

Dato: 17. november 2019



qweqwe

## Centerområder

Centerområder kan anvendes til centerformål som f.eks. butikker, restauranter, boliger, offentlige formål, liberale erhverv, grønne områder, parkering og fællesanlæg samt aktiviteter, der ligner disse. I mindre omfang kan der være fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, men denne virksomhed må ikke medføre gener for de omkringboende.



De største centerområder i Halsnæs Kommune er Frederiksværk og Hundested. Derudover er der en række mindre centerområder i lokalsamfundene.



## Detailhandel

Detailhandel skal som udgangspunkt placeres i bymidterne eller de 5 lokalcentre. Årsagen til at regulere placeringen af detailhandel er blandt andet et ønske om at samle detailhandlen i bymidterne, så detailhandlen kan være med til

at understøtte aktiviteterne her og være med til at skabe et spændende bymiljø. Områderne til detailhandel er planlagt sådan at de er tilgængelige i både bil, på cykel og til fods. Bymidterne er godt betjent af lokalbanen og busser.

## **Detailhandelsstruktur**

Halsnæs Kommune har to store bymidteområder (Frederiksværk bymidte og Hundested bymidte), et mindre bymidteområde i Ølsted samt 5 lokalcentre i hhv. Lynæs, Torup, Asserbo, Liseleje og Enghaven.

Detailhandelsområdet i Ølsted er udpeget som bymidte for at give mulighed for at udvide butikkerne i Ølsted. Et lokalcenter kan efter planloven maksimalt være på 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Der er i dag allerede 3.515 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i Ølsted. For at give butikkerne mulighed for at udvide, udpeges Ølsted som en bymidte med mulighed for maksimalt 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel.

Det er forsat meningen, at butikkerne i Ølsted skal betjene det lokale opland/beboerne i og omkring Ølsted, der er et område under udbygning og med et større udbygningspotentiale.

Detailhandlen i Ølsted består i dag for cirka 90% vedkommende af dagligvarebutikker, og det forventes ikke at ændre sig fremover. Bymidterne i Frederiksværk og Hundested skal fortsat fungerer som primære områder for detailhandel.

Detailhandelsstrukturen i Halsnæs Kommune understøtter kommunens bymønster med bymidter i de to kommunecentre henholdsvis Frederiksværk og Hundested. Desuden findes der et lokalcenter i de fleste lokalsamfund - mens detailhandelsområdet i Ølsted er udpeget som bymidte. Landsbyerne har almindeligvis ikke detailhandel og hvis der findes detailhandel, er det typisk i form af gårdbutikker og lignende. På den måde understøtter detailhandelsstrukturen i Halsnæs kommune formålet med Planlovens detailhandelsbestemmelser. Detailhandlen i Halsnæs Kommune sikrer således et varieret butiksudbud, og at kommunens borgere har kort til daglige indkøb så behovet for bilkørsel minimeres. Udpegningen af Ølsted som bymidte vurderes ikke at ville forrykke balancen i detailhandelsstrukturen i Halsnæs Kommune og i forhold til nabokommunerne, da Ølsted ikke vil have potentiale til at kunne fungere som et egentligt center, hvor man kører til for at købe andet end dagligvarer.

Butikkerne i lokalcentrene og i Ølsted bymidte betjener hovedsageligt nærområdet, mens butikkerne i Frederiksværk bymidte og Hundested bymidte betjener hele kommunen. Områderne til pladskrævende varegrupper betjener hele kommunen.

Detailhandelsstrukturen skal sikre kommunes borgere en god og lettilgængelig forsyning med daglig- og udvalgsvarer.

Ud over at butikker kan placeres i bymidterne og i lokalcentrene, kan der også placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, udenfor de områder, der er udlagt til detailhandel (bymidter og lokalcentre). Butikkerne må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup> hvor varegård, pap- og flaskehåndtering placeres indendørs samt 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter. Der findes flere af disse butikker i kommunen, og i de seneste år er der tilkommet to, som ligger centralt i større boligområder, og dermed giver borgerne god mulighed for at handle lokalt. Det er også muligt at have mindre butikker i tilknytning til eget erhverv og landbrug, ligesom der kan være kiosker i tilknytning til tankstationer og lignende.

### **Muligheder for at udvide detailhandlen**

Udvidelsesmulighederne for detailhandel i de tre bymidter og de fem lokalcentre er fastlagt på baggrund af kommunens detailhandelsanalyse og fremgår af tabel [3.6.4](#)

Detailhandlen i Frederiksværk bymidte ønskes styrket ved

udvidelse af butiksarealet,  
forbedring af bymiljøet og  
forbedring af tilgængeligheden i  
byen for cyklende og gående.

[Tabel 3.6.1](#) Tabellen viser et  
vurderet behov for ny  
butiksarealer frem til 2017  
(bruttoareal i m<sup>2</sup>). Kilde:  
Detailhandelsanalyse, marts  
2008, Institut for  
Centerplanlægning 2008.

\* Området ved  
Fuglebækcentret og ved  
Industrivej (det tidligere  
Caravancenter) giver tilsammen  
mulighed for opførelse af  
19.400 m<sup>2</sup> nyt butiksareal til  
pladskrævende varegrupper.

### **Områder til pladskrævende varegrupper**

Butikker, der alene forhandler  
særlig pladskrævende  
varegrupper, kan placeres i  
erhvervsområder, der er udlagt  
til dette formål. Baggrunden  
herfor er dels, at der mange  
steder i bymidterne ikke er  
plads til store butikker, og dels  
at det er lettere at komme til  
erhvervsområderne for at hente  
sådanne varer. Dette er også  
med til at sikre bymiljøet i  
bymidterne, så der ikke er for  
meget trafik. Planloven  
definerer, hvad der er særlig  
pladskrævende varegrupper.  
Det drejer sig om biler,  
lystbåde, campingvogne,  
planter og havebrugsvare,  
tømmer, byggematerialer, grus,  
sten- og betonvarer samt  
møbler.

Der er udarbejdet en lokalplan, der fastsætter rammer for FuglebækCentret, der er et område til pladskrævende varegrupper, herunder en møbelbutik på op til 10.500 m<sup>2</sup>. En møbelbutik vil almindeligvis skulle placeres i bymidten. Det er dog muligt at placere den i et område udenfor bymidten, hvis der kan redegøres for, hvorfor der ikke er mulighed for at placere butikken i bymidten. I forbindelse med lokalplanlægningen for FuglebækCentret er der blevet redegjort for mulighederne. Konklusionen i redegørelsen er at "en butik på 10.500 m<sup>2</sup> vil reelt set ikke hverken fysisk eller kommercielt kunne indpasses i bymidten, og må, da der ikke er udlagt bydelcentre jf. Planloven § 11e, stk. 7 etableres i et område, der er udlagt til butikker, der alene forhandler pladskrævende varegrupper. Endvidere vil etablering af en butik af den størrelse i bymidten være i strid med intensioenerne i planlægningen i øvrigt for at værne om bymidtens historiske og landskabelige kvaliteter."

## **Detailhandelsanalyse i Halsnæs Kommune**

Planloven stiller en række krav til hvordan detailhandel skal belyses i kommuneplanen. Der er bl.a. krav om at kommunen skal kunne redegøre for butikkernes omsætning og størrelse inden for mindre delområder. Ligesom der er krav om at vurdere det fremtidige behov for

detailhandel og fastsætte hvor meget detailhandel, der må være i de enkelt bymidter og lokalcentre. Halsnæs Kommune har i vinteren 2007/2008 fået udarbejdet en detailhandelsanalyse af Institut for Centerplanlægning. Analysen viser, at oplandet til dagligvarebutikkerne stort set udgøres af kommunens borgere og sommerturisterne. På udvalgsvaresiden viser analysen af godt 15 % af omsætningen kommer fra borgere udenfor kommunen - sandsynligvis hovedsageligt sommerhusturister.

Institut for Center Planlægning vurderer i detailhandelsanalysen, at der frem til 2017 er potentiale for at udvide butiksarealet i kommunen som det fremgår af tabel 3.6.1. Det største potentiale for at udvide detailhandlen vurderes at være i Frederiksværk, der allerede i dag har omkring 44 % af bruttoetagearealet eller godt 21.000 m<sup>2</sup> til detailhandel. Det vurderes særligt, at kædebutikker, butikker inden for damebeklædning og børnetøj vil kunne styrke detailhandlen i Frederiksværk. I Hundested vurderes der at være potentiale for en mindre udvidelse af detailhandlen f.eks. i kraft af flere mindre specialbutikker, der bl.a. appellerer til turisterne.

### **Status for detailhandlen i følge detailhandelsanalysen**

detailhandelsanalyse viser, at der i Halsnæs Kommune i januar 2008 var ca. 140 butikker med et samlet bruttoetage på ca. 48.000 m<sup>2</sup> og en omsætning i 2007 på godt 1,3 mia. inkl. moms. Omkring 45 % af bruttoetagearealet anvendes af butikker, der forhandler udvalgsvarer, mens ca. 55 % af bruttoetagearealet anvendes til dagligvarebutikker.

Der var i januar 2008 i alt 11 butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper (biler, lystbåde, campingvogne, planter og havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer samt møbler). Butikkerne havde et samlet bruttoetageareal på 18.700 m<sup>2</sup>.

Institut for Centerplanlægning har vurderet hvor meget areal, der i begyndelsen af 2008 blev brugt til butikker i de enkelte plandistrikter. Desuden er detailhandlens omsætning i de enkelte planområder vurderet. Bruttoetagearealet til detailhandel og omsætning er endvidere opgjort på brancher.

[Tabel 3.6.2](#) Tabellen viser bruttoetageareal til detailhandel samt detailhandlens omsætning i 2007 for de forskellige plandistrikter i kommunen fordelt på brancher.

\* Hundested-Lynæs indeholder både plandistrikt 8 Hundested og 9 Lynæs.



\*\* Kan af hensyn til  
butikkernes anonymitet ikke  
vises.

### Her kan du læse mere

- [Kommuneplansafsnittet  
Frederiksværk](#)
- [Kommuneplansafsnittet  
Hundested](#)
- [Hæftet "Visioner og  
retningslinier for  
Frederiksværk bymidte",  
april 2008](#)
- [Hæftet "Helhedsplan for  
Hundested bymidte",  
oktober 2008](#)
- [Detailhandelsanalyse for  
Halsnæs Kommune.](#)  
Institut for Center  
Planlægning, marts  
2008.
- [Landsplandirektiv. Om  
beliggenheden af  
bymidter, bydelscentre  
og aflastningsområder  
mv. til detailhandel i  
Hovedstadsområdet.](#)  
Miljøministeriet,  
november 2008
- [Forslag til vejledning om  
detailhandelsplanlægning,](#)  
Miljøministeriet 2009

