

Landsplandirektiv

Om beliggenheden af aflastningsområder i Århus, hvori der kan placeres udvalgswarebutikker over 2.000 m²



MILJØMINISTERIET

By- og Landskabsstyrelsen

**Landsplandirektiv om beliggenheden af aflastningsområder i Århus,
hvori der kan placeres udvalgsvarebutikker over 2.000 m²**

Udgivet af Miljøministeriet

Redaktion og grafisk tilrettelæggelse

By- og Landskabsstyrelsen,
Byer
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Udgivet november 2008

Kun Internetudgave

ISBE 978-87-92256-70-6

© Miljøministeriet 2008

Publikationen kan citeres med kildeangivelse

Landsplandirektiv

- for detailhandel i Århus Kommune

Indhold

Redegørelse	4
Indledning: Planlovens detailhandelsbestemmelser	4
Detailhandelsstrukturen i Århus området generelt	4
Udviklingen i de største centre	6
De statslige mål for udpegningen af aflastningsområder i Århus	6
Områder til udvalgs varebutikker over 2.000 m ² i Århus	7
Regler	8
Bemærkninger til regler	9
Kortbilag 1	10
Referencer:	11

Redegørelse

Indledning: Planlovens detailhandelsbestemmelser

Ifølge planlovens § 5 m, stk. 5, skal miljøministeren i et landsplandirektiv efter § 3, stk. 1, fastlægge beliggenheden af aflastningsområder i Århus, hvor der kan etableres udvalgsvarebutikker over 2.000 m².

Planloven fastlægger, at kommunerne i byer med mere end 40.000 indbyggere hvert fjerde år kan planlægge for indtil 3 nye udvalgsvarebutikker over 2.000 m² i bymidten. I hovedstadsområdet, Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg kan de store butikker desuden placeres i aflastningsområder. For Odense, Aalborg og Esbjerg drejer det sig om de aflastningsområder, der fremgår af de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007. I hovedstadsområdet og Århus udpeger miljøministeren de aflastningsområder, hvor kommunerne kan planlægge for store udvalgsvarebutikker.

Der kan som hovedregel ikke udlægges nye arealer til aflastningsområder, men i Århus by og i hovedstadsområdet kan miljøministeren udpege eksisterende butiksområder (fx et område til særlig pladskrævende varegrupper eller et større bydelscenter) som aflastningsområde, hvor der kan placeres store udvalgsvarebutikker over 2.000 m².

Aflastningsområder kan ifølge planloven ikke udvides ud over det bruttoetageareal, der fremgår af de regionplanretningslinier, der var gældende den 1. januar 2007. Aflastningsområder, der er udpeget til lokalisering af store udvalgsvarebutikker kan dog udvides til sådanne butikker over 2.000 m², hvis der redegøres for, at placering af butikken ikke er mulig i bymidte.

Detailhandelsstrukturen i Århus området generelt

Den gældende kommuneplan for Århus Kommune¹ definerer Århus City som hovedcenter, der suppleres med 4 større bydelscentre i de nære forstæder. Kommunen rummer desuden to centre med lavprisvarehuse og en række større udvalgsvarebutikker - i henholdsvis Tilst og Viby. Centret i Tilst er i Regionplan 2005 for Århus Amt udpeget som aflastningscenter. Herudover findes der en lang række mindre bydelscentre samt lokale butikcentre i de 24 lokalsamfund kommunen er inddelt i.

Udenfor kommuneplanens definerede detailhandelsstruktur findes der i en række erhvervsområder udvalgsvarebutikker, der ikke opfylder den aktuelle planlovs definition af butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Dette gælder i særlig grad et område i Skejby, der bl.a. rummer boligudstyrsbutikkerne IKEA og ILVA.

Butiksstrukturen i Århus Kommune er generelt robust og velfungerende. En overordnet indikation på udviklingen er, at antallet af arbejdspladser i detailhandlen er vokset med lidt over landsgennemsnittet. Væksten i Århus Kommune er på niveau med København, men udviklingen ligger under niveauet i f.eks. Kolding Kommune og flere andre større bykommuner, hvoraf flere har udvidet deres eksterne butikcentre kraftigt. En del af forklaringen er sandsynligvis, at butikker i

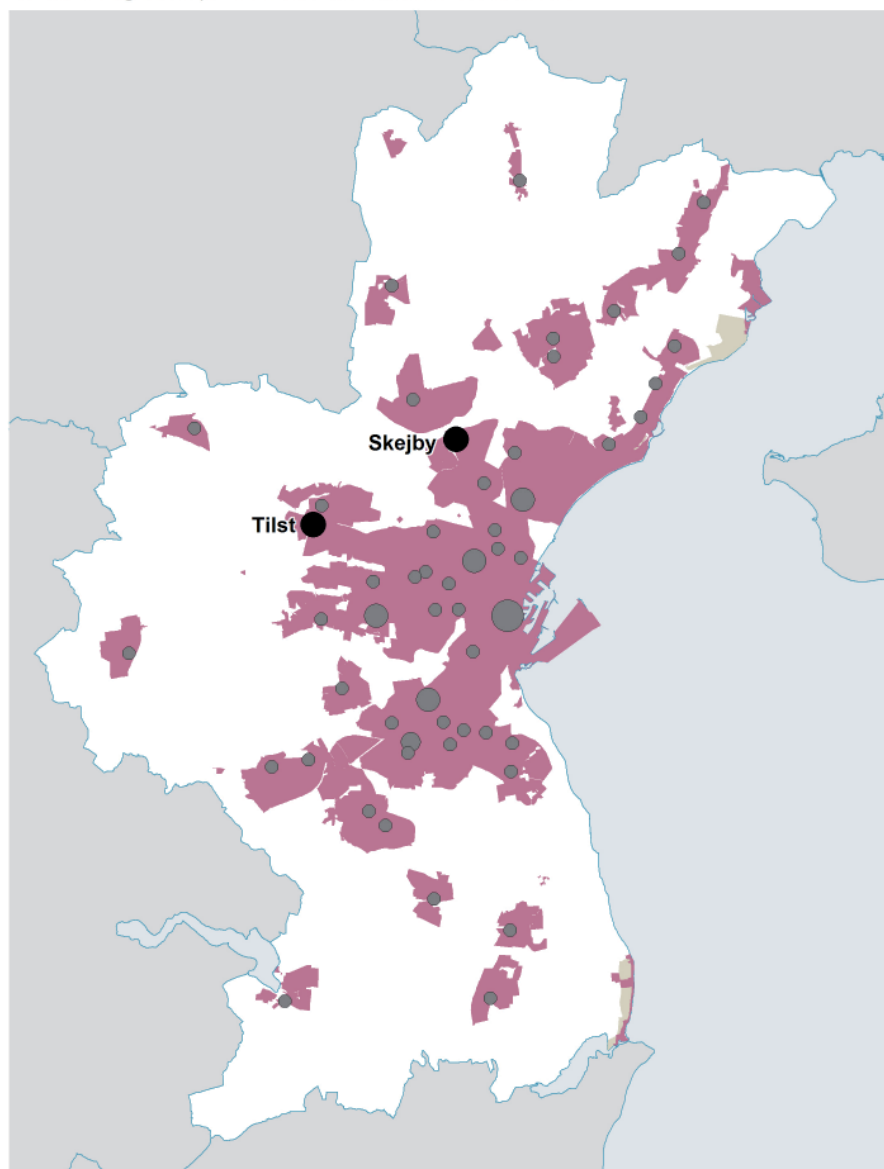
¹ Kommuneplan 2001, Århus kommune med detailhandelsstruktur vedtaget i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2001

Landsplandirektiv - for detailhandel i Århus Kommune

Århus Kommune ikke har overtaget markedsandele fra butikker i oplandet i samme omfang som i byer, der har etableret store eksterne butikscentre.

Århus er det største byområde i Vestdanmark og er samtidig landets næststørste indkøbssted. Byen fungerer som landsdelscenter først og fremmest for Østjylland, men dækker i nogle situationer hele Jylland og til dels Fyn. På trods af sin størrelse har Århus sammenlignet med fx Odense og Aalborg en mindre effekt på detailhandlen i oplandsbyerne, hvilket blandt andet ses af, at Århus har et mindre detailhandelsoverskud² end både Odense og Aalborg. En væsentlig forklaring på dette er formentlig kommunens detailhandelsstruktur, som bygger på Århus City som hovedcenter, mens et meget stort aflastningsområde, der i størrelse matcher bymidten, som fx i Odense, er fravalgt.

Skitse til forslag til landsplandirektiv for detailhandel i Aarhus Kommune



- Nyt**
- Områder til udvalgsbutikker over 2.000 m²
- Eksisterende centerstruktur**
- City
 - Større bydelscentre
 - Eksternt center med lavpriser
 - Bydelscentre og lokale bytikscentre

Kort 1: Detailhandelsstrukturen i Århus kommune

Landsplandirektiv - for detailhandel i Århus Kommune

Udviklingen i de største centre

Århus City har de sidste 10 år gennemgået en kraftig udvikling og fornyelse. Detailhandlen er styrket med store butiksprojekter som Bruuns Galleri, Skt. Clemensborg og udvidelse af Salling samt mange mindre projekter. Der er samlet set opført godt 60.000 m² butiksbyggeri i City i de sidste 10 år, svarende til en forøgelse på ca. 42% siden 1998, hvor detailhandlen sidst blev analyseret. I alt er der i dag ca. 220.000 m² butiksareal i Århus City.

Effekterne af det ca. 30.000 m² store centralt beliggende Bruuns Galleri vurderes isoleret set at være begrænsede, både for oplandet og for det øvrige City. Bruuns Galleri fungerer primært som en fornyelse og udvidelse af Citys butiksudbud. Bruuns Galleri tiltrækker især mange unge, og i gaderne omkring Bruuns Galleri er der sket en opblomstring i handelslivet.

Samlet har de senere års udvikling betydet, at City i dag har et væsentligt større og mere varieret butiksudbud. Der kan konstateres en forstærket specialisering i områder med forskellige profiler. Det vurderes, at City fortsat kan udvikles og intensiveres uden, at det vil medføre uacceptabel vækst i biltrafikken.

Stormagasinerne Magasin og Salling er de klart største butikker i City. Begge er på ca. 20.000 m². Herudover findes der en række butikker på mellem 1.000 m² og 2.000 m², fx i Bruuns Galleri og Skt. Clemensborg.

Der er fortsat potentialer for detailhandelsudvikling i City. Navnlig vil der kunne ske en betydelig tilvækst i butiksarealet i forbindelse med omdannelse af områderne i tilknytning til den nuværende rutebilstation.

De 4 store bydelscentre har trods udvidelser alle et relativt lokalt opland og har ingen regional betydning. De 2 centre med lavprisvarehuse, Tilst med Bilka og Viby med KvicklyXtra, vurderes aktuelt at have en oplandseffekt, der minder om de store bydelscentres. Efter at der er etableret lignende lavprisvarehuse og større udvalgsvarebutikker i og uden for nabobyerne, har begge centre et relativt lokalt opland. Oplandet er dog fortsat større end de 4 bynære bydelscentres. Dette gælder navnlig butikkoncentrationen i Tilst, hvor det samlede butiksareal er ca. 120.000 m². Centret i Viby rummer ca. 34.000 m².

Butikkoncentrationen i Skejby rummer ca. 55.000 m² butiksareal og er overvejende udvalgsvarebutikker, der efter den gældende planlov ikke vil kunne betegnes som butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Boligudstyrsbutikkerne i Skejby vurderes at have et opland, der omfatter det meste af Jylland.

De statslige mål for udpegningen af aflastningsområder i Århus
Det er et statsligt mål at sikre, at butikker først og fremmest placeres i bymidten, og at planlægningen medvirker til, at det er muligt at opretholde et varieret butikslev også i de mindre og mellemstore byer. Dette indebærer, at en udbygning i aflastningsområder i Århus ikke må få væsentlige konsekvenser for detailhandlen i midtbyen og for muligheden for at opretholde butiksforsyningen i de mindre byer i oplandet.

2 Kilde: Detailhandel i 16 byer udarbejdet af Sven Allan Jensen as marts 2006

Landsplandirektiv - for detailhandel i Århus Kommune

Det er desuden et statsligt mål, at detailhandelsplanlægningen skal fremme en bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede. Dette indebærer på den ene side behov for en relativ decentral struktur særligt på dagligvareområdet og på den anden side behov for en vis koncentration, så kunderne ikke altid er nødsaget til at køre fra butik til butik for at undersøge markedet.

Områder til udvalgswarebutikker over 2.000 m² i Århus

City er det primære butiksområde i kommunen – også når det gælder udbygning med udvalgswarebutikker over 2.000 m². Trods gode udbygningsmuligheder for detailhandlen i City er der behov for at udpege aflastningsområder, der kan give plads til nogle af de store butikker, som ikke kan placeres i bymidten.

Af de eksisterende butiksområder med større butikker vurderes områderne ved Tilst og Skejby mest velegnede til en fortsat udbygning, idet der her er arealmæssigt plads til fortsat udbygning og omdannelse, mens centret i Viby kun vurderes at have begrænset udvidelseskapalet.

Centrene i Tilst og Skejby rummer i forvejen - i modsætning til de øvrige eksterne butikskoncentrationer - butikker af mere eller mindre regional betydning, og det vurderes trafikalt hensigtsmæssigt at fastholde koncentrationerne, hvor de er, i stedet for at sigte mod en spredning.

Butikskoncentrationen i Tilst indeholder en lang række kædebutikker, som findes spredt over hele landet. Centrets regionale betydning har i takt med kædebutikernes stigende udbredelse været aftagende, men butikkerne i området tiltrækker fortsat en del besøgende fra nabokommunerne. Etablering af yderligere store udvalgswarebutikker i området vurderes at have begrænset regional betydning, forudsat at der er tale om butikstyper, der i forvejen findes rundt om i landet. Hvis der bliver tale om nye butikskoncepter, vil der i en periode kunne blive tale om en større tiltrækning.

I Skejby er der tale om et center, der i forvejen dagligt tiltrækker et stort publikum fra det meste af Jylland. Navnlig trafik- og parkeringsproblemerne omkring IKEA er der kommunal interesse i at forbedre. Da IKEA samtidig ønsker en større butik i området, er det naturligt at se på en helt ny disponering af både butik, parkering og trafikal tilgængelighed. Omdisponeringen vil være til gavn for både det lokale og regionale publikum. De regionale konsekvenser af en større IKEA-butik vurderes generelt at være begrænsede, den aktuelle regionale betydning taget i betragtning. Der vil dog muligvis blive flere langdistancekunder. Etablering af andre store butikker i området vurderes ikke at påvirke regionalt, da der er tale om en synergieffekt mellem de eksisterende butikker.

Landsplandirektiv

- for detailhandel i Århus Kommune

Regler

Regler i landsplandirektiv for detailhandel i Århus

(Landsplandirektiv om beliggenheden af aflastningsområder i Århus Kommune, hvori der kan etableres udvalgsvarebutikker, jf. § 5 q, stk. 2 i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.)

Kapitel 1 Udpegninger

Til Århus Kommune:

I medfør af § 3, stk. 1, jf. § 5 m, stk. 5, i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007, fastsættes:

§ 1. Butiksområderne ved Tilst og Skejby udpeges som aflastningsområder, hvor der kan planlægges for udvalgsvarebutikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal.

Kapitel 2 Ikrafttrædelse og retsvirkning

§ 2 Landsplandirektivet træder i kraft 1. november 2008

Stk 2. Direktivets regler erstatter retningslinje 1.7 stk. 1 i Århus Amts Regionplan 2005, hvad angår udpegninger af aflastningsområder.

Stk. 3. Den resterende retningslinje, som ikke omhandler udpegninger af aflastningsområder i Århus Amts regionplans retningslinje 1,7 stk 1,2 og 3, har samme retsvirkning som landsplandirektiv, men ophæves i takt med vedtagelsen af den nye kommuneplan samt med planlovens overgangsbestemmelser hvad for så vidt angår butiksstørrelser og afgrænsning af bymidter og bydelscentre der følger af § 4, stk 2 og 3 jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.

Miljøministeriet, november 2008

Miljøminister Troels Lund Poulsen/Vicedirektør Sven Koefoed- Hansen

Bemærkninger til regler

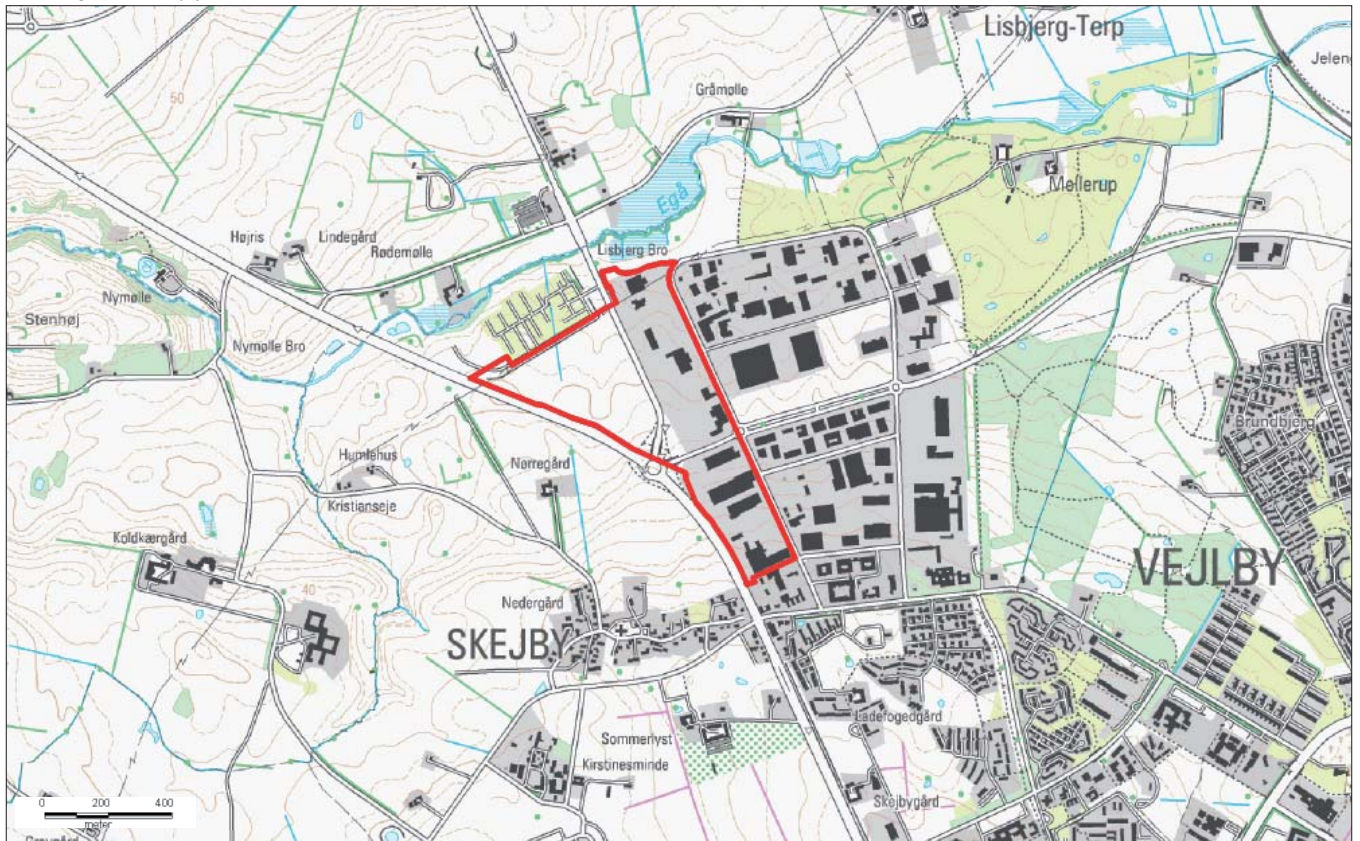
Der kan i Århus by planlægges for op til 3 udvalgswarebutikker hvert 4. år på mere end 2.000 m². Ud over i bymidten, der er den primære lokaliseringsmulighed, kan de store butikker placeres i de to aflastningsområder ved Tilst og Skejby. Med udpegningen får kommunen en fleksibilitet i planlægningen for store udvalgswarebutikker, der samtidig sikrer at planlægningen kan understøtte den eksisterende butiksstruktur.

Aflastningsområderne afgrænses med udgangspunkt i den gældende afgrænsning af de eksisterende butiksområder jf. kortbilag 1. Områderne kan alene udvides til brug for store butikker, der ikke kan placeres i bymidten jf. planlovens § 5 p, stk. 4.

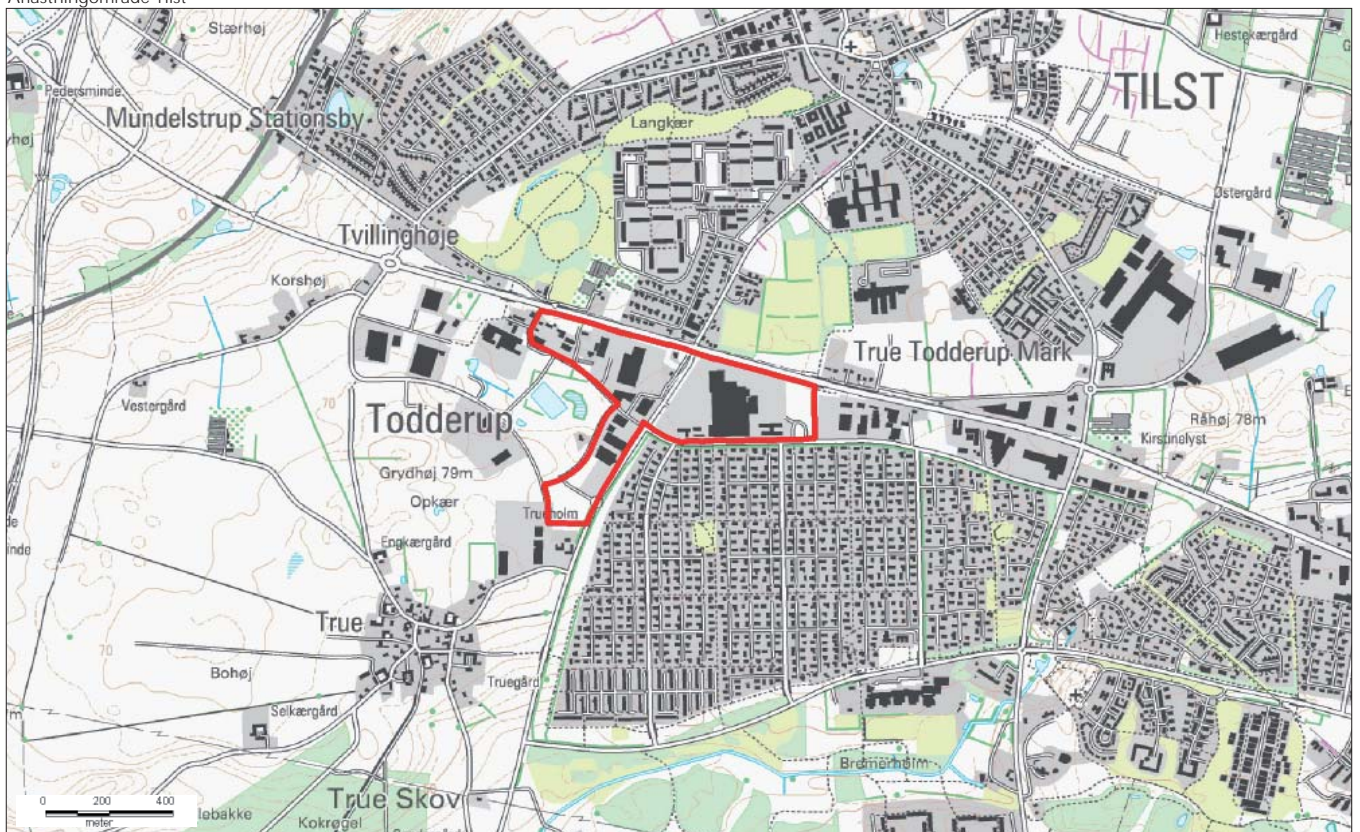
Landsplandirektiv - for detailhandel i Århus Kommune

Kortbilag 1

Aflastningsområde Skejby



Aflastningsområde Tilst



Landsplandirektiv - for detailhandel i Århus Kommune

Referencer:


- Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen, Miljøministeriet 2006
- Regionplan 2005 for Århus Amt
- Århus Kommuneplan 2001
- Tal fra Århus kommunes hjemmeside
- ICP: Konsekvenser ved etablering af store udvalgs varebutikker med bruttoetageareal over 2000 m² i store byer i Danmark, 2006
- Betænkningen fra: Udvalget for planlægning og detailhandel, juni 2006
- Landsplanredegørelsen, Miljøministeriet 2006
- Bekendtgørelse af lov om planlægning, nr. 813 af 21. juni 2007.
- Bekendtgørelse nr. 1093 af 11. september 2007 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre
- Detailhandel i 16 byer, miljøministeriet marts 2006

Landsplandirektivet udgør det overordnede grundlag for Århus kommunes planlægning for udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Landsplandirektiv om beliggenheden af aflastningsområder i Århus, hvori der kan placeres udvalgswarebutikker over 2.000 m², består af 3 dele:

- Redegørelsen
- Regler, ikrafttræden, retsvirkning mv.
- Kortbilag

Landsplandirektivet forefindes kun elektronisk og kan findes på By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside: www.blst.dk



Miljøministeriet
By- og Landskabsstyrelsen,
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Telefon 72 54 47 00
blst@blst.dk
www.blst.dk