

EMAIL It@reitanudvikling.dk

Reitan Ejendomsudvikling A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal

2670 Greve

ADVOKATFIRMA
WWW.PLESNER.COM

AMERIKA PLADS 37
2100 KØBENHAVN Ø
TLF +45 33 12 11 33
FAX +45 33 12 00 14
CVR-NR. 42 93 85 13

SSJ@PLESNER.COM

22. april 2015

70085802 SSJ/SKJ/JBZ

Gyldigheden af Lokalplan nr. 1139 og Kommuneplantillæg nr. 19 til Slagelse Kommuneplan 2013

1 Opdrag

Som aftalt skal jeg herved fremkomme med mine bemærkninger til advokat Anders Hessners notat af 18. marts 2015 med titlen "Om Slagelse Kommunes forslag til lokalplan nr. 1139 og kommuneplantillæg nr. 19" ("Notatet").

2 Sammenfatning

Slagelse Kommune har udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 19 til Slagelse Kommuneplan 2013 ("Kommuneplantillægget"), hvor rammeområde 1.3B15, som i den gældende Kommuneplan for Slagelse Kommune 2013-2024 er udlagt til boligformål, foreslås ændret til centerområde med butikformål. Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med et forslag til lokalplan 1139 for en ny dagligvarebutik på Byskovvej i Slagelse ("Lokalplanforslaget").

Det er sammenfattende min vurdering, at Slagelse Kommunes forslag til henholdsvis Kommuneplantillæg og Lokalplanforslaget i det hele ligger inden for rammerne af planloven og Slagelse Kommunens gældende kommuneplan og ikke indeholder de påståede retlige mangler, som Anders Hessner hævder, at forslagene skulle indeholde.

3 Retsgrundlaget

Det fremgår af forslaget til Kommuneplantillæg, at området, som i den gældende Kommuneplan for Slagelse 2013 er udlagt til boligformål, foreslås ændret til centerområde med butikksformål.

3.1 *Kommuneplantillægget og Lokalplanforslaget*

Følgende fremgår af Kommuneplantillægget:

"Området er i dag en del af rammeområde 1.3B15 og er udlagt til boligformål. Dette kommuneplantillæg ændrer anvendelsen til centerområde.

[...]

Kommuneplantillæggets baggrund, formål og indhold

Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med lokalplan 1139 for en ny dagligvarebutik på Byskovvej i Slagelse. Kommuneplantillægget har til formål at ændre anvendelsen af området fra boligformål til centerområde med butikksformål.

Inden for en radius af 500 m fra området findes en lovlig eksisterende dagligvarebutik, Byskovscenteret. Af denne grund udlægges arealet som lokalcenter. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i området fastsættes til 1000 m². [...]

Behov for nybyggeri samt betjeningsopland

Kommunen vurderer, at området har behov for et lokalcenter, der kan tjene det store lokale opland i Slagelse Sydøst. Området er tæt bebygget, og der kan trækkes et opland syd og sydøst for arealet, som ikke er forsynet med dagligvarebutikker i dag. Lokalcenteret vil kunne få et opland på 1500 personer, hvis Byskovscenterets markedsområde ikke medregnes. Inden for en radius af 1000 m vil lokalcenteret have et opland på 2200 husstande eller 4700 personer. Et antal som forventes at stige, da Slagelse Kommune har lokalplanlagt samt udlagt yderligere arealer til boligområder øst for området inden for en radius af 1000 m, jf. lo-

kalplan 177 med plads til 22 boliger samt kommuneplanramme 1.3B18 med udlæg til 48 boliger. Yderligere vil en dagligvarebutik på Byskovvej kunne støtte op om den lokale forsyning for beboerne i Byskovscentrets opland.

Mål for kommunal hovedstruktur - fremme af varieret butiksudbud

Områdets udpegning som lokalcenter vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker i Slagelse bymidte, der ligger næsten 2000 m fra området.

En nyetableret dagligvarebutik forventes at øge det lokale indkøb af dagligvarer i Slagelse Sydøst og at give den eksisterende dagligvarebutik, Byskovscenteret, i området nord for Byskovsvej øget konkurrence. Det skal i den forbindelse bemærkes, at det ikke er hensigten med planlægningen at beskytte butikker fra konkurrence. Det vurderes ikke, at øvrige dagligvarebutikker i Slagelse By vil blive påvirket væsentligt.

Planlægningen af lokalcentret opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud i den sydøstlige del af Slagelse By. [...]

Nye rammebestemmelser

Anvendelse generelt: Centerområde

Specifik anvendelse: Område til butiksformål."

Af Lokalplanforslaget fremgår det endvidere:

"Lokalplanområdet ligger ca. 300 meter fra en eksisterende dagligvarebutik. [...] Institut for Center Planlægning har i 2011-2012 gennemført en detailhandelsanalyse for Slagelse Kommune, hvoraf det bl.a. fremgår, at "det er Institut for Center for Planlægningens vurdering, at et lokalcenter [placeret på Rønnebærvej, red.] vil kunne få et opland på op til 1.500 personer, hvis Byskovscentrets markedsområde ikke medregnes (...). Omvendt vil en dagligvarebutik på op til 1000 m² på Rønnebærvej også kunne siges at være lokal forsyning for beboerne i Bycentrets opland. Ved etab-

lering af et lokalcenter på Rønnebærvej vil man få en ny lokalbutik, der omsætningsmæssigt både kan have glæde af trafikken på Byskovvej og handlen fra et stort lokalt opland.

Lokalplanområdet er optimalt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området. Etableringen af en dagligvarebutik vil naturligt medføre mere trafik til et område, men da kunderne til butikken primært må forventes at være folk, der allerede bor i området eller kører forbi det til og fra arbejde, vurderes der ikke at ske de store trafikale ændringer.

[...]

Bestemmelser

[...]

Lokalplanens formål er,

- 1.1. At fastlægge områdets anvendelse til centerformål.
 - 1.2. At fastlægge områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold
- [...]

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål med mulighed for at etablere bebyggelse til dagligvarebutik.
- 3.2. Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.
- 3.3. Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal. [...]"

Det foreslåede plangrundlag åbner således op for etablering af et lokalcenter uden for bymidten.

3.2 Planlovens regler om lokalcentre og detailbutikker

Det fremgår af planlovens § 5m, stk. 1, at udgangspunktet er, at arealer til butiksformål skal udlægges i bymidten:

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

Af Planlovens § 5n er der oplyst fire væsentlige modifikationer til § 5m, hvoraf det fremgår, at der under visse betingelser kan anvendes arealer til butikksformål uden for bymidten:

"Uden for bymidter og bydelscentre kan der

- 1) udlægges arealer til butikksformål 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 (særligt pladskrævende varer), jf. dog § 11e, stk. 7, og
- 4) udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Stk. 2. [...]"

Af lovforslagets bemærkninger til § 5n fremgår det (LFF2006-2007.1.148):

"Efter forslaget til § 5n, stk. 1, nr. 1 kan der udlægges arealer til butikksformål i et lokalcenter. Placeres hvor som helst i landsbyen, når blot det samlede butikksareal ikke overstiger 3000 m². Lokalcentret har til formål at betjene begrænsede dele af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende. Selve lokalcentret kan godt fx omfatte en hel landsby således, at butikker i princippet kan placeres hvor som helst i landsbyen, når blot det samlede butikksareal ikke overstiger 3.000 m² bruttoetageareal [...]"

Forslaget til § 5n, stk. 1, nr. 2 præciserer, at der uden for de arealer, der i øvrigt er udlagt til butikksformål, kan etableres enkel-

stående butikker til lokalområdet forsyning. 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.

Enkeltstående butikker til lokalplanområdets daglige forsyning er primært butikker, der forhandler dagligvarer. 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 fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål. 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 særligt pladskrævende varegrupper med butikker, der forhandler dagligvarer."

Slagelse Kommune har udlagt området til butiksformål i et lokalcenter i overensstemmelse med § 5n, stk. 1, nr. 1. Ved et lokalcenter forstås efter "Betænkning nr. 1476/2006 fra Udvalget for Planlægning og Detailhandel", s. 57, et "center", som først og fremmest betjener et mindre lokalområde med dagligvarer og kan bestå af én eller flere dagligvarebutikker evt. suppleret med mindre butikker med udvalgsvarer.

Det er en forudsætning for anvendelsen af bestemmelsen, at der består det fornødne kundegrundlag, og kommunerne har en betydelig skønsmargin ved vurderingen heraf, jf. "Planloven med kommentarer" af Helle Tegner Anker (2013), s. 140, og eksempelvis ligeledes præmisserne i MAD 2009.1287, som dog vedrører § 5n, stk. 1, nr. 2, men vurderingen heraf er den samme. Som det fremgår ovenfor af de citerede afsnit fra Kommuneplantillægget og Lokalplanforslaget, er der ikke tvivl om, at der består det fornødne kundegrundlag, og at det findes i lokalområdet.

Som det fremgår af de ovenfor anførte bemærkninger, er der ingen tvivl om, at det foreslåede plangrundlag er lovligt.

4 Bemærkninger til advokat Anders Hessners Notat

4.1 *Anders Hessners indsigelser*

Anders Hessners indsigelser i Notatet kan overordnet set indeles i to indsigelser:

- 1) Der består ikke et selvstændigt opland for det nye lokalcenter
- 2) Slagelse Kommunes planudkast er et forsøg på omgåelse

Nedenfor behandles og tilbagevises de to indsigelser hver for sig.

4.2 *Indsigelse 1: Der ikke er et selvstændigt opland for det nye lokalcenter*

Anders Hessners bemærkninger vedrørende "selvstændigt opland" må forstås således, at der refereres til de forudsætninger, der fremgår i lovforarbejderne om, at der er tale om begrænsede arealudlæg, der ikke må blive så store, at butikkerne reelt vil få mere end lokal effekt. Dette indebærer et krav om, at der skal bestå det fornødne kundegrundlag.

Slagelse Kommune har imidlertid fyldestgørende redegjort for kundegrundlaget, hvilket fremgår af de ovenfor citerede afsnit fra Kommuneplantillægget. Det fremgår af de citerede bemærkninger, at lokalcenteret vil kunne få et opland på 4700, og at antallet vil stige, da Slagelse Kommune har lokalplanlagt samt udlagt yderligere arealer til boligområder. Det er indres atter, at kommuner har et betydeligt skøn i denne sammenhæng. Det fremgår således af "Planloven med kommentarer" af Helle Tegner Anker, 1. udgave (2013), s. 140:

"Brug af bestemmelsen forudsætter, at det kundegrundlag, som er nødvendigt for etablering af butikken/butikkerne i lokalcentret, er til stede i lokalområdet. Kommunen skal kunne redegøre herfor, men der accepteres efter praksis en vis margin for dette skøn. Hvis denne betingelse er opfyldt kan det forhold, at butikken/butikkerne også må forventes anvendt af andre herefter ikke i sig selv føre til, at der ikke er tale om et lokalcenter"

Anders Hessners henvisning til afsnittet om detailhandel i Slagelse Kommuneplan 2013, hvor det fremgår, at der ved udarbejdelsen af kommuneplanen alene fandtes et mindre behov for nye dagligvarebutikker har ingen selvstændig betydning. Slagelse Kommune anførte således, at der dog eksisterede et behov, og det bemærkes desuden, at det kun er naturligt, at en by

af en vis størrelse, udvikler sig, og at plangrundlaget løbende tilpasses til det eksisterende behov.

Anders Hessner har til støtte for sine synspunkter henvist til Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 14. juni 2012 (NoMO2012.92). Den omtalte sags faktum er imidlertid ikke sammenligneligt med faktum i denne sag, og afgørelsen kan derfor ikke tages til indtægt for Anders Hessners synspunkter. Der er således flere væsentlige punkter, hvor Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse adskiller sig markant fra denne sag. NoMO2012.92 vedrørte planlægning for én enkelt butik ca. 650 m fra bymidten i en ganske lille by med 2.100 indbyggere, hvilket må ses i forhold til, at Slagelse har over 32.000 indbyggere. Årsagen til, at Natur- og Miljøklagenævnet ophævede plangrundlaget, var, at butikkens opland dækkede det samme lokale opland som bymidten og dermed havde det samme kundegrundlag som bymidten. Butikken skulle endvidere tiltrække pendlere fra de omliggende bysamfund. Afgørelsen er således uden betydning for denne sag, hvor det *direkte* fremgår af Kommuneplantillægget, at der ikke skabes konkurrence i forhold til butikkerne i bymidten.

Anders Hessner har desuden henvist til MAD 2011.1363. Da afgørelsen vedrørte et kommuneplantillægs og en lokalplans overensstemmelse med planlovens § 5m om placeringen af bydelscentre, er afgørelsen heller ikke af relevans for vurderingen af lovligheden af forslagene til Kommuneplantillægget og Lokalplantillægget i denne sag. Afgørelsen vedrørte en situation, hvor en kommune ville placere to bydelscentre umiddelbart op ad hinanden, som på denne vis ville betjene samme opland.

4.3 *Indsigelse 2: Slagelse Kommunes planudkast er forsøg på omgåelse*

Bemærkningerne i Kommuneplantillægget kan ikke tages til indtægt for, at Slagelse Kommune tilsigter en omgåelse af gældende ret. Der er således intet odiøst i, at Slagelse Kommune har valgt at benytte sig af undtagelsen i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 1, da bestemmelsen giver mulighed, at lokalcentret alene består af én butik. Det afgørende for, om bestemmelsen kan bruges, er, om der er det fornødne kundegrundlag i lokalområdet.

Det er imidlertid min opfattelse, at REMA 1000 også opfylder betingelsen i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 2.

Anvendelse af planlovens § 5n, stk. 1, nr. 2 forudsætter, at der tale om "enkeltstående butikker". I bemærkningerne til lovforslaget er det tilkendegivet, at enkeltstående butikker som udgangspunkt bør placeres med en afstand på mindst 500 m (i luftlinje, jf. "Vejledning om

detailhandelsplanlægning (2010)", s. 11)) fra andre butikker og områder udlagt til butikksformål. Men denne tilkendegivelsen er ikke indarbejdet direkte i lovteksten, og den er derfor ikke bindende for kommunerne. Det fremgår dog af MAD 2009.1287, NKO 508 fra september 2009 og "Vejledning om detailhandelsplanlægning (2010)" s. 11, at såfremt der f.eks. er fysiske barrierer mellem den planlagte butik og de eksisterende butikker, kan sådanne forhold begrunde, at der kan tages udgangspunkt i afstande målt på veje og stier.

Natur- og Miljøklagenævnet udtalte i MAD 2009.1287 følgende:

"Naturklagenævnet kan tilslutte sig kommunens opfattelse, hvorefter der tilkommer kommunen en bred margin for skønnen over, om der er behov for større dagligvareudbud i området, jf. også Vestre Landsrets dom af 29. juni 2006.

Det bemærkes i den forbindelse, at det er uden betydning, om etablering af en ny dagligvarebutik vil påføre den eksisterende dagligvarebutik konkurrence, idet der ikke med planlovens bestemmelser varetages konkurrencemæssige hensyn."

Der ville således heller ikke have været noget til hinder for, at Slagelse Kommune havde benyttet sig af bestemmelsen i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 2.

Naturstyrelsens udtalelse af 18. februar 2014 er ligeledes kun perifært beslægtet med denne sags faktum og kan heller ikke tages til indtægt for den fortolkning, som Anders Hessner anlægger i Notatet. Udtalelsen vedrørte en sag, der var begyndt ved Natur- og Miljøklagenævnet. I sagen havde en kommune først fremsat et kommuneplantillæg, hvor der blev givet mulighed for at placere én enkeltstående dagligvarebutik i et område, som grænsede op til et område, der var udlagt til butikker, der alene forhandlede særligt, pladskrævende varer. Natur- og Miljøklagenævnet udtalte:

"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 fra andre butikker og områder udlagt til butikksformål. [...] Kommuneplantillæg nr. 9 giver mulighed for at placere en dagligvarebutik i et område, der grænser op til et område, der er udlagt til bl.a. butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, hvilket er i

strid med forudsætningerne for at placere enkeltstående butikker
i medfør af planlovens § 5n, stk. 1, nr. 2"

Efter nederlaget ved Natur- og Miljøklagenævnet fremsatte den pågældende kommune på ny et forslag til kommunetillæg og lokalplan, som stort set var identisk med det plangrundlag, som Natur- og Miljøklagenævnet havde forkastet. Kommunen tilføjede dog ordet "lokalcenter", og Natur- og Miljøklagenævnet udtalte herom:

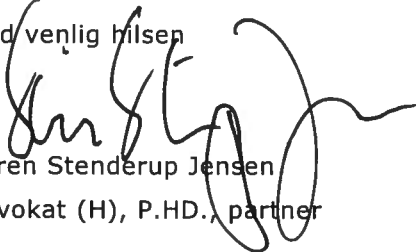
"Naturstyrelsen betragter de nu fremsatte forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan 1066 som en omgåelse af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, idet begge planforslag efter deres indhold svarer til de planforslag, som Natur- og Miljøklagenævnet fandt ugyldige. Det er derved uden betydning, at ordet lokalcenter optræder i navnet på de to aktuelle planforslag. Planforslagene rummer forsat kun mulighed for én enkeltstående dagligvarebutik i et område, der er udlagt til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer."

Det fremgår tillige af Naturstyrelsens bemærkninger, at der desuden heller ikke var det fornødne, lokale opland, da området reelt var et erhvervsområde beliggende mellem en hovedvej og en jernbane. Naturstyrelsens bemærkninger skal således ses i sammenhæng med den tidligere afgørelse hos Natur- og Miljøklagenævnet, og sagen er uden fællestræk med denne sag.

- 0 -

Såfremt ovenstående måtte give anledning til spørgsmål, står jeg naturligvis til rådighed for en yderligere drøftelse.

Med venlig hilsen


Søren Stenderup Jensen
Advokat (H), P.H.D., partner

Rema Ejendom Danmark A/S

Sønderborg, den 27-04-2015
sag 150001
ref. RCH/ tlf. 73423151
rch@sloth-moller.dk

Vedr. Nedbrydning Bunkers Rønnebærvej 5, Slagelse

I forbindelse med høring af lokalplan for butik på ovennævnte lokalitet, har der været flere indsigelser vedr. gener i forbindelse med nedbrydning af eksisterende bunkers og evt. spunsning.

Arbejdet er reguleret efter byggelovens §12:

§ 12. Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terrænændring på en grund skal, uanset om arbejdet i øvrigt er omfattet af loven, træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art.

Der er retspraksis for, at loven også omfatter nedrivning. Dvs. at den udførende er ansvarlig for evt. skader på nabobygninger. Kommunalbestyrelse kan, hvis nabobygningen er i meget dårlig stand, pålægge en forholdsmæssig del af udgiften til sikring af huset til naboen. Men omvendt kan kommunalbestyrelsen også beslutte at pålægge hele udgiften til den udførende.

Forhold ved nedbrydning og spunsning.

Indledningsvist bør det nævnes, at der i de seneste år har været en stor udvikling indenfor nedbringelse af støj og vibrationsgener fra nedbrydningsmaskiner, således at nye maskiner støjer langt mindre. Endvidere er hydraulisk klippeudstyr blevet langt stærkere, således at nedbrydning med betonhammer eller kugle faktisk ikke ses mere i bynære områder. Vi anbefaler følgende foranstaltninger til nedbringelse af gener:

- Der bliver pålagt den udførende i videst mulige omfang at anvende vibrationsfri nedbrydning, dvs. ved hydraulisk klipning hvor betonen knuses mellem to stålkæber.
- Omfanget af nedbrydningen minimeres. Vi ser ikke problemer i, at fundere ovenpå den eksisterende bunkers, således at denne kun nedbrydes til 1,0 m under fremtidigt terræn og fyldes med sand, hvorefter funderingen kan ske på normal vis.
- Inden arbejdet påbegyndes udføres en omfattende fotoregistrering af nabobygninger indenfor en radius af 100 meter.
- Der bliver monteret vibrationsmålere på nærmeste bygninger, samt på særligt skrøbelige bygninger identificeret under fotoregistreringen. Vibrationsmålere advarer med SMS og advarselslys på pladsen, når forudsatte tærskelværdier overskrides. Arbejdet stoppes og udføres på anden vis efter aftale med tilsynet.
- Der vil være en terrænforskel på ca. 2,5 meter mellem Rønnebærvej og P-pladsen. Denne forskel kan sikres med en spunsvæg eller tilsvarende. Der er flere metoder som kan bruges til etablering af denne væg: Silent piling, borede fundamenter/sekantvæg, københavner-væg med forborede stålprofiler. Fælles for løsningerne er, at der er gennemprøvede metoder, som næsten altid anvendes bynært, hvor der er risiko for nabobygninger. Ved terrænforskel på ca. 2,5 meter er det ikke nødvendigt at bruge ankre.

www.sloth-moller.dk

Vi mener derfor, at risikoen for skader på nabobygninger i al væsentlighed kan minimeres med anvendelse af vibrationsfrie metoder og opsætning af vibrationsmålere, såfremt arbejdet mod forventning udløser uacceptable vibrationer.

Såfremt der er spørgsmål til ovenstående, er De velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Richard de Churruca', written over a horizontal line.

Richard de Churruca
Civilingeniør/geotekniker

Rødovre, den 28. april 2015

Rema 1000 på Byskovvej

Reitan Udvikling A/S har bedt ICP foretage en vurdering af en række af de forhold, der omtales i indsigelse af 18. marts 2015 af advokat Anders Hessner "Notat om Slagelse Kommunes forslag til lokalplan nr. 1139 og kommuneplantillæg nr. 19", der udlægger henholdsvis en dagligvarebutik og et lokalcenter ved Byskovvej i Slagelse.

Behov for dagligvarebutikker

Indsigelsen nævner, at der i kommuneplanens detailhandelsredegørelse anføres, at "*der kun findes et mindre behov for nye dagligvarebutikker i kommunens tre købstæder.*"

Som ansvarlig analyseinstitut for udarbejdelsen af Slagelse Kommunes detailhandelsanalyse skal det i den sammenhæng nævnes, at det af detailhandelsanalysen, fremgår, at "*På dagligvareområdet bør der planlægges for, at forbrugerne får gode lokale indkøbsforhold. Det vurderes, at dette bedst sikres ved butikker med et bruttoareal op til 1.000 m².*" Detailhandelsanalysen er blandt andet anvendt som baggrund for redegørelsen.

Risiko for etablering af et bydelscenter

I indsigelsen omtales i generelle vendinger risikoen for reelt at planlægge for et bydelscenter ved at etablere to lokalcentre tæt på hinanden.

Konkret arbejdes der her med etablering af et lokalcenter iflg. Lokalplan 1139 med et maksimalt samlet arealudlæg på 1.200 m² incl. personalefaciliteter i en afstand af ca. 300 m fra det eksisterende centerområde 1.3C1 (Byskovcentret), hvor den maksimale ramme for arealer til detailhandel er 1.250 m².

En sammenbinding af de to centerområder kan fysisk og/eller funktionsmæssigt ikke komme på tale. Der er end ikke samlet areal nok i de to centerområder til, at nå den generelle maksimale ramme for et **lokalcenter** (3.000 m²), og dermed fremstår påstanden om et bydelscenter også uden relevans.

Selvstændigt opland

I indsigelsen side 3 nævnes det, at *"en ny dagligvarebutik sædvanligvis kræver et opland på 4.000 personer"*.

Der er ikke hverken teoretisk eller praktisk belæg for denne generelle påstand.

4.000 personer har overordnet betragtet et potentielt dagligvareforbrug på ca. 100 mio. kr. incl. moms. En discountbutik har i dag i gennemsnit en omsætning på ca. 35 mio. kr. Alle dagligvarebutikker, også discountbutikker, har et ikke uvæsentligt omsætningstilskud fra borgere, der ikke bor i det umiddelbare opland. Dette skulle betyde, at en attraktiv dagligvarebutik i et markedsområde på 4.000 personer kun skulle kunne opnå en markedsandel på mindre end 30 %. Det er ICP's vurdering, at dette er meget lavt.

Slagelse Kommune har desuden redegjort for, at der i oplandet inden for én km fra lokalplanområdet bor 4.700 personer. Disse vurderes samlet set at have et dagligvareforbrug mellem 115 og 120 mio. kr. incl. moms. I dette område ligger der i dag kun Fakta i Byskovcentret, der ifølge "Supermarkedshåndbogen 2014, Retail Institute" i 2013 havde en omsætning på 30-35 mio.kr. incl. moms.

Det vurderes på den baggrund, at kravet til et lokalt opland er opfyldt.

Dette understøttes af, at ICP har opgjort det unikke opland til Lokalcentret på Byskovvej til ca. 1.500 personer. I dette tal er der set helt bort fra oplandet i Skovsøparken, Eventyrparken, Byskovparken og Søndermark, hvor der i alt bor 1.654 personer. Ovennævnte områder udgør Byskovcentrets nære opland mod syd.

Et nyt lokalcenter vil naturligt også få kunder fra dette område, hvilket vil påføre den eksisterende butik i Byskovcentret konkurrence.

Ifølge Naturklagenævnets afgørelse af 3. april 2009 (NKN-33-02574) er det værd at hæfte sig ved følgende:

- "Naturklagenævnet kan tilslutte sig kommunens opfattelse, hvorefter der tilkommer kommunen en bred margin for skønnet over, om der er behov for større dagligvareudbud i området, jf. også Vestre Landsrets dom af 29. juni 2006. Efter en konkret vurdering findes der ikke grundlag for at anfægte kommunens opfattelse..."
- "Det bemærkes i den forbindelse, at det er uden betydning, om etablering af en ny dagligvarebutik vil påføre den eksisterende dagligvarebutik konkurrence..."
- "Det er også uden betydning, om andre end Blovstrøds beboere vil benytte den nye dagligvarebutik – navnlig fordi den etableres på Kongevejen.."

Det er ICP's opfattelse, at Slagelse Kommunes skøn omkring et selvstændigt opland ligger inden for den margin, der tilkommer Kommunen.

Institut for Center-Planlægning