



28. november 2018
Side 1 af 1

Indkaldelse af idéer og forslag til temaplanlægning om detailhandel

Folketinget vedtog i 2017 en ændring af planloven, der indeholdt en række ændringer af bestemmelserne vedrørende detailhandel.

Kommuneplan 2017 blev udarbejdet i overensstemmelse med den tidligere lov, fordi planforslaget blev vedtaget til offentliggørelse, før den ny planlov trådte i kraft. Forud for kommuneplanrevisionen blev der udarbejdet en detailhandelsanalyse og foretaget en gennemgribende revision af kommuneplanens centerstruktur. Men med den nye planlov er der kommet helt nye muligheder for at planlægge for dagligvare- og udvalgsbutikker. Dette vil Aarhus Kommune gerne drøfte med brugere og virksomheder.

Aarhus Kommune vil derfor revidere kommuneplanens indhold om detailhandel og indkalder til idéer og forslag til ændring af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser.

Synspunkter og idéer, der indsendes under denne debat, bliver forelagt Aarhus Byråd. De skal indsendes senest den 1. februar 2019 på <https://del-tag.aarhus.dk>

Parallelt med høringen (indkaldelsen af ideer og forslag) gennemføres der en analyse af detailhandelsudviklingen i Cityområdet og på Trøjborg siden seneste analyse i 2014. Der vil endvidere blive samlet op på generelle udviklingstendenser inden for detailhandel. Og detailhandels samspil med andre kommunale målsætninger vil blive belyst – fx målsætninger i relation til byliv og turisme.

I forlængelse heraf vil der blive indkaldt til dialogmøder om temaer fra høringen og fra de forskellige undersøgelser – for at kvalificere grundlaget for udarbejdelsen af et konkret forslag til ændring af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser.

Har du spørgsmål i forbindelse med ovenstående, er du velkommen til at kontakte arkitekt Henrik Pedersen, Kommuneplanafdelingen, Ledelsessekretariatet på 41859769.

Med venlig hilsen

Aarhus Kommune

TEKNIK OG MILJØ

Ledelsessekretariatet
Aarhus Kommune

Ledelsessekretariatet

Rådhuset
Postboks 36
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

E-mail:
post@mtm.aarhus.dk
Direkte tel.
41859769
www.aarhus.dk

Sagsbehandler:
Henrik Pedersen



Aarhus Kommune vil revidere kommuneplanens indhold om
detailhandel

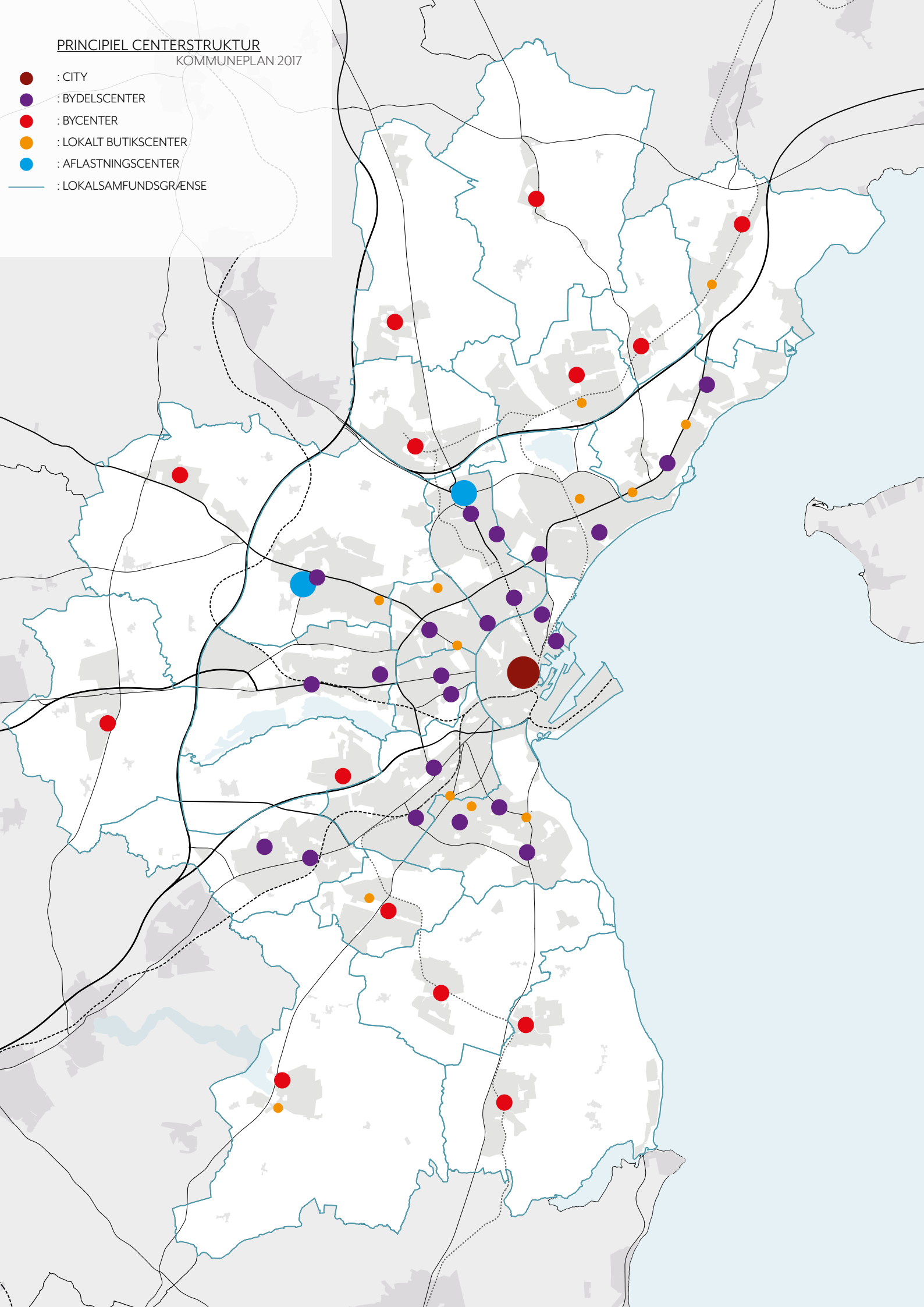
INDKALDELSE AF IDÉER OG FORSLAG

TIL ÆNDRING AF KOMMUNEPLANENS DETAILHANDELSBESTEMMELSER

Debatoplæg

PRINCIPIEL CENTERSTRUKTUR
KOMMUNEPLAN 2017

- : CITY
- : BYDELSCENTER
- : BYCENTER
- : LOKALT BUTIKSCENTER
- : AFLASTNINGSCENTER
- : LOKALSAMFUNDSGRÆNSE



BAGGRUND

KOMMUNEPLAN 2017 – GRUNDLAG FOR LOKALISERING AF DETAILHANDEL

Aarhus skal være levende hele dagen, hele ugen og hele året. Byudviklingen skal understøtte byens liv og identitet i alle bydele og fritliggende byer.

Hver by har sit bycenter, og hver bydel har sit bydelscenter. Centret – eller bytorvet – er samlingen af de funktioner, der giver byen eller bydelen liv. Detailhandelen er et afgørende bidrag til bylivet, hvad enten det er i City eller på forstadens torv. Kommuneplan 2017 indeholder politikker og retningslinjer, der på forskellig vis skal styrke henholdsvis City og centrene.

Derfor indgår by- og bydelscentre også i den overordnede strategi om en tættere by. Det kan fx handle om at bygge etageboliger oven på butikkerne – som attraktive boliger for seniorer, så børnefamilier kan overtage områdets familieboliger. Det kan også være

udbygning med andre funktioner, der trækker folk til, så funktionerne nyder godt af hinandens gæster. De forskellige dele af byen, skal kunne noget forskelligt.

Der er i Kommuneplan 2017 fastlagt rammer for hvor meget butiksareal, der må være inden for det enkelte center. Rammerne er baseret på en detailhandelsundersøgelse fra 2014. Det er lovbestemt, at der skal være en samlet ramme for udbygning baseret på den forventede befolknings- og forbrugsudvikling.

I denne temaplanlægning vil der ikke blive ændret på den samlede rummelighed for detailhandel, men kun blive fulgt op på de ændringer af planloven, Folketinget vedtog i 2017.





NY DETAILHANDELSPLANLÆGNING SOM FØLGE AF DEN REVIDEREDE PLANLOV

Folketinget vedtog i 2017 en ændring af planloven, der indeholdt en række ændringer af bestemmelserne vedrørende detailhandel.

Kommuneplan 2017 blev imidlertid udarbejdet i overensstemmelse med den tidligere lov, fordi planforslaget blev vedtaget til offentliggørelse før den ny planlov trådte i kraft.

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 i december 2017 blev det derfor besluttet at gennemføre en temaplanlægning, der omhandler de muligheder,

de reviderede planlovsbestemmelser om detailhandel giver.

DE ÆNDREDE BESTEMMELSER I PLANLOVEN

Planlovsændringen giver kommunerne mulighed for at løsne på nogle principper for butiksstørrelser, navnlig for udvalgswarebutikkerne, og give nye muligheder i aflastningscentrene mv.

DET NYE REGELSÆT FREMGÅR AF DENNE OVERSIGT:

Ændringer i planloven 2017	Nye regler	Tidligere planlov og gældende kommuneplan
Mulighed for større dagligvarebutikker:	I City og by- og bydelscentre: Butikker på max. 5000 m ² . I aflastningscentre: Butikker på max. 3.900 m ² . I lokale butikcentre og for enkeltstående butikker: Butikker på 1.200 m ² med personale rum mv. inkluderet i etagearealet.	I City og by- og bydelscentre samt aflastningscentre: Butikker på max. 3.500 m ² . I aflastningscentre: I kommuneplanen er der ikke mulighed for udvidelse af dagligvarebutikker. I lokale butikcentre og for enkeltstående butikker: Butikker på 1.000 m ² med mulighed for herudover at etablere 200 m ² til personale rum mv.
Mulighed for større udvalgsvarebutikker:	Ingen øvre grænse for butikksarealet for udvalgsvarebutikker. Ingen kvoteordning for store udvalgsvarebutikker på over 2.000 m ² .	I City og by- og bydelscentre: Butikker på max. 2.000 m ² . I lokale butikcentre: Butikker på max. 200 m ² . Enkeltstående butikker inden for ringgaden: Butikker på max. 1.000 m ² . Enkeltstående butikker uden for ringgaden: Butikker på max. 200 m ² . Kvoteordning for store udvalgsvarebutikker på over 2.000 m ² med max. 3 butikker i hver byrådsperiode i enten City eller aflastningscentre.
Mulighed for udvidelse af aflastningscentre:	Aflastningscentre kan udvides, hvis det kan dokumenteres, at der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, og der er behov for at give plads til butikker, der ikke uden videre kan etableres i City	Aflastningscentre kan ikke udvides, bortset fra de muligheder kvoteordningen giver. I princippet ikke noget loft på butiksstørrelsen.
Særlige regler for e-handelsvirksomheder i erhvervsområder:	E-handelsvirksomheder beliggende i erhvervsområder har mulighed for at etablere et showroom og herfra generere "et ubetydeligt salg" af varer til private, uden at virksomheden bliver defineret som detailhandel.	Ingen særlige regler for e-handelsvirksomheder.

MULIGHED FOR STØRRE DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder).

Siden seneste detailhandelsundersøgelse i 2014 er enkelte dagligvarebutikker i Aarhus Kommune lukket, og på landsplan er det konstateret, at omsætningen fra dagligvarehandelen er vigende. Udviklingen tilskrives dels, at flere spiser ude eller benytter sig af take-away, dels at internethandlen nu opfanger i størrelsesordenen knap 5% af dagligvaremarkedet. Denne tendens er stigende.

Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler. Dagligvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Større dagligvarebutikker har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget af udvalgsvaresortimentet som dagligvarebutikker.

ERHVERVSSTYRELSENS VEJLEDNING OM DETAILHANDELSPLANLÆGNING 2017

Der findes allerede dagligvarebutikker i Aarhus Kommune i den størrelsesorden, planloven nu muliggør, fx i Viby Centret og i Storcenter Nord. Flere større dagligvarebutikker i centrene vil være i overensstemmelse med hensigten i Kommuneplan 2017 om at styrke centrene. Da bydelscentrene efter lovgivningen skal tilpasses den bydel det skal betjene, vil muligheden for større dagligvarebutikker primært kunne udmøntes i de bydele, hvor der findes et stort kundeunderlag. I forvejen findes der fysiske rammer der muliggør store butikker i centre som City, Viby Centret, Storcenter Nord, VERI, CityVest, MEGA Syd og Tilst.

Der har ikke hidtil været mulighed for at etablere nye dagligvarebutikker i aflastningscentre i Tilst og Skejby.

Større dagligvarebutikker kan medføre både fordele og ulemper. Selvom befolkningstallet vokser, er det ikke sikkert, at behovet for butiksareal vil vokse. Store butikker betyder et bredere sortiment, men kan også medføre, at mindre butikker bukker under, og at der for nogle bliver længere til en dagligvarebutik.

Spørgsmål:

» Vil vi muliggøre større dagligvarebutikker i Aarhus Kommune efter de nye regelsæt?



MULIGHED FOR STØRRE UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder).

Udvalgsvarerhandlen er i dag mere udfordret af e-handelen end dagligvarerhandlen er. Ca. 20 % af udvalgsvarerhandelen i Danmark er allerede flyttet over på internettet.

Der ses også en tendens til, at udvalgsvarerbutikkerne ikke har behov for så meget butiksareal som tidligere, og kæderne efterspørger ikke i samme grad som tidligere mulighed for at etablere sig i byens periferi. Tværtimod er der i voksende grad ønsker om store butikker i City. Kommuneplan 2017 giver mulighed for at etablere i størrelsesordenen 30.000 m² nyt butiksareal i City.

Mange af kæderne er i dag også netbutikker, og butikkerne fungerer derfor også som showrooms for deres varer. Behovet for lagerplads i butikkerne er således reduceret.

Udvalgsvarer er f.eks. bøger, el-artikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker etc. Udvalgsvarerbutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler udvalgsvarer og som ikke falder under definitionen af dagligvarerbutikker. En særlig kategori under udvalgsvarerbutikker, er butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

ERHVERVSSTYRELSENS VEJLEDNING OM DETAILHANDELSPLANLÆGNING 2017

En ophævelse af loftet for størrelsen på udvalgsvarerbutikker i City og i de store bydelscentre har potentiale til at styrke centrene, hvilket ligger i direkte forlængelse af visionerne i Kommuneplan 2017. Med den voksende e-handel er det dog meget usikkert, hvad en ophævelse af loftet konkret vil komme til at betyde.

Spørgsmål:

» Vil vi muliggøre større udvalgsvarerbutikker i Aarhus Kommune efter de nye regelsæt?



AFLASTNINGSCENTRE

Der er to aflastningscentre i Aarhus Kommune i henholdsvis Tilst og Skejby. Udvidelsesmulighederne var i den tidligere planlov relativt begrænsede.

Aflastningsområder er områder – ofte placeret perifert ved store omfartsveje - der er etableret i henhold til tidligere regler med begrundelse i, at det ikke har været muligt at udlægge yderligere arealer til detailhandel i bymidten.

MILJØMINISTERIETS VEJLEDNING OM DETAILHANDELSPLANLÆGNING 2010

Den nye planlov giver mulighed for både en udvidelse af butiksarealerne og af aflastningscentrenes afgrænsning. Det er dog lovmæssigt forudsat, at der gennemføres en større undersøgelse af behovet. Kravet til dokumentation er omfattende og kan ses i Erhvervsstyrelsens vejledning om detailhandelsplanlægning. Aarhus Kommune har ikke konstateret en efterspørgsel, der vil kunne begrunde en sådan planlægning. Der er desuden tale om en planlovmæssig mulighed, som kan tages op som et særskilt tillæg til kommuneplanen, hvis behovet viser sig.

Spørgsmål:

» Vil vi muliggøre udvidelse af aflastningscentrene i Tilst og Skejby?



SÆRLIGE REGLER FOR DETAILHANDEL FRA E-HANDELSVIRKSOMHEDER I ERHVERVSOMRÅDER

E-handelsvirksomheder er lagervirksomheder med en direkte distribution til kunderne. Kommunerne har nu fået mulighed for at planlægge for, at e-handelsvirksomheder kan have "et ubetydeligt salg" af varer til private fra et showroom, uden virksomheden bliver defineret som detailhandel. Det er kommunen, der skal fastlægge, hvad der betragtes som "ubetydeligt salg".

En udvikling i erhvervsområderne med voksende "lagersag" vil virke mod kommuneplanens intentioner om at styrke centrene. En henvisning af showrooms med

større eller mindre grader af salg til centrene vil derimod kunne medvirke til at skabe mere byliv.

E-handelsvirksomheder betragtes ikke som detailhandel, der er omfattet af planlovens krav til lokalisering, hvis salget udelukkende foregår digitalt, og der ikke er en fysisk kundestrøm til virksomheden. E-handelsvirksomheder kan, ligesom andre virksomheder, have en begrænset kustomerøm til et showroom eller lignende med et ubetydeligt salg til private, uden at virksomheden bliver defineret som detailhandel.

ERHVERVSSTYRELSENS VEJLEDNING OM DETAILHANDELSPLANLÆGNING 2017

Spørgsmål:

» Vil vi muliggøre at e-handelsvirksomheder med begrænset lager salg kan etableres i erhvervsområderne?



Den efterfølgende proces

EFTER DENNE DEBAT VIL DER BLIVE UDARBEJDET ET KONKRET FORSLAG TIL TEMAPLAN. FORSLAGET VIL BLIVE BEHANDLET I BYRÅDET OG DEREFTER BLIVE UDSENDT I OFFENTLIG HØRING. HØRINGEN FORVENTES AT FINDES STED MEDIO 2019. EFTER ENDELIG VEDTAGELSE VIL ÆNDRINGERNE BLIVE INDARBEJDET I KOMMUNEPLANEN.

VI HØRER GERNE DIN MENING

Debatoplægget er offentligt fremlagt fra den 28. november 2018 til den 1. februar 2019

Eventuelle spørgsmål til forslaget kan rettes til:

Arkitekt Henrik Pedersen
Kommuneplanafdelingen
Ledelsessekretariatet
Aarhus kommune

SYNSPUNKTER OG IDEER, DER INDSENDES UNDER DENNE DEBAT, VIL BLIVE FORELAGT AARHUS BYRÅD.

SYNSPUNKTER OG IDEER INDSENDES VIA HØRINGSPORTALEN
SENEST DEN 1. FEBRUAR 2019.

Høringsportalen finder du her:

[HTTPS://DELTAG.AARHUS.DK](https://deltag.aarhus.dk)