SOLRØD KOMMUNE

Tema om detailhandel

Uddrag af Solrød Kommuneplan 2021

Indhold

Mål for detailhandel 4
Retningslinjer for detailhandel 7

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 centerområderne (gælder alle erhvervsområder).
- 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.
- Bymidterne 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 restrummelighed 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 Trafikplan 2021-2025 også god tilgængelighed.

Byrådet besluttede med Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden, at tema om detailhandel skulle genvedtages. Dog er temaet opdateret ud fra den seneste detailhandelsanalyse fra 2020.

Detailhandelsanalysen anbefalede at kommunens to lokalcentre skulle reduceres både i afgrænsning og for det samlede butiksareal. Ved behandling af kommuneplanforslaget besluttede Byrådet, at fastholde lokalcentrenes nuværende muligheder (fra Kommuneplan 2017), suppleret med at den enkelte butiks størrelse øges i overensstemmelse med det maksimalt tilladte ifølge lovgivningen.

Se mere om Lovgivning mv. i forhold til kommuneplanen her.

Retningslinjer for detailhandel

I Solrød Kommune er detailhandelsstrukturen bygget op omkring to bymidter i Solrød og Havdrup samt to lokalcentre, henholdsvis Jersie Center (ved Jersie Station) og Trylleskov Strand Center (i Trylleskov Strand).

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

Som udgangspunkt kan butikker og (mobile) stadepladser kun lokaliseres i bymidter eller lokalcentre, men der er mulighed for etablering af mindre, enkeltstående butikker i kommunens landsbyer. Som noget nyt foreslås mulighed for butikker med særligt pladskrævende varer i et udpeget område i det nordlige Havdrup (en del af Havdrup Industriområde).

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 Trylleskov Strand Center er udlagt til lokalcentre. Se retningslinjerne 2.2.4 og 2.2.5.

Med dette kommuneplanforslag foreslås mulighed for placering af butikker med særligt pladskrævende varer i en del af Havdrup Industriområde, langs Salbjergvej. Se retningslinje 2.2.7.

Solrød Bymidte (RL 2.2.2)

Solrød Bymidte har et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 20.900 m^2 og afgrænses som vist på retningslinjekort for detailhandel.

Butiksstørrelserne må ikke overstige 3.500 m^2 bruttoetageareal for de enkelte dagligvarebutikker og 2.000 m^2 bruttoetageareal for de enkelte udvalgsvarebutikker inden for området.

Langs Strandvejen må butiksstørrelsen ikke overstige 500 m^2.

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 udvalgsvarebutikker) 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 og mere spredt.

Ifølge Helhedsplanen for Solrød Center spiller centret endvidere en vigtig rolle i bylivet. For at styrke bymidten sættes der 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 og i weekenden (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.

Solrød Kommune har gennemført en analyse af detailhandlen (i 2020), som fortsat viser et behov for at styrke detailhandelen og livet i Solrød Center. Se Detailhandelsanalyse 2020 for Solrød Kommune her.

Planloven giver mulighed for, at de maksimale butiksstørrelser i bymidter kan ændres til 5.000 m^2 for dagligvarer, og at grænsen for udvalgsvarebutikkers maksimale størrelse fjernes. Solrød Kommune har med denne kommuneplan valgt at fastholde de nuværende muligheder, da ændringer endnu ikke har været efterspurgte. 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 butiksformål på 7.000 m^2 og afgrænses som vist på retningslinjekort for detailhandel.

Butiksstørrelserne må ikke overstige 3.500 m^2 bruttoetageareal for de enkelte dagligvarebutikker og 2.000 m^2 brutto-etageareal for de enkelte udvalgsvarebutikker inden for området.

Redegørelse til RL 2.2.3

Havdrup Center har tilsammen med en del af Hovedgaden (nærmest centret og stationen) og stationspladsen status som bymidte. En bymidte er en betegnelse for de største centerdannelser, jævnfør planloven. Afgrænsningen videreføres uændret fra Kommuneplan 2017.

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 samt øvrige nye områder til byudvikling i Havdrup vil understøtte kundeunderlaget for centeret.

Rammen for udvikling af detailhandel fastholdes i Havdrup Bymidte, i overensstemmelse med anbefalingerne i Detailhandelsanalyse 2020 for Solrød Kommune.

Ifølge Helhedsplanen for Havdrup spiller centret endvidere en vigtig rolle i bylivet. For at styrke bymidten sættes der fokus på at udvikle de uudnyttede potentialer for at kombinere handel og byliv. Bymidten er omdannet og 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, 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 m^2 for dagligvarer og udvalgsvarebutikker. Solrød Kommune har med denne kommuneplan valgt at fastholde de nuværende muligheder, da ændringer endnu ikke har været efterspurgte. 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 butiksformål samlet ikke må overstige 3.000 m^2, og butiksstørrelsen for den enkelte butik ikke må overstige 1.200 m^2 bruttoetageareal inkl. personalefaciliteter.

Jersie Center afgrænses som vist på retningslinjekort for detailhandel.

Redegørelse til RL 2.2.4

Jersie Center fastholdes som lokalcenter og udgøres i 2021 af én dagligvarebutik. Med denne kommuneplan fastholdes den maksimale ramme for detailhandel i lokalcentret. Samtidig foreslås butiksstørrelsen øget fra 1.000 m^2 til 1.200 m^2 (medregnet personalfaciliteter) i overensstemmelse med planlovens maksimale muligheder i et lokalcenter.

Afgrænsningen af Jersie Center overføres uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

Trylleskov Strand Lokalcenter (RL 2.2.5)

I Trylleskov Strand er udlagt et areal til lokalcenter, hvor det samlede bruttoetage-areal til butiksformål ikke må overstige 3.000 m^2, og størrelsen på den enkelte butik ikke må overstige 1.200 m^2 bruttoetageareal inklusiv personalefaciliteter.

Trylleskov Strand Center afgrænses som vist på retningslinjekort for detailhandel.

Redegørelse til RL 2.2.5

I 2017 blev der etableret en dagligvarebutik i den nye bydel Trylleskov Strand. Butikken er på ca. 1.000 m^2.

Med denne kommuneplan fastholdes den samlede ramme til butiksformål i lokalcentret, samtidig med at den enkelte butiks maksimale størrelse øges fra 1.000 m^2 til 1.200 m^2 (medregnet personalefaciliteter). Dette svarer til de samme muligheder, som i kommunens andet lokalcenter, Jersie Center

Afgrænsningen af lokalcentret er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

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

Inden for den enkelte landsbys afgrænsning, som vist på retningslinjekort for detailhandel, kan der placeres op til 250 m^2 bruttoetageareal til butiksformål.

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

Stadepladser af normalt omfang, herunder også mobile stadepladser, kan kun placeres, hvor kommuneplanen i øvrigt tillader detailhandel, jf. retningslinjekort for detailhandel.

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 placeringen af mobile stadepladser anvises af Solrød Centerforening.

Der kun må maksimalt indrettes i alt 250 m^2 detailhandel i hver af kommunens landsbyer. De enkelte butiksenheder skal mindst 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)

En del af erhvervsområdet Havdrup Industriområde kan anvendes til særligt pladskrævende varer og afgrænses som vist på retningslinjekort for detailhandel.

Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål til særligt pladskrævende varer må inden for udpegningen samlet ikke overstige 3.000 m^2, og butiksstørrelsen for den enkelte butik med særligt pladskrævende varer må ikke overstige 1.500 m^2 bruttoetageareal.

Der skal sikres gode adgangsforhold samt et passende antal p-pladser i forbindelse med butiksarealet.

Redegørelse til RL 2.2.7

For at imødekomme et behov samt sikre udviklingsmuligheder for en række erhvervsejendomme i rammeområde 222 B foreslås et område i den nordlige del af Havdrup udpeget til særligt pladskrævende varer. Dette er i tråd med Byrådets mål om at sikre virksomhederne i kommunen udviklingsmuligheder, samt anbefalingerne i Detailhandelsanalyse 2020 for Solrød Kommune.

Særligt pladskrævende varer defineres i Planloven (§ 5 n), som butikker, der alene forhandler fx motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler samt ammunition og eksplosiver.

Området afgrænses til de ejendomme, som er beliggende ud til Salbjergvej (og med adgang herfra), da der her er gode trafikale forhold (for køretøjer) fra Sallevvej, så trafikken ikke ledes gennem den eksisterende by (boligområder).

Området er tiltænkt at skulle opfylde et lokalt behov, hvilket understreges af størrelsen på de enkelte enheder, og at der samlet set ikke må være mere end 3.000 m^2 butiksareal til særligt pladskrævende varer inden for hele udpegningen.

Solrød Kommune forventer ikke, at butikkerne vil tiltrække et opland, der ligger væsentligt ud over kommunegrænsen. Derfor har vi umiddelbart vurderet, at området ikke vil tiltrække et regionalt opland.

Denne retningslinje er ny i Solrød Kommuneplan 2021 og er blevet indarbejdet på baggrund af anbefalingerne i Detailhandelsanalysen fra 2020.

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.

Solrød Kommune har gennemført en detailhandelsanalyse for kommunen i 2020, som ligger til grund for ændringerne i denne kommuneplan. Se Detailhandelsanalyse 2020 for Solrød Kommune her.

Se mere om Lovgivning og baggrundsmateriale for kommuneplanen her.

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 (men her er etableret busforbindelse).

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.

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 stilles ikke krav om metode.

For lokalcentre kan kommunen selv justere/ændre afgrænsningerne.

Antal butikker, butiksareal og omsætning i Solrød Kommune

Solrød Kommune har i marts 2020 gennemført en vurdering af detailhandelen i kommunen, i form af Detailhandelsanalyse 2020 for Solrød Kommune.

Der blev i foråret 2020 vurderet at være i alt 67 butikker i kommunen, fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer (beklædning, boligudstyr m.m.), heraf omkring halvdelen i Solrød Center. Der var omtrent lige så mange dagligvarebutikker som udvalgsvarebutikker. Derudover var der 53 kundeorienterede serviceerhverv i Solrød Bymidte.

Analysen blev gennemført netop som detailhandlen lukkede ned pga. situationen med Covid-19. Men analysen tager udgangspunkt i omsætnings- og forbrugstal for 2019. Analysens resultater udtrykker situationen inden nedlukningen og den normalisering, som forventes efterfølgende.

Antal butikker

Du kan se, hvordan butikker og serviceerhverv fordeler sig på brancher herunder i de 2 tabeller:

ANTAL BUTIKKER, 2020

Centerområde	Daglig-varer	Beklæd-ning	Øvrige ud-valgsvarer	SPV	*I alt*
Solrød Center	13	9	10	1	*33*
Solrød bymidte i. ø.	4	1	4	-	*9*
Solrød bymidte	*17*	*10*	*14*	*1*	*42*
Havdrup bymidte	4	1	1	-	*6*
Jersie lokalcenter	1	-	-	-	*1*
Trylleskoven lokalcenter	1	-	-	-	*1*
Kommunen i. ø.	10	-	3	4	*17*
Solrød Kommune	*33*	*11*	*18*	*5*	*67*

ANTAL KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV, 2020

	Restau-ration	Personlig pleje	Sundhed	Bank og ejendoms-mægler	Andet	I alt
Antal	14	17	17	5	4	57
Andel	25 %	30 %	30 %	9 %	7 %	100 %

Butiksareal

Tilsvarende vurderes det eksisterende butiksareal i kommunen pr. marts 2020 som vist herunder:

BRUTTOETAGEAREAL I M², 2020					
Centerområde	**Daglig-varer**	**Beklæd-ning**	**Øvrige ud-valgsvarer**	**SPV**	**I alt**
Solrød Center	7.200	1.850	1.300	400	10.750
Solrød bymidte i. ø.	500	150	600	-	1.250
Solrød bymidte	*7.700*	*1.950*	*1.900*	*400*	*12.000*
Havdrup bymidte	4.500	100	50	-	4.600
Jersie lokalcenter	800	-	-	-	800
Trylleskoven lokalcenter	1.200	-	-	-	1.200
Kommunen i. ø.	1.700	-	1.200	1.800	4.700
Solrød Kommune	*15.950*	*2.050*	*3.100*	*2.200*	*23.350*

Bruttoetagearealer er rundet op til nærmeste 50 m².

Og for Solrød Bymidte blev serviceerhvervene pr. marts 2020 opgjort til:

BRUTTOETAGEAREAL I SOLRØD BYMIDTE I M², 2020		
Restauration	**Personlig pleje**	***I alt***
1.550	1.550	*3.100*

De samlede bruttoetagearealer er rundet op til nærmeste 50 m².

Omsætning

Den årlige omsætning i detailhandelen (butikker og serviceerhverv) i kommunen blev opgjort til at være som vist i de 2 tabeller herunder (for 2019):

OMSÆTNING I MIO. KR., 2019				
Centerområde	**Dagligvarer**	**Beklædning**	**Øvrige udvalgsvarer**	***I alt***
Solrød Center**	267	69		*336*
Havdrup bymidte	316	39		*355*
Kommunen i. ø.				
Solrød Kommune	*583*	*39*	*69*	*691*

*Kan af anonymitetshensyn ikke oplyses.

**OBS: Tallene omfatter kun den del af bymidten, der består af Solrød Center.

Butikkerne i Solrød Center står for lang størstedelen af beklædningsomsætningen og knap halvdelen af den øvrige udvalgsvareomsætning.

OMS. I KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I SOLRØD BYMIDTE I MIO. KR., 2019		
Restauration	**Personlig pleje**	**I alt**
32	18	50
64 %	36 %	100 %

Se mere om detailhandelsanalyserne her på Solrød Kommunes hjemmeside.

Restrummelighed til butiksformål i Solrød Kommune

I marts 2020 blev kommuneplanens maksimale arealramme holdt op mod det eksisterende butiksareal (i detailhandelsanalysen), og gav således følgende billede af restrummeligheden i 2020 (forud for denne kommuneplan):

RESTRUMMELIGHED I M², 2020			
Centerområde	**Eksisterende areal**	**Arealramme**	**Restrummelighed**
Solrød bymidte	12.000	20.900	8.900
Havdrup bymidte	4.600	7.000	2.400
Jersie lokalcenter	800	3.000	2.200
Trylleskoven lokalcenter	1.200	3.000	1.800
Solrød Kommune	*18.600*	*33.900*	*15.300*

Det samlede bruttoetagearealet af eksisterende detailhandel er rundet op til nærmeste 50 m².

Der var således i 2020 kun anvendt ca. 52 % af arealrammen i centerområderne tilsammen, og ca. 57 % af arealrammen i Solrød Bymidte.

Udover bymidterne (Solrød og Havdrup) samt lokalcentrene (Jersie og Trylleskov Strand) er der udlagt seks områder til enkeltstående butikker i kommunens landsbyer på hver 250 m^2. Der er ikke registreret detailhandel i de seks landsbyer (pr. 2020).

I den seneste detailhandelsanalyse vurderes restrummeligheden som tilstrækkelig, samtidig med at analysen anbefalinger en nedjustering af restrummeligheden (og dermed rammen) for detailhandel i kommunens lokalcentre for at sikre Solrød Bymidte som en attraktiv bymidte. Således foreslås restrummeligheden reduceret i begge lokalcentre med denne kommuneplan.

Behov for nybyggeri og omdannelse til butiksformål

Ifølge analysen fra marts 2020 er antallet af butikker (medregnet butikker med særligt pladskrævende varer) faldet i Solrød Kommune fra 74 til 67 over en 10-årig periode (2010-2020).

Antallet af dagligvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer er stort set uændret, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 9 butikker eller ca. 24 %. Faldet inden for udvalgsvarer består primært i en reduktion i antallet af beklædningsbutikker (31 % fald) og øvrige udvalgsvarer (18 % fald).

Antallet af butikker er især faldet i Solrød Center og i Havdrup Bymidte. Den samme tendens gør sig gældende i mindre og mellemstore centerbebyggelser i hovedstadsområdet og i mindre byer som Havdrup. Udviklingen i hovedstadsområdet går mod en koncentration af udvalgsvarer i de største udbudspunkter.

UDVIKLING I ANTAL BUTIKKER, 2010-2020										
Centerområde	**Dagligvarer**		***Udvalgs-varer***		**Beklædning**		**Øvrige ud-valgsvarer**		***I alt ekskl. SPV***	
	2010	**2020**	***2010***	***2020***	**2010**	**2020**	**2010**	**2020**	***2010***	***2020***
Solrød Center	14	13	*24*	*19*	11	9	13	10	*38*	*32*
Solrød bymidte i. ø.	2	4	*4*	*5*	2	1	2	4	*6*	*9*
Solrød bymidte	*16*	*17*	*28*	*24*	*13*	*10*	*15*	*14*	*44*	*41*
Havdrup bymidte	7	4	*3*	*2*	2	1	1	1	*10*	*6*
Jersie lokalcenter	1	1	-	-	-	-	-	-	*1*	*1*
Trylleskoven lokalcenter	-	1	-	-	-	-	-	-	-	*1*
Kommunen i. ø.	8	10	*7*	*3*	1	-	6	3	*15*	*13*
Solrød Kommune	*32*	*33*	*38*	*29*	*16*	*11*	*22*	*18*	*70*	*62*

Der er derudover 57 kundeorienterede serviceerhverv i Solrød Bymidte, fordelt på 42 i Solrød Center og 15 i den resterende del af bymidten langs Solrød Strandvej. Der er omtrent lige så mange forretninger inden for restauration som inden for personlig pleje og sundhed. Det lidt lavere antal spisesteder (i sammenligning med bymidter generelt) skyldes formodentligt nærheden til det store udbud af spisesteder i København mv.

Der er flere serviceerhverv end butikker i Solrød Bymidte (57 mod 41 registreret i marts 2020). Forholdet svarer til fordelingen i lidt større byer eller byer med en del turisme.

Der er sket en fordobling af de kundeorienterede serviceerhverv i Solrød Center over de sidste 10 år (2010-2020).

Serviceerhverv som spisesteder, frisører og klinikker spiller en stigende rolle for
bylivet, og sammen med butikkerne er service- og kulturtilbud vigtige bidragsydere
til det byliv, der gør bymidterne attraktive for kunderne.

Detailhandlen i Solrød Kommune har et samlet areal på godt 23.000 m^2. Det svarer til arealet i 2010. Godt halvdelen af det samlede areal findes i Solrød bymidte. Dagligvarebutikkerne optager knap 16.000 m^2, hvilket er omkring tre
gange så meget som udvalgsvarebutikkerne.

Pr. 1. januar 2021 bor der knapt 23.500 indbyggere i Solrød Kommune, hvilket er en stigning på ca. 1.300 indbyggere i forhold til befolkningstallet ved sidste kommuneplanrevision i 2017. Befolkningstallet forventes i løbet af de næste 12 år at stige yderligere med 2.900 indbyggere.

Behov for nybyggeri

Den markante befolkningstilvækst vil medføre et behov for flere dagligvarebutikker. Behovet for yderligere areal til udvalgsvarebutikker vil i høj grad afhænge af udviklingen i privatforbruget og væksten i nethandlen.

Detailhandelsanalysen peger på 2 forskellige scenarier for den fremtidige detailhandel. For begge scenarier gælder et forventet øget behov for arealer til dagligvarebutikker (af varierende omfang). Til gengælde er behovet for udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper meget forskelligt:

ÆNDRET BEHOV FOR AREAL FREM MOD 2030		
Scenarie	**Dagligvarer**	**Udvalgsvarer og butikker med SPV***
Minimum	Ca. +550 m²	Ca. -650 m²
Maksimum	Ca. +4.000 m²	Ca. +3.700 m²

Behov for yderligere areal i minimums- og maksimumsscenariet for Solrød Kommune frem mod 2030. Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Arealerne er ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

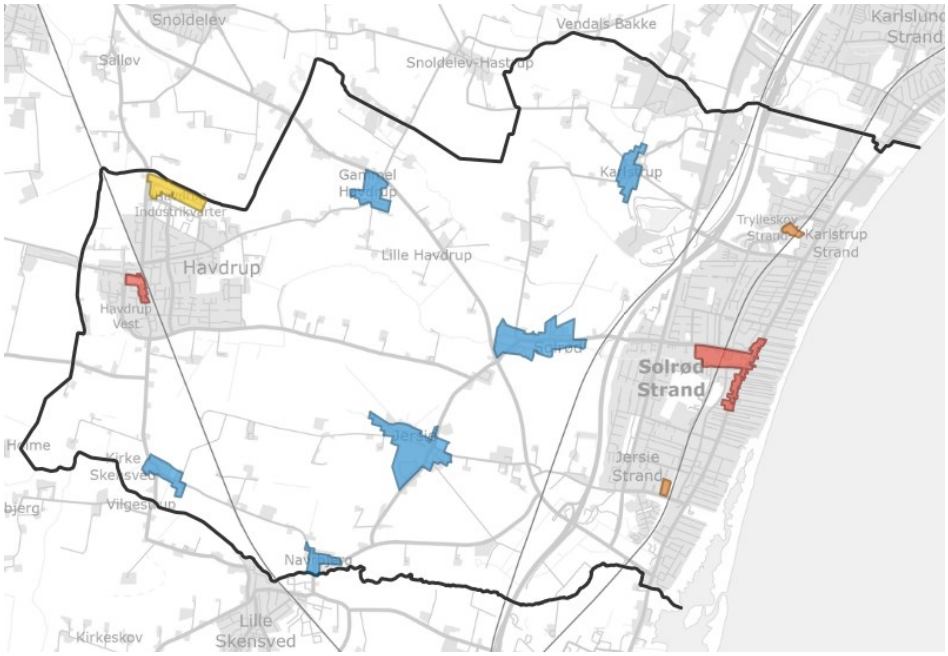
For begge scenarier gælder, at der kan være et behov for yderligere areal til forhandlere af motorkøretøjer (særligt pladskrævende varegrupper).

Den eksisterende rummelighed forventes at kunne indfri behovet (se det forrige afsnit om restrummelighed). Således er de maksimale rummeligheder for kommunens 2 bymidter overført uændret fra sidste kommuneplan, hvorimod rummeligheden i de 2 lokalcentre reduceres.

Behovet skal ses som et udtryk for den maksimale restrummelighed til nybyggeri og omdannelse til butiksformål i kommunen. Det vil sige, at rammerne for nybyggeri og omdannelse til detailhandel tager højde for de resterende byggemuligheder i de gældende lokalplaner.

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

Retningslinjekort for detailhandel



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