

INDLEVERET VIA HJØRRING KOMMUNES HJEMMESIDE

Hjørring Kommune
Team Plan
Springvandspladsen 5
9800 Hjørring

INDSIGELSE MOD FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 110-L09 OG KOMMUNEPLANTIL- LÆG NR. 8 FOR BYDELSCENTER VED A F HEIDEMANNS VEJ, HJØRRING

På vegne af De Samvirkende Købmænd og Coop Danmark A/S skal vi herved gøre indsigelse mod Hjørring Kommunes forslag til lokalplan nr. 110-L09 og kommuneplantillæg nr. 8 for bydelscenter ved A F Heidemanns Vej, Hjørring (herefter samlet "planforslagene").

Det er vores vurdering, at planforslagene ikke er i overensstemmelse med planlovens detailhandelsregler, og derfor vil være ulovlige og ugyldige.

Dette beror efter vores opfattelse bl.a. på:

- i. at den dagligvarebutik, der påtænkes opført indenfor bydelscentret, i sammenhæng med udvalgsvarebutikken A-Z vil udgøre en hypermarkedslignende konstruktion,
- ii. at afgrænsningen af det bydelscenter, som planforslagene har til formål at udlægge, ikke tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, der er karakteristiske for bydelscentre,
- iii. at bydelscentret ikke vil være centralt placeret i forhold til det definerede opland,
- iv. at bydelscentret vil få samme opland som andre bydelscentre i Hjørring by, samt
- v. at redegørelseskravene ikke er opfyldt som følge af den mangelfulde miljørapport.

Vi skal af disse grunde henstille til, at Hjørring Byråd forkaster planforslagene.

Der er til brug for planforslagene udarbejdet en samlet miljøkonsekvens- og miljørapport (herefter "miljørapporten"), der ifølge Hjørring Kommune underbygger planforslagene.

Det er vores vurdering, at miljørapportens afsnit om trafik, forbrugsudvikling og detailhandel er utilstrækkelige og/eller mangelfulde, idet afsnittene - efter vores opfattelse - beror på forældede data og vurderinger, på forkerte/mangelfulde beregningsforudsætninger mv.

De opregnede væsentlige mangler ved såvel planforslagene som miljørapporten vil blive udbygget i det følgende:

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM
CVR-NR. DK 62 60 67 11

PARTNER

KIM TRENSKOW

AARHUS

DIR. +45 38 77 43 99

MOB. +45 20 19 74 26

KT@KROMANNREUMERT.COM

KIM TRENSKOW

16. FEBRUAR 2022

SAGSNR. 1061580 KT/KT

DOK. NR. 1061580-1073922979-77-2.5

1. DETAILHANDELSTEKNISKE BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGENE

1.1 Forudsætningerne for miljørapportens detailhandelsanalyse er forældede og utilstrækkelige

Det fremgår i miljørapportens afsnit om detailhandel, at afsnittet bygger på de vurderinger, der er foretaget af COWI i 2017, men at omsætnings- og forbrugstal er fremskrevet til 2021. Da dansk dagligvarehandel er undergået store forandringer før, under og efter coronakrisen, bør der foretages en helt ny detailhandelsanalyse, hvor de væsentlige forandringer i forbrugsmønstre som følge af coronakrisen analyseres og vurderes nærmere. Uden en sådan nærmere analyse og vurdering vil der ikke kunne gives et retvisende billede af de nuværende og fremtidige behov for bl.a. dagligvarebutikker i Hjørring by og opland, jf. nærmere nedenfor.

Behovet for en helt ny detailhandelsanalyse bestyrkes af, at der er etableret to dagligvarebutikker i området siden den seneste analyse fra 2017 - og disse to butikker vurderes tilsammen at omsætte for ikke under 100 mio. kr. Forudsætningerne for etablering af yderligere en - og tilmed meget stor - dagligvarebutik er dermed ikke til stede, hvilket også må ses i lyset af, at Hjørring Kommune ifølge miljørapporten har en handelsbalance på over 100 (konkret 134), jf. rapportens side 115.

Ifølge miljørapporten skyldes handelsoverskuddet bl.a. turisme, jf. rapportens side 115, men dette er ikke påvist og kan således i lige så høj grad skyldes en ændret udveksling af omsætning i dagligvarebutikker mellem særligt de to nabokommuner, Frederikshavn Kommune og Brønderslev Kommune, til Hjørring Kommunes fordel. Dette forhold bør tillige være beskrevet af hensyn til nabokommunernes mulighed for at overveje nedlæggelse af veto mod planlægningen, jf. hertil planlovens § 29 b, jf. § 28.

Det er dermed ikke tilstrækkeligt godtgjort, at der er et behov for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksmål, jf. hertil afsnit 2.5 nedenfor.

Det anføres videre i miljørapporten, at dagligvareforbruget vil være stigende frem mod 2032, jf. rapportens side 25. Ved gennemgang af Danmarks Statistiks detailomsætningsindeks for fødevarer og andre dagligvarer i et sæsonkorrigeret mængdeindeks, hvor 2015 er sat til 100, fremgår det, at selvom detailomsætningen med dagligvarer i nogle måneder under coronakrisen har haft stærk medvind, er indekset i december 2021 nede på 99,6.

Der kan dermed ikke dokumenteres en generel positiv udvikling i dagligvareforbruget, hvortil kommer, at befolkningstallet frem til 2032 vil være faldende i Hjørring Kommune. I denne forbindelse må også de fremherskende samfundstrends medtages i vurderingen, f.eks. interessen i at undgå madspild og en stigende interesse for restaurationsbesøg som alternativ til madlavning i hjemmet. På trods af ovenstående forventes dagligvareforbruget i kommunen at stige med 15 % frem mod 2032, jf. miljørapportens side 120.

Miljørapportens forudsætninger herom må derfor anses for utilstrækkelige og urealistiske, når det stagnerende dagligvareforbrug, det faldende befolkningstal og de fremherskende samfundstrends lægges til grund. Dette understøttes ligeledes af, at miljørapporten ikke forholder sig til de væsentlige og afgørende forandringer i danskernes forbrugsmønstre, der er forårsaget af coronakrisen.

1.2 **Estimatet over Bilkas omsætning er for lavt**

Det anslås i miljørapporten, at Bilka vil få en omsætning på 130 mio. kr. pr. år i 2021-priser, jf. rapportens side 24. Dette vurderes at være markant for lavt estimeret.

Dette beror bl.a. på, at detailhandelsanalysen for det tidligere projekt (sammenbygning af Bilka og udvalgsvarerbutikken A-Z) fra november 2013 vurderede, at et sammenhængende Bilka-center ville få en dagligvareomsætning på 150 mio. kr. pr. år inkl. moms i 2010-priser i 2015. Uanset der nu ikke kan gennemføres et sammenhængende Bilka-center, er der således foretaget en ganske betragtelig reduktion i den forventede omsætning uden nogen nærmere begrundelse herfor.

Til sammenligning kan der ligeledes henvises til, at Bilka beliggende i Sønderborg - der både hvad angår byens og kommunens folketal er sammenlignelig med Hjørring - formodes at have en omsætning på omkring 375 mio. kr. Hvis denne omsætning fordeles med 50% på henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer, vil Bilka i Sønderborg omsætte for knap 190 mio. kr. dagligvarer. Det må således anses for usandsynligt, at Bilka i Hjørring alene skulle omsætte for 130 mio. kr. dagligvarer - altså væsentligt mindre end i Sønderborg, hvor man i øvrigt på grund af nærheden til grænsen må formodes at have et mindre salg af dagligvarer. Også det rejser dermed betydelig, begrundet tvivl om ovenstående estimat.

Denne betydelige tvivl bestyrkes tillige af de seneste data fra Retail Institute Scandinavia, der den 28. januar 2022 blev offentliggjort i mediet Dagligvarehandlen. Det fremgår heraf, at danske dagligvarebutikker i 2021 omsatte for i alt 127 mia. kr. dagligvarer og dagligvareprægede udvalgsvarer. Ud af den samlede omsætning stod Bilka for 8 % fordelt på Bilkas 18 butikker. Dette giver en gennemsnitlig dagligvareomsætning på ca. 565 mio. kr. pr. Bilka-butik. Selv når der tages højde for Bilka Food-konceptets afgrænsede vareudvalg sammenlignet med en almindelig Bilka-butik, vil den gennemsnitlige omsætning herved væsentligt overstige den estimerede omsætning på 130 mio. kr. ifølge miljørapporten.

Hvis omsætningen bliver væsentligt større end de estimerede 130 mio. kr., vil det betyde, at konsekvenserne for de omkringliggende butikker vil blive betragteligt større. Der vil i givet fald ikke være tale om, at der vil blive fjernet 85 mio. kr. i omsætning fra de omkringliggende dagligvarebutikker i Hjørring, men at omsætningstabet vil blive væsentligt større - og dermed med flere lukningstruede butikker til følge.

1.3 **Vurderingerne af Bilkas konsekvenser for andre dagligvarebutikker er mangelfulde og utilstrækkelige**

Miljørapporten angiver, at etablering af Bilka vil resultere i en omsætningsnedgang, der svarer omtrent til omsætningen i et supermarked eller to discountbutikker, jf. rapportens side 121.

I andre sammenhæng bruger COWI imidlertid 27-33 mio. kr. pr. discountbutik som reference. Dette indebærer, at omsætningsnedgangen vil svare til omtrent et varehus (f.eks. Føtex eller Kvickly) eller to-fem discountbutikker (f.eks. Netto eller Aldi), hvilket er en væsentlig anden konklusion end anført i miljørapporten.

Denne estimerede nedgang i omsætningen i Hjørring by og opland vurderes ifølge miljørapporten bl.a. at fordele sig således, jf. rapportens side 123:

EFFEKTER FOR EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL			
	Andel af Bilka Foods omsætning (%)	Nedgang i årlig omsætning (mio. kr.)	Omsætningsnedgang (%)
Hjørring bymidte	22	29	10
Hjørring aflastningsområde	27	35	17
Hjørring by i øvrigt	16	21	5

Denne fordeling viser, at omsætningen falder mest i området omkring Frederikshavnsvej (aflastningsområdet) og mindre i Hjørring bymidte. Dette er formentlig udtryk for, at forbrugere *enten* har anvendt butikkerne i Hjørring bymidte *eller* har anvendt Meny-butikken ved Frederikshavnsvej i sammenhæng med udvalgsvarebutikken A-Z. Det er imidlertid besynderligt, at omsætningsnedgangen er så markant større i aflastningsområdet ved Frederikshavnsvej end i Hjørring bymidte, når det tages i betragtning, at de to butikskoncepter, der ligner Bilka mest, begge er beliggende i bymidten i form af Føtex og Kvickly.

Nedenfor er en tilsvarende tabel med samme datagrundlag, men med en fordeling, der tager højde for konceptligheder:

	Andel af Bilka Foods omsætning	Nedgang i årlig omsætning mio. kr.	Nedgang i årlig omsætning %
Hjørring Bymidte	38 %	49	16 %
Hjørring aflastningscenter	15 %	20	11 %
Hjørring by i øvrigt	12 %	16	4 %

Det fremgår endvidere af den estimerede nedgang i omsætning, jf. miljørapportens side 123, at Bilka vil hente 4 mio. kr. fra nethandel. Dette må forstås således, at den del af dagligvarehandlen, som Hjørring Kommunes indbyggere i dag foretager via nettet, fremadrettet vil blive 4 mio. kr. mindre, dvs. at Bilka vil "tilbagetrække" omsætning fra nethandlen i området.

Der fremgår intet i miljørapporten om, hvordan man vurderer, at dagligvarehandlen fremadrettet vil udvikle sig som e-handel. På landsplan vurderede man, at e-handlen med dagligvarer før coronakrisen androg ca. 2 % af den samlede dagligvarehandel. I dag vurderer Dansk Erhverv, at e-handlen med dagligvarer i 2020 udgjorde ca. 6 % af danskernes dagligvareforbrug, og i 1. halvår 2021 udgjorde det 7 % af danskernes dagligvareforbrug.

Indtil nu er det især omkring de største byer, at e-handlen med dagligvarer har vundet frem. Det må dog anses for ganske urealistisk, hvis ikke også e-handlen med dagligvarer vil vinde frem i region Nordjylland de kommende år. Hvis en større del af dagligvarehandel sker via nettet, vil konsekvenserne for de omkringliggende fysiske butikker dermed også blive større. Miljørapporten tager imidlertid ikke højde for effekterne af den stigende e-handel med dagligvarer.

Miljørapportens forudsætning i forhold til nedgangen i nethandel virker dermed urealistisk, og det vil - i givet fald - være første gang siden introduktionen af nethandlen, at det er muligt at vende udviklingen.

Miljørapporten vurderer også Bilkas betydning for beskæftigelsen i Hjørring Kommune. Ifølge miljørapporten forventes Bilka at skabe ca. 65 nye fuldtidsstillinger, jf. rapportens side 125. Der er dog ikke redegjort for det tilsvarende tab af arbejdspladser i de dagligvarebutikker, hvor der tabes omsætning. HK Handel har tidligere vurderet, at skabelse af to arbejdspladser i et hypermarked sker på bekostning af tre arbejdspladser i øvrige dagligvarebutikker. Når hovedparten af omsætningen tilmed hentes i øvrige butikker, må det forventes, at der samlet set næppe bliver tale om nogen større vækst i antal arbejdspladser i kommunen.

1.4 Alternativer er ikke i tilstrækkeligt omfang vurderet

Det fremgår af miljørapportens sammenfattende afsnit om alternativer, at der ikke er vurderet at være realistiske alternativer til placeringen af et bydelscenter med en dagligvarebutik af den ønskede størrelse, jf. rapportens side 14. Det fremgår dog samtidig, i) at der i bydelscentret ved Højene er en restrummelighed, der giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 3.200 m², ii) at der i bydelscentret ved Kvægtorvet er en restrummelighed, der giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 3.200 m², og iii) at der i bydelscentret ved Bispensgade er en restrummelighed, der giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 2.500 m². Disse muligheder bør undersøges nærmere som mulige alternativer.

Miljørapportens 0-alternativ beskriver ikke, at bymidter generelt - og ligeledes i Hjørring bymidtes tilfælde - er under pres i forhold til detailhandlens rammebetingelser, bl.a. fra eksterne detailhandelsområder med god biladgang. Et 0-alternativ bør derfor beskrive de positive eller nærmere "ikke-negative" konsekvenser af, at der ikke etableres en Bilka - og dermed ikke blot en konstatering af, at der ikke sker ændringer i forhold til de nuværende forhold. Det sidste er blot definitionen af et 0-alternativ.

1.5 Der er ikke redegjort tilstrækkeligt for Bilkas betydning for udvalgs varebutikken A-Z' omsætning

Det vurderes i miljørapporten, at den eksisterende udvalgs varebutik A-Z vil få en meromsætning på 20 mio. kr. pr. år som følge af Bilkas etablering, jf. rapportens side 127.

Dette skønnes at være et for lavt estimat. I 2013, hvor der blev udarbejdet en detailhandelsanalyse for et sammenhængende Bilka-center, jf. afsnit 1.2 ovenfor, blev A-Z' omsætningsvækst som følge af Bilka estimeret til 50 mio. kr.

Det fremgår ikke nærmere i miljørapporten, hvorfor dette estimat er reduceret væsentligt fra 50 mio. kr. til 20 mio. kr. Der bør derfor redegøres for, hvordan analysen af effekten fra en Bilka i dag ender med en vurdering af en vækst i udvalgs varebutikken A-Z' omsætning på blot 20 mio. kr. Det er således særligt væsentligt at få belyst, om konsekvenserne af Bilkas etablering i tilknytning til udvalgs varebutikken A-Z er større end antaget i miljørapporten, herunder for øvrige udvalgs varebutikker i Hjørring by og opland.

1.6 Trafikforholdene forårsaget af Bilka er ikke tilstrækkeligt oplyst

Det fremgår i miljørapporten, at den fremtidige trafik er beregnet til at blive ca. 3.000 biler i døgnet, og at væksten i trafik til og fra området vil belaste de nærmeste vejstrækninger, herunder at væksten vil føre til køer og lange ventetider, jf. rapportens side 17-20. Miljørapporten anbefaler, at der gennemføres detaljerede analyser

og beregninger af trafikken i krydsene for at konkretisere behovet for forbedring af krydsene og som grundlag for den detaljerede udformning af signalregulering og kanalisering. Disse beregninger bør gennemføres, inden Hjørring Kommune tager endelig stilling til projektet.

2. PLANRETLIGE BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGENE

2.1 Dagligvarebutikken vil sammen med udvalgsvarebutikken A-Z udgøre en hypermarkedslignende konstruktion i strid med planlovens regler

Det følger af lovforarbejderne til planlovsrevisionen fra 2017, at "*[d]et er fortsat ikke hensigten at muliggøre nye hypermarkeder eller hypermarkedslignende indkøbscentre, som er butikskoncepter, hvor en større udvalgsvarebutik designmæssigt fremtræder som en identificerbar enhed sammen med en dagligvarebutik*", jf. LFF nr. 121 2017.

Lovgiver har dermed fortsat klart taget afstand fra den fremtidige etablering af hypermarkeder eller hypermarkedslignende konstruktioner.

Planforslagene har til formål at muliggøre etablering af en dagligvarebutik i umiddelbar nærhed til den eksisterende udvalgsvarebutik, A-Z. Butikkerne skal udgøre selvstændige bygninger, men vil have fælles parkeringsplads og indgangspartier ud til samme fortov, ligesom åbningstider, onlinebestillinger og indkøbsvogne formentlig vil være fælles for de to butikker. Det må i den forbindelse også antages, at varesortimentet vil være afstemt således, at dagligvarebutikken forhandler Bilkas sortiment i fødevarer, mens udvalgsvarebutikken forhandler Bilkas sortiment i non-food-produkter, dvs. at butikkerne i fællesskab forhandler varer svarende til et Bilka-hypermarked. Ligeledes må det antages, at markedsføringen af dagligvarebutikken og udvalgsvarebutikken - såvel online som ved postomdelte reklamer - vil ske fælles for de to butikker, ligesom der opstilles et fælles skilt ved butiksområdet.

Det har også kunnet konstateres, at personalet i udvalgsvarebutikken A-Z allerede i dag er iklædt personale-tøj, hvorpå der står "Bilka", ligesom A-Z også ved farvevalg og skiltning fremstår som en Bilka-butik. Eksempelvis fremgår det i elektronikafdelingen: "*Spørg Bilkas tech team og få kvalificeret vejledning*", ligesom såvel ydre som indvendig skiltning bl.a. anvender Bilkas lyseblå farve og slogan.

Butikkerne udgør dermed funktionelt én enhed, selvom butikkerne fysisk og arkitektonisk måtte fremstå adskilt fra hinanden, ligesom butikkerne af forbrugere vil blive oplevet som én samlet butiksenhed.

Det er derfor vores vurdering, at planforslagene vil muliggøre en hypermarkedslignende konstruktion, hvilket er i strid med planlovens detailhandelsregler.

Allerede af denne grund må planforslagene forkastes.

2.2 Afgrænsningen af bydelscentret tager ikke som foreskrevet udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af bymidtefunktioner

Det følger af planlovens § 5 m, stk. 2, at beliggenheden og afgrænsningen af bydelscentre skal "*tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og*

offentlig service". Hensigten hermed er at sikre levende bydelscentre med et koncentreret og varieret udbud af bymidtefunktioner, jf. LFF nr. 121 2017.

Det følger af forslaget til kommuneplantillæg nr. 8, at "[p]lanområdet, som er ca. 16 ha, ligger i et erhvervsområde afgrænset af A F Heidemanns Vej - Ringvejen og Vandværksvej. Området anvendes på nuværende tidspunkt til detailhandel med en stor udvalgs varebutik, A-Z, til forlystelser med et bowlingcenter og en gokartbane", jf. forslagets side 4. Det fremgår dog af miljørapporten, at "[d]e eksisterende bygninger med Hjørring Bowling og Gokartcenter nedrives", jf. rapportens side 10.

Bydelscentret vil dermed være beliggende i et erhvervsområde, hvor den eneste bymidtefunktion - udover den dagligvarebutik, som planforslagene har til formål at realisere - er en større udvalgs varebutik, A-Z. Ved gennemgang af kortmateriale for området er der ikke umiddelbart andre bymidtefunktioner i nærheden af bydelscentret.

Det er på denne baggrund vores vurdering, at bydelscentret ikke vil opfylde planlovens krav om, at bydelscentrets afgrænsning skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af bymidtefunktioner.

Tilsvarende vil der efter vores vurdering ikke indenfor bydelscentret være et koncentreret og varieret udbud af bymidtefunktioner, idet bydelscentret alene vil rumme den hypermarkedslignende konstruktion.

Baggrunden herfor er den, at udlægningen som bydelscenter alene har til formål at muliggøre opførelse og etablering af den hypermarkedslignende konstruktion i strid med reglerne.

Dette forhold indebærer ligeledes, at forslagene ikke lovligt vil kunne vedtages.

2.3 Bydelscentret er ikke som påkrævet centralt placeret i forhold til det definerede opland

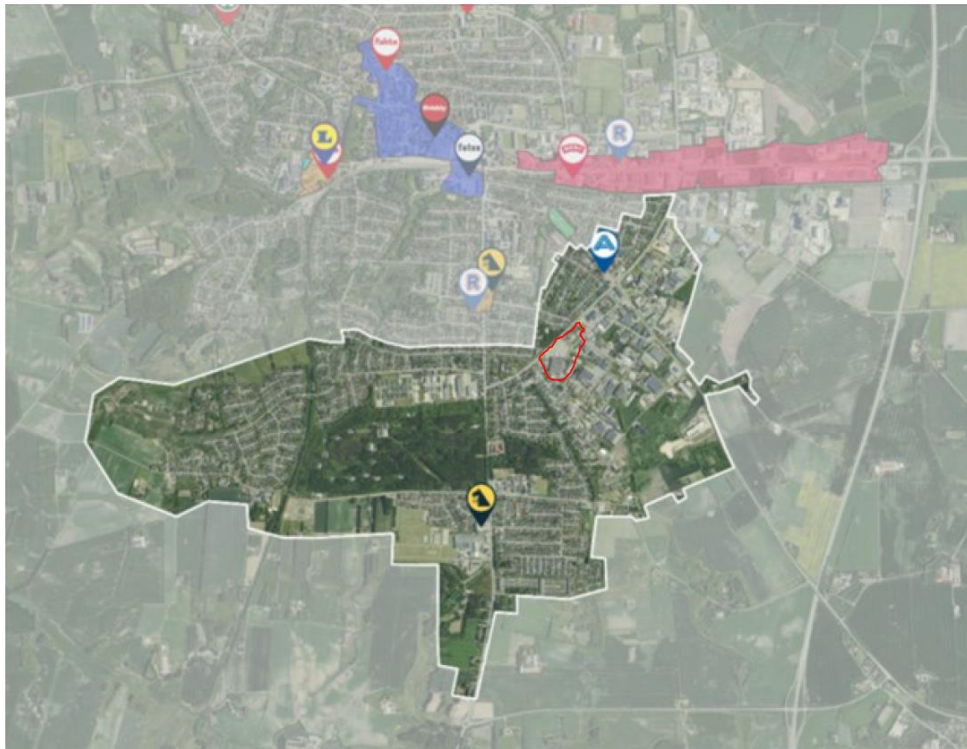
Det følger af planlovens § 5 m, stk. 1, 2. pkt., at der kan "udlægges arealer til butikksformål i den centrale del af en bydel (bydelscenter)". Det følger endvidere af lovforarbejderne til bestemmelsen, at "[b]ydelscentre udgør et centrum i en større bydel", jf. LFF nr. 148 2007.

Det daværende Natur- og Miljøklagenævnet tog i sin afgørelse af 17. juni 2011 (trykt i MAD 2011.1363) nærmere stilling til betydningen af planlovens krav om en central placering af bydelscentre. Natur- og Miljøklagenævnet anførte herom:

"Kommunen finder endvidere, at bydelscentret er centralt placeret i forhold til det definerede opland. Natur- og Miljøklagenævnet finder, at bydelscentret ligger yderligt i forhold til afgrænsningen af byen, men er enig med kommunen i, at bydelscentret er placeret centralt i forhold til det definerede opland." (vores understregning).

Natur- og Miljøklagenævnet synes dermed at opstille det som et retligt krav, at bydelscentret er centralt placeret i forhold til det definerede opland.

Oplandet til bydelscentret ved A F Heidemanns Vej er i forslaget til kommuneplantillæg nr. 8 defineret som vist på kortet nedenfor, jf. forslagets side 13, idet vi med rød linje har indtegnet det område, hvor bydelscentret vil være beliggende:



Bydelscentret vil efter vores vurdering ikke være centralt beliggende i forhold til det definerede opland. Tværtimod vil bydelscentret snarere være beliggende i udkanten af oplandet.

Det er af disse grunde vores vurdering, at bydelscentret ikke vil opfylde planlovens krav om, at bydelscentret skal være centralt placeret.

Også af denne grund vil planforslagene, hvis de vedtages, ikke være lovlige.

2.4 Bydelscentret vil få samme opland som andre bydelscentre i Hjørring by

Det følger af lovforarbejderne til planlovens § 5 m, stk. 1, at "[k]ravet om en central placering i bydelen bevirker også, at der ikke kan placeres to bydelscentre umiddelbart op ad hinanden, da de så i givet fald hver især vil betjene det samme opland", jf. LFF nr. 148 2007.

Dette krav gentages i Erhvervsstyrelsen: *Vejledning om detailhandelsplanlægning* (2017), side 11.

Natur- og Miljøklagenævnet tog ligeledes nærmere stilling hertil i ovennævnte afgørelse af 17. juni 2011 (MAD 2011.1363). I afgørelsen ophævede Natur- og Miljøklagenævnet et kommuneplantillæg som ugyldigt med følgende begrundelse:

"Natur- og Miljøklagenævnet finder imidlertid, at bydelscentret ved Sdr. Ringvej må ses i sammenhæng med bydelscentret i Vonsild. Nævnet finder, at afgrænsningen af de to bydelscentre ikke er tilpasset det opland, som de skal betjene. Nævnet lægger herved vægt på, at bydelscentret ved Sdr. Ringvej og bydelscentret i Vonsild delvist skal betjene det samme opland (Vonsild). Derved vil der blive to centre inden for samme bydel, hvilket er i strid med forudsætningerne for at udlægge bydelscentre i medfør af planlovens § 5 m, stk. 1.

På denne baggrund finder Natur- og Miljøklagenævnet, at kommuneplantillæg nr. 2 er i strid med planlovens § 5 m, stk. 1, og ophæves som ugyldigt." (vores understregning).

Det anføres i forslaget til kommuneplantillæg nr. 8, at "[a]fgrænsningen af oplandet betyder, at de to bydelscentre i den sydlige del af byen opdeler oplandet i en nordlig (bydelscenteret ved Bispensgade) og en sydlig del (det nye bydelscenter ved A F Heidemanns Vej)", jf. forslagets side 12. Gennemgang af kortmateriale viser, at bydelscentret ved Bispensgade vil ligge ca. 1 km ad vej og ca. 500 m i fugleflugtlinje fra bydelscentret ved A F Heidemanns Vej.

Der må imidlertid rejses tvivl om, hvorvidt der er tilstrækkeligt grundlag for at underopdele den sydlige del af Hjørring by i en nordlig og en sydlig del med hvert sit bydelscenter. Denne tvivl bestyrkes ligeledes af den korte afstand mellem bydelscentrene - både ad vej og i fugleflugtlinje.

Ligeledes forekommer det besynderligt, at det definerede opland helt afskærer områder nordvest for bydelscentret ved A F Heidemanns Vej, selvom den geografiske afstand mellem bydelscentret og disse nordvestlige områder er meget kort, jf. kortet over defineret opland i afsnit 2.3 ovenfor.

En beregning af det teoretiske opland til en dagligvarebutik i Hjørring viser, at det skal omfatte ca. 3.000 husstande for at generere et teoretisk forbrugspotentiale på 130 mio. kr. Reelt vil et opland skulle indeholde op til 5.000 husstande, da det må forventes, at en ny butik kan tiltrække hele forbruget i et område. Det opland, der er angivet, indeholder ikke de teoretiske 3.000 husstande, der er nødvendige, og som i dag må forventes at handle i byens øvrige butikker. Bydelscentrets opland er opgjort til 5.175 indbyggere svarende til ca. 2.600 husstande. Til sammenligning har Hjørring i dag blot 12.400 husstande, så det er vanskeligt at se, hvordan der skal findes mellem 3.000 og 5.000 husstandes forbrug i Hjørring.

Efter vores vurdering giver ovennævnte forhold en klar indikation på, at bydelscentrene vil betjene det samme opland, enten helt eller delvist. Dette synes underbygget af miljørapporten, hvori det anføres, at effekten fra dagligvarebutikken ved A F Heidemanns Vej "*ville blive størst for de tættest beliggende store dagligvarebutikker i den sydlige og østlige del af Hjørring*", jf. rapportens side 24.

Dette er - som understreget i Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 17. juni 2011 (MAD 2011.1363) - ikke i overensstemmelse med planlovens § 5 m, stk. 1.

Hertil kommer, at bydelscentret ved A F Heidemanns Vej vil få betydelige konsekvenser for Hjørring bymidte. Det anføres således i miljørapporten, at dagligvarehandlen i Hjørring bymidte vil opleve en omsætningsnedgang på 10 % som følge af dagligvarebutikken indenfor bydelscentret, jf. rapportens side 25. Disse

konsekvenser for Hjørring bymidte er i modstrid med generelle anbefalinger om styrkelse af eksisterende bymidter samt de konkrete, igangværende drøftelser om at styrke Hjørring bymidte.

Det skal i denne forbindelse fremhæves, at et bydelscenter ikke må få et omfang, der indebærer, at det reelt konkurrerer med bymidten, jf. Helle Tegner Anker: *Planloven med kommentarer* (2013), side 129.

Som anført i afsnit 1.3 ovenfor, er der ikke redegjort for konceptsammenhæng, som betyder, at en større del af omsætningen i bydelscenteret vil blive hentet i bymidten. Det er derfor yderst tvivlsomt, at bydelscenteret ikke får et omfang, der konkurrerer med bymidten, herunder får et videregående omfang end anført i miljørapporten.

2.5 Planlovens redegørelseskrav er ikke opfyldt som følge af den mangelfulde miljørapport

Det følger af planlovens § 11 e, stk. 6, at kommuneplantillægget skal redegøre for en ændret afgrænsning af bydelscentre. Redegørelsen skal bl.a. omfatte en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksmål, samt en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bydelscenteret, og en begrundelse for, hvorfor det pågældende område ønskes inddraget i bydelscenteret.

Som nærmere uddybet i afsnit 1.1-1.6 ovenfor, er miljørapporten på en række væsentlig punkter mangelfuld og/eller utilstrækkelig. Disse væsentlige mangler ved miljørapporten afspejler sig i redegørelsesafsnittet i forslag til kommuneplantillæg nr. 8, da miljørapporten ligger til grund for planforslaget.

Redegørelsesafsnittet i forslag til kommuneplantillæg nr. 8 giver dermed ikke en retvisende beskrivelse af de forhold, der skal redegøres for ifølge planlovens § 11 e, stk. 6. Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 opfylder dermed ikke redegørelseskravene i planlovens § 11 e, stk. 6.

Med venlig hilsen
Kromann Reumert

Kim Trenskow
Partner