

Nyt centerområde ved Hovedvejen i Ørum

Detailhandelsredegørelse



Indhold

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	3
3	Redegørelseskrav	3
4	Tæthed og koncentration af byfunktioner.....	4
5	Tilgængelighed.....	5
6	Sammenhæng med kommuneplan.....	6
7	Opland.....	7
8	Forbrug og arealbehov	8
9	Ny planlægning	11

1 Baggrund og formål

Norrdjurs Kommune har bedt Sweco om at vurdere mulighederne for ny detailhandelsplanlægning, som muliggør udvidelse af Dagli'Brugsen i Ørum. Dagli'Brugsen i Ørum flyttede i 2016 fra lokaler på Åbrovej til en mere synlig placering på Skolebakken. Lokalerne på ca. 950 m² på Åbrovej var fra 1964 og utidssvarende, og butikken stod overfor en større og ressourcekrævende modernisering. Flytningen til et nyt og moderne butiks anlæg på Skolebakken ved Hovedvejen har vist sig som en god løsning; de lokale borgere har fået adgang til en mere attraktiv og tidssvarende dagligvarebutik, og Dagli'Brugsen kan appellere til den forbikørende trafik på Hovedvejen foruden det lokale opland. Butikken på ruten mellem Grenaa og Randers er velfungerende, og Dagli'Brugsen ser et potentiale i en butiksudvidelse.

Kommuneplan 2021 udpeger et lokalcenter, der omfatter den centrale del af Ørum, hvor der må etableres detailhandel. Dagli'Brugsen med et bruttoetageareal på 1.412 m² ligger i dag som enkeltstående butik uden for lokalcentret og centerstrukturen i øvrigt, dvs. uden for de områder, som i kommuneplanen er udlagt til detailhandel. Gældende kommuneplanramme 04-2-E og Lokalplan nr. 044-707 muliggør ikke udvidelse af butikken.

Den lovbestemte maksimale størrelse for dagligvarebutikker i områder til enkeltstående butikker og lokalcentre er 1.200 m² jf. planlovens § 5 q, stk. 2. For at muliggøre udvidelse af Dagli'Brugsen, skal området, som butikken ligger i, udpeges som bymidte. I bymidter kan der jf. § 5 q og under forudsætning af et tilstrækkeligt forbrugsgrundlag planlægges for dagligvarebutikker på op til 5.000 m²

Formålet med dette notat er at opfylde kravene om detailhandelsredegørelse ved kommuneplanlægning for en bymidte samt beskrive planlægningsmæssige muligheder og begrænsninger.

2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af dette notat er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- Data om den eksisterende detailhandel i Norrdjurs Kommune fra seneste detailhandelsanalyse fra 2018, BBR og internetopslag
- Befolkningsprognose 2024 for Norrdjurs Kommune
- Data om befolkning og forbrug fra Danmarks Statistik

3 Redegørelseskrav

Kommuneplanlægning for en ny bymidte er omfattet af krav om detailhandelsredegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4 og 6, med følgende hovedindhold:

- Vurdering af omfang af detailhandel målt på areal og omsætning
- Vurdering af behov for areal til detailhandel
- Vurdering af sammenhæng med kommuneplanens mål for detailhandel
- Beskrivelse af sammenhæng med kommuneplanens hovedstruktur, herunder konkurrence og et varieret butiksudbud fremmes
- Beskrivelse af tilgængelighed til området
- Vurdering af områder, der kan inddrages i bymidten, og begrundelse herfor
- Beskrivelse af konsekvenser for bymiljø og trafikafvikling, herunder parkering.

Lokalplanlægning for detailhandel er desuden omfattet af krav om redegørelse jf. § 16, stk. 6 og Vejledning om detailhandelsplanlægning.

4 Tæthed og koncentration af byfunktioner

Lokalcentret i Ørum, hvor Dagli'Brugsen tidligere lå, omfatter den geografisk set centrale del af Ørum i form af arealer langs Åbrovej. I lokalcentret ligger en klinik og et pizzeria, men ingen butikker. Nord for lokalcentret ligger Ørum Kirke og Sognegård.

4.1 Detailhandelsreglerne om afgrænsning af bymidter

Efter de tidligere regler skulle der anvendes en statistisk metode ved afgrænsning af en bymidte. Kommunerne har i dag metodefrihed ift., hvordan bymidter afgrænses, dog under hensyntagen til at sikre et varieret og koncentreret butiksudbud. Beliggenheden og afgrænsningen af bymidter skal således jf. planlovens § 5 m, stk. 2 tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

Planlovens § 5 m definerer begrebet "bymidte" som en beskrivelse af den centrale del af en by. Det fremgår af Vejledning om detailhandelsplanlægning, at bymidten typisk har udgangspunkt i den historiske del af den oprindelige by. Mens vejledningen altså beskriver, at bymidten *typisk* omfatter et område i den historiske del af den oprindelige by, så er dette ikke et krav for en bymidte. Det fremgår af vejledningen, at bymidten oftest er karakteriseret ved, at der foruden butikker er f.eks. caféer, restauranter, biografer, spillesteder, hoteller, stationer og busterminaler, lægekonsultationer, banker, forretningsservice, kulturtilbud, rådhus, bibliotek, skole, sundhedsvæsen og offentlig administration mv. inden for ret korte, indbyrdes afstande. I bymidten i de mindre byer er der typisk en eller flere butikker, der både sælger daglig- og udvalgsvarer. Særligt placering af dagligvarebutikker skaber en kontinuerlig strøm af kunder til bymidten, fremgår det af vejledningen.

4.2 Byfunktioner i den nye bymidte

Området ved Skolebakken udgør ikke den historiske del af den oprindelige by ved kirken, men udgør det naturlige samlingssted i byen. Området udgør den trafikalt set centrale del af Ørum, og Dagli'Brugsen markerer ankomsten til Ørum fra øst. I området ved Skolebakken ligger foruden Dagli'Brugsen flere andre byfunktioner, se figur 4-1. Området rummer med andre ord en koncentration og tæthed af varierede byfunktioner, herunder kommercielle funktioner som detailhandel, kundeorienteret service mv. og offentlige institutioner som skole og bibliotek, der tilsammen skaber betydelig kundestrøm og byliv i området henover hele dagen. Udlæg af området som bymidte, vil muliggøre nye funktioner i området, som kan bidrage positivt til bymiljøet både i relation til områdets visuelle fremtræden og udformning samt kundestrømmen og bylivet.



Figur 4-1 Byfunktioner i området ved Skolebakken, der foreslås udlagt som ny bymidte.

4.3 Relevante planklagenævnsafgørelser

I klagesagen om planlægning for et nyt bydelscenter i Hjørring¹ fandt planklagenævnet, at afgrænsningen af et bydelscentret var i strid med planlovens § 5 m, stk. 2. Nævnet lagde bl.a. vægt på, at området, hvor bydelscentret skulle have været udlagt, er et erhvervsområde, som alene indeholder en udvalgsvarebutik, og at det nye bydelscenter primært er omgivet af bolig- og erhvervsområder.

Nævnet nåede til afgørelsen selvom udvalgsvarebutikken på over 7.000 m² er byens største, generer betydelig kundestrøm og ligger i tilknytning til en café og en telebutik, og selvom der inden for en afstand af 500 m fra det nye bydelscenter bl.a. er bil- og motorcykelforhandlere, kirke, børneinstitution og forskellige offentlige og private klinikker.

Sagen i Hjørring vedrører planlægning for et nyt bydelscenter som skal muliggøre ny stor dagligvarebutik i form af et varehus og er forskellig fra planlægningen i Ørum, som skal muliggøre udvidelse af en eksisterende dagligvarebutik. Sagen i Hjørring viser dog, at selvom kommunerne har metodefrihed ved afgrænsningen af bymidter og bydelscenter, så gælder kravene om koncentration, tæthed og variation i byfunktioner fortsat. Præcis hvor mange byfunktioner, der skal være i området, hvor stor variation i sammensætningen af byfunktioner, der skal være og hvor tæt funktionerne skal ligge, er ikke nærmere defineret. På den baggrund kan det ikke vurderes med sikkerhed, om planlægning for den nye bymidte i Ørum er i overensstemmelse med reglerne om detailhandelsplanlægning.

5 Tilgængelighed

Den nye bymidte vil være kendetegnet ved god tilgængelighed. Beliggenheden ved Skolebakken og Hovedvejen sikrer hhv. god tilgængelighed til de resterende dele af

¹ Afgørelse i klagesager om Hjørring Kommunes endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 8 og Lokalplan nr. 110-L09, Bydelscenter ved Ringvejen og A F Heidemanns Vej, Hjørring

Ørum og god fremkommelighed fra et større opland omkring byen. Fra landsbyerne uden egen lokal dagligvareforsyning i oplandet omkring Ørum er der forholdsvis korte afstande til den nye bymidte. Fra Ramten og Stenvad er der ca. 4 km, og fra Fannerup, Brokkedal og Ginnerup er der godt 6 km.

Årsdøgntrafikken på Skolebakken blev målt til ca. 910 i 2022 og til ca. 5.025 på Hovedvejen i 2024. Mens mange biler til dagligt passerer bymidten på landevejen, er trafikken mere begrænset på Skolebakken.

Der er fortov langs Skolebakken, men ingen cykelsti. Der er hverken cykel- eller gangsti langs Hovedvejen. Nærmeste busstoppesteder ligger på Åbrovej og Brændtvedvej ca. 10 minutters gang fra Dagli'Brugsen.

Der er ca. 60 p-pladser ved Dagli'Brugsen, og mulighed for indretning af flere. Ved Ørum Aktiv Center er der yderligere ca. 65 p-pladser ligesom der er parkering i tilknytning til skolerne. Planlægningen for bymidten vurderes ikke at få væsentlig påvirkning på behovet for parkering eller trafikafviklingen, da den udbygning af detailhandlen, som muliggøres, vil være begrænset ift. den eksisterende.

6 Sammenhæng med kommuneplan

Det følgende er en vurdering af sammenhængen med kommuneplanens hovedstruktur og mål for detailhandlen.

6.1 Sammenhæng med hovedstruktur

Det fremgår af Kommuneplan 2021, at det er kommunalbestyrelsens ønske, at alle byer i Norddjurs skal kunne tilbyde "hele pakken" for et liv med muligheder. Dét kan de færreste byer på egen hånd, derfor skal de ses i indbyrdes samspil og netværk. Det betyder, at byerne skal supplere hinanden og deles om funktioner, og de mindre byer skal koble sig på de lidt større byer i kommunen.

Kommuneplanen definerer et bymønster med fire bybånd. Ørum er sammen med Glesborg, Bønnerup Strand, Stenvad, Fjellerup og Gjerrild del af Bybånd Midt. Det er i de fire bybånd, at potentialet for erhvervs- og befolkningsvækst er stærkest. Det er også her, koncentrationen af arbejdspladser er størst, og det er derfor her, der skal fokuseres, når der byudvikles. Bybåndene er et udtryk for, hvor man ser de største potentialer for vækst på sigt, og hvor der er behov for at være på forkant.

Planlægning for en ny bymidte i Ørum er med til at fremtidssikre dagligvarehandlen i Ørum ved at muliggøre udvidelse af den eksisterende Dagli'Brugsen. Butikken betjener også nærliggende mindre landsbyer og bebyggelser i det åbne land. Planlægningen for en bymidte er således i overensstemmelse med strategien om at byerne og landsbyerne supplerer hinanden og deles om funktioner, i dette tilfælde detailhandel.

Planlægning, der muliggør udvidelse af Dagli'Brugsen i Ørum, forudsætter ophævelse af lokalcentret i Ørum og udlæg af en ny bymidte, dvs. ændringer af centerstrukturen, der er del af kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, og ændringer i kommuneplanens rammedel. Ændringerne muliggør en udvidelse af en eksisterende dagligvarebutik, hvilket nævnt i praksis er en begrænset ændring af butiksstrukturen.

Det fremgår af Kommuneplan 2021's redegørelse for detailhandel, at muligheden for let adgang til indkøb af dagligvarer er væsentlig for at opretholde de mindre lokalsamfund, og at kommunalbestyrelsen generelt ser positivt på etablering af nye dagligvarebutikker og således vil være indstillet på at udarbejde

kommuneplantillæg i den kommende planperiode, hvor det er nødvendigt for at realisere disse butikker.

6.2 Sammenhæng med kommuneplanens mål for detailhandel

Det fremgår af Kommuneplan 2021, at det er kommunalbestyrelsens mål at:

- Fremme et levende og varieret handelsmiljø i bymidterne i kommunens to største byer, Grenaa og Auning.
- Fremme et varieret butiksudbud i de byer i kommunen, hvor der er befolkningsmæssigt underlag for detailhandel.
- Sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikanter.
- Fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

For at fremme et levende og varieret handelsmiljø i bymidterne i Grenaa og Auning, hvor udvalgsvarehandlen er koncentreret, muliggøres der jf. de foreslåede retningslinjer for den nye bymidte i afsnit 9 ikke udvalgsvarebutikker.

Kundegrundlaget for udvidelsen af dagligvarebutikken og planlægningen for den nye bymidte er beskrevet nærmere i afsnit 7 og 8, som indeholder hhv. en afgrænsning af oplandet som den nye bymidte med dagligvarebutikken vil henvende sig til samt en beregning og vurdering af arealbehovet i oplandet, som viser, at der er et tilstrækkeligt forbrugsgrundlaget for planlægningen.

Den nye bymidte er kendetegnet ved god tilgængelighed for alle trafikarter, hvilket er nærmere beskrevet i afsnit 5.

Dagli'Brugsen i Ørum er en vigtig brik i en fintmasket dagligvarebutiksstruktur i Bybånd Midt. Planlægningen for den nye bymidte sikrer de nødvendige udvidelsesmuligheder for Dagli'Brugsen for at forblive konkurrencedygtig og er med til at fremtidssikre en effektiv dagligvareforsyning i Ørum og oplandet.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for den nye bymidte er i overensstemmelse med målene for detailhandlen, som angivet i Kommuneplan 2021.

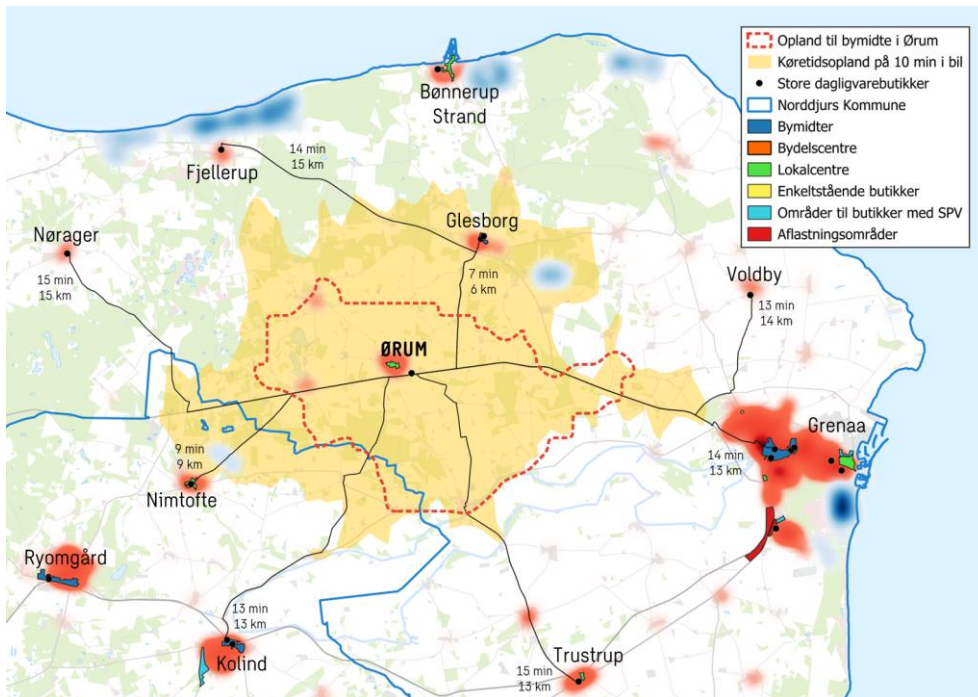
7 Opland

Jævnfør Vejledning om detailhandelsplanlægning skal bymidtens størrelse, dvs. dens arealramme, tilpasses størrelsen på det opland, bymidten betjener. Udpegningen af en ny bymidte skal være begrundet i et opgjort behov for yderligere areal.

Afstand er en væsentlig faktor for kundernes valg af dagligvareindkøbssted. Det planmæssige opland til det nye bydelscenter er derfor på figur 7-1 afgrænset ud fra afstandene på vejnettet til eksisterende store dagligvarebutikker, hvilket er praksis for oplandsafgrænsning ifm. detailhandelsredegørelse.

Afgrænsningen af oplandet muliggør en beregning af forbrugsgrundlaget i oplandet. Reelt er forbrugernes indkøbsmønstre mere komplekse og går på tværs af oplandsafgrænsninger, og den udvidede dagligvarebutik vil også appellere til forbikørende trafik. Eksempelvis vil der være borgere bosiddende udenfor oplandet, som vil bruge den nye detailhandel ifm. pendling på ruten mellem Grenaa og Randers, og omvendt vil der være borgere bosiddende inden for oplandet, som vil bruge butikkerne i f.eks. Grenaa bymidte på ture, hvor køb af

udvalgsvarer er det primære formål. Den forbiikørende trafik medregnes iht. reglerne om detailhandelsplanlægning ikke i forbrugsgrundlanget.



Figur 7-1 Omtrentlige afgrænsning en ny bymidte i Ørum ift. omkringliggende centerområder og dagligvarebutikker. Befolkningstæthed er vist med røde nuancer. Tæthed af sommer- og feriehuse er vist med blå nuancer.

8 Forbrug og arealbehov

Forbrugsgrundlaget i oplandet til en ny bymidte i Ørum udgøres af de i oplandet bosiddende borgeres samlede forbrug. Udviklingen i forbrugsgrundlaget på længere sigt definerer behovet for dagligvarebutiksareal i oplandet og er afgørende for, hvor meget areal, der iht. reglerne om detailhandelsplanlægning kan udlægges i den nye bymidte.

Udviklingen i forbrugsgrundlaget og arealbehovet er styret af udviklingen i lokale og generelle rammebetingelser. De væsentligste rammebetingelser er befolkningsudviklingen, som påvirker kundegrundlaget, og udviklingen i privatforbrug, nethandlen og omfanget af udespisning, som påvirker, hvor borgernes forbrug i fysiske dagligvarebutikker. Udviklingen i forbrugsgrundlaget er beregnet frem mod 2036, dvs. for en 12-årig planperiode.

8.1 Befolkningsudvikling

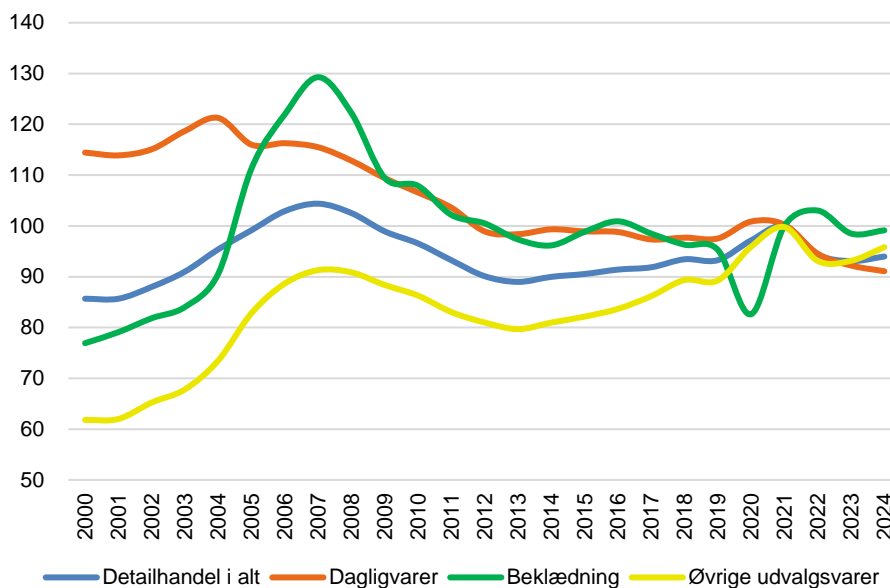
Antallet af borgere i oplandet forventes at falde med ca. 75 borgere eller ca. 3,7 % fra ca. 2.025 borgere til ca. 1.950 borgere i perioden 2024-2036.

Med de nuværende forbrugstal svarer befolkningsnedgangen til et begrænset fald i det årlige dagligvareforbrugsgrundlag på i størrelsesordenen 2 mio. kr.

8.2 Udvikling i privatforbrug

Dagligvarebranchen er den mindst konjunkturfølsomme branche i detailhandlen. Som det fremgår af figur 8-1, så toppede den mængdemæssige

dagligvareomsætning allerede i 2004 inden finanskrisen. Siden 2012 og frem til situationen inden corona var omsætningen i dagligvarebutikkerne på et nogenlunde stabilt niveau. Under corona og nedlukningerne steg dagligvareomsætningen bl.a. som følge af mindre forbrug i restaurationer. Efterfølgende er dagligvareomsætningen igen faldet tilbage på et lavere niveau, som ligger under niveauet før corona. Det vurderes at det nuværende relativt lave niveau på omkring indeks 92 skyldes det indtil nu højere renteniveau, som har lagt en dæmper på forbruget, og at en større andel af forbruget på mad sker som udespisning og takeaway. Forbruget i netbutikker er indeholdt i tallene, som desuden er korrigeret for prisudvikling.



Figur 8-1 Udviklingen i den mængdemæssige detailhandelsomsætning i Danmark inkl. danske netbutikker, men ekskl. udenlandske netbutikker. Data for 2024 omfatter jan-august. 2021 er indeks 100.

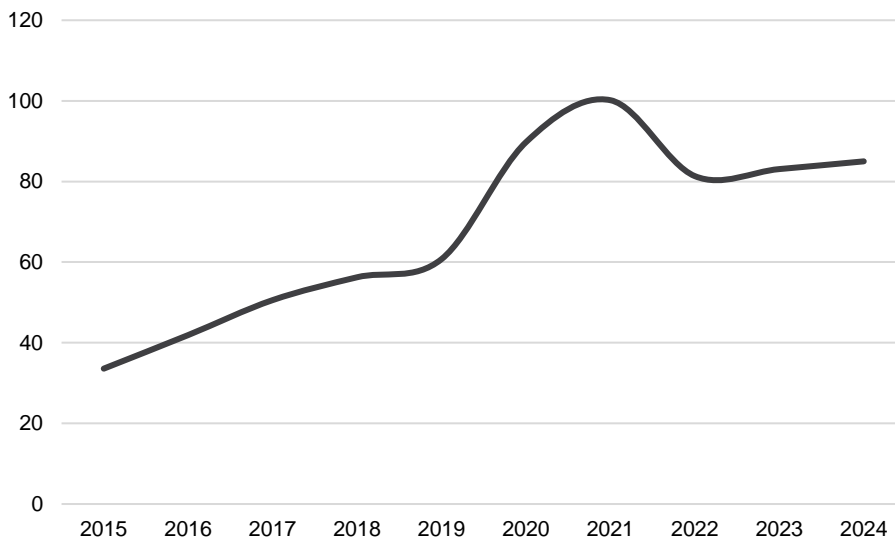
Aktuelt er der et generelt faldende renteniveau i Danmark, hvor Nationalbanken i september 2024 har nedsat renten med 0,25 %-point, hvilket kan få en vis betydning for dagligvareforbruget. Den fremtidige udvikling er usikker. Inden for en 12-årig periode vil der sandsynligvis både være op- og nedgangsperioder. Indenfor de kommende 12-år forventes det, at privatforbruget på dagligvarer samlet set vil vokse, men i et mere afdæmpet tempo end f.eks. gennemsnittet for perioden frem til 2004.

8.3 Udvikling i nethandel

Danskerne køber i overvejende grad dagligvarer tæt på bopælen, herunder ifm. pendling, og nethandlen med dagligvarer har endnu ikke fået et gennembrud. Nethandel med dagligvarer er vokset kraftigt i de senere år, men fra et meget lavt udgangspunkt sammenlignet med dagligvarehandel i fysiske butikker.

Under corona steg nethandlen med dagligvarer og mange forbrugere gjorde sig nye erfaringer med nethandel. Som det fremgår af figur 8-2, faldt nethandlen efterfølgende imidlertid tilbage på et lavere niveau end under corona.

Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i hovedstadsområdet og i de større byer. Nethandelsandelen for dagligvarer på landsplan vurderes at ligge på et niveau på omkring 4-5 %, men er betydeligt lavere i byer som Ørum.



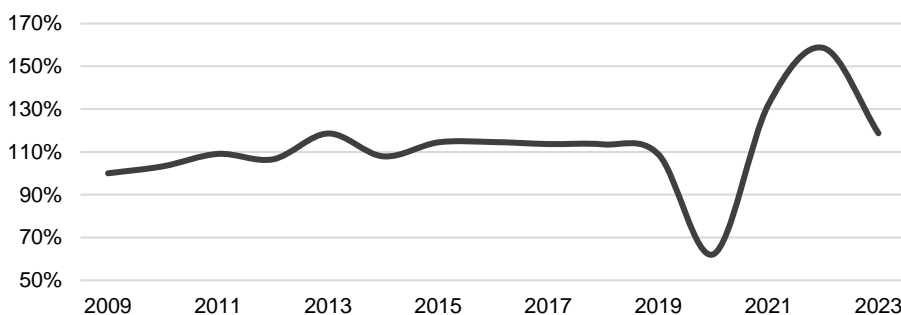
Figur 8-2 Indeksret udvikling i den mængdemæssige dagligvareomsætning i danske netbutikker. Data for 2024 omfatter jan-juli. 2021 er indeks 100.

Det forventes, at nethandlen med dagligvarer i de større byer vil vokse væsentligt inden for en 12-årig periode, men at væksten vil være mere afdæmpet uden for de større byer og i byer som Ørum. Der vil fortsat være behov for en god lokal dagligvareforsyning og langt hovedparten af dagligvarehandlen vil fortsat ske i fysiske butikker, som vil integrere både salg af varer og services for fortsat at være relevante for kunderne.

Dagligvarebutikkerne forventes generelt at blive større og at få behov for mere areal for at kunne give kunderne en god indkøbsoplevelse og for samtidig at have tilstrækkelig lokal lagerkapacitet. En del af den øgede nethandel vil ske som click and collect eller udbringningstjenester, og væksten i nethandlen kan derfor også skabe behov for areal i de fysiske dagligvarebutikker.

8.4 Udvikling i udespisning

Generelt spiser danskerne mere ude og bestiller mere takeaway end tidligere. De nye forbrugsmønstre gør som udgangspunktet indhug i forbruget i fysiske dagligvarebutikker. Som det fremgår af figur 8-3 har omsætningen i restaurationsbranchen været opadgående i en længere årrække. Under corona faldt omsætningen markant til indeks 60 som følge af bl.a. nedlukningerne for efterfølgende at stige markant efter genåbningerne – og for endeligt igen at falde tilbage på et mere naturligt niveau.



Figur 8-3 Indeksret udvikling i salg i restauranter. 2021 = indeks 100.

Mens dagligvareindkøb er en bunden opgave, er udespisning i højere grad lystbetonet og konjunkturfølsomt. Omfanget af udespisning i Danmark ligger fortsat under niveauet i andre vestlige lande, og det forventes generelt, at en større andel af danskernes forbrug på mad i fremtiden vil ske i restaurationer. Dagligvarekæderne er imidlertid opmærksomme på dette og fører i stigende grad et større udvalg af convenienceprodukter end tidligere, hvilket kan udløse et behov for mere plads i butikkerne.

8.5 Udvikling i forbrugsgrundlag

Det vurderes, at dagligvareforbrugsgrundlaget i oplandet vil være stort set konstant på et niveau omkring 60 mio. kr. i perioden 2024-2036.

Ud fra oplysninger om den gennemsnitlige omsætning pr. m² i dagligvarebutikkerne i Norddjurs Kommune og oplysninger om omfanget af den eksisterende dagligvarehandel i oplandet svarer det til et behov for yderligere dagligvarebutiksareal i oplandet på ca. 550 m².

Tabel 8-1

	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Forbrugsgrundlag	55 mio. kr. pr. år	30 mio. kr. pr. år
Arealbehov	2.050 m ²	2.450 m ²
Eksisterende areal	1.412 m ²	-
Behov for yderligere areal	550 m ²	2.450 m ²

Tallene er ikke eksakte, men udtryk for niveauer

9 Ny planlægning

Det gældende lokalcenter i Ørum har en arealramme på 3.000 m² til detailhandel. For lokalcentret gælder en maksimal størrelse pr. dagligvarebutik på 1.200 m² og en maksimal størrelse pr. udvalgsvarebutik på 2.000 m².

Tabel 9-1 Retningslinjer for gældende lokalcenter i Ørum

	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Arealramme	3.000 m ²	
Maksimal størrelse pr. butik	1.200 m ²	2.000 m ²

Arealrammen for det gældende lokalcenter er større end det vurderede arealbehov, og området, som lokalcentret omfatter, vurderes ikke at leve op til etableringskravene i detailhandelsbranchen. Af disse årsager, og for at sikre at det samlede arealudlæg til detailhandel i Ørum ikke overstiger arealbehovet, der kan redegøres for, vurderes det, at det er en forudsætning for planlægning for den nye bymidte, at det hidtil gældende lokalcenter ophæves.

Området, som lokalcentret hidtil har omfattet, kan fortsat være udlagt som rammeområde til centerformål, men dog fremadrettet uden mulighed for butikker. Derved vil der som hidtil være mulighed for kundeorienterede serviceerhverv.



Figur 9-1 Geografisk udstrækning af gældende lokalcenter i Ørum

Det foreslås, at bymidten afgrænses, som vist i princippet på figur 4-1, og planlægges med retningslinjer, som vist i Tabel 9-2 Forslag til retningslinjer for ny bymidte i Ørumtabel 9-2. Med de foreslåede retningslinjer muliggøres en udvidelse på ca. 400 m² af Dagli'Brugsen. Alternativt kan Norddjurs Kommune vælge at fastsætte en lavere grænse for den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik. Derved reserveres i givet fald areal til mindre dagligvarebutikker som f.eks. et apotek, men der muliggøres ikke en helt så stor udvidelse af Dagli'Brugsen.

Tabel 9-2 Forslag til retningslinjer for ny bymidte i Ørum

	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Arealramme	2.000 m ²	Ingen mulighed for udvalgsvarebutikker
Maksimal størrelse pr. butik	1.800 m ²	

Ifølge praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af arealbehovet.

For dagligvarebutikker i bymidter gælder, at der kan tillægges op til 200 m² til personalefaciliteter, som ikke medregnes i butikkens bruttoetageareal.

Endvidere gælder, at efter planlovens § 5 t skal beregning af butikkers bruttoetageareal ske efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bruttoetageareal. Jævnfør BR18, § 455, stk. 4 gælder, at for åbne overdækninger medregnes kun den del af arealet, der overstiger 25 % af bebyggelsens øvrige etageareal ved erhverv.