

Udskriftsdato: 5. januar 2026

VEJ nr 9290 af 18/06/2010 (Gældende)

Vejledning om detailhandelsplanlægning

Ministerium: By-, Land- og Kirkeministeriet

Journalnummer: Miljømin.,
By- og Landskabsstyrelsen

Vejledning om detailhandelsplanlægning

Indledning

Planlovens bestemmelser om detailhandel ændres og tilpasses konstant, men bygger i alt væsentligt videre på de regler, der blev indført ved ændringen af planloven i 1997. Bestemmelserne er siden ændret i 2002 og senest i juni 2007, hvor kommunerne har fået den fulde kompetence til at planlægge til butiksformål inden for de rammer, som loven beskriver.

Lovens bestemmelser skal understøtte en fortsat udvikling af detailhandlen i bymidterne, i bydelscentre og lokale centre. Målet er at skabe og udvikle levende og varierede byområder og undgå en udvikling, hvor butikkerne flytter fra bymidten og ud til store butikscentre i byernes udkant, hvor afhængigheden af bil til indkøb er størst.

Samtidig understøtter udviklingen af detailhandlen i bymidterne den løbende omdannelse og fornyelse i byerne. Butikkerne bidrager til liv og aktiviteter i byen og er vigtige forudsætninger for at skabe det liv, der gør det attraktivt at opholde sig i byen. Det spiller derfor en væsentlig rolle, hvordan byerne indrettes: om butikkerne ligger samlet eller spredt, og om der er mødesteder og rammer for aktiviteter.

Planloven opererer med tre styringsmidler i detailhandelsplanlægningen:

- afgrænsning af områder til butiksformål,
- fastlæggelse af rammer for detailhandelsudbygningen i de enkelte områder, og
- fastlæggelse af den maksimale butiksstørrelse på de enkelte butikker.

Kommunerne skal således udlægge arealer til butikker, sætte rammer for hvor stort butiksareal, der må være i de enkelte butiksområder, og fastsætte størrelsen på butikkerne.

Til forskel fra de fleste andre emner, som skal behandles i kommuneplanen, fastsættes der i planloven en række krav til redegørelsen for planlægningen for butikker. Hensigten er at sikre en grundig planlægning, hvor behov for nye butiksarealer og konsekvenser af en udbygning analyseres, så borgere, erhvervsliv og offentligheden i øvrigt får indsigt i baggrunden for og de forventede konsekvenser af en ny planlægning.

Denne vejledning om planlovens detailhandelsbestemmelser indeholder en systematisk gennemgang af lovens krav baseret på lovbemærkninger, retspraksis og administrativ praksis, herunder afgørelser fra Naturklagenævnet (»Naturklagenævnet Orienterer«, NKO).

Nogle oplysninger i vejledningen er givet flere gange, fordi det er relevant at bringe dem i forbindelse med forskellige afsnit, og fordi vejledningen forventes anvendt som opslagsbog.

Sidst i vejledning findes en detailhandelsordbog med definitioner og beskrivelser af ord med relevans i forbindelse med detailhandelsplanlægning. Ordbogen har som den øvrige vejledning karakter af vejledning, og kan derfor ikke betragtes som endegyldig viden. Betydningen af de enkelte ord kan ændre sig over tid pga. samfundsudvikling og deraf følgende ændret administrativ praksis og retspraksis.

Vejledningen findes foruden på www.retsinfo.dk også på www.blst.dk i en printvenlig pdf-udgave. Pdf-udgaven af vejledningen indeholder også en stikordsfortegnelse samt link til de nævnte afgørelser fra Naturklagenævnet, andre omtalte vejledninger og de retsforskrifter, der gælder ved redaktionens slutning.

Redaktionen er afsluttet marts 2010

Planlovens bestemmelser om detailhandel

Planlægning til butiksformål, kap. 2 d

Formålet med planlovens bestemmelser om detailhandel § 5 l

§ 5 l. Planlægningen skal

- 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, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik, og
- 3) fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

I planlovens bestemmelser om detailhandel fastslås det, at arealudlæg til butiksformål som hovedregel skal placeres i den centrale del af en by eller bydel. Målet hermed er at understøtte levende og varierede bymidter, idet den centrale del af en by typisk er det traditionelle hovedcenter, hvor tilgængeligheden for alle arter af trafik er bedst.

Planloven (§§ 5 m-5 o) indeholder bestemmelser, der lægger op til et klart centerhierarki bestående af bymidter, bydelscentre i byer over 20.000 indbyggere og lokalcentre. Derudover kan der planlægges for enkeltstående butikker og områder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Aflastningsområder er som sådan ikke længere en del af centerhierarkiet. Der kan generelt ikke udlægges arealer til nye aflastningsområder, men de eksisterende aflastningsområders afgrænsning kan fastholdes men må ikke udvides.

Centerhierarkiet i henhold til planloven kan kort beskrives således:

- Bymidte (fastlægges efter en statistisk metode)
- Store bydelscentre i byer over 40.000 indbyggere (fastlægges efter en statistisk metode)
- Bydelscentre på max 5.000 m² bruttoetageareal til butikker i byer med mellem 20.000 og 40.000 indbyggere
- Lokalcentre på max 3.000 m² bruttoetageareal til butikker i alle byer.

Kommunerne fastsætter den samlede ramme til butiksformål i bymidter.

I bydelscentre i byer over 40.000 indbyggere fastsætter kommunen rammen for bydelscentret ud fra overvejelser om behovet og forholdet mellem bymidten og bydelscentre m.m. I byer mellem 20.000 – 40.000 indbyggere fastsætter kommunen rammen for bydelscentret på max. 5.000 m². I byer under 20.000 indbyggere kan der udover bymidten kun etableres lokalcentre på max 3.000 m². Kommuneplanen skal omfatte en periode på 12 år, og rammen for detailhandel skal derfor svare til forventningerne for en 12 årig periode.

Uden for den egentlige centerstruktur kan der planlægges for:

- Områder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper
- Enkeltstående butikker til lokal forsyning
- Mindre butikker i tilknytning til produktionslokaler til salg af egne produkter
- Butikker ved trafikkanlæg, forlystelser mv.

Der kan ikke udlægges nye aflastningsområder, hverken geografisk areal eller bruttoetageareal, men der kan laves planlægning for områderne inden for lovens rammer. I hovedstadsområdet og i Århus har miljøministeren dog særlige beføjelser i forhold til udpegning af eventuelle nye aflastningsområder.

Derudover indeholder planloven mulighed for et mindre omfang af detailhandel i landzone.

Bymidter, bydelscentre og deres afgrænsning § 5 m

§ 5 m. Arealer til butiksformål skal udlægges i den centrale del af en by (bymidten). I byer med 20.000 indbyggere og derover kan der udlægges arealer til butiksformål i den centrale del af en bydel (bydelscenter). Der kan kun udlægges nye aflastningsområder i hovedstadsområdet og i Århus.

Stk. 2. Bymidter og bydelscentre skal afgrænses efter en statistisk metode, der tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud og privat og

offentlig service. Miljøministeren fastsætter regler om den statistiske metode, herunder om adgangen til at fravige metoden på baggrund af et dokumenteret behov for yderligere detailhandelsarealer.

Stk. 3. Den eksisterende afgrænsning af bymidter og bydelscentre i kommuneplanerne kan opretholdes uanset stk. 2. Ændres afgrænsningen, skal dette ske i overensstemmelse med regler udstedt i medfør af stk. 2.

Stk. 4. For hovedstadsområdet fastlægger miljøministeren efter § 3, stk. 1, beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder; herunder bymidter og aflastningsområder, hvori der kan etableres store butikker, jf. § 5 q, stk. 2. I det indre storbyområde i hovedstadsområdet, jf. § 5 j, stk. 2, kan der udlægges mere end én bymidte.

Stk. 5. For Århus fastlægger miljøministeren efter § 3, stk. 1, beliggenheden af aflastningsområder, hvori der kan etableres store butikker, jf. § 5 q, stk. 2.

Med planlovens § 5 m, stk. 1, indføres en konsekvent brug af begreberne »bymidte« og »bydelscentre« som en beskrivelse af den centrale del af henholdsvis en by og en bydel. Bymidten og bydelscentre udgør sammen med lokalcentre, der betjener et lokalområde, det hierarkiske system i detailhandelsbestemmelserne.

Bymidstens udgangspunkt er typisk den historiske del af den oprindelige by. Denne er oftest karakteriseret ved, at der foruden butikker er forskellige offentlige institutioner som f.eks. kommunekontor, skole, læge, privat service og diverse kultur- og underholdningstilbud inden for indbyrdes ret korte afstande. Inden for en vis afstand fra de øvrige »service-institutioner« vil der i bymidten i de mindre byer typisk ligge en eller flere butikker, der både sælger daglig- og udvalgsvarer. I de større byer vil der være et større udbud af butikker ofte placeret omkring en hovedgade eller et butiksstrøg. Sidegaderne udgør ofte sekundære butiksstrøg. Butikkerne i bymidterne er en blanding af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, og det er i bymidterne, at de mere specialiserede og større butikker inden for dagligvarer og udvalgsvarer placerer sig. Butikkerne i bymidten medvirker til at skabe liv og mangfoldighed i byen. Særlig placering af dagligvarebutikker i eller på kanten af bymidten medvirker til at skabe en kontinuerlig strøm af kunder til bymidten. Der kan kun udlægges én bymidte i hver by.

Bydelscentre udgør et centrum i en større bydel og betjener bydelen med dagligvarer og de mest almindelige udvalgsvarer. Butiksudbuddet i bydelscentrene er ikke væsentligt forskelligt fra butiksudbuddet i byernes bymidter bortset fra, at mere specielle udvalgsvarer ofte findes i bymidten. En bydel må have en vis størrelse, før der kan udpeges et egentligt centrum for bydelen, og derfor kan der kun i de større byer udpeges bydelscentre. Kravet om en central placering i bydelen bevirker også, at der ikke kan placeres to bydelscentre umiddelbart op ad hinanden, da de så i givet fald hver især vil betjene det samme opland.

Et lokalcenter, som er det næste led i hierarkiet (omfattet af § 5 n, stk. 1, nr. 1), er et center, som først og fremmest betjener et mindre lokalområde med dagligvarer. Det kan være et lokalt center i en begrænset del af en by eller bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende. Centret kan bestå af en eller flere dagligvarebutikker evt. suppleret med mindre butikker med udvalgsvarer.

Hensigten med såvel bydels- som lokalcentre er at sprede indkøbsmulighederne for at opnå en mere bæredygtig detailhandelsstruktur med begrænsede afstande til indkøb. Hverken bydelscentre eller lokalcentre må blive så store, at de reelt udgør en konkurrent til bymidten.

Hovedreglen er fortsat, at arealer til butiksformål skal placeres i bymidten. De arealer til butiksformål, der er omfattet af bestemmelsen, er arealer til brug for detailhandelsvirksomhed, det vil sige salg til private, hvorimod egentligt engrossalg ikke er omfattet. Outlets, showrooms og lignende butikker, hvorfra der sker salg til private, betragtes som detailhandel og skal ligesom andre typer af detailhandelsbutikker placeres i bymidten eller bydelscenter/lokalcenter. Engroshandel er som udgangspunkt ikke at betragte som detailhandel, hvis der kun er salg til andre handelsdrivende, virksomheder eller professionelle håndværkere. Hvis engrosvirksomheden derimod har mere end et ubetydeligt salg af varer til private

forbrugere, er det at betragte som detailhandel og skal lokaliseres efter detailhandelsbestemmelserne. Det betyder også, at hvis kunderne i en detailhandelsbutik har direkte adgang til et tilstødende område med engrossalg, skal dette tælles med i butikkens samlede bruttoetageareal.

Et lagersalg, salg fra gammel fabriksbygning årligt indendørs jule/sommermarked eller andet, der har en permanent karakter, og som har åbent i perioder af en vis varighed hvert år, skal også behandles efter reglerne om detailhandel. Det afgørende er, om aktiviteten skaber kundestrømme mellem en sælger og en privatkunde.

Derimod vil butikker, der langt overvejende sælger serviceydelser, f.eks. frisører, skræddere, restauranter, renserier og dyreklinikker, ikke skulle placeres efter reglerne om placering af butikker. De skal derfor heller ikke medregnes ved beregning af bruttoetagearealet til butiksformål på trods af beliggenheden i bymidter, bydelscentre og lokalcentre.

I § 5 m præciseres det, hvor store byerne skal være før, der kan etableres bydelscentre. I byer med 20.000 indbyggere og derover kan der udlægges bydelscentre. I byer med mindre end 20.000 indbyggere kan der derimod ikke etableres bydelscentre, men alene lokalcentre. Byer med mindre end 20.000 indbyggere har ikke et indbyggertal, der bevirker, at der er grundlag for etablering af et bydelscenter, uden at det vil få væsentlige konsekvenser for handlen i bymidten.

Der vil være byer under 40.000 indbyggere, der i lokalplaner har udlagt arealer til butiksformål i bydelscentre eller som har udlagt lokalcentre med et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål, der rækker udover det mulige i henhold til planlovens nuværende regler. Disse centres butiksareal vil kunne opretholdes inden for de gældende lokalplaner. Det samlede areal til butiksformål i kommuneplanen, vil dog ikke kunne fastsættes til mere end lovens nuværende grænser for bydelscentre og lokalcentre, uanset rammen givet i en given lokalplan. Bydelscentre i kommuneplanen med en ramme på mere end 5.000 m² i byer på mindre end 40.000 indbyggere, må i givet fald ændres til bydelscentre på max 5.000 m² eller lokalcentre med en maksimal grænse på 3.000 m².

I hovedstadsområdet og i Århus kan der som de eneste steder i landet udlægges nye områder til butiksformål til aflastning af bymidten. Disse områder udlægges af miljøministeren i et landsplandirektiv, jf. § 5 m, stk. 4 og 5, og kan kun udlægges i områder, hvor der allerede er etableret detailhandelsbutikker.

I § 5 m, stk. 2, er det fastsat, at bymidter og bydelscentre skal afgrænses efter en statistisk metode, der tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud og privat og offentlig service. Regler om den statistiske metode, herunder om adgangen til at fravige metoden på baggrund af et dokumenteret behov for yderligere detailhandelsarealer, er fastlagt i Bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre (bekendtgørelse nr. 1093 af 11. september 2007). Metoden er nærmere beskrevet side 33.

De eksisterende afgrænsninger af bymidter og bydelscentre i kommuneplanerne kan fastholdes, men ved fremtidige udvidelser eller ændringer af afgrænsningen af bymidten og bydelscentre skal den statistiske metode anvendes og udvidelsen skal grænse direkte op til de arealer, der er resultatet af den statistiske afgrænsning jf. afsnit om afgrænsning af bymidter og bydelscentre.

Landsplandirektiver for detailhandel i Århus og hovedstadsområdet

Efter reglerne i § 5 m, stk. 5, skal miljøministeren i Århus fastlægge beliggenheden af aflastningsområder, hvori der kan planlægges for udvalgswarebutikker over 2.000 m² bruttoetageareal, jf. § 5 q, stk. 2. Landsplandirektivet trådte i kraft 1. november 2008.

Som beskrevet i § 5 m, stk. 4, skal miljøministeren med et landsplandirektiv for hovedstadsområdet fastlægge beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder, herunder aflastningsområder, hvor der kan planlægges for udvalgswarebutikker over 2.000 m² bruttoetageareal, jf. § 5 q, stk. 2. Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet trådte i kraft den 15. november 2008.

Direktiverne kan findes på: <http://www.blst.dk/Kommuneplan/Detailhandel/>

Detailhandel uden for bymidter og bydelscentre § 5 n

§ 5 n. Uden for bymidter og bydelscentre kan der

- 1) udlægges arealer til butiksformål i et lokalcenter, som alene betjener en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde el. lign.,
- 2) *placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning,*
- 3) udlægges arealer til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særlig pladskrævende varer), jf. dog § 11 e, stk. 7, og
- 4) udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Stk. 2. I 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.

Efter planlovens § 5 n kan der som en undtagelse til reglen om, at butikker skal placeres i den centrale del af en by eller en bydel, uden for disse områder placeres mindre arealer til butikker, der 1) alene skal betjene et begrænset lokalområde, f.eks. en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende eller 2) enkeltstående butikker som betjener et meget begrænset lokalområde eller 3) alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper eller 4) sælger egne produkter i tilknytning til produktionslokalerne.

Det er en forudsætning for anvendelse af § 5 n, at der er tale om begrænsede arealudlæg, der ikke må blive så store, at butikkerne reelt vil få mere end lokal effekt. Det er i alle kategorier en forudsætning, at butiksarealerne tilpasses efterspørgslen i det umiddelbare opland, hvilket kommunen skal redegøre for. Det gælder også for så vidt angår de særlig pladskrævende varegrupper, jf. § 5 n, stk. 1, nr. 3, hvor arealudlægget imidlertid vil blive forholdsmæssigt større på grund af varegruppernes karakter.

Efter § 5 n, stk. 1, nr. 1, kan der udlægges arealer til butiksformål i et lokalcenter. Lokalcentret har til formål at betjene begrænsede dele af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende.

Et lokalcenter kan f.eks. godt omfatte en hel landsby således, at butikker i princippet kan placeres hvor som helst i landsbyen, når blot det samlede butiksareal ikke overstiger 3.000 m² bruttoetageareal, som er grænsen for bruttoetagearealet til butiksformål i et lokalcenter jf. § 5 p, stk. 2.

Uden for de arealer, der i øvrigt er udlagt til butiksformål, kan etableres enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning jf. § 5 n, stk. 1, nr. 2. Enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning er butikker, der primært forhandler dagligvarer.

Udgangspunktet er, at det i kommuneplanretningslinjerne angives, hvor store de enkeltstående butikker må være i et givet område, og at rammerne for lokalplanlægning i kommuneplanen herefter angiver, inden for hvilke områder der kan ligge enkeltstående butikker samt den maksimale butiksstørrelse. Butiksstørrelsen bør tilpasses det lokale opland (se NKO nr. 259 fra januar 2003), men kan i henhold til § 5 q, stk. 3, ikke fastsættes til mere end 1000 m².

For at der reelt er tale om enkeltstående butikker, bør butikker, der etableres på baggrund af denne bestemmelse, som udgangspunkt placeres med en afstand på mindst 500 m i luftlinje fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål herunder også butikker udlagt i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler jf. § 5 n, stk. 1, nr. 4. Dette skal sikre, at der ikke opstår eller sker udvidelser af lokalcentre, bydelscentre eller aflastningsområder udover, hvad der i loven gives mulighed for, eller at der sker udvidelser af områder til særlig pladskrævende varegrupper med butikker, der forhandler dagligvarer. I

situationer hvor en fysisk barriere gør, at den reelle afstand er større for såvel biler, cyklende og gående, som f.eks. en større virksomhed, motorvej eller jernbane, der afskærer den enkeltstående butik fra et nærliggende centerområde eller andre enkeltstående butikker rent fysisk, kan kommunalbestyrelsen gøre rede for rimeligheden ved en mindre afstand (se NKO nr. 508 fra september 2009).

Hvis et by - og boligområde udvikler sig over tid kan kommunen med fordel samle butikkerne i et lokalcenter, som sammen med andre funktioner, kan være med til at skabe/understøtte et attraktivt byliv i modsætning til mere spredte butikker.

Uden for bymidten og bydelscentrene kan der efter § 5 n, stk. 1, nr. 3, placeres arealer til butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Gruppen af særlig pladskrævende er beskrevet udtømmende i loven og omhandler alene biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer samt møbler. For butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, fastsætter kommunalbestyrelsen den enkelte butiks størrelse samt placering i kommuneplanen.

Kommunerne kan planlægge for områder til særlig pladskrævende varegrupper i tilknytning til bymidter, bydelscentre, lokalcentre eller aflastningsområder. Det er dog en forudsætning, at området til butikker med særlig pladskrævende varegrupper er selvstændigt afgrænset i kommuneplanen jf. § 11 a i planloven og ikke sammenfaldende med områderne udpeget til bymidte, bydelscenter, lokalcenter eller aflastningsområde.

For møbelbutikker gælder der særlige regler. Muligheden for at etablere møbelbutikker i områder til butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er betinget af, at der er tale om en butik, der alene sælger møbler, og at der forinden i kommuneplanen er redegjort for mulighederne for placering af en butik, der alene forhandler møbler, i henholdsvis bymidten, bydelscentre eller aflastningsområder – prioriteret i den nævnte rækkefølge, jf. § 11 e, stk. 7. Naturklagenævnet har i en afgørelse af 13. marts 2008 (NKO nr. 450 fra august 2008), om blandt andet møbler, afgjort, at det er lokalplanens ordlyd, som er bestemmende for, hvad der kan etableres i forhold til gældende lovgivning. Dvs. hvis lokalplanen, som er vedtaget før nuværende detailhandelsbestemmelser blev vedtaget, konkret nævner møbler, kan kommunen umiddelbart lokalisere møbelbutikker uden en samlet redegørelse for dens lokalisering i kommuneplanen. Hvis lokalplanen derimod kun nævner, at der kan etableres særlig pladskrævende varegrupper, er det de nuværende regler som gælder. Dvs. kommunen skal først i kommuneplanen/et tillæg redegøre for, at der ikke er plads til butikken i enten bymidten, bydelscentre eller aflastningsområder, uagtet at lokalplanen blev vedtaget før de nye lovbestemmelser trådte i kraft 1. juli 2007.

Butikker, der sælger de varer, der er omfattet af bestemmelsen om butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, må ikke sælge andre varetyper. Dog kan der ses bort fra salg af ubetydelige mængder af varer, såfremt varerne har en nær tilknytning til de af bestemmelsen omfattede varer. Havecentre/planteskoler kan således foruden planter sælge andre havebrugsvarer, så som krukker, plantejord og mindre haveredskaber. Bil-, lystbåd- og campingvognsforhandlere kan f.eks. sælge midler til rengøring og vedligehold samt reservedele og tilbehør. Grus-, sten- og betonforhandlere kan sælge betonblandere og andre redskaber til brug ved behandlingen af de varer, de sælger. Møbelbutikker kan foruden møbler f.eks. sælge forskellige produkter til møbelpleje, herunder betræk og lignende til de møbler, de forhandler. Det er kommunalbestyrelsen, der skal sikre, at bestemmelsen om, at der alene må sælges pladskrævende varer, overholdes. Ifølge planlovens § 51 har kommunalbestyrelsen pligt til at påse overholdelse af planloven og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, herunder lokalplaner og byplanvedtægter. Hvis kommunalbestyrelsen bliver bekendt med et ulovligt forhold, har den pligt til at få det lovliggjort.

En undtagelse fra hovedreglen om, at der alene må sælges pladskrævende varegrupper fra butikker udlagt efter § 5 n, stk. 1, nr. 3, gælder for butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer. Efter § 5 n, stk. 2, kan der i tilknytning til butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, etableres

et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. Størrelsen af den del af butikken, der forhandler tømmer og byggematerialer, fastsættes af kommunen, som nævnt ovenfor. Størrelsen af arealet til salg af ikke pladskrævende varer kan maksimalt fastsættes til 2.000 m² jf. § 5 q, stk. 5.

Området til ikke pladskrævende varer skal uanset størrelsen planlægges som et samlet område og kan derfor ikke deles op i flere. Derimod er der ikke krav om, at de to områder skal være fysisk adskilte med f.eks. vægge. Det er en forudsætning, at den del af butikken, der indeholder tømmer og byggematerialer er væsentlig større end den del af butikken, som ikke indeholder tømmer og byggematerialer. Det er også en forudsætning, at de varer som sælges i det særlige afsnit med ikke pladskrævende varer, har en naturlig tilknytning til tømmer og byggematerialer. Som tømmer og byggematerialer omfattet af bestemmelsen om særlig pladskrævende varegrupper kan f.eks. nævnes træ-, sten-, beton-, glas- og gipsmaterialer, træbeskyttelse, søm, skruer, VVS-produkter som f.eks. rør, fittings, radiatorer, vandvarmere, produkter til bad og toilet samt værktøj som f.eks. bore- skru- og slibemaskiner, tænger og skruetrækkere. Produkter som f.eks. tovværk, elartikler, postkasser, brændeovne, tyverialarmer, paraboler og lign. skal derimod placeres i det særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.

Begrundelsen for at der i butikker, der alene forhandler tømmer eller byggematerialer, kan etableres et særligt afsnit med varer, som ikke er pladskrævende, men som har tilknytning til tømmer og byggematerialer er, at der er en så nær tilknytning mellem de to varegrupper, at det ikke vil være hensigtsmæssigt ud fra hverken en trafikal, eller bymiljømæssig synsvinkel at kræve, at det særlige afsnit med ikke pladskrævende varer skal opføres i bymidten eller de øvrige områder udlagt til butikksformål.

Efter § 5 n, stk. 1, nr. 4, kan der yderligere udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Det forudsættes, at kunder kun har adgang til butikken og ikke til værkstedet. I dette tilfælde er det alene det areal, hvor kunderne kommer, der tæller som butikksareal. Bestemmelsen sigter overvejende på butikker i erhvervsområder.

I andre tilfælde skal hele arealet inkl. produktionsarealer medregnes til butikken, det kan f.eks. være en glaspuster, der har et åbent værksted i den ene ende af butikken, hvor kunderne kan se på.

Detailhandel ved tankstationer, togstationer m.m. § 5 o

§ 5 o. I tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lign., der ligger uden for områder omfattet af § 5 m og § 5 n, kan der udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

De butikstyper, der er omfattet af bestemmelsen, har ikke tidligere været omfattet af planlovens detailhandelsbestemmelser. Butikkerne er placeret uden for den almindelige detailhandelsstruktur, hvor der er fastsat bestemmelser om placering af butikker og disses maksimale størrelse, og har typisk været behandlet som en del af det projekt, butikken var etableret i tilknytning til. Da der imidlertid er tale om detailhandelsbutikker, er det nu præciseret i loven, at denne type butikker kan etableres som hidtil, og at reglerne om placering af detailhandelsbutikker i øvrigt ikke finder anvendelse.

De butikstyper, bestemmelsen omhandler, er karakteriseret ved at være mindre butikker, hvor butikken ikke er det primære formål. Butikken skal servicere de kunder, som benytter den særlige servicefunktion, som butikken etableres i tilknytning til. Almindelige dagligvarer og udvalgsvarer, som ikke er nødvendige for kunden her og nu eller nødvendige i forbindelse med besøget af stedets primære funktion, og som ikke er direkte knyttet til stedet, er ikke omfattet af denne bestemmelse. En dagligvarebutik i tilknytning til en tankstation, der ligger på en motorvejsstrækning, er således ikke til lokalområdets daglige forsyning, men skal betjene de rejsende, som benytter vejstrækningen og tankstationens øvrige faciliteter. Heller ikke de øvrige butikstyper tjener til lokalområdets daglige forsyning, men udgør et accessorium (sekundært tilskud) til den primære funktion, hvad enten det er transport med tog eller fly, en dag i en forlystelsespark

eller en fodboldkamp. Der kan altså ikke etableres almindelige dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker ved siden af en f.eks. stadion eller en forlystelse, uden at der planlægges for disse i henhold til planlovens detailhandelsbestemmelser.

Alt efter den primære funktions karakter er det muligt at etablere flere butikker. Bl.a. til de store forlystelsesparker, badelande m.v. kan der være basis for flere mindre butikker, som alene servicerer stedets kunder, og som er sekundære i forhold til stedets primære funktion. Planlovens krav om fritliggende turistattraktioner betyder ikke, at turistattraktionen ikke må ligge i tilknytning til en by. Det betyder, at attraktionen skal fungere som en selvstændig funktion, hvor turistfunktionen, inklusive eventuelle butikker, udgør en enhed.

Der skelnes ikke mellem butikker med adgang for offentligheden og butikker, som kun har adgang for den primære funktions betalende gæster. Det har således ikke betydning, at butikkerne i f.eks. de fleste forlystelsesparker kun kan besøges, når man har betalt for at komme ind i parken. Hvis butikkerne udvikler sig til et butikscenter for lokalområdets beboere, skal der planlægges herfor i henhold til detailhandelsbestemmelserne.

De butikker, der etableres i tilknytning til de nævnte servicefunktioner, bør i omfang tilpasses kundekredsen samt det vareudbud, der er naturligt forekommende i denne type af butikker. Butikkernes størrelse skal altså afspejle den sekundære funktion, de har. Det forhold, at der ikke i loven er fastsat en maksimal butiksstørrelse skal tages som udtryk for, at butiksstørrelsen skal fastsættes i overensstemmelse med de nævnte forhold, og at der ikke bør gives mulighed for etablering af store, sekundære butikker, hvorved butikkens vareudbud reelt kommer til at udgøre servicefunktionens primære formål.

Kommunalbestyrelserne skal ikke særskilt redegøre for butikkens placering i kommuneplanens detailhandelsdel, idet butikken som hidtil vil blive beskrevet i kommuneplanen i kraft af den primære servicefunktion, som butikken udgør en del af.

Hvis det er tilfældet, at butikken bl.a. i kraft af sin størrelse vil kunne udgøre den primære funktion, skal butikken etableres efter reglerne i § 5 m og § 5 n.

Grænser for areal til butiksformål i centrene § 5 p

§ 5 p. I byer med mellem 20.000 og 40.000 indbyggere må bruttoetagearealet til butiksformål i et bydelscenter ikke overstige 5.000 m². I byer med mere end 40.000 indbyggere fastsætter kommunalbestyrelsen det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte bydelscenter.

Stk. 2. I et lokalcenter må bruttoetagearealet til butiksformål ikke overstige 3.000 m².

Stk. 3. I et aflastningsområde må bruttoetagearealet til butiksformål ikke udvides til mere end det, der fremgår af de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Arealer til butiksformål i aflastningsområder omfattet af § 5 q, stk. 2, kan uanset stk. 3 udvides til udvalgswarebutikker, der har et bruttoetageareal på mere end 2.000 m², hvis der redegøres for, at placering af butikken ikke er mulig i bymidten, jf. § 11 e, stk. 6.

Kommunerne kan som hidtil fastsætte det maksimale bruttoetageareal for bymidten i kommuneplanen.

Byer med mere end 20.000 indbyggere har et indbyggertal, der bevirker, at der er grundlag for etablering af et eller flere bydelscentre, uden at det vil få væsentlige konsekvenser for handlen i bymidten.

Bruttoetagearealet til butiksformål i nye bydelscentre i byer med mellem 20.000 og 40.000 må ikke overstige 5.000 m². Det betyder, at arealer til butiksformål i eksisterende bydelscentre i byer med mellem 20.000 og 40.000 indbyggere ikke kan udvides, hvis bruttoetagearealet allerede overstiger 5.000 m². I beregningen af bruttoetagearealet til butiksformål indgår alene de enkelte butikkers bruttoetageareal. Hvis bydelscentret udgøres af et overdækket center, skal fælles gangarealer, der ikke benyttes til detailhandel, ikke inddrages i beregningen af det samlede bydelscenters bruttoetageareal. Den maksimale grænse på 5.000 m² skal sikre, at centret ikke får en størrelse, der gør det til en væsentlig konkurrent til bymidten.

I byer med mere end 40.000 indbyggere fastsætter kommunalbestyrelsen det maksimale bruttoetageareal. Kommunalbestyrelsen skal lade bydelens størrelse indgå ved vurderingen af, hvor stort arealet til butikksformål i det enkelte bydelscenter må være og skal i den forbindelse tage hensyn til, at det er bymidten, der skal udgøre byens hovedcenter, og at bydelscentrene ikke må få et sådant omfang, at de reelt udgør en konkurrent til bymidten.

I forbindelse med redegørelsen for planens forudsætninger i § 11 e, stk. 4, nr. 1, skal der redegøres for omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål for blandt andet bydelscentrene. Omfanget af det eksisterende bruttoetageareal skal indgå i vurderingen af behovet for ny- og/eller ombygning til butikksformål i bydelscentret, jf. § 11 e, stk. 4, nr. 2, og bydelscentrets butikksareal skal herefter tilpasses indbyggertallet set i lyset af de to ovennævnte forhold.

Bruttoetagearealet til butikksformål i lokalcentre må ikke overstige 3.000 m². Ifølge § 5 q, stk. 3, må bruttoetagearealet i de enkelte butikker i et lokalcenter ikke overstige 1.000 m². Derimod er der ikke en nedre grænse for, hvor små butikkerne kan være og dermed heller ikke en grænse for, hvor mange butikker der kan etableres i et lokalcenter inden for det maksimale bruttoetageareal på 3.000 m². De butikker, der kan placeres i lokalcentrene, er til lokalområdets forsyning. Det vil primært sige dagligvarebutikker. I beregningen af bruttoetagearealet til butikksformål indgår alene de enkelte butikkers bruttoetageareal. Hvis lokalcentret er overdækket, skal fælles gangarealer, der ikke benyttes til detailhandel, således ikke inddrages i beregningen af det samlede lokalcenters bruttoetageareal. Formålet med at fastsætte en grænse for lokalcentres størrelse er at sikre, at lokalcentrene ikke kommer til at udgøre en konkurrent i forhold til bymidten.

Hvis kommunerne fastsætter bestemmelser for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper i tilknytning til en bymidte, et bydelscenter, lokalcenter eller aflastningsområde og planlægger for dem særskilt i henhold til § 5 n, stk. 1, nr. 3, skal bruttoetagearealet ikke medregnes i butikksarealet for bymidten, bydelscentret, lokalcentret eller aflastningsområdet.

Efter de tidligere gældende detailhandelsbestemmelser kunne der udlægges arealer til butikksformål uden for den centrale del af en by. Dette kunne gøres med begrundelse i, at et bevaringsværdigt bymiljø bevirker, at der ikke kan udlægges tilstrækkelige arealer inden for den centrale del af byen. Disse områder er i de regionplanretningslinjer, der er gældende pr. 1. januar 2007, blandt andet udlagt som »aflastningsområder«. Reglerne om aflastningsområder er ikke videreført med de nugældende regler. Der kan således fremover ikke udlægges nye områder til aflastning af bymidten. De eksisterende aflastningsområder kan overføres som sådanne til de kommuneplaner, kommunerne skal lave til afløsning for de gældende regionplanretningslinjer.

Efter § 5 p, stk. 3, kan de eksisterende aflastningsområder ikke udvides til mere end det bruttoetageareal, der er angivet i de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007. Det betyder, at de arealer i aflastningsområderne, der er udlagt, kan udnyttes til butikksformål, såfremt der er planlagt herfor, og reglerne for så vidt angår butiksstørrelser i øvrigt overholdes, men at arealerne, når bortses fra de situationer, der er omfattet af stk. 4, ikke kan udvides. Der kan heller ikke planlægges for en fysisk udvidelse af aflastningsområdet, selvom bruttoetagearealet fastholdes jf. dog nedenfor om udvalgswarebutikker over 2.000 m² i de 5 største byer i Danmark.

Enkelte kommuner har i tidligere kommuneplaner udlagt aflastningsområder på under 3.000 m². Disse kan videreføres men ikke udvides yderligere.

I henhold til stk. 4 gælder, at eksisterende butiksområder og aflastningsområder, hvor der kan fastsættes butiksstørrelser på mere end 2.000 m², kan udvides til brug for etablering af sådanne butikker, hvis en placering i bymidten ikke er mulig, jf. § 11 e, stk. 6. Bestemmelsen er en undtagelse til hovedreglen i stk. 3 om, at aflastningsområder ikke må udvides. I forbindelse med en undersøgelse af om placering i bymidten er mulig, skal der også foretages en undersøgelse af mulighederne for at afgrænse bymidten

anderledes, således at butikken kan placeres inden for en udvidet bymidte. Hvis placeringen viser sig umulig, kan der foretages de fornødne ændringer i den eksisterende afgrænsning af aflastningsområdet enten ved en udvidelse af byggemuligheden inden for den nuværende afgrænsning eller ved en egentlig udvidelse af området.

Eksisterende aflastningsområder bør ikke udvides indirekte ved, at der i umiddelbar nærhed etableres nye lokal- eller bydelscentre eller enkeltstående butikker. Der bør i forbindelse med disse arealudlæg tages hensyn hertil, ved at placere dem mindst 500 m i luftlinje fra eksisterende aflastningsområder.

Der kan udlægges nye aflastningsområder i Århus og i hovedstadsområdet jf. § 5 m, stk. 1, 3. pkt. Områderne kan udlægges af Miljøministeren med et landsplandirektiv.

Butiksstørrelser § 5 q, herunder store udvalgswarebutikker

§ 5 q. I bymidter, bydelscentre og aflastningsområder må der ikke fastsættes butiksstørrelser, der overstiger 3.500 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgswarebutikker, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. I bymidter i byer med mere end 40.000 indbyggere og i aflastningsområderne i hovedstadsområdet og Århus, jf. § 5 m, stk. 4 og 5, samt aflastningsområderne i Odense, Aalborg og Esbjerg, som de er afgrænset i de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007, kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med, at der hvert fjerde år udarbejdes en strategi for kommuneplanlægningen, jf. § 23 a, stk. 1, 1. pkt., træffe beslutning om at revidere kommuneplanen med henblik på at fastsætte butiksstørrelser for højst tre nye udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal i hver by, i hovedstadsområdet dog i hvert område.

Stk. 3. Butiksstørrelsen for den enkelte butik i et lokalcenter og for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning må ikke fastsættes til mere end 1.000 m² bruttoetageareal.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen fastsætter butiksstørrelsen for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, jf. § 5 n, stk. 1, nr. 3.

Stk. 5. Butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, jf. § 5 n, stk. 2, må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal.

De maksimale butiksstørrelser i bymidten og bydelscentrene er hævet med 500 m² set i forhold til de tidligere gældende detailhandelsregler, uanset om der er tale om daglig- eller udvalgsvarer. Det forventes at de nye grænser vil føre til mere fleksible løsninger, der også tager højde for de forandringer, der præger detailhandlen.

Der kan således i bymidter og i bydelscentre planlægges for dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 3.500 m² og udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 2.000 m².

Afhængigt af plangrundlaget og områdernes rummelighed er tilsvarende muligt i eksisterende aflastningsområder jf. § 5 p, stk. 3.

Efter § 5 q, stk. 2, kan der i bymidten i byer med mere end 40.000 indbyggere, i aflastningsområderne i hovedstadsområdet, Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg, planlægges for udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mere end 2.000 m², hvis der særligt redegøres for konsekvenserne af denne planlægning som beskrevet i § 11 e, stk. 5. Formålet med at loven gør det muligt, at der i bymidten i de store byer kan etableres udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal, er at tilføre disse byer en ekstra attraktion i konkurrencen med andre store byer i nabolandene. Grænsen på 40.000 indbyggere er sat for at sikre, at det alene er de store byer, der i sig selv bidrager med et stort kundegrundlag, og som i forvejen tiltrækker mange kunder fra oplandet, der får mulighed for at lave de meget store udvalgswarebutikker.

Der kan ikke planlægges for mere end 3 store butikker i hver by hvert fjerde år. Det gælder også Aarhus, Odense, Aalborg og Esbjerg, hvor de store butikker kan udlægges både i bymidten og aflastningsområderne. I hovedstadsområdet kan der dog hvert fjerde år planlægges for 3 store butikker i hvert af de områder, hvor der kan etableres store butikker. Områderne udpeges i landsplandirektiv for hovedstadsområdet.

Beslutningen om at revidere kommuneplanens retningslinjer for store udvalgswarebutikker over 2.000 m² kan alene tages i forbindelse med den strategi for kommuneplanlægningen, som kommunalbestyrelsen skal fremlægge i første halvdel af den kommunale valgperiode, jf. § 23 a, stk. 1.

Hvis arealudlægget til store udvalgswarebutikker i forbindelse med den forrige revision af kommuneplanen ikke er udnyttet, kan det samlede antal store butikker, der planlægges for, ikke overstige 3. Der kan således ikke akkumuleres planudlæg i kommuneplan eller lokalplan i et område, mens antallet af store butikker godt kan stige over årene. Et arealudlæg anses for udnyttet, når det fysiske anlægsarbejde er påbegyndt. Det antal butikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal, samt butiksstørrelsen der konkret planlægges for, skal fastsættes af kommunalbestyrelsen.

Beskrivelsen af butiksantal, størrelse og placering skal fremgå af kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser, jf. §§ 11 a, stk. 1, nr. 3, og 11 b, stk. 1, nr. 6, mens konsekvenserne af etablering af store butikker beskrives nærmere i kommuneplanredegørelsen, jf. § 11 e, stk. 5.

Baggrunden for, at der i de fem største byer inklusive hovedstadsområdet kan etableres store udvalgswarebutikker i visse nærmere definerede områder uden for bymidten, de såkaldte aflastningsområder, er dels, at det i de største byer er muligt at operere med flere store centre uden, at det forhindrer udviklingen af et varieret butikslev i bymidten, dels at der i de største byer er et marked for meget store butikker, som vanskeligt kan indpasses i bymidterne. Kommunerne skal stadig søge at lokalisere butikkerne i bymidten. Hvis kommunen ønsker at udvide et aflastningsområde til udvalgswarebutikker over 2.000 m² skal den redegøre for, hvorfor en placering i bymidten ikke er mulig jf. § 11 e, stk. 6.

Det er ikke i alle de aflastningsområder, hvor der kan planlægges for store butikker, at der er rummelighed til dem i eksisterende regionplaner. Der åbnes derfor mulighed for, at disse områder kan udvides, jf. § 5 p, stk. 4, hvis det ikke er muligt at udlægge arealer til store butikker i bymidten. Når områdernes afgrænsning eller rummelighed ændres, skal selve arealudlægget samt det maksimalt tilladte bruttoetageareal til butiksformål fremgå af kommuneplanens retningslinjer. Kommunalbestyrelsen skal endvidere beskrive de forhold, der fremgår af planlovens § 11 e, stk. 4, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 7.

Hvis der stadig er rummelighed tilbage i regionplanen er det ikke et krav, at denne bruges først, når der planlægges for udvalgswarebutikker over 2.000 m².

I lokalcentre og øvrige områder kan der fastsættes butiksstørrelser på maksimalt 1.000 m² bruttoetageareal jf. § 5 q, stk. 3.

Ifølge § 5 q, stk. 4, er det kommunalbestyrelsen, der bestemmer størrelsen på butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Da der er tale om varer, der enten i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer, vurderes det, at kommunalbestyrelsen vil være bedst til at vurdere størrelsesbehovet for den enkelte butik. Det umiddelbare opland til butikker med særlig pladskrævende varegrupper er ofte større end almindelige dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Hvis butikkerne eller varegrupperne er så store, at det umiddelbare opland er regionalt, vil et projekt kunne udløse VVM.

I henhold til § 5 q, stk. 5, må den maksimale størrelse for det særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer efter § 5 n, stk. 2, ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal. I de 2.000 m² skal medregnes varelager, opbevaringsrum og lignende for de varer, der sælges fra det særlige afsnit med varer, som ikke er pladskrævende.

Det fremgår ikke af planloven, om kommunerne kan fastsætte en minimumsstørrelse for butikker i kommuneplanen. Det vurderes dog at være muligt, hvis der kan gøres rede for en planlægningsmæssig begrundelse herfor.

Gamle lokalplaner og eksisterende butikker § 5 r

§ 5 r. Nye butikker, der etableres på baggrund af lokalplaner offentliggjort før den 1. juli 2007, og hvor der i lokalplanen ikke er angivet butiksstørrelser, må for dagligvarebutikker ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal, for udvalgswarebutikker ikke overstige 2.000 m² bruttoetageareal og for butikker til et lokalområdes forsyning ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.

Stk. 2. Lovligt bestående butikker kan uanset §§ 5 m-5 r indgå i ny planlægning.

Efter § 5 r, stk. 1, gælder, at nye butikker, der etableres på baggrund af lokalplaner offentliggjort før lovens ikrafttræden (1. juli 2007), og hvor der i lokalplanen ikke er angivet butiksstørrelser, ikke må overstige 3.500 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker i bymidter og bydelscentre og for butikker i et lokalcenter og eller enkeltstående butikker til et lokalområdes forsyning, ikke må overstige 1.000 m² bruttoetageareal.

I mange kommuner er der ældre lokalplaner, der ikke præcist angiver, hvor store butikkerne må være, og som ikke er i overensstemmelse med detailhandelsbestemmelsernes arealkrav. Både myndigheder og eventuelle investorer har siden 1997 været bekendt med reglerne om detailhandel samt de butiksstørrelser, der er angivet i loven, og har således gennem en næsten 10-årig periode kunne indrette sig herpå. Bestemmelsen har således til formål fra nu af at sikre en mere ensartet retstilstand i kommunerne.

Ifølge stk. 2 kan eksisterende lovligt bestående butikker i forbindelse med en fornyelse af plangrundlaget indskrives i lokalplaner for et givet område, selvom butikkens størrelse og placering ikke er i overensstemmelse med de gældende regler herom. Det skal i den forbindelse blot i planen anføres, at den pågældende butik opretholdes som lovligt bestående og fremover kan anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Denne regel skal sikre, at planlovens bestemmelser om butiksstørrelser ikke er til hinder for, at kommunerne kan ajourføre deres planlægning. Kommunen kan dog ikke flytte butikken til et andet sted i byen. En ejendom, der ikke har været benyttet til detailhandel de sidste 3 år, kan ikke genindskrives i en ny lokalplan jf. planlovens § 56 stk. 2. Her må kommunen planlægge for eventuel ny detailhandel i henhold til den gældende lov.

Redegørelse fra ministeren § 5 s

§ 5 s. Miljøministeren afgiver hvert fjerde år en redegørelse til et af Folketinget nedsat udvalg. Redegørelsen belyser og vurderer udviklingen i kommune- og lokalplanlægningen for detailhandelsstrukturen på baggrund af §§ 1 og 5 l-5 r.

Miljøministeren skal hvert fjerde år afgive en redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg. Redegørelsen belyser og vurderer udviklingen i lands-, kommune- og lokalplanlægningen for detailhandelsstrukturen på baggrund af planlovens formålsbestemmelser (§ 1) og målene med planlægning til butiksformål (§§ 5 l-5 r). En fireårig kadence, svarende til plankadencen i kommunerne, betyder, at der kan forventes en vis udvikling i detailhandelen og planlægningen for denne, der kan belyses og vurderes.

Beregning af butiksarealer § 5 t

§ 5 t. Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Stk. 2. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalerum/pauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

Beregning af butikkernes bruttoetageareal sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bruttoetageareal. I bygningsreglementets bestemmelser står, at kælderen ikke medregnes i etagearealet, hvis det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen. En dybtliggende kælder regnes således ikke med i etagearealet. Denne undtagelse gælder ikke ved beregning af bruttoetagearealet til butiksformål. Dvs. at kælderarealer uanset beliggenhed i forhold til det omgivende terræn skal medregnes i fuldt omfang ved beregningen af bruttoetagearealet, hvis det benyttes til detailhandel. Parkeringspladser til butikken skal ikke medregnes i bruttoetagearealet.

Hvis kælderarealet ikke skulle medregnes i bruttoetagearealet, ville lovens bestemmelser om butiksstørrelser kunne omgås ved etablering af f.eks. butikslokaler eller store lagerrum i kælderniveauet.

Efter bygningsreglementets regler skal heller ikke sikringsrum med forskriftsmæssig størrelse, der er myndighedsgodkendte, medregnes i etagearealet. Det betyder, at et selvstændigt sikringsrum til en sikringsrumspligtig butik med forskriftsmæssig størrelse for sikringsrummet ikke medregnes i bruttoetagearealet for butikken uanset, at det selvstændige sikringsrum benyttes til butiksformål. Hvis der ud over de lovpligtige sikringsrum er etableret sikringsrum, der anvendes til butiksformål, medregnes de i fuldt omfang i butikkens bruttoetageareal.

Som beskrevet i stk. 2 skal arealer til personalefaciliteter på op til 200 m² ikke medregnes i bruttoetagearealet. Ved personalefaciliteter forstås de lokaler, hvor alene personalet har adgang, og som benyttes i forbindelse med personalets pauser og personlige pleje. De lokaler, der kan fradrages i beregningen af bruttoetagearealet, er personalekantine, -toilet, -fitnessfaciliteter og -pauserum.

Arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften, indgår i beregningen af bruttoetagearealet. Dette gælder også en overdækket varegård. Som eksempler på arealer til brug for produktion af varer kan f.eks. nævnes bager-, fiske- eller slagterproduktionslokaler i en dagligvarebutik. Det er altså lokaler, der bruges i selve butiksvirksomheden og ikke i forbindelse med personalets pauser eller personlige pleje. Det samme gælder lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner til brug for rengøring og/eller behandling af varer.

Hvis en butik udlejer f.eks. deres lager eller personalefaciliteter til en anden butik indgår dette areal i opgørelsen af den butik som lejer lageret/personalefaciliteten.

Et butikscenter er en samling af flere selvstændige butikker. Det karakteristiske for et butikscenter er, at der ligger flere afgrænsede butiksenheder omkring et fælles adgangsareal, der ikke indgår i beregningen af den enkelte butiks bruttoetageareal. Fælles offentlige arealer som f.eks. gangarealer/centerstrøg, center-torv, trapper og parkeringsarealer skal altså ikke tælles med i butikkernes areal.

Hvis butikkerne i et butikscenter har fælles lagerlokaler eller andre fælles arealer, må kommunen ved hjælp af en fordelingsnøgle dele arealerne ud på de enkelte butikker. Det kan gøres f.eks. ud fra butikker-nes størrelse eller omsætning.

Planloven regulerer ikke ejerforholdene, og der er derfor ikke noget til hinder for, at en ejer kan eje flere eller alle butikker i et butikscenter.

For at kunne betegnes som butik i et butikscenter i planlovens forstand, skal hver butiksenhed afgrænses som en selvstændig butik med fast fysisk adskillelse og have direkte adgang fra enten det fri eller det fælles offentlige adgangsareal. Den enkelte butiks afgrænsning mod det fælles areal skal placeres således, at den enkelte butiks samlede salgsareal ligger inden for denne afgrænsning. Det indebærer, at kasselinjer og det areal, som kunderne anvender til betaling, pakning af varer, mv., skal placeres inden for den enkelte butiks afgrænsning og indgå ved beregningen af butikkens bruttoetageareal til butiksformål.

De enkelte butikker skal ved funktion, design og skiltning mv. fremstå og fungere som selvstændige, funktionelt og fysisk adskilte enheder, der enkeltvis kan lukkes af mod det fælles butikscenterareal. Der

må ikke være direkte fri adgang fra den ene butiks salgsareal til den anden butiks salgsareal, og de varer, som en butik forhandler, må ikke kunne medbringes og betales i en anden butik.

Kravet om fast fysisk adskillelse mellem de enkelte butikker forhindrer ikke, at indgangspartiet fra det fælles adgangsareal/centertorv/arkade åbnes helt eller delvist med skydevægge, rullegitre eller lignende konstruktioner. Det afgørende er, at butikkerne også i åbningstiden fremstår som adskilte butikker (se NKO nr. 350 fra april 2005 og NKO nr. 408 fra februar 2007).

Detailhandel i kommuneplanen

Kommuneplanens hovedstruktur

Kommuneplanen skal indeholde en hovedstruktur, som angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen jf. § 11, stk. 2, nr. 1.

Kommuneplanens hovedstruktur omfatter hele kommunens geografiske område; byzone, sommerhusområder og landzone. Hovedstrukturen afspejler de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen og er udtryk for den interesseafvejning, kommunalbestyrelsen har foretaget. Den giver et overblik over planens indhold og kan være indgangen til kommuneplanens mere detaljerede dele.

I hovedstrukturen fastlægges kommunens by- og centerstruktur. Af hovedstrukturen fremgår også de generelle retningslinjer for kommunens udvikling, planmålene for bydelene/bysamfundene og landområderne samt de væsentlige arealanvendelser.

Som udgangspunkt for fastlæggelse af retningslinjer og rammer for detailhandel fastlægges centerstrukturen i kommuneplanens hovedstruktur med angivelse af centerhierarki med bymidter, bydelscentre, lokalcentre m.v.

F.eks. vil bymidten i købstæderne ofte være hovedcenter for alle kommunens borgere, både med serviceudbud, kulturtilbud og detailhandel. Købstaden er måske af en størrelse, så der er bydelscentre, der forsyner en bydel, men som er underordnet købstadens bymidte. Derudover er der udlagt areal til butikker, der alene sælger særlig pladskrævende varegrupper. De mindre byer omkring købstaden har bymidter og lokalcentre, der kun forsyner den enkelte bys egne borgere.

Kommuneplanens hovedstruktur kan illustrere kommunens fremtidige opbygning. Det vil sige, at den giver en samlet præsentation af arealanvendelser til eksisterende og fremtidige boligområder, erhvervsområder, detailhandel, idrætsanlæg, sommerhusområder, andre rekreative områder, veje og andre trafik anlæg, områder med landskabs- og naturinteresser, landbrugsområder, skovrejsningsområder mm.

Det er almindelig praksis at ledsage hovedstrukturen med et eller flere kort, der kan give et godt overblik over de valgte hovedtræk i arealdisponeringen for hele kommunen. Et godt oversigtskort kan give overblik over sammenhænge mellem arealinteresserne i kommunen, og det kan dermed være en overskuelig indgang til planen for borgere, erhvervsliv, foreninger og myndigheder.

Kommuneplanen skal omfatte en periode på 12 år, idet dog hovedstrukturens strategiske og langsigtede overvejelser kan række længere.

Kommuneplanens retningslinjer § 11 a, stk. 1, nr. 3

§ 11 a. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for

- 3) den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte område og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, herunder også for enkeltstående butikker, jf. §§ 5 1-5 r, (uddrag af § 11 a)

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur.

Retningslinjerne skal leve op til de ovenfor beskrevne kriterier, og de skal omfatte:

- Afgrænsning af områder til butikker (bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varegrupper og eventuelle aflastningsområder).
- Det maksimale bruttoetageareal til butikker i de enkelte områder.
- Maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, herunder også for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning.

Af lovbemærkningerne til Planloven fra 1997 fremgår det, at kommunalbestyrelsen i planer kan angive, hvilke pladskrævende varegrupper, der må forhandles fra områderne. En lignende opdeling kan også foretages for andre varegrupper, hvis kommunalbestyrelsen kan finde en planlægningsmæssig begrundelse herfor. Butikker med køkkenelementer og hårde hvidevarer kan f.eks. have et andet transportbehov end tøjbutikker og dermed kræve særlige fysiske adgangsforhold for såvel kunder som leverandører.

Retningslinjerne skal som udgangspunkt behandle samtlige kommuneplankatalogets 19 emner (emnerne i § 11 a). For nogle kommuner er der retningslinjeemner nævnt i loven, som er direkte irrelevante. Det kan f.eks. være bestemmelser om arealanvendelsen i kystnærhedszonen for indlandskommuner. I så fald er det tilstrækkeligt at oplyse i redegørelsen, at bestemmelser derom er irrelevante.

Retningslinjerne udgør et grundlag for kommunens administration af planlovens landzonebestemmelser og for kommunens administration af kompetencer inden for anden lovgivning, bl.a. natur-, miljø-, bygge-, og vejlovgivningen og husdyrgodkendelsesloven. Retningslinjerne og de områdeudpegninger, de medfører, oplyser om hvilke hensyn, kommunalbestyrelsen vil lade indgå i afvejningen af en ansøgning om tilladelse eller dispensation efter lovgivningen – samtidig med at behandlingen af ansøgninger om tilladelse eller dispensation også vil foregå på baggrund af et konkret skøn, når der er pligt til at fortage et sådant efter lovgivningen. Desuden udgør retningslinjerne grundlaget for kommunens tiltag til nye aktiviteter mv.

Efter § 11, stk. 3, er det et krav, at kommuneplanen indeholder kort, der viser de afgrænsede områder, der knytter sig til kommuneplanens retningslinjer og rammer. Kortene er sammen med kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjerne og rammerne for lokalplaner bindende for kommunalbestyrelsen, som skal virke for planens gennemførelse.

I henhold til ændringslovens (Lov nr. 535 af 6. juni 2007 om ændring af lov om planlægning (Revision af detailhandelsbestemmelserne)) § 4 gælder, at der indtil der er udarbejdet kommuneplanretningslinjer for den samlede detailhandelsstruktur i kommunen efter de nugældende regler i lov om planlægning, kan der kun offentliggøres forslag til og endeligt vedtaget kommuneplantillæg samt lokalplaner for bydelscentre, lokalcentre, aflastningsområder, områder til særlig pladskrævende varer og enkeltstående butikker, der er i overensstemmelse med de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007. Dog gælder, at der i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder kan fastsættes butiksstørrelser for dagligvarebutikker på op til 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgswarebutikker på op til 2.000 m² bruttoetageareal, ligesom kommunalbestyrelsen i områder til særlig pladskrævende varer selv kan fastsætte butiksstørrelsen, jf. dog § 5 q, stk. 5.

Overgangsbestemmelserne er nærmere beskrevet på side 27, hvor også det forhold, at flere kommuner ikke har lavet detailhandelsplanlægning efter planlovsændringen i 2002, er beskrevet.

Kommuneplanens rammedel § 11 b, stk. 1 nr. 7

§ 11 b. Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til nr.

- 7) områder til butiksformål, herunder rammer for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål, for maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker og for antallet og placeringen af udvalgswarebutikker omfattet af § 5 q, stk. 2.)

Kommuneplanens rammedel skal indeholde rammer for indholdet af lokalplaner med hensyn til:

- Rammer for det maksimale bruttoetageareal
- Den maksimale butiksstørrelse for de enkelte butikker
- Antal og placering af udvalgswarebutikker omfattet af § 5 q, stk. 2.

Efter planlovens § 11, stk. 2, nr. 3, skal kommuneplanen indeholde rammer for, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen. Der er således en nøje sammenhæng mellem lokalplanlægningen og kommuneplanens rammedel: Der kan ikke lokalplanlægges for emner eller områder, der ikke er opstillet kommuneplanrammer for (se NKO nr. 324 fra juli 2004, og NKO nr. 451 fra august 2008, i sag om vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg for del af City Vest Skive Kommune).

Rammer skal fastsættes for alle de områder, hvor der forventes gennemført lokalplaner. Der er ikke pligt til at fastsætte rammer for hele kommunens område.

Rammerne skal udgøre et fyldestgørende grundlag for vurderingen af, om indholdet i en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen. Rammerne skal derfor være så præcise med hensyn til angivelse af anvendelse, bebyggelsens art og omfang mv. samt den geografiske afgrænsning, at det umiddelbart fremgår, hvilke bindende lokalplanbestemmelser, der kan fastsættes. Konsekvensen af manglende præcision i kommuneplanrammerne kan være, at lokalplaner kendes ugyldige (NKO nr. 324 fra juli 2004).

Præcise rammer er i øvrigt en forudsætning for, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod bebyggelse mv. efter lovens § 12, stk. 3.

De afgrænsede områder, der knytter sig til kommuneplanens rammer, skal vises på kort.

I § 11 b er nærmere angivet de emner, der skal behandles i rammerne, hvis den pågældende emnekreds er aktuel i kommunen, herunder detailhandel.

Ifølge § 11 b, stk. 1, nr. 7, skal der fastlægges rammer for områder til butikksformål. Der skal fastlægges rammer for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål inden for de enkelte rammeområder. Der skal derudover fastsættes rammer for de maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker. Der skal også fastlægges rammer for antallet og placeringen af store udvalgswarebutikker over 2.000 m² omfattet af § 5 q, stk. 2.

Kommuneplanens redegørelse § 11 e, stk. 4 – 7

Stk. 4. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 7, skal indeholde

- 1) en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- 2) en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål,
- 3) en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
- 4) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butikksformål, og
- 5) en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikksformål.

Stk. 5. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for etableringen af udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mere end 2.000 m², jf. § 5 q, stk. 2, skal indeholde

- 1) angivelse af målene for detailhandelsstrukturen i bymidten,
- 2) beskrivelse af, hvordan etableringen af store udvalgswarebutikker tilgodeser målene for detailhandelsstrukturen i kommunen samt af forventede konsekvenser for bymiljøet i bymidten og for bydelscentre og oplandet og

3) angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de store butikker og en beskrivelse af, hvordan parkeringsmulighederne kan indpasses i de pågældende områder.

Stk. 6. *Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder rammer for udvidelse af aflastningsområder til store butikker, jf. § 5 p, stk. 4, skal indeholde en beskrivelse af, hvorfor en placering i bymidten ikke er mulig. I beskrivelsen skal indgå en vurdering af alternative placeringsmuligheder, herunder ved udvidelse af bymidten, ved ændring af projektets størrelse og udformning og ved forskellige trafikale løsninger. I vurderingen skal indgå overvejelser om konsekvenser for detailhandelen i bymidten, tilgængeligheden for forskellige trafikarter og parkeringsmuligheder.*

Stk. 7. *Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for etablering af møbelbutikker uden for bymidten, jf. § 5 n, stk. 1, nr. 3, skal indeholde en beskrivelse af, hvorfor placering i bymidten ikke lader sig gøre. Redegørelsen skal endvidere indeholde en beskrivelse af mulighederne for placering i et bydelscenter og, hvis denne placering ikke viser sig mulig, for placering i et aflastningsområde med overskydende rummelighed og, hvis denne ikke viser sig mulig, for placering i et område udlagt til brug for særlig pladskrævende varegrupper. I beskrivelsen skal indgå en vurdering af alternative placeringsmuligheder, herunder ved udvidelse af bymidten, ved ændring af projektets størrelse og udformning og ved forskellige trafikale løsninger. I vurderingen af de alternative placeringsmuligheder skal indgå overvejelser om konsekvenser for bymiljøet og tilgængeligheden for forskellige trafikarter og parkeringsmuligheder.*

Ifølge planlovens § 11 e skal kommuneplanen ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger. Redegørelsen udgør baggrunden og begrundelsen for kommunalbestyrelsens vedtagelse af kommuneplanforslaget. Redegørelsesdelen er vigtig for borgernes, nabokommuners og andre myndigheders forståelse og fortolkning af kommuneplanen samt deres mulighed for reelt at kunne komme med kommentarer eller indsigelser. Redegørelsen vil også efter den endelige vedtagelse være en vigtig kilde til forståelse og fortolkning af kommuneplanen.

De forudsætninger, der skal angives i redegørelsen, er:

Planens forhold til sektorlovgivning og den overordnede planlægning mv. (landsplandirektiver, herunder retningslinjerne i »Regionplan 2005« indtil de ophæves, og den regionale udviklingsplan).

Planens forhold til kommunalbestyrelsens strategi for udviklingen i kommunen samt oplysninger om den målsætningsdiskussion, der har været ført i forbindelse med planlægningsarbejdet, og en begrundelse for de trufne valg.

Oplysninger om befolknings- og erhvervsstruktur, landskabs- og bebyggelsesforhold, mål for befolknings- og erhvervsudvikling, den kommunale sektorplanlægning, kommunens økonomiske planlægning – herunder den planlagte tidsfølge for investeringer i bygge- og bymodning – samt byfornyelse.

Oplysninger om den hidtil førte planlægning.

Oplysning om de dele af »Regionplan 2005«, som kommunalbestyrelsen ønsker ophævet som følge af kommuneplanen, herunder en begrundelse for ønsket om ophævelse.

Redegørelsen skal ledsage kommuneplanen eller kommuneplantillægget. Det betyder, at den skal fremlægges for kommunalbestyrelsen og for offentligheden.

For den del af kommuneplanen, der indeholder bestemmelser om detailhandel, fastlægger planloven en række krav til, hvad der skal redegøres for i § 11 e, stk. 4 – 7.

§ 11 e, stk. 4, angiver kravene til redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder rammer for forsyningen med butikker – krav til redegørelse for den almindelige detailhandelsplanlægning.

I henhold til § 11 e, stk. 4, nr. 1, skal denne del af redegørelsen indeholde en vurdering af det eksisterende butiksareal i de enkelte områder til butikker fordelt på butikstyper og deres omsætning samt en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse til butiksformål. Der skal ske en vurdering af det eksisterende

bruttoetageareal til butikker over de enkelte byer. Vurderingen skal omfatte dels de bestående butikker dels gældende lokalplaner m.v. Ved vurdering af eksisterende lokalplaner m.v., skal der tages hensyn til disses udnyttelse og udnyttelsesmuligheder. Vurderingen skal foretages ud fra de enkelte byer og bydele. Der skal således f.eks. skelnes mellem den centrale del af en by og som minimum de omliggende dele af byen. For lidt større byer bør vurderingen for det omliggende område opdeles på delområder. Ved hovedbutikstyper tænkes som udgangspunkt på butikker til dagligvarer og butikker til udvalgsvarer samt salg af særlig pladskrævende varegrupper.

Efter § 11 e, stk. 4, nr. 2, skal der foretages en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål. Vurderingen skal danne grundlag for kommunens vurdering af det maksimale bruttoetageareal til butikksformål for det enkelte område og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder herunder også for enkeltstående butikker.

Efter § 11 e, stk. 4, nr. 3, skal redegørelsen indeholde en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen i kommunen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer. Vurderingen skal foretages på baggrund af kommunens vurdering af, hvordan detailhandelsstrukturen skal udvikles i kommunen under hensyn til lovens principper om et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i større byer, om god trafik tilgængelighed for alle trafikarter og om udlæg af arealer til butikksformål i de centrale dele af byer m.v. jf. §§ 5 l og m i planloven. Med udgangspunkt i målsætningen skal det overvejes, hvordan oplandet skal betjenes. Dette må sammenholdes med overvejelser om befolkningsudvikling og detailhandelsefterspørgsel samt oplysninger om de eksisterende arealer til butikksformål.

Efter § 11 e, stk. 4, nr. 4 skal redegørelsen indeholde oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan planforslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butikksformål. Kommunen skal redegøre for, hvordan kommuneplanen fremmer lovens hovedprincipper, og der skal særskilt redegøres for overvejelser om nødvendigheden af eventuelle fravigelser fra § 5 m jf. undtagelserne i § 5 n. Dvs. kommunerne skal redegøre for afvigelser fra lovens hovedformål om, at detailhandel skal lokaliseres i den centrale del af en by eller bydel.

Efter § 11 e, stk. 4, nr. 5 skal redegørelsen også indeholde oplysning om tilgængeligheden for forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikksformål.

For de kommuner, der efter § 5 q, stk. 2, kan udlægge store udvalgswarebutikker (over 2.000 m²) er der særlige krav til redegørelsen efter § 11 e, stk. 5.

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for etableringen af de store udvalgswarebutikker skal indeholde en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen i bymidten og en beskrivelse af, hvordan etableringen af store udvalgswarebutikker tilgodeser målene for detailhandelsstrukturen i kommunen samt af forventede konsekvenser for bymiljøet i bymidten og for bydelscentrene og oplandet. Derudover skal den indeholde en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de store butikker og en beskrivelse af, hvordan parkeringsmulighederne kan indpasses i de pågældende områder.

Efter § 11 e, stk. 6, skal redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder rammer for udvidelse af aflastningsområder til store butikker, jf. § 5 p, stk. 4, indeholde en beskrivelse af, hvorfor en placering i bymidten ikke er mulig. I beskrivelsen skal indgå en vurdering af alternative placeringsmuligheder, herunder ved udvidelse af bymidten, ved ændring af projektets størrelse og udformning og ved forskellige trafikale løsninger. I vurderingen skal også indgå overvejelser om konsekvenser for detailhandelen i bymidten, tilgængeligheden for forskellige trafikarter og parkeringsmuligheder.

Hvis kommuneplanen indeholder rammer for etablering af møbelbutikker uden for bymidten (se § 5 n, stk. 1, nr. 3), skal redegørelsen ifølge § 11 e, stk. 7, indeholde en beskrivelse af, hvorfor placering i

bymidten ikke lader sig gøre. Redegørelsen skal endvidere indeholde en beskrivelse af mulighederne for placering i et bydelscenter og, hvis denne placering ikke viser sig mulig, for placering i et aflastningsområde med overskydende rummelighed og, hvis denne heller ikke viser sig mulig, for placering i et område udlagt til brug for særlig pladskrævende varegrupper. I beskrivelsen skal indgå en vurdering af alternative placeringsmuligheder, herunder ved udvidelse af bymidten, ved ændring af projektets størrelse og udformning og ved forskellige trafikale løsninger. I vurderingen af de alternative placeringsmuligheder skal indgå overvejelser om konsekvenser for bymiljøet og tilgængeligheden for forskellige trafikarter og parkeringsmuligheder.

De formelle krav til redegørelsesdelen i planloven kan ikke fraviges. Det er kommunernes ansvar, at redegørelserne er fyldestgørende i forbindelse med kommuneplanlægningen over for borgerne og offentligheden.

Lokalplanlægning for områder med detailhandel

Lokalplaner § 15, stk. 8

Stk. 8. En lokalplan, der giver mulighed for etablering af butikker, skal indeholde bestemmelser om det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker og det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål.

Efter § 15 skal en lokalplan indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Af § 15, stk. 2, fremgår en udtømmende liste over, hvad der i en lokalplan kan optages bestemmelser om. Lokalplaner kan f.eks. indeholde bestemmelser om lokalplanområdets anvendelse og anvendelse af de enkelte bygninger f.eks. til detailhandel.

Anvendelsen kan præciseres inden for, hvad der kan forklares med en planlægningsmæssig begrundelse. Der vil f.eks. kunne argumenteres for en indskrænkning af særlig pladskrævende varegrupper til i et konkret lokalplanområde kun at omfatte biler, lystbåde og campingvogne, med begrundelse i en placering med gode tilkørselsforhold og mulighed for opførelse af store bygningsvolumener uden en negativ påvirkning af bymiljøet.

En lokalplan, der giver mulighed for etablering af butikker, skal indeholde bestemmelser om det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker og det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål, som det er beskrevet i § 15, stk. 8.

Lokalplanens redegørelse § 16, stk. 6

Stk. 6. I redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, skal der gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse for, hvordan planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området jf. § 13, stk. 1. For detailhandel udarbejder miljøministeren landsplandirektiver for Århus og hovedstadsområdet jf. § 5 m, stk. 4 og 5, og kan herudover udarbejde landsplandirektiver til varetægelse af landsplanmæssige interesser efter § 3. Herudover skal kommunerne, indtil de har udarbejdet de samlede kommuneplanretningslinjer efter overgangsbestemmelserne i § 4, forholde sig til de gældende regionplanretningslinjer.

Baggrunden for kravet om en redegørelse for lokalplanens sammenhæng med kommuneplanen og den øvrige planlægning er, at offentligheden og andre myndigheder skal have mulighed for at vurdere planforslaget og se, om deres interesser er varetaget, uden at de skal foretage omfattende undersøgelser eller indhente supplerende oplysninger.

Redegørelsen bør indeholde en beskrivelse af såvel den eksisterende som den planlagte arealanvendelse inden for lokalplanområdet og de tilgrænsende arealer, som forslaget har miljø- og planmæssige konsekvenser for.

Når redegørelsen beskriver de overvejelser og begrundelser, der ligger til grund for lokalplanens bestemmelser – for de valg der er truffet – har man dermed formuleret den planlægningsmæssige begrundelse. Dermed har man et godt grundlag for den senere administration.

§ 16 indeholder kravene til en lokalplans redegørelse, og § 16, stk. 6, indeholder kravene til redegørelsen for de lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker. I disse planer skal der gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Overgangsordning

I henhold til lov nr. 535 af 6. juni 2007 om ændring af lov om planlægning (revision af detailhandelsbestemmelserne) gælder følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser.

§ 4

Stk. 1. Indtil der er udarbejdet kommuneplanretningslinjer for den samlede detailhandelsstruktur i kommunen efter reglerne i lov om planlægning som ændret ved denne lov, kan der kun offentliggøres forslag til og endeligt vedtages kommuneplantillæg samt lokalplaner for bydelscentre, lokalcentre, aflastningsområder, områder til særlig pladskrævende varer og enkeltstående butikker, der er i overensstemmelse med de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007.

Stk. 2. Uanset stk. 1 kan der i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder fastsættes butiksstørrelser for dagligvarebutikker på op til 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgvarebutikker på op til 2.000 m² bruttoetageareal, ligesom kommunalbestyrelsen i områder til særlig pladskrævende varer selv kan fastsætte butiksstørrelsen, jf. dog § 5 q, stk. 5, i lov om planlægning som indsat ved denne lovs § 1, nr. 2.

Overgangsordningen skal sikre, at der ikke kommune- og lokalplanlægges for butikker og butiksområder, der ikke er i overensstemmelse med lovens bestemmelser herom, i tidsrummet mellem lovens ikrafttræden og udarbejdelsen af nye kommuneplanretningslinjer for den samlede detailhandelsstruktur. Da de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007, opretholdes med samme retsvirkning som et landsplandirektiv, kan de danne grundlag for yderligere planlægning, når det, der planlægges for, kan rummes inden for reglerne som ændret ved denne lov. Dvs. i byer mellem 20.000 – 40.000 indbyggere kan der ikke planlægges for bydelscentre på over 5.000 m² og i byer under 20.000 indbyggere kan der kun planlægges for centre på op til 3.000 m², selvom regionplanretningslinjerne ellers har fastsat en højere ramme. Der kan heller ikke planlægges for butikker, der er større end de butiksstørrelser, der foreslås fastsat i medfør af loven. Dvs. 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgvarebutikker.

I henhold til stk. 1 kan kommunerne ikke planlægge for nye bydelscentre, lokalcentre, aflastningsområder og områder til særlig pladskrævende butikker, før de har udarbejdet kommuneplanretningslinjer for den samlede detailhandelsstruktur i kommunen, med mindre det er i overensstemmelse med de gældende regionplanretningslinjer,

Kommuner, som endnu ikke har udarbejdet samlede kommuneplanrammer efter lovændringerne i 2002, kan kun planlægge for butikker og butiksareal i overensstemmelse med retningslinjerne i Regionplan 2001. Efter lovændringerne i 2002 overtog kommunalbestyrelserne ansvaret for at fastlægge detailhandelsstrukturen i kommunerne. I overgangsbestemmelserne i loven fra 2002 er det fastlagt, at indtil kommunerne har fastsat kommuneplanrammer for den samlede detailhandelsstruktur i kommuneplanen, kan de kun benytte de retningslinjer om centrale byområder, bydelscentre og aflastningsområder, herunder afgrænsning af centerområderne, der er tilvejebragt i regionplanmyndighedernes Regionplan 2001, som grundlag for kommune – og lokalplanlægningen, jf. § 5 i lov nr. 383 af 6. juni 2002.

I henhold til stk. 2 kan kommunerne uanset gældende regionplanretningslinjer om butiksstørrelser se bort fra disse i det omfang, de er lavere end de butiksstørrelser, der er fastsat i medfør af loven. Kommunerne kan altså fastsætte regler i kommuneplantillæg og lokalplaner for butiksstørrelse, der er i overensstemmelse med lovens nye regler for maximale butiksstørrelse på op til 3.500 m² for dagligvarebutikker, 2.000 m² for udvalgswarebutikker og for butikker som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, hvor kommunalbestyrelsen fastsætter den maximale butiksstørrelse. Kommunerne kan også selv fastsætte antallet af butikker uanset antallet i gældende regionplanretningslinjer.

Kommuneplanen kan ikke vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, før miljøministeren har ændret eller ophævet retningslinjerne for den pågældende kommunes vedkommende.

Lokalplaner for butikker med særlig pladskrævende varegrupper

Planloven indeholder bestemmelser for særlig pladskrævende varegrupper, som kan lokaliseres uden for centerstrukturen i f.eks. erhvervsområder. Siden begrebet blev indført i 1997 og til i dag har bestemmelsen indeholdt forskellige definitioner på særlig pladskrævende varegrupper. Mellem 1997 – 2002 fremgik det af planloven, at varegrupper som f.eks. tømmer, større bygningsmaterialer og biler var særligt pladskrævende. Mellem 2002 – 2007 blev gruppen defineret som f.eks. biler, tømmer, byggematerialer, planter, havebrugsvare, møbler og køkkenelementer. Efter 2007 blev varegrupperne defineret udtømmende i planloven som biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten, betonvarer samt møbler jf. dog § 11 e, stk. 7.

Lovbemærkningerne til lovændringerne i 1997 fastslår, at varegrupper som fødevarer, tøj, legetøj, babyudstyr, tv/radio, edb, foto, hårde hvidevarer, møbler, tæpper og boligudstyr ikke er særlig pladskrævende. Lovbemærkningerne til lovændringen i 1997 fastslår ligeledes, at bestemmelsen ikke omfatter store butikker med mange varer og heller ikke butikker, der både forhandler pladskrævende varer og ikke - pladskrævende varer. Bestemmelsen fastslår altså, at det er butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Disse bemærkninger fremstår i dag uændrede, på nær dog møbler, som under særlige forudsætninger fortsat kan etableres som pladskrævende varegruppe.

Ovenstående har konsekvenser for nye butiksetableringer og ved ny udlejning af lovligt etablerede butikker, som sker med afsæt i lokalplaner fra før 2007, der er udlagt til områder med butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Nye butiksetableringer og ny udlejning af lovligt etablerede butikker med afsæt i:

- gl. lokalplan fra efter 1997 uden specifik definition. Dvs. hvis der i lokalplanens bindende bestemmelser kun er nævnt, at der kan ligge særlig pladskrævende varegrupper – er det lovens nuværende definition der gælder (se NKO nr. 450 og NKN – afgørelse af 1. oktober 2009 i sagen NKN-33-03301). Dvs. hvis der bygges en ny butik, eller der udlejes til en ny butik i ejendommen, kan der kun bygges eller etableres en ny butik, som sælger varer efter planlovens definition efter 2007.

Nye butiksetableringer og ny udlejning i ejendomme med lovligt etablerede butikker med afsæt i:

- lokalplan fra efter 1997 med en specifik definition, hvor varegrupperne er udtrykkeligt nævnt.. Dvs. hvis der i lokalplanen er nævnt de varegrupper, som var gældende efter de tidligere regler fra perioderne mellem 1997 – 2002 og 2002.- 2007. Her gælder lokalplanens definition (se NKN–afgørelse af 7. juli 2009 i sagen NKN–33-02421). Dvs. hvis en butik med køkkenelementer og møbler lukker eller en ny butik ønskes opført, og lokalplanen er vedtaget mellem 2002 og 2007 samt, at der i lokalplanen er anført specifikt, at der kan være køkkenelementer og møbler, kan der fortsat etableres og nyudlejes butikker med salg af f.eks. møbler og køkkenelementer efter 2007.

Ældre lokalplaner fra før 1997

Nye butiksetableringer og ny udlejning i ejendomme med lovligt etablerede butikker med afsæt i:

- gl. lokalplan fra før 1997 for butikker med bred definition. Dvs. der i henhold til lokalplanen kan etableres butikker. Dette betyder, at der kan lokaliseres butikker med hvilken som helst dagligvare og udvalgsvarer i henhold til lokalplanens bestemmelser. Lovligt etablerede butikker kan erstattes af en hvilken som helst anden butik. For butiksstørrelser gælder dog § 5 r.

Hvis der ikke er angivet maksimal butiksstørrelse er det således lovens nuværende butiksstørrelser, som er gældende jf. § 5 r. Store butikker vil kunne kræve en VVM- tilladelse, hvis de har regionale konsekvenser.

Forretningsvirksomhed

I flere ældre lokalplaner er der i f.eks. erhvervsområder givet mulighed for at drive forretningsvirksomhed i tilknytning til anden erhvervsvirksomhed. At der i en lokalplanbestemmelse er tilføjet, at der kan drives forretningsvirksomhed i tilknytning til f.eks. en lagervirksomhed indebærer ikke, at området kan anses for udlagt til detailhandelsbutikker (se afgørelse af 4. november 2008 fra Naturklagenævnet i sag om etablering af detailhandel i et erhvervsområde – NKN – 33-02064). Den konkrete afgørelse må kommunalbestyrelsen dog vurdere ud fra lokalplanens konkrete ordlyd og formålsbestemmelser. En afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet.

Afgrænsning af bymidter og bydelscentre

Bymidter og bydelscentre afgrænses efter en statistisk metode, der tager udgangspunkt i tilstedeværelsen af en række byfunktioner. Det er miljøministeren som i henhold til § 5 m, stk. 2, fastsætter reglerne om den statistiske metode. Reglerne er fastsat i bekendtgørelse nr. 1093 af 11. september 2007 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre.

Den statistiske metode tager udgangspunkt i det, der er karakteristisk for bymidter og bydelscentre; at der i områderne er stor mangfoldighed i de kunde- og publikumsorienterede funktioner, og at de forskellige funktioner rent fysisk er placeret tæt på hinanden. Det er altså ikke kun detailhandel, som er afgørende for mangfoldigheden, men også funktioner som f.eks. hoteller, restauranter, stationer, banker, forretningsservice, kulturtilbud, sundhedsvæsen, offentlig administration mv.

Bekendtgørelsen er et redskab, som kommunalbestyrelsen skal benytte, og som kan hjælpe med at identificere de områder i byen, hvor bymidte- og bydelscenterfunktioner findes og dermed styrke bymidten/bydelscentre i kommunen.

Afgrænsning af bymidter og bydelscentre

§ 1. Den gældende afgrænsning af bymidter og bydelscentre i en kommuneplan kan opretholdes.

Stk. 2. Ændringer af den afgrænsning af bymidter og bydelscentre, der har et samlet bruttoetageareal til butikksformål på mere end 5.000 m², der fremgår af kommuneplanen, skal ske i overensstemmelse med den statistiske afgrænsning, der fremkommer ved anvendelse af den metode, der fremgår af bilag 1.

Stk. 3. Bymidten henholdsvis bydelscentrets afgrænsning kan dog udvides udover den statistiske afgrænsning ved at inddrage arealer, som grænser op hertil, hvis kommunalbestyrelsen har redegjort herfor, jf. § 2.

Stk. 4. Ved planlægning for nye byer eller bydele finder stk. 2 ikke anvendelse.

Efter § 1, stk. 1, kan kommunalbestyrelserne fastholde de eksisterende gældende afgrænsninger af bymidter og bydelscentre i kommuneplanerne. Der er således ikke noget af den gamle afgrænsede bymidte, som nødvendigvis skal tages ud efter, at kommunerne har benyttet den statiske metode til ny afgrænsning af bymidten i kommuneplanen. Det kan dog være oplagt at revidere afgrænsningen på baggrund af den statistiske metode, f.eks. i tilfælde hvor bymidtefunktionerne flytter sig, så en udvidelse i udviklingsretningen følges af en reduktion i den del af byen, hvor funktionerne er forsvundet.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 1, stk. 2, umiddelbart kommuneplanlægge for en udvidelse af afgrænsningen af bymidten/bydelscenter inden for områderne, hvor den statistiske metode laver en afgrænsning. Dvs. hvor den statistiske afgrænsning dækker et større areal end den bymidte/bydelscenter, kommunen allerede har aftegnet i kommuneplanen. Der skal dog stadig redegøres for udvidelsen i henhold til kravene til kommuneplanens redegørelse i § 11 e, stk. 4 – 7.

I henhold til bekendtgørelsen skal kommunerne ikke benytte den statistiske metode ved udvidelse af bymidter/bydelscentre, der har et samlet bruttoetageareal til butiksførmål på under 5.000 m². Kommunalbestyrelsen kan i dette tilfælde ændre afgrænsningen af bymidten/bydelscenter, selvom den statistiske afgrænsning ikke slår ud. Kommunalbestyrelsen skal redegøre for den nye afgrænsning og bruttoetagearealet til butiksførmål jf. § 11 e, stk. 4.

Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at ændre afgrænsningen og samtidig udvide bruttoetagearealet for butikkerne i en bymidte/bydelscenter fra under 5.000 m² til over 5.000 m², skal den statistiske metode heller ikke benyttes. Det er dog en forudsætning, at bruttoetagearealet og afgrænsningen er tilpasset byen/bydelen. Kommunalbestyrelsen skal redegøre for udvidelsen efter § 11 e, stk. 4.

Ved efterfølgende nye udvidelser skal den statistiske metode herefter benyttes, da bymidten/bydelscenter nu er over 5.000 m². Kommunalbestyrelsen skal redegøre for den nye afgrænsning jf. § 11 e, stk. 4.

Kommunen kan dog stadig øge bruttoetagearealet, selvom den statistiske afgrænsning ikke slår ud. Her kan kommunen gøre det inden for eksisterende afgrænsning i kommuneplanen.

Redegørelseskravene for en udvidelse af bymidten/bydelscenter inden for den statistiske afgrænsning er ikke anderledes end de krav, som kommunerne hidtil har benyttet efter de gældende regler. Dvs. efter reglerne i §§ 5 l og 5 m i planloven. Kommunen kan ikke bare udlægge alt areal inden for den statistiske afgrænsning. Udlægget skal være sammenhængende med den eksisterende bymidte/bydelscenter og være resultat af et opgjort behov i kommunen i henhold til planlovens § 11 e, stk. 4.

En bygherre eller grundejer har ikke noget juridisk krav på, at en kommune skal udvide eller etablere bymidte/bydelscenter i kommuneplanen ud til den statistiske afgrænsning, hvis kommunen ikke ønsker det. Om kommunen vil udvide eller etablere bymidte/bydelscenter er under alle omstændigheder et spørgsmål som kommunalbestyrelsen skal tage konkret stilling til i kommuneplanen.

Efter § 1, stk. 3, kan kommunen udvide bymidten/bydelscentre ud over den statistiske afgrænsning, men kun med nye arealer der grænser direkte op til den statistiske afgrænsning. Dvs. kommunalbestyrelsen kan ikke udvide bymidten/bydelscentre med arealer uden for den statistiske afgrænsning, der ikke støder op hertil. Kommunerne kan heller ikke udvide med arealer, der, som en lang tunge, rækker fra bymidten/bydelscentret og langt udover det, som reelt er bymidten/bydelscentret. Dette er for at undgå en todelt og usammenhængende bymidte og fordi målet er, at udvidelsen skal være med til at styrke den eksisterende bymidte/bydelscenter. Over længere tid (flere kommuneplanprocesser) kan en bymidte/bydelscenter dog godt udvikle sig ud over et større område. Det afgørende er, at udvidelsen sker successivt, og at udvidelsen sker der, hvor den statistiske afgrænsning slår ud. Når et nyt inddraget område er omdannet til bymidte/bydelscenterfunktioner og den statistiske afgrænsning slår ud, kan kommunen fortsætte udviklingen i denne retning, hvis det er ønsket. Nye arealer til bymidter og bydelscentre skal dog stadig udlægges i den centrale del af en by eller bydel jf. § 5 m.

I henhold til § 1, stk. 4, kan kommunen planlægge for detailhandel i et helt nyt byområde eller ved omdannelse af et ældre erhvervs- eller havneområde til boliger uden at benytte den statistiske metode, idet der ofte ikke i forvejen findes detailhandel eller andre bymidte/bydelscenterfunktioner i områderne. Kommunen kan her selv planlægge og aftegne en bymidte/bydelscenter i kommuneplanen i det nye byområde, også selvom kommunen planlægger for en bymidte/bydelscenter, der er større end 5.000 m². Det er dog kun byer, som er over 40.000 indbyggere, at bydelscentre kan være over 5.000 m². (I hovedstadsområdet er det miljøministeren, der fastsætter regler for udpegning af bymidter og bydelscentre). Kommunen skal

i disse tilfælde benytte de almindelige regler for planlægning til detailhandel. Dvs. arealer til butiksformål skal udlægges i det som planlægges som den centrale del af byen eller bydelen jf. planlovens §§ 5 l og 5 m, og der skal planlægges for detailhandelen i den nye by eller bydel, som del af kommunens generelle struktur og detailhandelsstrukturen jf. planlovens §§ 11 a, 11 b og 11 e. Dvs. nye udlæg af detailhandel skal ske i forhold til den planlagte by/bydel og det forventede indbyggertal.

I henhold til de almindelige bemærkninger i planloven, kan hver by kun have én bymidte (på nær i hovedstadsområdet, hvor miljøministeren i et landsplandirektiv har fastlagt beliggenheden af bymidterne). Nogle byer har fra tidligere planlægning i kommuneplanen udlagt flere bymidter/bymidteområder, som ikke hænger sammen rent fysisk, men hvor de betegnes som ligestillede bymidter. Kommunen kan ved kommuneplanrevisioner beholde de eksisterende afgrænsninger af de adskilte bymidter. Ved ændringer af afgrænsningen må kommunerne dog træffe et valg om, hvilket område som fremover skal være bymidten. Kommunen skal her benytte planlovens § 5 m.

Redegørelseskrav

§ 2. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder bestemmelser om en ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentre udover den statistiske afgrænsning, skal indeholde

- 1) en vurdering af og begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentret,
- 2) en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscentret og en begrundelse for, hvorfor det eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelscentret,
- 3) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og
- 4) en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscentret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

For at sikre en dynamisk udvikling af bymidten kan kommunalbestyrelserne i kommuneplanen argumentere for at inddrage nye områder uden for den statistisk begrundede afgrænsning. Det kan f.eks. være ved inddragelse af områder, der i kommuneplanen er udpeget som byomdannelsesområder. Eventuelle udvidelser sker indefra og ud, og udvidelsen skal være begrundet i et opgjort behov for yderligere detailhandelsarealer, herunder til betjening af eventuelle nye byområder i forbindelse med en byomdannelse. De nye områder, der ønskes inddraget i bymidte/bydelscenter, skal grænse op til den statistiske afgrænsning.

Redegørelseskravene til § 2, nr. 1, 2, 3 og 4, i bekendtgørelsen er ikke væsentligt forskelligt for de krav, kommunerne hidtil har skullet opfylde, når de har skullet udvide bymidten og planlægge for detailhandel i henhold til planlovens § 11 e, stk. 4, nr. 1, 2, 3, 4 og 5, – dog skal det nu ske i forlængelse af den statistiske afgrænsning.

Mange danske byer er opbygget rent fysisk og historisk omkring f.eks. en kirke, sø, å, togstation, park eller slot. Disse fysiske forhold gør, at den statistiske afgrænsning bliver gennemskåret på en sådan måde, at der er mere end 25 meter mellem bymidte/bydelscenterfunktionerne, som ellers er minimumafstanden for, at en bymidte/bydelscenter får en afgrænsning ved hjælp af den statistiske metode. I disse områder kan kommunerne aftegne en samlet bymidte/bydelscenter hen over kirken, søen, åen, osv. så bymidten i kommuneplanen fremstår som en bymidte. Det er naturligvis en forudsætning, at områderne i forvejen reelt set har en funktion som en samlet bymidte/bydelscenter, og at den statistiske afgrænsning slår ud på begge sider af den fysiske barriere.

Efter § 2, nr. 1, skal kommunen ved planlægning vurdere behovet for nyt udlæg til butiksformål ud over den statistiske afgrænsning under hensyntagen til §§ 5 l og 5 m i planloven. Det kan være, at nye boligområder i byen gør, at der er behov for mere detailhandel i enten bymidten eller bydelscentret, eller

at kommunen har et behov for at styrke detailhandelen i en by/bydel i kommunen så en decentral struktur opretholdes.

Kommunen skal efter § 2, nr. 2, vurdere forskellige områder, som kan og ønskes inddraget i bymidten eller et bydelscenter. Det kan være, at omlægninger af veje eller andet gør, at nogle nye områder ligger bedre i forhold til trafik, især den gående, cyklende og kollektive trafik. Det afgørende er, at de nye områder styrker det eksisterende handelscenter. Det kan også være et nedlagt erhvervsområde eller havneområde, som ligger uudnyttet hen og som ønskes inddraget i bymidten til bymidtefunktioner. F.eks. vil inddragelse af et havneområde være med til at skabe nyt liv i forhold til bymidten/bydelscenter, da havneområdets rekreative attraktion vil tiltrække handlende. Det kan også være opførelsen af et nyt kulturhus, bibliotek eller museum på en gammel erhvervsgrund, der kan være med til at øge attraktionen af bymidten/bydelscenter. Området behøver altså ikke nødvendigvis kun at skulle inddrages til detailhandel. Men det skal styrke bymidten/bydelscentrets - inklusive detailhandelen - funktion som helhed.

I henhold til § 2, nr. 3, skal kommune oplyse om, hvordan planlægningen af bymidten/bydelscentret inklusive de nye områder uden for den statistiske afgrænsning tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur i henhold til planlovens § 11 e, stk. 4, herunder hvilket opland butikkerne i de udlagte områder forventes at betjene. Kommunen skal redegøre for, hvordan nye udlæg er med til at opfylde lovens krav om en decentral detailhandelsstruktur, og hvorfor de nye udlæg er nødvendige for at opretholde dette. Det kan f.eks. være, at nye udlæg er nødvendige pga. udlæg af nye boligområder, eller at nye udlæg er med til at understøtte tilgængeligheden især for den gående, cyklende og kollektive trafik.

I henhold til § 2, nr. 4, skal kommunalbestyrelsen redegøre for udvidelsens betydning for bymiljøet, herunder den blandede arealanvendelse, den arkitektoniske kulturarv, friarealer, trafikforhold mv.

Som del af redegørelsen for udvidelser ud over den statiske afgrænsning kan kommunerne også foretage mindre tekniske justeringer, hvis der redegøres for, at området ligger umiddelbart op ad den statiske afgrænsning, og det er åbenlyst, at området reelt er en del af bymidten (f.eks. at et mindre hjørne af en matrikel stikker uden for den statistiske afgrænsning eller, at den statistiske afgrænsning kun mangler et mindre hjørne for at nå op til en vej, sø, kirke eller andet, men som ellers helt naturligt afgrænser bymidten).

Statistisk metode til afgrænsning af bymidter

Metoden til afgrænsning af bymidter og bydelscentre består af bekendtgørelsens følgende fem trin:

Trin 1: Fra Det Centrale Virksomhedsregister (CVR) indhentes branchekode og adresse på de virksomheder, defineret som produktionsenheder, der har adresse i kommunen, og som hører til de brancher, hvis koder er anført i bekendtgørelsens bilag 1 a. Også produktionsenheder uden ansatte eller med uoplyst antal ansatte medtages. Produktionsenhederne fordeles ud fra deres branchekode på de 8 hovedafdelinger, der er anført i bilag 1 a.

Branchekoder og -betegnelser følger den til enhver tid gældende brancheklassifikation fra Danmarks Statistik.

Trin 2: Den adresse, som i CVR oplyses for de udvalgte produktionsenheder, stedsfæstes, det vil sige tildeles geografiske koordinater, ved hjælp af registeret »De Officielle Standard Adresser« og »Koordinater (OSAK)« eller et tilsvarende register.

Der kan være enkelte produktionsenheder i CVR, hvis adresse ikke findes i registrene. Kommunen kan efter eget valg stedsfæste disse produktionsenheder manuelt eller se bort fra dem.

Forskellige produktionsenheder vil kunne have samme geokode. Det kan gælde butikcentre, hvor butikkerne har samme adresse. Dette vil også gælde produktionsenheder i etageejendomme, som har fælles adresse, eller hvor produktionsenhederne ligger over hinanden.

Nogle kædebutikker har alle samme adresse som deres kædes hovedkvarter. Koordinaterne mangler derfor, når den statistiske metode anvendes i en konkret bymidte/bydelscenter. Her kan kommunerne plotte koordinaterne for butikkerne i bymidten/bydelscenter ind manuelt.

Trin 3: Produktionsenhedernes koordinater indlægges ved hjælp af en digital analyse på et kort over kommunen, og hvert sæt adressekoordinater omgives af en cirkel med en radius på 25 meter. Hvor disse cirkler (nærarealer) overlapper hinanden, dannes samlede områder, som er mulige bymidtekerne.

Det forhold, at produktionsenheder med fælles adresse har ens geografiske koordinater, betyder, at de tildeles et fælles nærareal defineret af afstanden til adressepunktet på 25 meter. I nogle tilfælde, f.eks. i butikscentre, kan det samlede areal af produktionsenhederne være langt større. Afstanden på 25 meter fra adressepunktet vil muligvis end ikke dække butikscentrets faktiske areal. Den mulige bymidtekerne, som et butikscenter kan være, vil derfor blive repræsenteret af et for lille nærareal, hvilket også kan få til følge, at butikscenteret ikke indgår i en bymidtekerne med andre nærarealer. Også enkelte produktionsenheder kan have et areal, som er væsentligt større end det nærareal, som dannes omkring adressepunktet af cirklen med radius på 25 meter. Det kan f.eks. gælde de store udvalgswarebutikker over 2.000 m². Kommunen kan i de tilfælde manuelt justere det tildelte nærareal. I stedet for at lade adressekoordinaten omkranses af en cirkel på 25 meter, kan kommunen anvende produktionsenhedernes faktiske areal, så en stor butik registreres med bygningens faktiske areal og et butikscenter med centrets faktiske areal og lægge 25 meter hertil.

Trin 4: De i trin 3 dannede mulige bymidtekerne skal opfylde tre krav til sammensætningen og variationen i bymidtekernens produktionsenheder for at være en faktisk bymidtekerne:

- a. Kernen skal rumme mindst en produktionsenhed fra 4 forskellige hovedafdelinger.
- b. Kernen skal rumme mindst to produktionsenheder fra hovedafdeling I: Detailhandel mv.
- c. Kernen skal rumme mindst en produktionsenhed fra enten hovedafdeling VI: Offentlig administration mv., VII: Sundhedsvæsen eller VIII: Kultur mv.

Er disse tre krav alle opfyldt, er den mulige bymidtekerne en faktisk bymidtekerne.

Trin 5: Der adderes en 100 meter randzone til de faktiske bymidtekerne, som er fundet i trin 4. Det samlede område, der udgøres af den faktiske bymidtekerne og randzonen, er den statistisk afgrænsede bymidte.

Listen over de brancher, der indgår i udpegningen fremgår af bekendtgørelsens bilag

Miljøvurdering og VVM for detailhandelsplanlægning

I reglerne for VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet) og reglerne for miljøvurdering af planer og programmer er der krav om miljøvurdering, hvis anlæg eller planer kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Dette gælder også planer for detailhandel.

I vurdering af planlægningens og de konkrete anlægs konsekvenser for miljøet, skal der tages højde for risikoen for forurening af omgivelserne med f.eks. støj og lugt, men også for ændringerne i bymiljøet og detailhandelen i området.

En miljøvurdering giver ikke i sig selv svaret på, hvilken beslutning der skal træffes. Men den sikrer, at der gennemføres en grundig analyse af de forskellige miljøpåvirkninger, og den giver et overblik over konsekvenserne af forskellige alternative mulige løsninger. Miljøvurderinger skulle gerne føre til, at der træffes miljømæssigt bedre beslutninger.

I det følgende gives et overblik over reglerne om miljøvurdering af planer og programmer samt VVM set i relation til detailhandelsplanlægningen. Nedenstående er altså ikke en detaljeret gennemgang af reglerne for VVM og miljøvurderinger, men er et overblik over reglerne, som kan have relevans for detailhandelsplanlægning. For en nærmere beskrivelse af reglerne for VVM og miljøvurderinger henvises til de respektive vejledninger.

Miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009)

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planmyndigheden udarbejde en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til fremtidige anlægsprojekter som f.eks. butikcentre.

Hvis planerne fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der dog kun gennemføres en miljøvurdering, hvis virkeliggørelse af planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen af, om planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet fastlægges ved en screening. Kommunen skal høre andre myndigheder, hvis området berøres af planforslag, inden der træffes screeningsafgørelse.

Hvis screeningen fører til en beslutning om, at planen ikke skal miljøvurderes, skal denne beslutning offentliggøres snarest muligt og før den endelige godkendelse eller vedtagelse af planen. Offentliggørelsen af screeningsafgørelsen kan ske samtidig med offentliggørelse af selve planforslaget. Offentliggørelsen af screeningsafgørelsen skal ledsages af klagevejledning. For planforslag, hvor offentliggørelsen af screeningsafgørelsen foretages i samme annoncering som offentliggørelsen af planforslaget, skal annoncen således indeholde en klagevejledning for klage over beslutningen om ikke at gennemføre en miljøvurdering.

Hvis screeningen fører til, at der skal foretages en miljøvurdering, skal kommunen indhente en udtalelse fra berørte myndigheder med henblik på at fastlægge indholdet af miljøvurderingen. Denne udtalelse kan indhentes i forbindelse med en eventuel høring af de berørte myndigheder i forbindelse med en eventuel screening, så der ikke skal foretages en ny høring for at få fastlagt indholdet af miljøvurderingen.

Kravet om miljøvurdering af planer er begrænset til de dele af planforslaget, som indeholder ændringer i forhold til gældende planer. Arealudlæg, der allerede er udpeget i en gældende plan, og som også indgår i en ny plan, er således ikke omfattet.

Kommunen skal udarbejde en miljørapport. Miljørapporten kan indarbejdes i redegørelsen til planforslaget. Miljørapporten og planforslaget skal offentliggøres samtidig og sendes til berørte myndigheder med en høringsfrist på mindst 8 uger.

Efter udløbet af høringsperioden skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af kommunalbestyrelsens beslutning om endeligt at vedtage planen.

For en nærmere beskrivelse af reglerne om miljøvurdering af planer og programmer henvises til Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer (vejl. nr. 9664 af 18/06/2006). Miljøministeriet har også udarbejdet en eksempelsamling.

Planlovens regler om VVM §§ 11 g – 11 i og bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM)

Detailhandelscentre og butikker m.v. er omfattet af krav om anmeldelsespligt før etablering eller ændring.

For detailhandelscentre og butikker, der på grund af størrelsen har regional betydning, skal der altid udarbejdes en VVM-redegørelse og meddeles en VVM – tilladelse inden etableringen og i visse tilfælde også inden ændring eller udvidelse.

Et detailhandelscenter kan både være et større samlet butiksareal, det kan bestå af flere butikker langs en gade, det kan være en eller flere store butikker eller en samling af flere butikker under samme tag i et overdækket butikscenter. Naturklagenævnet har i tidligere sager lagt vægt på centrets betydning for handels- og indkøbsmønstre og hermed korresponderende trafik i et geografisk område, der rækker væsentligt ud over det lokalområde, hvor centret tænkes placeret.

Butikker, hvis kundegrundlag forventes at række ud over den pågældende kommunegrænse, vurderes at have regional betydning og skal derfor ledsages af en VVM-redegørelse og have en VVM-tilladelse. Butikker, hvis kundegrundlag forventes at holde sig inden for kommunegrænsen, kan ligeledes have

regional betydning, såfremt deres betydning rækker væsentligt udover det lokalområde, hvor de tænkes placeret. Det kan eksempelvis være tilfældet ved butikker eller butikcentre, der forventes at have afgørende betydning for balancen i detailhandelen mellem to nabobyer i samme kommune.

Om et detailhandelscenter får regional betydning beror derfor blandt andet på centrets størrelse i forhold til det eller de bysamfund, som det skal betjene. Det vil sige, at et center i et tyndt befolket område ikke skal være så stort for at have regional betydning, som hvis det ligger i et tæt befolket område. Det vil også sige, at et byggeri i udkanten af en by ikke skal være så stort for at have regional betydning som et byggeri i bymidten.

Selvom der ikke er tale om et detailhandelscenter, der på grund af størrelsen har regional betydning, kan en VVM-redegørelse være påkrævet.

Opførelse af butikcentre og parkeringspladser, som ikke har regional betydning kan også være omfattet af kravet om en VVM-redegørelse. Det vil bero på en konkret vurdering af det konkrete projekt – den såkaldte screening. Ved screening vurderes om projektet på grund af dets dimensioner eller placering må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, herunder bygningsmiljøet trafikmængde, støj, arealanvendelse og visuelle gener.

Hvis det på baggrund af screeningen vurderes, at anlægget ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt, skal resultatet af screeningen offentliggøres senest samtidig med at bygherren får tilladelse til at påbegynde anlægget. Offentliggørelsen skal ledsages af en klagevejledning.

Hvis det vurderes, at anlægget må antages at påvirke miljøet væsentligt, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, der fastlægger retningslinjer for beliggenhed og udformning af anlægget med tilhørende redegørelse, der i henhold til planlovens § 11 e, stk. 3, skal indeholde en vurdering af de miljømæssige konsekvenser (VVM-redegørelsen).

Inden udarbejdelse af VVM-redegørelsen skal der indkaldes idéer og forslag. På baggrund af anmeldelsen af anlægget og idéfasen fastlægger kommunen redegørelsens indhold, en såkaldt »scoping«.

Når VVM-redegørelsen og forslag til kommuneplantillæg er tilvejebragt, kan kommunen tage stilling til, om projektet skal fremmes. Ønskes projektet fremmet skal forslaget offentliggøres i mindst 8 uger.

På baggrund af eventuelle indsigelser fra offentlighedsperioden vurderer kommunen, om forslaget til kommuneplantillæg skal justeres, inden det vedtages endeligt.

Både en afgørelse om ikke at vedtage og en afgørelse om at vedtage kommuneplantillæg med VVM skal offentliggøres sammen med begrundelsen for afgørelsen. I forbindelse med offentliggørelsen skal der gives klagevejledning.

Såfremt et VVM-pligtigt anlæg besluttet tilladt, skal der gives en særlig tilladelse før det anmeldte anlæg eller ændringen må påbegyndes. Tilladelsen meddeles ansøger, og senest samtidig skal tilladelsen offentliggøres med klagevejledning.

Sammenhængen mellem krav til planers redegørelse i planloven, miljøvurdering og VVM

Planloven indeholder en række specifikke krav til redegørelsen for den del af kommuneplanen, som giver mulighed for etablering af detailhandel. Redegørelsen skal bl.a. indeholde en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer. Derudover skal der redegøres for konsekvenserne ved detailhandelsplanlægning for bymiljøet. Det forudsættes, ifølge bemærkninger til lovforslaget til ændring af detailhandelsreglerne fra 1997, at dette omfatter en redegørelse for den blandede arealanvendelse, den arkitektoniske kulturarv, friarealer, trafikforhold i bymiljøet mv.

Kravene til redegørelsen for den del af kommuneplanen, som giver mulighed for etablering af detailhandel, er på mange punkter sammenfaldende med den redegørelse, som er påkrævet, hvis der udarbejdes en miljøkonsekvensvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer samt ved udarbej-

delse af en VVM-redegørelse. Oplysninger, undersøgelser og vurderinger vil derfor kunne indgå i de forskellige redegørelser. VVM-redegørelsen og miljørapporten (planer og programmer) vil kunne indgå i redegørelsen til kommuneplanen som selvstændige afsnit.

Der kan udarbejdes én samlet redegørelse, hvor der tages højde for alle kravene til redegørelse, hvis kommunen finder det hensigtsmæssigt.

Det bemærkes, at reglerne om miljøvurdering af planer og programmer samt reglerne for VVM er en bredere vurdering, som indeholder emner af både miljømæssig og socioøkonomisk karakter. Det er vigtigt at tage højde for dette meget brede miljøbegreb og få alle aspekter belyst, medmindre de er udtrykkeligt fravalgt ved den indledende scoping. Det er dog vigtigt, at den samlede redegørelsen er udarbejdet på en sådan måde, at de formelle krav i reglerne om VVM og miljøvurdering af planer og programmer fremstår klart og entydigt.

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer er der derudover krav til beskrivelse af nogle alternativer - først og fremmest et krav om at beskrive det såkaldte 0-alternativ. Udover 0-alternativet vil planmyndigheden også normalt være forpligtet til at medtage de alternativer, som berørte myndigheder er fremkommet med i forbindelse med den indledende høring og tillige forslag, som måtte være fremkommet under drøftelser i eksempelvis kommunalbestyrelsen eller byrådet.

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer skal miljøvurderingen/miljørapporten også indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning – altså et forslag til et egentlig overvågningsprogram. Derudover skal den indeholde et såkaldt »ikke-teknisk« resumé af den samlede rapport.

Proceduremæssige krav

Udover forskelle i kravene til det indholdsmæssige skal der tages højde for, at der i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer samt reglerne om VVM i planloven er særlige procedurekrav, som skal overholdes.

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der indledes med en høring af berørte myndigheder, m.h.p. en screening, hvis det er aktuelt. Denne forudgående høring kan ikke erstattes af den offentlighedsfase, der i planloven er fastlagt i forbindelse med planers tilvejebringelse. Hvis screeningen fører til, at der skal foretages en miljøvurdering, skal kommunen også indhente en udtalelse fra de berørte myndigheder for at fastlægge indholdet af miljøvurderingen. Denne udtalelse kan indhentes i forbindelse med screeningshøringen af de berørte myndigheder, så der ikke skal foretages en ny høring for at få fastlagt indholdet af miljøvurderingen.

Hvis planen skal virkeliggøre et konkret projekt, skal der enten foretages en VVM-screening eller udarbejdes en VVM-redegørelse. Hvis anlægget kræver en VVM-vurdering, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, der fastlægger retningslinjer for beliggenhed og udformning af anlægget med tilhørende redegørelse, der skal indeholde en vurdering af de miljømæssige konsekvenser (selve VVM-redegørelsen).

Inden der udarbejdes VVM-redegørelse, skal der indkaldes idéer og forslag. Indkaldelsen af idéer og forslag er sammenlignelig med indkaldelsen af idéer og forslag til ændringer i kommuneplanen, som i visse tilfælde er påkrævet efter planlovens § 23 c. Hvis kommuneplantillægget kræver indkaldelse af idéer og forslag kan det ske sammen med indkaldelsen af idéer og forslag til VVM-redegørelsen.

På baggrund af anmeldelsen af anlægget og idéfasen fastlægger kommunen VVM-redegørelsens indhold ved scoping.

Udkastet til VVM-redegørelsen, miljøvurderingen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og kommuneplantillægget samt eventuelt en medfølgende lokalplan kan offentliggøres samlet. Offentlighedsfasen skal have en varighed af mindst 8 uger.

Afgørelsen om endeligt at vedtage kommuneplantillægget skal offentliggøres sammen med begrundelsen for afgørelsen. I forbindelse med offentliggørelsen skal der gives klagevejledning som både gælder VVM-redegørelsen, miljøkonsekvensvurderingen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer samt den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget. Klagefristen er 4 uger.

Der skal derudover gives en særlig tilladelse jf. VVM-bekendtgørelsens § 9, før det anmeldte anlæg eller ændringen må påbegyndes. Tilladelsen meddeles ansøger, og senest samtidig skal tilladelsen offentliggøres med klagevejledning.

Byggesagsbehandling af butikker

Mange sager i kommunerne kommer ind som ansøgninger om byggetilladelse. Derfor er det vigtigt, at der i forbindelse med byggesagsbehandlingen er fokus på detailhandelsbestemmelserne og planloven i øvrigt, f.eks. anmeldelseskravet efter VVM bekendtgørelsen bilag 2, for så vidt angår butikcentre og butikker.

Da der i planloven siden 1997 har været detaljerede bestemmelser for detailhandelsplanlægningen, vil der i de fleste kommuner være taget stilling til en centerstruktur, der fastlægger, hvor der kan placeres butikker, hvilken type, og hvor store disse kan blive. For de kommuner, hvor der ikke er kommuneplanlagt for detailhandelsudviklingen, læs afsnittet om overgangsordningen

De planlægningsmæssige forhold ved byggesagsbehandlingen

Hvis der ansøges om etablering af butik i et område, som er omfattet af en lokalplan, byplanvedtægt eller bygningsvedtægt efter tidligere lovgivning, skal der tages stilling til, om det ansøgte er i overensstemmelse med planen.

Hvis det ikke er, skal der tages stilling til, om der er mulighed for at meddele dispensation, såfremt kommunen ønsker at fremme projektet. Kommunalbestyrelsen kan dog kun dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan eller byplanvedtægt, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen jf. § 19. Dispensationsmulighederne er nærmere beskrevet i Vejledning om lokalplanlægning. Dispensationer fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan kan kun gives ved mindre betydende afvigelser.

Hvis der er tale om fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse, kan det fortsætte uhindret.

Hvis der søges om etablering af butik i et område, som ikke er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt, skal der tages stilling til, om det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen, og om det er lokalplanpligtigt.

Efter planlovens § 12, stk. 1, har kommunen pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen. De kommunale myndigheder skal således i deres faktiske virksomhed og i deres administration arbejde for, at kommuneplanen omsættes til virkelighed. Det betyder f.eks., at kommunalbestyrelsen har pligt til at vurdere konkrete byggeansøgninger i relation til kommuneplanens bestemmelser. Kommunen har pligt til at foretage en individuel og konkret bedømmelse af de enkelte ansøgninger efter bl.a. de respektive særlove.

Kommunen skal altså vurdere, om der skal meddeles en byggetilladelse på trods af uoverensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, eller om der skal nedlægges forbud.

Planlovens § 12, stk. 3, gør det muligt for kommunalbestyrelsen at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med kommuneplanens rammedel. Forudsætningen er dog, at rammebestemmelserne i kommuneplanen er så klare og præcise, at der ikke kan være tvivl om, at den ønskede bebyggelse eller anvendelse er i strid med bestemmelserne. Der kan ikke nedlægges forbud efter § 12, stk. 3, hvis området er omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan. Reglerne er nærmere beskrevet i Vejledning om kommuneplanlægning.

Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt nedlægge forbud mod, at der etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan jf. § 14. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Forbud efter § 14 kan nedlægges,

uanset om der er en lokalplan eller byplanvedtægt for området eller ej. Det forudsættes, at kommunen på tidspunktet for nedlæggelse af forbuddet har til hensigt at udarbejde et lokalplanforslag, der umuliggør det ansøgte forhold. Forbuddet skal være planlægningsmæssigt begrundet. Vejledning om § 14 forbud er uddybet i Vejledning om lokalplanlægning.

Det er ikke muligt at dispensere til butiksstørrelser over de i planloven fastlagte grænser. Dette følger af, at en dispensation fra en lokalplan er en plantilladelse, og at der ikke kan dispenseres til noget, som der ikke lovligt kan lokalplanlægges for.

Hvis det i øvrigt er i overensstemmelse med reglerne for dispensation i planlovens § 19, kan det være muligt at dispensere fra butiksstørrelserne i en lokalplan fra før ikrafttræden af de nye detailhandelsbestemmelser den 1. juli 2007, så længe det er inden for de nu gældende regler for butiksstørrelser. Naturklagenævnet har stadfæstet en af Guldborgsund Kommune meddelt dispensation til en butik på 3.700 m², hvoraf mindst 200 m² skal anvendes til personalefaciliteter (NKN-33-01680). Naturklagenævnet lagde vægt på, at der i lokalplanen er fastsat den overgrænse for butikkens størrelse, som på tidspunktet for planens vedtagelse var mulig i henhold til planloven. Der er ikke i planen holdepunkter for at antage, at denne størrelsesgrænse er fastsat ud fra nærmere planlægningsmæssige overvejelser. På den baggrund finder nævnet ikke, at spørgsmålet om butikkens maksimale størrelse i det konkrete tilfælde kan anses for at være en del af planens principper. Nævnet lægger også vægt på, at kommunen i sin afgørelse ikke har meddelt dispensation til en butiksstørrelse, der overstiger de størrelsesgrænser, det efter de nu gældende regler vil være muligt at fastsætte i en lokalplan (kommunen traf afgørelse om meddelelse af dispensation den 3. september 2007 efter ikrafttræden af de nye regler). Med hensyn til butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er det kommunalbestyrelsen, som fastsætter størrelsen på butikkerne. Kommunen kan ligeledes dispensere fra butiksstørrelsen, hvis det ikke bryder med lokalplanens principper. Hvis kommunen lægger op til en dispensation for en meget stor butik, kan dispensationen være screeningspligtig i henhold til reglerne om VVM og eventuelt udløse en VVM-redegørelse samt kommuneplantillæg.

Reglerne for etablering af butikker i landzone er beskrevet på side 42.

Lokalplanpligt ved større udstykninger og bygge- eller anlægsarbejder mv. § 13, stk. 2

§ 13, Stk. 2. En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, skal der tilvejebringes en lokalplan. Hvis det vurderes, at en lokalplan skal udarbejdes, kan der ikke meddeles byggetilladelse/nedrivningstilladelse, før lokalplanen er endeligt vedtaget. Bestemmelsen gælder både for landzonearealer, byzonearealer og sommerhusområder.

Ved vurdering af om tilvejebringelse af en lokalplan er påkrævet, skal følgende forhold indgå i bedømmelsen:

- Der skal først og fremmest lægges vægt på, om projektet fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø. Det er uden betydning for spørgsmålet om lokalplanpligt, om ændringen efter kommunalbestyrelsens vurdering vil medføre en miljømæssig forbedring.
- Dernæst skal vurderes, om den konkrete foranstaltning bør ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng.
- Det skal også indgå i vurderingen, at borgerne skal have lejlighed til at øve indflydelse på planlægningen. I planlovens formålsbestemmelse er anført, at kommunalbestyrelsen i videst muligt omfang bør inddrage kommunens beboere i planlægningsarbejdet, og det fremgår af forarbejderne til kommuneplanloven (som denne del af planloven er baseret på), at et hovedhensyn bag bestemmelsen har været at sikre offentlighedens medindflydelse på planlægningen.

- Der skal desuden tages hensyn til omfanget af foranstaltningen. I bemærkningerne til forslaget til kommuneplanloven siges det, at det ikke er muligt at præcisere kriteriet »større« udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder nærmere. Kriteriet rummer en vis elasticitet, og fortolkningen af ordet »større« må variere under hensyntagen til det pågældende bysamfunds størrelse og karakter.

Projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser i øvrigt bedømt i forhold til det eksisterende områdes karakter må indgå i den almindelige vurdering af, om der er lokalplanpligt, og huse med høj bevaringsværdi kan være et væsentligt moment i bedømmelsen (se NKO nr. 61 fra januar 1995 (Gl. Dok) og NKO nr. 314 fra februar 2004 (den bevaringsværdige del af Kvægtorvet i Aalborg)).

Er der tale om byggeri, der skal udføres i etaper, sammenlægges etaperne ved bedømmelse af lokalplanpligten (se NKO nr. 2 fra november 1993). Hvis en eller flere mindre bygninger udføres sammen med andre foranstaltninger, som f.eks. vej- og parkeringsanlæg, må lokalplanpligten vurderes på grundlag af det samlede bygge- og anlægsprojekt.

Lokalplanpligten gælder også ved større tilbygninger til eller ombygninger af eksisterende bebyggelse.

En væsentlig ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer udløser lokalplanpligt i samme omfang som nybyggeri (NKO nr. 84 fra oktober 1995 om indretning af bowlingcenter i erhvervsområde).

Anlæg i det åbne land kan også udløse lokalplanpligt. Som det gælder generelt, er det også i det åbne land en nødvendig forudsætning for, at der kan laves en lokalplan, at de forhold lokalplanen skal regulere er dækket ind af kommuneplanens rammer (NKO nr. 324 fra juli 2004).

For at en lokalplan kan danne grundlag for et lokalplanpligtigt byggeri, skal den indeholde ”sådanne retningslinjer om områdets fremtidige anvendelse, at det er muligt på grundlag af planen at forestille sig, hvordan området vil blive med hensyn til bebyggelsens art og omfang, veje og friarealer, når planen er gennemført (se NKO nr. 193 fra december 1999).

Butiksstørrelser og beregning af disse

Ved byggesagsbehandling af butikker, som er i overensstemmelse med planlægningen, skal kommunen ved byggesagsbehandlingen være særligt opmærksom på arealgrænserne. Bygherren har pligt til at levere tilstrækkeligt materiale til, at bruttoetagearealet anvendt til butikksformålet kan beregnes. For butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, som samtidig har et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende (jf. § 5 n, stk. 2) skal bygherren levere tilstrækkeligt materiale til, at det kan konstateres, om dette afsnit overholder arealgrænserne på maksimalt 2.000 m².

Detailhandel i landzone

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land og samtidig sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der er åbnet mulighed for det gennem kommune- og lokalplanlægningen. Zoneinddelingen skaber derved en klar grænse mellem by og land, hvorved bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier bevares, og miljøkonflikter undgås.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden bebyggelse m.v., end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser således blandt de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne.

Landzoneadministrationen gør det muligt at bevare kvaliteterne i det åbne land, men medvirker samtidig til at sikre kvalitet i byer og landsbyer, bl.a. ved at byfunktioner, som butikker, placeres i byerne.

Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der bør som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til nyopførelse af butikker i landzone. Disse bør henvises til planlagte områder i byzone eller landsbyer.

Planlovens § 5 n, stk. 1 nr. 1 og 2 giver mulighed for at udlægge arealer til lokalcenter eller enkeltstående butikker, der i begge tilfælde alene skal betjene en landsby eller lignende jf. § 5 n, stk. 1, nr. 1. Dette gælder også for landzonelandsbyer. Hvis der i en landsby i landzone er givet mulighed for detailhandel, kan der med en landzonetilladelse gives tilladelse til etablering af detailhandelsvirksomhed. Det skal dog vurderes, om projektet har et omfang, så det er lokalplanpligtigt. Anlæg af lokalcentre og anlæg af enkeltstående butikker kan være omfattet af VVM-bekendtgørelsen bilag 2, hvis det antager bymæssig karakter.

En landzonetilladelse vil også være påkrævet, hvis der er givet mulighed for detailhandel med en lokalplan uden såkaldt bonusvirkning. Bonusvirkning medfører, at en lokalplan for et område i landzone erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse (planlovens § 15, stk. 4).

Hvis der er tale om et område, der i en lokalplan med bonusvirkning er udlagt til detailhandel, skal en ansøgning om etablering af butik vurderes i forhold til denne, og ikke de landzonebestemmelser, som i øvrigt er beskrevet i dette kapitel.

Loven indeholder dog en række væsentlige undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, bl.a. til anvendelse af bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom og til stalddørsalg.

Landzonebestemmelserne er nærmere beskrevet i Vejledning om landzoneadministration, Planlovens §§ 34-38, fra oktober 2002.

Stalddørssalg

På jordbrugsbedrifter kan der være et særligt ønske om at sælge nogle af bedriftens produkter ved stalddørssalg. Herved forstås et begrænset salg af uforarbejdede vegetabiliske produkter, der sælges fra den ejendom, hvor de er produceret.

Stalddørssalg kan imidlertid også omfatte vegetabiliske produkter fra nærliggende gårde, der i kraft af f.eks. deres beliggenhed selv vil have vanskeligt ved at afsætte produkterne.

Stalddørssalg betragtes ikke som egentlig detailhandel, men som led i den jordbrugsmæssige drift. Efter de gældende regler kræver stalddørssalg ikke landzonetilladelse.

Detailhandel i tidligere landbrugsbygninger § 37, stk. 1 og 4

§ 37. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig, jf. dog stk. 3, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Stk. 2. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 3. Er der flere tidligere landbrugsbygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 i én af disse bygninger.

Stk. 4. Der kan ikke efter stk. 1 indrettes mindre butikker og en bolig i tidligere landbrugsbygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Planlovens § 37, stk. 1, giver mulighed for uden landzonetilladelse at indrette en mindre butik i en overflødiggjort landbrugsbygning. Baggrunden for planlovens § 37 skal findes i et ønske om at fremme en hensigtsmæssig udvikling af landsbyer som levedygtige lokalsamfund og derved lette erhvervsudvik-

lingen i landdistrikterne. Samtidig er formålet at få udnyttet den bygningsressource, som de nedlagte landbrugsbygninger udgør.

Ved en mindre butik forstås en butik hvis bruttoetagearealet ikke væsentligt overstiger 250 m². Der kan både etableres udvalgswarebutikker og butikker med egentlige dagligvarer.

Bestemmelsen giver mulighed for at etablere en butik inden for bestående bygningsmæssige rammer, hvor der ikke foretages væsentlige om- eller tilbygninger. Med bestemmelsen følger en umiddelbar ret til at tage overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug til f.eks. mindre butikker. Den umiddelbare ret fritager dog ikke byggeriet fra kravet om en byggetilladelse, før en butik kan indrettes.

Planlovens § 37 omhandler kun tidligere erhvervmæssigt nødvendige landbrugsbygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom. Dette er typisk tilfældet, hvis bygningerne ikke har været anvendt gennem længere tid f.eks. på grund af en omlægning af ejendommens drift. Det er yderligere en betingelse, at bygningerne er mindst 5 år gamle, og at der er tale om egentlige bygninger, der er egnede til formålet. Bestemmelsen kan derfor ikke anvendes på f.eks. drivhuse, staklader eller presenninghaller, uanset den tidligere anvendelse af bygningerne.

Bygningerne skal være af en rimelig standard, der ikke nødvendiggør omfattende istandsættelser eller om- og tilbygninger. Hensigten med bestemmelsen er at muliggøre en rimelig udnyttelse af bestående værdier.

Kravet om at der ikke må foretages væsentlige om-/tilbygninger, forhindrer ikke, at der uden landzonetilladelse kan foretages de nødvendige indre ombygninger, herunder ombygninger til opfyldelse af krav, der stilles af myndighederne som betingelse for etableringen, f.eks. krav efter arbejdsmiljø-, sundheds- og byggelovgivningen. Det er også muligt at foretage mindre udvendige om-/tilbygninger. Der kan f.eks. i forbindelse med etablering af en virksomhed være behov for at opføre en mindre tilbygning for at skabe tilfredsstillende indgangsforhold til en indrettet butik.

Ved afgørelsen af om der er tale om en væsentlig om-/tilbygning, må kommunalbestyrelsen som udgangspunkt lægge vægt på om bygningens ydre fremtræden og karakter stort set bevares, og om de indvendige ombygninger er økonomisk rimelige, set i forhold til bygningens samlede værdi.

§ 37 er ikke til hinder for, at der etableres flere virksomheder i én eller flere bygninger på samme ejendom, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt.

Anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger til mindre butikker må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan bygningerne tages i brug.

Der er dog regler i anden lovgivning, som har betydning for etablering og drift af sådanne butikker f.eks. trafikale og veterinære bestemmelser. Kommunalbestyrelsen bør i øvrigt være opmærksom på naturbeskyttelseslovens § 21 om friluftsreklamer i det åbne land. Hvis der er en landzonelokalplan for området, skal der tages højde for, om det anmeldte er i overensstemmelse hermed. Hvis det er i strid med en landzonelokalplan at etablere f.eks. en butik, må kommunen tage stilling til, om der kan meddeles dispensation.

Hvis der først efter virksomhedens etablering opstår behov for om- eller tilbygninger, skal der ske fornyet anmeldelse efter § 38 til kommunalbestyrelsen. Dette giver kommunalbestyrelsen lejlighed til at vurdere om byggearbejdet frit kan udføres efter § 37 (se neden for om udvidelse af mindre butikker i overflødiggjorte landbrugsbygninger). Ændret anvendelse af bygninger, der er taget i brug efter § 38-anmeldelse, kræver også fornyet anmeldelse, da kommunalbestyrelsen skal have mulighed for at vurdere, om den nye anvendelse opfylder betingelserne i § 37.

Efter § 37, stk. 2, kan der uden landzonetilladelse etableres et mindre, ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse, hvis det sker i tilknytning til virksomhedens bygninger. Omfan-

get af et mindre oplag, skal bl.a. ses i forhold til omfanget af de bygninger, der rummer virksomheden. Ikke skæmmende er typisk der, hvor det ikke kan ses fra tilstødende ejendomme eller fra offentlig vej (Se NKO nr. 103 fra september 1996 om retningslinjer for etablering af udendørs oplag).

Der kan ikke efter § 37, stk. 1, etableres mindre butikker i overflødiggjorte landbrugsbygninger, der ligger inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen, jf. planlovens § 37, stk. 4.

Udvidelse af mindre butikker i overflødiggjorte landbrugsbygninger § 36, stk. 1

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

13) Byggeri til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.

Udvidelser af en mindre butik, der er etableret i en tidligere landbrugsbygning i det åbne land, kan ske uden landzonetilladelse efter § 36, stk. 1, nr. 13. Det er en forudsætning, at der også efter udvidelsen er tale om en mindre butik. Det betyder at butikkens samlede bruttoetageareal ikke væsentligt overstiger 250 m², og at der er indtil 5 ansatte. Udvidelser derudover kræver landzonetilladelse. Der bør ikke meddeles landzonetilladelse til egentlige udvidelser – de bør henvises til byzoner byer eller landsbyer.

Det er dog en betingelse, at bygningerne opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, da der ellers efter § 36, stk. 2, kræves landzonetilladelse for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygningerne.

Nedlæggelse af forbud mod etablering af butik efter § 37

Bestemmelsen i § 37 indskrænker ikke kommunalbestyrelsens mulighed for at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 med henblik på at udarbejde en lokalplan. Uden for landsbyer er der dog begrænsninger i kommunalbestyrelsens mulighed for at lokalplanlægge for arealer, der fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, jf. planlovens § 15, stk. 5.

Detailhandelsordbogen – definitioner og beskrivelser

Aflastningsområder

Aflastningsområder er områder – ofte placeret perifert ved store omfartsveje - der er etableret i henhold til tidligere regler med begrundelse i, at det ikke har været muligt at udlægge yderligere arealer til detailhandel i bymidten. Ofte som konsekvens af et bevaringsværdigt bymiljø, hvor kommunen ikke har syntes, at indpasning af nyt byggeri til detailhandel er mulig.

Men planlovens regler af 1. juni 2007 kan der som udgangspunkt hverken udvides eller etableres nye aflastningsområder i Danmark.

Bruttoetageareal til butiksformål

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

Det er bygningsreglements regler, som skal benyttes ved beregning af bruttoetagearealet. Dog skal kælderarealer, hvor det omgivende terræn ligger under 1,25 meter under loftet i kælderen, medregnes. Fællesarealer mellem to butikker – f.eks. fælles kantine eller lager skal også fordeles og tælles med i butiksarealet.

Butik

En butik er et sted, hvorfra der sælges og udleveres varer direkte til privatkunder. Det gælder også diverse showrooms, outlets, lagersalg, engroshandel, permanente boder og stadepladser, hvorfra der er salg til private. Det afgørende er, om der er fysisk kundekontakt mellem køber og sælger. Hvis aktiviteten skaber kundestrømme, så er det at betragte som en butik i planlægningsmæssig forstand.

Internethandel og postordre, hvor kunden køber varen på f.eks. nettet, og hvor varerne bringes ud til køberen, er ikke detailhandel i planlægningsmæssig forstand. Butikker der sælger serviceydelser som f.eks. frisører, skræddere, renserier, klinikker skal ikke lokaliseres efter reglerne om placering af detailhandel.

Butiksstørrelser

Planloven bestemmer at dagligvarebutikker max må være 3.500 m² og udvalgswarebutikker max må være 2.000 m². Butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, har ikke nogen maxgrænse i planloven, men størrelsen fastsættes af kommunalbestyrelsen i kommuneplanen.

Der kan planlægges for 3 udvalgswarebutikker over 2.000 m² i alle byer over 40.000 indbyggere hvert fjerde år. Butikkerne skal placeres i bymidten, men kan i hovedstadsområdet, Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg under særlige forudsætninger også placeres i udpegede aflastningsområder.

Det er kommunens byggesagsbehandling, der skal sikre, at butikkerne ikke overstiger kravene til butikernes størrelse.

Butikscenter

Et butikscenter er en samling af butikker med overdækkede offentlige fællesarealer. Et butikscenter er ikke væsentlig forskelligt fra en traditionel gågade, selvom butikscentret og de offentlige fællesarealer normalt er aflåst for offentligheden om natten.

Ved beregning af butiksarealet i et center indgår de fælles offentlige arealer ikke.

Bymidter

En bymidte er den centrale del af en by - ofte den historiske og/eller ældste del af byen. Bymidten er karakteriseret ved stor tæthed og har en lang række af funktioner udover detailhandel, f.eks. offentlige og private serviceerhverv. Bymidten er også ofte udgangspunkt for byens kollektive trafik – dvs. tog og busser.

Bydelscenter

Et bydelscenter udgør centrum i en større bydel i byer over 20.000 indbyggere og ligger typisk ude i en større forstad, et nyere byområde eller de gamle brogader i de største byer. Bydelscentret har typisk samme udvalg af varer som bymidten, dog ligger specielle udvalgsvarer ofte i bymidten.

Bystørrelser

I planloven er der forskellige regler for, hvad kommunerne kan planlægge for af detailhandel afhængigt af bystørrelsen. Bystørrelsen er i denne sammenhæng baseret på indbyggertallet.

Det er Danmarks statistisk opgørelser over indbyggertal, der er gældende når kommunerne skal redegøre for om byerne har mere eller mindre end henholdsvis 20.000 og 40.000 indbyggere.

Dagligvarer

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler.

Engrosvirksomhed

Engrosvirksomhed er en virksomhed, der har andre erhvervsdrivende som kunder. Det kan f.eks. være engrosvirksomheder, andre detailhandelsbutikker, fremstillingsvirksomheder og professionelle brugere, f.eks. håndværkere. Engroshandel betragtes som udgangspunkt ikke som detailhandel.

Hvis en engrosvirksomhed har et mere end ubetydeligt salg til private, skal den lokaliseres i overensstemmelse med planlovens regler om planlægning til butiksformål.

Enkeltstående butikker

Enkeltstående butikker er butikker beliggende uden for bymidter, bydelscentre og lokalcentre, som betjener et meget afgrænset lokalområde, et sommerhusområde, en lille landsby eller andet.

Butikkerne kan ikke etableres på over 1.000 m² og forhandler typisk kun helt almindelige dagligvarer. Enkeltstående butikker kan som udgangspunkt kun etableres i en afstand på mindst 500 meter fra andre butikker.

Hovedstadsområdet

Hovedstadsområdet er i planloven defineret som kommunerne i Region Hovedstaden (bortset fra Bornholm) samt Greve, Hvalsø, Køge, Lejre, Stevns Roskilde og Solrød Kommuner.

Der gælder særlige regler for detailhandelsplanlægning i hovedstadsområdet. Miljøministeren udarbejder et landsplandirektiv for beliggenheden af bymidter, bydelscentre, og aflastningsområder, herunder hvor der kan etableres udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Lokalcenter

Et lokalcenter betjener et lokalområde med almindelige dagligvarer og udvalgsvarer.

I et lokalcenter må det samlede bruttoetageareal til butiksformål ikke overstige 3.000 m². Butikker i et lokalcenter må ikke være over 1.000 m².

Personalefaciliteter

Personalefaciliteter er de lokaler, hvor personalet har adgang, og som alene benyttes i forbindelse med personalets pauser og personlige pleje. De lokaler, der kan fradrages i beregningen af bruttoetagearealet, er personalekantine, personaletoilet, fitnessfaciliteter og pauserum. I henhold til planloven kan der fratrækkes op til 200 m² personalefaciliteter fra butiksarealet.

Statistisk metode til bymidteafgrænsning

Statistisk metode til bymidte- og bydelscenterafgrænsning er en måde at sikre, at udvikling af bymidter og bydelscentre sker ud fra den faktiske bymidte eller bydelscenter. Dvs. udvidelsen sker ud fra, hvor der allerede forefindes en koncentration af den række af funktioner, som normalt karakteriserer bymidter og bydelscentre. Dette er udover detailhandel f.eks. serviceerhverv, pengeinstitutter, offentlige institutioner, kulturtilbud etc.

Særlig pladskrævende varegrupper

Særlig pladskrævende varegrupper er defineret som biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten – og betonvarer og møbler (møbler kræver dog særskilt planlægning).

En butik af denne type forhandler alene denne særlige definerede varegruppe. Dvs. hvis den har mere end et ubetydeligt salg af andre varegrupper, er den at opfatte som en almindelig udvalgswarebutik. F.eks.

vil en butik som sælger møbler, lamper, tæpper og andre livsstilsprodukter ikke betragtes som særlig pladskrævende men som en almindelig udvalgswarebutik.

En undtagelse er dog, at der i forbindelse med butikker som forhandler tømmer og byggematerialer kan etableres et afsnit på op til 2.000 m² til varer, som ikke er pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. Hvis der sælges andre varer, som ikke anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, er butikken at betragte som en almindelig udvalgswarebutik.

Udvalgsvarer

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer er f.eks. bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker etc.