

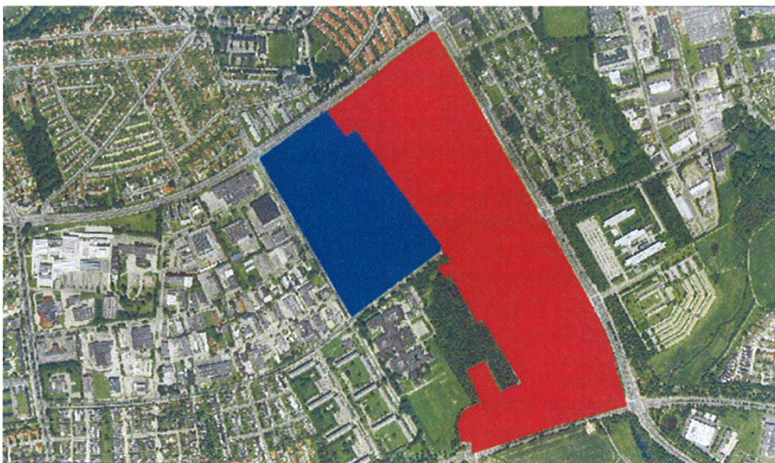
Folketinget, Christiansborg
Miljø- og Planlægningsudvalget
1240 København K

Odense, den 18. februar 2011

Foretræde den 24. februar 2011 kl. 10.15 vedr. lovforslag om ændring af lov om planlægning (L 128).

Status:

Foretrædet handler om et detailhandelsområde, der ligger vest for Rosengårdcentret og nordvest for IKEA, som begge er en af aflastningscenter Odense SØ. Se nedenstående kort:



Kortforklaring: **Rød:** Aflastningscenter SØ med bl.a. Rosengårdcentret, IKEA og Bilka.
Blå: Detailhandelsområde på 150.000 m² med en række udvalgsvarer- og pladskrævende butikker.

Der har aldrig været en lokalplan på området, men en del udvalgsvarerbutikker har været etableret siden midten af 90-erne (se fortegnelse i bilag A). Enkelte naturklagenævnsafgørelser har tilladt butikker at etablere sig efter 1. juli 2007 på grund af tilladelser givet før dette tidspunkt.

I området er der også butikker med pladskrævende varegrupper efter den ny definition i loven.

Centerbyg Odense A/S ejer en matrikel i området på 23.219 m², hvor der drives et XL-BYG byggecenter samt udlejningsforretning med udvalgsbutikker på i alt ca. 4.000 m² (Elgiganten, T Hansen og Petworld).

Området ligger udenfor aflastningscenter SØ, og kan ikke udlægges som bydelscenter eller lokalcenter eller som enkeltstående butikker, der tjener til lokalområdets forsyning. Iflg. planloven kan området heller ikke indgå i aflastningscenteret. Se note 2, der viser placeringen af centrene i Odense.

Området egner sig heller ikke til at få en lokalplan for særligt pladskrævende varer på grund af de mange udvalgsvarerbutikker. Desuden er mange af de opførte bygninger ikke egnede til pladskrævende varer.

Problemstilling:

Miljøstyrelsen har i forbindelse med ændringerne af planloven i juli 2007 gennem orienteringsmøder med kommunerne oplyst, at lovligt eksisterende udvalgsvarebutikker i sådan et område kan fortsættes som hidtil, men de må ikke udvide og de må ikke ændre status.

Investorerne har i tidens løb fulgt loven og har etableret udvalgsvarebutikker lovligt i god tro. Fra den ene dag til den anden er bestemmelserne (1. juli 2007) ændret og har dermed fastlåst udlejerne i en håbløs situation.

Flere lejemål står i dag tomme. Nogle investorer har opført eller renoveret / ombygget lokaler til udvalgsbutikker, som ikke kan lejes ud. Andre må sige nej til lejere om udvidelse af butikker, og risikerer nu opsigelser på lejemålene

Området er herefter totalt faldet uden for lovens rammer.

Der er tale om et veletableret og levende detailhandelsområde, som lever op til alle lovens krav om nødvendig tilgængelighed og infrastruktur, adgang til p-pladser samt en velfungerede offentlig transport.. Området påvirker ikke den udvikling, som loven tilsigter omkring en spændende og udviklende bymidte i Odense, da butikkerne er etableret og længe har fungeret på lige fod med aflastningscenter Odense SØ.

Løsningsforslag:

Der savnes helt klart i tilknytning til planloven overgangsbestemmelser, der udstikker regler til kommunerne, som indenfor en given periode kan dispensere for arealerne.

Dét, Odense kommune har brug for i denne situation er en vejledning, der hjælper med en overgangsordning i kommuneplanlægningen eller eventuelt giver en tilladelse til at udarbejde en lokalplan, der kan rumme et sådan område.

I "Vejledning om detailhandelsplanlægning" (By- og Landskabsstyrelsen maj 2010) side 27-29 savnes en klar beskrivelse af hvilke overgangsbestemmelser kommunerne kan anvende på et område som det beskrevne uden en lokalplan, se note 1.

I det ny lovforslag, L 128 åbnes der heller ikke mulighed for at Odense kommune kan lovliggøre dette område.

Det foreslås derfor, at der i det ny lovforslag gennem overgangsbestemmelser gives mulighed for at kommuner kan give dispensation til områder, der så at sige af historiske årsager har udviklet sig som om, der længe har været en lokalplan, og hvor områderne samtidig naturligt passer ind i planlægningen indenfor lovens rammer.

Med venlig hilsen
Centerbyg Odense A/S

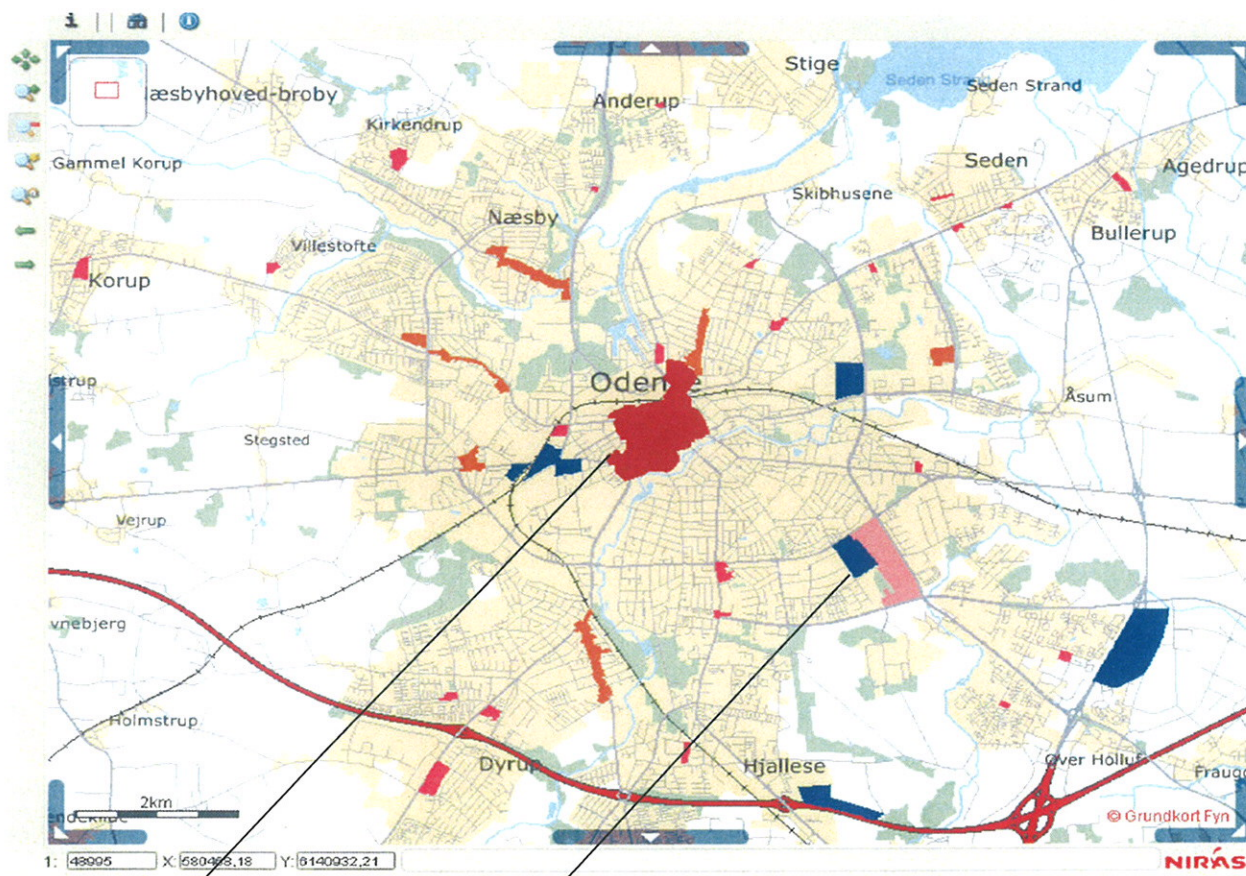


Helle Friis

Note 1.

Iflg. "Vejledning om detailhandelsplanlægning" (By- og Landskabsstyrelsen maj 2010) side 27-29 (overgangsordning) kan de eksisterende udvalgsvarebutikker, som ikke forhandler pladskrævende varegrupper lovligt forblive liggende, men ikke har mulighed for at udvide ej heller ændres til anden type udvalgsvareforretning, hvis der i lokalplanen er nævnt de varegrupper, som var gældende efter de tidligere regler fra perioderne mellem 1997-2002 og 2002-2007. Her gælder lokalplanens definition. Er der derimod tale om en lokalplan fra før 1997 for butikker med bred definition, kan lovligt etablerede butikker erstattes af en hvilken som helst anden butik.

Note 2. Odense kommune: Samlet oversigt over bykerne, aflastningscentre, bydelscentre, lokalcentre samt områder med pladskrævende varer.



Odense bykerne (rød)

Aflastningscenter SØ (rosa) med "problem"-område (blå)

Kortforklaring:

- Rød:** Bykerne
- Rosa:** Aflastningscenter
- Blå:** Særligt pladskrævende varer
- Orange:** Bydelscenter
- Pink:** Lokalcenter