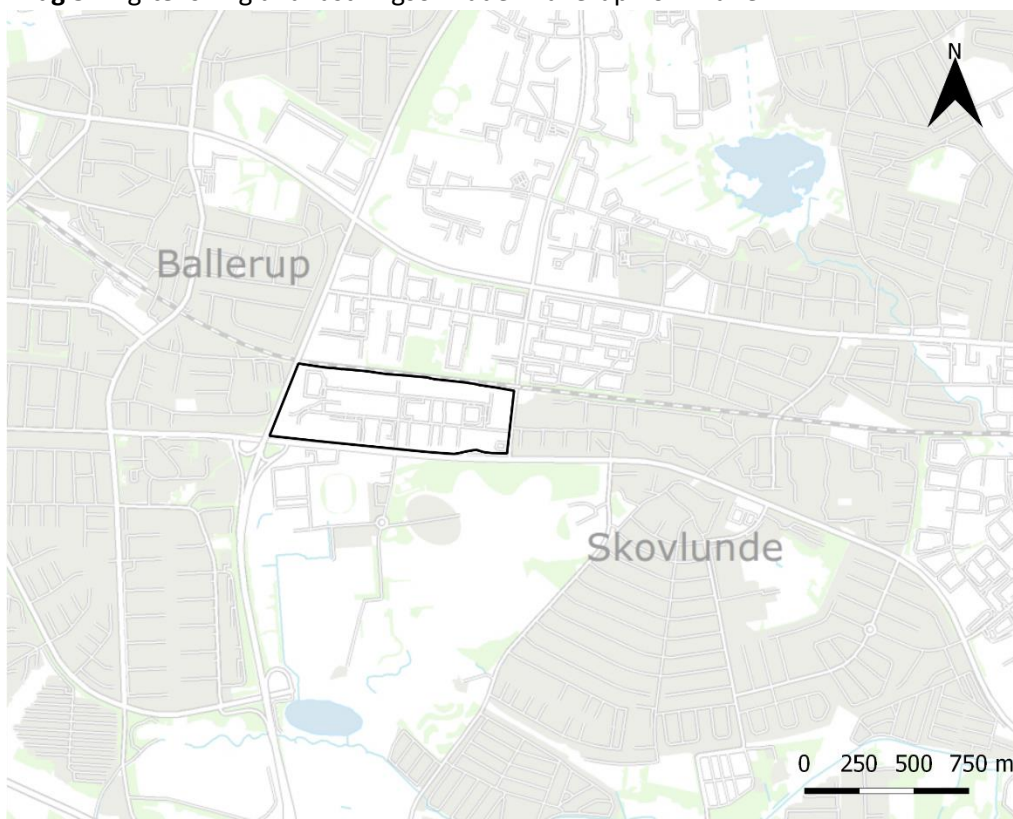
 Aflastningsområde Ishøj

Bilag 4: Afgrænsning af aflastningsområde i Høje-Taastrup Kommune



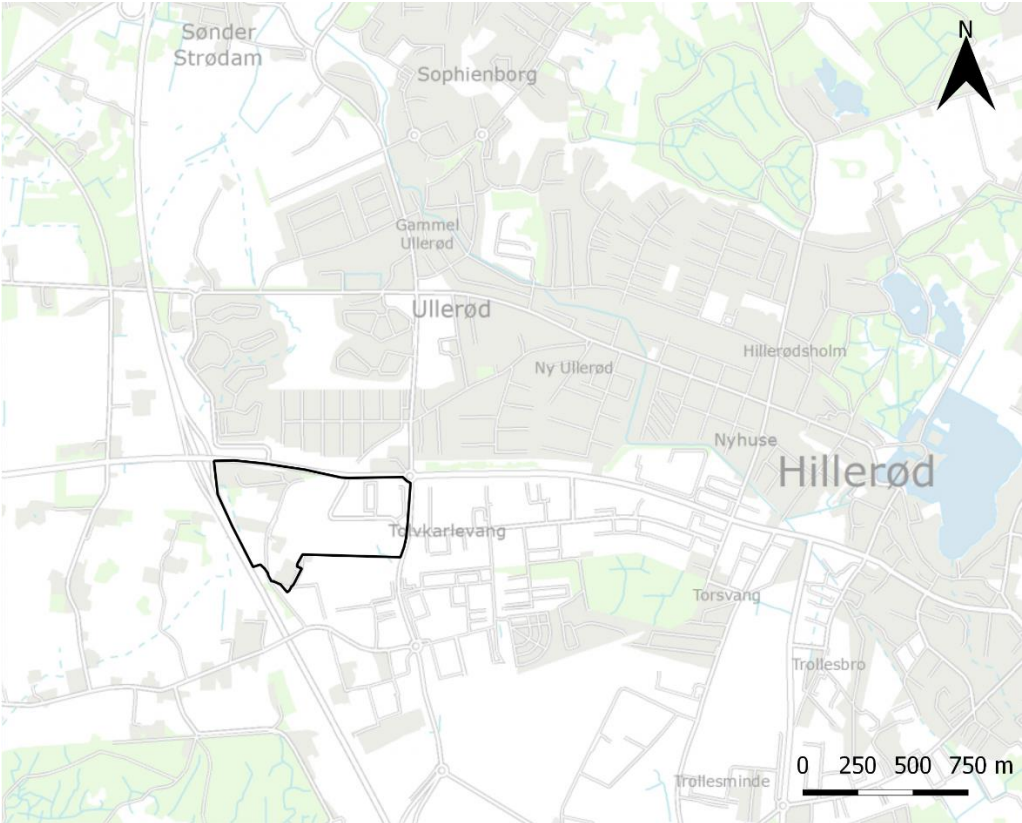
 Aflastningsområde Høje-Taastrup


Bilag 5: Afgrænsning af aflastningsområde i Ballerup Kommune



 Aflastningsområde Ballerup

Bilag 6: Afgrænsning af aflastningsområde i Hillerød Kommune



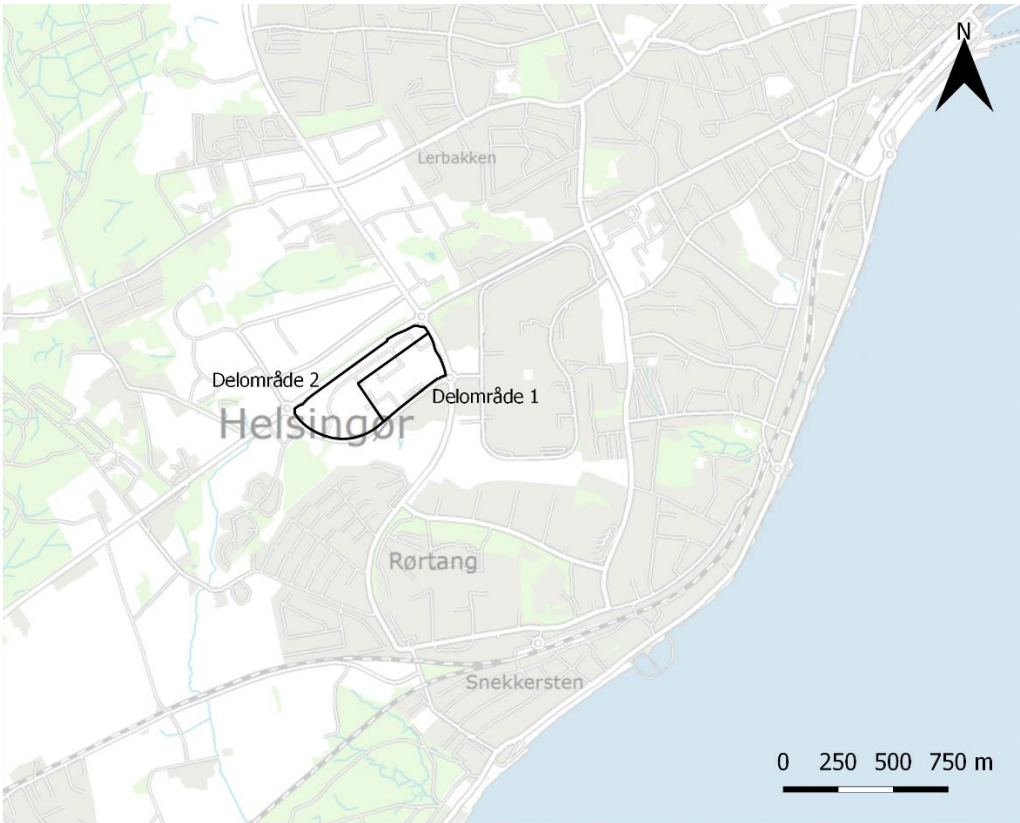
 Aflastningsområde Hillerød

Bilag 7: Afgrænsning af aflastningsområde i Lyngby-Taarbæk Kommune



 Aflastningsområde Lyngby

Bilag 8: Afgrænsning af aflastningsområde i Helsingør Kommune



 Aflastningsområde Helsingør

Bilag 9: Afgrænsning af aflastningsområde i Gentofte Kommune



 Aflastningsområde Gentofte

Bemærkninger til landsplandirektivet

Baggrund

Hovedstadsområdet udgør et sammenhængende by- og boligområde, hvor det er vanskeligt at fastlægge, hvor en by ophører, og den næste begynder. Erhvervsministeren har derfor en særlig opgave i hovedstadsområdet, der består i at fastlægge beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder i hovedstadsområdet, jf. planlovens § 5 m, stk. 4.

Det første landsplandirektiv efter denne bestemmelse blev udstedt i 2008. Det udpegede 59 bymidter og 3 aflastningsområder i hovedstadsområdet (i Gentofte, Høje-Taastrup og Helsingør), samt områder, hvor der kunne etableres store udvalgswarebutikker på over 2.000 m².

Den 15. juni 2017 trådte den reviderede planlov i kraft. Den indeholder bl.a. en ophævelse af størrelsesgrænsen for udvalgswarebutikker og mulighed for at planlægge for aflastningsområder.

Den 22. juni 2017 blev der udstedt et midlertidigt landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet for at muliggøre, at hovedstadskommunerne kan planlægge for store udvalgswarebutikker i alle bymidter, bydelscentre og aflastningsområder. Derudover blev hovedstadskommunerne inviteret til inden den 15. oktober 2017 at komme med forslag til nye aflastningsområder og andre eventuelle justeringer af detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet.

Erhvervsstyrelsen modtog forslag fra 21 af de 34 hovedstadskommuner, herunder havde otte kommuner ønske om nye aflastningsområder. De øvrige forslag indeholdt dels ønsker om at fastholde den eksisterende detailhandelsstruktur, dels forslag om udvidelse af eksisterende bymidter.

Formålet med landsplandirektivet er at fastlægge den fremtidige detailhandelsstruktur, herunder udlægge aflastningsområder, der som en del af den samlede detailhandelsstruktur betjener indbyggerne i hovedstadsområdet med store udvalgswarebutikker, som ikke umiddelbart kan indpasses i bymidter og bydelscentre.

Kommunernes forslag er vurderet i henhold til de kriterier, der blev meddelt kommunerne i forbindelse med information om indmeldelsesprocessen. Kriterierne er:

- 1) Alle borgere i hovedstadsområdet skal have gode muligheder for indkøb. Landsplandirektivet skal sikre en regional balance i detailhandelsudviklingen og fastholdelse af den nuværende butiksforsyning med dagligvarer.
- 8) Detailhandlen skal fortsat udvikles, hvor flest mennesker bor, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstande i forbindelse med indkøb er begrænsede. Landsplandirektivet skal sikre en stærk sammenhæng mellem detailhandelsudviklingen, byudviklingen og eksisterende trafiksystemer og infrastruktur.
- 9) Arealer til butiksførmål skal udlægges, så der skabes gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butikstruktur. Landsplandirektivet skal sikre mulighed for store butikker med et bredere vareudvalg og lavere priser.

På baggrund af en samlet afvejning af ønsket om større udvalgswarebutikker og styrket konkurrence i forhold til butiksudviklingen i bymidterne og den regionale balance indeholder landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet udlæg af fire nye aflastningsområder i Hillerød, Lyngby, Ballerup og Ishøj. Derudover åbnes mulighed for udvidelse af det eksisterende aflastningsområde i Helsingør. Med de eksisterende tre aflastningsområder udlægges der samlet syv aflastningsområder i hovedstadsområdet. Ud over de nye aflastningsområder udpeges en ny bymidte i Kokkedal i Fredensborg Kommune.

Erhvervsstyrelsen har, jf. planlovens § 11 e, stk. 4, fået udarbejdet en redegørelse for konsekvenserne af de nye aflastningsområder i hovedstadsområdet, jf. vedlagte redegørelse af maj 2018. Redegørelsen viser, at der samlet vil være en lille konkurrenceeffekt i hovedstadsområdet. De kommuner, som får nye eller udvidede aflastningsområder, vil øge deres oplandseffekt, dvs. handelsbalancen vil stige, mens de omkringliggende kommuner vil opleve en nedgang i handelsbalancen. Bymidterne i hovedstadsområdet vurderes samlet at miste knap 4 % af udvalgswareomsætningen, svarende til 1,1 mia. kr. Udenfor centerstrukturen forventes udvalgswareomsætningen at falde med ca. 3 % svarende til 808 mio. kr.

Erhvervsstyrelsen har endvidere fået foretaget en miljøvurdering af landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, jf. vedlagte miljørapport af maj 2018. Det vurderes, at etableringen af de fire nye aflastningsområder og udvidelse af Prøvestenen i Helsingør overordnet ikke væsentligt ændrer på detailhandelsstrukturen og styrkeforholdene mellem udbudspunkterne i Hovedstadsområdet. I kommunernes efterfølgende konkretisering af planlægningen, vil det være muligt at fastlægge konkrete vejløsninger, hvor risikoen for nabogener er begrænsede, da aflastningsområderne er placeret nær overordnede trafikveje. Det vurderes, at ændring i luftkvaliteten som følge af øget trafik til områderne vil være af uvæsentligt omfang. De visuelle effekter vil afhænge af de konkrete projekter og kommunernes lokalplanlægning.

Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet skal ses i sammenhæng med landsplandirektiv for hovedstaden "Fingerplan 2017". Herudover følger direktivet den overordnede struktur i Fingerplanens fire delområder: det indre storbyområde (håndfladen), det ydre storbyområde (byfingrene), grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde jf. bilag 2.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1.

Med landsplandirektivet udmøntes erhvervsministerens forpligtelse til ved landsplandirektiv at fastlægge beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder i hovedstadsområdet.

Landsplandirektivets bestemmelser om afgrænsning af og retningslinjer for aflastningsområder har retsvirkning som kommuneplan, idet kommunalbestyrelsen dog fastsætter nærmere retningslinjer og rammer i den efterfølgende kommuneplanlægning.

Til § 2.

Landsplandirektivet omfatter de 34 kommuner i hovedstadsområdet i Fingerplanen. Fingerplanen inddeler hovedstadsområdet i håndfladen, det indre og ydre storbyområde, de grønne kiler samt det øvrige hovedstadsområde.

Til § 3.

Landsplandirektivets bestemmelser om bymidter og bydelscentre henviser til inddelingen i den til enhver tid gældende fingerplan. Fingerbystruktur i Fingerplan 2017, som er gældende på tidspunktet for offentliggørelse af landsplandirektivet, fremgår af bilag 2.

Landsplandirektivet udpeger 60 bymidter i det indre og ydre storbyområde. Den konkrete afgrænsning af bymidterne foretages af kommunalbestyrelsen i kommuneplanlægningen jf. planlovens § 5 m, stk. 3, ligesom kommunalbestyrelsen fastlægger det maksimale bruttoetageareal til detailhandel i de enkelte bymidter.

Der udpeges en ny bymidte i byområdet Kokkedal i Fredensborg Kommune. Der er tale om et større byområde, hvor der ikke i forvejen er udlagt en bymidte.

I det øvrige hovedstadsområde skal kommunalbestyrelsen i planlægningen for bymidter følge planlovens § 5 m, stk. 3, om afgrænsningen af bymidter.

Landsplandirektivet indeholder som opfølgning på lovændringen af juni 2017 ændrede regler for planlægningen for bydelscentre, da der ikke længere er et maksimum på 5.000 m² på størrelsen af bydelscentre i byer med mellem 20.000 og 40.000 indbyggere. I det indre og ydre storbyområde er det således kommunalbestyrelsen, der fastlægger beliggenheden af og det maksimale bruttoetageareal i bydelscentre. I det øvrige hovedstadsområde, hvor ingen by har mere end 20.000 indbyggere, kan der ikke planlægges for bydelscentre eller udvidelser af eksisterende bydelscentre. Dermed svarer reglerne for bydelscentre i hovedstadsområdet så vidt muligt til planlovens regler for bydelscentre i den øvrige del af landet. Der kan som i andre byer planlægges for lokalcentre.

Landsplandirektivet udpeger ikke bydelscentre på kort, men giver kommunalbestyrelsen mulighed for at planlægge for placeringen af bydelscentre.

Til § 4.

Landsplandirektivet indeholder afgrænsning af og retningslinjer for syv aflastningsområder. Områdernes afgrænsning fremgår af bilag 3-9. Der er retningslinjer for det maksimale bruttoetageareal til udvalgswarebutikker samt minimale og maksimale butiksstørrelser for de enkelte udvalgswarebutikker i hvert af de syv områder. Landsplandirektivets retningslinjer for de syv aflastningsområder har retsvirkning som kommuneplanretningslinjer, idet de enkelte kommuner dog har mulighed for at foretage en nærmere planlægning for aflastningsområderne i kommune- og lokalplanlægningen, herunder fastlægge nærmere retningslinjer for områderne i kommuneplanen, inden for rammerne af landsplandirektivet.

Da landsplandirektivet følges af en redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder, jf. planlovens § 11 e, stk. 4, er kommunalbestyrelsen undtaget fra dette redegørelseskrav i forbindelse med den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning for aflastningsområderne.

Landsplandirektivets afgrænsning af områderne forhindrer ikke, at kommunalbestyrelsen i kommuneplanlægningen kan fortage en mindre afgrænsning af aflastningsområdet end afgrænsningen i landsplandirektivets bilag 3-9. Det skal blot sikres, at der i området er mulighed for at realisere det samlede bruttoetageareal til butiksformål som fastsat i § 4, stk. 2 nr. 1-7.

Kommunalbestyrelsen kan i kommune- og lokalplanlægningen fastlægge butiksstørrelser, der er mindre end de maksimale butiksstørrelser eller større end de minimale butiksstørrelser i § 4, stk. 2 nr. 1-7. Der kan ikke fastlægges butiksstørrelser, der er mindre end de minimale butiksstørrelser eller større end de maksimale butiksstørrelser i § 4, stk. 2 nr. 1-7.

Landsplandirektivets retningslinjer for aflastningsområder forhindrer ikke anvendelse til andre formål i de afgrænsede områder, som er forenelige med detailhandel. Kommunalbestyrelsen kan således planlægge for andre typer af erhverv, undervisning, anden publikumsorienteret service (som f.eks. restauranter, caféer, hoteller og konferencelokaliteter) eller offentlige formål (som f.eks. parker, legepladser og institutioner) i aflastningsområderne, så længe anvendelsen er forenelig med detailhandel og det sikres, at der i området er fysisk rummelighed til det samlede bruttoetageareal til butiksformål som fastsat i § 4, stk. 2 nr. 1-7.

Der afgrænses et nyt aflastningsområde i Ishøj ved Industribuen. Det maksimale bruttoetageareal til udvalgswarebutikker fastsættes til 95.300 m². Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, men ny planlægning skal være i overensstemmelse med disse retningslinjer.

Det eksisterende aflastningsområde ved IKEA i Høje-Taastrup fastholdes med det maksimale bruttoetageareal til detailhandel på 46.000 m² og den eksisterende afgrænsning. Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, men ny planlægning skal være i overensstemmelse med disse retningslinjer.

Der afgrænses et nyt aflastningsområde i Ballerup ved Tempovej/Energivej. Det maksimale bruttoetageareal til udvalgswarebutikker fastsættes til 60.000 m². Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, men ny planlægning skal være i overensstemmelse med disse retningslinjer.

Der afgrænses et nyt aflastningsområde i den vestlige del af Hillerød by ved Herredsvejen. Det maksimale bruttoetageareal til udvalgswarebutikker fastsættes til 42.000 m². Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 20.000 m². Derudover kan der etableres én stor udvalgswarebutik på minimum 20.000 m² og maksimum 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, men ny planlægning skal være i overensstemmelse med disse retningslinjer.

Der afgrænses et nyt aflastningsområde ved Firskovvej i tilknytning til Lyngby bymidte. Det maksimale bruttoetageareal til udvalgswarebutikker fastsættes til 67.000 m². Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, men ny planlægning skal være i overensstemmelse med disse retningslinjer.

Afgrænsningen af det eksisterende aflastningsområde Prøvestenscentret i Helsingør fastholdes, men det maksimale bruttoetageareal til detailhandel udvides til 70.000 m². I delområde 1, som er den bebyggede del med de eksisterende butikker, må den enkelte udvalgswarebutik have et bruttoetageareal på maksimalt 20.000 m². Det betyder bl.a., at der ikke må etableres nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet, men eksisterende dagligvarebutikker delområde 1 kan indgå i ny planlægning. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, men ny planlægning skal være i overensstemmelse med disse retningslinjer. I delområde 2, som er den ubebyggede del af området, skal den enkelte udvalgswarebutik være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i delområde 2.

Det eksisterende aflastningsområde ved IKEA i Gentofte fastholdes med det eksisterende maksimale bruttoetageareal til detailhandel på 30.000 m² og den eksisterende afgrænsning. Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 30.000 m² og at der ikke må etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, men ny planlægning skal være i overensstemmelse med disse retningslinjer.

Til § 5.

Landsplandirektivet udstedes som bekendtgørelse, der træder i kraft den XXXX.

Med udstedelsen af landsplandirektivet ophæves det hidtil gældende landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet.