

## Forslag til Lokalplan nr. 12.06 og kommuneplantillæg 29

Høringsperiode 14. september til 9. november 2017

### Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 1 skriftligt høringssvar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

| Nr. | Afsender         | Høringssvar/indsigelse  | Administrationens vurdering   | Administrationens indstilling   |
|-----|------------------|---|---|---|
| 1   | Coop Danmark A/S | <p>FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29 OG FORSLAG TIL LOKALPLAN 12.06 FOR EN DAGLIGVAREBUTIK I MØRKØV</p> <p>Holbæk Kommune har den 13. september 2017 sendt ovennævnte planforslag i offentlig høring, med frist for indsigelser den 9. november 2017. Jeg skal på vegne af Coop Danmark A/S (i det følgende Coop) kommentere de to planforslag.</p> <p>Coop driver en Dagli'Brugsen i Mørkøv, som p.t. er den eneste dagligvarebutik af en vis størrelse med et areal på ca. 800 m<sup>2</sup>. De to planforslag skal muliggøre etableringen af en yderligere dagligvarebutik (en Netto) i Mørkøv. Det er Coops opfattelse, at der ikke er et sagligt, planlægningsmæssigt relevant behov for flere supermarkeder i Mørkøv</p> <p><b>De faktiske forhold i sagen</b></p> <p>Mørkøv var i den tidligere kommuneplanretningslinje 2.2.3 udlagt som mindre centerby med bymidte. Retningslinje 2.2.7 i kommuneplanen angav, at der i byer som Mørkøv med en afgrænset bymidte, som udgangspunkt ikke kunne placeres yderligere butikker uden for bymidtens afgræsning.</p> | <p>Det er Holbæk Kommunes vurdering, at der i tilstrækkeligt omfang er redegjort for kommuneplantillæggets ramme for forsyning med butikker, jf. § 11e, stk. 3.</p> <p>Indledningsvist kan det angives, at kommuneplantillægget ikke udvider mulighederne for detailhandelskvadratmeterne i Mørkøv. Kommuneplantillægget reducerer i det totale antal m<sup>2</sup>, der kan etableres, idet den samlede ramme reduceres fra 4.262 m<sup>2</sup> til 3000 m<sup>2</sup>. Samtidig ændres Mørkøvs status fra bymidte til lokalcenter. Til Coops bemærkning om opland kan det supplerende oplyses, at opland udover indbyggere i Mørkøv bymidte også omfatter de tilstødende landsbyer og ejendomme i det åbne land. Det omfatter bl.a. Skamstrup, Bennebo, Skellingsted og Stigs</p> | <p>Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene.</p> |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>Erhvervsstyrelsen har ved brev 4. maj 2017 gjort indsigelse imod det tidligere fremlagte forslag til kommuneplantillæg 29 og lokalplan 12.06, som var i offentlig høring i perioden 9. marts 2017 til 4. maj 2017. Årsagen til indsigelsen var, at den ønskede planlægning stred mod overordnede statslige interesser, fordi arealer til butikformål som hovedregel skulle udlægges i bymidten.</p> <p>I de daværende planforslag ville Holbæk Kommune udvide bymidteafgrænsningen i Mørkøv for at kunne udlægge et areal til butikformål i udkanten af byen. Noget sådant ville være i strid med planloven, både efter den hidtidige, og efter den nye lov.</p> <p>Erhvervsstyrelsen foreslog i en dialog med kommunen, at detailhandelsstrukturen i Mørkøv ændres således, at bymidteafgrænsningen blev ophævet, og at der i stedet blev udlagt et lokalcenter i byen, idet det ville være muligt at udlægge hele eller dele af byen til et lokalcenter.</p> <p>I konsekvens heraf har Holbæk Kommune ændret kommuneplantillæg 19, og udtaget af Mørkøv af den tidligere retningslinje 2.2.3, hvorefter bl.a. Mørkøv var udpeget som mindre centerby med bymidte, og i stedet medtaget Mørkøv i en kommuneplanretningslinje om byer med lokalcentre.</p> <p><b>Redegørelseskravene i planlovens § 11 e, stk. 3</b></p> <p>Også efter vedtagelsen af den moderniserede planlov skal planlægningen for lokalcentre baseres på det lokale kundegrundlag.</p> | <p>Bjerg by, og dette opland vurderes at udgøre en større andel af borgere, hvilket også svarer meget godt til den underskriftindsamling på 3500 personer, som Holbæk Kommune har modtaget med ønske om planlægning for en yderligere dagligvarebutik.</p> <p>Lokalplan 12.06 for en dagligvarebutik i Mørkøv har sin oprindelse, da Holbæk Kommune modtog en henvendelse den 15. november 2015 med en underskriftindsamling fra 3500 personer, herunder 690 lokale borgere i Mørkøv by, som ønskede en Netto i Mørkøv. Argumentet fra borgerne var et ønske om forandringer i byen, samt etableringen af en discountbutik. Dagli'Brugsen er et nærbutikskoncept med begrænset varesortiment (i høringssvaret betegnet "high end" butik).</p> <p>Baggrunden for at muliggøre dagligvareforretningen ved Skovvejen var grundet at matriklerne i Mørkøv er velegnet beboelse og mindre butikker med direkte bagvedliggende ejendomme. Dette skaber udfordringer for tidssvarende</p> |  |
|--|--|--|--|--|

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  |  | <p>Efter planlovens § 11e, stk. 3 skal redegørelsen for kommuneplanen bl.a. indeholde en vurdering af behovet for nybyggeri til butiksmål, også i forhold til målene for detailhandelsstrukturen, og herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer. Heri må indgå overvejelser over befolkningsudviklingen og detailhandelsefterspørgslen, samt oplysninger om eksisterende arealer til butiksmål.</p> <p>Endvidere oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, og hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre byer, og hvordan bymiljøet fremmes. Også en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter skal beskrives.</p> <p><b>Forslag til kommuneplantillæg 29</b></p> <p>Af redegørelsen til kommuneplantillæg 29 fremgår indledningsvist indholdet af de nye rammeområder i tillægget. Det fremgår bl.a. heraf, at Mørkøv udlægges som en by med lokalcenter.</p> <p>Dernæst følger en redegørelse for detailhandelsmuligheder, og der redegøres her for, at det er et praktisk problem at finde plads til nye dagligvarebutikker inden for den hidtil eksisterende bymidte i Mørkøv. Af redegørelsen fremgår, at den nuværende ramme i Mørkøv ikke er udnyttet.</p> | <p>dagligvarebutikker. Dette forhold gør Mørkøv uattraktiv for udviklere og skaber dårlige betingelser for udvikling i byen.</p> <p>En yderligere dagligvarebutik har potentiale til at tiltrække yderligere beboere til Mørkøv by og opland, som er led i Holbæk Kommunes udviklingsstrategi.</p> <p>Ved at se på udviklingspotentialerne for et yderligere handelsliv, vil det kunne bidrage til Mørkøvs identitet som levende stationsby. Vi henviser yderligere til en udtalelse fra Museum Vestsjælland, der udtaler følgende den 23. juni 2017:</p> <p><i>”Trods en placering i udkanten af stationsbyen (det bevaringsværdige kulturmiljø omkring stationen) vurderes det, at en stor dagligvarebutik i Mørkøv ved Skovvejen vil være godt i henhold til, at fastholde dagligvarehandelen/de handlende i Mørkøv, og dermed understøtte byens bevaringsværdige kulturmiljø som stationsby”</i></p> |  |
|--|--|---|--|--|

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p>Redegørelsen opfylder ikke kravene i planlovens § 11 e, stk 3, der er en væsentlig tilblivelsesforskrift. Behovet for nybyggeri er ikke behandlet.</p> <p>Af målene for detailhandelsplanlægning i Holbæk i forslag til Kommuneplan 2017, som er sendt i offentlig høring i perioden 6. november 2017 til 25. februar 2018 fremgår bl.a., at det er byrådets mål at planlægge for dagligvarebutikker i alle kommunens byer, hvor der er konkret interesse herfor, og hvor der samtidigt kan redegøres for, at der er et tilstrækkeligt kundegrundlag til butikken. Dette er godt i tråd med den nye vejledning om detailhandelsplanlægning fra september 2017, hvori følgende anføres:</p> <p><i>”Det gælder for alle typer butikker, at butiksarealet skal tilpasses efterspørgslen i det lokale opland, hvilket kommunen skal redegøre for i kommuneplanen”.</i></p> <p>Der foreligger ingen oplysninger om, at efterspørgslen lokalt i Mørkøv og omegn er stigende, og kan bære en yderligere dagligvarebutik. Holbæk Kommune har ikke forholdt sig til spørgsmålet for konkurrencen lokalt, og herunder heller ikke til det foreliggende kundegrundlag.</p> <p><b>Dækningsgraden for dagligvarer</b></p> <p>Af Kommuneplan 2013-2025 fremgår, at dækningsgraden for Holbæk Kommune som helhed i 2011 var 102 %, og at der dermed var stort set balance mellem omsætning og forbrug. Dækningsgraden er størst på dagligvarer, og lidt</p> |  |  |
|--|---|--|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | <p>mindre på udsalgsvarer. Det fremgår endvidere, at der er ledig ramme til detailhandel i kommunen, hvilket også specifikt gælder for Mørkøv, og følgende er anført omkring de mindre centerbyer: "I de mindre centerbyer er det vurderet, at der ikke er store behov for nye dagligvarebutikker, og rammerne er derfor relativt begrænsede."</p> <p>I det omfang dækningsgraden for dagligvarer havde været på under 100 % kunne noget sådant til en vis grad understøtte, at en ny dagligvarebutik kunne fremme konkurrencen, og trække noget af dagligvarehandlen udenfor kommunegrænsen hjem til Mørkøv. Dækningsgraden underbygger imidlertid, at groft sagt alle dagligvarer i dag handles lokalt, og at efterspørgslen kan dækkes af det nuværende butiksudbud.</p> <p>Niras har i november 2012 udarbejdet en detalhandelsstrategi for Holbæk Kommune, som dels bygger på en detailhandelsanalyse, udarbejdet af COWI i maj 2012. Af COWI's analyse fremgår, at dagligvarehandlen 2012 havde en dækningsgrad for 105, hvilket udtrykker et opland, der strækker sig ud over kommunegrænsen, og/eller en turisme som bidrager til balancen. Det fremgår af analysen, at befolkningstallet i Holbæk Kommune som helhed ventes at stige moderat frem mod 2022.</p> <p>Af Niras strategien fremgår yderligere, at der i Mørkøv bor ca. 1.795 personer, og at antallet af butikker i Mørkøv stort set afspejler byens indbyggertal. Endvidere at tendensen overordnet går mod færre butikker, og at det særligt er de mindre og mellemstore byer i kommunen, der mister butikker og markedsandele. Der er overskud</p> |  |  |
|--|--|--|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | <p>på dækningsgraden for dagligvarer i kommunen som helhed med ca. 5 % hvilket indebærer, at der købes flere dagligvarer, end det lokale behov kan forklare. Planlægningen for en yderligere dagligvare i Mørkøv skaber derfor heller ikke gode rammer for et velfungerende lokalt marked med en effektiv butiksstruktur.</p> <p><b>Rammen for butikker i Mørkøv</b></p> <p>For Mørkøv er det maksimale bruttoetageareal for butikker i bymidten af Kommuneplan 2013-2025 opgjort til 4.262m<sup>2</sup>, med en ledig ramme på 2.000 m<sup>2</sup> for udbygning med nye dagligvarebutikker. Rammerne for Mørkøv var videreført fra Kommuneplan 2007-2018.</p> <p>AF referat fra byrådsmødet den 13. september 2017 fremgår, at den nuværende ramme for Mørkøv ikke udnyttes, og at den med forslag til kommuneplantillæg 29 indskrænkes til 3.000m<sup>2</sup>. Også det forhold, at rammen hidtil ikke har været udnyttet, taler for at der ikke har været den fornødne efterspørgsel.</p> <p><b>Tilstrækkelig lokal forsyning</b></p> <p>Byrådets målsætning i Kommuneplan 2013-2025 er en lokal og lettilgængelig dagligvareforsyning i alle lokalområder. Også af forslag til Kommuneplan 2017 fremgår under temaet detailhandel, at tilstedeværelsen af en lokal og let tilgængelig dagligvareforsyning er forudsætning for fastholdelsen og udviklingen af byer og lokalsamfund. En sådan forsyning foreligger</p> |  |  |
|--|--|--|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | <p>allerede i Mørkøv, hvor det lokale behov dækkes ind.</p> <p><b>Afstand til indkøbsmuligheder</b></p> <p>Dagli'Brugsen vil komme til at ligge i en afstand på ca. 300 meter fra den nye butik, og det fremgår da også af redegørelsen til kommuneplantillæg 29, at byen er af begrænset størrelse, og at topografien i byen gør, at transportafstande til lokale dagligvarebutikker i byen vil være begrænset, uanset lokalisering af disse. Etableringen af en ny dagligvarebutik det pågældende sted reducer derfor ikke transportafstandene til indkøbsmuligheden lokalt, jf. også planlovens § 51, nr.2.</p> <p><b>Befolkningsunderlaget i Mørkøv og omegn</b></p> <p>Der foreligger ikke konkrete oplysninger om, i hvilket omfang andre forhold end indbyggertallet i Mørkøv kan begrunde en yderligere dagligvarebutik. Et befolkningsunderlag på ca. 1.800 personer er som udgangspunkt ikke tilstrækkelig til at bære to dagligvarebutikker af næsten samme type indenfor en ganske kort afstand. Befolkningsunderlaget er en meget væsentlig faktor, når den lokale efterspørgsel skal vurderes. Der foreligger ingen oplysninger om, at befolkningstallet i Mørkøv og omegn er kraftigt stigende, og dermed kan indikere en mærkbart øget lokalefterspørgsel.</p> |  |  |
|--|--|--|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | <p>I sagen MAD2002. I I04 ønskede Rema 1000 at etablere en dagligvarebutik på 800m<sup>2</sup> i en mindre by i Vejle Kommune.</p> <p>Det fremgår af sagen, at et kundegrundlag på 1.700-1.800 indbyggere efter Rema 1000's erfaring udgjorde et tilstrækkeligt kundegrundlag for etablering af en nærbutik af den pågældende størrelse, herunder fordi de lokale beboere havde en afstand på ca. 2 kilometer til nærmeste dagligvarebutik. Naturklagenævnet, der opretholdt planlægningen, henviste i sin afgørelse til, at lokalområdet omfattede 1.700 beboere, og derudover at der var ca. 4.500 beskæftigede i et bolig- og erhvervsområde øst for motorvejen. Der forelå altså i sagen et kundegrundlag, som væsentligt overstiger det grundlag, der foreligger i nærværende tilfælde. Mørkøv har således et befolkningsunderlag, der i bedste fald kan understøtte en enkelt lidt større dagligvarebutik.</p> <p><b>Kravet om en saglig planlægningsmæssig begrundelse</b></p> <p>Holbæk Kommune er tillagt en vidtgående skønsmæssig beføjelse til at vurdere det lokale behov for butiksareal. Imidlertid foreligger der som ovenfor skitseret en række oplysninger, som alle giver anledning til berettiget tvivl om, hvorvidt det er sagligt, planlægningsmæssigt begrundet at udvide bymidten, og muliggøre en yderligere dagligvarebutik.</p> |  |  |
|--|--|--|--|



|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>Planlægningen for nye dagligvarebutikker må nødvendigvis bygge på saglig vurdering af, om der foreligger et nogenlunde aktuelt behov.</p> <p>Redegørelsen i forslag til kommuneplantillæg nr. 29 opfylder ikke kravene i planlovens § 1 le stk. 3, herunder fordi der ikke redegøres for behov for nybyggeri til butikformål. Det fremgår heller ikke, på hvilket grundlag kommunen nu vurderer, at der er behov for en yderligere dagligvarebutik, uanset at den eksisterende ramme ikke er opbrugt.</p> <p>Det fremgår heller ikke, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, eller hvordan forslaget fremmer konkurrencen, og et varieret butiksforsbud. De to butikstyper komplementerer ikke hinanden, da vareudbuddet er næsten sammenligneligt, jf. herom nedenfor. Redegørelsen til kommuneplantillæg 29 er derfor også behæftet med væsentlige, retlige mangler som må føre til forslaget ugyldighed. Lokalplanen må tilsvarende være sagligt, planlægningsmæssigt begrundet i et behov, hvilket ikke er tilfældet.</p> <p>Samlet set er det derfor Coops opfattelse, at der ikke er et blot nogenlunde aktuelt behov for at planlægge for en yderligere dagligvarebutik i Mørkøv. Etableringen af en yderligere dagligvarebutik kan alene udvide det lokale vareudbud ganske marginalt, herunder fordi vareudbuddet i de to butikstyper ligger tæt op af hinanden.</p> |  |  |
|--|--|--|--|--|

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p>Uanset, at Dagli'Brugsens sortiment er mere "high end" end sortimentet i en typisk Nettobutik, er der i vidt omfang tale om samme varegrupper. I begge tilfælde er der tale om supermarkeder med et begrænset sortiment, om end Dagli'Brugsen har et større basissortiment end en Netto Butik. Det kan ikke være i Holbæk Kommunens interesse at planlægge for butiksformål på en måde, som ikke fremmer konkurrencen og skaber et velfungerende marked.</p> <p>Jeg skal venligst anmode om at modtage orientering, når planforslagene måtte være endeligt vedtaget.</p> <p>Med Venlig Hilsen<br/>Vibeke Westergaard,<br/>Advokat, indehaver<br/><a href="mailto:vbw@advokatwestergaard.dk">vbw@advokatwestergaard.dk</a><br/>50 202 202</p> |  |  |
|--|---|--|--|

