

Indhold

Mål for detailhandel	2
Byrådets mål for detailhandel er:	2
Retningslinjer for detailhandel	4
I Solrød Kommune er detailhandelsstrukturen bygget op omkring to bymidter i Solrød og Havdrup, det eksisterende lokalcenter Jersie Center og et planlagt lokalcenter i bydelen Trylleskov Strand.	4
Retningslinjekort for detailhandel	13

Mål for detailhandel

Byrådets mål for detailhandel er:

- Det skal fortsat være attraktivt at starte og drive virksomhed i Solrød Kommune.
- Virksomheder skal sikres udvidelsesmuligheder i erhvervsområderne (her centerområderne).
- Solrød Kommune vil fremme gode rammer for byliv og detailhandel.
- Solrød Kommune vil fremtidssikre Solrød Center og Havdrup Bymidte samt understøtte detailhandlen i disse områder ved at være aktive medspillere i realiseringen af helhedsplanerne for Solrød Center og Havdrup Bymidte.
- Centrene i Solrød og Havdrup skal danne rammer for handel, ophold, aktiviteter og oplevelser.
- Tilgængeligheden mellem boliger, arbejdspladser og centre skal være god.

Redegørelse for Byrådets mål for detailhandel

Byrådets mål går godt i spænd med intentionen i de statslige mål om at styrke de eksisterende bymidter som levende handelscentre med et varieret butiksudbud. Samtidig skal muligheden for små lokale butikker i landsbyerne ses, dels som et udtryk for, at der selv i mindre bysamfund skabes mulighed for vækst, og dels som et led i at opfylde det statslige mål om at fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Sammenholdes det, at der fortsat er en restrømmelighed til butiksformål, med det, at detailhandelen skal koncentreres i centrene, arbejder kommuneplanlægningen også indirekte for at styrke centerområderne.

Målet om fortsat at gøre det attraktivt at starte og drive virksomhed i Solrød Kommune søges opfyldt ved at tilbyde erhvervslivet (her detailhandelen) gode rammer med en professionel, tillidsskabende og helhedsorienteret sagsbehandling.

Byrådets mål om at fremme gode rammer for byliv og detailhandel hænger stærkt sammen med målet om, at centrene i Solrød og Havdrup skal danne rammer for handel, ophold, aktiviteter og oplevelser. Målene søges blandt andet opfyldt ved at understøtte detailhandelen i Solrød Center og Havdrup Bymidte ved realiseringen af helhedsplanerne for de to områder.

Se [Helhedsplanen for Solrød Center her](#) og [Helhedsplanen for Havdrup her](#).

Vores nuværende detailhandelsstruktur og denne kommuneplans retningslinjer understøtter en god tilgængelighed mellem boliger og indkøbsmuligheder samt de arbejdspladser, detailhandelen skaber. Derudover understøtter Trafikplanens anvisninger også god tilgængelighed. [Se Trafikplan 2016-2020 her](#).

Målet om, at virksomheder skal sikres udvidelsesmuligheder, vurderes at være imødekommet med muligheden for de nuværende butiksstørrelser, da der endnu ikke har været udtrykt behov for butiksstørrelser helt op til de grænser, som kommuneplanen indtil nu har indeholdt (i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser).

Planloven blev ændret i kommuneplanforslagets høringsperiode. Den nye planlov indeholder følgende væsentlige ændringer på detailhandelsområdet:

- Størrelsesgrænser for udvalgvarebutikker fjernes helt (mod tidligere grænse på 2.000 m² i bymidter og 1.000 m² + 200 m² personalefaciliteter i lokalcentre).
- Størrelsesgrænser for dagligvarebutikker øges til 5.000 m² i bymidter (mod 3.500 m²) og til 1.200 m² i lokalcentre (mod 1.000 m² + 200 m² personalefaciliteter).
- Mulighed for at udpege aflastningsområde til butikker med dagligvarebutikker op til 3.900 m² + 200 m²

personalefaciliteter (men ikke kun for dagligvarebutikker).

Disse muligheder kan efter kommuneplanens endelige vedtagelse indarbejdes enten ved kommuneplantillæg eller efterfølgende revision af kommuneplanen.

[Se mere om Lovgivning m.m. i forhold til kommuneplanen her.](#)

Retningslinjer for detailhandel

I Solrød Kommune er detailhandelsstrukturen bygget op omkring to bymidter i Solrød og Havdrup, det eksisterende lokalcenter Jersie Center og et planlagt lokalcenter i bydelen Trylleskov Strand.

Her på siden kan du se retningslinjerne for detailhandel i Solrød Kommune. Redegørelser er enten at finde under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

Som udgangspunkt skal nye butikker lokaliseres i bymidter eller lokalcentre. Men der er mulighed for etablering af mindre enkeltstående butikker i kommunens landsbyer.

Detailhandelsstruktur (RL 2.2.1)

Solrød Kommune har fastlagt en detailhandelsstruktur som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Butikker skal så vidt muligt etableres inden for detailhandelsstrukturen. Dog kan der placeres enkeltstående butikker uden for detailhandelsstrukturen efter RL 2.2.6.

Redegørelse til RL 2.2.1

Solrød Center med en del af Strandvejen og Havdrup Center med en del af Hovedgaden er udlagt til bymidter. Se retningslinjerne 2.2.2 og 2.2.3.

Jersie Center og et areal i Trylleskov Strand er udlagt til lokalcentre. Se retningslinjerne 2.2.4 og 2.2.5.

Rammeområde 417 (Cordozaparken) er udlagt til særligt pladskrævende varegrupper. Se retningslinje 2.2.7. Rammeområdet kan endvidere rumme erhverv eller boliger. Hvis området tages i anvendelse til boliger, bortfalder muligheden for at anvende området til særlige pladskrævende varegrupper og/eller erhverv.

Solrød Bymidte (RL 2.2.2)

Solrød Bymidte har et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 20.900 m² og afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Butiksstørrelserne må ikke overstige 3.500 m² brutto-etageareal for de enkelte dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for de enkelte udvalgsvarerbutikker inden for området.

Langs Strandvejen må butiksstørrelsen ikke overstige 500 m².

Redegørelse til RL 2.2.2

Solrød Bymidte fungerer fortsat som kommunens primære center, der udover at tjene Solrød Strand og opland, også tjener resten af kommunen. En bymidte er en betegnelse for de største centerdannelser, jævnfør planloven.

Solrød Bymidte består af Solrød Center og en del af Solrød Strandvej, nærmest centret. Der foretages ingen ændringer i afgrænsningen med denne kommuneplan.

I Solrød Center findes både detailhandel (dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker) og en række andre funktioner, eksempelvis liberale erhverv (banker, ejendomsmæglere m.m.) og servicefunktioner (café, restaurant m.m.). De samme funktioner er stort set til stede langs Solrød Strandvej blot i mindre skala.

Ifølge Helhedsplanen for Solrød Center spiller centret endvidere en vigtig rolle i bylivet. For at styrke bymidten bør der sættes fokus på at udvikle de uudnyttede potentialer for at kombinere handel og byliv. Bymidten skal være et sted kommunens borgere er stolte af og skal have lyst til at gå en tur og tage ophold. Centret skal være

et sted, borgerne har lyst til at vise frem, når de har gæster. Et vigtigt element er at sikre liv i bymidten hele dagen - også når der ikke er et naturligt flow af handlende. Derfor skal der ifølge helhedsplanen fokuseres på, at få mere ud af de aktiviteter, der også kan finde sted om aftenen (fx café- restaurations-, fitness- og kulturliv).

Denne øgede aktivitet forventes at bidrage til et øget kundegrundlag, som så vil kunne styrke detailhandlen i Solrød Center.

[Se Helhedsplanen for Solrød Center her](#).

Planloven lægger nu op til at de maksimale butiksstørrelser i bymidter kan ændres til 5.000 m² for dagligvarer, og grænsen for udvalgswarebutikkens maksimale størrelse er fjernet. Solrød Kommune har med denne kommuneplan valgt at fastholde de nuværende muligheder, da ændringer endnu ikke har været efterspurgt. Således vurderer Solrød Kommune, at der fortsat er potentiale for udvidelser ud fra de nuværende maksimale butiksstørrelser.

Havdrup Bymidte (RL 2.2.3)

Havdrup Bymidte har et maksimalt bruttoetageareal til butiksmål på 7.000 m² og afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Butiksstørrelserne må ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal for de enkelte dagligvarebutikker og 2.000 m² brutto-etageareal for de enkelte udvalgswarebutikker inden for området.

Redegørelse til RL 2.2.3

Havdrup Center har tilsammen med en del af Hovedgaden (nærmest centret og stationen) status som bymidte. En bymidte er en betegnelse for de største centerdannelser, jævnfør planloven. Afgrænsningen af bymidten udvides til at omfatte stationspladsen, som i kommuneplanens rammer indtil nu også har været udpeget til anvendelse til centerformål. Afgrænsningen er således blot ajourført i forhold til nuværende plangrundlags muligheder.

I Havdrup Center findes detailhandel (dagligvarebutikker og apotek), og der er mulighed for at etablere liberalt erhverv, offentlige og kulturelle formål. Langs Hovedgaden og på Stationspladsen findes enkelte mindre butikker. Der er stadig enkelte ubebyggede grunde i centret.

Havdrup Bymidte fungerer umiddelbart som center for Havdrup by og opland. Udbygningen af den nye bydel Havdrup Vest vil understøtte kundeunderlaget for centeret.

Ifølge Helhedsplanen for Havdrup spiller centret endvidere en vigtig rolle i bylivet. For at styrke bymidten bør der sættes fokus på at udvikle de uudnyttede potentialer for at kombinere handel og byliv. Bymidten skal være et sted Havdrups borgere er stolte af og skal have lyst til at gå en tur og tage ophold. Et vigtigt element er at sikre liv i bymidten hele dagen - også når der ikke er et naturligt flow af handlende. Denne øgede aktivitet forventes at bidrage til et øget kundegrundlag, som så vil kunne styrke detailhandlen i Havdrup Bymidte.

Samtidig foreslår Helhedsplanen, at der iværksættes et gennemgående trafikdæmpende indgreb i Hovedgaden, der samtidig skaber et grønnere og mere rekreativt rum imellem bygningerne. Ved at lave huller i belægningen i kanten af vejbanen vil der kunne plantes vejtræer. Vejtræerne vil dermed både fungere som fartdæmpende chikaner og tilføre Hovedgaden et grønnere og mere rekreativ udtryk. Vejtræerne danner endvidere små lommer langs Hovedgaden. Disse lommer kan bruges til parkering, grønne mellemrum med plantekasser, små forhaver til boliger eller udeservering.

Hovedgadens beboere og butiksdrivende ville kunne få medbestemmelse over indretningen af de små lommer og i fællesskab stå for at passe og vedligeholde dem.

Hvis der på sigt kommer flere boliger i Hovedgaden (som denne kommuneplan åbner op for), vil disse mellemrum også give mulighed for, at man kan lægge dele af fortovet ud i de små lommer, og derved skabe en større afstand imellem husfacade og fortov/gade. Det vil være med til at løse den klassiske 'indkigsproblematik' ved at bo i stueetagen, da der herved ville blive mulighed for at skabe en lille mellemzone mellem

forbipasserende og bolig.

Dette skal dog ske med hensyntagen til, at stationsbymiljøet langs hovedgaden er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Dvs. at til- og ombygninger skal ske i en stil og et materialevalg, som harmonerer med den lokale byggeskik.

[Læs mere i Helhedsplanen for Havdrup her.](#)

Planloven lægger nu op til at de maksimale butiksstørrelser i bymidter kan ændres til 5.000 m² for dagligvarer, og grænsen for udvalgsvarebutikkers maksimale størrelse er fjernet. Solrød Kommune har med denne kommuneplan valgt at fastholde de nuværende muligheder, da ændringer endnu ikke har været efterspurgt. Således vurderer Solrød Kommune, at der fortsat er potentiale for udvidelser ud fra kommuneplanens nuværende maksimale butiksstørrelser.

Jersie Lokalcenter (RL 2.2.4)

Jersie Center er udlagt til lokalcenter, hvor det maksimale bruttoetageareal til butiksmål samlet ikke må overstige 3.000 m². Jersie Center afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Butiksstørrelsen for den enkelte butik i Jersie Center må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.

Redegørelse til RL 2.2.4

Jersie Center fastholdes som lokalcenter og udgøres i 2017 af én dagligvarebutik. Der foretages ingen ændringer med denne kommuneplan.

I den kommende planperiode overvejes arealafgrænsningen af centret ændret for at muliggøre en udnyttelse af den eksisterende restrummelighed til butiksmål i lokalcentret. Samtidig overvejes hvilke øvrige funktioner, der med fordel kan planlægges for i lokalcentret.

En eventuel ændring af afgrænsning af lokalcentre udløser ikke brug af den statiske metode, som gør sig gældende for bymidter og bydelscentre, jf. Planlovens § 5 m, stk. 2.

Planloven lægger nu op til, at de maksimale butiksstørrelser i lokalcentre ændres til 1.200 m². Men da ændringen først er indført efter Byrådets behandling af kommuneplanforslaget, kan Solrød Kommune ikke indarbejde muligheden i denne kommuneplan. Det kan efterfølgende ske ved enten kommuneplantillæg eller revision af kommuneplanen.

Lokalcenter i Trylleskov Strand (RL 2.2.5)

I Trylleskov Strand er udlagt et areal til lokalcenter, hvor det samlede bruttoetage-areal til butiksmål ikke må overstige 3.000 m². Trylleskov Strand Center afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Størrelsen på den enkelte butik i lokalcentret må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.

Redegørelse til RL 2.2.5

I 2016 vedtog Byrådet en ny lokalplan for butikker i Trylleskov Strand (603.24), som gav mulighed for etablering af butikker i et nyt lokalcenter. En ny dagligvarebutik på ca. 1.000 m² forventes at åbne medio 2017. Der er således fortsat en restrummelighed til butiksmål på ca. 2.000 m² ifølge kommuneplanen.

Planloven lægger nu op til, at de maksimale butiksstørrelser i lokalcentre ændres til 1.200 m². Men da ændringen først er indført efter Byrådets behandling af kommuneplanforslaget, kan Solrød Kommune ikke indarbejde muligheden i denne kommuneplan. Det kan efterfølgende ske ved enten kommuneplantillæg eller revision af kommuneplanen.

Afgrænsningen af lokalcentret er i øvrigt justeret i overensstemmelse med udpegningen i rammelokalplan 603.9 for Trylleskov Strand.

Enkeltstående butikker, stadepladser m.m. (RL 2.2.6)

Inden for den enkelte landsbys afgrænsning kan der placeres op til 250 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Strandkiosker kan placeres i Trylleskoven, ved Østre Strandvej og i Jersie Strandpark.

Stadepladser af normalt omfang kan kun placeres, hvor kommuneplanen i øvrigt tillader detailhandel.

Områderne skal placeres, hvor det er hensigtsmæssigt i forhold til overordnede veje og kollektiv trafik, således at et regionalt opland kan betjenes.

Redegørelse til RL 2.2.6

Ved *enkeltstående butikker* forstås butikker, der kun tjener til lokalområdets daglige forsyning. Der skal minimum være en afstand på 500 m til den næste nærmeste butik, for at en butik kan defineres som en enkeltstående butik

Ved Østre Strandvej og i Jersie Strandpark kan der fortsat være strandkiosker. Endvidere kan der placeres kiosk ved Trylleskoven efter nærmere godkendelse fra fredningsmyndigheden.

Derudover kan stadepladser "af normalt omfang" (herunder også mobile stadepladser) kun placeres, hvor kommuneplanen i øvrigt tillader detailhandel. I Solrød Center skal mobile stadepladser godkendes af Solrød Centerforening.

Der kun må maksimalt indrettes 250 m² detailhandel i kommunens landsbyer. De enkelte butiks-enheder skal dog som minimum have en indbyrdes afstand på 500 meter for at blive betragtet som enkeltstående butikker.

[Se Byggeri og anlæg i landzone](#) for retningslinjerne for placering af detailhandel i landzone (fx gårdbutikker).

Særligt pladskrævende varer (RL 2.2.7)

Cordozaparken kan anvendes til særligt pladskrævende varer, hvis området ikke er taget i anvendelse til boligformål, og afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål må samlet ikke overstige 4.000 m², og butiksstørrelsen for den enkelte butik må ikke overstige 1.500 m² bruttoetageareal.

Redegørelse til RL 2.2.7

Særligt pladskrævende varer defineres i Planlovens jf. § 5 n, stk. 1, nr. 3 (pr. november 2017), som butikker, der alene forhandler fx motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler samt ammunition og eksplosiver.

Placering af særligt pladskrævende varer skal ske ud fra en betragtning om, hvor det er mest hensigtsmæssigt (med henblik på de overordnede veje, kollektiv trafik m.m.).

Kommunen fastsætter selv arealstørrelser for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. Hvis butikken vurderes at få regionalbetydning, bør der ifølge Planloven udarbejdes VVM (en redegørelse for, hvordan et projekt vil påvirke det omgivende miljø).

Umiddelbart er eventuelt fremtidige butikker med særligt pladskrævende varer i Cordozaparken tiltænkt at skulle opfylde et lokalt behov. Dette understreges ved størrelsen af de enkelte enheder og at der samlet set ikke må være mere end 4.000 m² butiksareal.

Solrød Kommune forventer således ikke, at butikken/butikkerne vil tiltrække et opland, der ligger væsentligt ud

over kommunegrænsen. Derfor har vi umiddelbart vurderet, at området ikke vil få regional betydning, og udpegningen af arealet ikke forventes at udløse en VVM. Det vil dog blive konkret vurderet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området, hvis anvendelsen bliver aktuel.

Hvis Cordozaparken konverteres til boligområde, skal kommuneplanen justeres så muligheden for pladskrævende varegrupper og erhverv bortfalder.

Generel redegørelse for detailhandel

Da detailhandelen i Solrød Kommune er præget af en høj grad af selvforsyning, betragter kommunen ikke sig selv som konkurrerende med nabokommunerne. Detailhandelen i Solrød er således rettet mod kommunens egne borgere, selvom disse også handler i nabokommunerne samt det øvrige hovedstadsområde.

Detailhandelscentrene ligger i umiddelbar forbindelse med kollektiv trafik (togstationer og/eller busforbindelser), således at der er sikret god tilgængelighed med kollektive transportmidler. Kun lokalcenteret i Trylleskov Strand er endnu ikke knyttet op på kollektiv trafik, men der er reserveret areal til S-tog station i tilknytning til centeret.

Cordozaparken, med mulighed for særligt pladskrævende varegrupper, er placeret tæt på motorvej og er desuden koblet op på et eksisterende stisystem med adgang til Jersie station (via Admiralparken) eller til Jersie Strandvej og bussen, som kører her (via sti under banen og gennem erhvervsområdet Cordozasvinget).

Tilgængelighed og bymiljø

Et statsligt mål er ifølge Planloven, at sikre at butikker placeres, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

I Solrød Kommune er center-områderne alle placeret i umiddelbar forbindelse med en station, hvorfra der er gode forbindelser med busser og enten med S-tog eller regionaltog - på nær Trylleskov Strand Center, hvor S-togsstationen endnu ikke er etableret.

Centrene i kystområdet - Solrød Bymidte, Jersie Center og Trylleskov Strand Center - er placeret i den del af fingerbyen, som kaldes Køgefingeren. Her ligger S-togsstationerne som perler på en snor langs kysten, hvor de hver især er tilknyttet en række detailhandelscentre.

Derudover er der etableret stiforbindelser til centrene for både gående og cyklister. Ligeledes er der etableret parkeringspladser stødende op til centerområderne, så bilister også er sikret adgang. Som udgangspunkt er parkeringsarealerne placeret i randen af centerområderne, således at den indre "centergade" så vidt muligt friholdes til gående og cyklister. På denne måde sikres også et mere attraktivt bymiljø for de handlende, som i højere grad appellerer til at gøre ophold.

Cordozaparken ligger i udkanten af byen men tæt på et par hovedfærdselsårer i kommunen (Motorvejen, Cordozavej/rute 504 og Tåstrupvej/rute 501). Der forventes etableret direkte vejadgang til og fra området via Tåstrupvej, hvis området skal anvendes til detailhandel eller erhverv. Således forventes den trafik, som genereres som følge af detailhandelen, at blive ledt af hovedfærdselsårer og ikke gennem boligområderne.

Umiddelbart vurderes at gående og cyklister kan komme til området via det eksisterende stisystem - enten gennem boligområdet Admiralparken, som ligger umiddelbart nord for området (her er der små 800 m til Jersie station), eller under banen og ud til Jersie Strandvej via Cordozasvinget (ca. 250 m til Strandvejen, og herfra ca. 100 m til nærmeste busstoppested).

Hvilke butiksstørrelser må anvendes?

I lokalplaner, der er offentliggjort før den 1. juli 2007 og ikke indeholder bestemmelser om butiksstørrelser, kan kommuneplanens maksimale butiksstørrelser uden videre anvendes. Der kræves således ikke en ny lokalplan.

Indeholder lokalplanen derimod bestemmelser om butiksstørrelsen - uanset om planen er offentliggjort før eller efter 1. juli 2007 - kræver det en ny lokalplan, før end kommuneplanens butiksstørrelser kan anvendes.

Afgrænsning af arealer til detailhandel

Hvis afgrænsningen af bymidter ændres, skal det, ifølge Planlovens § 5 m, Stk. 2, ske med udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturudbud, privat og offentlig service. Der kræves ikke længere anvendelse af specifik, statistisk metode.

For lokalcentre kan kommunen selv justere/ændre afgrænsningerne.

Antal butikker, butiksareal og omsætning i Solrød Kommune

Solrød Kommune har i 2017 gennemført en vurdering af detailhandelen i kommunen, som en opdatering af de tidligere detailhandelsanalyser. Heri vurderes der at være i alt 61 butikker i kommunen, fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer (beklædning, boligudstyr m.m.). Du kan se, hvordan butikkerne fordeles i tabellen herunder.

Antal butikker fordelt på brancher pr. januar 2017	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varegrupper	I alt
Solrød Center	12	19	0	31
Solrød bymidte i øvrigt	0	5	0	5
Solrød Bymidte i alt	12	24	0	36
Havdrup Bymidte	7	3	0	10
Jersie Center (lokalcenter)	1	0	0	1
I øvrigt	9	2	3	14
I alt	30	29	3	61

Tilsvarende vurderes det eksisterende butiksareal i kommunen som vist i tabellen herunder:

Eksisterende butiksareal pr. januar 2017	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varegrupper	I alt
Solrød Center	7.200	3.100	0	10.300
Solrød bymidte i øvrigt	0	700	0	700
Solrød Bymidte i alt	7.200	3.800	0	11.000
Havdrup Bymidte	5.600	300	0	5.900
Jersie Center (lokalcenter)	900*	0	0	900*
I øvrigt	1.900	1.200	2.600	5.700
I alt	15.600	5.300	2.600	23.500

* I opdateringen af detailhandelsanalysen i 2017 fremgår arealet som 800 m², men dette er justeret til 900 m² (jf. Solrød Kommunes oplysninger).

Den årlige omsætning i detailhandelen i kommunen vurderes til at være som vist i tabellen herunder:

Årlig omsætning i detailhandel (2016)	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Solrød Center	340	90	430
Solrød bymidte i øvrigt	0	*	*
Solrød Bymidte i alt	340	*	*
Havdrup Bymidte	*	*	*
Jersie Center (lokalcenter)	*	*	*
I øvrigt	43	*	*
I alt	626	123	751

* Tallet kan ikke oplyses af diskretionshensyn.

[Se mere om Detailhandelsanalyserne her på Solrød Kommunes hjemmeside.](#)

Behov for nybyggeri og omdannelse til butikksformål

Antallet af butikker i Solrød Kommune er stort set uændret for dagligvarer i perioden 2010-2016, men er tilsvarende faldet for udvalgsvarer i samme periode.

I Solrød Center er der eksempelvis 7 butikker færre pr. januar 2017 end i 2010 (primært udvalgsvarer). Årsagen hertil er primært, at en del af butiksklokalerne er konverteret til en række øvrige funktioner, som fx liberalt erhverv, fitness, hørecenter m.m.

I Solrød Bymidte i øvrigt er DøgnNetto (ud til Strandvejen) lukket, men bygningen forventes at få en anden centerorienteret anvendelse.

I Havdrup er arealet til dagligvarer næsten steget med 2.000 m² i samme periode. Dette er en konsekvens af etableringen af Fakta samt udvidelsen af Netto og SuperBrugsen. Her er arealet til udvalgsvarer stort set uændret, da der er kommet nye butikker til, når andre har lukket.

I resten af kommunen er arealet til dagligvarer stort set uændret siden 2010, mens arealet til udvalgsvarer er faldet. Dette skyldes dels, at en butik er omdannet til særligt pladskrævende varer og i stedet figurerer som dette i analysen, og dels at flere butikker er lukket eller konverteret til anden anvendelse.

Arealet til særligt pladskrævende varer er steget siden 2010, men kun med ca. 400 m². Dette skyldes ovennævnte omdannelse samt det, at et par af de bilforhandlere, som fremgår af den tidligere analyse, er taget ud af regnestykket, da de ikke har et egentligt salgslokale (de eksisterer således fortsat).

Der bor pr. 1. januar 2017 knapt 22.200 indbyggere i Solrød Kommune, hvilket er en stigning på ca. 1.000 indbyggere (eller en stigning på ca. 6 %) i forhold til befolkningstallet ved sidste kommuneplanrevision i 2013.

Stigningen skal blandt andet ses som et resultat af den udbygning, der har fundet sted i de nye bydele Trylleskov Strand og Havdrup Vest. Der forventes ligeledes at åbne en ny dagligvarebutik i Trylleskov Strand medio 2017.

Den samlede butikssomsætning er, til trods for faldet inden for antallet af udvalgsvarerbutikker, stort set uændret siden 2009 (dog med en marginal stigning). Dagligvareomsætningen er steget 10 % i perioden 2009-2016, hvorimod omsætningen inden for udvalgsvarer er faldet 25 % i samme periode.

I takt med at befolkningstallet stiger, vurderer Solrød Kommune, at behovet for nybyggeri og omdannelse til butikksformål også at ville stige. Dette også set ud fra betragtningen om, at butikssomsætningen (for dagligvarer) har været stigende siden 2009 i kommunen på trods af e-handel (også med dagligvarer) og konkurrence fra omkringliggende detailhandelscentre af mere regional karakter og med et større udvalgsvarerudbud.

Dog peger tendenserne mere mod e-handel (især over mobil/smartphones), lige som de fysiske butikker i fremtiden forventes at smelte sammen med netbutikker (også flere showrooms). Dette stiller højere krav til de fysiske butikker samt personalet om at skabe en oplevelse for hver enkelt kunde. I forlængelse af den øgede e-handel vil forbrugerne stille højere krav til effektiv levering.

Område	"Behov" i m ²
Solrød Center	8.900
Solrød Bymidte i øvrigt (Strandvejen)	1.000
Solrød Bymidte i alt	9.900
Havdrup Bymidte	1.100
Jersie Center (lokalcenter)	2.100
Trylleskov Strand Center (lokalcenter)	2.000*
Særligt pladskrævende varegrupper	4.000
Enkeltstående butikker pr. landsby	250

Tabellen herover angiver behov for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål. Tallene er inklusive kendte udvidelser i 2017.

Tallet tager højde for den kommende butik medio 2017 på ca. 1.000 m².

Behovet skal ses som et udtryk for den maksimale restrummelighed til nybyggeri og omdannelse til butikksformål i kommunen. Det vil sige, at rammerne for nybyggeri og omdannelse til detailhandel tager højde for de resterende byggemuligheder i de gældende lokalplaner. De maksimale rummeligheder for kommunens centre er overført uændret fra sidste kommuneplan.

Vurderingen skal endvidere ses i sammenhæng med, at den statslige detailhandelsplanlægning lægger vægt på at fremme byomdannelse frem for inddragelse af nye byarealer, hvilket er i god overensstemmelse med detailhandelsplanlægningen i Solrød Kommune.

Behovet er vurderet ud fra nedenstående opgørelser over restrummelighed til detailhandel i Solrød Kommunes detailhandelscentre.

Rummelighed til butikksformål i Solrød Bymidte

Pr. januar 2017 vurderes det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i Solrød Bymidte at udgøre 11.000 m².

Restrummeligheden på 9.900 m² fordeles på henholdsvis 8.900 m² i Solrød Center (øst og vest for banen), samt 1.500 m² for Solrød Bymidte i øvrigt (langs Strandvejen). Stigningen fra 1.000 m² til 1.500 m² langs Strandvejen skyldes, at DøgnNetto på 500 m² er lukket og dermed pt. er ude af regnskabet.

Solrød Bymidte	Bruttoareal i m ²
Maksimal ramme til butikker	20.900
Nuværende butiksareal Solrød Bymidte	11.000
Planlagte udvidelser i 2017	-
Restrummelighed i Solrød Bymidte i alt	9.900
Heraf mulighed for udvidelser langs Solrød Strandvej	1.500

Rummelighed til butikksformål i Havdrup Bymidte

Pr. januar 2017 vurderes det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i Havdrup Bymidte at udgøre 5.900 m².

Havdrup Bymidte	Bruttoareal i m ²
Maksimal ramme til butikker	7.000
Nuværende butiksareal Havdrup Bymidte	5.900
Planlagte udvidelser i 2017	-
Restrummelighed i Havdrup Bymidte i alt	1.100

Rummelighed til butikksformål i Jersie Center

Pr. januar 2017 vurderes det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i Jersie Center at udgøre 900 m².

Jersie Center (lokalcenter)	Bruttoareal i m ²
Maksimal ramme til butikker	3.000
Nuværende butiksareal i lokalcentret	900
Planlagte udvidelser i 2017	-
Restrummelighed i Jersie Center i alt	2.100

Rummelighed til butikksformål i Trylleskov Strand Center

Pr. januar 2017 er Trylleskov Strand Center endnu ikke udbygget. Dog er der medio 2017 etableret en dagligvarebutik på ca. 1.000 m².

Trylleskov Strand Center (lokalcenter)	Bruttoareal i m²
Maksimal ramme til butikker	3.000
Nuværende butiksareal i lokalcentret	0
Planlagte udvidelser i 2017	1.000
Restrummelighed i Trylleskov Strand Center i alt	2.000

Retningslinjekort for detailhandel



- Bymidte
- Lokalcenter
- Butikker med særligt pladskrævende varegrupper
- Enkeltstående butik