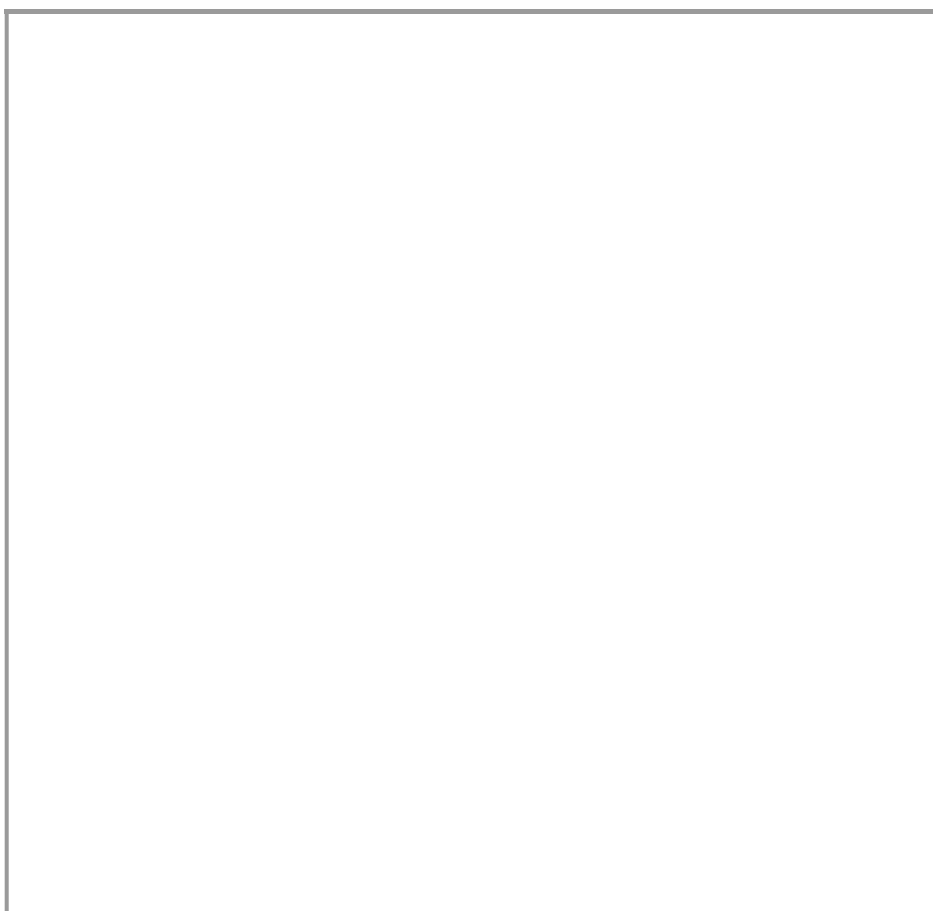







qweqwe



-  Bymidte
-  Lokalcenter
-  Pladskrævende varegrupper

[Se kortet i stort format.](#)

Kort 3.6

### **Lovgrundlag**

Retningslinjerne for detailhandel er fastsat i medfør af [Planlovens](#) § 11 a nr.3, § 5c, stk.1 nr.1, § 5a, stk.1 nr.2, § 5 c, stk.1 nr.3, § 5d, stk.1, § 11b, stk.1 nr.6.

### **Udpegningsgrundlag**

I juni 2007 vedtog Folketinget en større ændring af planlovens bestemmelser for detailhandel, som senere er suppleret af mindre ændringer. Loven fastsætter blandt andet nye regler for, hvor der kan placeres detailhandel, ændre definitionen på pladskrævende varegrupper og fastsætter den maksimale størrelse for

## Centerområder

**3.6.1** 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.

**3.6.2** Den maksimale bebyggelsesprocent og områder til detailhandel er angivet i rammerne for de enkelte områder.

**3.6.3** Der bør tilstræbes en biofaktor på 20 procent. Biofaktor udregnes som angivet i [bilag 1](#).

**3.6.4** Fortætning skal medvirke til at styrke centerområdernes funktion som butiks- og serviceområde. Fortætningen skal kun sekundært ske for at skaffe plads til flere boliger i centerområderne.

**3.6.4** Fortætning skal ske med byggeri, der fremhæver områdets karakter, skaber gode byrum og oplevelser og er med til at styrke bymiljøet.

**3.6.5** Det skal sikres, at kulturhistoriske og miljømæssige kvaliteter i et område bevares. På samme måde skal særligt karakteristiske bebyggelser sikres.

**3.6.6** Ved nybyggeri, ændringer af bygninger og facader skal byggeriet tilpasses området. Alternativt kan et større byggeri have sin egen særegne stil, der er gennemført og gennemarbejdet. For ældre bygninger skal enhver ændring af bygningens udseende være med respekt for bygningens oprindelige udseende, opdeling og konstruktion.


**3.6.7** Bygninger, der er erklæret bevaringsværdige i en politisk vedtaget registrant, lokalplan eller lignende må ikke ombygges udvendigt eller rives ned uden særlig tilladelse fra Byrådet.

**3.6.8** Bevaringsværdige kulturmiljøer og bygninger er beskrevet i rammerne for de enkelte områder.

dagligvarebutikker til  
3.500 m<sup>2</sup>  
bruttoetageareal og på  
2.000 m<sup>2</sup>  
bruttoetageareal for  
udvalgsvarebutikker. I  
lokalcentre må  
butikkerne højst være  
1000 m<sup>2</sup> bruttoareal.  
Endvidere gælder  
landsplandirektivet for  
detailhandel i  
Hovedstadsområdet af  
den 15. november  
2008.

Retningslinjerne for  
detailhandel i Halsnæs  
kommune er lavet, så  
de overholder  
planloven og  
landsplandirektivets  
bestemmelser.

Detailhandelsstrukturen  
i Halsnæs Kommune  
tager udgangspunkt i  
de to centerområder i  
hhv. Frederiksværk og  
Hundested,  
der fastholdes som  
bymidter uden  
ændringer af  
afgrænsningen samt  
bymidten i Ølsted.  
Lokalcentrene i  
Asserbo, Liseleje,  
Lynæs, Torup og  
Enghaven fastholdes  
(se kort 3.6.1).  
Detailhandelsanalysen  
fra 2009 udarbejdet af  
Institut for  
Centerplanlægning  
danner fortsat grundlag  
for retningslinjerne i  
kommuneplanen.



**3.6.9** Alle byggerier skal overholde bestemmelserne i "Tilgængelighed for alle" (DS 3028:2001).

**3.6.10** Skiltning skal tilpasses bybilledet. Den skal tage hensyn til de omkringliggende bygningers karakter og områdets miljø. Specielt i centerområderne skal skiltningen tilpasses bygningernes arkitektur (vinduesinddeling, højde, farver, materialer m.m.), bymiljøet, og størrelsesforholdene. Se også retningslinjerne om skiltning i kapitel 3.3 - 3.3.20-3.3.23.

**3.6.11** Skiltning skal tilpasses bygningerne for såvel skiltens størrelse, farve, udformning, typografi, symboler og design. Skiltningen må ikke virke dominerende og overdøve bygningens eget udtryk. Al skiltning på samme bygning/bygningsanlæg skal, så vidt det er muligt, være tilpasset hinanden. Skiltning må ikke være mekanisk bevægelig.

**3.6.12** Der må kun skiltes for de butikker, der er på den pågældende ejendom og reklameres for varer, der forhandles i de pågældende butikker.

**3.6.13** På særlige bevaringsværdige bygninger skal skiltningen i særlig grad være tilpasset bygningen og omgivelserne.

**3.6.14** Der må ikke opstilles skiltepyloner / skiltetårne. Ved tankstationer skal skiltningen for selve tankstationen fastlægges individuelt og efter en konkret vurdering.

**3.6.15** Det er ikke tilladt at opsætte baldakiner i nogen form, heller ikke i forbindelse med butikker eller andre erhverv.

**3.6.16** Markiser kan opsættes over butiksvinduer og døre. Der må kun opsættes markiser over stueetagen. Markiser skal enten dække hele butiksfacaden eller være små markiser, der holdes i de enkelte vinduer og døres bredde. Markiser kan også opsættes over vinduer i boliger og kontorer uanset etage. De skal altid holdes i en farve og et design der harmonerer med bygningen og omgivelserne. På bevaringsværdige bygninger, hvor det vil virke ødelæggende for arkitekturen, er det ikke tilladt at opsætte markiser.

**3.6.17** I centerområder må der ikke hensættes :

- containere
- skurvogne
- både med en længde på over 6,0 meter eller en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ
- uindregistrerede køretøjer herunder biler og campingvogne
- ombyggede containere
- ombyggede skurvogne.

**3.6.18** Ved belysning af facader og opsætning af spots, projektører mm. i forbindelse med butiksbelysning i centerområder skal der tages hensyn til det omkringliggende bymiljø og de boliger, der kunne generes deraf.

**3.6.19** For at kunne etablere en dagligvarebutik til lokalområdets forsyning i et boligområde kræves en nærmere vurdering af følgende forhold: Der skal kunne sikres en hensigtsmæssig trafikløsning såvel umiddelbart omkring selve butikken som i den nærmeste del af boligområdet og til og fra de nærmeste større trafikveje (herunder skal parkeringsforhold, adgangsforhold, tilkørsel med varer og trafiksikkerhed indgå). Der skal tages hensyn til det omliggende boligområde (bygningstvolumen, lys- og lydgener og skiltning).

## **Spilleautomater**

**3.6.20** Der må ikke opstilles gevinstgivende spilleautomater eller indrettes spillehaller i kommunen. Undtaget fra dette er op til tre automater på steder, hvor der er givet tilladelse til det i direkte tilknytning til en gyldig spiritusbevilling.

## **Detailhandel**

**3.6.21** Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker, udvalgsvarerbutikker og butikker, der alene forhandler pladskrævende varegrupper fremgår af tabel [3.6.3](#)

**3.6.22** Detailhandel kan placeres inden for bymidterne i kommunens større byer Hundested og Frederiksværk, den mindre bymidte i Ølsted samt inden for de 5 lokalcenter Asserbo, Lynæs, Torup, Enghaven og Liseleje. Dagligvarebutikker i disse områder må kun placeres, hvor det er trafikalt hensigtsmæssigt. Ansøgeren skal om nødvendigt påvise det gennem en

undersøgelse foretaget af en anerkendt rådgiver.

Udenfor bymidter og lokalcentre kan der etableres enkeltstående butikker med et bruttoareal på op til 200 m<sup>2</sup>, når de alene tjener lokalområdet. Det vil sige dagligvarer, cafeer/ restauranter og turistrelaterede butikker og lignende. Enkelte steder, kan der etableres enkeltstående dagligvarebutikker med et bruttoareal på op til 1.000 m<sup>2</sup> inkl. indendørs varegård, indendørs pap- og flaskehåndtering, op til 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter samt op til 50 m<sup>2</sup> til udendørs vareudstilling (f.eks. blomster). Butikkerne skal fortrinsvis tjene til et lokalområdes daglige forsyning. Sådanne butikker skal placeres velbeliggende i det lokale boligområde, så der er mange boliger i nærområdet og de må af trafikale årsager ikke placeres nærmere Frederikssundsvej, Hillerødvej, Hundestedvej, Helsingevej og Amtsvejen end 75 meter. Butikkerne må ikke placeres i områder udlagt til erhvervsformål, og skal placeres trafikalt hensigtsmæssigt således, at de er let tilgængelige for fodgængere og cyklister og ikke medfører trafikproblemer ved dårlige adgangsforhold, kryds, veje der ikke er dimensioneret til trafikken med mere.

Alle enkeltstående butikker udenfor bymidter og lokalcentre skal placeres mindst 500 meter fra bymidter og lokalcentre samt andre større (over 250 m<sup>2</sup>) enkeltstående butikker.

Eventuelt kan affaldscontainere placeres udendørs, men afskærmet.

De afgrænsede områder til detailhandel fremgår af retningslinjekortet for hver bymidte og hvert lokalcenter (Frederiksværk bymidte, Hundested bymidte, Ølsted bymidte, Lynæs lokalcenter, Torup lokalcenter, Liseleje lokalcenter, Asserbo lokalcenter og Enghave lokalcenter).

Den maksimale ramme for butiksbyggeri fremgår af tabel [3.6.4](#)

**3.6.23** Centerarealer til butiksformål afgrænses i kommuneplanen efter følgende principper:

- Gældende afgrænsning fastholdes eller indskrænkes.
- Ny afgrænsning fastlægges efter en statistisk metode i overensstemmelse med bekendtgørelse 1093 af 11. september 2007.
- Bymidter med mulighed for op til 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel kan fastlægges efter en nærmere vurdering af området og sammenhængen.

**3.6.24** Butikker til pladskrævende varegrupper kan placeres i erhvervsområder, der er udlagt til formålet og som ligger hensigtsmæssigt i forhold til overordnede veje og kollektiv trafik. Det fremgår af rammerne for de enkelte områder. Det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker

der forhandler særlig pladskrævende varegrupper fremgår af tabel [3.6.3](#). Se også kort 3.6.2

**3.6.25** For at regulere detailhandlen i kommunen, er der fastsat et maksimalt antal kvadratmeter (bruttoetageareal) til detailhandel i Frederiksværk bymidte og Hundested bymidte, Ølsted bymidte og de seks lokalcentre. Det maksimale bruttoetageareal fremgår af tabel [3.6.4](#)

**3.6.26** Mindre butikker, der betjener kunder ved tankstationer, togstationer, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende kan placeres udenfor de områder, der er udlagt til detailhandel (bymidter og lokalcentre).

**3.6.27** Mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, kan placeres udenfor de områder, der er udlagt til detailhandel (bymidter og lokalcentre).

**3.6.30** Mindre butikker i landbrugsbygninger kan under visse forudsætninger etableres i henhold til Planlovens landzonebestemmelser.

**3.6.31** Der må ikke foretages udendørs oplag, herunder varer, affald, møbler, hårde hvidevarer, bygningsmaterialer og lignende med mindre det vurderes at være af underordnet betydning. Kortvarige oplag af byggematerialer i forbindelse med byggeri er dog tilladt, ligesom udendørs varegårde ved trælaste/ byggemarkeder og udendørs udstilling, der ikke har karakter af oplag, er tilladt.