

Anmodning om dispensation fra lokalplan – Ishøj Bycenter

14. marts 2015

Vi fremsender hermed vores anmodning om dispensation fra lokalplanen for Ishøj Bycenter, da vi forstår at der – på nuværende tidspunkt – er bestemmelser i lokalplanen, som pt. kan tolkes til at udelukke vores koncept fra centeret. Dog har vi også en viden om, at disse regler måske i nærmest fremtid vil blive lempet, så derfor håber vi, at I allerede nu, vil overveje mulighederne for Ishøj Bycenter.

Yderligere håber vi, at I vil acceptere denne dispensation, ud fra de store forandringer som detailhandlen undergår for tiden, hvor kampen mod onlinehandel er hård. For centrene bliver det svære og svære at finde rentable traditionelle detailbutikker, som kan fylde yderlokalerne ud i butikscentrene og som kan medvirke til forsat at skabe trafik og variation. For Ishøj som by, sender tomme lokaler umiddelbart heller ikke et godt signal, da det tolkes som en by, hvor det lokale handelsliv er i tilbagegang. Derfor har vi også fuld opbakning fra ledelsen af Ishøj Bycenter, til netop at skabe dette nye koncept, som øger værdien for de handlende.

Konceptet

Vores koncept er ikke et traditionelt autoværksted, men derimod en moderne ekspres service, som gør den simple vedligeholdelse og servicering af biler (herunder opdateringer af IT, Olieskift, Bremseskift etc) let tilgængelig i en hektisk hverdag. Vores reparation vil i gennemsnit være under 1 time. Vores lokaler vil være mellem 120 – 200 m², og omfatte 2-3 lifte. Vores koncept designes som en retailbutik, hvor man via glas facaden i gangene vil kunne se ind på de ansatte, hvilket kan sammenlignes med en moderne restaurant, hvor du kan se køkkenet. Yderligere kan vi sammenlignes med urmager, frisør, mobilreparatør, idet vi ønsker at tilbyde lignende serviceopgaver til vores kunder – dog på deres personbiler.

Vores koncept bygger på en IT funktionalitet, hvor kunden kan booke sig ind på et bestemt tidspunkt, ligesom det er kendt for frisører, læger og tandlæger. Hvis der er yderligere arbejde på bilen, udover de efterspurgte reparationer, så vurderes det, om det er noget, som vi kan klare ud fra vores koncept, eller om det er større reparationer eller lakskader, som vil blive lavet af eksterne samarbejdspartner i form af traditionelle autoværksteder, skadecentre og lakcentre. Da hele vores booking funktionalitet, tidsaspekt og prisstruktur er forventningsafstemt på forhånd, så kan vi, ved at ligge ydelserne i Ishøj Bycenter hjælpe handlende i et travl hverdag, mens de handler i andre detailbutikker.

Det er endnu engang vigtigt at påpege, at vi ikke laver traditionelle opgaver for et autoværksted herunder motor/gear reparationer, 4-hjulsudmåling, montering af dæk på fælge, afbalancering mv. Derudover laver vi heller ingen lakreparationer, svejsning eller skadesreparationer.

Værktøj / Miljø

Vi har meget begrænset specialværktøj, og alt det værktøj der kan være el-drevet vil være el-drevet, så vi ikke har larm i centret.

Der vil ikke være forurening, da oliesystemet vil leve op til gældende regler, og alt vil være el-drevet eller isoleret, så det også er lydsvagt. Evt. snavs på gulvet, vil samles op af en gulvvasker, hvor vi kan hælde spildevandet ud via filter ud fra gældende regelsæt.

Øvrigt affald vil håndteres efter gældende regler, og vil ikke være forurenende eller til gene for centret eller de handlende.

Fremtiden

Ingen af os kan med sikkerhed spå om fremtiden, men tendensen omkring generel salg på internettet forventes kun at stige – hvilket vil udfordre det eksisterende detailkoncept i landets centre endnu mere.

Som nævnt, har vi med vores koncept fuld opbakning fra Storcentre rundt om i landet, da vi skaber trafik i centret og giver dem mulighed, for at tilbyde en ekstra dimension til deres kunder, i form af et koncept, som aldrig er set før, og som giver en ny kundeoplevelse for de handlende. Som et af de første centre i vores plan, har vi lavet en aftale med Ishøj Bycenter, idet de netop er i gang med en modernisering af deres koncept samt opdatering af deres center-strategi.

Yderligere dialog

For at kunne træffe den endelige afgørelse om dispensation fra lokalplanen, synes vi, at vi skal aftale et møde, hvor vi kommer og svare på spørgsmål og præsentere konceptet mere detaljeret.

Vi håber, at I vil se positivt på denne anmodning om dispensation, og vurdere nytænkningen og de fordele dette innovative koncept gør, både for at opretholde trafik til Ishøj Bycenter, bidrage til handelslivet samt tiltrække nye arbejdspladser til Ishøj kommune.

Med venlig hilsen

FastLap v/Christian Mark