

Hvidbog – Lokalplan nr. 1139, Kommuneplantillæg nr. 19

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet. For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Planlægning de indkomne bemærkninger sammen i denne hvidbog. Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bagest er bemærkningerne vedhæftet i sin fulde ordlyd.

Hvidbogen forelægges byrådet, før lokalplanen godkendes endeligt.

Da der er modtaget 19 henvendelser (fra 14 borgere) til lokalplanforslaget, og da mange af henvendelserne omhandler de samme temaer, er besvarelsen temaopdelt. Det vil sige, at denne hvidbog er opbygget på en sådan måde, at bemærkningerne først er gengivet, hvorefter besvarelsene er delt op i temaer. Temaerne er:

- Deklaration/servitut
- Trafikforhold
- Tidligere behandling af lokalplananmodning på Rønnebærvej 5, Slagelse
- Planloven – bestemmelser om dagligvarebutikker
- Foroffentlighedsfase – Kommuneplantillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013
- Placering
- Nedbrydning af eksisterende bunker
- Eksisterende butik i Byskovcenteret
- Kommuneplan 2013 og Kommuneplantillæg nr. 19
- Støjforhold
- Diverse henvendelser

SLAGELSE KOMMUNE HAR MODTAGET BEMÆRKNINGER FRA FØLGENDE AFSENDERE:

1 Leif Ravn, Rønnebærvej 8, 4200 Slagelse

2 Frode Jensen, Rønnebærvej 4, 4200 Slagelse
Eigil Jensen, Rønnebærvej 3, 4200 Slagelse
Egon Bo, Rønnebærvej 2, 4200 Slagelse
Peter Jørgensen, Rønnebærvej 1, 4200 Slagelse
Mick Eldrup, Rønnebærvej 6, 4200 Slagelse
Leif Ravn, Rønnebærvej 8, 4200 Slagelse
Ellen Ladegaard, Rønnebærvej 10, 4200 Slagelse
Christian Birkholm, Rønnebærvej 7, 4200 Slagelse
Lis Wichers, Rønnebærvej 13, 4200 Slagelse
Tommy Nielsen, Rønnebærvej 11, 4200 Slagelse

	Bjarne Steen Nielsen, Rønnebærvej 9, 4200 Slagelse
3	Karsten Brandt, Hollandsvej 7, 4200 Slagelse
4	COOP Danmark A/S Ejendomme, Roskildevej 65, 2620 Albertslund
5	Ellen Ladegaard, Rønnebærvej 10, 4200 Slagelse
6	Leif Ravn, Rønnebærvej 8, 4200 Slagelse
7	Stig og Susanne Warming, Enebærvej 1, 4200 Slagelse
8	Eigil Jensen, Rønnebærvej 3, 4200 Slagelse
9	Helge S. Poulsen, advokat for beboerne på Rønnebærvej
10	Peter og Lise Magnussen, Enebærvej 5, 4200 Slagelse
11	Leif Ravn, Rønnebærvej 8, 4200 Slagelse
12	Anders Hessner, Advokatfirmaet Hessner på vegne af COOP Danmark A/S Ejendomme
13	Jeanette og Egon Bo, Rønnebærvej 2, 4200 Slagelse
14	Frode Jensen, Rønnebærvej 4, 4200 Slagelse
15	Frode Jensen, Rønnebærvej 4, 4200 Slagelse
16	Underskriftindsamling fra beboere i Østbyen, 308 stk.
17	Connie og Eigil Jensen, Rønnebærvej 3, 4200 Slagelse
18	Connie og Eigil Jensen, Rønnebærvej 3, 4200 Slagelse
19	Christian og Liselotte Birkholm, Rønnebærvej 7, 4200 Slagelse

SAMMENFATNING

Afsender: Resumé af bemærkning:

- | | |
|---|--|
| 1 | <p>LR er imod planen om at bygge en dagligvarebutik på Rønnebærvej 5, Slagelse. LR mener, at det er i mod kommunens egne servitutter og påpeger, at der allerede ligger 5 lavprisbutikker indenfor en radius af 1 km.</p> <p>LR foreslår endvidere en omlægning af bybus-rute 901.</p> |
| 2 | <p>Beboerne på Rønnebærvej er imod opførelsen af en dagligvarebutik på Rønnebærvej 5, da de mener, at det er en overtrædelse af byplanvedtægten, der foreskriver, at mat.nr. 76a ikke må benyttes til erhvervsvirksomhed.</p> <p>De gør endvidere opmærksom på, at centeret i Byskovparken ligger 200 m fra lokalplanområdet, og at den eksisterende Fakta i centeret vil have svært ved at overleve.</p> <p>Yderligere skriver de, at nedrivning af bunkeren vil medføre jordbundsgener, og at en spunsvæg vil forårsage bygningsskader på områdets huse.</p> <p>De opfordrer politikerne til at besigtige området. Hvis lokalplanen bliver gennemført, vil de anke til Naturklagenævnet.</p> |
| 3 | <p>KB mener ikke, at dagligvarebutikken skal opføres. Borgerne har købt deres boliger med tillid til, at bestemmelserne i deklARATIONEN fra 1972 bliver overholdt. KB mener, at byrådet blot imødekommer et ønske fra et firma, der har købt bunkeren.</p> <p>KB mener ikke, at der er behov for endnu en dagligvarebutik, og at denne vil få en trafikfarlig adgang til en meget trafikeret vej, Byskovvej.</p> <p>KB påpeger yderligere, at kravet om en afstand på minimum 500 m mellem dagligvarebutikker ikke overholdes.</p> |
| 4 | <p>COOP er imod forslag til Lokalplan 1139 for dagligvarebutik og påpeger, at bestemmelserne for afstanden mellem butikker i henhold til Planloven ikke er overholdt. Ansøger har anført, at de forventer at tiltrække kunder fra bl.a. Holbækvej, men afstanden til Holbækvej er for stor til, at man kan kalde det lokalt opland, jf. Planloven.</p> <p>COOP påpeger endvidere, at området er udlagt til boligområde i kommuneplanen, og at projektet derfor strider imod kommuneplanen.</p> <p>COOP gør opmærksom på, at sagen blev behandlet den 24. april 2013, og her blev det besluttet, at butikken ikke skulle opføres.</p> |
| 5 | <p>EL er imod opførelsen af en dagligvarebutik. Hun købte sin grund i 1972 med en tror på, at den daværende deklARATION ville blive overholdt.</p> <p>EL gør opmærksom på, at der allerede er et velfungerende centerområde med bl.a. dagligvarebutik, og at der ikke er behov for en ny butik, der vil presse den allerede eksisterende butik ud og medføre passage over Byskovvej.</p> |
| 6 | <p>LR er i mod opførelsen af en dagligvarebutik på Rønnebærvej 5. LR mener ikke, at området kan klare den tværgående trafik, som en Rema 1000 vil skabe.</p> <p>LR påpeger endvidere, at der er servitutter, der forbyder erhverv i lokalplanområdet, og at området</p> |

- | | |
|---|--|
| | <p>vil opleve værdiforringelse.</p> <p>Ydermere påpeger LR, at nedbrydning af bunkeren vil give støj- og støvproblemer, og der kan opstå sætningsskader på de nærliggende parcelhuse.</p> <p>LR foreslår, at Rema 1000 bliver placeret længere mod øst ved rundkørslen.</p> |
| 7 | <p>S&S stiller sig uforstående over for, at byrådet vil opføre en dagligvarebutik midt i et villakvarter og i et område, hvor befolkningen allerede har nem adgang til indkøb.</p> <p>S&S mener, at en butik med indkørsel fra Rønnebærvej vil betyde øget trafik på de nærliggende veje. En butik med indkørsel fra Byskovvej vil medføre en trafikophobning på Byskovvej, der vil genere skoleelever og øvrige bilister, der kører til/fra rundkørslen. Der er en tunnel under Byskovvej, der gør det muligt for beboere på Hindbærvej og Brombærvej at krydse Byskovvej. Det er ikke en fordel, at bussen holder 50 m fra butikken, da det vil skabe trafikkaos.</p> <p>S&S ønsker desuden at bevare bunkeren, da den kan komme lokalbefolkningen til gode i tilfælde af krig.</p> |
| 8 | <p>EJ er i mod opføringen af en dagligvarebutik og mener, at den nye lokalplan kun tilfredsstiller en investor og en supermarkeds kæde og ikke borgerne.</p> <p>EJ mener endvidere, at det vil ødelægge villakvarteret, og at der ikke er brug for et nyt supermarked.</p> <p>Desuden påpeger EJ, at der er risiko for, at husene vil blive ødelagt af det jordskælv, der vil forekomme, når bunkeren fjernes.</p> <p>EJ mener ligeledes, at der vil opstå trafikkaos pga. de lastbiler, der afleverer varer til butikken, de mange biler, der hver morgen afleverer deres børn til forskellige institutioner, og de 8 bybusser, der kører hver time.</p> |
| 9 | <p>HP påpeger, at hans klienter købte deres grunde forud for den tidligste planlov, der trådte i kraft i 1973. Det fremgår af deklARATIONEN, der er tinglyst på ejendommene, at der er tale om et rent tæt-lav boligområde, hvor erhvervsvirksomheder ikke må have adgang. HP understreger, at der godt kan foretages dispensationer fra deklARATIONEN, hvis disse forudgående er i høring hos de berørte grundejere. Dispensationerne skal herefter vurderes efter samme retslige kriterier som dispensationer fra en lokalplan. Det er ikke sket.</p> <p>HP mener, at lokalplanen er forsøgt skjult ved at fremlægge den som en butik på Byskovvej og ikke Rønnebærvej 5. HP mener ikke, at byrådet handler på almenvællets vegne i denne sag.</p> <p>Derudover mener HP ikke, at afstanden på min. 500 m mellem butikker bliver overholdt ved placering af denne butik. HP skriver ligeledes, at kommunen har kaldt projektet for et lokalcenter i stedet for en dagligvarebutik for at kunne få det igennem, selvom der kun er plads til én butik på det givne areal. Det er i strid med både planloven og kommuneplanen.</p> <p>Der gøres endvidere indsigelser mod bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden. Bygningsens højde m.v. afviger fra områdets nugældende regler om tæt-lav bebyggelse.</p> <p>Støjniveauet er også en bekymring, og dette kan ikke fraskrives i en lokalplan, da der vil komme lastbiler med varer, kompressorer, der kører om natten, og kunder i biler hele ugen.</p> <p>HP påpeger, at den nye butik vil konkurrere med den eksisterende butik i Byskovcenteret, som er velplaceret. Dette vil føre til, at den eksisterende butik vil lukke, og en trafikfarlig butik for Byskovcenterets brugere vil stå tilbage.</p> |

	<p>Beboerne frygter, at fjernelsen af bunkeren vil skade nærmiljøet og have skadelig virkning på omkringliggende bygninger.</p>
10	<p>P&L gør opmærksom på, at det modstrider servitutterne i området at bygge en butik på Rønnebærvej 5.</p> <p>Endvidere påpeges det, at støjbelastningen er lovbestemt for beboelsesområder. Kommunen vil lave området om til et centerområde, og det vil tillade et øget støjniveau. Ifølge P&L er der rigeligt støj nu.</p> <p>P&L mener ikke, at der er kundegrundlag nok til to butikcentre i området.</p> <p>P&L anbefaler, at centeret kan placeres et par 100 m mod øst.</p>
11	<p>LR er rystet over, hvor kompleks og skadelig sagen er.</p> <p>Fjernelsen af bunkeren vil højst sandsynligt give sætningsskader.</p> <p>LR mener, at spunsvæggen ikke kan bære trafik på Rønnebærvej, og at de svage grupper vil miste let adgang til sikkert indkøb.</p> <p>LR udtrykker en bekymring over højden på 8,5 m.</p> <p>LR skriver endvidere, at bortfald af servitutter er juridisk og moralsk borgerfjensk.</p> <p>LR tilføjer, at en ændring i det tilladte støjniveau fra beboelsesområde til centerområde er ulovlig og uacceptabel.</p>
12	<p>AH har skrevet et notat for COOP Danmark A/S Ejendomme, hvor en række forhold i lokalplanen bliver kommenteret.</p> <p>AH fokuserer på, om der er hjemmel til opførelsen af et lokalcenter ved Byskovvej. AH påpeger, at der er lidt over 300 m mellem det nye lokalcenter og Byskovcenteret og lidt over 1,5 km mellem det nye lokalcenter og bydelscenteret øst for bymidten. AH mener ikke, der er opland nok til endnu et lokalcenter, som Naturstyrelsen foreskriver, at der skal være. Endvidere vil lokalcenteret blive til et bydelscenter, hvilket der står i planloven, at det ikke må være i det område.</p> <p>AH mener, at kommunens hjemmel til kommuneplantillægget kan anfægtes om ugyldigt, da man er bekendt med vejledningen om min. 500 m og derfor skriver ”..af denne grund udlægges arealet som lokalcenter.” Derved mener AH, at kommunen bevidst forsøger at omgå deres egne regler. Når hjemlen kan anfægtes som ugyldig, bliver lokalplanen også ugyldig.</p> <p>Kommunen har selv lavet en detailhandlesanalyse, der viser, at der ikke er behov for flere dagligvarebutikker. Det omtalte opland mod syd er en motorvej. Der ligger reelt ikke et selvstændigt opland til det nye lokalcenter, og det vil derved underminere centerhierarkiet til selvstændige oplande og afstandskrav på 500 m.</p>
13	<p>J&E påpeger, at der efter planlovens bestemmelser skal være min. 500 m mellem detailhandelsbutikker, og det at opfatte dagligvarebutikken som et center er en klar mistolkning.</p> <p>Et andet aspekt, de påpeger, er de trafikale forhold. Efter deres mening vil de blive forringet betydeligt. Vejen bliver brugt af børnefamilier på vej til institutioner, adgang til sygehuset og ”nødvej”, når motorvejen er spærret.</p> <p>De økonomiske omkostninger til såvel fjernelse af bunker samt etablering af vejkryds, skal tillægges i projektet. De mener ikke, at de samfundsmæssige hensyn taler for, at projektet kan realiseres.</p>

	<p>Beboerne har handlet i god tro til den gældende kommuneplan og tinglyste deklaration.</p> <p>Skulle forslaget alligevel vedtages, ønskes følgende ændret:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Højden fastsat til maks. 4,5 m - Lavt skilt på maks. 1,5 m i stedet for pylon - Mulighed for sti/trappe til Rønnebærvej slettes - Opsætning af antennemast udgår - Forhandlinger med beboerne om lokalplansforslaget optages
14	<p>FJ gør opmærksom på, at lokalplanen strider mod den deklaration, der var gældende, da alle beboere på Rønnebærvej flyttede dertil.</p> <p>FJ sætter spørgsmålstegn ved, at kommunen og Rema 1000 ikke kan finde et andet sted at lave butik, hvor etableringen ikke kræver fjernelse af en bunker, hvor naboerne ønsker det velkomment, og hvor det ikke vil give trafik- og miljømæssige problemer.</p> <p>FJ sætter også spørgsmålstegn ved erhvervsudviklingen i at åbne en butik et sted, hvor det vil medføre lukning af en anden, der bedre tilgodeser børn, ældre og dårligt gående og har langt bedre og mere sikre trafikforhold.</p>
15	<p>FJ er bekymret for de konsekvenser, som fjernelsen af bunkeren kan få for de nærliggende ejendomme. FJ mener, at det bør stå klart angivet, hvem der står med ansvaret og forsikringskravet i tilfælde af skader opstået i denne forbindelse på borgernes huse og grunde. Det bør også fremgå, hvad man vil gøre for at undgå, at borgerne ender i uendelige erstatningssager med kommunen.</p>
16	<p>Underskriftsindsamling imod lokalplanforslaget. 308 underskrifter fra beboere i Slagelse Øst.</p>
17	<p>C&E påpeger, at det af deklarationen fremgår, at den er indgået med fuld forpligtende virkning for kommunen og fremtidige ejere. Og denne bliver ikke overholdt ved opførelsen af en dagligvarebutik. C&E påpeger, at kommunen er forpligtet til at orientere naboer, hvis en deklaration ønskes ophævet, hvilket ikke er sket i denne sag.</p> <p>Planforslaget mangler hjemmel, da det er i modstrid med planlovens bestemmelser. Planloven følges ikke, da butikken ligger under 500 m fra nærmeste butik. Betingelserne for etablering af butiksområder i lokalcentre er heller ikke opfyldt, da en sådan etablering ikke kan gennemføres uden for bymidten eller bydelscentre. Der kan ikke med rette laves en sammenligning mellem et center og en enkel butik.</p> <p>C&E mener, at det trafikmæssigt vil være uforsvarligt og ikke tilrådeligt at have en dagligvarebutik ved Byskovvej, da det vil forøge trafikophobningen. De mener yderligere, at Planlovens § 16, stk. 6, ikke er opfyldt, da der ikke er en redegørelse af påvirkningen af trafikforhold.</p> <p>C&E mener også, at der er tale om et ekspropriationsretligt indgreb, da det er rådighedsindskrænkende ved udnyttelsen af deres ejendomme. Det opfylder ikke det fordrede proportionalitetskrav.</p> <p>Det ønskes, at der ikke er økonomisk hensynstagen til ansøger i den efterspurgte skærpede begrundelse for placeringen af denne butik.</p> <p>C&E udtrykker en bekymring i forhold til nedbrydningen af den eksisterende bunker, da de er nærmeste nabo til bunkeren. De er bekymrede for sætningsskader og revnedannelser i deres ejendom og påpeger, at disse vil skulle erstattes efter sædvanlige erstatningsretlige principper. C&E ønsker, at ansøger pålægges et præsumtionsansvar (omvendt bevisbyrde) for påviste skader ved nedbrydningen. Yderligere påpeger de, at terrænreguleringen i forbindelse med fjernelse af bunkeren strider imod Byggelovens § 13, stk. 3, der foreskriver, at terrænreguleringen i bebyggede områder ikke må være til ulempe for de omkringliggende grunde.</p>

	<p>C&E stiller spørgsmål til, hvorvidt Hegnslovens bestemmelser om fælleshegn vil træde i kraft i forbindelse med evt. etablering af hegn i skel.</p> <p>C&E påpeger, at de ikke ønsker en sti fra Rønnebærvej til lokalplanområdet, da de er bekymrede for, at Rønnebærvej vil blive anvendt til aflastning af parkeringsforholdene på tidspunkter med en stor kundeintensitet.</p> <p>C&E påpeger, at ansøgningen om en dagligvarebutik på Rønnebærvej 5 er blevet behandlet den 29. februar 2012 og 24. marts 2013, hvor projektet fik afslag. De undrer sig derfor over, hvorfor ansøgningen er blevet godkendt i 2014.</p> <p>C&E gør opmærksom på, at der på borgermødet vedr. lokalplanforslaget den 16. marts 2015 blev nævnt, at den nævnte deklaration ikke gælder for lokalplanområdet, og at dette er i modstrid med det, der står i lokalplanforslaget. I lokalplanforslaget er det nævnt, at servitutten ophæves for lokalplanområdet.</p> <p>C&E påpeger, at såfremt lokalplanen bliver vedtaget, vil den blive påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.</p>
18	<p>C&E forslår, at Slagelse Kommune køber arealet på Rønnebærvej 5 og anvender det til eksempelvis arkiv, udstillinger, undervisning mm.</p>
19	<p>C&L er imod lokalplanforslaget og fremlægger en række forslag til ændringer i lokalplanens punkter:</p> <ul style="list-style-type: none">- Punkt 5.7: Der kan etableres adgang til Rønnebærvej C&L er bekymrede for mertrafik på Rønnebærvej, da stien giver mulighed for parkering på Rønnebærvej i forbindelse med indkøb.- Punkt 6.4: Bebyggelsen må opføres i en etage på maks. 8,5 m Hvis bygningen bliver opført i en højde på 8,5 m, og denne bliver opført i hele byggefeltets længde, er C&L bekymrede for, at de vil miste sollys på deres parcel, og at de samtidig vil få udsigt til en lang mur.- Punkt 8.2: Der må etableres støttemure C&L påpeger, at det må være et krav, at man skal sikre, at naboparceller ikke tager skade.- Punkt 8.3: Hegnet må suppleres med beplantning C&L ønsker, at det skal være et krav, at hegnet er beplantet, da naboparcellerne har samme krav. Desuden påpeger de, at støjbelastningen skal sikres i et boligområde- Punkt 8.11: Containerplads skal afskærmes C&L spørger til, om containerne med madvarer giver øget risiko for skadedyr og lugtgener. <p>C&L påpeger desuden, at der er en forventet øget trafik i forbindelse med en ny dagligvarebutik, da der i forvejen er adgang til nyt sygehus, tilslutning til/fra Byskov Allé og Etterbjergvej samt 2 busstoppesteder inden for 100 m i området.</p>

SAMMENFATNING

Center for Vækst og Plans kommentarer og indstillinger:

Deklaration/servitut

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 14 og 17.

Servituten er ikke tinglyst på lokalplanområdet og har aldrig været det. Matr.nr. 76d, Slagelse Markjorder, som er omfattet af lokalplanområdet, er udstykket som en selvstændig ejendom i 1965.

I 1972 er der tinglyst en servitut alene på matr.nr. 76a, Slagelse Markjorder, som omfatter alle naboparcellerne. Efterhånden som matr.nr. 76a efterfølgende er udstykket, er servituten blevet overført til de enkelte parceller, der er udstykket herfra. Servituten er derfor i dag tinglyst på de øvrige parceller i området, men ikke på lokalplanområdet.

Center for Vækst og Plan har fået en landinspektør til at undersøge forholdene i deklARATIONEN. Landinspektøren har gjort kommunen opmærksom på et måleblad fra 1965, der viser den selvstændige udstykning af lokalplanområdet. Landinspektøren har tilmed vurderet følgende:

“Min konklusion er derfor, at servituten ikke er gældende for matr.nr. 76d Slagelse Markjorder. Efter min vurdering har det heller ikke været tiltænkt, at servituten har skullet omfatte matr.nr. 76d, selvom matr.nr. 76d ganske vist fremgår af deklARATIONSRIIDSENE. Dette vurderer jeg ud fra servituttsens ordlyd samt de indtegnede servitutbindinger på deklARATIONSRIIDSENE, hvoraf det efter min opfattelse kun er de 24 nummererede parceller, der er påtænkt omfattet af servituten. Helt i overensstemmelse med, at servituten kun er tinglyst på matr.nr. 76a Slagelse Markjorder.”

Center for Vækst og Plan indstiller, at afsnittet om aflysning af servituten, tinglyst på matr.nr. 76a i 1972, i lokalplanen slettes. I punkt 10.1 slettes den del af teksten, der nedenfor er markeret med *kursiv*:

“10.1: Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1139 - Dagligvarebutik på Byskovvej, Slagelse, ophæves følgende servitutter inden for lokalplanområdet:

*Matrikelnummer: 76a
Ejerlav: Slagelse Markjorder
Tinglyst: 18. januar 1972
Titel: Deklaration
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune”*

Trafikforhold

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 17 og 19.

Trafiktal fra 2013 viser, at der i gennemsnittet kørte imellem 6188 og 6772 køretøjer i døgnet på den strækning af Byskovvej, hvor dagligvarebutikken ønskes placeret. På den del af Byskovvej, der fører ud til rundkørslen ved Sorøvej, viser trafiktal fra 2013, at der kørte ca. 4200 køretøjer i døgnet. En vej af Byskovvejs størrelse og karakter vurderes at kunne betjene væsentligt mere trafik, end den gør i dag, hvorfor det ikke vurderes at en ny dagligvarebutik vil skabe en trafikophobning.

Der eksisterer i forvejen en gangtunnel til lette trafikanter under Byskovvej ca. 100 m øst for lokalplanområdet. Derudover er der et eksisterende krydsningspunkt for lette trafikanter ved Ægirsvej, som er en sidevej til Byskovvej, ca. 150 m vest for lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at der er sikre krydsningsmuligheder nok i området, og at de lette trafikanter ikke er nødsaget til at krydse Byskovvej på en trafikfarlig måde.

Der eksisterer 4 busstoppesteder i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Busserne kører forbi hvert kvarter og holder maksimalt 2-3 min. ved de enkelte busstoppesteder. 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. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til centerområdets funktioner. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Det vurderes derfor samlet set, at en ny dagligvarebutik med overkørsel til Byskovvej ikke vil skabe en trafikophobning eller være til fare for lette trafikanter.

Center for Vækst og Plan indstiller, at bemærkningerne vedr. trafikforhold ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Tidligere behandling af lokalplananmodning på Rønnebærvej 5, Slagelse

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 4 og 17.

Bygherre har tidligere søgt om at etablere en dagligvarebutik på Rønnebærvej 5, 4200 Slagelse. Anmodningen blev første gang behandlet sammen med behandlingen af Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse på Plan- og Byggeudvalgets møde den 25. januar 2012 og blev imødekommet. Dog ønskede Økonomiudvalget i den videre behandling af sagen en konkretisering af, hvorfor ansøgningen skulle imødekommes. På udvalgsrådet den 29. februar 2012 blev anmodningen ikke imødekommet. Den 24. april 2013 blev anmodningen genbehandlet i Plan- og Byggeudvalget, og her blev den ikke imødekommet. Den 6. oktober 2014 blev anmodningen genbehandlet i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget, og her blev den imødekommet og igangsat.

Center for Vækst og Plan har indstillet lokalplananmodningen positivt ved alle fire behandlinger. Det vurderes derfor, at lokalplanforslaget er igangsat på baggrund af bygherres ønske efter godkendelse fra politisk side.

Center for Vækst og Plan indstiller, at bemærkningerne vedr. tidligere behandling af lokalplananmodning ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Planloven – bestemmelser om dagligvarebutikker

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 3, 4, 9, 10, 12, 13 og 17.

Planlovens § 5m, stk. 1, foreskriver, at arealer til butikformål skal udlægges i bymidten. § 5n oplyser dog fire væsentlige undtagelser til § 5m og foreskriver, at der under visse betingelser kan anvendes arealer til butikformål uden for bymidten:

“§ 5n: Uden for bymidter og bydelscentre kan der

- 1) *Udlægges arealer til butikformål 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, havebrugsvare, 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.”*

I bemærkningerne til lovforslaget er det tilkendegivet, at enkeltstående butikker som udgangspunkt bør placeres med en afstand på mindst 500 m (i luftlinje) fra andre butikker og områder udlagt til butikformål. Tilkendegivelsen er dog ikke indarbejdet i selve lovtæksten, og den er derfor ikke bindende. Der ville således ikke have været noget lovmæssigt til hinder for, at Slagelse Kommune havde benyttet sig af bestemmelsen i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 2.

Slagelse Kommune har valgt at benytte sig af bestemmelsen i § 5n, stk. 1, nr. 1, og udlægge arealet til et lokalcenter. Det afgørende for, om bestemmelsen om et lokalcenter kan anvendes, er, om der er det fornødne kundegrundlag i lokalområdet. **Planloven med kommentarer** foreskriver følgende vedr. kundegrundlag i et lokalcenter:

“Brug af bestemmelsen forudsætter, at det kundegrundlag, som er nødvendigt for etablering af butikken/butikkerne i lokalcenteret, 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.”

Lokalcenteret på Byskovvej vil kunne få et opland på 1500 personer, hvis Byskovcenterets markedsområde ikke tælles med. Inden for en radius af 1000 m vil lokalcenteret have et opland på ca. 2200 husstande eller 4700 personer. Et antal som forventes at stige inden for en radius af 1000 m. Planlægningen af lokalcenteret opfylder desuden planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud i den sydøstlige del af Slagelse.

Definitionen af et lokalcenter er præciseret i **Vejledning om detailhandelsplanlægning**, og heraf fremgår det, at centret kan bestå af en eller flere dagligvarebutikker evt. suppleret med mindre butikker med udvalgsvarer.

Center for Vækst og Plan vurderer på denne baggrund, at det forslåede plangrundlag er lovligt og opfylder planlovens formål for et lokalcenter.

Center for Vækst og Plan indstiller, at bemærkningerne vedr. planlovens bestemmelser om dagligvarebutikker ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Foroffentlighedsfase - Kommuneplantillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013

Følgende henvendelse har kommentarer til dette tema: nr. 9.

Ifølge planlovens § 23c kan kommunen tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, dvs. kommuneplantillæg. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal kommunen indkalde ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet. Indkaldelsen af ideer og forslag skal indeholde en kort beskrivelse af hovedspørgsmålene i den forslåede planlægning. Indkaldelse sker ved offentlig bekendtgørelse, som kan ske udelukkende digitalt. Kommunen fastsætter en frist for afgivelse af ideer, forslag mv.

Slagelse Kommune fremlagde en offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget og indkaldte til ideer og forslag i perioden fra den 21. oktober til den 4. november 2014. Den offentlige bekendtgørelse skete digitalt. Da planloven ikke foreskriver, hvor lang tid forslaget skal bekendtgøres offentligt, har Slagelse Kommune vurderet, at 2 uger er en passende periode. Dette er vurderet ud fra planlovens § 11g om krav til forudgående offentlighed ved planer, der kræver en **Vurdering af virkningerne på miljøet** (VVM-redegørelser), hvor det er fastsat, at minimum 2 uger er acceptabelt.

Center for Vækst og Plan indstiller, at bemærkningerne vedr. foroffentlighedsfasen til kommuneplantillægget ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Placering

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 6, 10, 14 og 17.

Flere af indsigerne til lokalplanforslaget foreslår, at dagligvarebutikken bliver placeret et andet sted. Slagelse Kommune tager stilling til de lokalplananmodninger, der bliver modtaget i de pågældende sager. I lokalplananmodningerne er der angivet en ønsket placering, og Center for Vækst og Plan vurderer, hvorvidt placeringen ud fra planlovsmæssige hensyn er mulig. Hvis placeringen samt andre

planfaglige hensyn vurderes mulige, anbefales lokalplananmodningen, hvilket har været tilfældet i denne sag. Der ses derfor ikke på alternative placeringer.

Center for Vækst og Plan indstiller, at bemærkningerne vedr. en anden placering af dagligvarebutikken ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Nedbrydning af eksisterende bunker

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 2, 6, 7, 8, 9, 11, 15 og 17.

Arbejdet i forhold til nedbrydningen af bunkeren er reguleret efter byggelovens § 12, der foreskriver følgende:

“§ 12: Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terræændring 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.”

Det vil sige, at det er den udførende, der er ansvarlig for evt. skader på nabobygninger.

Bygherre har besvaret de indsigelser, der havde bekymringer vedr. forhold ved nedbrydning af bunkeren. Følgende fremgår af bygherres notat:

“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.*

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.”

Center for Vækst og Plan indstiller, at bemærkningerne vedr. nedbrydningen af bunkeren ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Eksisterende butik i Byskovcenteret

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 2, 5 og 14.

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

Planlægningen af lokalcenteret opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksføremål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud i den sydøstlige del af Slagelse.

Center for Vækst og Plan indstiller, at bemærkningerne vedr. eksisterende butik i Byskovcenteret ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Kommuneplan 2013 og Kommuneplantillæg nr. 19

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 4, 9 og 12.

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 butiksføremål.

I Kommuneplan 2013 er det foreskrevet, at der findes et mindre behov for nye dagligvarebutikker, dog er det naturligt, at en by af Slagelses størrelse udvikler sig, og at plangrundlaget løbende tilpasses til det eksisterende behov. I ICP's analyse (Detailhandelsanalysen) er følgende foreskrevet:

"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."

Center for Vækst og Plan vurderer, at området har behov for et lokalcenter, der kan betjene 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 Byskovcenterets markedsområde ikke tælles med. Inden for en radius af 1000 m vil lokalcenteret have et opland på ca. 2200 husstande eller 4700 personer. Et antal som forventes at stige, da der eksisterer flere udlæg til boligområder øst for lokalplanområdet inden for en radius af 1000 m.

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

Center for Vækst og Plan indstiller, at bemærkningerne vedr. kommuneplantillægget ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Støjforhold

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 9, 10, 11 og 19.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder mv. er omtalt i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5 fra 1984. Grænseværdierne bruges først og fremmest i forbindelse med miljøgodkendelser og påbud, men kan også benyttes ved planlægning. Der er forskellige vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten.

	Mandag-fredag kl. 07-18	Mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og hel- ligdag kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

Grænseværdierne er angivet som det A-vægtede ækvivalente korrigerede støjniveau, dvs. støjbelastningen. Det ækvivalente støjniveau er støjens middelværdi over et længere tidsrum (om dagen 8 timer, om aftenen 1 time og om natten ½ time). Hvis støjen indeholder tydeligt hørbare toner eller impulser, skal man lægge 5 dB til det ækvivalente støjniveau for at bestemme støjbelastningen. Støjgrænserne i et støjvilkår skal overholdes i alle punkter udendørs i det pågældende område, og altså ikke kun i nærheden af bygningerne.

For områder med boliger er der en yderligere vejledende grænseværdi for det højeste øjebliksniveau af støjen om natten, støjens maksimalværdi. Grænseværdien for maksimalniveauet er 50 eller 55 dB.

Center for Vækst og Plan indstiller, at der i lokalplanen tilføjes et punkt 8.13 med følgende tekst:

”8.13: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder skal overholdes.

Hvis beregninger af støj skulle eftervise en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger.”

Diverse henvendelser

Der er en række enkelthenvendelser om forskellige forhold i lokalplanen. Henvendelserne er besvaret her.

Hegn

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 17 og 19.

Hegnslovens bestemmelser om hegn foreskriver følgende:

”Ved fælleshegn forstås her hegn, som rejses således, at der til hegnet afgives jord fra begge de tilstødende ejendomme. Ved egne hegn forstås hegn, som rejses på egen grund langs ejendommens skel.”

Lokalplanen ønsker at sikre, at naboer, der deler skel med dagligvarebutikken ikke bliver pålagt pligt til fælleshegn. Desuden ønskes det at sikre, at dagligvarebutikkens udtryk bliver tilpasset områdets grønne karakter.

Bygherre har understreget, at denne er indstillet på at indgå i dialog med naboerne, når hegnene skal opføres i lokalplanområdet.

Center for Vækst og Plan indstiller, at lokalplanens punkt 8.3 ændres til:

”8.3: Der skal langs lokalplanens sydlige afgrænsning etableres hegn, i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal langs lokalplanens østlige og vestlige afgrænsning etableres hegn, i princippet som vist på kortbilag 2. Hegnet skal holdes på egen grund.

Hegn skal etableres som trådhegn eller anden form for fast, uigennemtrængeligt hegn. Hegnet skal

suppleres med beplantning på udvendig side med samme højde som det faste hegn, dog maks. i 2 meters højde målt fra terræn.

Hvis det i forbindelse med myndighedsbehandlingen af ny bebyggelse viser sig, at støjbelastningen fra virksomheder inden for lokalplanområdet overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, må disse hegn etableres som støjafskærmning."

Forslag til kommunen om køb af Rønnebærvej 5, Slagelse

Følgende henvendelse har kommentarer til dette tema: nr. 18.

Center for Vækst og Plan har bedt Center for Kommunale Ejendomme kommentere på muligheden for at købe Rønnebærvej 5, Slagelse. Center for Kommunale Ejendomme har udtalt følgende:

"Som følge af et høringssvar til lokalplan 1139 er Center for Kommunale Ejendomme blevet forespurgt om muligheden for, at Slagelse Kommune køber ejendommen Rønnebærvej 5 i Slagelse.

Et køb af ejendommen vil ikke være i overensstemmelse med den vedtagne ejendomsstrategi, der har en målsætning om at reducere kommunens bygningsmasse og afhænde ejendomme, der ikke anvendes til kommunale kerneopgaver.

Centret er vidende om, at der andre bunkers i Korsør og Slagelse.

Center for Kommunale Ejendomme kan på den baggrund ikke anbefale, at Slagelse Kommune køber ejendommen."

Center for Vækst og Plan indstiller, at bemærkningen vedr. kommunalt køb af Rønnebærvej 5, Slagelse, ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Eksisterende mast

Følgende henvendelse har kommentarer til dette tema: nr. 13.

Telemastens placering i lokalplanområdet er sikret af en eksisterende lejeaftale. Det er derfor ikke muligt at flytte masten ud af lokalplanområdet uden ejers samtykke. Dog kan det tilføjes, at højden på masten højst sandsynligt vil blive reduceret i fremtiden grundet nyere teknologi på området.

Center for Vækst og Plan indstiller, at bemærkningen vedr. masten ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Sti til Rønnebærvej

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 13 og 19.

I lokalplanen er der givet mulighed for en sti fra lokalplanområdet til Rønnebærvej. Stien skal sikre adgang fra boligområdet til dagligvarebutikken, så det ikke er nødvendigt at gå udenom ad Byskovvej for at købe ind.

Indsigerne udtrykker en bekymring over, hvorvidt stien vil give butiksbesøgende en grund til at parkere på Rønnebærvej, hvis butikkens parkeringsplads bliver fyldt op. Center for Vækst og Plan påpeger, at lokalplanens krav om minimum 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksformål sikrer, at der minimum skal være 40 parkeringspladser til en butik på 1000 m².

De fleste butiksbesøgende benytter parkeringspladsen i maks. 10-20 minutter til indkøb, dvs. at der i en enkelt bås når at blive udskiftet 3-6 biler i timen. Det vurderes derfor, at minimum 40 parkeringspladser er et passende antal i forhold til butikkens størrelse, og sandsynligheden for en fyldt parkeringsplads er minimal.

Det vurderes desuden, at mulighed for en sti til Rønnebærvej, vil foregribe en evt. tvungen passage til butikken fra Rønnebærvej gennem hegnet.

Center for Vækst og Plan indstiller, at bemærkningen vedr. mulighed for sti til Rønnebærvej ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Bygningens højde

Følgende henvendelser har kommentarer til dette tema: nr. 9, 11, 13 og 19.

Center for Vækst og Plan vurderer, at en højde på maksimalt 8,5 m kan virke voldsom i et boligområde. Derfor imødekommes de henvendelser, der har kommenteret på dette forhold.

Center for Vækst og Plan indstiller, at lokalplanens punkt 6.4 ændres til:

“6.4: Bebyggelse må kun udføres i én etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 5,5 m.

Et eventuelt indgangsparti må have en højde på op til 7 m.”

Pylon

Følgende henvendelse har kommentarer til dette tema: nr. 13.

Center for Vækst og Plan vurderer, at en højde på maksimalt 6 m for en pylon kan virke voldsom i et boligområde. Derfor reduceres højden til maksimalt 4 m.

Center for Vækst og Plan indstiller, at lokalplanens punkt 7.14 ændres til:

“7.14: Der må inden for lokalplanområdet placeres maks. 1 pylon eller lignende opstander til skiltning i tilknytning til vejadgangen. Pylonen må maks. være 4 m x 1,6 m (højde x bredde).

Pylonen må placeres i princippet som vist på kortbilag 2.”

BILAG**1 Leif Ravn, Rønnebærvej 8, 4200 Slagelse**

Slagelse Byråd og økonomiudvalg

Indsigelse mod forslag til lokalplan 1139 for dagligvarebutik på Rønnebærvej 5, Slagelse, samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 19 til kommuneplan 2013 m.m.

Jeg har netop erfaret at Slagelse kommune igen pønser på at ødelægge og værdiforringe med udstykning af erhvervsbyggeri på Rønnebærvej 5, Slagelse. Det er i strid med kommunens egne udstykkede servitutter.

Med min borgerlige indstilling forventer jeg en kompetent arbejdende kommune.

Benhandlingen af en erhvervsbyggesag, der strider mod servitutter, kræver en nabohearing, som i dette tilfælde ingen har hørt til.

Denne sag lugter langt væk af inkompetent sagsbehandling.

Grunden på Rønnebærvej 5 kan kun anvendes til parcelhusbyggeri, der passer ind med eksisterende servitutter.

Med 5 lavprisbutikker indenfor 1 km og Fakta blot 200m fra Rønnebærvej 5, er der ikke mangel på indkøbsmuligheder i Østbyen.

Hvis man ønsker et forøget borgerservice ?, kunne man passende lade Bybus nr. 901, der holder stille den halve dag i Skovsø, køre en rute ad Sorøvej-Klosterbanken-Strudsbergsvej, til indkøbsmekkaet ved rundkørslen ved Lidl til glæde for beboerne i Østbyen, hvor der findes mange ældre beboere, der ikke er selvtransporterende.

Jeg håber at Slagelse kommune er til for borgerne og ikke for spekulanter.

Venlig hilsen

Leif Ravn

Rønnebærvej 8

4200 Slagelse

2

Frode Jensen, Rønnebærvej 4, 4200 Slagelse
Egil Jensen, Rønnebærvej 3, 4200 Slagelse
Egon Bo, Rønnebærvej 2, 4200 Slagelse
Peter Jørgensen, Rønnebærvej 1, 4200 Slagelse
Mick Eldrup, Rønnebærvej 6, 4200 Slagelse
Leif Ravn, Rønnebærvej 8, 4200 Slagelse
Ellen Ladegaard, Rønnebærvej 10, 4200 Slagelse
Christian Birkholm, Rønnebærvej 7, 4200 Slagelse
Lis Wichers, Rønnebærvej 13, 4200 Slagelse
Tommy Nielsen, Rønnebærvej 11, 4200 Slagelse
Bjarne Steen Nielsen, Rønnebærvej 9, 4200 Slagelse

Til Slagelse Byråd
Og Økonomiudvalg

Slagelse 4. Januar 2015

**INDSIGELSE MOD FORSLAG TIL LOKALPLAN 1139 FOR
DAGLIGVAREBUTIK PÅ RØNNEBÆRVEJ 5, SAMT TILHØRENDE
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19 TIL KOMMUNEPLAN 2013 M.M.**

Vi beboere på Rønnebærvej i Slagelse vil på det kraftigste gøre indsigelser mod den påtænkte vedtagelse af kommuneplan tillæg nr. 19 og forslag til lokalplan nr. 1139..

Vi har tidligere ved brev af 10/2012 gjort indsigelser mod et tilsvarende forslag. Dette medførte at det påtænkte forslag ikke blev vedtaget og udgik af den videre behandling. Vi finder det også besynderligt, at vi som beboere ikke blev underrettet om resultatet, men selv måtte søge oplysninger herom.

Vi finder det ligeledes mærkeligt, at vi fra forvaltningen ej heller er blevet underrettet om at sagen nu igen er aktuel. Vi må konstatere at sagen nu er "omdøbt" til et butikscenter ved Byskovvej, hvilket helt klart svækker opmærksomheden omkring centrets nøjagtige placering.

Vor indsigelse i dag omfatter mindst følgende punkter:

- 1. Overtrædelse af gældende byplanvedtægt hvoraf fremgår at 24 parceller af mat.nr. 76 a, Slagelse Købstads markjorde ikke må benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.**

2. Ifølge delarationen må der ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller udøves handels- vognmands, fabriks-, værksteds- og oplagsvirksomhed m.m.

3. Vi finder det ligeledes ubetænksomt, at der placeres en større detailbutik blot 200 meter fra et velplaceret og velplanlagt center i Byskovparken. Dette center betjener via cykel og gangstier boligblokke fra Slagelse Boligselskab, Fælles organisationen Boligselskab (FOB) og den store private boligbebyggelse BYSKOV-PARKEN.

Disse boliger og centret er opført i tresserne og halvfjerdsere, og er tænkt sammenhængende i en forbilledlig planlægning.

Dette Center som indeholder FAKTA vil klart få svært ved at overleve og derved skabe store gener for dette områdes beboere, skolebørn og ældre.

Vi går ud fra, at der er sket en underretning af FAKTA/COOP. (dette er ikke set ske tidligere).

4. Nedrivning/bortsprængning af bunkeren vil have uforudsigelige jorbundsgener, hvilket må forventes at ville ske, da bunkeren ligger meget tæt og nær på områdets bebyggelser. Ydermere vil etablering af spunsvæg også være med til at forårsage bygningsskader på områdets huse.

Allerede i dag anvendes en del af arealet som oplagsplads for kasseret militært påhængskøretøjer, placeret af nuværende ejer af bunkeren.

Dette er ligeledes i strid med gældende byplanvedtægt. Slagelse kommune er påtaleberettiget jfr. Vedtægten.

Det er klart, at vi som borgere ser med stor bekymring på denne sag, da Slagelse Kommune er med til at undergrave sin egen vedtagne planer for området.

Der tilføres ej heller nogen erhvervsmæssig vækst, men erstatter blot en detailbutik med en ny, som til gengæld medfører store gener og lægger sig midt i et villaområde uden sammenhæng i dennes interne struktur.

Vi ser gerne at planen tages af bordet.

Skulle dette ikke være tilfældet vil vi selvfølgelig anke sagen til Naturklagenævnet.

Vi sender denne henvendelse så betids, at fatale fejl undgås.

Til sidst vil vi opfordre til, at I som politikere besigtiger de 2 placeringer for med egne øjne at se den urimelige foreslåede placering.

Vi skal ligeledes opfordre til at der sker en underretning til de 2 sociale boligselskaber og til Byskovparken.

Endelig må vi konstatere, at der i den nugældende deklarations § 11a skal der ske en underretning/forespørgelse af områdets beboere. Dette ses ikke at være sket hverken nu eller tidligere.

Dette er ligeledes efter nugældende bestemmelser om godforvaltningsskik også en tilsidesættelse af demokratiske rettigheder.

Vi mener, at sagen fortjener fornyet overvejelse, ligesom vi finder det rimeligt, at der foretages en besigtigelse, da dette klart vil vise den store uhensigtsmæssighed ved forslagetets gennemførelse.

Vi står gerne til disposition med yderligere oplysninger.

På Rønnebærvejs beboeres vegne med venlig hilsen.

Frode Jensen
Rønnebærvej 4

Eigil Jensen
Rønnebærvej 3

Egon Bo
Rønnebærvej 2

Peter Jørgensen
Rønnebærvej 1

Mick Eldrup
Rønnebærvej 6

Leif Ravn
Rønnebærvej 8

Ellen Ladegaard
Rønnebærvej 10

Christian Birkholm
Rønnebærvej 7

Lis Wichers
Rønnebærvej 13

Tommy Nielsen
Rønnebærvej 11

Rønnebærvej 9

3

Karsten Brandt, Hollandsvej 7, 4200 Slagelse

Karsten Brandt
Hollandsvej 7, 4200 Slagelse
T: 21369005 - E: bkb@stofanet.dk

5. marts 2015
1503 [byskovvej](#)

Til Slagelse byråd

Lokalplan nr. 1139 - Dagligvarebutik på [Byskovvej](#)

Denne indsigelse erstatter min tidligere indsigelse af 12. januar 2015. Jeg bor i [Vestbyen](#) og er ikke direkte berørt af sagen, men jeg fremsender indsigelse mod [lokalplanen](#), fordi jeg i 1972 var stadsingeniør med administrativt ansvar for byplanlægningen i Slagelse kommune. Jeg deltager ikke i mødet den 16. marts, da det afholdes i rådhusets kantine, hvortil der ikke er adgang for handicappede.

Det er min påstand, at lokalplan nr. 1139 ikke bør gennemføres.

Parcellerne ved [Etterbjergvej](#) / [Rønnebærvej](#) blev udstykket og solgt af Slagelse kommune i 1972. Planloven, som pålægger lokalplanpligt ved nye udstykninger, trådte først i kraft i 1973. Før 1973 blev deklarerationer brugt som et offentligt planlægningsværktøj, og Slagelse kommune tinglyste derfor en deklaration, hvori det blandt andet er bestemt, at der ikke må være nogen form for erhvervsvirksomhed på parcellerne. Beboerne har købt deres grunde og bygget deres huse i tillid til bestemmelserne i denne deklaration.

Ved [lokalplanens](#) § 10.1 ophæves denne deklaration for matr. nr. 76d, men som udgangspunkt bør byrådet respektere deklarerationer, som kommunen selv har pålagt. Ophævelse bør kun ske, når almentilstanden kræver det, og det gør det ikke i dette tilfælde. Der er alene tale om, at byrådet af ideologiske grunde vil imødekomme et ønske fra det firma, som har købt grunden.

Der er ikke behov for en ny butik. Dagligvarebutikken i [Byskovcentret](#) ligger centralt i kvarteret med trafiksikker adgang ad lokalveje, stier og gangtunneler. Der er mange butikker omkring rundkørslen ved [Sørøvej](#) – [Holbækvej](#), og der er planer om en ny butik i [Skovsø](#). En butik ved [Byskovvej](#) vil få en trafikfarlig adgang til en meget trafikeret vej.

Hvis der åbnes en ny butik ved [Byskovvej](#), er der stor risiko for, at en af butikkerne i området må lukke. Hvis butikken i [Byskovcentret](#) lukker, vil en velplaceret butik blive erstattet af en uheldigt placeret butik. Hvis butikken ved [Byskovvej](#) lukker, vil boligområdet blive belastet med en stor tom bygning, som måske vil blive brugt til et helt uvedkommende formål.

Afstanden mellem [Byskovcentret](#) og lokalplanområdet er ca. 400 meter. Det fremgår af bemærkningerne til [planlovens](#) § 5, at enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, ikke kan placeres på et sted, der ligger mindre end 500 meter fra anden dagligvarebutik. Denne afstandsregel er også indeholdt i Naturklagenævnets vejledende udtalelser. Hvis lokalplanen vedtages, vil beboerne formentlig klage til Naturklagenævnet, og nævnet vil sandsynligvis underkende byrådet.

Med venlighilsen
Karsten Brandt
Stadsingeniør / Teknisk chef 1969-1994

4

COOP Danmark A/S Ejendomme, Roskildevej 65, 2620 Albertslund

Slagelse Kommune
Økonomiudvalget
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
slagelse@slagelse.dk

Albertslund den 19. januar 2015

Projekt dagligvarebutik Rønnebærvej 5, Slagelse.

Indsigelse modforslag til Lokalplan 1139 for dagligvarebutik, Rønnebærvej 5, Slagelse samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 19 til kommuneplan 2013 m.m.

Den 6. oktober 2014 har Plan- og Byggeudvalget godkendt en ansøgning om opførelse af dagligvarebutik, da ansøger mener, at der er en ny situation da to tidligere planlagte dagligvarebutikker i Slagelse ikke er realiseret. Vi mener ikke der er grundlag for at give de fornødne tilladelser på denne baggrund og påpeger:

1. Lokalcenter bestemmelserne i planloven, om afstand mellem butikker er ikke overholdt. Afstanden til eksisterende dagligvarebutik i Byskovcenteret er godt 300 meter, altså mindre end hvad planloven foreskriver.

Planlovens § 5 n. Uden for bymidte 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,

§ 5 n, stk. 1, nr. 4. For at der reelt er tale om enkeltstående butikker, bør butikker placeres med en afstand på mindst 500 m i luftlinje 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

2. Ansøger af projektet anfører, at butikken efter deres opfattelse placeres i et lokalcenter, men anfører samtidig at det er deres hensigt at butikken skal tiltrække kunder fra et større område, herunder fra Holbækvej og fra andre dagligvarebutikker i byen. Afstanden til f.eks. Holbækvej er for stor til at man med rimelighed kan sige at butikken alene forventes at skulle betjene et lokalcenter. Tilsvarende fremgår det af detailhandelsanalysen, at der ikke er tale om et lokalcenter.

3. I Kommuneplanen er området udlagt til boligområde, åben lav. Projektet er således i strid med dette.

Side 1 af 2



4 Ved sagens tidligere behandling på møde af Plan- og Byggeudvalget den 24. april 2013 vurderede det daværende Center for Plan og Erhvervsudvikling, at etablering af ny dagligvarebutik på Rønnebærvej 5 ikke var i overensstemmelse med hverken detailhandelsanalysens anbefalinger eller det daværende "Forslag til Kommuneplan 2013"s strategi for detailhandelsudvikling.

I den endeligt vedtagne "Kommuneplan 2013", der blev vedtaget i august 2013, er de konkrete butikker ved Megacentret og Kalundborgvej udtaget (på indsigelse fra Naturstyrelsen) og fremgår med følgende tekst:

"Slagelse Kommune vurderer, at der kun findes et mindre behov for nye dagligvarebutikker i kommunens tre købstæder. Arealudlæg til nye dagligvarebutikker i Slagelse, Korsør og Skælskør er derfor begrænset i Kommuneplan 2013. Der er dog stadig udvidelsesmuligheder for visse eksisterende dagligvarebutikker."

Vi mener, at vores indsigelser med rimelighed er tilstrækkelige, og forventer at Slagelse Kommune afviser projektet som følge heraf.

Venlig hilsen

Coop Ejendomme A/S
Michael D. Jensen

Konsulent
Coop Danmark A/S
Ejendomme
Roskildevej 65
2620 Albertslund

Email: michael.djensen@coop.dk

5

Ellen Ladegaard, Rønnebærvej 10, 4200 Slagelse

Til borgmester Sten Knuth

MODTAGET

20 JAN. 2015

SLAGELSE KOMMUNE
"POSTEN"

den 15. januar 2015

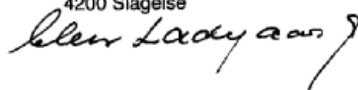
Dagligvarebutik ved Rønnebærvej i Slagelse

Da jeg har bragt i erfaring, at Slagelse kommune omgås med planer om at lade opføre et supermarked på parcellen Rønnebærvej 5, skal jeg som beboer på Rønnebærvej siden udstykningen i 1972 tillade mig at protestere på det kraftigste imod et sådant projekt.

Vi har allerede et glimrende og let tilgængeligt centerområde med dagligvarebutik, skole, børneinstitution m.fl. faciliteter. Vi har absolut ikke behov for endnu en dagligvarebutik, som vil presse den allerede eksisterende ud og under alle omstændigheder medføre passage over en stærkt trafikeret vej - for børn, ældre og alle andre.

Men det allerværste i min optik er, at jeg i den grad føler, at mine demokratiske rettigheder som borger tilsidesættes i og med at jeg ikke som lovet i den deklARATION, der var gældende, da vi i 1972 købte grunden, modtog en vis underretning, når kommunen foretager sig noget der virkelig berører beboerne.

Venlig hilsen
Ellen Ladegaard
Rønnebærvej 10
4200 Slagelse



6

Leif Ravn, Rønnebærvej 8, 4200 Slagelse

Fra: Githe & Leif Ravn [<mailto:ravnene@stofanet.dk>]

Sendt: 22. januar 2015 21:20

Til: 'sten.knuth@slagelse.dk'

Emne: lokalplan 1139 og kommuneplantillæg nr. 19

Indsigelse til lokalplan 1139 og kommuneplantillæg nr. 19:

Rema 1000 på Rønnebærvej 5/Byskovvej ved siden af 2 busholdepladser samt tilkørsel til Søndermarksskolen i et meget trafikeret område, som yderligere vil stige i forbindelse med de nye sygehusopførelser, kan ikke bære tværgående trafik fra en Rema 1000's kunder og det være sig både gående og kørende.

Ydermere er der servitutter, der forbyder erhverv, som kommunen bare vil ophæve med deraf værdiforringelse af området, som så kan udvikle sig til et rodet område, som ses andre steder i byen.

Da kommunen solgte grundene i 1971 og pålagde os "dyre" servitutter og området blev udlagt som et "eksklusivt område", vil vi ikke gå med til en ophævelse af servitutterne og dermed en væsentlig forringelse af vort område.

Etableringen af Rema 1000 med nedbrydningen af bunkeren vil give voldsomme støj og støvproblemer og kan afstedkomme sætningsskader på de nærliggende parcelhuse.

Driften med køleanlæg og tung transport m.m. vil også genere omkringliggende parceller.

Dette projekt har intet med "borgerservice" at gøre, men er udelukkende **et profitprojekt**.

Vi ser gerne Rema 1000 placeret længere mod øst, hvor der er masser af byggeplads og bedre trafikale forhold (rundkørsel m.m.).

Venlig hilsen

Leif Ravn

Rønnebærvej 8

4200 Slagelse

7

Stig og Susanne Warming, Enebærvej 1, 4200 Slagelse

Plan og Byg
Slagelse Kommune
plan@slagelse.dk

Slagelse d. 2.2.15**Indsigelse mod lokalplan 1139:**

Vi stiller os dybt uforstående over for, at Slagelse byråd overvejer at tillade opførelse af en dagligvarebutik:

- Midt i et stille villakvarter og skoleområde.
- I et område, hvor befolkningen i forvejen har nem adgang til indkøb i andre dagligvarebutikker (Fakta på Byskov Alle, men også nemt til Rema, Lidl, Aldi og Netto).

En dagligvarebutik m indkørsel fra Rønnebærvej vil betyde:

- Langt mere trafik både på Rønnebærvej og på Etterbjergvej (fra begge sider). Altså være til stor gene for de boligejere, der har valgt at bo i et stille kvarter. Også for os beboere på øvrige sideveje til Etterbjergvej. Der er netop flyttet mange børnefamilier til Etterbjergvej.

En dagligvarebutik på Rønnebærvej med indkørsel fra Byskovvej vil betyde:

- Uansvarlig trafikophobning på Byskovvej til gene både for skoleelever og forældre samt bilister fra byen på vej til/fra rundkørslerne og motorvejen. Altså vil det blive en daglig gene for mange trafikanter, hvis man får endnu en indkørsel fra Byskovvej. Der er i forvejen rigelig morgen og eftermiddagstrafik på Byskovvej. Et område, hvor også mange børn kommer cyklende/gående til skole. Vi må endelig ikke tiltrække mere trafik til den vej.

Udviklingschef Lars Thisted har i Sjællandske d. 30.1.15 givet udtryk for, at det er en fordel, hvis beboere fra Hindbærvej/Brombærvej kvarteret kan komme til en dagligvarebutik uden at krydse Byskovvej. Dette kan de altså også sagtens i dag. Der er en tunnel under Byskovvej, som kan benyttes at netop disse beboere både sikkert til skole og til Fakta på Pantholm/Byskov Allé. Så der behøver ikke blive etableret en ny dagligvarebutik for at få opfyldt dette behov.

I samme indlæg i avisen nævner Lars Thisted, at der er busstoppested på Byskovvej blot 50 m fra planlagt indgang til nye dagligvarebutik. Kan I lige se en trafikprop, der bliver. Busser holder som nu – på begge sider af Byskovvej – der kommer trafik fra Etterbjergvej, Byskov Allé, Brombærvej og Søndermarksvej og så også til/fra indkørslen til evt. nye dagligvarebutik.

I øvrigt finder vi det fornuftigt at bevare beskyttelsesrummet på Rønnebærvej. Det virker ulogisk at fjerne noget, som kan komme lokalbefolkningen til gode i tilfælde af krig.

Mvh. Stig og Susanne Warming, Enebærvej 1, 4200 Slagelse

8

Eigil Jensen, Rønnebærvej 3, 4200 Slagelse**Bunker, Rønnebærvej 5, Slagelse.**

MODTAGET

22 JAN. 2015

SLAGELSE KOMMUNE
"POSTEN"
Slagelse 22. januar

Det er en meget mærkelig sag.

Kommunen vil lave ny lokalplan for at tilfredsstille en investor og en supermarkedskæde og får af den grund en masse utilfredse borgere, der ikke bliver hørt trods vore protester. Hvad er det politikerne vil opnå ved at ødelægge et villakvarter til fordel for et supermarked? Det er ikke tillid, men mistillid fra os beboere. Der har ikke været dialog med borgerne. Vi har ikke brug for et supermarked. Vores huse er ikke nye og kan måske ikke modstå det jordskælv, det vil give, når bunkeren skal fjernes. Har kommunen tænkt på det?

Der må være nogen, der ikke har tænkt sig om, jeg kommer til at have en skrænt på 4m dyb lige op af min indkørsel, det tror jeg ikke der er nogen politikere, der selv kunne tænke sig.

Vi har altid regnet med, politikerne skulle gøre deres bedste for borgerne, men det ser ud til multisekskaberne har fortrinsret.

Vi har indtryk af at ingen har tænkt på de store lastbiler, der vil spærre hele Byskovvej, når de skal ind på matriklen. Der er heller ikke taget hensyn til, der ligger en skole, børnehave samt vuggestue, så der kommer i 100vis af biler, som skal ud på Byskovvej lige overfor indkørslen til supermarkedet, der passerer også 8 bybusser i timen, jeg tror, det bliver et rent kaos, vi håber ikke, det bliver til noget, så nogen kommer til skade.

Alt det her minder mig om en gammel sang, som lyder; "der er en duft af jeg ved ikke hvad" så kan jeg desværre ikke huske mere.

Vi forventer byrådet gør deres pligt og sætter sig grundigt ind i sagen. Det mener vi ikke er sket endnu.

Eigil Jensen Rønnebærvej 3.



Sendt til Sjællandske og byrådet.

9

Helge S. Poulsen, advokat for beboerne på Rønnebærvej**ADVOKATFIRMAET SØREN LARSEN I/S**

SKOVSTØGGADE 1 4200 SLAGELSE

HELGE S. POULSEN, ADVOKAT (ED)
hp@adv-is.dkCHRISTIAN LAUBJERG, ADVOKAT (ED)
cl@adv-is.dkSlagelse kommune
Plan og Byg
Dahlsvej 3
4220 Korsør

DATO: 10. februar 2015

J.NR.: 40.417 HSP/IN

Vedr. sagsid. 330-2014-68046 - forslag til kommuneplantillæg nr. 19 til kommuneplan 2013 - forslag til lokalplan 1139 - dagligvarebutik på Byskovvej, Slagelse.

Som advokat for samtlige ejere af ejendomme på Rønnebærvej i Slagelse - Rønnebærvej 5 undtaget - gør jeg indsigelse imod såvel ovennævnte forslag til tillæg til kommuneplan som til forslag til lokalplan 1139.

Til støtte for klagen anføres følgende forhold:

Parcellerne på Rønnebærvej, som ejes og bebos af mine klienter, blev udstykket og solgt af Slagelse kommune i 1972. Salget af udstykningen skete forud for planlovene, hvor de tidligste trådte i kraft i 1973.

Forløberen for planlovens lokalplaner var deklarationer, der som et offentligt planværktøj blev lyst på parcellerne.

En sådan deklaration lod Slagelse kommune også tinglyse på mine klienters parceller forud for salget, og denne deklaration har siden da tjent som områdets "lokalplan".

Det fremgår af deklarationen, at der er tale om et rent tæt lav boligområde, hvortil erhvervsvirksomheder ikke havde og heller ikke fremover skulle have adgang.

Alle parceller blev solgt af Slagelse kommune med denne bestemmelse, og de er siden handlet mellem borgere under hensyntagen hertil.

Deklarationen bestemmer dog, at Slagelse kommune har adgang til at meddele dispensationer efter forudgående høring af de berørte grundejere, og dispensationer efter en sådan deklaration skal vurderes efter samme retlige kriterier som dispensationer efter en lokalplan. Dette fører til, at dispensationer, der er i strid med selve formålet med lokalplanen eller deklarationen, ikke kan finde sted.

ADVOKATFIRMAET SØREN LARSEN I/S

- 2 -

Retligt set har Slagelse kommune derfor ikke indenfor deklarationens rammer mulighed for at tillade et projekt som omhandlet i forslaget til i lokalplan 1139, da det strider imod deklarationens hovedformål med at bevare området som tæt lav boligbebyggelse.

Det er i mine øjne urimeligt og formentlig også erstatningspådragende, når kommunen helt vil fjerne det retlige grundlag for hele bebyggelsen.

Det må være indlysende, at der for byrådet skal være helt afgørende interesser på spil af hensyn til almenvældet, før byrådet i den grad træder borgeres velerhvervede rettigheder under føde. Sådanne hensyn er ikke til stede. Kommuneplantillægget og lokalplanen er politisk og moralsk anstødelig, og retligt set er fremgangsmåden angribelig, jævnfør nærmere nedenfor.

Det følger af planloven, at et tillæg til kommuneplanen som det omhandlede skal i forudgående offentlighedsfase, og det følger af deklarationen lyst på mine klienters ejendomme, at de individuelt skulle være hørt i sagen.

Det sidste har Slagelse kommune ikke gjort forsøg på, hvilket formentlig skyldes, at en tidligere lokalplan med samme hensigt blev opgivet i 2012 efter talrige indsigelser.

Offentlighedsfasen var derudover søgt skjult ved, at planen, selv om det omhandler et projekt på ejendommen Rønnebærvej 5, blev offentliggjort som en plan vedrørende butik på Byskovvej.

Fremgangsmåden er åbenbar kritisabel - den korte offentlighedsfase ligeledes.

Den manglende pligtmæssige underretning af parcelejerne og den meget korte offentlighedsfase sammenholdt med den skjulte adresse bærer i sig selv alle tegn på, at det var tanken at liste planen igennem, hvilket er stærkt kritisabelt.

Det fremgår endvidere af planloven, at placering af enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, ikke kan placeres på et sted, der ligger mindre end 500 meter fra anden dagligvarebutik. Afstandskravet findes i bemærkningerne til planlovens § 5 nr. 2 og er desuden indeholdt i natur- og miljøklagenævnets vejledende udtalelser.

Slagelse kommune er bekendt med dette afstandskrav, og derfor fremgår det direkte af redegørelsen i kommuneplantillægget, at man som en følge af afstandskravet vælger at udlægge arealet til et lokalcenter, hvor afstandskravet ikke er gældende - også selv om det i realiteten drejer sig om en enkeltstående butik.

ADVOKATFIRMAET SØREN LARSEN I/S

- 3 -

Slagelse kommune er således opmærksom på, at kommuneplantillægget udelukkende skal åbne op for, at der ved lokalplan tillades en dagligvarebutik, og da dette ikke lovligt kan gøres efter den relevante bestemmelse i planloven, omdøbes området til et lokalcenter for herved at omgå planlovens bestemmelser.

Der er efter min opfattelse tale om magtfordrejning.

I den forbindelse er jeg opmærksom på, at natur- og miljøklagenævnet i sag NMK-33-0190 tidligere har afgjort, at det at udnævne et område til lokalcenter, selv om der kun er planlagt en dagligvarebutik, ikke i sig selv er magtfordrejning.

Afgørende her er dog, at der i den konkrete sag var tale om et væsentligt større areal og tilladt butiksareal, ligesom der på dette areal med den vedtagne plan var reel mulighed for at etablere mere end en butik.

Det er ikke tilfældet for omhandlede lokalplanområde, hvor Slagelse kommune er vel vidende om, at der kun skal være en butik, og at der kun kan være en butik områdets størrelse taget i betragtning sammenholdt med tilladt butiksareal, pladskrav til parkering m.v.

Hertil kommer, at formålet med et lokalcenter - hvis det var det, der var tale om - efter planlovens § 5 n er, at centret alene skal betjene en begrænset del af en by eller en bydel m.v. Af redegørelsen i lokalplanen fremgår, at "ved etablering 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".

Dette punkt i redegørelsen er i strid med eksisterende kommuneplan 2013, hvor det vurderedes, at der kun var et mindre behov for nye dagligvarebutikker, og det er åbenlyst også i strid med planlovens bestemmelser om lokalcentre, som ikke er tiltænkt nogen funktion i relation til "et stort lokalt opland".

Derimod forudsætter anvendelsen af planlovens § 5 n nr. 1 (lokalcentre), at det til butikkens etablering nødvendige kundegrundlag udelukkende kommer fra lokalområdet. Dette krav er ikke opfyldt.

Mine klienter har tidligere gjort indsigelse med skrivelse af 4. januar 2015 til byråd og økonomiudvalg.

For god ordens skyld gentages indsigelserne heri, og brevet vedhæftes denne indsigelse.

ADVOKATFIRMAET SØREN LARSEN I/S

- 4 -

Der gøres endvidere indsigelse imod bebyggelsens omfang og placering og bebyggelsens ydre fremtræden, som af hensyn til bebyggelsens højde m.v. afviger markant fra de for området nugældende regler med tæt lav boligbebyggelse.

Forslaget kan resultere i helt uacceptable byggerier - navnlig når kommunen vil tillade, at den høje mast forbliver på ejendommen, hvilket er uforståeligt.

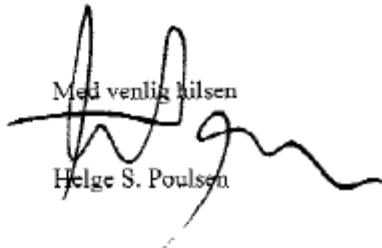
Fra andre dagligvarebutikkers placering op ad boliger vides, at der vil opstå støjproblemer - og de vil opstå uanset om det i lokalplanen er anført, at der skal sikres mod støj. Der vil være trafik 7 dage om ugen i de lange åbningstider, og der vil ankomme lastbiler på ukristelige tidspunkter med larmende køleaggregater og støjende aflæsninger, og butikken vil have udendørs støjende kompressorer, som kører for fuld kraft om natten. Der kan klages og klages, indhentes støjmålinger, opsættes plankeværk m.v., og uanset hvad ender det ikke tilfredsstillende for områdets beboere.

Det er ikke med planloven forudsat, at byrådet skal tage konkurrencemæssige hensyn, når der planlægges nye lokalcentre m.v. Når dette er sagt, vil butikken - om den kommer - med stor sandsynlighed udkonkurrere den nærliggende butik i det vel-fungerende Byskovcenter. Dette lokalcenter er trafikalt uhyre velplaceret, og en lukning af dette efterlader en trafikfarlig butik for Byskovcentrets brugere, hvilket sammenholdt med ovennævnte forhold bør føre til, at planerne skrinlægges.

Det fremgår af planen, at den på ejendommen værende bunkerbygning skal fjernes. Bunkeren er kommunen bekendt konstrueret til at modstå en nærtræffer af en atom-bombe af Hiroshima-størrelse, så det bliver ingen let opgave. Beboerne frygter med rette, at denne opgave kan få en betydelig negativ indflydelse på nærmiljøet og ligeledes en direkte skadelig virkning på omliggende bygninger - også når der tages hensyn til den voldsomme terrænregulering, som i sig selv kan vise sig problematisk med bæredygtigheden af jordlagene under omliggende bygninger.

Sammenfattende kan jeg ganske enkelt ikke finde et eneste holdbart argument til støtte for at ødelægge en tæt lav boligbebyggelse, som kommunen solgte til byens borgere på vilkår, at der ingensinde skulle etableres erhvervsvirksomhed. Der vil være adskillige bedre placeringer til en dagligvarebutik i lokalområdet, såfremt man tænker sig om.

Med venlig hilsen



Helge S. Poulsen

Til Slagelse Byråd
Og Økonomiudvalg

Slagelse 4. Januar 2015

**INDSIGELSE MOD FORSLAG TIL LOKALPLAN 1139 FOR
DAGLIGVAREBUTIK PÅ RØNNEBÆRVEJ 5, SAMT TILHØRENDE
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19 TIL KOMMUNEPLAN 2013 M.M.**

Vi beboere på Rønnebærvej i Slagelse vil på det kraftigste gøre indsigelser mod den påtænkte vedtagelse af kommuneplan tillæg nr. 19 og forslag til lokalplan nr. 1139..

Vi har tidligere ved brev af 10/2012 gjort indsigelser mod et tilsvarende forslag. Dette medførte at det påtænkte forslag ikke blev vedtaget og udgik af den videre behandling. Vi finder det også besynderligt, at vi som beboere ikke blev underrettet om resultatet, men selv måtte søge oplysninger herom.

Vi finder det ligeledes mærkeligt, at vi fra forvaltningen ej heller er blevet underrettet om at sagen nu igen er aktuel. Vi må konstatere at sagen nu er "omdøbt" til et butikscenter ved Byskovvej, hvilket helt klart svækker opmærksomheden omkring centrets nøjagtige placering.

Vor indsigelse i dag omfatter mindst følgende punkter:

- 1. Overtrædelse af gældende byplanvedtægt hvoraf fremgår at 24 parceller af mat.nr. 76 a, Slagelse Købstads markjorde ikke må benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.**

2. Ifølge delarationen må der ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller udøves handels- vognmands, fabriks-, værksteds- og oplagsvirksomhed m.m.

3. Vi finder det ligeledes ubetænksomt, at der placeres en større detailbutik blot 200 meter fra et velplaceret og velplanlagt center i Byskovparken. Dette center betjener via cykel og gangstier boligblokke fra Slagelse Boligselskab, Fælles organisationen Boligselskab (FOB) og den store private boligbebyggelse BYSKOV-PARKEN.

Disse boliger og centret er opført i tresserne og halvfjerdsere, og er tænkt sammenhængende i en forbilledlig planlægning.

Dette Center som indeholder FAKTA vil klart få svært ved at overleve og derved skabe store gener for dette områdes beboere, skolebørn og ældre.

Vi går ud fra, at der er sket en underretning af FAKTA/COOP. (dette er ikke set ske tidligere).

4. Nedrivning/bortsprængning af bunkeren vil have uforudslgelige jorbundsgener, hvilket må forventes at ville ske, da bunkeren ligger meget tæt og nær på områdets bebyggelser. Ydermere vil etablering af spunsvæg også være med til at forårsage bygningsskader på områdets huse.

Allerede i dag anvendes en del af arealet som oplagsplads for kasseret militært påhængskøretøjer, placeret af nuværende ejer af bunkeren.

Dette er ligeledes i strid med gældende byplanvedtægt. Slagelse kommune er påtaleberettiget jfr. Vedtægten.

Det er klart, at vi som borgere ser med stor bekymring på denne sag, da Slagelse Kommune er med til at undergrave sin egen vedtagne planer for området.

Der tilføres ej heller nogen erhvervsmæssig vækst, men erstatter blot en detailbutik med en ny, som til gengæld medfører store gener og lægger sig midt i et villaområde uden sammenhæng i dennes interne struktur.

Vi ser gerne at planen tages af bordet.

Skulle dette ikke være tilfældet vil vi selvfølgelig anke sagen til Naturklagenævnet.

Vi sender denne henvendelse så betids, at fatale fejl undgås.

Til sidst vil vi opfordre til, at I som politikere besigtiger de 2 placeringer for med egne øjne at se den urimelige foreslåede placering.

Vi skal ligeledes opfordre til at der sker en underretning til de 2 sociale boligselskaber og til Byskovparken.

Endelig må vi konstatere, at der i den nugældende deklarations § 11a skal der ske en underretning/forespørgelse af områdets beboere. Dette ses ikke at være sket hverken nu eller tidligere.

Dette er ligeledes efter nugældende bestemmelser om godforvaltningsskik også en tilsidesættelse af demokratiske rettigheder.

Vi mener, at sagen fortjener fornyet overvejelse, ligesom vi finder det rimeligt, at der foretages en besigtigelse, da dette klart vil vise den store u hensigtsmæssighed ved forslaget s gennemførelse.

Vi står gerne til disposition med yderligere oplysninger.

På Rønnebærvejs beboeres vegne med venlig hilsen.

Frode Jensen

Frode Jensen
Rønnebærvej 4

Eigil Jensen
Eigil Jensen
Rønnebærvej 3

Egon Bo
Egon Bo
Rønnebærvej 2

Peter Jørgensen
Peter Jørgensen
Rønnebærvej 1

Mick Eldrup
Mick Eldrup
Rønnebærvej 6

Leif Ravn
Leif Ravn
Rønnebærvej 8

Ellen Ladegaard
Ellen Ladegaard
Rønnebærvej 10

Christian Birkholm
Christian Birkholm
Rønnebærvej 7

Lis Wichers
Lis Wichers
Rønnebærvej 13

10

Peter og Lise Magnussen, Enebærvej 5, 4200 Slagelse

Til

Plan@slagelse.dk

Indsigelse til Lokalplan 1139 og Kommuneplantillæg nr. 19.

Slagelse kommune ønsker at ændre de tinglyste servitutter på 24 parceller, matr. Nr. 76A Etterbjerglodden.

Den gældende lokalplan burde sikre, med de gældende servitutter, en åben lav bebyggelse med enfamiliehuse, og udelukker ganske, at der drives erhverv på grundene.

Støjbelastningen er lovbestemt for beboelsesområder.

Fordi REMA 1000 ønsker en butik på Rønnebærvej nr. 5, ønsker kommunen at ændre status for området, så det bliver et centerområde, med følgende tilladelse til øget støjbelastning. Der er mere end rigelig med støj i forvejen fra motorvejen.

Der er allerede et butikscenter tæt på i Byskovparken, og det må vel være mere end nok til den omliggende bebyggelse, hvor der er slet ikke er kunder til 2 butikcentre.

Hvis kommunen virkelig anser det for nødvendigt at REMA 1000 får et nyt center i byen, kan det bygges nogle hundrede meter længere mod øst, hvor der så også kan etableres langt bedre adgangsforhold til en butik.

Peter Magnussen

Lise Magnussen

Enebærvej 5

4200 Slagelse

11

Leif Ravn, Rønnebærvej 8, 4200 Slagelse

MODTAGET
12 MRS. 2015
Borgerservicecenter Korsør

Planlægning
Indgået den
23 MRS. 2015

Slagelse kommune

Plan og Byg

Dahlsvej 3

4220 Korsør

Den 11. marts 2015

INDSIGELSE**Vedrørende: Lokalplan 1139 samt kommuneplantillæg nr. 19 til kommuneplan 2013 m.m.**

Jeg har gravet yderligere i sagen og er rystet over, hvor kompleks og skadelig sagen er.

Jeg vedlægger dokumentation for mine synspunkter.

1. Udgravning/fjernelse af bunkerens vil med stor sandsynlighed give sætningsskader, der juridisk vil være vanskelig at håndtere.
2. Spånsvæggen kan ikke bære trafik på Rønnebærvej uden forankring ind i vejen.
3. Rema 1000's placering vil ødelægge svage gruppers lette adgang til sikkert indkøb og være associalt. Der er heller ingen garanti for at Rema 1000 forbliver på stedet med en lille utidssvarende butik som den i Fensmark ved Næstved, der måtte lukke, netop på dette grundlag, og hvad kommer der så på 8,5m i stedet for Rema 1000 ? og er Fakta så væk !
4. Bortfald af servitutter for 24 parceller på Etterbjergloddene er juridisk og moralsk borgerfjensk.
5. En ændring af Etterbjergloddene fra lav åben boligbebyggelse med støjrænser på 45-40-35 db til centerområde med støjrænser på 55-45-40 er ifølge lovgivningen ulovlig og giver en fordobling af det tilladte hørbare støjniveau og er uacceptabelt.

PS. Se vedlagte bilag

Venlig hilsen

Leif Ravn

Rønnebærvej 8

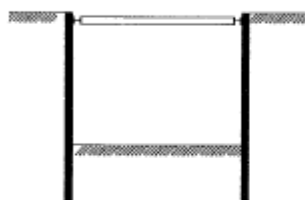
4200 Slagelse



Figur 2

En fri spunsvæg er en fri indspændt afstivningsvæg.

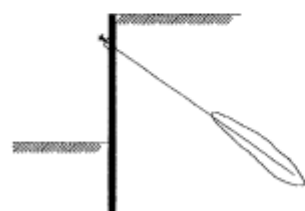
[Aarsleff 2005]



Figur 3

Afstivningsvægge med gensidig afstivning kan etableres ved smalle byggegruber.

[Aarsleff 2005]



Figur 4

Ved store udgravningsdybder eller brede byggegruber kan spunsvæggen forankres med eksempelvis injicerede jordankre. Disse ankre kan etableres ved at føre et rør ind i jordmassen og injicere en passende mængde beton, som på den måde udgør ankeret.

[Aarsleff 2005]

Frie spunsvægge

En fri spunsvæg understøttes alene af den jord omkring den og kan normalt anvendes til udgravningsdybder på 3-4 meter (Figur 2). Ved udgravningsdybder større end dette vil de jord- og vandtryk, der befinder sig i jorden, give en så stor vandret påvirkning, at kravene til væggenes modstandsmoment vil gøre spunsvæggen uøkonomisk. Desuden er frie spunsvægge uegnede, hvor terrænet umiddelbart ovenfor spunsvæggen belastes fra eksempelvis store køretøjer. [Anlægsteknik 2001]

Afstivede spunsvægge

Når der kræves udgravningsdybder større end 3-4 meter, er afstivede spunsvægge mere økonomiske end frie spunsvægge og medfører desuden mindre vandrette deformationer. Hvis byggegrubens bredde er mindre end ca. 10 meter, kan der etableres en gensidig afstivning mellem byggegrubens sider (Figur 3). Både afstivninger og gensidige afstivninger kan etableres i flere niveauer.

Ved meget store udgravningsdybder, eller når byggegrubens bredde umuliggør en gensidig afstivning, kan spunsvæggen forankres med enten injicerede jordankre (Figur 4) eller ankerplader liggende uden for byggegruben. Dette giver den fordel, at der kan disponeres over hele byggegrubens volumen, modsat ved afstivede spunsvægge. [Anlægsteknik 2001]

Udgravningsniveauet på 5,0 meter betyder, at afstivede spunsvægge må påregnes at være mest økonomiske. Der foretages dog både en dimensionering af en fri spunsvæg og en afstivet spunsvæg for at kunne sætte tal på de besparelser, der kan opnås ved valg af en afstivet spunsvæg. Da byggegruben har en bredde på 30,6 meter, vælges det at dimensionere en forankret spunsvæg.

ARKIL FUNDERING - Hydropres

Side 1 af 1

Hydropres

I bymæssig bebyggelse nær ældre og/eller svagt funderede bygninger kan det være umuligt at installere spunsen med ramring og/eller vibration.

I disse tilfælde kan spunsen normalt installeres ved presning af spunsjernet. Presning af spunsjern kan udføres helt uden vibrationer på nabobygninger samt meget støjsvag.

Presning af spuns er dog væsentlig dyrere end traditionel installation af spunsjern.

Endvidere bør nævnes at presning af spunsjern ikke kan udføres i meget hårde jordarter.

Kontakt afdelingschef Poul-Erik Thomsen pet@arkil.dk

Dokument i pdf-format

ARKIL FUNDERING - Vibrationsteknik

Side 1 af 1

FUNDERING

Vibrationsteknik

Spunsen kan installeres med vibrator. Vibratorene – som vi rårder over – kan installere spuns i alle typer jordarter.

Med højfrekvente – resonansfrie vibratører kan der installeres spuns meget tæt ved eksisterende bygninger uden nævneværdige vibrationer. Det skal dog bemærkes, at under upasselige jordbundsforhold kan vibratorene give anledning til sætninger på nabobygninger, hvilket selvsagt skal undgås.

Arkil Fundering rådgiver gerne om hvilken installationsmetode, der egner sig bedst for Deres projekt.

Kontakt afdelingschef Poul-Erik Thomsen pet@arkil.dk

ARKIL FUNDERING - Rammet spuns

Side 1 af 1

Rammet spuns

Ramring af spuns er den mest almindelige installationsmetode – specielt ved mindre konstruktioner. Ramring kan give anledning til vibrationer og støj, men er normalt den mest økonomiske installationsmetode, når den kan anvendes.

Kontakt afdelingschef Poul-Erik Thomsen pet@arkil.dk

Arbejdsprocedure

Arbejdsprocedure							
SAGSNAVN:				EMNE:			
				Forebyggelse af vibrationsskader og -gener			
Entr.sagsnummer	Udf. af:	Kontrol	Godk. af:	Dato	Rev.	Dok.nr.	

1. Formål

Arbejdsproceduren skal beskrive forebyggelse af vibrationsskader og -gener, herunder etablering af vibrationsdæmpende foranstaltninger for kritiske arbejder, samt metoder og udstyr for måling af vibrationer.

2. Omfang og afgrænsning

Beskrive forebyggelse af vibrationsskader og -gener, herunder etablering af vibrationsdæmpende foranstaltninger.

3. Grundlag

SAB Arbejdsplads afsnit 7.3

Vibrationer

Periode	Krav	Målefrekvens	Bemærkninger	Dokumentation	Noter
Anlægsperioden	Ved vibrationskritiske arbejder: Kontrol af om procedurer følges, herunder forudsat materiel og arbejdstakt følges	Min. 1 gang pr. dag			
Anlægsperioden	Sikring af de omkringliggende bygninger mod vibrations-skader iht. tabel 7.3.1.1 og 7.3.1.2		Der er ikke kendskab til bygninger i klasse 1, 2 og 3 på entreprisen		

Tabel 7.3.1.1 - Grænseværdier gældende for kortvarige vibrationspåvirkninger (tysk norm DIN 4150)

Bygnings-klasse	Bygningsbeskrivelse	Bygningsfundament: Vibrationsgrænse for V_{peak} i mm/s ved frekvens f		
		< 10 Hz	10< f <50 Hz	50< f <100 Hz
1	Stærkt sammenhængende bygninger, industribyggeri o.l.		20 - 40	40 - 50
2	Almindeligt boligbyggeri		5 - 15	15 - 20
3	Særlig vibrationsfølsomt byggeri fx huse med svag fundering o.l.		3 - 8	8 - 10

Tabel 7.3.1.2 - Grænseværdier gældende for stationære vibrationsmålinger (tysk norm DIN 4150)

Bygnings-klasse	Bygningsbeskrivelse	Øverste etage: Vibrationsgrænse for V_{peak} i mm/s ved frekvens f
1	Stærkt sammenhængende bygninger, industribyggeri fx huse med svag fundering o.l.	10
2	Almindeligt boligbyggeri	5
3	Særlig vibrationsfølsomt byggeri fx huse med svag fundering o.l.	2,5

Rema 1000 lukker i Fensmark til nytår

Næstved - 28. oktober 2012 kl. 06:00
 Af Robert Andersen
 E-mail: redaktionen.sndk@sm.dk

Rema 1000 er den tredje dagligvarebutik inden for få uger, der lukker i Næstved. Først var det Dagli'Brugsen i Gelsted, så var det Føtex, og nu er det så kommet frem, at Rema 1000 har valgt at lukke butikken på Holmegaardsvej 80 i Fensmark.

Regionschef Tonny Nielsen er ærgerlig over, at de skal lukke forretningen, men han mener, at det er en nødvendighed, når man tænker på, hvordan udviklingen er.

Når han kaster et blik på konkurrenterne, så går udviklingen mod større og større forretninger med større sortiment og flere ferskvarer, og her kommer Rema 1000 i Fensmark til kort.

- Det har ikke været muligt at opgradere eller flytte butikken til en fornuftig placering i området, og da vi samtidig håber at kunne betjene vores kunder i Rema 1000 butikkerne på Trompetvej og Erantisevej, har vi besluttet at lukke den i Fensmark, siger Tonny Nielsen.

Det kniber

Hvis butikken hvert år havde leveret en kæmpeoverskud, havde man fra Rema 100's side nok ikke valgt at lukke den. Tonny Nielsen må da også erkende, at de kan mærke den skærpede konkurrence fra især alle de nye discount butikker, der er dukket op på Ringstedgade, og når der så yderligere er tre andre butikker i Fensmark, har man vurderet at det ikke ville være rentabelt at køre videre. Det ville være at kaste gode penge efter dårlige.

- Ja, det kan du godt sige, siger han.

Mandag 31. december er den sidste dag, man kan handle i Rema 1000 på Holmegaardsvej og sige farvel til alle de ansatte i butikken.

Det er endnu ikke faldet helt på plads, men ifølge regionschefen vil man forsøge at få de ansatte placeret i de andre Rema 1000-butikker. Der er en fuldtidsansat, de resterende er deltidsmedarbejdere.

- Vi prøver at løse det, og jeg tror ikke, vi skal afskedige nogen, siger Tonny Nielsen.

Rema 1000 åbner senere på året en butik på Dyssegårdsvej, og det er nok muligt at finde nogle stillinger der.

11. MARTS 2015



Efter 10 år på Holmegaardsvej 80 i Fensmark er det slut for Rema 1000. Butikken lever ikke op til moderne standarder, og omsætningen lever ikke op til kædens forventninger.

Foto: Robert Andersen

2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

Grænseværdierne er angivet som det A-vægtede ækvivalente korrigerede støjniveau, *støjbelastningen*. Det ækvivalente støjniveau er støjens middelværdi over et længere tidsrum (om dagen 8 timer, om aftenen 1 time og om natten ½ time). Hvis støjen indeholder tydeligt hørbare toner eller impulser skal man lægge 5 dB til det ækvivalente støjniveau for at bestemme støjbelastningen.

Githe & Leif Ravn

Fra: hans@stoltz.dk
Sendt: 3. marts 2015 21:39
Til: Leif Ravn
Emne: Lokalplan 1139

 Forsøgning
 til høringen

23. MRS. 2015

Kære Leif.

Som vi talte om, er der store tekniske problemer med udførelsen af det viste på lokalplanen, udover det juridiske og praktiske ved placeringen.

Jeg har længe set problemerne ved det tekniske og selvom I selv ser problemerne, vil jeg her som aftalt, komme med mine tekniske iagttagelser

Vedrørende Lokalplan nr 1139
INDSIGELSE

Selve området af grunden består af en stor bakke, med store skråninger ned mod Byskovvej.

Komandobunker:

På grunden er der nedgravet en stor komando bunker fra den kolde krig, og det er en meget kraftig udført konstruktion med installationer lige til at bruge.

Der beskrives at denne skal der søges nedrivningstilladelse til hos bygningsmyndigheden.

Dette er åbenbart ikke sket, og det kunne være interessant at få at vide, hvordan man vil gøre dette, uden at skade de omkringboende huse.

Både ved sprængning eller ved kraftige stød, vil rystelser give skader på de omkring liggende boliger.

En form for desideret udskæring, vil være meget omfattende og dyrt.

Hvorfor har man ikke allerede nu søgt om tilladelse til at fjerne den?

Jeg går ud fra at en tilladelse vil være med anvisning på hvordan den skal fjernes.

Byggegrund:

Når bunkeren der er nedgravet i bakken som en kælder fjernes, må det formodes at hullet opfyldes.

Der er beskrevet at man i stedet **udgraver hele grunden** i 2-4 m dybde, men det er der **IKKE** givet tilladelse til.

Har man en grund man ønsker at nedgrave i forhold til naboerne, skal man ansøge om det og der gives normalt kun tilladelse til mindre udgravning på ca 0,5 m, og med nødvendige skråninger op til naboerne.

Udgravning:

Her er vist at man blot kan udgrave hele grunden og opføre støttemure direkte i skel.

Det kan **IKKE** lade sig gøre, idet der jo er bygninger, småbygninger i skel!

Der er vist en illustration på side 12, der vist kun viser mindre udgravning.

Hvis der skal tillades udgravning, bør der i planen vises koter og gerne et par snit på tværs så den aktuelle udgravning fremgår.

Støttemure i skel:

Hvordan har man tænkt det overhovedet skal kunne lade sig gøre uden at småbygningerne skrider ned?

Grundvandssænkning:

Med den viste udgravning, er det også nødvendigt med at indlægge dræn.

Disse dræn vil sænke det øvre grundvandsspejl mere og på lang sigt give sætningsskader i villaerne ved siden heraf.

Regnvand:

Regnvand skal tilbageholdes så der kun udslippes 2 l/sek/ha.

Da man regner med 130 l/sek/ha i 10 min, er der tale om at der skal udføres et underjordisk bassin på ca 15 m³.

Dette vil kræve en meget større og dybere udgravning.

Det er forudsat at regnvandet på taget tilbageholdes med et grønt tag.

Atypisk lokalplan:

Det er vist aldrig før set at man i en lokalplan blot viser at grunden udgraves i så stor dybde, uden at give tilladelse til det og uden at man redegør for de tekniske ting der skal tages højde for.

Komando bunkeren:

Hvem har overhovedet været dernede og set den og tegningerne over hvor kraftig den er.

Da der er installationer lige til at flytte ned i, kan den måske bruges som et museum for den kolde krig.

Den kunne også bruges af forskellige foreninger.

Hvad med om man lavede åbent hus i bunkeren.

Grunden:

Hvis grunden ryddes ovenfor og der laves nogen beplantning, kunne der blive et fint parkområde med bænke og udsigt.

Hans Vallentin Stoltz
Orionvej 4, 4200 Slagelse
Bygningsingeniør IDA
40818554 mail: hans@stoltz.dk

NB: Jeg har været med til at lave lidt i komandocentralen i 1973 da jeg var hos Juul Fjerring.

12

Anders Hessner, Advokatfirmaet Hessner på vegne af COOP Danmark A/S EjendommeADVOKATFIRMAET HESSNER**NOTAT***Om Slagelse Kommunes forslag til lokalplan nr. 1139 og kommuneplantillæg nr. 19***1. Notatets fokus**

Nærværende notat angår forslag til lokalplan nr. 1139 (dagligvarebutik på Byskovvej) samt forslag til kommuneplantillæg nr. 19 (udlæg af nyt lokalcenter ved Byskovvej).

Notatet fokuserer særligt på, om der er hjemmel i planloven til lokalisering af et nyt lokalcenter ved Byskovvej.

2. Nuværende plangrundlag - kommuneplan 2013

Den gældende detailhandelsplanlægning i kommuneplanen er baseret på en detailhandelsanalyse fra ICP. Detailhandelsanalysen blev færdiggjort i februar 2012 og danner grundlag for detailhandelsplanlægningen i kommuneplan 2013.

I kommuneplanens detailhandelsredegørelse anføres overordnet om behovet for yderligere detailhandelsareal frem mod 2020 følgende (min fremhævelse):

"Slagelse Kommune vurderer, at der kun findes et mindre behov for nye dagligvarebutikker i kommunens tre købstæder. Arealudlæg til nye dagligvarebutikker i Slagelse, Korsør og Skælskør er derfor begrænset i Kommuneplan 2013. Der er dog stadig udvidelsesmuligheder for visse eksisterende dagligvarebutikker. I forslaget er der i alt udlagt ca. 17.000 m² til dagligvarehandel og ca. 70.000 m² til udvalgsvaredetailhandel".

Under detailhandelsretningslinjerne punkt 1.4.5. er anført vedrørende Slagelse by, at Byskovcentret, hvor Fakta er beliggende, er udlagt som lokalcenter, og at der fastsat en maksimal arealramme på 1.250 kvm.

Centerstrukturen i Slagelse by er i øvrigt fastlagt med bymidte, bydelscentre og lokalcentre, hvilket illustreres med vedlagte luftfoto fra den digital kommuneplan 2013. Afstanden mellem lokalcentret Byskovcenter (blå/turkis) og det nye lokalcenter er lidt over 300 meter, mens afstanden fra det nye lokalcenter til bydelscentret (gul) øst for bymidten (rød) er lidt over 1,5 km.

3. Regelgrundlag for arealudlæg til detailhandel uden for bymidten:

I de specielle bemærkninger til lovforslaget¹ til den nugældende planlov § 5n om arealudlæg uden for bymidten, som ikke har karakter af et bydelscenter, er anført:

"Det har været en forudsætning for anvendelse af § 5 d, stk. 2, at der var tale om begrænsede arealudlæg, der ikke måtte blive så store, at butikkerne reelt ville få mere end lokal effekt. Det er i alle 4 kategorier en forudsætning, at butiksarealerne tilpasses efterspørgslen i det umiddelbare opland".

¹ Lovforslag nr. 535 af 6. juni 2007 (revision af detailhandelsbestemmelserne).

ADVOKATFIRMAET HESSNER

Denne forudsætning om selvstændigt opland er i praksis blevet uddybet i Dalby-sagen², hvor netop forudsætningen om *det umiddelbare opland* er præciseret.

Natur- og Miljøklagenævnet udtalte i plenum (uden dissens) følgende i forhold til hjemlen til at lokalisere enkeltstående butikker:

”Bestemmelsen skal således give mulighed for at sikre lokal dagligvareforsyning, og må forstås således, at det til butikken nødvendige kundegrundlag skal komme fra lokalområdet”.

I teorien er det antaget, at afgørelsen både gælder i forhold til enkeltstående butikker og lokalcentre³.

Planlovens centerhierarki forudsætter en geografisk spredning af butikker i et byområde med henblik på at sikre adskillelse mellem de umiddelbare oplande til hvert centerområde og hver enkeltstående butik. Denne forudsætning er tillige antaget i praksis i Kolding-sagen⁴. I sagens natur er hele byområdet opland for bymidten, men krav til butiksstørrelser og areallofter sikrer, at centre og øvrige butikker uden for bymidten således ikke udgør en konkurrent til bymidten. Ved lokalisering af nye lokalcentre og enkeltstående butikker er det et krav, at disse forudsætninger er opfyldt, som antaget i Dalby-sagen.

Særligt i forhold til enkeltstående butikker gælder der et vejledende afstandskrav på 500 meter i forhold til andre butikker med henblik på at undgå dels utilsigtet lokalcenterdannelse, dels uhjemlet udvidelse af et eksisterende center samt dels placering af dagligvarebutikker tæt ved arealer udlagt til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Tilsvarende må gælde for lokalisering af lokalcentre for tæt på hinanden, hvor der reelt opstår et bydelscenter i strid med planloven § 5 m, stk. 1 og 2 eller et lokalcenter, der overskrider arealloftet for lokalcentre på 3.000 kvm., jf. planloven § 5 p, stk. 2, hvilket desuden må sammenholdes med den beskrevne forudsætning om selvstændige umiddelbare oplande til hvert lokalcenter.

4. Forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg:

I henhold til rammestyringsprincippet afspejler lokalplanforslaget de planlægningsmuligheder, som kommuneplantillægget angiver. Kan hjemlen til kommuneplantillægget anfægtes som ugyldigt, bevirker det tillige ugyldighed for lokalplanen.

I forslaget til kommuneplantillæg side 2 er direkte anført (min fremhævelse):

”Inden for en radius af 500 m fra området findes en lovlig eksisterende dagligvarebutik, Byskovcentret. Af denne grund udlægges arealet som lokalcenter. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i området fastsættes til 1.000 m²”.

Længere nede på side 2 i forslaget anføres (min fremhævelse):

”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. Lokalcentret vil kunne få et opland på 1500 personer, hvis Byskovcentrets markedsområde ikke medregnes. Inden for en radius af 1000 meter vil lokalcenteret have et opland på ca. 2200 husstande eller 4700 personer. Et antal som forventes at stige, da Slagelse Kommune har lokalplanlagt samt

² Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 14. juni 2012 i NMK-33-00825

³ Planloven med kommentarer 2013 af Helle Tegner Anker side 140-141.

⁴ Se hertil afgørelse af 17. juni 2011 i sag NMK-33-00413, som er offentliggjort i MAD 2011.1363 NMK

ADVOKATFIRMAET HESSNER

udlagt yderligere arealer til boligområder øst for området inden for en radius af 1000 meter, jf. lokalplan 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 Byskovcentrets opland”.

To forhold springer i øjnene, når man læser redegørelsen i kommuneplanforslaget. Udlægges der reelt et lokalcenter, eller omdøber man blot en enkeltstående butik for at komme uden om det vejledende afstandskrav på 500 meter? Har Slagelse Kommune sandsynliggjort et selvstændigt opland/det nødvendige kundegrundlag for et nyt lokalcenter?

Omgælsesbetragtningen har tidligere været berørt i Hedensted-sagen II, hvor Naturstyrelsen nedlagde veto⁵ mod nye ændrede planforslag, hvor man blot omdøbte en enkeltstående butik til et lokalcenter udelukkende med mulighed for en butik på 1.000 m², hvorved Hedensted Kommune forsøgte at ”reparere på” tidligere planer, som var blevet underkendt i Hedensted-sag I af Natur- og Miljøklagenævnet⁶, fordi det vejledende afstandskrav i de første planer ikke var overholdt. I den foreliggende sag er det direkte anført i kommuneplanforslaget, at man er bekendt med det vejledende afstandskrav på 500 meter i forhold til Byskovcentret, og ”... af denne grund udlægges arealet som lokalcenter”. Dette må betragtes som omgåelse, hvorfor kommuneplanforslaget er ugyldigt.

Oplandsbetragtningerne er tillige anført i omtalte veto fra Naturstyrelsen samt belyst i punkt 3 ovenfor. Behovet for yderligere dagligvarebutikker var ikke til stede, da man vedtog kommuneplan 2013 på baggrund af en detailhandelsanalyse. Nu ca. 1½ år efter vedtagelsen af kommuneplan 2013 er der tilsyneladende opstået et behov, som ikke er baseret på en detailhandelsanalyse, men blot et kommunalt skøn. I et vist omfang anerkendes dette kommunale skøn, men det skal være baseret på realiteter og holde sig inden for de retlige rammer, som planlovens detailhandelsregler anviser. Netop omtalte Dalby- og Kolding-sager illustrerer, at forudsætningerne om selvstændigt opland og adskillelse mellem butiksområder efterprøves i retlig henseende.

I den foreliggende sag er angivet et opland syd og sydøst for det nye lokalcenter. Mod syd ligger en motorvej, mens lokalcentret ligger på vejen til det omtalte område mod sydøst, men derimod ikke inde i det pågældende lokalområde. Lokalcentret ligger ved hovedfærdselsåren ind til Byskovcentret, og Slagelse Kommune er opmærksom på de overlappende oplande, idet det anføres, at det nye lokalcenters opland er ca. 1500 personer, hvis Byskovcentrets markedsområde ikke medregnes, og at en yderligere dagligvarebutik på Byskovvej vil kunne støtte om den lokale forsyning for beboerne i Byskovcentrets opland. Det bemærkes hertil, at etablering af en ny dagligvarebutik sædvanligvis kræver et selvstændigt opland på minimum 4.000 personer, medmindre der er tale om en placering ud til en hovedfærdselsåre, hvor en butik passerer, inden man kommer frem til de respektive lokalområder. Dette er netop situationen i den foreliggende sag.

Der foreligger således reelt ikke et selvstændigt opland for det nye lokalcenter, som ønskes placeres uden for/i periferien af det lokalområde, som er angivet som et lokalområde med et forsyningsbehov. Dertil kommer den direkte anerkendelse af overlappende opland med det eksisterende lokalcenter, Byskovcentret.

Ud fra en konsekvensbetragtning må der tillige lægges vægt på, at hvis lokalisering af et nyt lokalcenter anses for lovligt i et tilfælde som det foreliggende, så vil det have utilsigtede præcedensvirkninger, da man

⁵ Jf. skrivelse af 18. februar 2014 i Naturstyrelsens sager NST-122-766-00027 og NST-123-766-00034

⁶ Afgørelse af 21. juni 2013 i sagerne NMK-33-01647 og NMK-41-00179 offentliggjort i MAD 2013.1461 NMK

ADVOKATFIRMAET HESSNER

underminerer centerhierarkiet med krav til selvstændige oplande og det vejledende afstandskrav på 500 meter.

5. Sammenfatning

Lokalisering af et nyt lokalcenter ved Byskovvej, som udelukkende giver mulighed for en dagligvarebutik på 1.000 kvm., må anses for uhjemlet i henhold til planlovens § 5n. Placeringen tæt på et eksisterende lokalcenter samt manglende reel påvisning af et selvstændigt opland med et forsyningsbehov må anses for at være i strid med forudsætningerne for detailhandelsreglernes centerhierarki. Dertil kommer, at det formelle arealudlæg af et lokalcenter i det foreliggende tilfælde reelt dækker over arealudlæg af en enkeltstående butik i strid med det vejledende afstandskrav på 500 meter, hvilket må anses for uhjemlet omgåelse af planloven § 5n, nr. 2).

Frederiksværk den 18.03.2015


Anders Hessner, advokat
Ekstern lektor i Fast Ejendom



Miljøministeriet
Naturstyrelsen

Hedensted Kommune
Teknik & Miljø
Tjørnevej 6
7171 Uldum

sendt elektronisk til:
mail@hedensted.dk
tekniko@miljo@hedensted.dk

Tværgående planlægning
J.nr. NST-122-766-00027
NST-123-766-00034
Den 18. februar 2014
Ref. Mia Christiernson
Direkte tlf. 72 54 47 26
Mail: mch@nst.dk

Indsigelse mod forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan nr. 1066

Hedensted Kommune har sendt forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan nr. 1066 i offentlig høring i perioden 18. december 2013 til 19. februar 2014.

Planforslagene udlægger en del af et erhvervsområde til et lokalcenter for én dagligvarebutik i Hedensted Syd.

Afgørelse

Naturstyrelsen gør hermed indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1 og 3, mod forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan nr. 1066.¹

Indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1 og 3, har den virkning, at planforslagene ikke kan vedtages endeligt, før der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer, jf. planlovens § 28, stk. 1, og Naturstyrelsen skriftligt har frafaldet indsigelsen.

Indsigelsen er begrundet i følgende forhold:

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget udlægger en del af et eksisterende erhvervsområde i den sydvestlige udkant af Hedensted, hvor der er mulighed for at etablere butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, til én dagligvarebutik.

Naturstyrelsen finder, at planforslagene er i strid med forudsætningerne for at placere enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning efter planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 2. Efter denne bestemmelse kan der uden for de arealer, der i øvrigt er udlagt til butikksformål, etableres enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Men af lovbemærkningerne fremgår det, at "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. 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".

Selvom overskriften på lokalplanforslaget er "Lokalplan 1066 for en dagligvarebutik i lokalcenter Hedensted Syd", fremgår det af lokalplanens anvendelsesbestemmelse 3.1, at

"området skal anvendes til én dagligvarebutik til lokal forsyning af de omkringliggende boligområder. I tilknytning til dagligvarebutikken kan der endvidere etableres tankanlæg". Af bestemmelse 6.2 om bebyggelsens omfang og placering fremgår endvidere, at "inden for området kan der etableres bebyggelse til en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m². Herudover kan der etableres maks. 200 m² etageareal til tilhørende personalefaciliteter m.v.

Eftersom lokalplanen ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Hedensted Kommune for så vidt angår anvendelsen til detailhandel med dagligvarer, er der udarbejdet et forslag til tillæg nr. 1 til kommuneplanen, som giver mulighed for at der kan "indpasses én dagligvarebutik med en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m² (bruttoetageareal ekskl. personalefaciliteter). Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikker i området (både nybyggeri og omdannelse) fastsættes til 1.000 m²".

Planforslagene giver således kun mulighed for at etablere én enkeltstående butik i området.

Planbestemmelserne om områdets anvendelse svarer til bestemmelserne i den af kommunalbestyrelsen i 2012 vedtagne lokalplan nr. 1066 og kommuneplantillæg nr. 9 for en dagligvarebutik tilsvarende sted i Hedensted, som blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet traf den 21. juni 2013 afgørelse om, at de tidligere vedtagne planer er ugyldige og må ophæves (NMK3301674 og NMK4100179).

Det fremgår af nævnets afgørelse, at "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 § 5 n, stk. 1, nr. 2". På den baggrund fandt Natur- og Miljøklagenævnet, at kommuneplantillægget var i strid med planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 2, og ophævede tillægget som ugyldigt. Natur- og Miljøklagenævnet udtalte endvidere, at det af planlovens § 13, stk. 1, fremgår, "at en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen. Ophævelsen af kommuneplantillæg nr. 9 som ugyldigt betyder derfor, at Hedensted Kommune ikke gyldigt har kunnet vedtage lokalplan nr. 1066, da lokalplanen strider mod kommuneplan 2009-2021. I konsekvens heraf ophæves også kommunens endelige vedtagelse af lokalplanen som ugyldig".

Naturstyrelsen betragter de nu fremsatte forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan 1066 som en omgæelse 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 fortsat kun mulighed for én enkeltstående dagligvarebutik i et område, der er udlagt til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

Naturstyrelsen finder endvidere ikke, at det er godtgjort, at der er et lokalt opland til en butik med den planlagte placering midt i et samlet, større erhvervsområde mellem hovedvejen og jernbanen. Nærmeste bolig/boligområde (åben-lav) ligger i en afstand af ca. 300 m fra den planlagte butik ifølge miljøvurderingen. De fleste boligområder inden for det forudsatte opland (figur 8 i forslaget til kommuneplantillæg) har kortere afstand

til bymidten end til den foreslåede butikspacering. Der er således intet i planforslagene, der godtgør, at der er behov for at etablere lokal dagligvareforsyning det pågældende sted.

Afslutningsvis vil Naturstyrelsen for en god ordens skyld gøre opmærksom på, at styrelsen i forhandlingerne om Kommuneplan 2013-2025 forudsatte, at der i kommuneplanen indarbejdes oplysninger om det samlede bruttoetageareal til butiksførmål i de enkelte butiksområder, herunder i bymidten, i overensstemmelse med planlovens § 11 a, stk. 1, senest ved evt. ændringer i detailhandelsstrukturen i Hedensted Kommune. Det er ikke sket i forslaget til kommuneplantillæg nr. 1 og ud over, at kommuneplanens retningslinjer for detailhandelsstrukturen således fortsat er mangelfulde i forhold til lovens krav, bliver også redegørelsen efter planlovens § 11 e, stk. 3, mangelfuld.

Med venlig hilsen

Sanne Kjær
kontorchef

Forslag til lov om ændring af lov om planlægning

(Revision af detailhandelsbestemmelserne)

Fremsat den 6. februar 2007 af miljøministeren (Connie Hedegaard)

§ 1. I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, som ændret blandt andet ved lov nr. 571 af 24. juni 2005 og senest ved § 12 i lov nr. 539 af 8. juni 2006, foretages følgende ændringer:

1. Kapitel 2 b ophæves.

2. Efter § 5 k indsættes:

»Kapitel 2 d

Planlægning til butikksformål

§ 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 butikksformål 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.

§ 5 m. Arealer til butikksformål skal udlægges i den centrale del af en by (bymidten). I byer med 20.000 indbyggere og derover kan der udlægges arealer til butikksformål 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 samt 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.

§ 5 n. 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 sommerbusområde eller lignende,
- 2) placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning,
- 3) udlægges arealer til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tommer, 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 tilknytning til butikker, der forhandler tommer og byggematerialer, jf. stk. 1, nr. 3, kan der etableres et byggemarked.

§ 5 o. I tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende, 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.

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

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

Stk. 3. I et aflastningsområde må bruttoetagearealet til butikksformål 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 butikksformål i aflastningsområder omfatter af § 5 q, stk. 2, kan uanset stk. 3, udvides til udvalgsvarerbutikker 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.

§ 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 udvalgsvarerbutikker, 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, Ålborg og Esbjerg, som de er afgrænset i de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007, kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med, at der hvert 4. 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 3 nye udvalgsvarerbutikker 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 et byggemarked omfattet af § 5 n, stk. 2, må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal.

§ 5 r. Nye butikker, der etableres på baggrund af lokalplaner offentliggjort for 1. juli 2007, og hvor der i lokalplanen ikke er angivet butiksstørrelser, må for dagligvarebutikker ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal, for udvalgsvarerbutikker 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.

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

§ 5 t. Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål 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, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

3. I § 11, stk. 4, nr. 2, udgår »5 e«.

4. § 11 a, stk. 1, nr. 3, affattes således:

»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 bunksformål 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.«

5. I § 11 b, stk. 1, nr. 6, ændres »og for maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker,« til: », for maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker og for antallet og placeringen af udvalgsvarebutikker omfattet af § 5 q, stk. 2.«

6. § 11 e, stk. 4, nr. 1, affattes således:

»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,«

7. I § 11 e, stk. 4, nr. 4, ændres »butikksformål,« til: »butikksformål, og«

8. I § 11 e, stk. 4, nr. 5, ændres »butikksformål og« til: »butikksformål.«

9. § 11 e, stk. 4, nr. 6, udgår.

10. I § 11 e indsættes som stk. 5 - 7:

»Stk. 5. Redegørelsen, for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for etableringen af udvalgsvarebutikker 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 udvalgsvarebutikker tilgodeser målene for detailhandelsstrukturen i kommunen, samt af forventede konsekvenser for bymiljøet i bymidten og for bydelscentrene samt 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 vurdering af alternative placeringssmuligheder, herunder ved udvidelse af bymidten, ændring af projektets størrelse og udformning og ved forskellige trafikale løsninger. I vurderingen skal indgå overvejelser om konsekvenser for detailhandlen 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 placeringssmuligheder, herunder ved udvidelse af bymidten, ændring af projektets størrelse og udformning og ved forskellige trafikale løsninger. I vurderingen af de alternative placeringssmuligheder skal indgå overvejelser om konsekvenser for bymiljøet og tilgængeligheden for forskellige trafikarter og parkeringsmuligheder.«

11. I § 13, stk. 1, nr. 2, udgår »5 e«.

12. I § 22 a, stk. 1, udgår »§ 5 e, stk. 1,«.

13. § 22 a, stk. 4, ophæves.

Stk. 5 bliver herefter stk. 4.

§ 2. I lov nr. 571 af 24. juni 2005 om ændring af lov om planlægning, som ændret ved § 11 i lov nr. 571 af 9. juni 2006 og senest ved § 101 i lov nr. 1572 af 20. december 2006, foretages følgende ændringer:

1. I § 7, stk. 2, ændres »styrelse eller tilsvarende institution« til: »statslig myndighed eller efter forhandling med vedkommende minister andre statslige myndigheder.«

2. I § 7, stk. 3, ændres »indbringes for ministeren« til: »påklages«.

§ 3. Loven træder i kraft den 1. juli 2007.

§ 4. 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. Unset stk. 1 kan der i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder fastsættes butiksstørrelser for dagligvarebutikker på op til 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker 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.

Stk. 3. Indtil der er fastsat regler om afgrænsning af bymidter og bydelscentre i overensstemmelse med lov om planlægning, jf. § 5 m, stk. 2, som indsat ved denne lovs § 1, nr. 2, kan eksisterende afgrænsninger ikke ændres.

Almindelige bemærkninger

1. *Indledning*
2. *Lovforslagets hovedindhold*
 - 2.1. *Gældende ret*
 - 2.2. *Arealer til butikksformål*
 - 2.3. *Butiksstørrelser*
 - 2.4. *Særlig pladskrævende varegrupper*
 - 2.5. *Særlig planlægningsmæssig begrundelse*
 - 2.6. *Særlige regler om lokalplaner*
 - 2.7. *Redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg*
 - 2.8. *Overgangsbestemmelser*
3. *De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*
4. *De økonomiske og administrative konsekvenser for regionerne*
5. *De administrative konsekvenser for borgerne*
6. *Lovforslagets miljømæssige konsekvenser*
7. *Forholdet til EU-retten*
8. *Hørte myndigheder og organisationer*
9. *Sammenfattende skema*

1. Indledning

Lovforslaget er et led i regeringens opfølgning på betænkningen fra Udvalget for Planlægning og Detailhandel. Udvalget blev nedsat i september 2005 og fik til opgave at give planlovens regler om detailhandel et serviceeftersyn. Med udgangspunkt i den gældende lovs

formålsbestemmelser for detailhandelsplanlægningen og en vurdering af udviklingstendenserne i detailhandelen fik udvalget til opgave at vurdere behovet for en justering af planlovens bestemmelser for så vidt angår butiksstørrelser og muligheden for at etablere butikker uden for bymidterne.

Udvalget afgav betænkning den 8. juni 2006. Udvalgets betænkning indeholder en samlet model for den fremtidige planlægning for detailhandel. Udvalget har lagt stor vægt på, at der er tale om en helhed, hvor de enkelte punkter understøtter hinanden med henblik på at give planloven den optimale effekt set i forhold til lovens formål. Den af udvalget foreslåede model tager udgangspunkt i den gældende lov, men giver samtidig en række anbefalinger til ændringer af planlovens bestemmelser, som på den ene side tager højde for udviklingen i branchen, og som på den anden side kan medvirke til at skabe mere klare og enkle regler. Samtidig er visse af udvalgets anbefalinger forslag til udmøntning af de opgaver i relation til detailhandelsplanlægningen, som miljøministeren pr. 1. januar 2007 overtager fra regionplanmyndighederne. Betænkningen indeholder på enkelte punkter mindretalsudtalelser, og lovforslaget er i disse tilfælde udformet i overensstemmelse med flertallets forslag.

Lovforslaget sætter fokus på en fortsat kvalitativ udvikling af bymidterne. Denne udvikling understøtter et af formålene med planlovens detailhandelsregler, nemlig opretholdelse af butikker i de mindre byer og i yderområderne. Samtidig giver lovforslaget mulighed for en udvikling i detailhandelen med større butikker til både dagligvarer og udvalgsvarer.

Et af hovedelementerne i lovforslaget er en opjustering af planlovens maksimale butiksstørrelser med 500 m² til 3.500 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse i lokalcentre fastsættes i overensstemmelse med den almindelige praksis i mange kommuner til 1.000 m². Derudover gives detailhandelsbutikkerne mulighed for at indrette bedre personalefaciliteter, idet der i bruttoetagearealet kan fradrages op til 200 m² personalefaciliteter.

Det foreslås, at muligheden for at tillade større butikker, hvis der gives en særlig planlægningsmæssig begrundelse herfor, ikke videreføres. Til gengæld foreslås det, at kommunerne ekstraordinært får mulighed for at tillade et antal store udvalgsvarebutikker over 2.000 m² i bymidterne i byer med mere end 40.000 indbyggere og i aflastingsområder i hovedstadsområdet, Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg.

Lovforslaget indebærer, at der kan ske etablering af nye butikker i bymidter, bydelscentre, lokalcentre, udpegede områder til særlig pladskrævende varegrupper og i visse tilfælde i aflastingsområder. Uden for disse områder kan placeres enkeltstående butikker til et lokalområdes forsyning. De eksisterende aflastingsområders afgrænsning kan fastholdes, men ikke udvides yderligere.

Ny-afgrænsning af bymidter og bydelscentre skal efter lovforslaget ske med udgangspunkt i objektive kriterier (høj tæthed og variation i forskellige kunde- og publikumsorienterede funktioner). Derudover fastsættes der i lovforslaget regler om, i hvilke bystørrelser der kan udpeges bydelscentre, samt regler for, hvor store bydelscentre og lokalcentre må blive.

Den maksimale butiksstørrelse for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, foreslås afskaffet således, at kommunerne frit kan planlægge for store butikker uden for bymidten, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

Lovforslaget forholder sig alene overordnet til de særlige forhold, der gælder i hovedstadsområdet. Dette sker ved en bemyndigelse til miljøministeren, hvorefter ministeren i et landsplandirektiv for hovedstadsområdet skal udpege bymidter, bydelscentre og aflastingsområder, hvor der kan planlægges for store udvalgsvarebutikker. Miljøministeren vil endvidere, ud fra et ønske om at skabe klare og entydige regler,

udarbejde en vejledning til kommunerne, som blandt andet kan forenkle og skabe sammenhæng i redegørelseskravene til planforslag.

Lovforslaget indeholder i § 2 en konsekvensændring af planloven.

2. Lovforslagets hovedindhold

2.1. Gældende ret

Planlovens regler om detailhandel blev ændret i 2002 (lov nr. 383 af 6. juni 2002 om ændring af lov om planlægning og lov om Hovedstadens Udviklingsråd (Ændring af reglerne om landzoneadministration og reglerne om planlægning til butikksformål)), lovforslag nr. 59, Folketingstidende 2001-02: 1805, 7119, 1267, 7352, 7804, Tillæg A 1774, 1750, Tillæg B 1149, 1621, Tillæg C 662. Hovedelementerne i planlovens bestemmelser om detailhandel stammer fra ændringen af planloven i 1997 (Lov nr. 324 af 14. maj 1997 om ændring af lov om planlægning (Detailhandel mv.)), lovforslag nr. 118, Folketingstidende 1996-97: 2745, 5639, 6338, Tillæg A 2776, 2750, Tillæg B 608, 753, 758, Tillæg C 375. Bestemmelserne er senest ændret i 2005 (Lov nr. 571 af 24. juni 2005 (udmøntning af kommunalreformen)), lovforslag nr. 93, Folketingstidende 2004-05: 1238, 4542, 4917, Tillæg A 3720, 3815, Tillæg B 1319, Tillæg C 829.

Formålet med planlovens bestemmelser om detailhandel fremgår af planlovens § 5 c, hvorefter »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 butikksformål 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 transportafstande i forbindelse med indkøb er begrænsede.«

I loven fastslås det, at arealudlæg til butikksformål 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 trafikarter er bedst.

Der er fire undtagelser fra hovedreglen om, at butikksareal skal udlægges i den centrale del af en by. Det drejer sig om:

- 1) mindre arealer til butikker i fx boligområder, landsbyer eller sommerhusområder,
- 2) arealer til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper,
- 3) arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i forbindelse med en virksomheds produktionslokaler, samt
- 4) arealer til aflastingsområder i det omfang, hensynet til et bevaringsværdigt bymiljø ikke gør det muligt at udlægge tilstrækkelige arealer i den centrale del af byen.

I loven præciseres henholdsvis amtskommunernes og kommunernes opgaver og ansvar. Indtil 1. januar 2007, hvor amtskommunerne blev nedlagt, skulle de som regionplanmyndigheder udarbejde regionplaner, som skulle indeholde retningslinjer for den regionale detailhandelsstruktur, som den var defineret i planlovens § 6 b. Amtskommunerne skulle således fastsætte retningslinjer for beliggenheden af og den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker over 3.000 m² og udvalgsvarebutikker over 1.500 m² samt beliggenheden af og det maksimale bruttoetageareal for bydelscentre og aflastingsområder, der kunne rumme mere end 3.000 m² bruttoetageareal til butikksformål.

I regionplanerne skulle der redegøres for den særlige planlægningsmæssige begrundelse for fastsættelse af eventuelle butiksstørrelser på mere end 3.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 1.500 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker. Beliggenheden af de store butikker og større bydelscentre og aflastingsområder kunne i regionplanerne fastsættes med angivelse af de bymidter eller bydele i regionen,

hvor de store butikker eller centre kunne etableres, men ikke ved en præcis geografisk placering.

I hovedstadsområdet skulle Hovedstadens Udviklingsråd fastsætte regionplanretningslinjer om beliggenheden af de centrale byområder i regionen. Retningslinjerne skulle angive den omtrentlige placering af og udstrækning af de centrale byområder, mens den mere præcise fastlæggelse af det maksimale bruttoetageareal til butikker i områderne skulle ske i kommuneplanerne.

Efter lovændringen om udmøntning af kommunalreformen (Lov nr. 571 af 24. juni 2005) skal miljøministeren efter 1. januar 2007 fastsætte regler for beliggenheden af større butikker og butiksområder uden for bymidten, svarende til de nuværende regionplanretningslinjer. Det er tilsvarende miljøministeren, der fastsætter regler for beliggenheden af de centrale byområder i hovedstadsområdet. Ministeren skal redegøre for de særlige planlægningsmæssige begrundelser for fastsættelse af eventuelle butiksstørrelser på mere end 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.500 m² for udvalgsvarebutikker i forbindelse med regelfastsættelsen. Kommunernes planlægning skal herefter ske inden for rammerne af de af miljøministeren fastsatte regler om beliggenheden af og de maksimale bruttoetagearealer for dagligvarebutikker over 3.000 m² og udvalgsvarebutikker over 1.500 m² og inden for rammerne af det fastsatte maksimale bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte butiksområder uden for den centrale del af en by.

Kommunerne har kompetencen til at fastlægge afgrænsningen af butiksområdet i den centrale del af en by - bymidten - og til at fastsætte rammer i form af det maksimale bruttoetageareal til butikksformål i bymidterne. Kommunerne har desuden kompetencen til at planlægge for mindre bydelscentre og aflastingsområder under 3.000 m², samt for butikker under henholdsvis 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.500 m² for udvalgsvarebutikker, herunder også butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, så længe butiksstørrelsen ikke overstiger 1.500 m². Kommunerne skal i kommuneplanen fastsætte rammer for lokalplaner, der giver mulighed for byggeri til butikksformål. Kommunerne skal i den forbindelse fastsætte rammer for arealudlæg, det maksimale bruttoetageareal til butikksformål og maksimale butiksstørrelser. Loven indeholder krav til kommuneplanens redegørelse for detailhandelsplanlægningen. Redegørelsen skal indeholde:

- 1) en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål for de enkelte byer og bydele 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,
- 5) en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikksformål og
- 6) oplysning om de særlige planlægningsmæssige begrundelser for fastsættelse af eventuelle butiksstørrelser på mere end 3.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker eller 1.500 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker.

Lokalplaner, 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 butikker.

Ændringsloven i 2002 indeholder en overgangsordning om, at kommunerne alene kan planlægge i overensstemmelse med retningslinjerne i Regionplan 2001, indtil der er tilvejebragt bestemmelser om den samlede detailhandelsstruktur i kommuneplanen.

Visse butikksprojekter er omfattet af planlovens regler om vurdering af virkningerne på miljøet (VVM), jf. § 11 g. Det gælder detailhandelscentre, der har regional betydning, og visse større butikcentre. Efter 1. januar 2007 er det kommunerne, der har kompetence til at vedtage retningslinjer i kommuneplanen for vvm-pligtige butikksprojekter. Også for de vvm-pligtige anlæg gælder, at planlægningen herfor skal ske inden for rammerne af de af miljøministeren fastsatte regler.

Udover at fastsætte bestemmelser for planlægning til butikksformål er det i loven fastsat, at Miljøministeren hvert andet år skal afgive en redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg. Den seneste redegørelse er afgivet den 21. december 2005. Redegørelsen skal belyse og vurdere udviklingen i region-, kommune- og lokalplanlægningen for detailhandelsstrukturen på baggrund af de i loven beskrevne mål med planlægningen.

2.2 Arealer til butikksformål

Udvalget for Planlægning og Detailhandel anbefaler en model for den fremtidige planlægning for detailhandel, hvorefter der kan ske etablering af nye butikker i bymidten, i bydelscentre i større byer og i lokalcentre. Uden for disse områder kan der ske opførelse af enkeltstående butikker til et lokalområdes forsyning, og der kan i særligt udpegede områder etableres butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Herudover kan der udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Udvalget foreslår desuden, at de eksisterende eksterne centre, aflastingsområder etc. kan fastholdes, men at der ikke gives mulighed for yderligere udbygning ud over, hvad der kan være behov for til placering af store butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Herved fastholdes det, at butikkerne som hovedregel skal lokaliseres i bymidterne, og planlovens formål om at fastholde en varieret butiksforsyning i de mindre og mellemstore byer understøttes. I modsætning hertil ville en øget adgang til placering af butikker uden for bymidten i højere grad reducere muligheden for forsat at opretholde en varieret butiksforsyning i de mindre byer i oplandet.

Udvalget foreslår, at kommunalbestyrelserne skal afgrænse bymidter og bydelscentre ud fra objektive kriterier med udgangspunkt i den eksisterende bymidte. Hver by kan kun have en bymidte. I forbindelse med kommuneplanlægningen kan kommunalbestyrelserne argumentere for at inddrage nye områder uden for den statistiske afgrænsning i bymidten, så der sikres mulighed for en dynamisk udvikling af bymidten. Det kan fx være med inddragelse af områder, der i kommuneplanen er udpeget som byomdannelsesområder, eller områder, som kan skabe sammenhæng mellem den statistisk begrundede afgrænsning og detailhandelskoncentrationer tæt på bymidten. Ved afvigelser fra den statistisk begrundede afgrænsning forudsættes det, at der sker en udbygning af bymidten indefra og ud, og at udvidelsen er begrundet i et opgjort behov for yderligere detailhandelsareal, herunder til betjening af eventuelle nye byområder i forbindelse med en byomdannelse. Det foreslås, at kommunalbestyrelserne kan fastholde de eksisterende afgrænsninger i kommuneplanerne, men at der ved udvidelser af bymidten tages udgangspunkt i den statistisk begrundede afgrænsning.

Målet med en statistisk afgrænsning af bymidten er at opnå en mere ensartet administration i kommunerne og at undgå afgrænsninger af bymidter, som ikke hænger naturligt sammen, og som ikke harmonerer med folks adfærd i bymidten.

Udvalget foreslår, at der i byer med 20.000 indbyggere og derover, gives mulighed for etablering af bydelscentre inden for den statistiske afgrænsning. Bydelscentrenes størrelse skal afpasses efter bydelens størrelse, og bydelscentrene må samlet ikke vokse på bekostning af bymidten. Det anbefales, at det for byer med mere end 40.000 indbyggere er op til kommunalbestyrelserne at fastlægge det maksimale bruttoetageareal til butikksformål i bydelen ud fra indbyggertallet i den bydel, som bydelscentret skal betjene, mens det samlede maksimale

bruttoetageareal til butikksformål i byer med mellem 20.000 og 40.000 indbyggere fastsættes til 5.000 m².

Med forslaget om bydelscentre i byer med 20.000 indbyggere og derover præciseres den gældende lovs bestemmelse om, at der i store byer kan udlægges arealer til butikksformål i den centrale del af en bydel. Forslaget om at fastsætte det maksimale, samlede bruttoetageareal i byer med mellem 20.000 og 40.000 indbyggere og at overlade det til kommunalbestyrelserne at fastsætte det samlede bruttoetageareal i byer med mere end 40.000 indbyggere er et forslag til udmontning af ministerens beføjelse til efter 1. januar 2007 at fastsætte regler for beliggenheden af og det maksimale bruttoetageareal for centre over 3.000 m². Hensigten er at sprede indkøbsmulighederne og dermed fremme en bæredygtig struktur med begrænsede afstande for bydelens indbyggere til indkøb samtidig med, at bydelscentre ikke må få en størrelse, som betyder, at handlen trækkes væk fra bymidten.

Udvalget foreslår, at kommunalbestyrelserne får mulighed for at udpege lokalcentre til forsyning af et lokalområde med et samlet maksimalt bruttoetageareal på 3.000 m². Forslaget er i overensstemmelse med den praksis, der har udviklet sig mange steder. Muligheden for at placere enkeltstående butikker til lokalforvaltning i boligområder og lignende fastholdes, og det foreslås, at der som udgangspunkt fastsættes en minimumsafstand til andre butikker på 500 m.

Miljøministeriet er enig i udvalgets anbefalinger om arealer til butikksformål, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, idet der dog for så vidt angår aflastningsområderne i hovedstadsområdet, Århus, Aalborg, Odense og Esbjerg tilføjes en regel om, at disse områder kan udvides med store udvalgsvarebutikker i den udstrækning, det ikke er muligt at placere dem i bymidten jf. nedenfor.

Miljøministeriet vurderer, at reglerne med deres foreslåede udformning på bedst mulig måde tilgodeser planlovens formål om at fremme varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer samtidig med, at der i landets 5 største byer, hvor byen i sig selv udgør et væsentligt opland, gives nogle særlige muligheder for at planlægge for store udvalgsvarebutikker i aflastningsområderne.

For så vidt angår hovedstadsområdet og Århus vil beliggenheden af de relevante aflastningsområder blive udpeget i et kommende landsplandirektiv. For hovedstadsområdet vil der også ske en udpegning af beliggenheden af bymidter og større bydelscentre. Det forestående arbejde med udvikling af en model for, hvordan den statistiske afgrænsning af bymidter og bydelscentre skal ske, vil ske i samarbejde med kommunerne. Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at lovfæste en regel om afstanden mellem enkeltstående og andre butikker, men som det fremgår af bemærkningerne til forslaget til § 5 n, stk. 1, nr. 2, bør enkeltstående butikker som udgangspunkt placeres med en afstand på mindst 500 m fra andre butikker og områder udlagt til butikksformål.

Grunden til, at bestemmelsen om afstanden på 500 m ikke lovfæstes, skyldes, at det ikke er muligt helt firkantet at sige, at 500 m. er den bedste afstand.

2.3 Butiksstørrelser

Udvalget foreslår, at planlovens nuværende hovedregel om maksimale butiksstørrelser justeres med 500 m², således at der fremover kan planlægges for dagligvarebutikker op til 3.500 m² og for udvalgsvarebutikker op til 2.000 m² bruttoetageareal, samt at den maksimale butiksstørrelse for butikker i lokalcentre og enkeltstående butikker til et lokalområdes forsyning fastsættes til 1.000 m² bruttoetageareal.

Opjusteringen af butiksstørrelserne skal imødekomme øgede pladsbehov i branchen, herunder ved udvikling af nye butikskoncepter. Fastsættelsen af en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m² for butikker i lokalcentre og for enkeltstående butikker er i overensstemmelse med den almindelige praksis i mange kommunalbestyrelser og skal sikre,

at etableringen af sådanne butikker ikke får væsentlige konsekvenser for handlen i bymidten.

Udvalget foreslår, at der i bymidterne i byer med mere end 60.000 indbyggere, dvs. København, Århus, Aalborg, Odense og Esbjerg, gives mulighed for, at der ekstraordinært kan planlægges for enkelte, meget store udvalgsvarebutikker. Bestemmelsen giver mulighed for at etablere udvalgsvarebutikker, der er meget store og har et meget stort opland, og som kan medvirke til at give de største byer en ekstra attraktion i konkurrencen med andre store byer i nabolandene. Udvalget forudsætter, at det nuværende krav om en særlig planlægningsmæssig begrundelse erstattes af et krav om, at kommunalbestyrelsen til sådanne planforslag udarbejder en redegørelse med konsekvensanalyse, som indgår i den offentlige borgerhøring om forslaget. Redegørelsen skal indeholde:

- en strategi for bymidten udvikling,
- en beskrivelse af, hvordan de store udvalgsvarebutikker og parkering i forbindelse hermed kan indpasses i bymidten,
- konsekvenser i forhold til bymiljø, bystruktur, trafik m.v.,
- konsekvenser for detailhandlen i den øvrige bymidte samt i oplandet samt
- rammer for antal, størrelser og placering af de store udvalgsvarebutikker.

Miljøministeriet er enig i udvalgets anbefalinger om butiksstørrelser, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. For at minimere eventuel fortolkningstvivl har ministeriet dog fundet det hensigtsmæssigt at foreslå, at der i stedet for enkelte, store udvalgsvarebutikker, som anbefalet af udvalget, sker en præcisering af, at der hvert 4. år højst kan planlægges for 3 nye butikker i hver by, i hovedstadsområdet dog i hvert område.

Ministeriet har desuden fundet det hensigtsmæssigt at udstrække reglen til at gælde bymidterne i alle byer med mere end 40.000 indbyggere og aflastningsområderne i hovedstadsområdet, Århus, Aalborg, Odense og Esbjerg for at imødekomme et politisk ønske om at opnå en større geografisk spredning af mulighederne for at kunne etablere meget store udvalgsvarebutikker. Endelig er kravene til redegørelsen formuleret anderledes, men rent indholdsmæssigt svarer de til det af udvalget anbefalede. For så vidt angår hovedstadsområdet vil beliggenheden af de bymidter og aflastningsområder, hvor der kan etableres udvalgsvarebutikker over 2.000 m², efter forslaget blive udpeget i et landsplandirektiv. Det samme gælder aflastningsområder, hvor der kan etableres store butikker i Århus.

2.4 Særlig pladskrævende varegrupper

Udvalget foreslår, at begrebet butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, fastholdes, men at definitionen ændres til bilforhandlere, forhandlere af lystbåde og campingvogne, planteskoler samt tommerhandlere og forhandlere af sten, grus, etc. og byggematerialer i forbindelse hermed. Endvidere foreslås, at møbelbutikker og køkkenbutikker - ligesom de butikker, der har yttre ønske om at blive betegnet som pladskrævende (hårde hvidevarer, tæpper og babyudstyr) - henvises til de øgede grænser for bruttoetageareal i bymidter og bydelscentre samt de muligheder for store butikker, der gives i visse bymidter og aflastningsområder.

Baggrunden for udvalgets forslag er dels et ønske om at dæmpe op for den fortsatte udbygning af butiksarealer i udkanten af byerne langs indfaldsvejene, dels at imødegå den skævvridning af konkurrencen mellem butikker i bymidten og butikker uden for bymidten, som er resultatet af brancheglidningen sammenholdt med en manglende håndhævelse af bestemmelsen om, at der skal være tale om butikker, der alene forhandler pladskrævende varegrupper. Bestemmelsen gælder ikke for butikker, der både forhandler særlig pladskrævende varegrupper og andre varer. Når møbel- og køkkenelementer ikke længere foreslås

defineret som særlig pladskrævende skyldes det, dels at disse butikker er mere byorienterede og derfor kan medvirke til at understøtte livet i bymidten, dels at der for køkkenelementernes vedkommende reelt ikke tale om store butikker.

Udvalget foreslår, at butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende enheder, som udgangspunkt ikke skal være omfattet af hovedreglen om butiksstørrelser. Det overlades til kommunalbestyrelserne i kommuneplanen at angive rammer for antal butikker og butiksstørrelser i de områder, der udlægges til sådanne butikker, og ligesom i de gældende regler forudsættes der for de store butikker med regionale konsekvenser foretaget en vurdering af virkningen på miljøet, jf. planlovens § 11 g (vvm-reglerne).

Med forslaget får kommunalbestyrelserne fuld kompetence til planlægning for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. For at undgå brancheglidningen og den deraf følgende skæve konkurrence foreslår udvalget, at der for byggemarkeder i forbindelse med tommerhandel eller lignende foreslås en maksimal grænse for byggemarkedsandelen svarende til den generelt tilladte størrelse for udvalgsvarebutikker på 2.000 m² i bymidter og bydelscentre.

Udvalget foreslår, at det i loven præciseres, at der ikke kan etableres butikker, der forhandler dagligvarer i områder udlagt til brug for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Målet hermed er at undgå, at områder til særlig pladskrævende varegrupper kommer til at konkurrere med bymidten, og at der i stedet for kan etableres en arbejdsdeling mellem de forskellige centertyper.

Miljøministeriet er enig i udvalgets anbefalinger, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. På baggrund af en nærmere vurdering af møbelbranchens behov er møbler dog fortsat defineret som særlig pladskrævende varegruppe. Udlæg af arealer til butikker, der alene forhandler møbler, kan imidlertid kun ske, hvis kommunen i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplanen foretager en vurdering af og redegør for alternative placeringmuligheder. I forbindelse med kommunens redegørelse skal der først redegøres for en mulig placering i bymidten, eventuelt ved en udvidelse af denne. Herefter skal der redegøres for mulighederne for at placere butikken i henholdsvis bydelscentre, aflastningsområder og områder til særlig pladskrævende varegrupper.

2.5 Særlig planlægningsmæssig begrundelse

Udvalget foreslår, at den gældende bestemmelse om, at kommunalbestyrelserne skal redegøre for den særlige planlægningsmæssige begrundelse ved planlægning for butikker større end lovens hovedregel, erstattes af faste butiksstørrelser for dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker og af en regel om, at der i byer med mere end 60.000 indbyggere ekstraordinært kan planlægges for større butikker. Kommunalbestyrelserne skal selv fastsætte den maksimale butiksstørrelse for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, og kommunalbestyrelserne i de største byer får mulighed for at planlægge for et antal udvalgsvarebutikker større end grænsen i loven. I denne sammenhæng erstattes den særlige planlægningsmæssige begrundelse af krav til indholdet i kommunalbestyrelsernes redegørelse for planlægning for store butikker.

Hensigten er at skabe større klarhed og at undgå den gældende bestemmelse, som er vag og elastisk, og som har givet anledning til en række uoverensstemmelser mellem regionplanmyndighederne og miljøministeren.

Miljøministeriet er enig i udvalgets anbefalinger, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, bortset fra, at bestemmelsen om store udvalgsvarebutikker i de største byer, foreslås udformet således, at store butikker kan placeres i byer med mere end 40.000 indbyggere og i aflastningsområder i de 5 største byer.

Miljøministeriet finder det hensigtsmæssigt, at lovforslaget giver mulighed for, at flere end blot landets 5 største byer kan etablere ud-

valgsvarebutikker på mere end 2.000 m² i bymidten af hensyn til byernes attraktion og konkurrenceevne i forhold til andre store byer i vores nabolande.

Miljøministeriet vurderer, at reglerne med deres foreslåede udformning på bedste måde tilgodeser planlovens formål om at fastholde et varieret butiksudbud i både de mindre, mellemstore og store byer, samtidig med at der i de byer, hvor byen i sig selv udgør et væsentligt opland, gives mulighed for nogle lidt større butikker i bymidten og for de 5 største byers vedkommende også i aflastningsområderne.

2.6 Særlige regler om lokalplaner

Siden vedtagelsen af planlovens bestemmelser om detailhandel i 1997 har det været et problem, at der er etableret en del butikker på grundlag af gamle lokalplaner, som ikke er i overensstemmelse med lovens intentioner. Udvalget har foreslået, at der med udgangspunkt i udvalgets anbefalinger om maksimale butiksstørrelser fastsættes en bestemmelse om, at for lokalplaner uden bestemmelser om butiksstørrelser gælder lovens maksimale butiksstørrelser. Miljøministeriet er enig i udvalgets anbefaling, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed.

Det er et problem for mange kommunalbestyrelser, at lovligt eksisterende butikker, der er større end planlovens regler, ikke kan omfattes af en ny lokalplan fx i forbindelse med en fornyelse af planlægningen i eksisterende byområder. I lovforslagets § 1, nr. 2 (forslaget til § 5 r, stk. 2) foreslås det derfor, at kommunalbestyrelserne får mulighed for i nye lokalplaner at indskrive lovligt eksisterende butikker, der er større en lovens grænser.

2.7 Redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg

Ifølge lovens § 5 e skal miljøministeren hvert andet år afgive en redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg, som belyser og vurderer udviklingen i lands-, kommune- og lokalplanlægningen for detailhandelsstrukturen på baggrund af planlovens formålsbestemmelser og målene med planlægning til butiksformål.

Erfaringerne fra de seneste år har vist, at det vil være mere hensigtsmæssigt med en fireårig kadence svarende til plankadencen i kommunerne, da det er begrænset, hvilken udvikling der kan belyses og vurderes over en toårig periode. Bestemmelsen foreslås derfor ændret til, at miljøministeren hvert fjerde år afgiver en redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg.

2.8 Overgangsbestemmelser

Overgangsbestemmelserne skal sikre, at der, indtil der er udarbejdet kommuneplanretningslinier for den samlede detailhandelsstruktur for kommunen, kun kan ske ændringer i kommunalbestyrelsernes arealudlæg, der er i overensstemmelse med den regionplan, der var gældende indtil 1. januar 2007.

3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget forventes ikke at få hverken væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for staten. Med lovforslaget erstattes den fra 1. januar 2007 gældende paragraf om, at miljøministeren skal fastsætte regler for store butikker samt bydelscentre og aflastningsområder uden for bymidterne af lovforslagets bestemmelser om butiksstørrelser og arealer til butiksformål. Ændringen fører til en mindre administrativ lettelse for staten, som dog opvejes af øget behov for vejledning og rådgivning om lovforslagets bestemmelser, ligesom der forudsættes en løbende dialog mellem kommunerne og miljøcentrene.

Lovforslaget forventes ikke at få væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for kommunerne. Kommunerne afsætter alle-

rede i dag betydelige ressourcer til planlægning m.v. i forbindelse med administration af detailhandelsbestemmelserne.

Med lovforslaget skabes der klare og entydige regler, som vil lette den samlede administration.

Efter gældende ret kan der etableres butikker, der overstiger de i loven fastsatte grænser, hvis der foreligger regionplanretningslinjer, og der redegøres for den særlige planlægningsmæssige begrundelse for at etablere butikker over lovens hovedregel. Denne regel bortfalder. Til gengæld skal kommunalbestyrelserne som noget nyt særskilt redegøre for intentioner med og konsekvenserne af store udvalgsvarebutikker i bymidten i byer med mere end 40.000 indbyggere og i aflastningsområderne i de 5 største byer, såfremt muligheden for store butikker i de største byer ønskes udnyttet. Endvidere skal kommunalbestyrelserne, såfremt de ønsker at planlægge for møbelbutikker uden for bymidten, særskilt redegøre for, at det ikke har været muligt at placere butikken i bymidten eller på kanten af bymidten. Det samme gør sig gældende, hvis de ønsker at udvide rummeligheden i et aflastningsområde i de 5 største byer. De ovenfor nævnte særlige redegørelser har stort sammenfald med de eksisterende krav til kommunalbestyrelsernes redegørelser for detailhandelsplanlægningen, herunder også miljøkonsekvensvurderinger og VVM. Det vurderes ikke, at de nye redegørelser sammenlignet med de gældende regler vil forøge kommunernes byrder.

Hvis kommunalbestyrelserne ønsker at udvide den eksisterende afgrænsning af bymidter og bydelscentre, skal dette ske med udgangspunkt i en statistisk afgrænsning af områderne. De økonomiske og administrative konsekvenser i denne forbindelse vurderes at være af underordnet betydning.

Lovforslaget har ingen økonomiske og administrative konsekvenser for regionerne.

4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Lovforslaget vurderes ikke at have væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet. Lovforslaget vedrører alene planlovens bestemmelser, som retter sig mod de plandokumenter, der giver mulighed for arealanvendelse til butikker. Loven regulerer ikke direkte erhvervspolitiske emner som erhvervsøkonomi, konkurrenceforhold, organisationsformer, finansiering, ansættelsesforhold m.v., men disse forhold vil i forskellig grad kunne påvirkes af den struktur, som loven fremmer.

Omsætningen pr. medarbejder er forskellig i forskellige butikstyper. Rykkes balancen mellem butikstyperne, kan det have konsekvenser for beskæftigelsen i branchen, men da denne samtidig påvirkes af konjunkturer og udviklingen i branchen i øvrigt, er det vanskeligt at vurdere, hvilke ændringer der skyldes planlovens regler.

Et væsentligt mål med loven fra 1997 var at fremme flere investeringer i mindre og mellemstore byer og bymidter generelt og herigennem fremme investeringer i byomdannelse m.v. samt lette generationsskifteproblemer i mindre butikker. Med lovforslaget er der lagt op til en fortsat fokus på placering af butikker i bymidten, mens muligheden for at etablere nye centre uden for bymidten indskrænkes.

Planloven fastsætter sammen med en række andre love nogle rammer for konkurrencen mellem butikkerne. Med planlovens regler sker der en begrænsning af muligheden for at konkurrere på butikkernes størrelse og placering, men bortset herfra kan konkurrencen på butikstyper og ejerformer ske frit.

De gældende bestemmelser om butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, har sammenholdt med brancheglidningen og den manglende håndhævelse af bestemmelsen ført til en skæv konkurrence mellem butikker, der sælger de samme varer, og som enten skal ligge i bymidten, eller som har mulighed for at placere sig i områder til særlig pladskrævende varegrupper uden for bymidten.

De gældende detailhandelsbestemmelser forudsætter indhentelse af tilladelser og i visse tilfælde forudgående planlægning. Det vurderes ikke, at lovforslaget fører til øgede administrative konsekvenser for erhvervslivet. Tværtimod vil færre butikker være omfattet af regler, som forudsætter en særlig planlægning.

Erfaringen fra især de senere års detailhandelssager har vist, at planlovens regler ikke er tilstrækkeligt klare til at sikre en ensartet administration i kommunerne. Det betyder, at virksomhederne oplever, at de behandles forskelligt, og at loven tolkes forskelligt i kommunerne. Lovforslaget tilsigter at skabe klarere regler, som blandt andet kan medvirke til at øge retssikkerheden og sikkerheden i forbindelse med investeringer i detailhandlen.

For at sikre at erhvervslivet gores opmærksom på konsekvenserne af de ændrede detailhandelsregler, vil der i forbindelse med lovforslagets vedtagelse på Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside blive orienteret om lovforslagets indhold. Samtidig vil høringsparterne blive orienteret direkte.

Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på en vurdering af, om forslaget skal forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel. Styrelsen har vurderet, at forslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet, og at lovforslaget derfor ikke bør forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel.

5. De Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for borgerne.

6. Lovforslagets miljømæssige konsekvenser

Forslaget lægger op til en fortsat fokusering på bymidten i relation til placering af nye butikker, og alene butikker til særlig pladskrævende varegrupper og om nødvendigt møbelbutikker kan placeres uden for bymidten.

Det er vurderingen, at en øget lokalisering i bymidten samlet set vil give en mere bæredygtig detailhandelsstruktur med mindre trafikarbejde og dermed mindre miljøbelastning. Placeringen af butikkerne i bymidterne giver gennemsnitlig kortere rejser for kunderne, og da butikker uden for bymidten typisk har et større opland end butikker i bymidten, vil effekten og konsekvenserne for butikker i oplandet samtidig være mindre. Der kan imidlertid ved store butikkoncentrationer i bymidterne opstå trængselsproblemer i relation til biltrafik, som lokalt kan give miljømæssige gener. Det kan visse steder være vanskeligt at etablere tilstrækkeligt med parkeringspladser. Parkering er ofte dyrere i bymidterne, hvor der må etableres parkering i konstruktion frem for i gadeplan. Til gengæld gavner etablering af yderligere parkeringspladser i bymidten samtlige forretninger og andre kundeorienterede services.

Samlet set forventes lovforslaget at medføre en mindre reduktion i trafikarbejdet set i forhold til de gældende bestemmelser og et mindre behov for inddragelse af landbrugsjord til nye detailhandelsformål.

7. Forholdet til EU-retten

Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Advokatfirmaet Henning Moritzen, Advokatfirmaet Trolle, Advokatrådet/Advokatsamfundet,

Akademiet for de tekniske Videnskaber, Amtsrådsforeningen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd,

Arbejdstilsynet, Arkitektforeningen, Autobranchens fællesråd, Bager- og Konditormestre i Danmark, Beskæftigelsesministeriet, Brancheorganisationen for Forbrugerelektronik, Byggesocietetet, Centralorganisationen af Købmandsforeninger i Jylland, COOP Danmark, Danmarks

Thomson Reuters

LFF2006-2007.1.148

Apotekerforening, Danmarks Fotohandlerforening, Danmarks Handelsstandsforeninger,

Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Optikerforening, Danmarks Skohandlerforening,

Danmarks Sportshandlerforening, Danmarks Tapet- og Farvehandlerforening, Danmarks Turistråd (Visit Denmark), Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Byplanlaboratorium,

Dansk Erhvervsgartnerforening, Dansk Handel og Service, Dansk Industri, Dansk Isenkram Forening, Dansk Postordrehandel, Dansk Magister Forening, Dansk Textil Union, Dansk Supermarked A/S, Danske Anlægsgartnere, Danske Cykelhandlere, Danske Designere,

Danske Grus- og Stenindustri, Danske Guldsmede og Urmagere, Danske Havecentre, Danske Kunsthåndværkere, Danske Landskabsarkitekter, Danske Mobelhandlere, Danske Slagtermestres Landsforening, Danske Træløst A/S, De samvirkende invalideorganisationer, De Samvirkende Købmænd, Den danske Boghandlerforening, Den Danske Landinspektørforening, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, 3F Fagligt Fælles Forbund, FATCH, FAB- Foreningen af Byplanlæggere,

FAHAF (Foreningen af Husholdnings-Apparat forhandlere), Finansministeriet, Forbrugerrådet,

Forbrugestyrelsen, Foreningen af Husholdningsapparat Forhandlere i Danmark, Foreningen af miljømedarbejdere i kommunerne, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen for Dansk Internet Handel,

Foreningen for Ortopædiske Håndskomagermestre, Genvindingsindustrien, GTS - Godkendt Teknologisk Service, HK, HK-HANDEL, HTSI, HORESTA, Hovedstadens Udviklingsråd, Håndværksrådet, Ingeniørforeningen i Danmark, Indenrigs- og Sundhedsministeriet,

Institut for Dansk Detailhandel, Justitsministeriet, Kommunernes Landsforening, Kulturministeriet,

Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen Detailfiskehandlere i Danmark, Landsforeningen af Landsbysamfund, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Legetøjbranchens Fællesråd,

MNA, Ministeriet for familie- og forbrugersagliggørelse, Ministeriet for fødevarer, landbrug og fiskeri, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Naturklagenævnet, NOAH, Ostehandlerforeningen for Danmark, Skatteministeriet, Skov- og landskab, Statens byggeforskningsinstitut, Statsministeriet, Transport og Energiministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Udvalget for planlægning og detailhandel: Jan Sjørnsen, Mogens Bjerre, Janne Sandahl, Berith Mavromatis, Nicolai Carlberg, Preben Thomsen, Poul-Erik Pedersen, Henrik Kirketerp, John Wagner, Jens Birkeholm, Mogens Werge, Birthe Rytter Hansen, Susanne Krigslund, Kirsten Jensen, Knud Jensen, Martin Bresson og Peter Henneberg.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Klarere og enklere regler.	Ingen
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Større gennemsigtighed og mere ensartet behandling i kommunerne.	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Begrænsede positive konsekvenser på grund af mindre trafik	
Administrative konsekvenser borgere	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Kapitelloverskriften til samt indholdet af kapitel 2 b foreslås ophævet i nr. 1 og 2. Forslaget om at ophæve kapitlet og erstatte det med et nyt, til dels enslydende kapitel skyldes alene den tekniske omstændighed, at det gældende kapitel 2 b kun indeholder mulighed for 4 paragraffer. Da den foreslåede ændring af bestemmelserne om planlægning til butikksformål har til hensigt at skabe klarere og mere overskuelige regler, vil det være uhensigtsmæssigt at skulle presse de nye regler ind i de eksisterende rammer på 4 paragraffer. Der foreslås derfor i stedet indføjet et nyt kapitel 2 d efter det gældende kapitel 2 c om planlægning i hovedstadsområdet.

Til nr. 2

Til kapitel 2 d

Forslaget til §§ 51 - 5 t er udtryk for en tilpasning af de gældende detailhandelsbestemmelser til de krav, virksomheder, borgere og

myndigheder stiller i dag. Bestemmelserne er en videreudvikling af reglerne i den gældende lovs kapitel 2 b, der stiller generelle krav til kommunalbestyrelses planlægning på detailhandelsområdet.

I forbindelse med revisionen udgår visse af de gældende begreber, mens nye kommer til. Begrebet »særlig planlægningsmæssig begrænselse«, som fremgår af den gældende lovs § 11 e, stk. 4, nr. 6, foreslås således ophævet for at gøre reglerne klarere og mere administrerbare. Begrebet erstattes af nogle klare regler om butiksstørrelser og arealer til butikksformål.

Muligheden for at etablere aflastningsområder uden for bymidten, hvis denne af hensyn til et bevaringsværdigt bymiljø ikke muliggør udlæg af flere arealer til butikksformål, foreslås ligeledes ophævet. I stedet foreslås det, at bymidten kan udvides ud over den umiddelbare bymidte, men dog stadig på en sådan måde, at der er tale om et centralt og sammenhængende arealudlæg.

Den gældende bestemmelse i § 5 e om, at miljøministeren skal fastsætte nærmere regler om blandt andet placering og størrelse af store butikker samt udpege beliggenheden af de centrale byområder i hovedstadsområdet, foreslås ophævet og erstattet af de foreslåede regler i §§ 5 m - 5 q om maksimalt tilladte butiksstørrelser, placering i bymidte,

bydels- og lokalcentre, aflastingsområder samt enkeltstående butikker, samt reglen i § 5 m, stk. 2 om, at miljøministeren udlægger bymidte og bydelscentre i hovedstadsområdet.

Til § 5 l

Der foreslås ingen ændringer af formålsbestemmelsen. Forslaget er enslydende med den nugældende § 5 c.

Til § 5 m

Efter de gældende regler i planlovens § 5 d, stk. 1 skal arealer til butikksformål udlægges i den centrale del af en by. I store byer og i sammenhængende byområder i hovedstadsområdet kan der udlægges arealer til butikksformål i de centrale områder af en bydel. Reglerne fastslår ikke, hvordan de centrale dele af en by eller en bydel skal afgrænses, eller hvor store byer eller bydele der skal til, for at sådanne arealer kan udlægges. Det er forudsat, at der med afgrænsningen tages hensyn til fx butikker med forskellige placeringsbehov og huslejevæver. Det vil sige, at de centrale dele af byen og bydelene kan afgrænses således, at butikker ikke alene kan placeres på de centrale butiksstroger, men også i omliggende gader i tilknytning til hovedstrogene. Bestemmelsen har skullet sikre, at planlægningen støtter levende og varierede bymidter, både når det gælder placeringen af butikker og variationen i butikstyperne.

I forslaget til § 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 lokalcenter, der betjener et lokalområde, det hierarkiske system, der ligger i lovforslaget.

Bymidten udgangspunkt er typisk den historiske del af den oprindelige by. Denne er oftest karakteriseret ved, at der foruden butikker er forskellige offentlige institutioner som fx 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 butiksstroge. Sidegaderne udgør ofte sekundære butiksstroger. Butikkerne i bymidterne er en blanding af dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker, 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.

Bydelscentre udgør et centrum i en større bydel og betjener bydelen med dagligvarer og de mest almindelige udvalgsvarer. Butikksudbudet i bydelscentrene er ikke væsentligt forskelligt fra butikksudbudet 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 og omfattet af forslaget til § 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 butikksformål skal placeres i bymidten. De arealer til butikksformål, der er omfattet af bestemmelsen,

er stadig 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, samt de dele af en engrosshandel, hvorfra der sker salg til private, betragtes som detailhandel og skal ligesom andre typer af detailhandelsbutikker placeres i bymidten.

Derimod vil butikker, der langt overvejende sælger serviceydelser, fx frisører, skræddere, rensierier og dyreklinikker, ikke skulle placeres efter reglerne om placering af butikker. Butikker, der forhandler et mindre udvalg af dagligvarer, og som er etableret i tilknytning til fx en tankstation på en motorvej, en togstation eller lignende, er omfattet af en særlig mulighed for placering som beskrevet i forslaget til § 5 o, hvortil der henvises.

Efter de foreslåede regler 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 af denne størrelse har ikke et indbyggertal, der bevirker, at der er grundlag for etablering af en bydelscenter. Der vil være byer, der i dag har et indbyggertal på under 20.000, der har udlagt arealer til butikksformål i bydelscentre. Disse centre vil kunne opretholdes, men arealet til butikksformål vil ikke kunne udvides, medmindre det ikke overstiger 3.000 m² bruttoetaageareal og dermed er under størrelsesgrænsen for lokalcentre omfattet af forslaget til § 5 p, stk. 2.

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

I lovforslaget til stk. 2 gives miljøministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om, at kommunalbestyrelserne skal afgrænse bymidter og bydelscentre med afsæt i en statistisk metode. Det foreslåede arbejde med at udvikle en model til brug for afgrænsning af bymidter og bydelscentre efter denne metode vil ske i samarbejde med kommunerne.

Den statistiske metode tager udgangspunkt i det, der er karakteristisk for bymidter og bydelscentre, nemlig 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. 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 fx være ved inddragelse af områder, der i kommuneplanen er udpeget som byomdannelsesområder. Eventuelle udvidelser sker inde fra 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.

Efter forslaget til stk. 3 kan kommunalbestyrelserne fastholde de eksisterende afgrænsninger af bymidter og bydelscentre i kommuneplanerne, men ved fremtidige udvidelser eller ændringer af afgrænsningen af bymidten og bydelscentre skal de regler, miljøministeren fastsætter, anvendes.

Efter den gældende regel i § 5 e, stk. 1, nr. 3 fastsætter miljøministeren regler om beliggenheden af de centrale byområder i hovedstadsområdet. Med den foreslåede § 5 m, stk. 4 skal miljøministeren ved et landsplandirektiv efter lovens § 3, stk. 1 for hovedstadsområdet fastlægge beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastingsområder, herunder beliggenheden af de bymidter og aflastingsområder, hvor der kan planlægges for udvalgsvarerbutikker over 2.000 m² bruttoetaageareal, jf. § 5 q, stk. 2. De aflastingsområder, ministeren kan udlægge til brug for store udvalgsvarerbutikker, kan både være aflastingsområder, som disse er udlagt i de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007, og andre eksisterende butiksområder områder uden

for bymidte og bydelscentre, hvor der vil kunne placeres store udvalgs-varebutikker. Således vil minsten fx kunne udlægges et erhvervsområde, hvor der allerede ligger butikker, til aflastningsområde, hvor der kan etableres store udvalgs-varebutikker, jf. § 5 q, stk. 2.

Udlægget af områderne indebærer, at miljøministeren på kort eller i tekst angiver, hvor de nævnte områder ligger og deres omtrentlige udstrækning, mens den konkrete afgrænsning af områderne foretages af kommunerne. Den endelige fastlæggelse af områderne vil ske på baggrund af en dialog mellem miljøministeren og de involverede kommuner.

Afgrænsningen af bymidter og bydelscentre vil som i resten af landet skulle tage afsæt i en statistisk metode, jf. § 5 m, stk. 2.

Efter reglen i § 5 m, stk. 5, skal miljøministeren også for Århus fastlægge beliggenheden af aflastningsområder, hvori der kan planlægges for udvalgs-varebutikker over 2.000 m² bruttoetageareal, jf. § 5 q, stk. 2. Også her sker fastlæggelsen af områderne på baggrund af en dialog med kommunen og består i, at miljøministeren på kort eller i tekst angiver, hvor de nævnte områder ligger og deres omtrentlige udstrækning, mens den konkrete afgrænsning af områderne foretages af kommunen. På samme måde som i hovedstadsområdet kan de aflastningsområder, ministeren udlægger, både være aflastningsområder som angivet i regionplanen og andre områder, hvor der allerede er etableret butikker.

Både hovedstadsområdet og Århus er i omfang og indbyggertal så store, at der vil kunne fastlægges mere end ét område, hvor der ud over bymidten kan planlægges for udvalgs-varebutikker over 2.000 m², uden at det vil få afgørende negativ betydning for bymidterne.

Til § 5 n

Efter de gældende regler i § 5 d, stk. 2 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 område, fx en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende eller 2) alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper eller 3) sælger egne produkter i tilknytning til produktionslokalerne eller 4) på grund af et bevaringsværdigt bymiljø ikke kan placeres i bymidten.

Det har været en forudsætning for anvendelse af § 5 d, stk. 2, at der var tale om begrænsede arealudlæg, der ikke måtte blive så store, at butikkerne reelt ville få mere end lokal effekt. Det er i alle 4 kategorier en forudsætning, at butiksarealerne tilpasses efterspørgslen i det umiddelbare opland. Det gælder også for så vidt angår de særlig pladskrævende varegrupper, jf. § 5 d, stk. 2, nr. 2, jf. stk. 3, hvor arealudlægget imidlertid vil blive forholdsmæssigt større på grund af varegruppernes karakter.

Efter forslaget til § 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. 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 butiksareal ikke overstiger 3.000 m² bruttoetageareal, jf. lovforslaget til § 5 p, stk. 2.

Forslaget til § 5 n, stk. 1, nr. 2 præciserer, at der uden for de arealer, der i øvrigt er udlagt til butiksformål, kan etableres enkeltstående butikker til lokalområdets 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 lokalområdets 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 særlig pladskrævende varegrupper med butikker, der forhandler dagligvarer.

Efter den gældende § 5 d, stk. 2, nr. 2 kan der uden for bymidten og bydelscentrene placeres arealer til butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Efter den gældende § 5 d, stk. 3 er særlig pladskrævende varegrupper fx biler, tommer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer.

Efter forslaget til § 5 n, s. *stk. 1, nr. 3* er der forsat mulighed for, at arealer til brug for butikker, der alene sælger varer, der enten i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer, kan placeres uden for de arealer, der er udlagt til butiksformål i bymidten og bydelscentrene. Det foreslås som noget nyt, at gruppen af særlig pladskrævende varer beskrives udtømmende i loven. Efter forslaget er alene biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tommer, byggematerialer, grus, sten- og betouvarer samt møbler omfattet af bestemmelsen om særlig pladskrævende varer.

Selve gruppen af varer indskrænkes således i forhold til de gældende regler, idet køkkenelementer, der kom ind i bestemmelsen ved lov nr. 383 af 6. juni 2002, ikke længere omfattes. Butikker, der forhandler køkkenelementer, har en anden karakter end de øvrige butikker, der er opregnet i bestemmelsen. De er gennemsnitligt små og passer bedre ind i bymidterne, hvor de giver et positivt bidrag til bymiljøet.

Mobelbutikker opretholdes som særlig pladskrævende, men muligheden for at etablere sig i områder omfattet af stk. 1, nr. 3 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. forslaget til § 11 e, stk. 7.

Butikker, der sælger de varer, der er omfattet af bestemmelsen om butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, må ikke sælge andre varettyper, når bortses fra ubetydelige mængder af varer med en nær tilknytning til de af bestemmelsen omfattede varer. Det er kommunalbestyrelsen, der skal sikre, at bestemmelsen overholdes.

Havecentre / planteskoler kan således foruden planter sælge andre havebrugsvarer, så som krukker, plantejord og mindre have-redskaber, bil-, lystbåd- og campingvognsforhandlere kan fx 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. Mobelbutikker kan foruden møbler fx sælge forskellige produkter til møbelpleje, herunder betræk og lignende til de møbler, de forhandler.

For butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, fastsætter kommunalbestyrelsen den enkelte butiks størrelse samt placering i kommuneplanen.

Den gældende bestemmelse i § 5 d, stk. 2, nr. 3, der omhandler udlæg af arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, opretholdes uændret som § 5 n, stk. 1, nr. 4.

Forslaget til *stk. 2* omhandler den eneste situation, hvor der kan etableres en udvalgs-varebutik i tilknytning til en butik, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. I tilknytning til butikker, der forhandler tommer og byggematerialer, kan der således efter forslaget etableres et byggemarked med et maksimalt bruttoetageareal på 2.000 m². Størrelsen af den del af butikken, der forhandler tommer og byggematerialer, fastsættes som ovenfor nævnt af kommunen. Tommer og byggematerialer omfattet af bestemmelsen om særlig pladskrævende varegrupper er fx træ-, sten-, beton-, glas- og gipsmaterialer, som og skruer til brug for byggearbejder. Derimod vil fx værktøj, VVS-produk-

ter, havemøbler, maling og produkter til belysning være omfattet af de produkter, der skal placeres i byggemarkedsdelen. Begrundelsen for, at der i butikker, der alene forhandler tommer eller byggematerialer, kan etableres et byggemarked er, at der er en så nær tilknytning til de varer, der forhandles fra et byggemarked, at det ikke vil være hensigtsmæssigt ud fra hverken en trafikal, eller bymiljømæssig synsvinkel at kræve, at byggemarkeder skal opføres i bymidten eller de øvrige områder udlagt til butikksformål.

Til § 5 o

Efter forslaget til § 5 o kan der i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende, der ligger uden for områder omfattet af §§ 5 m og 5 n, 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 den foreslåede bestemmelse, 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, foreslås det, at det præciseres 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 således servicere de kunder, som benytter den særlige servicefunktion, som butikken skal etableres i tilknytning til. 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 til den primære funktion, hvad enten det er transport med tog eller fly, en dag i en forlystelsespark eller en fodboldkamp.

De butikker, der etableres i tilknytning til de nævnte servicefunktioner, bør i omfang tilpasses kunde kredsen samt det vareudbud, der er naturligt forekommende i denne type af butikker. Butikkens størrelse skal altså afspejle den sekundære funktion, butikken 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.

Hvis det er tilfældet, skal butikken etableres efter reglerne om enkeltstående butikker og i overensstemmelse med bestemmelserne i forslaget til § 5 n.

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

Til § 5 p

Der er ikke i de gældende regler fastsat grænser for, hvor store arealer til butikksformål, der kan etableres i et bydelscenter.

Det foreslås i stk. 1, at bruttoetagearealet til butikksformål i nye bydelscentre i byer med mellem 20.000 og 40.000 ikke må overstige 5.000 m². Det betyder, at arealer til butikksformål 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 butikksformål 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.

I byer med mere end 40.000 indbyggere fastsætter kommunalbestyrelsen det maksimale bruttoetageareal. Kommunalbestyrelsen skal lade bydelsens 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 hovedattraktion, 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, som foreslås ændret ved dette lovforslags § 1, nr. 6, skal kommunalbestyrelsen redegøre 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- eller ombygning til butikksformål i bydelscentret, jf. den gældende bestemmelse i § 11 e, stk. 4, nr. 2, og bydelscentrets butikksareal skal herefter tilpasses indbyggertallet set i lyset af de to ovennævnte forhold.

Der er ikke i de gældende regler fastsat grænser for, hvor store arealer til butikksformål der kan udlægges i et lokalcenter. Det fremgår af gældende ret, at kommunalbestyrelserne selv kan planlægge for bydelscentre og aflastningsområder op til 3.000 m². Det er en udbredt opfattelse, at det med de nuværende regler er muligt at planlægge for mindre centre på op til 3.000 m² - også i mindre byer, hvor der ikke kan udlægges bydelscentre. De fleste lokalcentre vurderes at holde sig inden for denne ramme. Lokalcentre udlægges både spredt i de større byer og som centrum i små byer og landsbyer.

Det foreslås derfor i stk. 2, at bruttoetagearealet til butikksformål i lokalcentre ikke må overstige 3.000 m². Det følger af den foreslåede § 5 q, stk. 3, at bruttoetagearealet i de enkelte butikker i lokalcentret ikke må 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. 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.

Efter den gældende bestemmelse i § 5 d, stk. 2, nr. 4, kan der udlægges arealer til butikksformål uden for den centrale del af en by, hvis 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«.

Reglen i § 5 d, stk. 2, nr. 4, foreslås ikke videreført, det vil sige, at der ikke fremover kan udlægges nye områder til aflastning af bymidten, jf. dog § 5 m, stk. 1, 3. pkt. De eksisterende aflastningsområder vil blive overført som sådanne til de kommuneplaner, kommunerne skal lave til afløsning for de gældende regionplanretningslinjer.

Efter forslaget til stk. 3 kan de eksisterende aflastningsområder ikke udvides i forhold til 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 beskrevet i forslaget til stk. 4, ikke kan udvides.

Eksisterende aflastningsområder bør heller 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 fra eksisterende aflastningsområder.

I *stk. 4* foreslås det, 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.

Til § 5 q

Efter de gældende regler er grænsen for butiksstørrelser 3.000 m² bruttoetageareal for dagligvarer og 1.500 m² for udvalgsvarer, jf. planlovens §§ 5 e og 11 e, stk. 4 nr. 6. Butikker af denne størrelse kan etableres inden for de dertil udlagte områder efter tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag. Derudover kan der etableres butikker, der er større end de nævnte størrelser, hvis der foreligger regionplanretningslinjer, som muliggør en sådan butik. Region- og kommuneplanen skal indeholde en redegørelse for den særlige planlægningsmæssige begrundelse, der lægges til grund for at fastsætte større butiksstørrelser end de ovenfor nævnte. Ifølge den administrative praksis, der har udviklet sig siden vedtagelsen af planlovens detailhandelsbestemmelser i 1997, er der kun i ganske få tilfælde, bortset fra til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, givet mulighed for butikker over 3.000 henholdsvis 1.500 m² bruttoetageareal.

Efter planlovens § 5 e skal miljøministeren fastsætte regler for butikker over henholdsvis 3.000 m² for dagligvarer og 1.500 m² for udvalgsvarer. Miljøministeren skal i den forbindelse redegøre for den særlige planlægningsmæssige begrundelse for de fastlagte butiksstørrelser. Forslagets bestemmelser om blandt andet butiksstørrelser erstatter denne regel.

I forslaget er reglerne om butiksstørrelser flyttet til det generelle kapitel, der omhandler detailhandel, frem for som nu at fremgå af reglerne om miljøministerens beføjelser efter § 5 e og kommuneplanredegørelsen jf. § 11 e, stk. 4, nr. 6. Dette er sket for at skabe nogle klarere regler om, hvor store butikker der kan etableres inden for de forskellige områder.

I forslaget til *stk. 1* foreslås det, at butiksstørrelsen i bymidten og bydelscentre hæves med 500 m², uanset om der er tale om daglig- eller udvalgsvarer. Forslaget forventes at føre til mere fleksible løsninger, der også tager højde for den brancheglidning, der i høj grad præger detailhandlen for tiden.

Fremover kan der således efter forslaget i bymidte og i bydelscentre planlægges for dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 3.500 m² og udvalgsvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 2.000 m². Afhængigt af plangrundlaget og områdernes rummelighed er tilsvarende muligt i eksisterende aflastningsområder jf. forslaget til § 5 p, stk. 3.

Den gældende regel om muligheden for, at kommunalbestyrelsen kan planlægge for butikker, der overstiger 3.000 m², henholdsvis 1.500 m² bruttoetageareal ved at redegøre for den planlægningsmæssige begrundelse for størrelsen, foreslås ophævet og erstattet af reglen i forslaget til *stk. 2* om, at der i bymidten i byer med mere end 40.000 indbyggere, i aflastningsområderne i hovedstadsområdet, Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg, kan planlægges for udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på mere end 2.000 m², hvis der særligt redegøres for konsekvenserne, jf. forslaget til § 11 e, stk. 5. Formålet med at foreslå, at der i bymidten i de store byer kan etableres udvalgsvarebutikker 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 udvalgsvarebutikker.

Der kan ikke planlægges for mere end 3 store butikker i hver by hvert fjerde år. Det gælder også Århus, Odense, Ålborg og Esbjerg, hvor de store butikker kan udlægges både i bymidten og aflastningsområderne. I hovedstaden kan der dog hvert fjerde år planlægges for 3 store butikker i hvert af de områder hvor der kan etableres store butikker. Det foreslås, at beslutning om at revidere kommuneplanens retningslinjer for store udvalgsvarebutikker over 2.000 m² alene kan tages i forbindelse med den strategi, som kommunalbestyrelsen skal fremlægge i første halvdel af den kommunale valgperiode, jf. den gældende bestemmelse i § 23 a, stk. 1, 1. punktum.

Hvis arealudlægget til store udvalgsvarebutikker 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, 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, der konkret planlægges for, skal fastsættes af kommunalbestyrelsen.

Beskrivelsen af butiksantal, størrelse og placering skal fremgå af kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser, jf. forslagene til § 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. forslaget til § 11 e, stk. 5.

Baggrunden for, at der i de fem største byer hovedstadsområdet inklusiv kan etableres store udvalgsvarebutikker i visse nærmere definerede områder uden for bymidten, 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.

Der er ikke i alle de områder, hvor der kan planlægges for store butikker, rummelighed til sådanne. Der åbnes derfor mulighed for, at disse områder kan udvides, jf. forslaget til § 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. forslaget til § 11 b, stk. 1, nr. 6.

Efter forslaget til *stk. 3* kan der i lokalcentre og øvrige områder fastsættes butiksstørrelser på maksimalt 1.000 m² bruttoetageareal.

Efter forslaget til *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.

I forslaget til *stk. 5* fastsættes den maksimale størrelse for byggemærkeder, der etableres i tilknytning til en tommerhandel, til 2.000 m² bruttoetageareal. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til forslaget til § 5 n, stk. 2.

Til § 5 r

Der er i de gældende regler i planloven ikke fastsat bestemmelser om, hvordan ældre og ikke helt præcise lokalplaner skal fortolkes i relation til butiksstørrelser.

Det er således nyt, at det efter forslaget til § 5 r, *stk. 1* foreslås, at nye butikker, der etableres på baggrund af lokalplaner offentliggjort for denne lovs ikrafttræden, og hvor der i lokalplanen ikke er angivet butiksstørrelser, for dagligvarebutikker ikke må overstige 3.500 m² bruttoetageareal, for udvalgsvarebutikker ikke må overstige 2.000 m²

bruttoetageareal og for butikker til et lokalområdes forsyning ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.

For at detailhandelsreglerne, som blev vedtaget i 1997, skulle få den fulde gennemslagskraft, var det forudsat, at samtlige kommuneplaner i forbindelse med de kommuneplanrevisioner, der blev lavet efter de regionplaner, der implementerede detailhandelsreglerne, blev rettet til i overensstemmelse med de tanker, der lå bag detailhandelsreglerne, herunder kravene om butiksstørrelser.

Det er sket i langt de fleste tilfælde, men der er endnu enkelte kommuner, hvor man af forskellige årsager ikke har ændret kommuneplanen for så vidt angår udlæg til butikksformål siden detailhandelsreglernes vedtagelse. I disse kommuner kan der være 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 at sikre en mere ensartet retstilstand i kommunerne.

I forslaget til *stk. 2* indsættes en bestemmelse om, at eksisterende lovligt bestående butikker i forbindelse med en fornyelse af plangrundlaget kan indskrives i lokalplaner for et givet område, selvom butikens 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.

Reglerne skal sikre, at planlovens bestemmelser om butiksstørrelser ikke er til hinder for, at kommunerne kan ajourføre deres planlægning.

Til § 5 s

Efter den gældende bestemmelse i § 5 e, *stk. 2* afgiver miljøministeren hvert andet år en redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg. Erfaringerne fra de seneste år har vist, at det vil være mere hensigtsmæssigt med en fireårig kadence svarende til plankadencen i kommunerne, da det er begrænset, hvilken udvikling der kan belyses og vurderes over en toårig periode.

Intervalleret foreslås med forslaget til § 5 s ændret, således at miljøministeren hvert fjerde år afgiver en redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg.

Til § 5 t

Forslaget vedrører beregning af butikkeres bruttoetageareal. Forslaget til *stk. 1* er enslydende med de gældende regler. Det præciseres i bestemmelsen, at beregning af butikkeres bruttoetageareal sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af etageareal. I bygningsreglementets bestemmelser står, at kælderens ikke medregnes i etagearealet, hvis det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen. Denne undtagelse gælder ikke ved beregning af bruttoetagearealet til butikksformål.

Det vil sige, at kælderarealer uanset beliggenhed i forhold til det omgivende terræn skal medregnes i fuldt omfang ved beregningen af bruttoetagearealet. Bestemmelsen stammer fra vedtagelsen af planlovens bestemmelser om detailhandel i 1997. Hvis kælderarealet ikke skulle medregnes i bruttoetagearealet, ville lovens bestemmelser om butiksstørrelser kunne omgås ved etablering af fx butiklokaler eller store lagerrum i kælder.

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 forskriftsmæssige størrelse for sikringsrummet ikke medregnes i bruttoetagearealet for butikken uanset, at det selvstændige sikringsrum benyttes til butikksformål. Hvis der ud over de lovpligtige sikringsrum er etableret sikringsrum, der anvendes til butikksformål, medregnes de i fuldt omfang i butikens bruttoetageareal.

I forslaget til *stk. 2* er indsat en ny bestemmelse, hvorefter 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. Som eksempler på arealer til brug for produktion af varer kan fx 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, teknikum, kolerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner til brug for rengøring og/eller behandling af varer.

Til nr. 3

Bestemmelsen er en konsekvens af, at § 5 e foreslås ophævet.

Til nr. 4

Efter de regler, der gjaldt indtil 1.1. 2007, skulle regionplanmyndigheden i medfør af planlovens § 6, *stk. 3*, nr. 5, jf. § 6 b, tilvejebringe retningslinjer for beliggenhed og det maksimale bruttoetageareal for butikker, der oversteg de i loven fastsatte butiksstørrelser, samt beliggenhed og det maksimale bruttoetageareal for byggeri i bydelscentre og aflastningsområder, når det samlede bruttoetageareal oversteg 3.000 m². I hovedstadsområdet skulle de centrale byområder i regionen endvidere fastsættes.

Efter ændringen af planloven ved lov nr. 571 af 24. juni 2005 om ændring af lov om planlægning (udmontning af kommunalreformen), der trådte i kraft den 1. januar 2007, skal disse retningslinjer fastsættes af miljøministeren, jf. § 5 e, *stk. 1*, mens kommunalbestyrelserne i kommuneplanerne skal fastsætte retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af den centrale del af en by eller en bydel og eventuelle aflastningsområder, det maksimale bruttoetageareal til butikksformål og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, jf. § 11 a, *stk. 1*, nr. 3.

Som beskrevet i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2 erstatter lovforslagets §§ 5 m - 5 q den gældende § 5 e.

Reglen i § 11 a, *stk. 1*, nr. 3 om kommunalbestyrelsens pligt til at udarbejde kommuneplanretningslinjer foreslås tilpasset de øvrige bestemmelser i lovforslaget. Selve anvendelsen af reglerne, herunder kravene til, hvordan de omhandlede forhold skal beskrives i kommuneplanen, ændres således ikke ved lovforslaget.

Det foreslås, at begrebet »den centrale del af en by eller en bydel« erstattes af begreberne »bymidter« og »bydelscentre«. Derudover foreslås, at der også fremover udarbejdes retningslinjer for lokalcentre og områder til særlig pladskrævende varegrupper.

For at kommunalbestyrelsen med kommuneplanen kan skabe et fyldestgørende billede, skal der fortsat fastsættes retningslinjer for eventuelle aflastningsområder, uanset at muligheden for at etablere nye aflastningsområder ikke længere er til stede. Der er fortsat mulighed for at udnytte den eksisterende rummelighed, samt i de tilfælde, der er nævnt i forslaget til § 5 p, *stk. 4*, at udvide arealet i de aflastningsområder, der er omfattet af lovforslagets § 5 q, *stk. 2*.

I forhold til de gældende regler præciseres det, at det maksimale bruttoetageareal til butikksformål også skal fastsættes for de enkelte områder. Den foreslåede regel skal således foruden at tilpasse reglerne til de øvrige ændringer, der omfattes af lovforslaget, gøre de krav, der stilles til udarbejdelsen af kommuneplanerne, mere klare og entydige.

Til nr. 5

Efter de gældende regler i § 11 b, stk. 1, nr. 6 skal rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til områder til butiksførmål, herunder rammer for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksførmål og for maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker. I forslaget til ændring af § 11 b, stk. 1, nr. 6 foreslås det, at bestemmelsen udvides således, at det også af rammerne for lokalplanlægning skal fremgå, hvor mange store udvalgsvarebutikker der kan etableres, samt hvor de kan placeres. Både antallet af butikker og disses størrelse bør tilpasses byen samt det opland, der antages at ville benytte den enkelte butik.

Til nr. 6

Efter de gældende regler i § 11 e, stk. 4, nr. 1 skal redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 6, indeholde en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksførmål for de enkelte byer og bydele fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning. Forslaget til ændring af ordlyden af § 11 e, stk. 4, nr. 1 er udtryk for en tilpasning til de begreber, der anvendes i lovforslaget, samt en udvidelse til også at omfatte områder til særlig pladskrævende varegrupper samt de eksisterende aflastningsområder. Udvidelsen tjener til at sikre, at samtlige butiksområder til detailhandelsformål bortset fra enkeltstående butikker fremgår af redegørelsen. Dette skal skabe et bedre beslutningsgrundlag i forhold til behovet for udvidelse af bruttoetagearealet til brug for detailhandelsbutikker.

Der er ikke i øvrigt tale om en indholdsmæssig ændring af de krav, der efter de gældende regler stilles til udarbejdelsen af rammerne for lokalplanlægning.

Til nr. 7 og 8

Ændringerne er en konsekvens af, at § 11 e, stk. 4, nr. 6 udgår.

Til nr. 9

Planlovens § 11 e, stk. 4, nr. 6, der fastsætter, at redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 6, skal indeholde oplysning om de særlige planlægningsmæssige begrundelser for fastsættelse af eventuelle butiksstørrelser på mere end 3.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker eller 1.500 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker, foreslås ophævet, fordi kommunalbestyrelsen ikke efter lovforslaget kan forhøje den i loven fastsatte grænse for butikkers maksimale størrelse ved at redegøre for den særlige planlægningsmæssige begrundelse herfor.

Til nr. 10

De foreslåede bestemmelser er nye og beskriver hver især de oplysninger og vurderinger, kommunalbestyrelsen skal fremkomme med i forbindelse med, at kommunalbestyrelsen planlægger for butikker eller arealudlæg efter reglerne i forslagene til §§ 5 n, stk. 1, nr. 3, 5 p, stk. 4 og 5 q, stk. 2.

Efter forslaget til stk. 5 skal kommunalbestyrelsen i forbindelse med, at der i byer med mere end 40.000 indbyggere og i aflastningsområder i hovedstadsområdet, Århus, Aalborg, Odense og Esbjerg, planlægges for udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på mere end 2.000 m², redegøre for konsekvenserne heraf.

Redegørelsen udarbejdes som et led i kommuneplanen og skal ledsage og offentliggøres sammen med denne. Redegørelsen skal ikke erstatte den regel om en »særlig planlægningsmæssig begrundelse«, der foreslås ophævet, og skal derfor ikke udarbejdes for at berettiggende, at der etableres udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på mere end 2000 m².

Redegørelsen skal sikre, at det beslutningsgrundlag, der ligger til grund for etableringen af en stor udvalgsvarebutik, er nøje beskrevet. I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanforslag for store udvalgsvarebutikker i bymidten og i aflastningsområderne skal kommunalbestyrelsen fastsætte mål for bymidstens udvikling set i relation til byens rolle i kommunen og regionen samt bymidstens eksisterende struktur og miljø. Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, hvordan man forholder sig til store butikker, hvor i bymidten de evt. kan placeres, og hvor mange der er plads til mv. Disse ønsker skal sammenholdes med målene for bymidten og for detailhandelsstrukturen generelt i kommunen.

Afhængig af varegrupperne, butikens karakter samt placeringen i bymidten vil store butikker tiltrække mange kunder, herunder kunder i bil. Derfor skal der foretages en særskilt vurdering af tilgængeligheden til butikken for forskellige trafikarter både offentlig og privat transport, trafikbelastningen i bymidten og parkeringsmulighederne.

Der er ikke tale om væsentligt anderledes krav til redegørelsen end, hvad der fremgår af bestemmelsen i § 11 e, stk. 4 i den gældende lov, men hensigten er, at planlægningen for store butikker forudsætter en mere detaljeret fastsættelse af mål for detailhandelsstrukturen i bymidten - gerne i forbindelse med samlede overvejelser om bymidstens udvikling - samt en mere detaljeret vurdering af konsekvenserne for detailhandlen i bymidten og kommunens øvrige centerområder og for bymiljøet, herunder for byens struktur, den blandede arealanvendelse, den arkitektoniske kulturarv, friarealer, trafikforhold m.v.

Stk. 6 og 7 omhandler de krav, der stilles til redegørelsen i forbindelse med, at der planlægges for henholdsvis udvidelse af et aflastningsområde til store udvalgsvarebutikker, jf. § 5 p, stk. 4, og etablering af en butik, der alene forhandler møbler, uden for bymidten, jf. § 5 n, stk. 1, nr. 3. Det skal af redegørelsen fremgå, hvilke overvejelser kommunalbestyrelsen har haft i forhold til muligheden for udlægge arealer til butiksførmål i bymidten, herunder ved en udvidelse af bymidten. Redegørelsen skal indeholde en beskrivelse af de alternative placeringer og / eller butiksindelemninger, der har været undersøgt. I forbindelse hermed skal der ved udvidelse af et aflastningsområde også ske en beskrivelse af de konsekvenser, udvidelsen forventes at få for detailhandlen i bymidten, og ved planlægning, der muliggør etablering af butikker, der alene forhandler møbler, uden for bymidten, skal konsekvenserne for bymiljøet beskrives. Ved bymiljøet forstås blandt andet byens struktur, den blandede arealanvendelse, den arkitektoniske kulturarv, friarealer, trafikforhold m.v. Derudover skal der foretages en vurdering af tilgængeligheden for forskellige trafikarter og for møbelbutikkers vedkommende endvidere en beskrivelse af placeringen af eksisterende møbelbutikker.

For aflastningsområdets vedkommende kan der ske udvidelse i forhold til den afgrænsning, der fremgår af de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007, hvis det har vist sig umuligt at placere de store udvalgsvarebutikker i bymidten.

Efter beskrivelsen af mulighederne for at udlægge butiksområder til store møbelbutikker i bymidten og afvisning heraf skal mulige arealudlæg i først bydelscentre og herefter de eksisterende aflastningsområder med overskydende rummelighed beskrives. Disse beskrivelser skal indeholde de samme overvejelser som nævnt ovenfor vedrørende bymidteplaceringen.

Først hvis det har vist sig umuligt at udlægge arealer til butiksførmål til brug for en butik, der alene forhandler møbler inden for de nævnte områder, kan der for møbelbutikkens vedkommende ske placering i et område, der er udlagt til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

Til nr. 11-13

De foreslåede ændringer er en konsekvens af, at planlovens § 5 e ikke foreslås videreført.

Til § 2**Til nr. 1 og 2**

Ved en fejl er overgangsbestemmelsen i § 7 i kommunalreform-ændringen af planloven ikke indeholdt i lov nr. 1571 af 20. december 2006, som ændrer stort set enslydende i delegations-bestemmelserne i 22 love på Miljøministeriets område i forbindelse med oprettelsen af Miljøministeriets miljøcentre.

Efter overgangsbestemmelserne kan ministeren med virkning for en eller flere kommuner dispensere m.v. fra regionplanretningslinjer, der er opretholdt med samme retsvirkning som et landsplandirektiv samt ophæve m.v. retningslinjer om grundvand og overfladevand i region- og kommuneplanen for Bornholm.

Overgangsbestemmelsen i § 7, stk. 2 og 3 indeholder ministerens »almindelige« hjemmel til at delegere disse beføjelser til en styrelse eller tilsvarende institution og til at afskære klageadgangen til ministeren. Med nr. 1 og 2 ændres § 7, stk. 2 og 3, så bestemmelsen bliver enslydende med alle de øvrige love på Miljøministeriets område efter vedtagelsen af lov nr. 1571 af 20. december 2006.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2007. Tidspunktet vurderes at være det tidligst mulige ikrafttrædelsestidspunkt.

Til § 4

Forslaget skal sikre, at der ikke kommune- og lokalplanlægges for butikker, der ikke er i overensstemmelse med lovforslagets 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, kan de danne grundlag for yderligere planlægning, når det, der planlægges for, kan rummes inden for reglerne som ændret ved denne lov.

Der kan altså ikke planlægges for butikker, der er større end de butiksstørrelser, der foreslås fastsat i medfør af lovforslaget. Derimod bør regionplanretningslinjer om butiksstørrelser tilsidesættes i det omfang, de er lavere end de butiksstørrelser, der er fastsat i medfør af lovforslaget.

Indtil der er fastsat nærmere regler om afgrænsning af bymidter og bydelscentre, jf. forslaget til § 5 m, stk. 3, kan eksisterende afgrænsninger ikke ændres. De regler, der skal fastsættes vedrørende afgrænsning af bymidter og bydelscentre, fastsætter nogle nærmere definerede kriterier for afgrænsningen, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 5 m.

Bilag 1**Lovforslaget sammenholdt med gældende lov***Gældende formulering**Lovforslaget***§ 1**

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, som ændret blandt andet ved lov nr. 571 af 24. juni 2005 og senest ved § 12 i lov nr. 539 af 8. juni 2006, foretages følgende ændringer:

§ 5 c. 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.

1. Kapitel 2 b ophæves.

§ 5 d. Arealer til butiksformål skal udlægges i den centrale del af en by. I store byer og i sammenhængende byområder i hovedstadsområdet kan der udlægges arealer til butiksformål i de centrale områder af en bydel.

Stk. 2. Uden for den centrale del af en by eller bydel, jf. stk. 1, kan der dog udlægges,

- 1) mindre arealer til butikker, der alene skal betjene en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende,
- 2) arealer til butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de centrale områder af en by eller en bydel,
- 3) arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler og
- 4) arealer til butiksformål, i det omfang det af hensyn til et bevaringsværdigt bymiljø ikke er muligt at udlægge tilstrækkelige arealer i den centrale del af byen.

Stk. 3. Særlig pladskrævende varegrupper er grupper af varer, som i sig selv er store eller som kræver store udstillingsarealer, som for eksempel biler, tommer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer.

§ 5 e. Miljøministeren skal fastsætte regler om

1) beliggenheden af og de maksimale bruttoetagearealer for butikker, når butiksstørrelserne overstiger 3.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker eller 1.500 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker,

2) beliggenheden af og det maksimale bruttoetageareal for byggeri til butikksformål i bydelscentre og aflastningsområder, jf. § 5 d, stk. 1, 2. pkt., og § 5 d, stk. 2, nr. 4, når det samlede bruttoetageareal i et område overstiger 3.000 m², og

3) beliggenheden af de centrale byområder i hovedstadsområdet.

Stk. 2. Miljøministeren afgiver hvert andet år en redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg. Redegørelsen belyser og vurderer udviklingen i lands-, kommune- og lokalplanlægningen for detailhandelsstrukturen på baggrund af bestemmelserne i §§ 1, 5 c og 5 d.

§ 5 f. Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål 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.

2. Efter § 5 k indsættes:

»Kapitel 2 d

Planlægning til butikksformål

§ 5 c. 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 butikksformål 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.

§ 5 d, stk. 1. Arealer til butikksformål skal udlægges i den centrale del af en by. I store byer og i sammenhængende byområder i hovedstadsområdet kan der udlægges arealer til butikksformål i de centrale områder af en bydel.

§ 5 l. Planlægningen skal

4) fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,

5) sikre, at arealer til butikksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik, og

6) fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

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

§ 5 e, stk. 1, nr. 3. Miljøministeren skal fastsætte regler om

3) beliggenheden af de centrale byområder i hovedstadsområdet.

§ 5 d, s stk. 2. Uden for den centrale del af en by eller bydel, jf. stk. 1, kan der dog udlægges,

1) mindre arealer til butikker, der alene skal betjene en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende,

2) arealer til butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de centrale områder af en by eller en bydel,

3) arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler og

4) arealer til butikksformål, i det omfang det af hensyn til et bevaringsværdigt bymiljø ikke er muligt at udlægge tilstrækkelige arealer i den centrale del af byen.

Stk. 3. Særlig pladskrævende varegrupper er grupper af varer, som i sig selv er store eller som kræver store udstillingsarealer, som for eksempel biler, tommer, byggematerialer, planter og havebrugsvare, møbler og køkkenelementer.

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 samt 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. Miljøministeren fastsætter efter § 3, stk. 1, regler om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastingsområder i hovedstadsområdet, og om bymidter og aflastingsområder omfattet af § 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 aflastingsområder, hvori der kan etableres store butikker, jf. § 5 q, stk. 2.

§ 5 n. Uden for bymidter og bydelscentre kan der

5) udlægges arealer til butikksformål i et lokalcenter, som alene betjener en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende,

6) placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning,

7) udlægges arealer til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tommer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særlig pladskrævende varer), jf. dog § 11 e, stk. 7, og

8) udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Stk. 2. I tilknytning til butikker, der forhandler tommer og byggematerialer, jf. stk. 1, nr. 3, kan der etableres et byggemarked.

§ 5 e, stk. 1, nr. 2. Miljøministeren skal fastsætte regler om

2) beliggenheden af og det maksimale bruttoetageareal for byggeri til butiksmål i bydelscentre og aflastningsområder, jf. § 5 d, stk. 1, 2. pkt., og § 5 d, stk. 2, nr. 4, når det samlede bruttoetageareal i et område overstiger 3.000 m², og

§ 5 e, stk. 1, nr. 1. Miljøministeren skal fastsætte regler om

1) beliggenheden af og de maksimale bruttoetagearealer for butikker, når butiksstørrelserne overstiger 3.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker eller 1.500 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker,

§ 5 o. I tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende, 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.

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

Stk. 2. I et lokalcenter må bruttoetageareal til butiksmål ikke overstige 3.000 m².

Stk. 3. I et aflastningsområde må bruttoetageareal til butiksmål 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 butiksmål i aflastningsområder omfattet af § 5 q, stk. 2, kan uanset stk. 3, udvides til udvalgsvarebutikker 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.

§ 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 udvalgsvarebutikker, 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, Ålborg og Esbjerg, som de er afgrænset i de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007, kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med, at der hvert 4. 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 3 nye udvalgsvarebutikker 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 et byggemarked omfattet af § 5 n, stk. 2, må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal.

§ 5 r. Nye butikker, der etableres på baggrund af lokalplaner offentliggjort før 1. juli 2007, og hvor der i lokalplanen ikke er angivet butiksstørrelser, må for dagligvarebutikker ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal, for udvalgsvarebutikker 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.

§ 5 e, stk. 2. Miljøministeren afgiver hvert andet år en redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg. Redegørelsen belyser og vurderer udviklingen i lands-, kommune- og lokalplanlægningen for detailhandelsstrukturen på baggrund af bestemmelserne i §§ 1, 5 c og 5 d.

§ 5 f. 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.

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

§ 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, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².«

§ 11, stk. 4, nr. 2.

2) regler eller beslutninger efter §§ 3, 5 e og 5 j,

3. I § 11, stk. 4, nr. 2, udgår »5 e«.

§ 11 a, stk. 1, nr. 3.

3) den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af den centrale del af en by eller bydel og eventuelle aflastningsområder, samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butiksfornål og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, jf. §§ 5 c-5 e,

4. § 11 a, stk. 1, nr. 3, affattes således:

»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 butiksfornål 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.«

§ 11 b, stk. 1, nr. 6.

6) områder til butiksfornål, herunder rammer for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksfornål og for maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker,

5. I § 11 b, stk. 1, nr. 6, ændres »og for maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker,« til:», for maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker og for antallet og placeringen af udvalgs-varebutikker omfattet af § 5 q, stk. 2,«

§ 11 e, stk. 4, nr. 1.

1) en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksfornål for de enkelte byer og bydele fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,

6. § 11 e, stk. 4, nr. 1, affattes således:

»1) en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksfornål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,«

§ 11 e, stk. 4, nr. 4

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 butiksfornål,

7. I § 11 e, stk. 4, nr. 4, ændres »butiksfornål,« til: »butiksfornål, og«

§ 11 e, stk. 4, nr. 5

5) en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksfornål og

8. I § 11 e, stk. 4, nr. 5, ændres »butiksfornål og« til: »butiksfornål.«

§ 11 e, stk. 4, nr. 6.

6) oplysning om de særlige planlægningsmæssige begrundelser for fastsættelse af eventuelle butiksstørrelser på mere end 3.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker eller 1.500 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker.

9. § 11 e, stk. 4, nr. 6, udgår.

10.I § 11 e indsættes som stk. 5 - 7:

»Stk. 5. Redegørelsen, for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for etableringen af udvalgsvarebutikker 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 udvalgsvarebutikker tilgodeser målene for detailhandelsstrukturen i kommunen, samt af forventede konsekvenser for bymiljøet i bymidten og for bydelscentrene samt 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 vurdering af alternative placeringmuligheder, herunder ved udvidelse af bymidten, ændring af projektets størrelse og udformning og ved forskellige trafikale løsninger. I vurderingen skal indgå overvejelser om konsekvenser for detailhandlen i bymidten, tilgængeligheden for forskellige trafikarter og parkeringsmuligheder.

Stk. 7. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for etablering af møbelbunkker 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, 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.»

§ 13, Stk. 1, nr. 2.

2) regler eller beslutninger efter §§ 3, 5 e og 5 j.

11. I § 13, stk. 1, nr. 2, udgår »5 e«.

§ 22a, stk. 1. Forud for miljøministerens afgivelse af en redegørelse om landsplanarbejdet eller en redegørelse for de landsplanmæssige interesser i særlige emner, jf. § 2, stk. 2, og forud for miljøministerens fastsættelse af bindende regler eller retningslinjer efter § 3, stk. 1, § 5 e, stk. 1, eller § 5 j, stk. 2 og 4, skal et forslag offentliggøres og sendes til de berørte regionsråd og kommunalbestyrelser. Miljøministeren fastsætter en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af kommentarer til det fremsatte forslag.

12. I § 22 a, stk. 1, udgår »§ 5 e, stk. 1.«.

§ 22a, s stk. 4. Forud for udarbejdelsen af forslag til regler efter § 5 e, stk. 1, indkalder miljøministeren ideer, forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

13. § 22 a, stk. 4, ophæves. Stk. 5 bliver herefter stk. 4.

§ 2

I lov nr. 571 af 24. juni 2005 om ændring af lov om planlægning (Udmontning af kommunalreformen), som ændret ved lov nr. 571 af 9. juni 2006, foretages følgende ændringer:

Stk. 2. Miljøministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse eller tilsvarende institution til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

1. I § 7, stk. 2, ændres »styrelse eller tilsvarende institution« til: »statslig myndighed eller efter forhandling med vedkommende minister andre statslige myndigheder«.

Stk. 3. Miljøministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 2, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.

2. I § 7, stk. 3, ændres »indbringes for ministeren« til: »påklages«.

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2007.

§ 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 udvalgsvarebutikker 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.

Stk. 3. Indtil der er fastsat regler om afgrænsning af bymidter og bydelscentre i overensstemmelse med lov om planlægning, jf. § 5 m, stk. 2, som indsat ved denne lovs § 1, nr. 2, kan eksisterende afgrænsninger ikke ændres.

Kommuneplantillæg og lokalplan for dagligvareforretning ophævet pga. modstrid med planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 2.

1.4.1 Kommuneplaner - 1.4.4 Lokalplaner - 1.4.11 Miljøvurdering af planer - 2.3.5 Klageret

Hedensted Kommune besluttede i december 2012 kommuneplantillæg og lokalplan, der gav mulighed at placere en dagligvarebutik i et område, der grænser op til et område, der i kommuneplanen var udlagt til særligt pladskrævende butikker. Afgørelserne blev påklaget i januar 2013 af en nabo til lokalplanområdet, der bl.a. gjorde gældende, at der skulle være sket miljøvurdering af planforslagene efter miljøvurderingsloven, at der skulle være udarbejdet VVM, og at placeringen af en dagligvareforretning i et industriområde uden for Hedensted bymidte vil medføre butiksød. Natur- og Miljøklagenævnet afviste klage over manglende miljøvurdering med henvisning til klagefristen, da kommunen i september 2012 havde offentliggjort beslutning om, at miljøvurdering af planerne efter miljøvurderingsloven ikke var nødvendig. Indsigelsen om manglende VVM blev afvist med, at lokalplanen ikke omfattede projekter omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 1 eller 2. Derimod fandt klagenævnet med henvisning til forarbejderne til planlovens § 5, at det var i modstrid med planlovens § 5 n, stk. 1 nr. 2, at kommuneplantillægget gav mulighed for dagligvarebutik i et område, der grænser op til et område, der i kommuneplanen var udlagt til særligt pladskrævende butikker. Kommuneplantillægget var derfor ugyldigt, og da lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, blev lokalplanen ligeledes ophævet.

Natur- og Miljøklagenævnet. Afgørelse af 21. juni 2013, j.nr. NMK 33-01674 og NMK-41-00179

Afgørelse i sag om Hedensted Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg for dagligvarebutik (Rema 1000) i Hedensted og afgørelse om ikke at miljøvurdere planerne

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter miljøvurderingsloven og planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver Hedensted Kommunes afgørelse af 19. december 2012 om endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1066 og kommuneplantillæg nr. 9 for en dagligvarebutik ved Overholmvej i Hedensted.

Klagen over Hedensted Kommunes afgørelse om ikke at miljøvurdere planerne afvises fra realitetsbehandling, da klagefristen er udlobet.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Hedensted Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1066 og kommuneplantillæg nr. 9 er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af en nabo til lokalplanområdet.

Klager gør gældende, at en dagligvarebutik bør placeres i bymidten og henviser til, at en placering af et større dagligvarecenter i et industriområde uden for forretningsområdet i Hedensted bymidte vil bringe død til forretningslivet og bymidten i Hedensted.

Klager gør også gældende, at det af kommunens materiale fremgår, at omfanget af jordforurening er uklart. Kommunen skulle derfor have undersøgt omfanget og karakteren af jordforureningen inden lokalplanen blev besluttet.

Endvidere gøres gældende, at det af kommunens materiale fremgår, at der sandsynligvis er vigtige fortidsminder i området.

Klager finder derfor, at kommunen skulle have foretaget en arkæologisk undersøgelse forud for udarbejdelse af lokalplanen.

Endelig gør klager gældende, at der skulle have været udarbejdet en VVM-undersøgelse samt foretaget en vurdering af konsekvenserne for forretningslivet i Hedensted bymidte.

Sagens oplysninger

Hedensted Kommune har den 6. september 2012 på kommunens hjemmeside offentliggjort forslag til lokalplan nr. 1066 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 9. Kommunen offentliggjorde i den forbindelse, at byrådet på baggrund af en screening efter miljøvurderingsloven havde bekendtgjort, at der ikke skulle foretages en miljøvurdering af planerne. Det fremgår af annoncen på hjemmesiden, at der kunne klages over afgørelsen inden 4 uger efter offentliggørelsen.

Den 19. december 2012 vedtog Hedensted Kommune endeligt lokalplan nr. 1066 og kommuneplantillæg nr. 9 for en dagligvarebutik ved Overholmvej i Hedensted.

Lokalplanområdet, som udgør et samlet areal på 5.023 m², ligger i et eksisterende erhvervsområde på hjørnet af Overholmvej og Vejlevej i den sydvestlige udkant af Hedensted.

Lokalplanens formål, jf. § 1, er bl.a. at sikre, at fastlægge områdets anvendelse til detailhandel med dagligvarer.

Områdets anvendelse fastlægges i § 3.1 til "detailhandel med dagligvarer til lokal forsyning af de omkringliggende boligområder. I tilknytning til dagligvarebutikken kan der endvidere etableres et tilhørende benzintankanlæg." Af § 3.2 fremgår: "Inden for området kan der indpasses areal til detailhandel svarende til 1.000 m², jf. detailhandelsbestemmelserne. Herudover kan der etableres maks.

200 m² etageareal til tilhørende personalefaciliteter mv."

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2009-2021 for Hedensted Kommune for så vidt angår anvendelsen til detailhandel med dagligvarer. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 9 til kommuneplanen, som sikrer den nødvendige overensstemmelse.

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 5.E.25 "Vejlevej - Hovedvejen i Hedensted" i Kommuneplan 2009-2021 for Hedensted Kommune. Rammeområdet giver bl.a. mulighed for at placere bu-

nikker til særligt pladskrævende varegrupper. Med kommuneplantillæg nr. 9 gives mulighed for at indpasse en enkeltstående dagligvarebutik på maks. 1.000 m² ekskl. Personalefaciliteter inden for et nyt rammeområde (S.E.30), svarende til områdegrensen for lokalplan nr. 1066.

Hedensted Kommune har til klagen anført, at der i lokalplanens redegørelse er gjort opmærksom på, at området er klassificeret, men at der ikke er kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden.

Kommunen henviser endvidere til lokalplanens redegørelse, hvoraf fremgår, at Horsens Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet og museet udtaler, at der ikke er kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet.

Kommunen bemærker, at der er foretaget en screening af lokalplanen i forhold til miljøvurderingsloven. Denne viser, at planen ikke skal miljøvurderes. Planen indeholder ikke byggerier eller anlæg som er omfattet af bilag 1 eller 2 i lov om VVM.

Endelig oplyser kommunen, at kommunen i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 har fået foretaget en analyse af dagligvarehandlen i Hedensted by. Hedensted Kommune har på den baggrund besluttet at udpege et område til en enkeltstående butik på 1.000 m² i den sydlige udkant af Hedensted.

Klager har supplerende bemærket, at påvirkningen i Løsning navulig vil indtræde, hvis der kommer en dagligvarebutik både i syd og i nord. Klager finder, at hvis først der gives tilladelse til en dagligvarebutik i syd, vil der ikke være langt til også at give tilladelse til en i nord.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Miljøvurderingsloven

Natur- og Miljøklagenævnet forstår klagepunktet vedrørende VVM, samt jordforurening og fortidsminder, således, at klager finder, at forholdene burde have været undersøgt i en miljøvurderingsrapport.

I henhold til § 16 i miljøvurderingsloven, kan afgørelser efter loven påklages efter de klageregler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet er udarbejdet i henhold til. Lokalplan nr. 1066 og kommuneplantillæg nr. 9 er udarbejdet i henhold til planloven.

Efter planlovens § 60, stk. 1, skal klage være indgivet skriftligt til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt.

Afgørelsen er offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 6. september 2012. Det fremgår af annoncen, at der kunne klages over afgørelsen inden 4 uger efter offentliggørelsen.

Rettidig klage over kommunens afgørelse efter miljøvurderingsloven skulle således være indgivet senest 4 uger efter den 6. september 2012. Klagen er modtaget i Hedensted Kommune den 16. januar 2013.

Klagen er således indgivet for sent og afvises derfor fra realitetsbehandling.

Planloven

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om planerne er i strid med planlovens bestemmelser om planlægning til butikksformål.

Efter planlovens § 51, skal planlægningen til butikksformål bl.a. fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt

i de enkelte bydele i de større byer, sikre at arealer til butikksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og fremme en samfundsmaessigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Derfor skal arealer til butikksformål ifølge planlovens § 5 m, stk. 1, udlægges i den centrale del af en by (bymidten). Dog kan der uden for bymidter bl.a. placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, jf. § 5 n, stk. 1, nr. 2.

I bemærkningerne til lovforslaget til bestemmelsen anføres: "Forslaget til § 5 n, stk. 1, nr. 2, præciserer, at der uden for de arealer, der i øvrigt er udlagt til butikksformål, kan etableres enkeltstående butikker til lokalområdets 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 skal tilpasses det lokale opland.

Enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning er primært butikker, der forhandler dagligvarer. For at der reelt er tale om enkeltstående butikker, bor 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. Dette skal sikre, at der ikke opstår eller sker udvidelser af lokalcentre, bydelscentre eller aflastingsområder udover, hvad der i loven gives mulighed for, eller at der sker udvidelser af områder til særlig pladskrævende varegrupper med butikker, der forhandler dagligvarer."

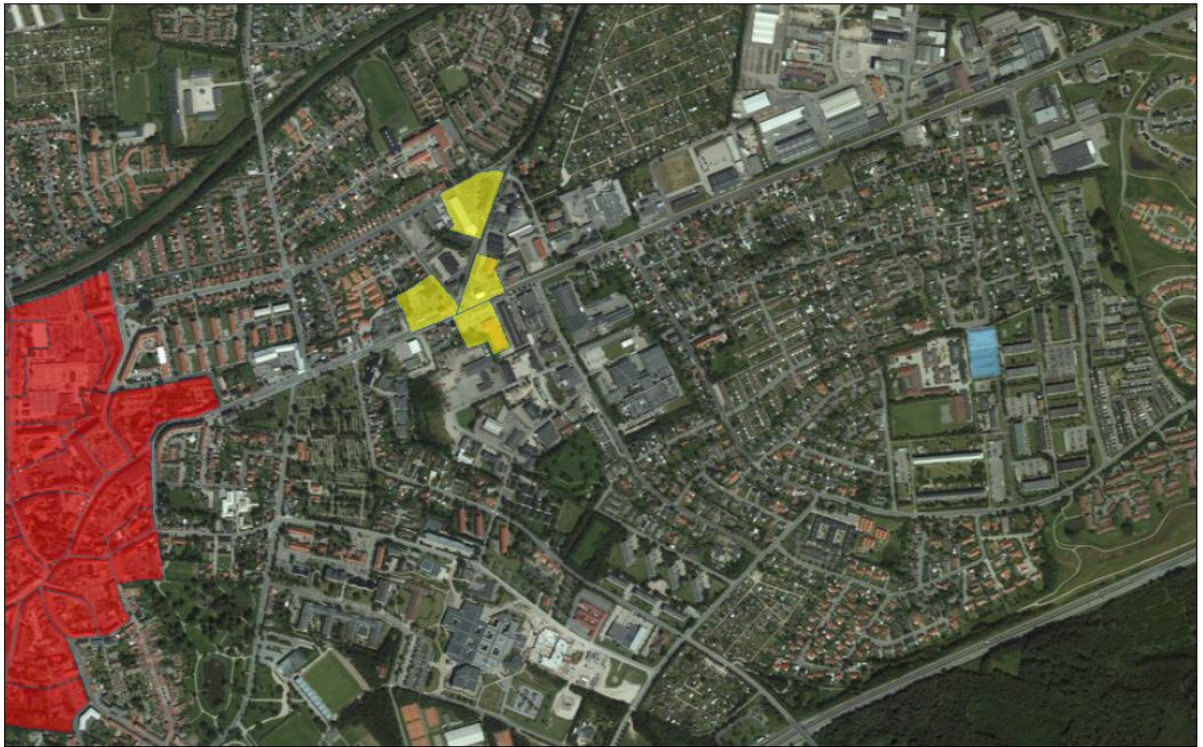
Kommuneplantillæg nr. 9 giver mulighed for at placere en dagligvarebutik i et område, der grænser op til et område, der er udlagt til bl.a. butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, hvilket er i strid med forudsætningerne for at placere enkeltstående butikker i medfør af planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 2.

På denne baggrund finder Natur- og Miljøklagenævnet, at kommuneplantillæg nr. 9 er i strid med planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 2, og ophæves som ugyldigt.

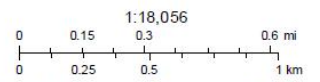
Det fremgår af planlovens § 13, stk. 1, at en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen. Ophævelsen af kommuneplantillæg nr. 9 som ugyldigt betyder derfor, at Hedensted Kommune ikke gyldigt har kunnet vedtage lokalplan nr. 1066, da lokalplanen strider mod kommuneplan 2009-2021. I konsekvens heraf ophæves også kommunens endelige vedtagelse af lokalplanen som ugyldig.

Natur- og Miljøklagenævnet finder således, at Hedensted Kommunes afgørelser af 19. december 2012 om endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1066 og kommuneplantillæg nr. 9 for en dagligvarebutik ved Overholmvvej i Hedensted er ugyldige og må ophæves.

KP2013 - 1.4 Detailhandel



March 4, 2015



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and

steen_slagelse

13

Jeanette og Egon Bo, Rønnebærvej 2, 4200 Slagelse

Slagelse den 8. Marts 2015

Til Slagelse Byråd og
Plan og byg

INDSIGELSE MOD LOKALPLAN 1139 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Jeg skal herved gøre indsigelse mod lokalplan 1139 og kommuneplantillæg nr. 19 idet jeg skal henvise til vor tidligere fremsendte indsigelse og advokat Søren Larsens indsigelse, som ligeledes er fremsendt på vore vegne.

Herudover vil jeg pege på følgende forhold:

1. Efter planlovens bestemmelser skal der ved opførelse af detailhandels-Butikker være 500 m afstand imellem disse. Dette opfylder lokalplan-Forslaget ikke. At betegne opførelse af dagligvarebutikken som et center er en klar mistolkning af lovens bestemmelser. Afstanden imellem Byskovs centret og den påtænkte detailbutik er ca. 300m.
2. De trafikale forhold forringes betydeligt. De i planen skitserede løsningsforslag til trafikafvikling er urealistiske. Her tænkes især på, at Byskovvej/Byskov Allé er adgangs og skolevej til Byskovskolen, samt til det allerede etablerede Byskov Center. Hertil kommer, at Byskovvej allerede i dag er en stærkt befærdet adgangsvej til såvel Sygehus og en række øvrige virksomheder, ligesom vejen også benyttes som "nød vej" i forbindelse uheld på motorvejsstrækningen imellem stop 38 og 39.
3. De økonomiske omkostninger ved en realisering af projektet vil være Ganske betydelige, da omkostninger til fjernelse af såvel bunker samt etablering af vejkryds m.m. vil være ganske betydelige. Hertil kommer udgifter til ekspropriation af yderligere arealer, såfremt vejadgang skal etableres med rundkørsel. Alle disse omkostninger må og skal tillægges projektet.

4. Hele økonomien i projektet ses at være ganske betydelig. De samfundsmæssige hensyn må tale for at projektet ikke kan realiseres inden for fornuftige rammer, når også henses til den store risiko som områdets huse og bygninger også udsættes for ved byggeriets etablering. Overvejelser som i henhold til planloven skal tages.
5. Alle beboerne i området har købt og etableret sig i god tro til den gældende kommuneplan og den tinglyste deklaration på alle parceller. Vi føler derfor vore rettigheder krænket, når vi igennem alle årene har levet op til de af byrådet stillede krav og betingelser. Vi har derfor en forventning om, at også byrådet vil forsvare sine borgere i en sag, hvor etablering af et projekt klart strider mod borgerne/beboernes interesse, især når henses til, at der allerede i nærområdet er etableret et butikscenter.

Skulle lokalplanen og kommuneplantillæget mod vore forventninger blive vedtaget ønsker vi følgende punkter ændret i forslagene:

- A. Bygningshøjden reduceret fra 8,5 meter til 4,5 meter.
- B. Der må ikke opsættes pylon men alene lavt skilt på max. 1,5 meter
- C. Sti/trappe til Rønnebærvej slettes.
- D. Opsætning af antennemast udgår/slettes.
- E. I øvrigt optages forhandlinger med beboerne om lokalplanforslaget.

Vi håber derfor, at byrådet vil lytte til deres borgeres bekymringer og ønsker, for derigennem, at skabe tryghed for fremtiden især for en række nyetablerede børnefamilier i området, som inden for de sidste år i god tro har etableret sig her.

Med venlig hilsen

Jeanette og Egon Bo
Rønnebærvej 2
4200 Slagelse

14

Frode Jensen, Rønnebærvej 4, 4200 Slagelse

Slagelse den 3. april 2015

Til Slagelse kommune
Center for Plan og Byg
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Vedr. Forslag til lokalplan 1139 - Dagligvarebutik på Byskovvej, Slagelse - samt
Kommuneplantillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013,

INDSIGELSE.

Som en af de nærmeste beboere til den pågældende parcel, matr. nr. 76d, Slagelse markjorder, er jeg - og andre med mig - bekymrede for, hvad der vil ske med f.eks. vore bygninger m.m. i forbindelse med en evt. nedbrydning / bortsprængning af den atombombesikrede bunker og udgravning af området.

Jeg mener, at det er en væsentlig mangel i ovennævnte forslag, at der intet står om bl.a. erstatningsansvar / forsikringsforhold m.m. fra kommunen/bygherres side ved sådanne meget voldsomme påvirkninger af de eksisterende forhold over for de nuværende beboeres ejendomme.

Det bør klart fremgå allerede i ovennævnte forslag, hvem, der bl.a. har det erstatnings- og forsikringsmæssige ansvar ved alle typer skader, der måtte opstå på vore grunde og bygninger i forbindelse med bortskaffelsen af bunkeren m.m. samt ved etablering af det kommende byggeri.

Ligeledes bør det klart fremgå, hvad man profylaktisk vil gøre for at undgå, at de enkelte borgere skal komme ud i langvarige / uendelige erstatningssager med kommune / skadevolder.

Med venlig hilsen

Frode Jensen

Rønnebærvej 4

4200 Slagelse

15

Frode Jensen, Rønnebærvej 4, 4200 Slagelse

Slagelse den 2. april 2015

Vedr. Forslag til lokalplan 1139 - Dagligvarebutik på Byskovvej, Slagelse - samt Kommuneplantillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013.

INDSIGELSE.

Hermed vil undertegnede gøre indsigelse mod ovennævnte forslag, idet jeg har følgende kommentarer og bemærkninger til forslagene:

Alle nuværende beboere på Rønnebærvej har købt deres grunde og bygget eller købt deres huse i tillid til, at bestemmelserne i den af Slagelse kommune i 1072 tinglyste deklaration vedr. matr. nr. 76 a af Slagelse købstads markjorder er gældende for hele området.

I denne deklaration står bl.a., at der ikke må være nogen form for erhvervsvirksomhed på parcellerne. Det vil sige, at alle beboerne regner med, at det er en almindelig, fredelig villavej, de bor på / er flyttet til. Der er fuldstændig enighed blandt alle nuværende beboere om, at vi ikke ønsker dette ændret. Beboerne har derfor allerede i januar 2015 sendt en underskrevet indsigelse mod ovennævnte forslag. Således er beboerne i 11 ud af 11 parceller mod en ændring af det bestående. Vi vil derfor opfatte en vedtagelse af ovennævnte forslag som et overgreb mod vores hverdag med mange for os ubehagelige følger og risici.

Hvis den nuværende ejer af den pågældende matr. nr. 76d, Slagelse markjorder ønsker at bebygge arealet, forventer vi alle, at det bliver en bebyggelse, der falder naturligt ind i området i lighed med de eksisterende parcelhuse.

Det er desuden helt uforståeligt, at kommunen og Rema 1000 ikke i fællesskab kan finde et areal et el. andet sted i kommunen, hvor etableringen bl.a. ikke kræver bortfjernelse af en atombombesikret bunker. Et areal, hvor man ikke vil få naboer, som er stærkt imod projektet, og som ikke giver miljømæssige og trafikale problemer ved etableringen og driften af butikken.

Der er ingen erhvervsudvikling i at give tilladelse til etablering af en ny butik, når undersøgelser samtidig peger på, at det vil medføre lukning af en anden allerede

veletableret butik i nærområdet, specielt ikke når den eksisterende butik (center) på en væsentlig bedre måde både tilgodeser børn, ældre og dårligt gående og har langt bedre og sikrere trafikforhold.

Med venlig hilsen

Frode Jensen

Rønnebærvej 4

4200 Slagelse

16 **Underskriftindsamling fra beboere i Østbyen, 308 stk.**

Se underskrifter under *Bilag A* bagerst i hvidbogen.

17 **Connie og Eigil Jensen, Rønnebærvej 3, 4200 Slagelse****CONNIE OG EIGIL JENSEN**

Rønnebærvej 3

4200 Slagelse

Telefon 58526867

Mail: eigo@stofanet.dk

22. april 2015

Slagelse Kommune

Plan og Byg

Dahlsvej 3

4220 Korsør

Vedr. bemærkninger samt indsigelser mod forslag til lokalplan 1139 for dagligvarebutik ved Byskovvej, Slagelse samt Kommuneplantillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013.

I fælles indsigelse af primo januar 2015 fra berørte naboer har vi tilkendegivet indsigelser mod det fremlagte planforslag.

Ligeledes har vi tiltrådt de af advokatfirmaet Søren Larsen I/S v /advokat Helge S. Poulsen fremsatte generelle indsigelser i skrivelse af 9. februar 2015.

Som nabo med fællesskel til den foreslåede etablering af en dagligvarebutik på adressen Rønnebærvej 5 fremsætter vi hermed supplerende generelle indsigelser samt specielle indsigelser mod etablering af det foreslåede med hjemmel i et tillæg til kommuneplanen og det fremlagte forslag til lokalplan.

I sagen henviser vi til referat fra møde i kommunalbestyrelsen afholdt den 26. januar 2015, hvor et forslag om udarbejdelse af lokalplan for dagligvarebutik lå til behandling.

Som udgangspunkt anerkendes det, at kommunalbestyrelsen er tillagt kompetence til som en erstatningsfri regulering at ophæve deklARATIONER med tilstande, der er uforenelige med et forslag til lokalplan.

Dog bestrides det retlige grundlag for kommunalbestyrelsens behandling heraf, idet det gøres gældende, at det har formodningen for sig, at der foreligger en af forvaltningen bevidst tilsigtet omgåelse af den på området hvilende deklaration lyst på matr. nr. 76 a og selvstændig matrikulær udskillelse herfra.

Af deklarationen fremgår det, at denne er indgået med fuld forpligtende virkning for kommunen og fremtidige ejere af ejendommen.

Af sagen fremgår det, at matr. nr. 76 d i 1965 er udskilt fra matr. nr. 76 a.

Det udskilte areal, der er grundlag for det foreslåede arealudlæg, har for omboende været kendeligt ibrugtaget af Civilforsvaret, Beredskabsstyrelsen og Politiet.

Den udskilte matrikel er grundlaget for det foreslåede arealudlæg til etablering af et lokalcenter.

For omboende har den kendelige anvendelse af arealet ud fra et indrettelsessynspunkt skabt grundlaget for en principal berettiget forventning om uændret anvendelse, subsidiært for en anvendelse i overensstemmelse med den for matr. nr. 76 a tinglyste tilstands-servitut.

Vurderingen understøttes af den generelle retlige forudsætningslære, hvorved en væsentlig ændring af arealanvendelsen af såvel matr. nr. 76 d som 76 a vil være forrykkende og udtryk for et ikke acceptabelt indgreb i rådighedsretten for berørte omboende.

Dette begrundes i det forhold, at havde en udskillelse af matr. nr. 76 d ikke fundet sted, ville arealet være blevet omfattet den for matr. nr. 76 a og øvrige herfra udskilte arealer hvilende deklaration.

Det anfægtes endvidere, at planforslaget mangler hjemmel ved at være i modstrid med planlovens bestemmelser om etablering af det foreslåede, hvilket neden for begrundes.

Deklarationens kompetence for kommunalbestyrelsen til at meddele dispensation fra en eller flere bestemmelser i den på området tinglyste deklaration anfægtes, dels ud fra det forhold, at der er tale om en for området væsentlig ændring for naboparceller og dels ud fra retlige standarder om fortolkning, der har formodningen klart for sig, at denne forpligtelse ikke kan omgås ved en ophævelse.

Forpligtelsen til at forespørge naboer med en relevant retlig interesse findes på en krænkende vis tilsidesat, hvorved det gøres gældende, at forslagets fremsættelse lider af en mangel i tilblivelsen og retsvirkningen heraf således er ugyldighed.

Til støtte for det af forvaltningen fremsatte forslag til lokalplan anføres det, at arealudlægget ønskes foretaget med en ændret anvendelse til ”centerformål”.

Slagelse Kommune har i redegørelse til lokalplanforslag anført, at kundeunderlaget for den ansøgte dagligvarebutik dels er nærområdet og dels handlen fra et stort lokalt opland.

Planlovens § 5 n stk. 1 litra 1 hjemler mulighed for udlæg af arealer til butikksformål i et lokalcenter, hvor betingelsen, jf. det lovforberedende arbejde dog er, at arealudlægget skal have en begrænsning, der medfører, at butikkerne ikke får en udstrækning ud over lokal effekt.

Derudover findes planlovens bestemmelse om generelle betingelser, jf. § 5 m for etablering af butiksområder i lokalcentre ej heller opfyldte, idet en sådan etablering ikke kan gennemføres uden for bymidte eller bydelscentre.

Ligeledes følger det af planlovens § 5 m, at der ikke kan etableres to eller flere bydelscentre i umiddelbar tilknytning til hinanden, hvilket med den konkrete afstand på ca. 350 - 400 m til et i området allerede etableret bydelscenter udelukker gennemførelse af det foreslåede.

Hvor der som i det konkrete forhold er tale om udlæg til fordel for etablering af et center, kan der ikke fortolkningsmæssigt af kommunen lægges en lighed mellem et center og en enkelt dagligvarebutik til grund for forslaget.

For anvendelse af reglen forudsættes der således at foreligge en flerhed af butikker, for at den semantiske betingelse om center er opfyldt, hvilket netop ikke er tilfældet.

I kommenteret Planlov (Helle Agner Tegner et. al.) henvises til betænkning 1476/2006 fra Udvalget for Planlægning og Detailhandel, hvori en fortolkning af et center er anført, jf. planlovens § 5 t, hvor det definatorisk anføres, at

”et butikcenter er en samling af flere selvstændige butikker. Det karakteristiske for et butikcenter er, at der ligger afgrænsede butiksenheder omkring et fælles adgangsareal”.

Det foreslåede arealudlæg som påtænkes gennemført ved et tillæg til ændring af kommuneplanen samt ved vedtagelse af en lokalplan findes således med støtte i ovennævnte fortolkning klart at have formodningen for sig, at der er tale om en dagligvarebutik og ikke et lokalcenter og således under sagsbehandlingen at skulle underkastes de for en dagligvarebutik gældende begrænsninger for så vidt angår afstande.

Det bestrides således, at planlægning kan gennemføres med hjemmel i planlovens § 5 m samt § 5 n, stk. 1, litra 1.

Planlovens § 5 n, stk. 1, litra 2 hjemler mulighed for at fortage arealudlæg til enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, hvor hjemlen indeholdende i denne regel er begrænset til planlægning for enkeltstående butikker med et brutto-etageareal ikke overstigende 1000 m².

Ligeledes med støtte i det lovforberedende arbejde til ændringer af planloven, jf. betænkning nr. 1476/2006 fremgår det, at ved arealudlæg til fremme af enkeltstående butikker uden for bymidter og bydelscentre betinges det dels, at arealudlæggets kun kan fremmes til formål for enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning og dels, at arealudlægget skal placeres med en afstand på mindst 500 m fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål.

Også på dette område findes det foreslåede, jf. retspraksis, ikke at have hjemmel til gennemførelse, idet det fordrede afstandskrav ikke er opfyldt for en enkelt dagligvarebutik.

Af anførte grunde findes det fremlagte at være i modstrid med planlovens bestemmelser for arealudlæg til såvel butikscenter som enkeltstående dagligvarebutik.

Som mangeårig bosiddende i lokalområdet er vi i besiddelse af en anseelig erfaringspulje om de trafikale forhold til betjening af lokalplanområdet.

Den planlagte etablering af indkørsel til dagligvarebutikken umiddelbart over for indkørsel til Byskov Allé findes overordentligt u hensigtsmæssig og uansvarlig, idet en bastant trafikophobning ubestridt vil blive følgen.

Trafikale forhold fører allerede af denne grund til arealudlæggets manglende egnethed, og at det ansøgte ligeledes af denne grund bør afvises, idet forslaget lider af en retlig mangel ved undladelse af, at opfylde planlovens § 16, stk. 6, der angiver en bestemmelse om, at den pligtige redegørelse bl.a. skal indeholde en belysning af planforslagets påvirkning af trafikale forhold.

Opfyldelse af denne pligt kan eksempelvis ske ved fremlæggelse af trafiktællinger, trafikprognoser herunder kumulative virkninger af øvrige forhold, der må forventes at øve indflydelse på trafikintensiteten.

En indregning af øget trafikbelastning ved ibrugtagning af nyt sygehusbyggeri tilligemed med eksisterende skoletrafik bør fordres fremlagt med de kumulative effekter.

Også af denne grund findes det ubetænkeligt at give udtryk for, at det arealudlægget medfølgende planforslag er fremlagt på en mangelfuld og på en helt utilstrækkelig vis til belysning af de i dette byområde særegne trafikale forhold.

Ligeledes af denne grund bør forslaget afvises.

En fremme af det ansøgte findes for vor ejendom at være et så stærkt indgreb ved rådhedsindskrænkning af udnyttelse af vor ejendom, at der er tale om et ekspropriationsretligt indgreb, der betinger et skærpet krav til begrundelse for nødvendigheden til fremme af en lokalplan til fordel for private interesser med erstatningspligt til følge og i særdeleshed et skærpet krav til begrundelse, hvor der foreligger mulighed for alternativ placering uden for det planlagte område.

Ligeledes findes forslaget ej heller at opfylde det skærpede krav til begrundelse for hvilke interesser af almen samfundsmæssig karakter, der ønskes varetaget.

Hvor indgrebet i den for deklarationsretten underliggende forudsætning om bevarelse som boligområde kan gennemføres på en mindre indgribende vis med en anden placering af det ansøgte, skal planforslaget stå i et rimeligt forhold til de interesser, der forfølges med indgrebet.

Indgrebet er følgende heraf mangelbehæftet i forhold til at opfylde det fordrede proportionalitetskrav.

I denne sammenhæng gøres det endvidere gældende, at en relevant planmæssig begrundelse ikke omfatter økonomisk hensyntagen til ansøger.

Skulle det fremlagte forslag opnå myndighedsgodkendelse, tages der forbehold for fremsættelse af krav på et ekspropriationsretligt grundlag om overtagelse af vor ejendom mod fuld erstatning, jf. planlovens §§ 47 og 48.

Af de særlige vilkår, der er angivet i planforslaget fremgår det, at det betinges, at den på området beliggende bunker fjernes forinden påbegyndelse af en opførelse af det ansøgte.

Vor ejendoms nære beliggenhed med denne bunker indebærer væsentlige risici for sætningskader og revnedannelser fremkommet ved rystelser i forbindelse med bunkerens nedbrydning.

Evt. skader påført vor ejendom ved denne nedbrydning vil som udgangspunkt skulle erstattes efter sædvanlige erstatningsretlige principper.

Da sandsynligheden for at påføre vor ejendom væsentlig skade ved nedbrydningen er overordentlig stor, findes det krænkende, at vi som potentielt skadelidte skal påføres unødigt ressourceanvendelse for gennemførelse og fuldbyrdelse af vort krav foranlediget af kommunens arealudlæg, hvorfor det modsætningsvis findes rimeligt, at skulle det ansøgte trods omboendes indsigelser blive godkendt, da at pålægge ansøger et præsumptionsansvar (omvendt bevisbyrde) for påviste skader.

Dette krav om vilkår for en myndighedsgodkendelse stilles på baggrund af, at erstatning for skader påført af offentlige myndigheder ved grave- og ledningsarbejde, jf. retspraksis medfører et objektivt ansvar.

De betydelige niveauforskelle mellem areal for det ansøgte og direkte naboarealer til det ansøgte medfører en terrænregulering, der findes uforsvarlig og stridende mod bygge-lovens § 13, stk. 3, hvori det bestemmes, at terrænreguleringen i bebyggede områder ikke må være til ulempe for de omliggende grunde.

I forholdet mellem det ansøgte og de direkte berørte naboer findes forslaget at mangle en præcision om dette skal forstås således, at lokalplanforslaget fortrænger hegnslovens bestemmelser om fælleshegn.

Den manglende tydeliggørelse af dette forhold tages derfor af ejere af omboende grunde dels som udtryk for en mangel i det fremlagte forslag og dels som udtryk for, at uoverens-stemmelser i forbindelse med etablering af fælleshegn reguleres efter den offentligretlige regulering følgende af hegnsloven.

Skulle forslaget mod forventning føre til en myndighedsgodkendelse af det ansøgte, fremsættes der krav om, at fælleshegn etableres på en vis, hvorved en effektiv afskærmning mod støj og lysindkast/blink fra trafik på parkeringsareal opnås og ikke som foreslået på en utilstrækkelig vis i form af beplantning og/eller trådhegn, hvilket krav fremsættes med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, litra 12, jf. § 15 a som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Den i forslag til lokalplan nr. 1139 under pkt. 5.7 angivne fakultative bestemmelse om, at der etableres adgang ved etablering af sti fra Rønnebærvej til lokalplanområdet er uhensigtsmæssig og vil være i strid med nabointeresser og antageligt være ud over den i naboforhold acceptable tålegrænse, idet Rønnebærvej må forventes at blive et område for aflastning af parkeringsforhold på tidspunkter med en stor kundeintensitet til den foreslåede opførelse af en dagligvarebutik.

Til afvisning af en hos os beroende opfattelse om sagens unødige påvirkning af magtfordrejning (usaglig sagsbehandling) opfordres Slagelse Kommune til at fremlægge

dokumentation for hvilke nye forhold af relevant planmæssig karakter, der har ført til en genfremsættelse af forslaget sammenholdt med tidligere meddelte afslag, jf. afgørelse af 29. februar 2012 i Udvalget for Plan og Byg (PBU) og senest 24. marts 2013 jf. pkt. 10 i referat fra møde i PBU på en i al væsentlighed uændret ansøgning fra samme ansøger om etablering af en dagligvarebutik på samme areal.

Af referatet fremgår det, at et enigt udvalg meddelte afslag (C, V, O og A), citat

” Center fro [for] Plan og Erhvervsudvikling vurderer, at etablering af ny dagligvarebutik på Rønnebærvej 5 ikke er i overensstemmelse med hverken detailhandelsanalysens anbefalinger eller Kommuneplan 2013, strategi for detailhandelsudvikling.

Ved en fornyet behandling efter anmodning fra REMA ejendomme A/S og Reitan Ejendomsudvikling A/S af 23. september 2014 i Erhvervs- Plan- og Miljøudvalget den 6. oktober 2014, jf. referat herfra anføres det over for udvalget med en supplerende baggrund for fremme af ansøgningen, at myndighedsgodkendelse kan godkendes med den af ansøger anviste hjemmel i planlovens § 5 1.

Den af ansøger påberåbte hjemmel med henvisning til planlovens § 5 1 bestrides, idet det ansøgte som tidligere af forvaltningen anførte er stridende mod den nugældende kommuneplan samt stridende mod anbefalinger i den for Slagelse Kommune udarbejdede detailhandelsanalyse.

Modsat det af ansøger fremførte synspunkt hjemler planlovens § 5, stk. m og § 5 n, stk. 1, litra 1 og 2 ikke mulighed for at imødekomme det ansøgte, hvorfor det gøres gældende, at vedtagelsen i Erhvervs- Plan- og Miljøudvalget hviler på et retligt forkert grundlag.

Til den anførte begrundelse for evt. myndighedsgodkendelse anføres det af ansøger, at Naturstyrelsens underkendelse af forslag til lokalplaner om etablering af en dagligvarebutik på Kalundborgvej samt en dagligvarebutik ved Slagelse Megacenter findes at muliggøre en etablering af en dagligvarebutik på Rønnebærvej 5.

Denne antagelse bestrides dels af det forhold, at dagligvarebutik pr. definition etableres for en hensigtsmæssig betjening af et lokalområde og dels ved, at der ikke for det ansøgte findes at foreligge en relevant planmæssig begrundelse for at imødekomme ansøgningen grundet manglende sammenfald af kundeunderlag.

Det ansøgte areal på Rønnebærvej 5 er ikke substituerende til de nævnte arealer, hvortil, der er meddelt afslag, hvorved det bemærkes, at uvedkommende hensyn i beslutningsgrundlaget medfører ugyldighed.

Det findes ubetænkeligt at antage, at en klage over ansøgers og beklageligvis forvaltningens tiltrædelse heraf som beslutningsgrundlag i Natur- og Miljøklagenævnet vil føre til et afslag i lighed med de for ansøgninger om opførelse af dagligvarebutikker på Kalundborgvej og ved Slagelse Megacenter meddelte.

Handels- og beskæftigelsesmæssige interesser for udvikling i Slagelse Kommune er ikke hensyn, der kan varetages ved udøvelsen af de beføjelser, der er tillagt kommunalbestyrelsen med hjemmel i planlovgivningen, jf. praksis på området.

Såvel kommunal- som privatøkonomiske hensyn falder uden for de hensyn, som falder under en planlægningsmæssige relevant begrundelse.

På et af Slagelse Kommune indkaldt borgermøde afholdt den 16. marts 2015 konstateredes en manglende vilje til at besvare, selv efter gentagne opfordringer hertil, hvilke relevante planlægningsmæssige hensyn og interesser der lå til grund for det fremlagte forslag afvejet mod den under mødet ligeledes bekræftede massive afstandtagen fra borgerside til planens gennemførelse.

Kravet om tungtvejende grunde for placering af det foreslåedes findes ikke opfyldt.

På samme møde blev det af udvalgsformand og repræsentant for forvaltningen gjort gældende, at allerede fremkomne indsigelser om bortfald af den på boligområdet, jf. oven stående, hvilende deklARATION fra indsigeres side hviler på en misforståelse, idet som ligeledes før nævnt matr. nr. 76 d er udskilt fra matr. nr. 76 a forinden deklARATIONENS stiftelse på initiativ af Slagelse Kommune.

Disse tilkendegivelser er i direkte modstrid med den for kommunalbestyrelsen på møde den 26. januar 2015 fremlagte forslag, hvoraf det under forslagets supplerende bemærkninger angives,

"Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1139 – Dagligvarebutik på Byskovvej, Slagelse ophæves følgende servitutter inden for lokalplanområdet: Matrikelnummer 76 a".

Slagelse Kommune opfordres til en stillingtagen til hvilket standpunkt om ophævelse eller ikke ophævelse af deklARATION hvilende på matr. Nr. 76 a, man ønsker at indtage.

Allerede af disse grunde findes, der ved forslaget fremlæggelse at foreligge retlige mangler for så vidt angår den tilsidesættelse af påhvilende pligt for kommunen til under et skærpet krav at fremlægge begrundelse for arealudlægget.

Den herved kommunen påhvilende pligt er ikke opfyldt.

Slagelse Kommune opfordres endvidere til at fremlægge en begrundet redegørelse for en ændret holdning, der jf. oven for nævnte er i modstrid med gældende kommuneplan samt anbefalinger indeholdt i den for kommunen gennemførte detailhandelsanalyse, herunder hvilke hensyn man ønsker at tilgodesee i modstrid med omboende interesser.

Slagelse Kommune opfordres ligeledes til at redegøre for, at planforslaget i modsætning til tidligere politisk behandling terminologisk ændres fra dagligvarebutik til center.

Af anførte grunde findes det ansøgte ikke at burde imødekommes, hvilke indsigelser det forventes af kommunalbestyrelsen vil ligge til grund for at meddele afslag.

Skulle det planlagte planforslag mod forventning blive vedtaget, tages der allerede med disse og fra øvrige omboendes indsigelser forbehold for, at indbringe afgørelsen som en klage til Natur- og Miljøklagenævnet, hvorfor vi opfordrer Slagelse Kommune til at lade en evt. vedtagelse af planforslaget få opsættende virkning for planens gennemførelse.

Med venlig hilsen

Connie Jensen

Eigil Jensen

18

Connie og Eigil Jensen, Rønnebærvej 3, 4200 Slagelse**CONNIE OG EIGIL JENSEN**

Rønnebærvej 3
4200 Slagelse
Telefon 58 52 68 67
Mail: eigo@stofanet.dk

Borgmester Sten Knuth.

Vedr. Rønnebærvej 5.

Vi er en af de nærmeste naboer til Rønnebærvej 5 og derfor meget berørte af den situation, der er opstået nu igen.

. Vi fremsender derfor dette forslag

Slagelse kommune køber grunden.

Bevarer det grønne område.

Det mangler vedligeholdelse.

”VASAC” har en afdeling ”GRØN SERVICE” de vedligeholder grønne områder forskellige steder i kommunen bl.a. på Rosenkildegården, Nørrevangskolen og bøme haver. Det er personer med løntilskud, der udfører dette arbejde.

Det vil være rigtig godt for dem også at få denne opgave.

Den store mast, der findes på grunden, er lejet ud til forskellige teleselskaber, endvidere udlejes plads til kabeltracé. Dette vil indbringe kommunen **flere**

hundredetusinde kroner i lejeindtægt om året.

Bunkeren på ca. 944 m² kan f.eks. bruges til arkiv, udstillinger, galleri, forskellig undervisning af skoleelever og andre, musikskole, øvelokale for orkestre, spejdere, foreninger, lejrskoler og museum. Kun fantasien sætter grænser for brugen af disse specielle lokaler

På den store grund er også en asfalteret parkeringsplads.

Vi håber, dette forslag vil blive taget med i overvejelserne, når beslutningen om

Rønnebærvej 5 skal tages.

Venlig hilsen

Connie & Eigil Jensen

23 april 2015

Sendt til alle byrådsmedlemmer

og Plan & Byg

19

Christian og Liselotte Birkholm, Rønnebærvej 7, 4200 Slagelse

Slagelse Kommune

Dahlsvej 3

4220 Korsør

Slagelse den 26.4.2015

Indsigelse til Lokalplan 1139

Hermed fremsendes indsigelse til lokalplan 1139 som vi som ejere af nabo-parcel ikke finder retfærdig. Vi mener, at lokal planen er udfærdiget af bygherre og ikke gennemgået ordentligt af planudvalget og hvis den er, er der på ingen måde taget hensyn til i forvejen liggende parceller.

Punkt 5.7:

Der kan etableres adgang til Rønnebærvej.

Dette kan medføre mere trafik her, da man så har mulighed for at parkere på Rønnebærvej.

Punkt 6.4:

Bebyggelsen må opføres i en etage på max 8,5 m.

Hvis man opfører en bygning i denne højde og denne bliver opført i hele byggefeltets længde (se kortbilag 2) er det efter vores opfattelse, at vi kommer til at kigge på en lang mur og mister en masse sollys på vores parcel.

Punkt 8.2:

Der MÅ etableres støttemure.

Det må som minimum være et krav, at man skal sikre, at der ikke er fare for, at naboparceller tager skade.

Punkt 8.3:

Hegnet MÅ suppleres med beplantning.

Igen må det som minimum være påkrævet at man etablerer et beplantet hegn, som nabo parceller er pålagt.

Hvis det viser sig at støjbelastningen overstiger fastsatte grænseværdier MÅ der etableres støjafskærmning.

Hvis man vil etablere en virksomhed i et parcelhus område, ville vi mene, at man skulle være pålagt at etablere støjværn. I vores tilfælde ville det påvirke os meget, da man sandsynligvis vil placere køle- og ventilationsanlæg på bagside af bygning, som vender mod vores terrasse og have.

Punkt 8.11:

Containerplads skal afskærmes.

Giver disse containere med madvarer øget risiko for skadedyr og lugtgener?

I øvrigt mener vi, at der mangler regler for af- og pålæsning af varer, da ingen er interesseret i en lastbil, der holder i tomgang tidlig morgen, sen aften eller sågar midt om natten.

Udover disse nævnte punkter som vi mener, har personlige konsekvenser for vores parcel, vil vi gerne gøre opmærksom på de trafikale problemer, som kan opstå på Byskovvej, som i redegørelsen bliver beskrevet som indfaldsvej til Slagelse (rute 150).

Den i forvejen forventede øgede trafik til nyt sygehus samt tilslutning til/fra Byskov allé og Etterbjergvej, samt 2 busstoppesteder inden for 100 m, kan da kun betegnes som en forringelse af de trafikale forhold, hvis der yderligere skal etableres en indkørsel til et indkøbscenter, hvor der er åbnet op for en venstresvingsbane, som er tegnet i Byskov allés udkørsel til Byskovvej (se kortbilag 3). Som de trafikale forhold er nu, er det svært nok, at lave et venstre sving grundet trafikken, som i princippet kun afvikles hurtigere ved, ulovligt at krydse fuldt optrukken 30 cm kantlinie til cykelbane.

I forvejen er det en farlig vej for skolebørn, som står af ved stoppestedet, og skal krydse vejen, hvor de så skal finde et "hul" i trafikken og løbe over.

Venlig hilsen

Christian og Liselotte Birkholm

Rønnebærvej 7

4200 Slagelse

BILAG A

Underskriftindsamling fra beboere i Østbyen, 308 stk.

**TIL BORGMESTER STÉN KNUTH OG
SLAGELSE BYRÅD**

Hermed 300 underskrifter primært fra beboere i østbyen, som protest mod Lokalplan 1139 og kommuneplantillæg nr. 19 til kommuneplan 2013.

Vi håber, at planerne vil blive opgivet.

Med venlig hilsen

Beboerne i området og på Rønnebærvej.
Slagelse den 23. Marts 2015

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Thomas Lipp

Navn

Rønnebærvej 12 7000

Adresse

Thomas Lipp

Navn

Rønnebærvej 12 7000

Adresse

Thomas Lipp

Navn

Rønnebærvej 12 7000

Adresse

Thomas Lipp

Navn

Rønnebærvej 12 7000

Adresse

Thomas Lipp

Navn

Rønnebærvej 12 7000

Adresse

Thomas Lipp

Navn

Rønnebærvej 12 7000

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Jan Inge Nielsen
Navn

Rønnebærvej 5, Slagelse
Adresse

Henrik Andersen
Navn

Rønnebærvej 5, Slagelse
Adresse

Per Knudsen
Navn

Rønnebærvej 5, Slagelse
Adresse

Per Knudsen
Navn

Rønnebærvej 5, Slagelse
Adresse

Per Knudsen
Navn

Rønnebærvej 5, Slagelse
Adresse

Per Knudsen
Navn

Rønnebærvej 5, Slagelse
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Thomas Sørensen

Navn

Rønnebærvej 11

Adresse

Thomas Sørensen

Navn

Rønnebærvej 11

Adresse

Thomas Sørensen

Navn

Rønnebærvej 11

Adresse

M. Sørensen

Navn

Rønnebærvej 11

Adresse

Thomas Sørensen

Navn

Rønnebærvej 11

Adresse

Thomas Sørensen

Navn

Rønnebærvej 11

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

11374
Solvang 5 Rønnebærvej
Navn

Adresse

Søren Børge Jensen
Navn

Solvang 5 Rønnebærvej 5134
Adresse

Michael
Navn

Solvang 5 Rønnebærvej 5134
Adresse

Michael Jensen
Navn

Solvang 5 Rønnebærvej 5134
Adresse

Michael Jensen
Navn

Solvang 5 Rønnebærvej 5134
Adresse

Michael Jensen
Navn

Solvang 5 Rønnebærvej 5134
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

[Handwritten signature]
Navn

[Handwritten address]
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Sonja Eriksen
Navn

Kløstergade 41. D 546.
Adresse

Elisabeth Skovbæk
Navn

Strøelsevej 10 4200
Adresse

Birgitte Klundt Petersen
Navn

Helgesvej 11. 4200
Adresse

E. B. Mandrupgaard
Navn

Gordelgade 15. 4200
Adresse

Johannes Andersen
Navn

Ved Gården 4200 Slag.
Adresse

Anne-Lise Sørensen
Navn

Strøelsevej 42. 4200 Slag.
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Ahmad Subiawan
Navn

Pantholm 45
Adresse

Heidi Andreasen
Navn

Skolevangen 16
Adresse

Lise Knudsen
Navn

Herbergvej 38
Adresse

Palle Jensen
Navn

Veberusken 5
Adresse

Dorte Larsen
Navn

Trasvej 19
Adresse

Christina Pedersen
Navn

Dybbølvej 13, 1sal
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

John Jensen
Navn

Rønnebærvej 5
Adresse

John Jensen
Navn

Rønnebærvej 5
Adresse

Anders Jensen
Navn

Byskov alle 12
Adresse

John Jensen
Navn

Byskov alle 12
Adresse

John Jensen
Navn

Byskov alle 12
Adresse

Therese Jensen
Navn

Byskov alle 14
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Jakob Bechmann
Navn

Rønnebærvej 5 4970 Slagelse
Adresse

Henrik
Navn

Byskovvej 14 2TV
Adresse

Esther Linné
Navn

Byskovvej 14 3th
Adresse

Ann-Kristin
Navn

Rønnebærvej 5
Adresse

Ann-Kristin
Navn

Rønnebærvej 5
Adresse

Robert Nygaard
Navn

Kalkstøbervej 14
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Eigt Jensen
Navn

Rønnebærvej 3
Adresse

Lennie Jensen
Navn

Rønnebærvej 3
Adresse

Jesper Jensen
Navn

Rønnebærvej 3
Adresse

Thomas Jensen
Navn

Rønnebærvej 3
Adresse

Lennie Jensen
Navn

Rønnebærvej 3
Adresse

Lennie Jensen
Navn

Rønnebærvej 3
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

[Handwritten Name]
Navn

[Handwritten Address]
Adresse

Kent Brandt
Navn

[Handwritten Address]
Adresse

[Handwritten Name]
Navn

[Handwritten Address]
Adresse

[Handwritten Name]
Navn

[Handwritten Address]
Adresse

[Handwritten Name]
Navn

[Handwritten Address]
Adresse

[Handwritten Name]
Navn

[Handwritten Address]
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Nicolaj Olt
Navn

Rønnebærvej 9 3th
Adresse

[Faded signature]
Navn

[Faded address]
Adresse

[Faded signature]
Navn

[Faded address]
Adresse

[Faded signature]
Navn

[Faded address]
Adresse

[Faded signature]
Navn

[Faded address]
Adresse

[Faded signature]
Navn

[Faded address]
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Kristian [illegible]

Navn

[illegible]

Adresse

[illegible]

Navn

[illegible]

Adresse

[illegible]

Navn

[illegible]

Adresse

[illegible]

Navn

[illegible]

Adresse

[illegible]

Navn

[illegible]

Adresse

[illegible]

Navn

[illegible]

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

M. Jensen
Navn

Rønnebærvej 4
Adresse

Lene Nilsen
Navn

Rønnebærvej 1
Adresse

Lene Jensen
Navn

Rønnebærvej 1
Adresse

Lene Jensen
Navn

Rønnebærvej 1
Adresse

Inge Schou
Navn

Rønnebærvej 4
Adresse

Susanne Wrig
Navn

Rønnebærvej 1, Slg
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Bog Hansen
Navn

Etterbjergvej 31
Adresse

Siobeth Hansen
Navn

Etterbergvej 31, Slg.
Adresse

Simona Hansen
Navn

Etterbergvej 31, Slg.
Adresse

Rikke Thøen
Navn

Etterbergvej 30, Slg.
Adresse

Lars Rasmussen
Navn

Etterbergvej 32
Adresse

Karina S. Kristoffersen
Navn

Etterbergvej 32, slg
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Nicole Bernt

Navn

Blåbærvej 1

Adresse

Niels Thomsen

Navn

Blåbærvej 5

Adresse

Gerda Sporsen

Navn

Blåbærvej 3

Adresse

Lone Lindehl

Navn

Blåbærvej 1

Adresse

Jesper

Navn

Rønnebærvej 2

Adresse

Jeanette Ba

Navn

Rønnebærvej 2

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Toussaint P. P.
Navn

ETTERBJERGVEJ 33
Adresse

Kari Mygind
Navn

ETTERBJERGVEJ 35
Adresse

Jean Mygind
Navn

Etterbjergvej 35
Adresse

Jesper Rasmussen
Navn

Etterbjergvej 25
Adresse

Per Lütke
Navn

Etterbjergvej 29
Adresse

Mette Blidvig
Navn

Etterbjergvej 29
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Carlina Worsaae

Navn

Rønnebærvej 3

Adresse

Rasmus Jørgensen

Navn

Rønnebærvej 3

Adresse

Lise Magnussen

Navn

Rønnebærvej 5

Adresse

Peter Magnussen

Navn

Rønnebærvej 5

Adresse

Lise Magnussen

Navn

Rønnebærvej 3

Adresse

Lise Magnussen

Navn

Rønnebærvej 3

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Mette Pedersen

Navn

Rønnebærvej 61

Adresse

John Jensen

Navn

Rønnebærvej 9/4

Adresse

John Jensen

Navn

Rønnebærvej 9/4

Adresse

John Jensen

Navn

Rønnebærvej 9/4

Adresse

John Jensen

Navn

Rønnebærvej 9/4

Adresse

John Jensen

Navn

Rønnebærvej 9/4

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Bitten T. Eiser
Navn

Sønderås 11 stb
Adresse

Lil Kirker
Navn

BYSKOVVEJ 14 4E 90
Adresse

Trine Kone
Navn

P Gundersensvej 7
Adresse

Lone J. Jørgensen
Navn

Byskovvej 20 2. etg
Adresse

Ulla Jørgensen
Navn

Byskovvej 20 2. etg
Adresse

Camilla Andersen
Navn

citestrupvej 5 4200 S J
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Henrik Jørgensen
Navn

Rønnebærvej 7
Adresse

Katrine Sørensen
Navn

Rønnebærvej 12
Adresse

Henrik Jørgensen
Navn

Rønnebærvej 8a
Adresse

Tine Fredslund
Navn

Rønnebærvej 12
Adresse

Henrik Jørgensen
Navn

Rønnebærvej 12
Adresse

Henrik Jørgensen
Navn

Rønnebærvej 12
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Gille m
Navn

Svejsø Lillevej 70 4700 Slag
Adresse

Kilde
Navn

Slagelse Grenlandsvej 45 4700
Adresse

Tommy Rasmussen
Navn

Slagelse Engmarken
Adresse

Karin Beck
Navn

Søndermarkvej 70
Adresse

Lars Hansen
Navn

Bykøbenhavn 33 4700
Adresse

Børge Pedersen
Navn

Næstvedvej 3, Hattestok
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Helena Lund
Navn

Byskov Alle 26, 2 mt.
Adresse

Joergen Cabser
Navn

Øster alle 51
Adresse

Jedi Thomsen
Navn

Byskov alle 28 m. f.
Adresse

Sara Jesfeldt
Navn

Hindbærvej 11
Adresse

Aslakus Nesa
Navn

Hindbærvej 11
Adresse

Oluf Thorsen
Navn

Søndre markvej 21
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Sigrid Aming
Navn

RØNNEBÆRVEJ 1
Adresse

Bente Madsen
Navn

Rønnebærvej 24
Adresse

Shirley Petersen
Navn

Sandtemarksvej 37
Adresse

Grethe
Navn

Sunde-Mærskvej 11.3 TO 4.20
Adresse

Olaf Petersen
Navn

LYGTEVEJ 5
Adresse

Arne Knudsen
Navn

SAND BYSKOV ALLE 14 316
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Helle Nielsen
Navn

Agersøvej 95
Adresse

May Mathiasen
Navn

Tornrosevej 2.
Adresse

Paw. Schmitt
Navn

Søndemarkvej 2317H,
Adresse

Christi Boege
Navn

Ellehøjvej 34, 4200 Slag.
Adresse

Per Sønder
Navn

Etterhøjvej 34, 4200 Slagelse
Adresse

Ale Kludtforsen
Navn

Skovmosevej 7 #200 Slagelse
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Bente Krusdoffsen
Navn

Skovmosevej 7.
Adresse

Bente Borup
Navn

Skovmosevej 11
Adresse

Lene Hansen
Navn

Skovmosevej 11
Adresse

Jan P. Møller
Navn

Skovmosevej 13
Adresse

Willy Stalle
Navn

Skovmosevej 13
Adresse

Inge Lønsen
Navn

Skovmosevej 13
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Gitte Jepsen
Navn

Ettorbjergvej 3
Adresse

Richard Jensen
Navn

Ettorbjergvej 3
Adresse

Janne Eriksen
Navn

Sørensenvej 5 Slag.
Adresse

Perne Eriksen
Navn

Sørensenvej 5 Slag.
Adresse

Samuel Jensen
Navn

Sørensenvej 5 Slag.
Adresse

Karen Eriksen
Navn

Sørensenvej 5 Slag.
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Lise Thomsen

Navn

Byskov Alle 21

Adresse

Linda Petersen

Navn

Byskov Alle 11

Adresse

Hustru Petersen

Navn

BYSKOV ALLE 23

Adresse

Christine Jensen

Navn

Byskov Alle 19

Adresse

Lise Jensen

Navn

TRISTINE LUNDSVEJ 2

Adresse

Lise Jensen

Navn

Rønnebærvej 2

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Bolette Birk Madsen

Navn

By Skov alle

Adresse

Bolette Birk Madsen

Navn

By Skov alle

Adresse

Bolette Birk Madsen

Navn

By Skov alle

Adresse

Bolette Birk Madsen

Navn

By Skov alle

Adresse

Bolette Hansen

Navn

Borgmesteren 3, Rønnebærvej

Adresse

Bolette Birk Madsen

Navn

By Skov alle 53 57-10

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Tommy Jensen
Navn

BYSKOVVEJ 7
Adresse

Helen Olsen
Navn

Søndermarkvej 136
Adresse

Michael R. Olsen
Navn

Søndermarkvej 136
Adresse

Elena
Navn

LITSEVEJ 2, 574
Adresse

Bjergvej
Navn

MØRKEVEJ 21 574
Adresse

Bette Christen
Navn

Fløvedvej 76
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Sandy Pedersen
Navn

4112 0009 Rønnebærvej 4
Adresse

Helle Pedersen
Navn

Rønnebærvej 4
Adresse

Helle Pedersen
Navn

Rønnebærvej 4
Adresse

Johanne
Navn

Rønnebærvej 11
Adresse

Amal Sulaiman
Navn

Rønnebærvej 45, 42
Adresse

Jens Rasmussen
Navn

Rønnebærvej 5
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Mikael Hinz Jansen
Navn

Byskov alle 34
Adresse

Lena Højberg
Navn

Rønnebærvej 7 4200
Adresse

Robert Højen
Navn

Rønnebærvej 7 4200
Adresse

Lenny Madsen
Navn

Rønnebærvej 7 4200
Adresse

Stine Madsen
Navn

Udsigten 8 4200
Adresse

Martin Alen
Navn

Byskov alle 20 3TH
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Ebbe Jensen
Navn

Kærskovvej 21 Slagelse
Adresse

Benedikta Jensen
Navn

Kærskovvej 21 Slagelse
Adresse

[Faded signature]
Navn

[Faded address]
Adresse

[Faded signature]
Navn

[Faded address]
Adresse

[Faded signature]
Navn

[Faded address]
Adresse

Peter Jensen
Navn

Rønnebærvej 1 4200 Slagelse
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Jan St. Hansen

Navn

1. etage, Rønnebærvej 5, 4200 Slagelse

Adresse

Grete Munksgaard

Navn

Munksgaard 7 B bl. 1. 4200 Sl.

Adresse

Lissi Hjøllov

Navn

Skellet 2 4200 Slagelse

Adresse

Jan St. Hansen

Navn

1. etage, Rønnebærvej 5, 4200 Slagelse

Adresse

Wibe Olsen

Navn

V. Løstegade 23 nr. 3

Adresse

Jan St. Hansen

Navn

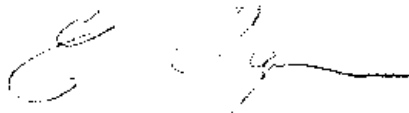
1. etage, Rønnebærvej 5, 4200 Slagelse

Adresse

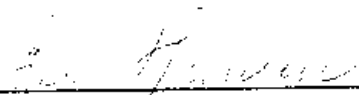
Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

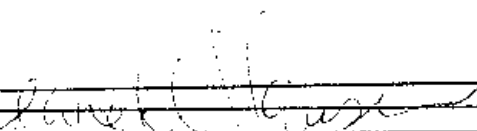
Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.


ESTER G. MADSEN
Navn

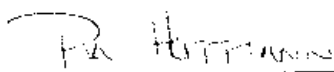
7, Rønnebærvej 38
Adresse


Jan Hansen
Navn


Rønnebærvej 14, 4200 Slagelse
Adresse


Jan Hansen
Navn

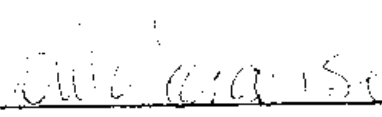
Søstjernenvej 12 4291
Boruplyng
Adresse


Per Hørring
Navn

Søstjernenvej 14, 4200 Slagelse
Adresse


Jan Hansen
Navn

Rønnebærvej 33 4200 Slagelse
Adresse


Ester G. Madsen
Navn

Rønnebærvej 1, 4200 Slagelse
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Pia Jensen
Navn

Skibjæde 37 4200 Sk.
Adresse

Kim Lill
Navn

Ved Skibjæde 11 4270 Bysk.
Adresse

Bente Jensen
Navn

Orhøjvej 7 4200
Adresse

Ing. An Esping
Navn

517 Sønderb. Gade 2 C, 4200 Sk.
Adresse

Bent Brøderson
Navn

Halløtervej 41 4200 Slagelse
Adresse

Osa Brindler
Navn

Skibjædevej 25 4200
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Henrik Spigeisen

Navn

Byskovalle 17 2711

Adresse

Nicole Sørensen

Navn

Byskov Alle 15st

Adresse

Hilary Kær

Navn

Byskovalle 17 2711

Adresse

Isaac Kær

Navn

Byskovalle 17 2711

Adresse

[Signature]

Navn

[Signature]

Adresse

[Signature]

Navn

Byskovalle 17 2711

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Angela Skalkshals

Navn

Byskov alle 17 St. 7

Adresse

Carlo Skalkshals

Navn

Byskov alle 17 St. 7

Adresse

Gülisen Ager

Navn

Byskov alle 17 St. 7

Adresse

Lilli Thomsen

Navn

Hånddalvej 30

Adresse

Lilli Thomsen

Navn

Hånddalvej 30

Adresse

Lilli Thomsen

Navn

Hånddalvej 30

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Kit Lorenzen
Navn

Byskov alle 9 ST11
Adresse

Hillevi Jensen
Navn

Byskov alle 9 ST11
Adresse

Mie Høj
Navn

Byskov alle 9 ST11
Adresse

Fredrikke
Navn

Byskov alle 25 3
Adresse

Catharina
Navn

Byskov alle 15 ST11
Adresse

Karin Karbof
Navn

Byskov alle 15 ST11
Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Thomas Olsen

Navn

Rønnebærvej 5

Adresse

Ando Zejovic

Navn

Byskov Alle 7-1118

Adresse

Ilse Mathiesen

Navn

Byskov alle 11116

Adresse

Bodil Olsen

Navn

Byskov alle 3

Adresse

Sune i Nielsen

Navn

Byskov alle 3

Adresse

Ellen Karlsen

Navn

Byskov alle 5874

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Gay Uthman
Navn

Rønnebærvej 30
Adresse

Stig Olesen
Navn

Rønnebærvej 30
Adresse

Keldner Uthman
Navn

Rønnebærvej 30
Adresse

Peter M. Nielsen
Navn

Byskovvej 16
Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

[Handwritten signature]

Navn

[Handwritten address]

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

Karl Steffen Olsen Hallen Steeng 22 4281 Birtelev
Navn Adresse

Sybil Mathiasen Andersensvej 58, 4293 D.
Navn Adresse

Ellen Glitz Blåmevangsvej 100-4200 St.
Navn Adresse

Hans Hansen Sølvbjergvej 11 4253 Birtelev
Navn Adresse

Marian Olsen Parmergade 109 4241-Ven
Navn Adresse

Anette Olsen Blåsenvej 21, 4200 Skjætte
Navn Adresse

Slagelse den 4. Februar 2015

PROTESTER IMOD LOKALÅPLAN 1139 O GKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Med vor underskrift støtter vi indsigelse fra beboerne på Rønnebærvej mod etablering af dagligvarebutik på Rønnebærvej 5/Byskovvej.

MICHAEL BIRGE PEDERSEN

Navn

M. Birge Pedersen

RØNNEBÆRVEJ 5, 4260 SLAGELSE

Adresse

SILVIA KISTE PEDERSEN

Navn

RØNNEBÆRVEJ 5, 4260 SLAGELSE

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse