

Udvalget for Planlægning og Detailhandel

Sekretariatet

J. nr. 014-00133
Ref. bvp
Den 2. maj 2006

Notat vedrørende planlægning for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper

Efter planloven skal arealer til butiksformål som hovedregel udlægges i den centrale del af en by eller bydel. Der er dog fire undtagelser for hovedreglen herunder, at der uden for den centrale del af en by kan udlægges arealer til butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de centrale områder af en by eller bydel.

Der er overordnet to årsager til, at butikkerne ønsker at blive udpeget som butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Den ene er muligheden for at kunne etablere sig uden for bymidten, hvor der oftest er adgang til billigere grunde, store parkeringspladser mv. Den anden årsag er, at der er praksis for, at der kan etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper over 1.500 m².

Planloven har ikke en selvstændig regel om butiksstørrelser for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Butikkerne er derfor omfattet af reglen om, at udvalgsvarebutikker som hovedregel skal være max 1.500 m². Planlægning for større butikker forudsætter, at der redegøres for den særlige planlægningsmæssige begrundelse for at fastsætte højere grænser. I praksis er der ved den seneste regionplanrevision givet mulighed for at planlægge for et mindre antal butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper på op til 3 eller 5.000 m² i kommunerne.

Udgangspunktet for lovens undtagelsesbestemmelse er, at nogle butikstyper ikke kan indpasses i den centrale del af en by eller bydel, og at det derfor skal være muligt at placeres sådanne butikker uden for bymidten. Af lovbemærkningerne fremgår det, at der i redegørelsen til retningslinier for placering af butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper uden for den centrale del af en by, skal redegøres for, hvorfor arealer til sådanne butikker ikke kan placeres i den centrale del af en by eller bydel. Det er vurderingen, at der i praksis ikke er lagt stor vægt på disse redegørelser.

Definition af størrelser på butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper

Af bemærkningerne til lovforslag til ændring af planloven vedrørende detailhandel i 1997 fremgår det, at bestemmelsen omfatter arealer til butikker, der alene forhandler så pladskrævende varegrupper, at de ikke kan indpasses i den centrale del af en by eller bydel, uden at dette i sig selv skader bymiljøet. Bestemmelsen omfatter derimod ikke arealudlæg til store butikker med mange varer eller butikker, der forhandler både pladskrævende og ikke pladskrævende varegrupper.

Det fremgår endvidere, at særlig pladskrævende varegrupper er fx tømmer, større bygningsmaterialer og biler, mens varer som fødevarer, tøj, legetøj, babyudstyr, tv/radio, edb, foto, hårde hvidevarer, møbler, tæpper, boligtilbehør og isenkram ikke er omfattet af begrebet særlig pladskrævende.

Ved en ændring af loven i 2002 blev gruppen af pladskrævende varer udvidet med møbler og køkkenelementer, og de særlig pladskrævende varegrupper blev defineret i loven som varegrupper, "som i sig selv er store eller som kræver store udstillingsarealer, som for eksempel biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer."

Lovens undtagelsesbestemmelse vedrører butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Det er imidlertid de færreste butikker, der er placeret i områder for butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Der er i de senere år i stigende omfang sket en brancheglidning, så flere og flere af de butikker, som før handlede med særlig pladskrævende varegrupper, i dag har et langt bredere sortiment, som indbefatter varer, som ikke kan betegnes som særlig pladskrævende. Byggevaremarkeder forhandler andet end byggematerialer,

møbelbutikker sælger diverse boligudstyr som puder, tæpper, lamper og pyntegenstande, og planteskoler og havecentre sælger havemøbler, dyrefoder m.v.

Det er efter Skov- og Naturstyrelsens opfattelse tvivlsomt om disse butikker, i lovens forstand, kan betegnes som butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Det er kommunerne, der træffer afgørelse om, hvorvidt en given virksomhed er i overensstemmelse med planlovens bestemmelser og kommunens plangrundlag. En sådan afgørelse er et retligt spørgsmål, som kan påklages til Naturklagenævnet.

Input til udvalget om særlig pladskrævende varegrupper

Udvalget har i forbindelse med en høring modtaget en del bidrag, som vedrører definitionen af butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Flere har foreslået, at hårde hvidevarer betegnes som køkkenelementer på linie med køkkenskabe, endvidere har flere foreslået, at tæpper og babyudstyr betegnes som særlig pladskrævende.

Med hensyn til butiksstørrelser har flere ønsket mere klare regler. Og praksis fra den seneste regionplanrevision efter hvilken, der er givet mulighed for et mindre antal store butikker på op til 3.000 og 5.000 m², er kritiseret for at være for stram.

Med hensyn til butiksstørrelser er der foreslået følgende butiksstørrelser:

- Byggemarkeder op til 3-5.000 m² og egentlige tømmerhandler op til 25.000 m²
- Bilforhandlere op til 10.000 m² i forbindelse med nye butikker, der forhandler flere bilmærker
- Møbler fra 3.500 m² og op til 15.000 m² for de store møbelbutikker (Ikea 23-30.000 m²).
- Køkkenelementer, det er nævnt, at 3.500 m² er minimum for en bæredygtig butik.
- Havecentre, der er ikke indkommet konkrete forslag, men det nævnes, at mange i dag er større end 1.500 m², og at de herudover har et overdækket uopvarmet areal af samme størrelse samt udendørsareal til haveplanter på 4-6.000 m².

Store enheder med behov for at placere sig uden for den centrale del af en by

Med den igangværende brancheglidning er det de færreste butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, og som derfor lever op til kriteriet i planlovens bestemmelse, der giver mulighed for at placere sig uden for bymidten. Den større spredning i forhold til varegrupper gør det endvidere vanskeligt at argumentere for, at butikkerne ikke kan placeres i den centrale del af en by eller bydel. I henhold til bemærkningerne til 97-loven er det ikke tilstrækkeligt, at der er tale om store butikker med mange varer.

Det kan derfor overvejes, om nogle butikstyper kan udskilles som butikker, der ikke hører til i de centrale dele af byer eller bydele, og som ikke kan bidrage til at skabe liv i disse områder. Der kan fx være tale om meget store enheder med stort udendørsoplag, og store enheder, hvor handlen typisk foregår sjældent og adskilt fra almindelige shopping og indkøbsture. I Sverige har de således et begreb "sällanköpsvaror", som dækker over de store butikker, som ikke hører til i bymidterne.

Køkkenbutikkerne er i dag op til 1.500 m² og de fleste er under 700 m². Køkkenbutikkerne har hidtil været placeret i bymidterne og i de store byers bydele, men i de senere år er der etableret flere nye butikker i områder til særlig pladskrævende varegrupper. Butikkerne er imidlertid af en størrelse, der betyder, at de godt kan ligge i bymidten og de færreste butikker har lager, så kunderne kan tage varerne med hjem.

Møbelbutikkerne spænder over mindre butikker med fx dyre designvarer og helt store butikker som Ikea og Ilva. Mange af butikkerne har inddraget et bredere sortiment og er mere boligindretningsbutikker end egentlige møbelbutikker. Mange møbelbutikker sælger varer, som forhandles af typisk bymidteorienterede butikker, der forhandler køkkenudstyr, porcelæn, gaveartikler m.v., og er derfor butikker, som besøges ofte og gerne som led i almindelige shoppingture.

Til forskel for møbelbutikker og køkkenbutikker er bilforhandlere og forhandlere af lystbåde og campingvogne typisk butikker med behov for store udendørs arealer, der besøges sjældent, og som ikke er ønsket i de centrale byområder. Af andre butikker, som ikke passer ind i de centrale byområder, kan nævnes havecentre med planteskole og byggemarkeder i forbindelse med tømmerhandel.

De ovenfor nævnte butikker vil typisk ikke kunne bidrage til bylivet. Og placering af sådanne butikker uden for bymidten, herunder også store enheder, vil ikke påvirke den øvrige handel i bymidten forudsat, at

butikkerne alene forhandler varer, som traditionelt hører hjemme i den pågældende butikstype. Det kan i loven præciseres, at butikkerne ikke må forhandle dagligvarer, men det kan være vanskeligt nærmere at præcisere hvilke udvalgsvarer, der må henholdsvis ikke må forhandles i de pågældende butikker.

Byggemarkederne sælger i dag mange varegrupper, som ikke er særlig pladskrævende, hvilket giver en ulige konkurrence situation i forhold til de butikker, som ikke kan placere sig uden for bymidterne. Det er imidlertid vanskeligt at styre sortimentet i de enkelte butikker. Såfremt der i forhold til placeringsmulighederne skelnes mellem almindelige byggemarkeder og store byggemarkeder med tømmerhandel kan det overvejes at fastsætte en maksimal størrelse på den andel af butikken, som svarer til et byggemarked, for herigennem at sikre en mere lige konkurrence i forhold til de ikke pladskrævende varegrupper.