

## Bornholm:

### Forslag til kommuneplantillæg nr. 1 - Detailhandel

Vedttaget af kommunalbestyrelse den 27.3.2015, udsendt den 30.3.2015 samtidig med **Kommuneplan 2013**

På vegne af Bornholmske Borgerforeningers Samvirke - BBS skal der klages over forudsætningerne for en række af de udlæg til nye butikksformål, der af kommunalbestyrelsen i Bornholms Regionskommune har været grundlaget for at godkende en indstilling om at sende forslag til Kommuneplantillæg nr. 01 - Detailhandel i høring i perioden 30. marts til 26. maj 2015.

NOTE: I sensommeren 2014 udsendte Bornholms Regionskommune et oplæg med titlen "Skal kommuneplanens rammer for detailhandel på Bornholm ændres" og efterlyste idéer og forslag. BBS, der tegner øens 28 lokalsamfund, incl. Rønne fremsendte i den forbindelse et fyldigt høringssvar, som kort fortalt og i samråd med Destination Bornholm anbefalede, at man skulle være varsomme med at udlægge nye detailhandelsområder uden for de gældende kommuneplanrammer. Vi ønskede ikke, at en næsten enestående detailhandelsstruktur med dagligvareforretninger i byen ned til 250 indbyggere skulle ændres til en struktur lig den, vi ser i de fleste andre egne af Danmark. Vi mærker i lokalsamfundene, at turisterne sætter pris på tilbuddene i vore lokalsamfund og ser lokalsamfundene som vigtige medspillere i en turismestrategi, der ønsker at tegne et billede af en destination, der har træk af en regional identitet. Den kulturelle identitet er en af de vigtigste parametre i arbejdet med at tiltrække turisterne, og vi ønsker denne identitet skal gøre sig gældende ikke bare i vores udbud af regionale fødevarer, spisesteder og kunsthåndværk men også i vore bymiljøer og landskaber og alt sammen bundet sammen i målet om at udvikle os som en grøn bæredygtig ø eller Bright Green Island, som vi og kommunen markedsfører os under.

Men høringssvaret havde ingen effekt. I stedet blev vi vidne til et Forslag til Kommuneplantillæg 01 for detailhandelen, der præsenterer et massivt udlæg af nye detailhandelsområder ved indfaldsvejene i byernes periferi. Det afspejler et ønske om noget, der nærmer sig amerikanske tilstande og bygger på et ønsket fra discountbutikkerne om at sikre den bedst mulig tilgængelighed for bilister. Samtidig er den politiske udmelding i forslaget målsætning, at lad falde det, der ikke kan stå sig i konkurrencen. Og falde fra vil en række butikker i givet fald på en ø, hvor befolkningstallet er stigende og hvor nye butikker kun vil kunne få fodfæste ved at tage markedsandele fra bestående butikker i de hidtidige centerområder. Det vil fremme en udvikling, hvor nye detailhandelsforretninger i trafikale knudepunkter tager markedsandele fra bycentre og oplandsbyer og svækker disse i en turismesammenhæng. Da turismen sammen med landbruget er de to bærende erhverv, er vi betænkelige ved forslaget og er det så meget desto mere i lyset af, at turismen er det erhverv på øen, der har det største udviklingspotentiale, hvis vi ellers kan få lov til fastholde en spændende og attraktiv kulturel identitet.

Vi forventer ikke, at kommunalbestyrelsen vil reagere imødekommende på et høringssvar og har i stedet følt det nødvendigt at reagere via klageportalen over de fodfejl, man fra kommunalbestyrelsens side efter vores mening begår i et forsøg på at imødekomme nogle af discountkædernes ønsker om at sikre sig de i deres øjne mest attraktive placeringer i de større byers trafikale knudepunkter.

Klagen vedrører følgende dele af Forslag til kommuneplantillæg 01 - Detailhandel og vil blive indgivet via Klageportalen til Natur - og Miljøklagenævnet:

(i kursiv tekster hentet fra Kommuneplantillægget og andre aktuelle bilag)

## Side 9. Målsætning

- *Kommunalbestyrelsen ønsker en god og dækkende forsyning med detailhandel på hele øen med såvel dagligvarer som udvalgsvarer til gavn for såvel Bornholms borgere som turister.*
- *Desuden ønsker kommunalbestyrelsen at udlægge nye arealer til butikker, så der skabes mulighed for øget konkurrence og mulighed for at nye dagligvarekæder kan etablere sig på øen.*
- *Og endelig ønsker kommunalbestyrelsen at fremme en decentral udvikling af detailhandelen på Bornholm, idet det vurderes, at opretholdelse af dagligvarebutikker i mindre lokalsamfund først og fremmest forudsætter, at borgerne benytter de lokale butikker.*

## Bemærkninger til målsætningen:

I andet punkt i målsætningen forekommer det at være et usagligt hensyn, at man ved at udlægge

nye arealer til butikker, kan skabe mulighed for øget konkurrence og mulighed for at nye dagligvarekæder kan etablere sig på øen.

For der er i Kommuneplan 2013 udlagt arealer nok til at imødekomme detailhandelens arealbehov i et vigende marked. Kommuneplantillægget tolker vi således i væsentlig grad som et forsøg på at imødekomme aktuelle kæders pres på kommunalbestyrelsen om at blive sikret placeringer, der ikke er mulige i den gældende kommuneplan, frem for placeringer der er mulige. Og det burde efter den forvaltningsretlige teori og praksis ikke være tilladt i henhold til Planloven at varetage rene økonomiske interesser.

I tredje punkt i målsætningen udtrykker kommunalbestyrelsen et ønske om at fremme en decentral udvikling af detailhandelen, hvilket er i modstrid med de forventninger, vi har til konsekvenserne af kommuneplantillægget.

## **Side 14. Lokalcenter ved Almindings Runddel i Rønne Øst**

*Der udlægges arealer med til et nyt lokalcenter ved Almindings Runddel, som - udover de eksisterende dagligvarebutikker på de to tankstationer - også giver mulighed for etablering af to nye dagligvarebutikker på hver 1.000 m<sup>2</sup>. Den samlede ramme for butiksformål i lokalcentret ved Almindings Runddel fastsættes til 2.500 m<sup>2</sup>.*

### **Bemærkninger til udlægget af nyt lokalcenter**

Der er tale om etableringen af et nyt lokalcenter i Rønne i et område, der hidtil alene har været forbeholdt butikker, der forhandler mere pladskrævende varegrupper. Lokalcenteret ligger i betænkelig nærhed til bymidten og vil udvikle sig til en konkurrent til bymidten i strid med planlovens intentioner.

Forarbejdet til det nye lokalcenter bygger på en rapport udarbejdet af COWI i marts 2014 og et supplerende notat udgivet af COWI den 8. oktober 2014.

I den første rapport, side 50 lægges der på grundlag af et estimeret opland med ca. 2.100 indbyggere op til, at der vil være plads til én dagligvarebutik. Det bygger dog på den forudsætning, at detailhandelsomsætningen i to tankstationer i området ikke medregnes. De to tankstationer ligger som hhv. nabo og som genbo til den grund, hvorpå der ønskes etableret en dagligvarebutik. At de to tankstationers detailhandelsomsætning ikke skal medregnes, vurderer vi ikke er en lovlig forudsætning iht. Planloven. For iht. § 5 o kan det kun tillades tankstationer at udlægge areal til butiksformål uden for de områder, der er omfattet af § 5 m og § 5 n. Men nu har tankstationerne begge butikker og de ligger som en integreret del af det foreslåede lokalcenterområde, hvorfor vi finder, at tankstationernes butiksarealer bør tælles med i beregningen af det foreslåede lokalcenters butiksareal.

Der sker nu det, at kommunalbestyrelsen får yderligere en henvendelse om etablering af en dagligvarebutik i området. Det giver anledning til det supplerende notat fra COWI, der nu mener sig i stand til at afgrænse et opland til lokalcenteret på ca. 3.050 indbyggere. Men ser man på grænsedragningen op til bymidten og til de tre bestående lokalcentre ved Rønne Nord, Vibegård i øst og Rønne Syd forekommer den grænsedragning, der er forudsætningen for, at man kan få et opland på 3.050 indbyggere, at være helt urimelig. Men det giver COWI et grundlag for på side 4 i notatet at præsentere en mulig afgrænsning af et nyt lokalcenter ved Almindings Runddel, der udover de to tankstationer og deres butiksareal nu sikrer plads til etableringen af to dagligvarebutikker på op til 1.000 m<sup>2</sup> hver. Det skal bemærkes, at de to tankstationers samlede detailhandelsomsætning svarer til en mindre dagligvarebutiks iht. COWI's notat.

Etableringen af et sådant nyt lokalcenter med en ramme til butiksformål på 2.500 m<sup>2</sup> er udtryk for et knæfald for kæder, der ikke vil tage til takke med de hidtidige rammer for detailhandelen i byen men fokuserer på placeringer i indfaldsvejenes knudepunkter og dermed vil udfordre specielt bymidtens detailhandel, hvorfor vi håber, man fra Natur- og Miljøklagenævnets side vil kunne skride ind.

## Side 17. Ny afgrænsning af Aakirkeby bymidte

*Den hidtidige afgrænsning af Aakirkeby bymidte udvides mod vest. Den samlede ramme for nye butiksarealer fastsættes til 1.500 m<sup>2</sup> med henblik på mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik på op til 1500 m<sup>2</sup>. Et ubebygget areal beliggende mellem Kannikkegård og Netto i Aakirkebys vestlige udkant får med vedtagelsen af dette kommuneplantillæg status som bymidte.*

### Bemærkninger til den nye afgrænsning af Aakirkeby bymidte

Der er i Aakirkeby iht. forslag til kommuneplantillæg nr. 01, side 12 i alt 2.000 m<sup>2</sup> tomme butiksarealer i det bestående bycenter. Det er dermed spørgsmålet, om det ikke af Natur- og Miljøklagenævnet vil blive betragtet som en retlig mangel, at man udlægger en større ramme til detailhandel, end en behovsanalyse tilsiger. Samtidig vil den foreslåede nye afgrænsning af Aakirkeby bymidte flytte en væsentlig del af detailhandelen ud til indfaldsvejene, hvilket vil udfordre butikkerne i den hidtidige bymidte med fare for en uønsket forslumning af den gamle bymidte.

Den foreslåede afgrænsning af bymidten i Aakirkeby er sket efter den "statistiske metode" og der er redegjort for processen i et notat af januar 2013 fra Institut for CenterPlanlægning, hvor man efter vores mening har været lige lovlig kreative. Bymidten er nu i Regionplantillægget udvidet mod vest, så den dels omfatter SuperBrugsen og Netto og dels indenfor en tilladt supplerende 100 m grænse giver plads til yderligere en discountbutik på op til 1.500 m<sup>2</sup> på hjørnet af Rønnevej og Almindingsvej i byens vestlige udkant.

Den statistiske metode tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud og privat og offentlige service.

I et forsøg på at binde den i Kommuneplan 2009 gældende bymidteafgrænsning sammen med SuperBrugsen og Netto uden for den hidtidige bymidte har man gjort brug af CVR numre knyttet til følgende ejendomme:

- Vesterbro 3, der ejes af H. P. Jensen, der har køreskole i Rønne (Ved Lunden og på Almegårds Kaserne)
- Vesterbro 10, der ejes af Ole Andersen, hvis kone frem til 2012 har drevet kiosken på Rytterknægten og i dag driver kiosk i Allinge
- Vesterbro 18, der ejes af Martin H. A. Kofod, der driver en handymand forretning fra adressen med alt til faget hørende i bilen.

Bortset fra måske den sidstnævnte adresse repræsenterer disse adresser ikke produktionsenheder i Bekendtgørelse nr. 1093's forstand, men er alene ejeradresser. Fotodokumentation af de berørte ejendomme er vedheftet.

Ved brug af en statistiske afgrænsninger er det normalt kutyme at foretage en kvalitativ berigelse af resultatet. Herved fjerner man åbenlyse fejl, hvilket ikke er sket i dette tilfælde. Man kan tværtimod tillade sig at mene, at der er sket det modsatte, idet vi vil påstå, at man fra ICP's side har tilført den statistiske afgrænsning bevidste fejl for at imødekomme kommunalbestyrelsens og kædens ønske om at kunne anvise en etableringsmulighed for en discountbutik i udkanten af Aakirkeby i et attraktivt knudepunkt.

Ved brug af den statistiske afgrænsning af bymidten når ICP frem til og med SuperBrugsen, hvor man med udgangspunkt i produktionsenhedens faktiske areal ikke kan få kontakt til Netto, når man lægger cirkler med en radius på 25 meter ud fra de to detailhandelsbutikker. Man gør da brug af et skur, SuperBrugsen har i skellet til Netto og takket være en cirkel med radius 25 m omkring denne geografiske koordinat, er SuperBrugsen og Netto nu bundet sammen inden for en bymidteafgrænsning efter den statistiske metode. Igen benytter man en geografisk koordinat, der ikke kan anses for at være en produktionsenhed i bekendtgørelsens forstand. Den reviderede bymidteafgrænsning, der nu omfatter både SuperBrugsen og Netto bliver præsenteret i Kommuneplan 2013 under Lokalområde / Aakirkeby / Rammer i Aakirkeby / Aakirkeby centerområde - Kommuneplanramme 210.C01. Kommuneplan 2013 er lige blevet offentliggjort sammen med Kommuneplantillæg 01 - Detailhandel og det er derfor nyt for os, at der er sket en udvidelse af Aakirkeby centerområde uden offentlig høring på grundlag af ICP's notat fra januar 2013.

Ud fra denne reviderede bymidteafgrænsning adderes der nu en 100 meter randzone til den statistiske afgrænsning af centerområdet. Derved får man mulighed for, at en eng (med en fredet sø) ud for krydset Rønnevej - Almindingsvej kan inddrages til centerformål og kan sikre, at en placering, der er efterspurgt af en discountkæde, kan imødekommes.

Vi finder ikke denne planlægningsproces har været i overensstemmelse med Planloven og håber Natur- og Miljøankenævnet vil kunne skride ind.

## **Side 18. Lokalcenter ved Søbækken i udkanten af Nexø**

*Der udlægges arealer til et nyt lokalcenter ved Søbækken i den sydlige udkant af Nexø. Udover den allerede eksisterende dagligvarebutik på 1000 m<sup>2</sup> vil der være mulighed for at etablere en ny dagligvarebutik på yderligere 1.000 m<sup>2</sup>. Den samlede ramme for butikformål i lokalcentret fastsættes derfor til 2.000 m<sup>2</sup>. Der er i det umiddelbare lokalområde ca. 500 beboere, hvortil skal lægges kundegrundlaget fra de store sommerhusområder syd for Nexø.*

### **Bemærkninger til det nye lokalcenter ved Søbækken**

Vi tror ikke det kan dokumenteres, at det beskrevne opland til et lokalcenter her i udkanten af Nexø har et befolkningstal på ca. 500 indbyggere, hvis det skal ske i respekt for bymidtens naturlige opland. 500 indbyggere i et lokalområde er i underkanten af, hvad der normalt er et tilstrækkeligt kundeunderlag til en dagligvareforretning på ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Og selv om man skulle kunne sandsynliggøre et befolkningstal på ca. 500 indbyggere i nærområdet, er der ikke grundlag for at etablere et lokalcenter ved Søbækken med yderligere en detailhandelsforretning, når der i forvejen ligger en Netto forretning på 1.000 m<sup>2</sup> i området.

Der henvises til Miljøministeriets "Vejledning om planlægning for detailhandel", hvor der i lovens § 5 n på side 10 står følgende om detailhandel uden for bymidten: "Det er en forudsætning for anvendelse af § 5 n, at der er tale om begrænsede arealudlæg, der ikke må blive så store, at butikkerne reelt vil få mere end lokal effekt. Det er i alle kategorier en forudsætning, at butiksarealerne tilpasses efterspørgslen i det umiddelbare opland, hvilket kommunen skal redegøre for."

Det sidste er der ikke redegjort for på korrekt vis i kommuneplantillægget. At der udvises interesse fra kommunens side for et nyt lokalcenter ved Søbækken (med baggrund i et ønske fra en detailhandelskæde om at etablere endnu en discountforretning i området) skal ses i lyset af de

betydelige sommerhusområder, der ligger syd for Nexø i områderne omkring Snogebæk og Dueodde, og som om sommeren betinger en betydelig omsætning i Nexø. Men den omsætning kan ikke begrunde etableringen af et lokalcenter i Nexøs sydlige udkant. Den omsætning bør henvises til Nexø bymidte, så man her kan understøtte de eksisterende udbud af daglig- og udvalgsvarer og som kan forebygge den forslumning, vi ellers kunne frygte vil kunne ske i bymidten, ved at der etableres et nyt lokalcenter i byens sydlige udkant med plads til to dagligvarebutikker.

På anden vis er det foreslåede lokalcenter også behæftet med problemer. Den eksisterende Netto butik på hjørnet af Andersen Nexø Vej/Søbækken og Sdr. Landevej er etableret på grundlag af Lokalplan 50 fra december 2002 for Nexø Havn (Nexø kommune). Det står hen i det uvisse, hvordan det er lykkedes Netto at sikre en byggetilladelse i område IIIA i et havneområde i denne lokalplan.

I Kommuneplan 2005 side 63 og 69 er nu angivet er detailhandels-aflastningsområde ved Søbækken med en ramme på op til 1.000 m<sup>2</sup> butiksareal. Her åbner Kommuneplanen op for en lovliggørelse af Netto butikken ved Søbækken.

I Kommuneplan 2013 (elektronisk og uden sidenumre) under Lokalområder / Nexø / Rammer i Nexø / 205.C.04 Detailhandelsområde ved Søbækken vil man se, detailhandelsområde 205.C.04 nu er blevet større end det var i Kommuneplan 2009, plan nr. 202.C.04, Søbækken. Der er her tale om en mindre udvidelse/ændring af kommuneplanen på nordsiden af vejen Søbækken, en ændring der ikke har været i høring, og som nu optræder til overraskelse for den opmærksomme læser. Men bevæggrunden er nærliggende. For skal der være plads til en ny discountbutik ved Søbækken, er arealet på nordsiden af Søbækken i Kommuneplan 2009 næppe stort nok til at rumme en yderligere discountbutik. Må man gennemføre sådanne (mindre) tekniske ændringer uden samtidig at sende ændringen i høring?

Igen i Nexø vil vi håbe på, at Natur- og Miljøankenævnet vil kunne skride ind.

## Kommuneplan 2013

Den ordinære Kommuneplan 2013 blev også offentliggjort den 27. marts 2015.

Link her: <http://www.brk.dk/Nyheder/Sider/Vedtagelse-af-digital-kommuneplan-2013.aspx>

## Bemærkninger til Kommuneplan 2013

Kommuneplan 2013 har ikke været sendt i offentlig høring, da der (tilsyneladende) ikke er foretaget ændringer, som kræver høring. Der er officielt blot tale om en genvedtagelse af Kommuneplan 2009. Men som berørt i omtalen af den nye afgrænsning af Aakirkeby bymidte og i omtalen af det nye lokalcenter ved Søbækken **er der sket ændringer af Kommuneplan 2013** sammenholdt med Kommuneplan 2009. Det er tydeligt, at det er sket med tanke på at åbne op for nye områder til detailhandelsforretninger i områder, der ellers ikke ville kunne være i spil til formålet. Må vi en sidste gang håbe på, at Natur- og Miljøankenævnet vil kunne skride ind.

Med venlig hilsen

Jørgen Hammer

Fmd.

Bornholmske Borgerforeningers Samvirke