

NOTAT

Codex Advokater P/S
Damhaven 5 B
7100 Vejle

13. oktober 2022

Journalnr.: 226538

Advokat:
Jens Flensborg
jfl@codexlaw.dk

Sekretær:
Michelle Amtorp Hansen/MCW
mah@codexlaw.dk
Direkte: +45 7643 5286

Afgrænsning af bymidten i Søndervig

1. Indledning og problemstilling

Ringkøbing-Skjern Kommune har anmodet os om at vurdere, hvorvidt det vil være i overensstemmelse med planlovens detailhandelsregler at foretage en udvidelse af bymidten i Søndervig med et område syd for Søndervig Landevej.

Ringkøbing-Skjern Kommune har mere konkret anmodet om vores vurdering af, hvorvidt det forhold, at området bymidten ønskes udvidet med er beliggende på den anden side af Søndervig Klitvej i forhold til den eksisterende bymidte medfører, at området ikke vil kunne inddrages i bymidten.

Vi har til brug for vores vurdering modtaget Ringkøbing-Skjern Kommunes udkast til kommuneplantillæg samt en tilhørende detailhandelsredegørelse.

2. Vurdering

2.1 Retsgrundlag

Ved lov nr. 668 af 8. juni 2017 (modernisering af planloven) blev der foretaget en række ændringer af planlovens bestemmelser om regulering af detailhandel, herunder planlovens § 5 m, stk. 2, om afgrænsning af bymidter og bydelscentre.

Ændringen af planlovens § 5 m, stk. 2 betyder, at der ikke længere stilles krav om brug af en statistisk metode ved afgrænsningen af bymidter og bydelscentre.

Planlovens § 5 m, stk. 2, bestemmer nu, at beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Hver by, bortset fra det indre storbyområde i hovedstadsområdet, kan kun have én bymidte.

Formålet med ændringen af reglerne om afgrænsning af bymidter og bydelscentre var at forenkle processen for arealmæssige udvidelser af bymidter og bydelscentre og give kommunerne metodefrihed ved afgrænsningen af bymidter og bydelscentre.

Det fremgår imidlertid af forarbejderne til bestemmelsen, at det ikke har været hensigten at ændre på de hensyn, der lå bag de tidligere regler om at sikre levende bymidter med et koncentreret og varieret udbud af bymidtefunktioner.¹

Det fremgår endvidere af forarbejderne til bestemmelsen i planlovens § 5 m, stk. 2, at der skal tages udgangspunkt i, at der i områderne er en stor mangfoldighed i de kunde- og publikumsorienterede funktioner, og at funktionerne er placeret tæt på hinanden, så der kan opnås en synergi mellem de forskellige aktiviteter.

Følgende funktioner vil ifølge forarbejderne kunne indgå i udpegningen af bymidten: Detailhandel, hoteller, restauranter, stationer/busterminaler, banker, forretningsservice, kulturtilbud, sundhedsvæsen og offentlig administration.

Det fremgår endvidere af lovbemærkningerne, at det afgørende er, at bymidten udvikles indefra og ud som en sammenhængende bymidte, og at de områder, som kan inddrages i bymidten, skal være områder, der støder op til den nuværende afgrænsning. En udvidelse af bymidten skal ifølge lovbemærkningerne være med til at styrke den eksisterende bymidte, og det skal derfor undgås at skabe todelte eller usammenhængende bymidter.

En udvidelse af en bymidte skal følges af en redegørelse, som begrundes, at et område inddrages i bymidten. Med ændringen af planloven blev der indført specifikke redegørelseskrav ved ændringer af bymidter.

¹ Se de specielle bemærkninger til § 5 m i forslag til lov nr. 668 af 8. juni 2017 om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger

Redegørelseskravet findes i planlovens § 11 e, stk. 6, der bestemmer, at:

”Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder bestemmelser om en ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentre, skal indeholde

- 1. en vurdering af og en begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksmål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscenteret,*
- 2. en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscenteret, og en begrundelse for, hvorfor det pågældende område eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelscenteret,*
- 3. oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og*
- 4. en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscenteret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.”*

2.2 Praksis

I sagen 18/06138 af 22. maj 2019 fandt et flertal af Planklagenævnets medlemmer, at Jammerbugt Kommunes udvidelse af bymidten i Pandrup var sket i overensstemmelse med planlovens regler.

Flertallet lagde herved vægt på, at arealet, som bymidten blev udvidet med, grænsede op til den tidligere afgrænsede bymidte, og at udvidelsen dermed skete indefra og ud.

Flertallet lagde desuden vægt på, at det følger af planlovens § 5 m, stk. 2, at beliggenheden og afgrænsningen af bymidter skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner som fx butikker, kulturtilbud, samt privat og offentlig service.

I den konkrete sag var der en række af disse funktioner i nærområdet omkring arealet til udvidelse af bymidten bl.a. i form af rådhus og bibliotek samt en udvalgswarebutik.

Flertallet lagde yderligere vægt på, at kommunen havde redegjort for udvidelsen af bymidten i kommuneplanen, jf. planlovens § 11 e, stk. 6. Det fremgik af redegørelsen, at formålet med inddragelsen af området i bymidten bl.a. var at skabe et ankerpunkt i den sydlige del af bymidten for at styrke handelslivet i denne del af bymidten, og at formålet herudover var at udnytte den gode beliggenhed ved indkørslen til Pandrup.

Et mindretal på tre af nævnets medlemmer fandt modsat flertallet, at udvidelsen af bymidten i Pandrup ville skabe en usammenhængende og todelt bymidte.

Mindretallet lagde herved vægt på, at arealet, som bymidten var udvidet med, var et areal, som på trods af, at arealet grænser op til den tidligere bymidteafgrænsning, lå afsides i forhold til den tidligere bymidte. Den øvrige del af bymidten var koncentreret om en specifik vej, mens arealet, som bymidten blev udvidet med, lå ud til en anden vej. Der var således ca. 50 m til nærmeste udvalgswarebutik, og den samlede bymidte ville fremover være ca. 550 m og ville gennemskære en meget stor del af byen.

Mindretallet fandt på den baggrund, at udvidelsen af bymidten i Pandrup var sket i strid med planlovens § 5 m, stk. 2.

2.3 Vurdering og konklusion

Bymidten ønskes udvidet, så den kommer til at strække sig fra den nuværende bymidteafgrænsning til og med området, hvor en ny dagligvarebutik ønskes etableret.

En udvidet bymidte vil som konsekvens heraf også komme til at inkludere fire boliger, der er placeret mellem den nuværende bymidteafgrænsning og området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret.

Det modtagne forslag til kommuneplantillæg samt den tilhørende detailhandelsredegørelse indeholder i overensstemmelse med planlovens § 11 e, stk. 6, en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten, og en begrundelse for, hvorfor det pågældende område ønskes inddraget i bymidten.

Vi lægger på baggrund af de oplysninger vi har modtaget til grund, at den nuværende bymidte er fuldt udnyttet med bebyggelse, vejarealer, parkeringspladser mv., og der er ikke tomme lokaler i væsentligt omfang.

Herudover har vi lagt til grund, at Søndervigs status af sommerhusområde gør, at der er et meget begrænset antal områder, der vil kunne inddrages i bymidten, og at der ikke findes andre egnede arealer til udvidelse omkring Søndervig bymidte, hvor der kan blive plads til en dagligvarebutik med et pladsbehov på godt 5.000 m².

Det er på denne baggrund vores umiddelbare vurdering, at den planlagte udvidelse af bymidten ikke strider mod planlovens § 5 m, stk. 2. Vi har herved lagt vægt på, at Ringkøbing-Skjern Kommune har redegjort for udvidelsen af bymidten i forslaget til kommuneplantillægget med tilhørende bilag.

Vi har endvidere bl.a. lagt vægt på, at arealet, som bymidten ønskes udvidet med, grænser op til den tidligere afgrænsede bymidte, og at udvidelsen dermed principielt sker indefra og ud.

Vi lægger således vægt på, at der findes en dagligvarebutik ca. 150 m (vores opmåling) fra den ønskede placering for en ny dagligvarebutik samt flere mindre udvalgsvarerbutikker i samme eller korte afstand (vores opmåling).

Vi har endvidere lagt vægt, at der efter det oplyste grundet den særlige planmæssige situation (sommerhusområde) ikke findes andre egnede arealer til udvidelsen af bymidten.

Det skal i sammenhængen bemærkes, at vi ikke er bekendte med praksis, der udelukker at en udvidelse af en bymidte kan inkludere boliger.

Boligerne i nærværende sag vil dog kunne udgøre et problem såfremt de medfører, at der i strid med planlovens § 5 m, stk. 2, skabes en todelte eller usammenhængende bymidte. Det er vores umiddelbare vurdering, at dette ikke er tilfældet. Vi har herved lagt vægt, at der er tale om et begrænset antal boliger, og at dette medfører, at afstanden fra den ønskede dagligvarebutik til øvrige udvalgsvarerbutikker m.v. trods boliger kun er ca. 140-150 meter (vores opmåling).

Vi må dog bemærke, at der er tale om en udpræget skønsmæssig vurdering, hvilket understreges af dissensen i afgørelsen omtalt under afsnit 2.2., hvor mindretallet i modsætning til flertallet fandt at udvidelsen af bymidten i sagen ville skabe en usammenhængende og todelte bymidte.

Vejle, 13. oktober 2022

Jens Flensborg

Mark Christian Walters