

Erhvervsstyrelsen
erhvervsregulering@erst.dk,
hoeringplan@erst.dk



17. oktober 2016
Ref: LAB

Direktør
Lars Brondt
Telefon +45 33 12 03 30
lab@ejendomsforeningen.dk

Høring over udkast til lovforslag om modernisering af planloven

Erhvervs- og vækstministeriet sendte den 19. september 2016 lovforslag om modernisering af planloven i høring. Ejendomsforeningen Danmark takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Ejendomsforeningen Danmark skal overordnet bemærke, at planloven er af stor betydning for en stor del af foreningens medlemmer, nemlig de mange professionelle ejendommejere og –investorer, som er med til at udvikle by- og landområder i form af nybyggeri af bolig- og erhvervsjendomme, og som foretager store investeringer i udvikling og forbedring af eksisterende ejendomme og bygninger.

Ejendommejere og –investorerne medvirker herigennem til store investeringer rundt i hele Danmark, hvilket bidrager til vækst og udvikling nationalt, regionalt og lokalt. Samtidig er aktørerne med til at sikre etableringen, vedligeholdelsen og forbedringen af tusinder af danskeres hjem, ligesom der etableres og udvikles forretnings-, kontor- og produktionslokaler mv. rundt i landet, hvilket er med til at skabe arbejdspladser og sikre moderne handelsrammer for forretningsdrivende og forbrugere. Planloven har stor betydning for de samlede rammevilkår for disse projekter og investeringer og for, om de kan realiseres.

Ejendomsforeningen Danmark er grundlæggende af den opfattelse, at det er vigtigt, at der er en planlov, der fastlægger de overordnede rammer for byggeri, udviklingen af bolig- og erhvervsjendomme samt udvikling af byerne og landdistrikterne i Danmark. Vi mener dog også, at det er vigtigt, at loven alene er en rammelovgivning, der fastlægger de overordnede vilkår for planlægningen, og at der bør være mest muligt rum til, at de konkrete planer for erhvervs- og boligbyggeri og udviklingen af ejendommene besluttet lokalt i et samarbejde mellem lokale myndigheder og de professionelle aktører. Dette skaber den bedste og mest effektive dynamik i udviklingen af byerne og landdistrikterne og sikrer en lokal forankring, hvor

både myndigheder, borgere og erhvervsliv får mest muligt ud af de økonomiske investeringer. Ejendomsforeningen Danmark kan derfor støtte, at man med lovforslaget til en modernisering af planloven på flere punkter gennemfører en liberalisering af loven, og vi skal opfordre til, at lovgiver holder fast i denne grundtanke ved fremtidige analyser af og eventuelle ændringer i planloven.

Som et led i den foreslåede liberalisering af planloven havde Ejendomsforeningen Danmark gerne set, at man også havde ophævet lov nr. 221 af 3. marts 2015, der gav kommunerne mulighed for at planlægge for almene boliger og stille krav om, at op til 25 procent af boligmassen skal være almene boliger i områder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål. Efter Ejendomsforeningen Danmarks mening er reglen ikke den rigtige vej til at skabe en blandet og dynamisk beboersammensætning i byerne, hvilket vi i øvrigt støtter op omkring. Reglen vil efter vores opfattelse lægge en kraftig dæmper på lysten til at igangsætte nyt privat boligbyggeri, hvilket i sidste ende kommer til at betyde færre boliger til alle dem, der ønsker at bosætte sig i byerne. Vi mener, at man i stedet fra politisk hold burde fokusere på at skabe bedre vilkår for, at der kan indgås frivillige aftaler omkring frasalg af ejendomme til almene boligselskaber. Dette ville også være i overensstemmelse med det overordnede formål med lovforslaget om at liberalisere lovens regler for herved at skabe mere fleksible regler og bedre muligheder for både udvikling og vækst.

Ejendomsforeningen Danmark har i øvrigt følgende bemærkninger til lovforslaget.

Vedrørende forslaget om bedre udviklingsmuligheder for detailhandel

Ejendomsforeningen Danmark repræsenterer via sin medlemskreds de fleste ejendomsinvestorer, der hvert år investerer i etableringen og udviklingen af ejendomme og erhvervslokaler til detailhandlen. Det omfatter såvel almindelige butikslokaler, større udvalgswarebutikker, dagligvarebutikker og shopping centre.

Ejendomsforeningen Danmark støtter, at man med forslaget på flere punkter gør op med butiksstørrelseskrav og har liberaliseret mulighederne for at etablere og udvikle detailhandlen i både bymidter, bydelscentre og aflastningsområderne. De seneste års store ændringer i detailhandelsbranchen gør det mere end nogensinde før nødvendigt at skabe mere fleksible regler i forhold til byggeri af detailbutikker, så kommuner og investorer i højere grad får mulighed for at udvikle en detailhandel, der passer til behovet i de enkelte byer og kundernes ønsker til et levende og tilgængeligt butiksmiljø, der er indrettet efter den moderne families travle hverdag.

Lovforslaget indeholder derfor tiltrængte skridt i den rigtige retning, og det er samtidig et opgør med en forældet tankegang om, at Folketinget bedst ved, hvad kunderne ønsker i de lokale bysamfund. Man må holde fast i, at kommunalpolitikere, kunderne og de professionelle detailhandelsaktører i de enkelte kommuner har langt bedre forudsætninger for at vurdere dette lokalt.

Vi havde dog gerne set en yderligere liberalisering end den, der lægges op til med forslaget, herunder at der blev gjort helt op med butiksstørrelsesrestriktioner på landsplan, og vi skal opfordre til, at der rettes politisk fokus på at fortsætte en udvikling af loven i samme liberaliseringsspor.

Formål og grundlæggende hensyn i lovforslaget

Af lovforslagets bemærkninger, s. 36, fremgår, at *"Med fokus på vækst i hele Danmark skal mulighederne være mere lige landet over, så der også er gode muligheder for at udvikle detailhandlen ikke kun i de største byer, men i hele landet."* og videre *"Kommunerne skal dermed i deres planlægning tilse, at alle befolkningsgrupper har adgang til detailhandel, således at ingen ekskluderes."*

Ejendomsforeningen Danmark mener, at man i varetagelsen af disse hensyn bør holde fast i, at der bør differentieres mellem dagligvarer og udvalgsvarer.

Tilgængeligheden af dagligvarer er et selvstændigt fokus i planretten, og der gælder på det punkt særlige behov for nærhed for forbrugerne. Et behov som pt. især sikres ved den vidtfor-grenede udbredelse af discount supermarkeder, der er sket de senere år. De samme forhold gør sig ikke gældende for udvalgsvarer, og det bør planloven afspejle.

Erfaringen fra vores medlemsvirksomheder er, at udvalgswarebutikkerne koncentrerer sig om hinanden, enten i gågader eller overdækkede shopping centre, hvor der er en sammenhængende infrastruktur med parkering og tilgængelig offentlig transport. Der er således gode samfundsmæssige perspektiver i at sikre koncentrerede indkøbsmuligheder. Større enheder kan bedre sikre bæredygtig affaldshåndtering, det reducerer CO2 udledning fra såvel leverandører og kunder med koncentrerede "enkelt stop" shopping. Endelig er hverdagen hektisk for den almindelige danske familie. Bekvemmeligheden for forbrugerne vil også medvirke til at give især børnefamilier mere tid sammen.

Redegørelseskrav og nabohøringer

Det er også i relation hertil vigtigt, at der ikke i lovforslaget indføres bestemmelser, der lægger nye latente begrænsninger ind i kommunernes og ejendomsinvestorerens mulighed for at udvikle detailhandlen. Ejendomsforeningen Danmark er imidlertid bekymret for, om det nye

redegørelseskrav i § 11 e, stk. 4 og 5 medfører en sådan begrænsning. Det fremgår bl.a. af lovbemærkningerne afsnit 2.5.2. (s. 38) og nævnes også i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 42-45 (s. 90), at:

"I forbindelse med planlægningen for et aflastningsområde skal kommunerne redegøre for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, og påvirkningen af butiksforsyningen. Denne redegørelse skal belyse:

- hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne,*
- hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne, samt*
- hvordan det planlagte aflastningsområde, bl.a. set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.*

Kommunerne kan ikke omgå hensigten med størrelsesbegrænsningen for enkeltstående og lokalcentres dagligvarebutikker ved at lave et aflastningsområde til én dagligvarebutik.

Redegørelsen vil, som del af plangrundlaget, skulle i offentlig høring, og dermed bidrage til at understøtte den lokale demokratiske proces. Der skal foretages en særskilt høring af nabokommunerne.

Erhvervsstyrelsen vil kunne tage sager op, hvis kommunen i planlægningen for aflastningsområdet ikke har redegjort for ovenstående forhold. "

Umiddelbart ligner det efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse en skærpelse af dokumentationskrav ved en detailhandelsudbygning i aflastningsområder. Enhver detailhandelsanalyse vil basere sig på en række forudsætninger omkring prisudviklinger, befolkningstilvækst og købekraftsudvikling.

Bestemmelserne virker udadtil tilforladelige og objektive, men de har i realiteten en effekt, der skærmer et eksisterende detailhandelsmiljø fra udvidelse og øget konkurrence. Redegørelseskravene er derfor betænkelige, hvis forslaget virkelig skal fremme vækst, udvikling og øget konkurrence.

Tilføjelsen omkring særskilt høring af nabokommuner og Erhvervsstyrelsens mulighed for at gribe ind virker dog fornuftig nok, så længe det sker til varetagelse af planmæssige hensyn og ikke til beskyttelse af eksisterende økonomiske interesser.

Hypermarkeder og hypermarkedslignende indkøbscentre

I lovbemærkningerne under afsnit 2.5.2 (s. 37) og til § 1 nr. 25 (s. 82) anføres, at *"Det er fortsat ikke hensigten at muliggøre nye hypermarkeder eller hypermarkedslignende indkøbscentre, som er butikskoncepter, hvor en større udvalgswarebutik designmæssigt fremtræder som en identificerbar enhed sammen med en dagligvarebutik. "*

Ejendomsforeningen Danmark skal hertil bemærke, at det i dag er sådan, at eksisterende anvendelse fortsat kan opretholdes og indarbejdes i ny lokalplan. Dette grundvilkår bør fastholdes. Bekymringen er således den, at man med ovennævnte lovbemærkning dels udvider definitionen af hypermarkeder og hypermarkedslignende indkøbscentre, og derved for det første "lukker" for muligheden for etablere nye butikker og butikskoncepter. For det andet er bekymringen, at lovbemærkningen også afskærer investorerne mulighed for at udvikle allerede etablerede hypermarkeder, hvilket ofte sker og altid til gavn for de forretningsdrivende og forbrugerne. Disse uheldige konsekvenser har man set i flere år som følge af den begrænsede definition af "pladskrævende varer". Vi skal derfor opfordre til, at det sidste led i lovbemærkningen - *" , som er butikskoncepter, hvor en større udvalgswarebutik designmæssigt fremtræder som en identificerbar enhed sammen med en dagligvarebutik. "* - slettes.

Det bør i stedet præciseres i lovbemærkningerne, at store butikker, hypermarkeder, stormagasiner og tilsvarende kan ombygges og moderniseres inden for det eksisterende butiksareal. Dette gælder formentlig i dag, men man bør i lovbemærkningerne tydeliggøre, at man ønsker at sikre, at de fremtidige behov til et varieret butiksudbud, god tilgængelighed og effektiv butiksstruktur kan mødes af udlejer/butikkerne.

Det er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse desuden vanskeligt at sætte lighedstegn mellem hypermarkeder og dagligvarebutikker, når man anskuer det ud fra forbrugernes indkøbsvaner. Dagligvarebutikker bør i lovbemærkningerne klart være defineret som butikker, der har en overvægt af dagligvarer.

Opgørelse af butiksstørrelse

I dag er det sådan, at butikker opgøres inkl. fx lagerlokaler. Det gælder uanset om lagerlokalet ligger umiddelbart i tilknytning til lokalet, eller om det ligger i afstand fra butikslokalet.

Det betyder, at butikkerne i nogle tilfælde må operere med små lagerfaciliteter, der nødvendiggør kørsel med varer til butikken og dens lager meget oftere, hvilket er urentabelt for butikken og medfører øgede transport- og logistikomkostninger, der belaster miljø og giver større trafikbelastning til lokalområdet for butikken.

Lagerarealer bør ikke medregnes ved opgørelse af butiksarealet.

Arealer til aflastningsområder og Pladskrævende varer

I lovforslaget § 1, nr. 21 skabes hjemmel til, at der kan udlægges nye arealer til aflastningsområder. 21. § 5 n, stk. 1, nr. 1- 3, affattes således:

"Stk. 1. Ud over bymidter og bydelscentre kan der

- 1) udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten,*
- 2) udlægges arealer til butikksformål i et lokalcenter eller placeres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning,*
- 3) udlægges arealer til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold. Sådanne varer er f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver, og"*

Vedrørende denne bestemmelse anføres det i lovbemærkningerne til bestemmelsen (lovforslagets s. 80):

*"I forbindelse med planlægningen for et aflastningsområde **og ved udvidelse af et eksisterende aflastningsområde [min fremhævelse]** skal kommunerne redegøre for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til og påvirkningen af butiksforsyningen, jf. nedenfor. "*

Ejendomsforeningen Danmark finder det positivt, at der skabes hjemmel til, at der kan udlægges arealer til nye aflastningsområder. Vi mener dog, at det også er væsentligt, at der kan ske udvidelse af eksisterende aflastningsområder. Dette indikeres også med ovennævnte lovbemærkning til lovforslagets § 1, nr. 21. Det bør dog fremgå mere klart og præcist af lovforslaget, at en udvidelse af eksisterende aflastningsområder er mulig. Vi skal derfor opfordre til, at dette anføres klart og udtrykkeligt i selve lovbestemmelserne, eller i det mindste fremgår med mere tydelighed af lovbemærkningerne.

For så vidt angår de pladskrævende varer, indeholder lovforslaget også en ændring, der efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er positiv. Det fremgår således af lovforslagets almindelige bemærkninger s. 37, at definitionen af hvilke varer, der er særligt pladskrævende ikke længere skal være udtømmende i lovens § 5 n, stk. 1, nr. 4 (det må rettelig være § 5 n, stk. 1, nr. 3, der henvises til) således, at der gives kommunerne mere fleksibilitet i planlægningen heraf. Det samme fremgår af lovbemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 21 (s. 81)

Det er erfaringen blandt Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer, at den hidtil udtømmende liste i § 5 n, stk. 1, nr. 3 har været en barriere for udnyttelse af gode og tidssvarende butikslokaler i områder, hvor der tilmed har været et ønske og behov hos forbrugere for, at der etableres bestemte former for detailhandel uden for bymidter og bydelscentre. Det er derfor positivt, at der med forslaget nu skabes en mulighed for, at de professionelle detailhandelsaktører, ejerne af butikslokalerne og myndighederne får yderligere fleksibilitet til i fællesskab at skabe en mere effektiv og konkurrencedygtig detailhandel ud fra lokale hensyn og overvejelser og i sidste ende for at møde forbrugernes ønsker og behov. Ejendomsforeningen Danmark støtter derfor grundlæggende forslaget til ændringerne, herunder ophævelsen af planlovens § 11 e, stk. 6, der hidtil har været en begrænsning for etablering af møbelbutikker uden for bymidter og bydelscentre.

Ejendomsforeningen Danmark mener dog, at man i selve lovbemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 21 (s. 81) foretager en unødigt og uhensigtsmæssig begrænsning i den fleksibilitet, man ifølge det overordnede formål ønsker at skabe med ændringen af ordlyden i § 5 n, stk. 1, nr. 3. Det fremgår således, at *"varer som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb m.v., hårde hvidevarer, boligtilbehør, tæpper og isenkram er ikke omfattet af bestemmelsen."* Det synes uden saglig begrundelse, hvorfor fx tæpper og hårde hvidevarer ikke kan anses for pladskrævende varer, når planter og havebrugsvarer fortsat er nævnt som eksempler på at være det. Ejendomsforeningen Danmark skal således opfordre til, at en sådan udtrykkelig begrænsning af visse varegrupper/-typer fjernes fra lovbemærkningerne.

Vedrørende forslaget om mere fleksibel administration samt differentierede og kortere høringsfrister

Udvidet dispensationsmulighed fra lokalplaner til midlertidig anvendelse

Ejendomsforeningen Danmark støtter, at der også gives kommunerne øget fleksibilitet og redskaber til at planlægge for midlertidig anvendelse af ejendomme, som det fremgår af de almindelige lovbemærkninger s. 43 og lovbemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 51. Som det bemærkes i lovbemærkningerne, kan der være saglige hensyn bag en sådan dispensation. Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse bør det i lovforslaget præciseres, at de nævnte eksempler på, hvilke anlæg og aktiviteter, der kan meddeles midlertidig dispensation til, ikke er en udtømmende liste. Det bør således overlades til kommunerne at træffe denne beslutning, idet kommunerne har bedst indsigt i de lokale planmæssige forhold og udfordringer.

Under de anførte eksempler i lovbemærkningerne nævnes midlertidige studieboliger, som en af de aktiviteter, der kan meddeles midlertidig dispensation til. Ejendomsforeningen Danmark havde hellere set, at man fra politisk hold tager grundlæggende fat om de udfordringer,

som de større danske byer har med at skaffe permanente boliger til de studerende. Det er udmærket, at der gives mulighed for midlertidig opførelse af sådanne boliger, men det løser ikke de grundlæggende udfordringer. Der er flere private investorer, der vil være villige til i fællesskab med kommunerne at tage del i etableringen af permanente studieboliger, hvis lovgivningen måtte give mulighed herfor.

Når det kommer til den midlertidige periode for studieboliger, så foreslås det, at den ændres i lovforslaget, så den ikke kun er på 3 år, men i stedet på fx 10 år. Det kræver således væsentlige investeringer samt administrative udfordringer og omkostninger at etablere midlertidige studieboliger. En længere periode vil give investorerne den nødvendige sikkerhed for, at investeringen kan forrentes over en tilstrækkelig årrække. Dette vil samtidig betyde, at man kan holde omkostningerne nede for de til enhver tid værende beboere (de studerende) i studieboligerne.

Der er imidlertid der flere forhold, det er vigtigt at sikre for så vidt angår de midlertidige studieboliger:

- Kvaliteten af byggeriet skal være samme høje kvalitet som øvrige boligbyggerier, dog således at der er taget højde for, at der er tale om midlertidige boliger. Man bør sikre, at der ikke tilbydes studerende et lavkvalitetsbyggeri med en løbende ringere vedligeholdelse end normal standard.
- Det skal sikres, at de investorer, der bygger de midlertidige studieboliger også har en økonomi, en infrastruktur og en organisation, der sikrer, at de midlertidige byggerier afvikles som planlagt, når den midlertidige periode udløber. Det skal sikres, at de midlertidige bygninger fjernes, og at området reetableres med det formål at bygge permanente ejendomme på grunden.
- Det skal sikres, at ejeren af grunden - lejet ud til en investor, der har opført et midlertidigt byggeri - ikke efter endt lejeperiode står med et antal lejere, der ikke har et sted at flytte hen. Ansvar for genhusning af disse personer skal ligge helt fast, og det skal ikke være ejeren af grunden, der står med ansvaret.

Endelig er det vigtigt, at det sikres, at der vil være boliger til rådighed for de studerende, der må flytte ud af studieboligerne, når den midlertidige periode ophører. Også af denne grund er det vigtigt, at der politisk skabes de rette lovgivningsmæssige og økonomiske incitamenter for kommunerne og de professionelle ejendomsinvestorer til at få løst problemet permanent.

Kortere høringsfrister ved tilvejebringelse og ophævelse af visse planer

Ejendomsforeningen Danmark støtter, at der sker en generel forkortelse af minimumsfristerne i planlovens høringsregler.

Sagsbehandlingstiden er altid af væsentlig betydning for de mange aktører, der er involveret i projekteringen, etableringen og udviklingen af ejendomme. En lang sagsbehandlingstid kan være unødigt fordyrende og kan skabe så stor usikkerhed om projektets levedygtighed, at projektet ikke kan gennemføres. En forkortelse af minimumsfristerne kan bidrage til at forkorte sagsbehandlingstiderne, hvilket er hensigtsmæssigt, men det løser ikke alene aktørernes udfordringer med lange sagsbehandlinger. Forkortelsen må naturligvis ikke fratage relevante interessenter muligheden for at fremkomme med saglige høringssvar, men denne ret oprettholdes også med lovforslaget.

Ejendomsforeningen Danmark skal samtidig opfordre til, at kommunerne også sætter øget fokus på generelt at få nedbragt deres interne sagsbehandlingstider i forbindelse med vedtagelse af lokalplaner og for så vidt angår deres generelle byggesagsbehandling.

Vedrørende forslaget om PlansystemDK

Ejendomsforeningen Danmark bakker op om, at der skal findes en løsningsmodel til systematisk digitalisering og registrering af plangrundlaget. Som det fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget s. 45, vil det være et væsentligt bidrag til at sikre et fremtidigt bedre og mere retvisende ejendomsvurderingssystem. Ejendomsforeningen Danmark støtter i høj grad op om dette arbejde.

Endvidere vil det sikre en bedre gennemsigtighed i hele plansystemet og med de enkelte planer, der er vedtaget rundt i landet. Dette vil være til gavn for de mange professionelle ejendomssejere og –investorer, som er med til at udvikle by- og landområder i form af nybyggeri af bolig- og erhvervsejendomme, og som foretager store investeringer i udvikling og forbedring af eksisterende ejendomme og bygninger. Det må desuden formodes, at det vil gøre det administrativt lettere for både kommuner og private aktører at anvende planerne, og der vil derfor også være samfundsmæssige gevinster at hente. Ejendomsforeningen Danmark skal dog opfordre til, at etableringen og udviklingen af et nyt PlansystemDK ikke hastes igennem, men at det tværtimod sikres, at de nødvendige it-tekniske løsninger og -platforme er ordentligt på plads, så systemet er klar til brug, når pligten til indberetning indtræffer for kommunerne. Sporene fra de seneste års etablering af offentlige it-sagsbehandlingssystemer skræmmer således, og en lignende situation skulle gerne undgås, når et nyt PlansystemDK skal etableres og idriftsættes.

Venlig hilsen



Lars Brondt
Direktør, advokat