

Utredning inför granskning:
handelsändamålet i befintlig detaljplan DP103

Innehåll

- Kombination av handel och industri- underlag
 - Originalplanen, DP103
 - ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser- 2002 års revidering”
 - Planbestämmelsekatalogen och Boverkets hemsida
 - BBR- Boverkets byggregler
- Kombination av handel och industri - diskussion

Kombination av handel och industri- underlag

Originalbestämmelsen från 2006/07: Handel med högst 3000m² säljarea. Ej livsmedel.

I planbeskrivningen för DP103 specificeras Handel-ändamålet till:

Sida 1:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en etablering av verksamheter, **partihandel**, kontor och **handel begränsad till max 3 000 kvm**. Lokal för livsmedelsförsäljning får inte finnas.

Område för bensinstation med restaurang, godisförsäljning i ett "flygplan" m.m. ingår också i planförslaget. En mindre butik med begränsad livsmedelsförsäljning i samband med bensinförsäljning har uppförts på platsen.

Sida 6:

Övrig kvartersmark (norra kvarteret 9,8 ha och södra kvarteret 13,3 ha) föreslår man att använda för industri, lager, **partihandel**, kontor och **handel med inriktning på sektorn, hem, hus och fritid**. Försäljning av livsmedel är inte tillåten inom verksamhetsområdena.

Gällande *Handel* står det i "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser- 2002 års revidering"-
[boken-om-detaljplan-2002.pdf \(boverket.se\)](https://www.boverket.se/om-omradet/planering-och-byggnation/planering-och-byggnation/planering-och-byggnation/boken-om-detaljplan-2002.pdf) :

S.90

H HANDEL. Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet osv. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte. Partihandel hör normalt till kategorin "Lager".

Gällande *Detaljhandel utom handel med livsmedel* står det i planbestämmelsekatalogen och på Boverkets hemsida följande: [Detaljhandel - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Användningen Detaljhandel

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.

I användningen ingår, förutom butiksytan, även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. I stormarknader och gallerior kan restauranger och caféer ingå.

Detaljhandel utom handel med livsmedel utesluter inte restaurang

När kommunen begränsar handel till detaljhandel utom livsmedel så syftar detta till att hindra försäljning av livsmedel i dagligvaruhandeln inte servering av livsmedel i form av caféer och restauranger. Caféer och restauranger i till exempel en galleria ryms inom användningen Detaljhandel och hindras inte av denna begränsning.

Gällande preciseringen om säljarea 3000m² står det i "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser- 2002 års revidering"- [boken-om-detaljplan-2002.pdf \(boverket.se\)](#):

s.96

Utnyttjandegrad (och fastighetsbildning)

Där husen kan placeras fritt på tomterna eller där tomterna ännu inte har bildats behövs generella bestämmelser om den tillåtna byggnadsvolymen och/eller om fastigheternas egenskaper. Dessa kan utformas på en mängd olika sätt beroende på typen av bebyggelse t.ex.

- flerbostadshus – största bruttoarea ovan mark,
- enbostadshus – största byggnadsarea per tomt,
- industri – högsta exploateringsgrad,
- handel – största bruksarea, bruttoarea eller säljarea för butiker.

Om inget annat bestäms i planen,

- omfattar bruttoarea även källare och inredd vind (obs. att rumshöjden m.m. avgör vad som är "mätvärt" och skall inräknas i bruttoarean; se Svensk Standard SS 02 10 53, 1999-06-02),
- omfattar bruksarea nyttjandeenhetens alla mätvärda delar,
- avser bestämmelsen alla för verksamheten behövliga lokaler (verkstäder, lager, kontor, personalutrymmen). Med "säljarea" kan räckvidden begränsas till den för kunden tillgängliga delen av en butik,
- är exploateringsgrad bruttoarea per fastighetsarea.

Säljarean 3000m² är alltså den ytan som är tillgänglig för kunder.

Gällande persontäthet står det i BBR- Boverkets byggregler på s. 53:

5:333 Dimensionerande personantal*Allmänt råd*

Dimensioneringen av utrymningsväg och väg till utrymningsväg bör baseras på det maximala antalet personer som kan förväntas befinna sig i lokalen. Personernas fördelning i lokalen och hur detta kan variera bör beaktas. Uppgifter ur tabell 5:333 kan användas för att dimensionera persontätheten. (BFS 2011:26).

Tabell 5:333 Dimensionerande persontäthet

Verksamhet	Persontäthet, personer/m ² nettoarea
<i>Verksamhetsklass 1</i>	
Kontor	0,1
<i>Verksamhetsklass 2</i>	
Bibliotek*	0,1
Danslokal	2,5
Klassrum	0,5
Konferensrum*	0,7
Kyrka	1,0
Köpcentrum, varuhus, butik	0,5
Museum, konsthall	0,25
Pub, bar	3,0
Restaurang*	Antalet sittplatser eller 1,0
Samlingslokal för endast sittande men utan fast monterade stolar	1,7
Samlingslokal för stående och sittande	2,5
Samlingslokal med fast monterade sittplatser	Antalet sittplatser

* För dessa verksamheter kan bestämning av nettoarea göras med avdrag för arean för lös inredning.
(BFS 2011:26).

Kombination av handel och industri- diskussion

Detaljplanen medger idag *Handel med högst 3000m² säljarea. Ej livsmedel*. Det som är möjligt att anlägga i området utifrån originalbestämmelsen är:

- Egentligen alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten.
- Småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet
- Service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang.

Det som inte får anläggas:

- Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte.
- Partihandel. Detta hör normalt till kategorin "Lager".
- Livsmedelsbutiker och närlivs.

Detaljplanen har redan gjort en precisering utöver de nämnda. I planbeskrivningen står det att det är handel med inriktning på sektorn, hem, hus och fritid.

Det som i BBR är definierat som persontät verksamhet och som får anläggas under Handelsändamålet är: (personer/m²)

- Köpcentrum, varuhus, butik
- Restaurang
- Bar och pub

Utifrån de dimensionerande personantalen är restaurang, pub och bar bland de verksamheter som bedöms vara mest persontäta. Det är inte detaljplanens syfte att dessa verksamheter ska kunna etableras inom området. Genom att utesluta de nämnda verksamheterna som bedöms vara persontäta minimeras risken som kunnat uppstå i och med kombinationen av J industri och H handel.

Örkelljunga kommun avser att i ändringen av detaljplan, så handläggs just nu och som har varit ute på samråd, begränsa /precisera användningsbestämmelsen *Handel med högst 3000m² säljarea* med precisering om att restaurang, bar och pub inte är tillåtna.

Det är möjligt att inom köpcentrum etablera restaurang och café. För att undvika att det inom industriområdet öppnas restaurang som hör till köpcentrum avser kommunen att även utesluta köpcentrum.

- Ett tillägg i ändringen av detaljplanen, mellan samråd och granskning är ytterligare begränsning/precisering av Handel där också restaurang, bar och pub utesluts.