

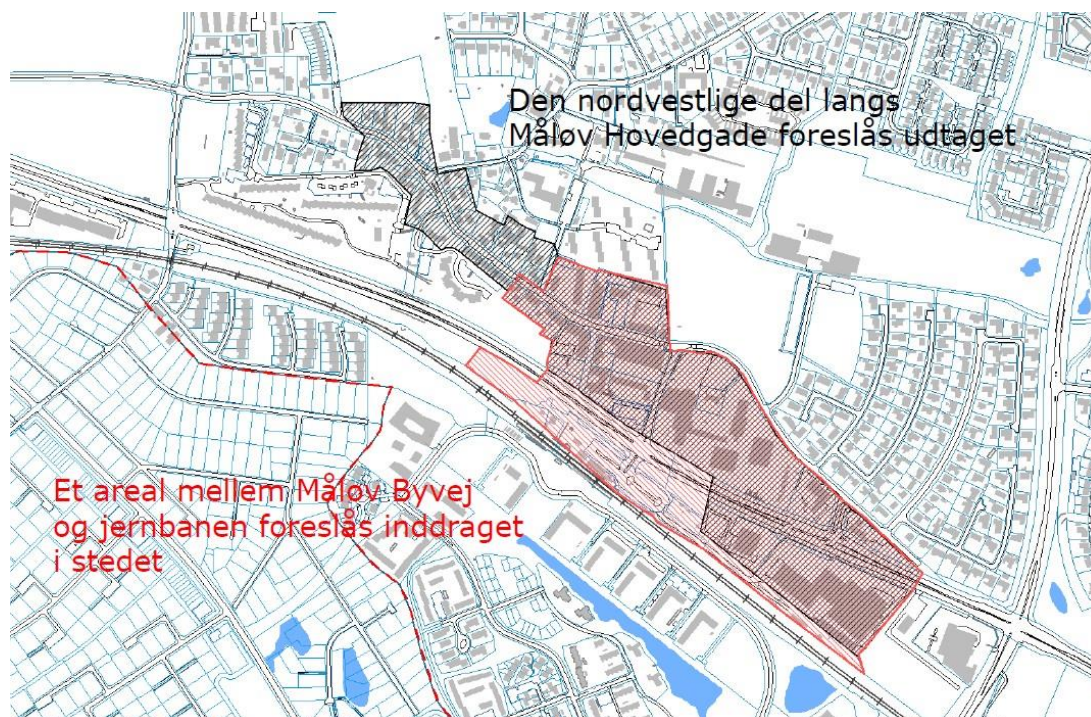
Albertslund Kommune

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Albertslund Kommune ønsker, at borgerne både i Albertslund Kommune og i hovedstadsområdet som helhed har let adgang til indkøbsmuligheder. Det er derfor vigtigt at fastholde en decentral detailhandelsstruktur med mulighed for indkøb i både større og mindre bysamfund i regionen. Af Erhvervsstyrelsen analyse af detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet fremgår det at Albertslund bymidte ligger midt imellem oplandet til Høje-Taastrup (City 2) og Glostrup bymidte og, at kundeoplandet for Rødovre Centrum rækker ind over Albertslund bymidte. Albertslund bymidte fungerer som et lokalt detailhandelscenter, der primært anvendes af borgerne i Albertslund. I forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision, er der udarbejdet et udkast til en detailhandelsanalyse. Den foreløbige konklusion er, at den årlige omsætning er faldet med ca. 165 mio. kr. siden 2008. Dækningsgraden for Albertslund Kommune under ét er 63 %, hvilket svarer til et underskud på handelsbalancen på ca. 450 mio. kr. For dagligvarer alene er der et årligt handelsunderskud på 165 mio. kr. svarende til en dækningsgrad på 77 %. Niveauet er unaturligt lavt, og der er derfor behov for en udbygning af detailhandelsudbuddet i Albertslund. Albertslund bymidte ligger velplaceret for alle trafikanter. Albertslund Center ligger i direkte forbindelse med Albertslund Station og mange af kommunens centrale cykelstier udspringer fra bymidten. Albertslund Kommune har gennem en årrække arbejdet med styrkelse af bymidten - herunder sikring af et godt kundegrundlag ved blandt andet at placere sundhedshuset, plejecenter og flere kulturinstitutioner i bymidten. Aktuelt er der et lokalplanforslag i høring for en større udvidelse af gymnasiet med en placering i bedre tilknytning til bymidten. For også i fremtiden at kunne fastholde serviceniveauet og skabe en positiv udvikling i byen, arbejder Albertslund Kommune med at etablering af flere boliger med særlig fokus på by-fortætning i og omkring bymidten og dermed togstationen. Som et led i dette arbejdes endvidere med udvidelse af detailhandelsrammerne i bymidten. Samlet skal denne indsats sikre, at der er et godt kundegrundlag for at udbygge detailhandelen i Albertslund bymidte og dermed sikre en bedre handelsbalance. Det er afgørende for Albertslund bymidte at landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet ikke udpeger bymidter og aflastningsområder, der fjerner kundegrundlag for Albertslund bymidte.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Albertslund Kommune ønsker at fastholde den nuværende detailhandelsstruktur i kommunen, hvor Albertslund bymidte er det primære detailhandelsområde suppleret af et antal lokalcentre samt et bydelscentre i Hersted Industripark i forbindelse med etablering af letbanen i Ring 3. Albertslund Kommune har dermed ikke ønsker om at etablere et aflastningscenter eller udpege en ny bymidte.
Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet? Ja.
Oplysninger om forslag
Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter? Nej.
Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde? Nej.

Ballerup Kommune

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Vi har forståelse for lokale behov for udpegning af aflastningsområder til større butiksenheder, som ikke finder indpas i udpegede bymidter. Men vær varsom med udpegning af nye, meget store centerområder, der henter opland fra mange omkringliggende kommuner. Og kræv i det mindste god dokumentation for behovet. Fint med ICP's kortlægning - og fornuftigt, hvis Styrelsen med mellemrum kan levere samlede regionale analyser af udviklingen.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Vi mener selv at have fundet en god og robust centerstruktur med tre bymidter, tre bydelscentre og seks lokalcentre. I forbindelse med den aktuelle revision har vi dog et par ønsker vedr. afgrænsning af Måløv Bymidte og vedr. status for området omkring Tempovej og Energivej i Ballerup (måske bedre kendt som Ballerup Bilby). Der er ikke tale om udpegning af ny bymidte, men om justeret afgrænsning. Ønsket er baseret på et årelangt planlægningsforløb om fornyelse af bymidten, hvor tyngden flytter sig fra hovedgaden mod området ved stationen. Illustrationen viser reduktionen mod nordvest og udvidelsen mod syd. Erhvervsområdet ved Bilbyen er omfattet af en ældre lokalplan 069, som åbner mulighed for etablering af forskellige former for 'særlig udvalgsvarerhandel'. Udover en stor koncentration af bilforhandlere og -værksteder ligger der bl.a. et byggemarked, en Jysk-butik og flere boligudstys- og møbelforretninger – alle med kommunalt opland svarende til vores 48.500 indbyggere. Vi vil gerne kunne fastholde disse virksomheder og udvikle området yderligere til gavn for 'bilbyen', som har et regionalt kundeopland. Området er beliggende ved Ballerup Boulevard 500 m fra afkørsel fra motorring 4 - og grænsende op til Malmparken Station. I kommuneplanen er området udpeget som lokalitet for handel med pladskrævende varer. I rammebestemmelserne er den samlede rummelighed til sådanne formål opgjort til 60.000 m ² . Der er ingen hensigter om at tillade dagligvarebutikker i området.
Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet? Ja.
Oplysninger om forslag
Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter? Ja.
Forslag til bymidter
Titel på forslag Ændret afgrænsning af Måløv Bymidte.
Redegør for behov og for det opland, som bymidten skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet Behovet udspringer af vores byudviklingsprojekt for Måløv Bymidte. På baggrund af afholdt arkitektkonkurrence er der fokus på området ved stationen mellem Frederikssundsvej og jernbanen. Processen foregår i tæt dialog med bydelen borgere og med en stribe grundejere og investorer. Forslaget går på, at man reducerer bymidten i den 'tynde ende' langs hovedgaden mod nordvest, mod til gengæld at udvide bymidten ved at inddrage et område nærmest stationen.

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. bymidter)



Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde?

Ja.

Forlag til etablering af aflastningsområde

Titel på forslag

Ballerup Bilby (Tempovej og Energivej i Ballerup).

Redegør for behov og for det opland, som aflastningsområdet skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet

Bilforhandlere med hele regionen som opland. Øvrige udvalgsvarerforretninger med kommunens 48.500 indbyggere som primært opland.

Hvis det ønskede aflastningsområde er beliggende i det ydre storbyområde eller i det øvrige hovedstadsområde, skal der redegøres for kundegrundlag i form af indbyggertal i den pågældende by/bydel, samt for at aflastningsområdets størrelse er afstemt med byens størrelse

Området er i dag omfattet af Lokalplan 069, der åbner mulighed for etablering af forskellige former for særlig udvalgsvarerhandel'. Motivet har oprindeligt været, at have en alternativ lokaliseringsmulighed for sådanne, lidt større forretninger til bymidternes ældre bygningsstruktur. I kommuneplanlægningen er området udpeget som lokaliseringsmulighed for handel med alle former for pladskrævende varer. Siden lokalplanens vedtagelse er der gennem planloven fastlagt mange regler for detailhandelens lokalisering. Vi vil gerne kunne opretholde de hidtidige, fleksible muligheder for lokalisering af butikstyper, der ikke er velegnede til indpasning i vores butikscentre og handeleggader. Hvis en status som aflastningsområde kan legitimere og fremtidssikre dette, ser vi gerne at det allerede eksisterende område opnår dette,

Redegør for tilgængelighed for alle trafikarter med fokus på stationer, overordnet vejnet og evt. med trafiktal (biler, cyklister og gående)

Området ligger med direkte adgang fra Malmparken Station og Ballerup Boulevard - med 500 m til motorring 4. Der er cykelstier langs Ballerup Boulevard og Malmparken samt stiforbindelse for cyklister og gående langs jernbanen direkte til Ballerup Bymidte.

Angiv forslagets samlede ramme til butiksformål til udvalgsvarer samt butiksstørrelse på

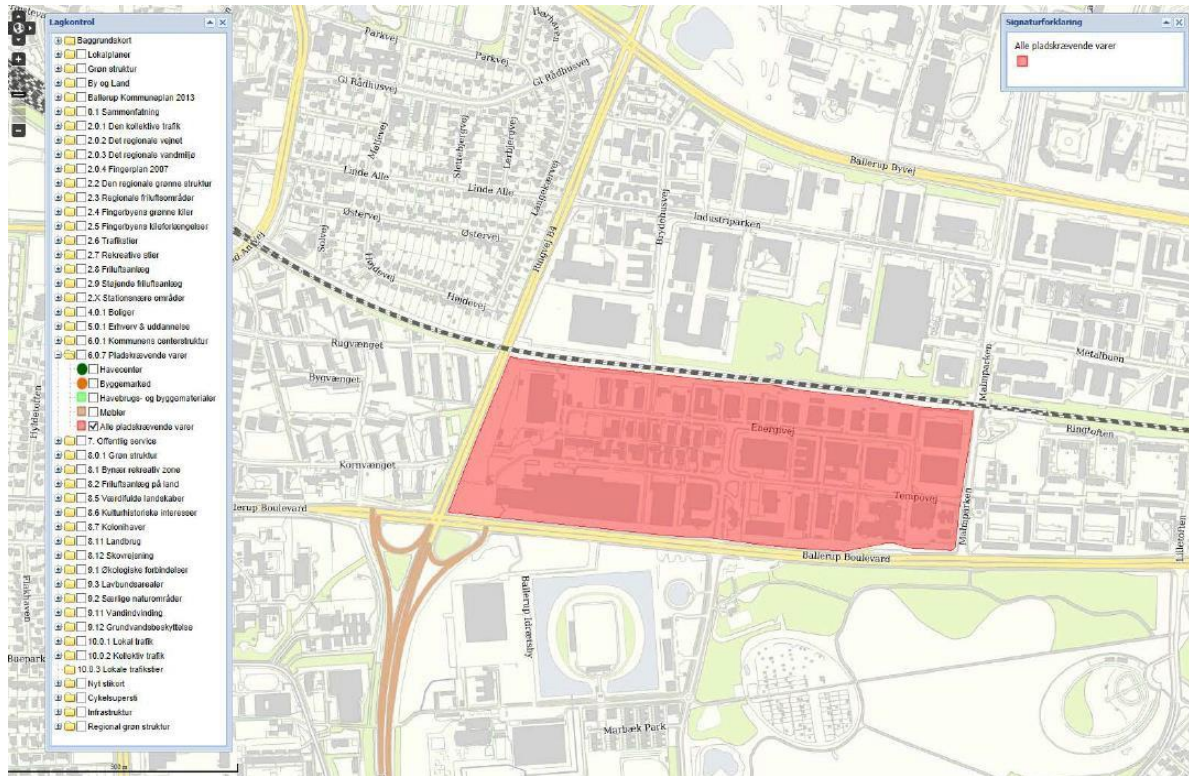
udvalgswarebutikker (min. og maks.):

Nuværende kommuneplanramme er 60.000 m² med en maksimal størrelse for udvalgswarebutikker på 5.000 m².

Ønsker kommunen mulighed for etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet?

Nej.

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. aflastningsområder)



Dragør Kommune

Overordnede synspunkter

Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet

Det kan hermed oplyses, at Dragør kommune ikke har planlagt ændringer i den eksisterende centerstruktur i kommunen, jf. det offentliggjorte forslag til Kommuneplan 2017, og hermed ikke forslag til revisionen af landsplandirektivet.

Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen

Ingen bemærkninger.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?

Nej.

Egedal Kommune

Overordnede synspunkter

Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet

Egedal Kommune opfordre erhvervsstyrelsen til fortsat at sikre en overordnet regulering af detailhandelen i Hovedstadsområdet.

Landsplandirektivet for detailhandel i Hovedstadsområdet, bør fortsat sikre en koordinering af detailhandelsplanlægningen, således at kommunerne ikke planlægger for et større geografisk opland, der trækker ind i nabokommunerne og derved kan skade bymidter og lokalhandel.

Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen

Ingen bemærkninger.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?

Nej.

Frederikssund Kommune

Overordnede synspunkter

Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet

Frederikssund Kommune har følgende synspunkter vedr. revision af landsplandiretivet : 1.at Vinge skal tilføjes på listen over bymidter i Bilag 1, så Vinges bymidte fremover både fremgår af Kortbilag 1 og af listen i Bilag 1. (Vinge var vist på Kortbilag 1 i direktivet fra 2008, men var ikke nævnt på listen i bilag 1), og 2.at Frederikssund Kommune ikke ser behov for ændringer af centerstrukturen i hovedstadsområdet i form af nye bymidter og aflastningsområder.

Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen

Der ønskes ikke ændringer.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?

Nej.

Fredensborg Kommune

Forslag 1

Overordnede synspunkter

Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet

Fredensborg Kommune har en bystruktur med fire større byområder: Kokkedal (ca. 10.100 indbg.) som er en del af Hørsholm byområde, Fredensborg (ca. 8.500 indbg.), Nivå (ca. 8.000 indbg.) og Humlebæk (ca. 8.000 indbg.).

Denne struktur betyder helt overordnet, at det har været vanskeligt at opretholde især et attraktivt udvalgsvareudbud, når man ser på konkurrencesituationen i den nordøstlige del af Hovedstadsområdet.

I Kommuneplan 2013 og forslag til Kommuneplan 2017 er der udpeget tre bymidter: Nivå, Humlebæk og Fredensborg.

De tre bymidter er alle relativt svage i forhold til de store bymidter i Helsingør, Hillerød og Hørsholm Kommuner.

Butiksstrukturen og butikkerne:

I Fredensborg bymidte ligger der omkring 30 butikker, i Humlebæk bymidte ligger der omkring 20 butikker og i Nivå omkring 10 butikker. Til sammenligning ligger der i både Hillerød og Helsingør bymidter ca. 180 butikker og i Hørsholm bymidte lidt under 100 butikker.

I Kokkedal er der udpeget to bydelscentre. Området ved Kongevejen hvor Føtex og Rema 1000 ligger sammen med et apotek og en hårde-hvidevare butik samt Holmegårdscentret, hvor der efter Aldis lukning ligger en Netto samt et par dagligvarespecialbutikker og en cykelhandel – reelt set fungerer Holmegårdscentret som lokalcenter. I centerhierarkiet er bydelscentrene underordnet bymidten, i dette tilfælde Hørsholm bymidte, som en del af det sammenhængende byområde Hørsholm (Hørsholm, Fredensborg og Rudersdal).

Uden for centerstrukturen i Kokkedal ligger der umiddelbart syd for bydelscentret med Føtex/ en mindre butikskoncentration i "Cirkelhuset". Her ligger Drømmeland, Jysk, Golfxperten og Kvik-køkkener.

I perioden 1998 til 2016 er antallet af udvalgsvarebutikker i Fredensborg Kommunen faldet med 20 %. I samme periode er arealet til udvalgsvarebutikker næsten halveret i kommunen. I forhold til den lave mængde udvalgsvarehandel i kommunen, udgør "Cirkelhuset" en betydelig del af kommunens nuværende udvalgsvarehandel.

Ser man på byområdet Kokkedal-Hørsholm var der i 2016 en samlet skønnet udvalgsvareomsætning på ca. 1 mia. kr.

Konklusion:

Det er Fredensborg Kommunes opfattelse, at der mangler muligheder for indkøb af udvalgsvarer i et større opland med det sammenhængende byområde ved Hørsholm og Kokkedal som centrum.

Udlægning af aflastningsområde med større udvalgsvarebutikker i Hørsholm-Kokkedal vil give borgerne i et stort opland mulighed for lokale indkøb. De nærmeste større centre findes i dag i Lyngby, Hillerød, Helsingør mv.

Kokkedal-Hørsholm har som et af de befolkningsmæssigt største byområder i det ydre hovedstadsområde et stort kundegrundlag lokalt i byområdet, og hertil kommer et opland, som inkluderer Nivå, Humlebæk, Trørød, Vedbæk m.fl. Der er kort sagt et hul i den overordnede centerstruktur i et af de mest folkerige byområder i det ydre hovedstadsområde.

Konkret foreslår Fredensborg Kommune, at den nuværende centerstruktur suppleres med udlæg af 2 aflastningsområder: et i Kokkedal Industripark og et på "Cirkelhusgrunden", begge i Kokkedal. Der er redegjort selvstændigt for de to ønsker til aflastningsområder.

De to aflastningsområder er geografisk adskilt, men beliggende nær hinanden. Fredensborg Byråd ønsker, at aflastningsområderne pga. områdets eksisterende karakter, aktiviteter og virksomheder, ses i en sammenhæng.

Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen

-

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?

Ja.

Oplysninger om forslag

Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter?

Nej.

Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde?

Ja.

Forlag til etablering af aflastningsområde

Titel på forslag

Udlægning af nyt aflastningsområde på "Cirkelhusgrunden", Kokkedal.

Redegør for behov og for det opland, som aflastningsområdet skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet

Området som ønskes udlagt som aflastningsområde er beliggende i det vestlige Kokkedal og benyttes i dag af skolen Nordsjællands Grundskole og Gymnasium (NGG) samt forskellige restauranter og udvalgswarebutikker. Disse er alle placeret i det samme byggeri der kaldes "Cirkelhuset". Området omfatter matr. 42b, 5i, 5x Brønsholm By, Karlebo. Området fremgår af kortbilag 1.

Opland og kundegrundlag:

Oplandet er i baggrundsmaterialet for projektet opdelt i et sammenhængende byområde Hørsholm by (Kokkedal-Hørsholm byområde) og et regionalt handelsopland.

Anskues udpegningen af et aflastningsområde på "Cirkelhusgrunden" ud fra tanken om Kokkedal-Hørsholm byområde som et udbudspunkt med nogen regional betydning, kan der udpeges et regionalt handelsopland, som omfatter de mindre byer i området. Der er tale om Nivå og Humlebæk som har et meget begrænset udbud af udvalgsvarer, ligesom Nærum og Birkerød i nogen grad indgår i oplandet. Oplandet er defineret i forhold de øvrige udbudspunkter med regional betydning – Lyngby bymidte, Hillerød og aflastningsområder i Helsingør og Gentofte. Placeringen af store udvalgswarebutikker i regionen er i høj grad koncentreret i disse udbudspunkter. Oplande fremgår af kortbilag 2.

I Kokkedal-Hørsholm byområdet bor der i dag ca. 47.000 personer og i det regionale handelsopland ca. 68.600 personer.

Behov for aflastningsområde:

For det regionale handelsopland beregnes en handelsbalance for udvalgsvarer på 95 %, ud fra oplandets befolkning på cirka 68.600, og en samlet omsætning på 1,63 mia. kr. inkl. Den udbyggede "Cirkelhusgrund" samt udvalgsomsætningen i Nivå og Humlebæk.

På kommunalt niveau beregnes en handelsbalancen for Fredensborg Kommune på 21 % i dag og efter etablering af et aflastningscenter på 88 %. For Hørsholm Kommune er handelsbalancen 149 % i dag og efter etablering af et aflastningscenter 132 %.

På kommunalt niveau hæves handelsbalancen i Fredensborg Kommune dermed fra et meget lavt niveau (ifølge Detailhandelen status og udvikling i Hovedstadsregionen har Fredensborg Kommune den laveste handelsbalance i området). Det lave niveau skyldes, at kommunens borgere i høj grad handler i de regionale udbudspunkter. I Hørsholm Kommune reduceres overskuddet på handelsbalancen en smule.

Med etablering af et aflastningsområde på "Cirkelhusgrunden" vil der således stort set blive balance mellem udbuddet og kundegrundlaget.

På regionalt niveau vil en styrkelse af udvalgsvarerhandlen give mulighed for at sikre konkurrence til de største udbudspunkter i området (Lyngby bymidte, Hillerød og aflastningsområder i Helsingør og Gentofte). Derfor giver det mest mening at fokusere på de mellemstore udbudspunkter som Kokkedal-Hørsholm, hvis man ønsker et sikre en bredere dækning og konkurrence i udbuddet af udvalgsvarer, da de mindste bymidter er kraftigt udfordrede i konkurrencen. Alternativt kan det forventes, at udvalgsvarerhandelen fortsat koncentrerer i højere grad i de største centre

Hvis det ønskede aflastningsområde er beliggende i det ydre storbyområde eller i det øvrige hovedstadsområde, skal der redegøres for kundegrundlag i form af indbyggertal i den pågældende by/bydel, samt for at aflastningsområdets størrelse er afstemt med byens størrelse

Aflastningsområdets størrelse i forhold til byens størrelse

Som det har fremgået bor der i dag ca. 47.000 personer i det sammenhængende Kokkedal-Hørsholm byområde.

Udvalgsvareromsætningen i Kokkedal-Hørsholm byområde vurderes til omkring 1 mia. kr., baseret på "Detailhandelen status og udvikling i Hovedstadsregionen", for Hørsholm Kommune, samt en vurdering af omsætningen i udvalgsvarerbutikker i Kokkedal.

Der kan beregnes en handelsbalance for udvalgsvarer på omkring 86 % i den nuværende situation for Kokkedal-Hørsholm byområde.

Med en realisering af aflastningsområdet på "Cirkelhusgrunden" og en forventning til en omsætning på omkring 750 mio. kr., vil omsætningen i Kokkedal-Hørsholm byområde øges. I vurderingen af grundlaget, er det imidlertid stigningen i omsætningen, der er relevant, og derfor fratrækkes den omsætning der er i de eksisterende butikker i "Cirkelhuset", samt den omsætning som hentes fra andre centre i Kokkedal-Hørsholm byområde. Den vurderes samlet set til omkring 180 mio. kr.

Samlet vurderes det, at et aflastningsområde vil give anledning til en netto stigning i omsætningen i Kokkedal-Hørsholm byområde på cirka 570 mio. kr. Det vil medføre en samlet handelsbalance på 135 % for udvalgsvarerhandelen for Kokkedal-Hørsholm byområde mod 86 % i dag, og dermed går handelsbalancen

fra et underskud til et overskud.

Som det har fremgået, forventes der en handelsbalance på 95 % for det samlede regionale handelsopland. På kommuneniveau hæves handelsbalancen for Fredensborg fra et meget lavt niveau til en betydeligt bedre balance, mens overskuddet i Hørsholm Kommune mindskes.

Den samlede butiksramme i Kokkedal-Hørsholm byområde og oplandets udstrækning vurderes således, med udpegningen af et aflastningscenter, at være i god overensstemmelse med byområdets størrelse, som et af de største byområder nord for det indre storbyområde. Til sammenligning svarer arealrammen på 30.000 m² til det eksisterende aflastningsområde i Helsingør, som også er sammenligneligt hvad angår byens størrelse og omfanget af detailhandelen i bymidten.

Redegør for tilgængelighed for alle trafikarter med fokus på stationer, overordnet vejnet og evt. med trafiktal (biler, cyklister og gående)

Cirkelhusgrunden betjenes trafikalt af Christianshusvej, som er en sidevej til Kongevejen. I dag rummer Cirkelhuset nogle butikker med udvalgsvarer. I samme område ligger NGG (Nordsjællands Grundskole og Gymnasium), som er en del af projektet. NGG skal fortsat være i området, men flyttes til en anden lokalisering.

Bilister til området har kun adgang via krydset med Kongevejen, mens cyklister og fodgængere har andre forbindelser til området. Lette trafikanter fra nord (fra Egedalsvænge-området) har adgang via stisystemet nordøst for Cirkelhuset. Fra syd er der adgang fra Ådalsvej til et stisystem, der fører gennem boligområdet i den sydlige ende af Christianshusvej.

Den kollektive trafikbetjening udgøres af fire buslinjer på Kongevejen, hvor der er hyppige busforbindelser til de nærmeste stationer (Rungsted og Kokkedal på Kystbanen samt Holte på S-togsnettet). Der er endvidere en S-bus (150S), der kører direkte til København. Området er ikke stationsnært, idet der er over 1½ km til den nærmeste station, som er Kokkedal.

Med hensyn til biltrafik har området en god beliggenhed med adgang til Kongevejen og dermed til det overordnede vejnet. Området ligger tæt på Helsingørmotorvejen, hvor der er et tilslutningsanlæg mindre end én km fra området. Samtidig ligger det i kort afstand fra de store boligområder i Kokkedal.

Angiv forslagetets samlede ramme til butiksformål til udvalgsvarer samt butiksstørrelse på udvalgsvarerbutikker (min. og maks.):

Samlet ramme på 30.000 m². Min. butiksstørrelse 800 m² og maks. 30.000 m².

Ønsker kommunen mulighed for etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet?

Nej.

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. aflastningsområder)

Bilag 1

Aflastningsområde – Cirkelhusgrunden



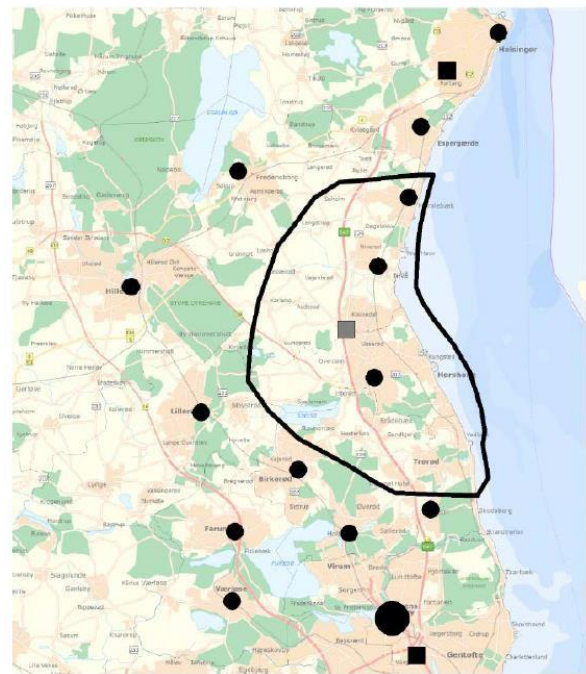
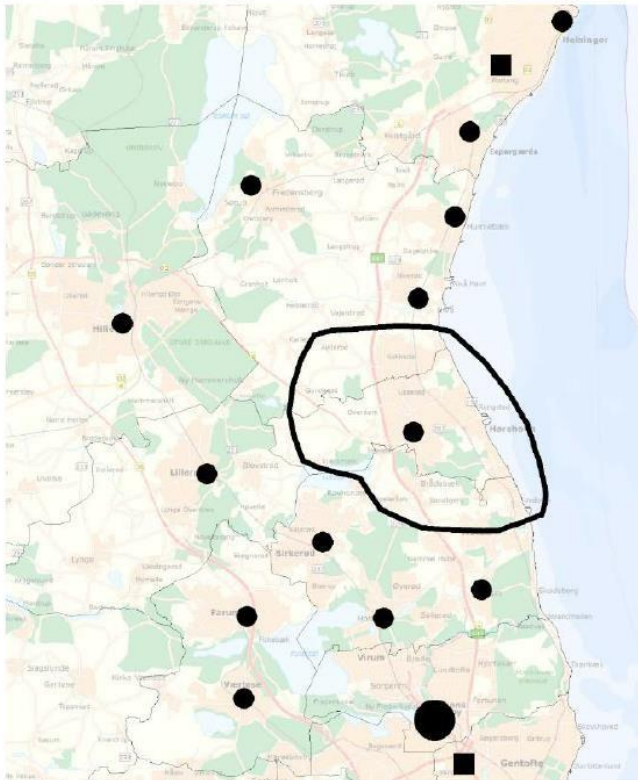
Aflastningsområdets afgrænsning

De konkrete matrikler og arealer fremgår af skema nedenfor.

	Matrikler	Areal m2
Areal som ønskes udlagt til aflastningsområde	Nr. 42b, 5i, 5x Brønsholm By, Karlebo	30.000

Bilag 2

Aflastningsområde – Cirkelhusgrunden



- Bymidte
- Bymidte i store udvalgsareoutikker
- Aflastningscenter

Forslag 2

Overordnede synspunkter

Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet

Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen

Fredensborg Kommune har en bystruktur med fire større byområder: Kokkedal (ca. 10.100 indbg.) som er en del af Hørsholm byområde, Fredensborg (ca. 8.500 indbg.), Nivå (ca. 8.000 indbg.) og Humlebæk (ca. 8.000 indbg.).

Denne struktur betyder helt overordnet, at det har været vanskeligt at opretholde især et attraktivt udvalgsvareudbud, når man ser på konkurrencesituationen i den nordøstlige del af Hovedstadsområdet.

I Kommuneplan 2013 og forslag til Kommuneplan 2017 er der udpeget tre bymidter: Nivå, Humlebæk og Fredensborg.

De tre bymidter er alle relativt svage i forhold til de store bymidter i Helsingør, Hillerød og Hørsholm Kommuner.

Butiksstrukturen og butikkerne:

I Fredensborg bymidte ligger der omkring 30 butikker, i Humlebæk bymidte ligger der omkring 20 butikker og i Nivå omkring 10 butikker. Til sammenligning ligger der i både Hillerød og Helsingør bymidter ca. 180 butikker og i Hørsholm bymidte lidt under 100 butikker.

I Kokkedal er der udpeget to bydelscentre. Området ved Kongevejen hvor Føtex og Rema 1000 ligger sammen med et apotek og en hårde-hvidevare butik samt Holmegårdscentret, hvor der efter Aldis lukning ligger en Netto samt et par dagligvarespecialbutikker og en cykelhandel – reelt set fungerer Holmegårdscentret som lokalcenter. I centerhierarkiet er bydelscentrene underordnet bymidten, i dette tilfælde Hørsholm bymidte, som en del af det sammenhængende byområde Hørsholm (Hørsholm, Fredensborg og Rudersdal).

Uden for centerstrukturen i Kokkedal ligger der umiddelbart syd for bydelscentret med Føtex/ en mindre butikskoncentration i "Cirkelhuset". Her ligger Drømmeland, Jysk, Golfxperten og Kvik-køkkener.

I perioden 1998 til 2016 er antallet af udvalgsvarebutikker i Fredensborg Kommunen faldet med 20 %. I samme periode er arealet til udvalgsvarebutikker næsten halveret i kommunen. I forhold til den lave mængde udvalgsvarehandel i kommunen, udgør "Cirkelhuset" en betydelig del af kommunens nuværende udvalgsvarehandel.

Ser man på byområdet Kokkedal-Hørsholm var der i 2016 en samlet skønnet udvalgsvareomsætning på ca. 1 mia. kr.

Konklusion:

Det er Fredensborg Kommunes opfattelse, at der mangler muligheder for indkøb af udvalgsvarer i et større opland med det sammenhængende byområde ved Hørsholm og Kokkedal som centrum.

Udlægning af aflastningsområde med større udvalgsvarebutikker i Hørsholm-Kokkedal vil give borgerne i et stort opland mulighed for lokale indkøb. De nærmeste større centre findes i dag i Lyngby, Hillerød, Helsingør mv.

Kokkedal-Hørsholm har som et af de befolkningsmæssigt største byområder i det ydre hovedstadsområde et stort kundegrundlag lokalt i byområdet, og hertil kommer et opland, som inkluderer Nivå, Humlebæk, Trørød, Vedbæk m.fl. Der er kort sagt et hul i den overordnede centerstruktur i et af de mest folkerige byområder i det ydre hovedstadsområde.

Konkret foreslår Fredensborg Kommune, at den nuværende centerstruktur suppleres med udlæg af 2 aflastningsområder: et i Kokkedal Industripark og et på "Cirkelhusgrunden", begge i Kokkedal. Der er redegjort selvstændigt for de to ønsker til aflastningsområder.

De to aflastningsområder er geografisk adskilt, men beliggende nær hinanden. Fredensborg Byråd ønsker, at aflastningsområderne pga. områdets eksisterende karakter, aktiviteter og virksomheder, ses i en sammenhæng.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?

Ja.

Oplysninger om forslag

Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter?

Nej.

Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde?

Ja.

Forlag til etablering af aflastningsområde

Titel på forslag

Udlægning af nyt aflastningsområde i Kokkedal Industripark 3-7, Kokkedal.

Redegør for behov og for det opland, som aflastningsområdet skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet

Området som ønskes udlagt til aflastningsområde er beliggende centralt i et allerede eksisterende og udbygget erhvervsområde kaldet Kokkedal Industripark. Området blev tidligere brugt af Arriva, men står i dag ubrugt hen. Området omfatter matr. 4cf Brønsholm by, Karlebo. Området fremgår af kortbilag 1.

Opland og kundegrundlag:

Oplandet er i baggrundsmaterialet for projektet opdelt i Hørsholm-Kokkedal by (byområdet ligger både i Fredensborg og Hørsholm Kommuner), der stort set også vurderes at udgøre det primære opland og det sekundære opland, der udgøres af den østlige del af Fredensborg kommune samt en mindre del af Helsingør Kommune. Oplandet fremgår af kortbilag 2.

I den del af Kokkedal-Hørsholm by, der ligger i Fredensborg Kommune bor der i dag 10.115 personer og i hele Kokkedal-Hørsholm by bor der knap 35.000 personer. Dette område vurderes også at udgøre det primære opland.

I det sekundære opland bor der i dag ca. 22.500 personer. Således bor der i det samlede opland i dag omkring 57.000 personer.

Dette tal ventes, i 2029, at være steget til ca. 60.000 personer. Frem mod 2029 ventes det potentielle udvalgsvarerforbrug at stige til mere end 1,5 mia. kr. incl. moms i 2016-priser i det primære opland, der udgøres af Kokkedal-Hørsholm byområde.

I det samlede opland ventes der i 2029, at det samlede udvalgsvarerforbrug vil udgøre ca. 2,4 mia. kr. incl. moms i 2016-priser.

Behov for aflastningsområde:

Ser man på den samlede handelsbalance for udvalgsvarer i Fredensborg Kommune ligger denne i dag på 18 %. Således omsættes formentlig mellem 80 og 90 % af udvalgsvarerforbruget blandt kommunens borgere i butikker uden for kommunen.

En handelsbalance på 18 % er meget lav og er blandt de fire laveste for alle 34 kommuner i Hovedstadsområdet.

Handelsbalancen inden for udvalgsvarer er i øvrigt faldet fra 26 % i 1998 til de nævnte 18 % i 2016 i Fredensborg Kommune.

Etableringen af et aflastningsområde i Kokkedal Industripark, der giver mulighed for at etablere en række større udvalgsvarerbutikker i en størrelsesorden på 14.000 m², vurderes at kunne hæve handelsbalancen inden for udvalgsvarer i Fredensborg kommune betragteligt.

Lokale forbrugere vil i væsentlig mindre omfang, end det er tilfældet i dag, opsøge udbudspunkterne i især Hillerød, Helsingør og i et vist omfang Hørsholm kommuner samt i Gentofte kommune, når der er et attraktivt, lokalt udbud af større udvalgsvarerbutikker i Kokkedal Industripark.

Et aflastningsområde i Kokkedal Industripark vil således betyde, at forbrugerne i Fredensborg Kommune får et lokalt alternativ til udbudspunkterne i især Hillerød, Helsingør og Gentofte. De vil på den måde få forbedret deres indkøbsforhold.

Hvis det ønskede aflastningsområde er beliggende i det ydre storbyområde eller i det øvrige hovedstadsområde, skal der redegøres for kundegrundlag i form af indbyggertal i den pågældende by/bydel, samt for at aflastningsområdets størrelse er afstemt med byens størrelse

Som det fremgår bor der ca. 35.000 mennesker i Kokkedal-Hørsholm byområde. I området er der et samlet udvalgsvarerforbrug på ca. 1,3 mia. kr. incl. moms i 2016-priser. I 2029 ventes det, at det samlede udvalgsvarerforbrug i byområdet vil være steget til 1,55 mia. kr. incl. moms ligeledes i 2016-priser.

På baggrund af de senest gennemførte detailhandelsanalyser er der skønsmæssigt en detailhandelsomsætning i byområdet på omkring 1 mia. kr. incl. moms.

Sættes dette i forhold til det potentielle udvalgsvarerforbrug på ca. 1,3 mia. kr. incl. moms fremkommer en handelsbalance i området på omkring 75 %.

Det vurderes, at et aflastningsområde med et samlet areal til større udvalgsvarerbutikker på 14.000 m² i Kokkedal Industripark vil kunne bringe forholdet mellem udvalgsvareromsætning og udvalgsvarerforbrug tættere på 100 %.

Således vurderes det overordnet, at et aflastningsområde på 14.000 m² i Kokkedal Industripark har en størrelse, der er afstemt med byområdets størrelse.

Redegør for tilgængelighed for alle trafikarter med fokus på stationer, overordnet vejnet og evt. med trafiktal (biler, cyklister og gående)

Et muligt aflastningsområde i Kokkedal Industripark vil komme til at ligge ca. 1,5 km fra Kokkedal Station, der ligger på Kystbanen. Kokkedal Station har dagligt omkring 6.000 – 6.500 af- og påstigende passagerer.

Man kan fra Kokkedal Station bl.a. vælge at tage bus 365R eller bus 353 der kører ad Ådalsvej syd for området.

Et aflastningsområde i Kokkedal Industripark vil ligeledes på Kokkedal Industripark, Egedalsvej og Usserød Kongevej blive betjent af bus 150S.

Bus 375R passerer Kokkedal Industripark på Usserød Kongevej. Endelig er der bus 354, der passerer Kokkedal Industripark på Egedalsvej og Usserød Kongevej.

Ser man på biltrafikken ligger Kokkedal Industripark relativt tæt på Helsingør Motorvejen, hvor der dagligt kører ca. 42.000 biler.

På Usserød Kongevej ud for det mulige aflastningsområde kører der hver dag 11.500 biler. I rundkørslen på Ådalsvej er der hver dag ca. 5.500 biler.

Nord for området kører der på Egedalsvej ca. 6.100 biler og på indkørslen til området fra nord kører der dagligt ca. 1.800 biler. Generelt er der gode muligheder for bl.a. også cyklende og gående at komme til Kokkedal Industripark, hvor der de fleste steder er etableret fortove.

Angiv forslagets samlede ramme til butiksmål til udvalgsvarer samt butiksstørrelse på udvalgswarebutikker (min. og maks.):

Samlet butiksareal på 14.000 m². Min. butiksstørrelse på 700 m² og maks. butiksstørrelse på 5.000 m².

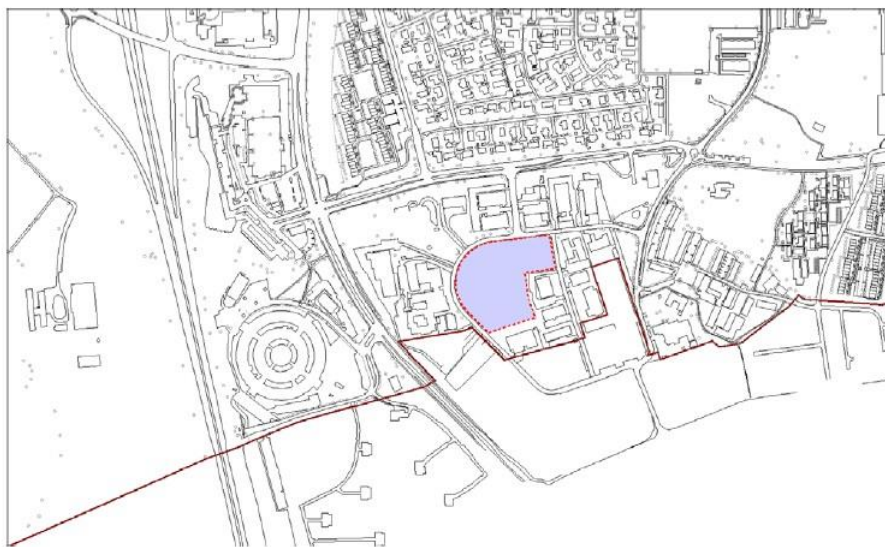
Ønsker kommunen mulighed for etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet?

Nej.

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. aflastningsområder)

Bilag 1

Aflastningsområde – Kokkedal Industripark 3-7



Aflastningsområdets afgrænsning

De konkrete matrikler og arealer fremgår af skema nedenfor.

	Matrikler	Areal m ²
Areal som ønskes udlagt til aflastningsområde	Nr. 4cf Brønsholm By, Karlebo	14.000

Aflastningsområde – Kokkedal Industripark 3-7



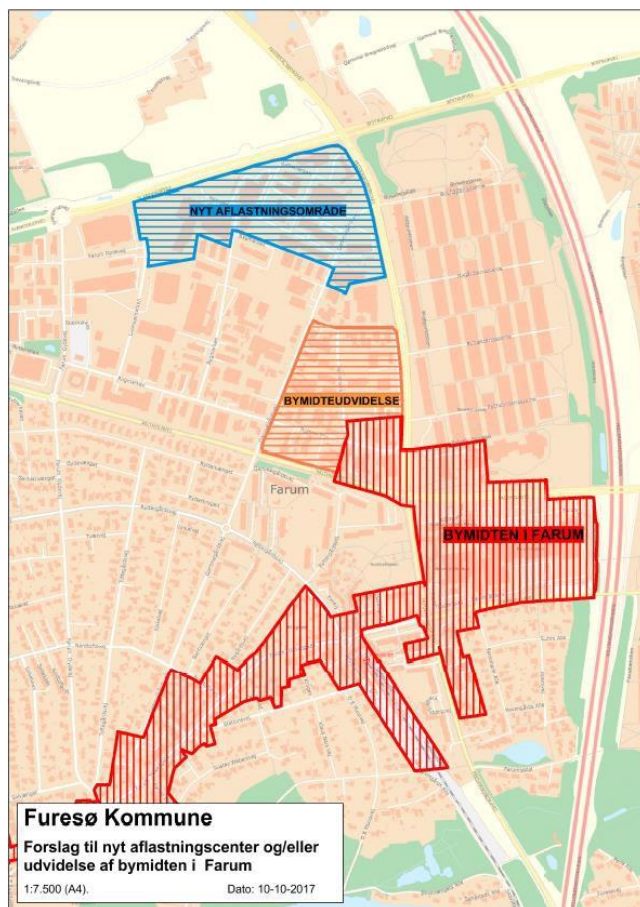
Oplandets afgrænsning

Furesø Kommune

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Furesø Kommune ønsker, at detailhandelsstrukturen fremmer et varieret butiksudbud i alle kommuner og byer, og sikrer, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er kort afstand og god tilgængelighed for alle trafikarter. Detailhandelsstrukturen skal give gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Generelt finder Furesø Kommune, at den eksisterende detailhandelsstruktur opfylder formålet. Furesø Kommune har dog et par forslag til justering, når landsplandirektivet skal ændres. Specifikt ønsker Furesø Kommune plads til den type udvalgswarebutikker, som ikke uden videre kan placeres inden for den eksisterende bymidteafgrænsning. Konkret foreslår Furesø Kommune en udvidelse af bymidteafgrænsningen i Farum og/eller et nyt aflastningscenter i det nordlige Farum. Begge ønsker omfatter arealer i Farum Erhvervsområde.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet? Ja.
Oplysninger om forslag
Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter? Ja.
Forslag til bymidter
Titel på forslag Udvidelse af bymidteområdet i Farum.
Redegør for behov og for det opland, som bymidten skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet Furesø Kommune er en kommune i vækst. Indbyggertallet er siden sammenlægningen af Farum og Værløse øget med ca. 8 % og stadig stigende. Aktuelt er indbyggertallet oppe på 40.767 personer. Farum ligger meget centralt i det nordlige Storkøbenhavn med et stort opland, der ifølge ICPs rapport fra maj 2017 (Detailhandelen status og udvikling i Hovedstadsregionen) ikke er dækket af de eksisterende store udbudspunkter (se kortudsnit side 2 i bilag med markering af Farum erhvervsområde). Med næsten over 40.000 indbyggere og over 13.000 ind-pendlere er det Furesø Kommunes vurdering, at der er behov og grundlag for etablering af yderligere detailhandel i Farum. Detailhandlen i Farum er koncentreret i shopping-centeret Farum Bytorv og i den gamle Farum Hovedgade. Ingen af disse steder er egnet til nye store udvalgsbutikker. Furesø Kommunes handelsbalance for udvalgsvarer er ifølge ICP-rapporten faldet fra 57 % i 1998 til 37 % i 2016. Det er Furesø Kommunes vurdering, at dette fald kan hænge sammen med manglen af større udvalgswarebutikker.

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. bymidter)



Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde?

Ja.

Forlag til etablering af aflastningsområde

Titel på forslag

Nyt aflastningsområde i Farum.

Redegør for behov og for det opland, som aflastningsområdet skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet

Det foreslåede aflastningscenter omfatter det nordøstlige hjørne af Farum Erhvervsområde. Området rummer flere butikker til særligt pladskrævende varer samt kontorvirksomheder og liberale erhverv. Området rummer også tomme ejendomme samt ejendomme med midlertidige anvendelser. Det er Furesø Kommunes vurdering, at området vil kunne rumme et mindre antal (5 til 10) store udvalgsvarebutikker ("box-butikker").

Med næsten over 40.000 indbyggere og over 13.000 indpendlere er det Furesø Kommunes vurdering, at der er behov og grundlag for etablering af yderligere detailhandel i Farum. Detailhandlen i Farum er koncentreret i shopping-centeret Farum Bytorv og i den gamle Farum Hovedgade. Ingen af disse steder er egnet til nye store udvalgsbutikker.

Farum ligger meget centralt i det nordlige Storkøbenhavn med et stort opland, der ifølge ICPs rapport ikke er dækket af de eksisterende store udbudspunkter

Et aflastningscenter med store udvalgswarebutikker vil primært betjene Furesø Kommunes egne borgere, men centeret vil tillige være til glæde for en stor del af Allerøds 25.000, Egedals 43.000 og Rudersdals 56.000 indbyggere. (se kortudsnit side 2 i bilag med markering af Farum erhvervsområde).

Hvis det ønskede aflastningsområde er beliggende i det ydre storbyområde eller i det øvrige hovedstadsområde, skal der redegøres for kundegrundlag i form af indbyggertal i den pågældende by/bydel, samt for at aflastningsområdets størrelse er afstemt med byens størrelse

Det foreslåede aflastningscenter omfatter det nordøstlige hjørne af Farum Erhvervsområde. Området rummer flere butikker til særligt pladskrævende varer samt kontorvirksomheder og liberale erhverv. Området rummer også tomme ejendomme samt ejendomme med midlertidige anvendelser. Det er Furesø Kommunes vurdering, at området vil kunne rumme et mindre antal (5 til 10) store udvalgswarebutikker ("box-butikker").

Med næsten over 40.000 indbyggere og over 13.000 ind-pendlere er det Furesø Kommunes vurdering, at der er behov og grundlag for etablering af yderligere detailhandel i Farum. Detailhandlen i Farum er koncentreret i shopping-centeret Farum Bytorv og i den gamle Farum Hovedgade. Ingen af disse steder er egnet til nye store udvalgsbutikker.

Farum ligger meget centralt i det nordlige Storkøbenhavn med et stort opland, der ifølge ICPs rapport ikke er dækket af de eksisterende store udbudspunkter

Et aflastningscenter med store udvalgswarebutikker vil primært betjene Furesø Kommunes egne borgere, men centeret vil tillige være til glæde for en stor del af Allerøds 25.000, Egedals 43.000 og Rudersdals 56.000 indbyggere. (se kortudsnit side 2 i bilag med markering af Farum erhvervsområde).

Redegør for tilgængelighed for alle trafikarter med fokus på stationer, overordnet vejnet og evt. med trafiktal (biler, cyklister og gående)

Området er trafikalt velbeliggende nær Hillerødmotorvejen og stationsnært i forhold til Farum Station, der er en knudepunktstation. Mod nord og øst afgrænses området af store regionale veje som Slingerupvej og Frederiksborgvej. Hillerødmotorvejen med nord- og sydgående tilslutningsramper ligger ca. 400 m fra området. Området betjenes af en række buslinjer, herunder S-bussen 500S.

Hillerødmotorvejen betjener dagligt ca. 54.000 biler (ÅDT). Frederiksborgvej og Bidstrupvej betjener over henholdsvis 9.000 og 16.000 biler (ÅDT).

Det er Furesø Kommunes vurdering, at der over en årrække vil kunne etableres ca. 10- 15.000 m² udvalgswarebutikker. Ingen dagligvare.

Furesø Kommune vil i sin planlægning sikre, at butikstørrelserne bliver mellem 800 og 3.900 m².

Angiv forslagets samlede ramme til butiksformål til udvalgsvarer samt butiksstørrelse på udvalgswarebutikker (min. og maks.):

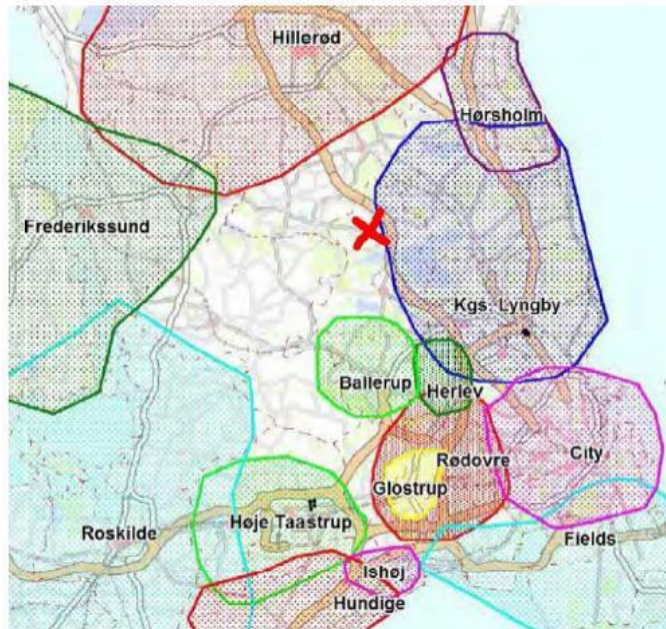
Ramme: 10- 15.000 m². Butiksstørrelse: 800-3.900 m².

Ønsker kommunen mulighed for etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet?

Nej.

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. aflastningsområder)

Farum ligger meget centralt i det nordlige Storkøbenhavn med et stort opland, der ifølge ICPs rapport fra maj 2017 (Detailhandelen status og udvikling i Hovedstadsregionen) ikke er dækket af de eksisterende store udbudspunkter (se kortudsnit herunder med markering af Farum erhvervsområde).



Med over 40.000 indbyggere og over 13.000 ind-pendlere er det Furesø Kommunes vurdering, at der er behov og grundlag for etablering af yderligere detailhandel i Farum.

Detailhandlen i Farum er koncentreret i shopping-centeret Farum Bytorv og i den gamle Farum Hovedgade. Ingen af disse steder er egnet til nye store udvalgsbutikker.

Furesø Kommunes handelsbalance for udvalgsvarer er ifølge ICP-rapporten faldet fra 57 % i 1998 til 37 % i 2016. Det er Furesø Kommunes vurdering, at dette fald kan hænge sammen med manglen af større udvalgsvarebutikker.

Gentofte Kommune

Overordnede synspunkter

Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet
Fingerplanens overordnede detailhandelsstruktur findes tilfredsstillende.

Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen

Gentofte Kommune ønsker pt. ikke at ændre den gældende centerstruktur i kommunen.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?

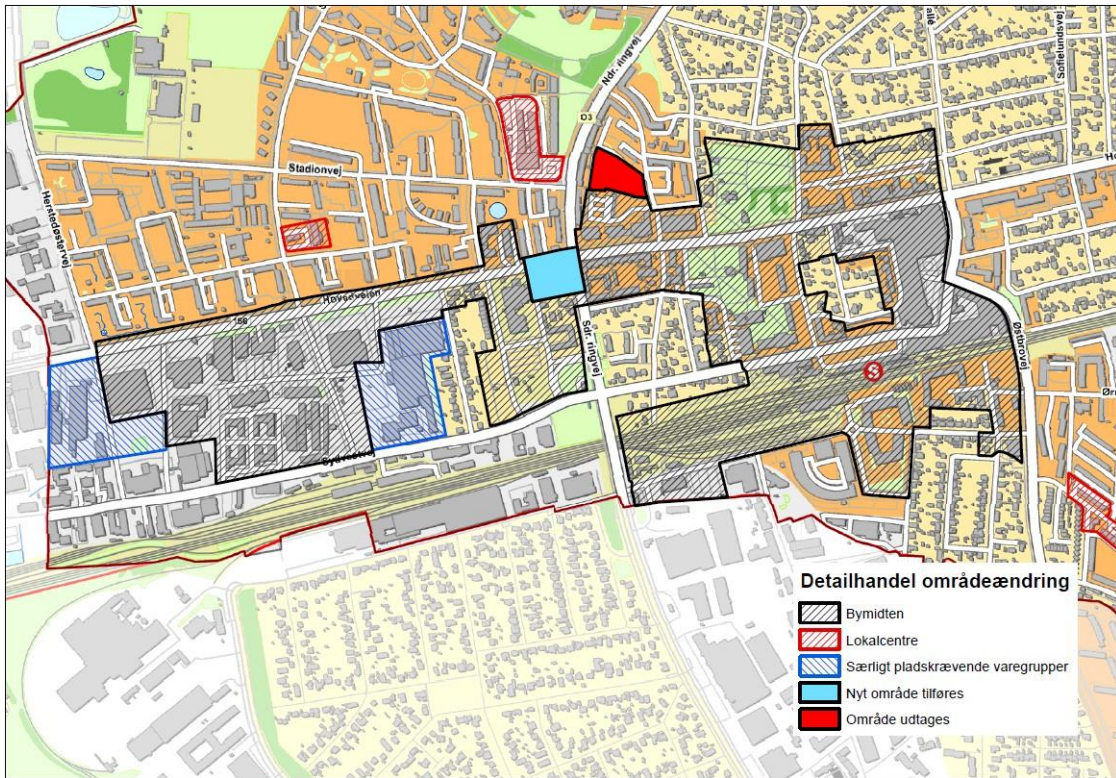
Nej.

Glostrup Kommune

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Glostrup Kommune finder det vigtigt, at der fastlægges visse retningslinjer for detailhandlen i hovedstadsområde, der bevirker at aflastningsområderne ikke udvander detailhandlen i de eksisterende bymidter. En velfungerende bymidte er omdrejningspunktet for et ordentlig byliv. Aflastningsområder bør koncentreres i få knudepunkter rundt om i hovedstadsområdet, da der under alle omstændigheder aldrig er langt til indkøbsmulighederne i hovedstadsområde.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Glostrup Kommunes eksisterende centerstruktur består i dag af en bymidte, 7 lokalcentre samt en række områder til særligt pladskrævende varegrupper. Den detailhandelsmæssige bymidte i Glostrup er ikke sammenfaldende med den Bymidte, der sædvanligvis refereres til i bymidteprojektet. Den detailhandelsmæssige bymidte i Glostrup omfatter et forholdsvist stort areal, der er koncentreret omkring Bymidten, Glostrup Station, Glostrup Shoppingcenter, et bælte langs Hovedvejen, erhvervsområdet Glostrup Sydvest samt et mindre område af erhvervsområdet omkring krydset Hovedvejen og Tavleholmsvej, se vedlagte kortbilag. Glostrup Kommune vurderer ikke at der skal ske en ændring af centerstrukturen, da bymidteafgrænsningen omfatter store arealer og evt. store butikker vil kunne indpasses frit i de områder der er omfattet i bymidteafgrænsningen fortrinsvis omkring Glostrup Bymidte eller Glostrup Sydvest.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet? Ja.
Oplysninger om forslag
Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter? Ja.
Forslag til bymidter
Titel på forslag Justering af bymidteafgrænsning.
Redegør for behov og for det opland, som bymidten skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet Glostrup Kommune har et forslag til en mindre ændring af bymidteafgrænsningen ved Sdr. Ringvej for at arealerne på Ringvejskrydsets vestside også vil kunne rumme butikker i forbindelse med byudvikling efter anlæg af letbanen, se vedlagte forslag til ændring. Området omfatter en tankstation, hvor der indtil for nyligt har været en servicestation, en kiosk og fastfoodrestaurant. Da dele af området er eksproprieret til letbanen, er der kun tankstationen tilbage, servicestationen står tom og afventer anlæggelse af letbanen. Samtidig forslår Glostrup Kommune at tage et område ud af bymidteafgrænsningen nord for Hovedvejen, da der ikke er, eller forventes nogen form detailhandel i dette område, da det er udlagt til boliger.

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. bymidter)



Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?

Nej.

Gribskov Kommune

Overordnede synspunkter

Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet

Indledningsvist henviser Gribskov Kommune til figur 4 i ICP rapporten 'Butiksstrukturen i Hovedstadsområdet', fra 2017, hvor det fremgår at området omkring Helsingør ikke er omfattet af et primært udbudspunkt for detailhandel. Borgerne i området har forholdsvis langt til de nærmeste store udbudspunkter, og for at opretholde en attraktiv lokal forsyning med udvalgsvarer vurderer Gribskov Kommune, at det vil styrke området at etablere et aflastningsområde i Helsingør.

Det er Erhvervsstyrelsens mål, at alle borgere i det indre, ydre og øvrige hovedstadsområde fortsat skal have gode muligheder for indkøb. Der mangler muligheder for indkøb af udvalgsvarer i et større opland i og omkring Gribskov Kommune med Helsingør som det naturlige handelscentrum. Et aflastningsområde med større udvalgswarebutikker i Helsingør vil give borgerne i et stort opland mulighed for lokale indkøb. De nærmeste større centre findes i dag i Hillerød, Helsingør og Frederiksværk. Gribskov Kommune ønsker derfor at udlægge et aflastningsområde i Helsingør, der kan forsyne Gribskov Kommunes ca. 40.000 indbyggere med et bredt udvalg af butikker, som i dag kun findes uden for kommunen.

Bymønstret i området omkring Helsingør er kendetegnet ved nogle få mellemstore byer samt flere mindre byer. Udvalgsvarehandlen i området er i høj grad koncentreret i de mellemstore byer. Hillerød og Helsingør er de to største byer, både målt på indbyggertal og detailhandel. Detailhandlen i Halsnæs og Fredensborg Kommuner er mere begrænset. Derfor vurderes byerne i disse kommuner i mindre grad at konkurrere med Helsingør.

Det er også et mål, at detailhandlen fortsat skal udvikles, hvor flest mennesker bor, og hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter. Aflastningsområdet i Gribskov Kommune planlægges i Helsingør, som er kommunens største by. Aflastningsområdet er en naturlig udvikling af det allerede eksisterende område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper, som ligger med en god trafikal tilgængelighed for alle trafikarter nær de store indfaldsveje og nær bymidten. Butiksformål skal udlægges, så der skabes gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur. Ved at koncentrere de store udvalgswarebutikker, som ikke umiddelbart kan indpasse i bymidten, skabes et samlet og attraktivt butiksudbud i Helsingør. Ved at planlægge aflastningsområdet på en måde, der sikrer en god rollefordeling mellem aflastningsområdet og bymidten, understøttes målet om en effektiv butiksstruktur.

Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen

I 2017 har Gribskov Kommune udarbejdet en detailhandelsanalyse for Helsingør fra 2017. I analysearbejdet er der foretaget en fysisk besigtigelse af alle butikker i Helsingør. Kortlægningen viser, at der i alt er knap 90 butikker i Helsingør, heraf ca. 20 dagligvarebutikker, ca. 55 udvalgs-varebutikker og ca. 10 butikker med særlig pladskrævende varer. Ca. 60 af butikkerne ligger i Helsingør bymidte svarende til godt 70 %. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i Helsingør bymidte er ca. 320 m², og det samlede butiksareal er opgjort til ca. 20.000 m². I 2016 omsatte butikkerne i Helsingør bymidte for ca. 600 mio. kr.

– herunder omsatte udvalgswarebutikkerne for ca. 170 mio. kr. I Erhvervsområdet Tofte, der er udlagt som område til særligt pladskrævende varegrupper, ligger i alt ca. 10 butikker, der alle er betydeligt større end i butikkerne i bymidten. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i området (ekskl. bilforhandlerne) er ca. 840 m². Det samlede areal er opgjort til ca. 12.000 m², hvilket er omtrent ligeligt fordelt på udvalgsvarer og butikker med særlig pladskrævende varer. Af hensyn til anonymitet kan omsætningen i erhvervsområdet ofte ikke oplyses. I de øvrige byer omkring Helsingør er udvalget af detailhandel begrænset til enkelte dagligvarebutikker, byggemarkeder og bilforhandlere. Den samlede udvalgsvarehandel i de øvrige dele af Gribskov Kommune er kortlagt til ca. 150 mio. kr. Det vurderes, at en del af borgerne i Græsted, turister i sommerhusområderne ved Tisvildeleje og Rågeleje samt borgere i de mindre byer i lokalområdet har et

potentiale for at handle flere udvalgsvarer lokalt. Erhvervsområdet Tofte ligger med god tilgængelighed for borgere i hele Gribskov Kommune, og Gribskov Kommune vurderer at området kan fungere som aflastningsområde for borgere i hele kommunen. Kommunen vurderer at den eksisterende handel i Erhvervsområdet Tofte og byen generelt kan styrkes ved, at der planlægges for et aflastningsområde i Tofte. Borgerne er allerede i dag vant til at handle i butikkerne i Tofte og borgernes indkøbsmønster er indstillet på, at visse varer kan handles lokalt frem for i de større byer som Hillerød og Helsingør. Dermed vil en udvidelse af et eksisterende område ikke have så stor påvirkning på den eksisterende handel, som hvis der planlægges for et helt nyt område.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?

Ja.

Oplysninger om forslag

Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter?

Nej.

Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde?

Ja.

Forlag til etablering af aflastningsområde

Titel på forslag

Aflastningsområde i Tofte.

Redegør for behov og for det opland, som aflastningsområdet skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet

Oplandet til aflastningsområdet i Tofte udgør de nærmeste selvstændige byer uden selvstændig udvalgsvarerhandel. Oplandet har et indbyggertal på ca. 26.800. Oplandet af et aflastningsområde i Helsingør er afgrænset af de tre nærmeste store byer, Hillerød, Frederiksværk og Helsingør. Oplandet til aflastningsområdet ved Tofte defineres som det 'naturligt opland' til et aflastningsområde i Helsingør. Oplandet afgrænses inden for Gribskov Kommune og har ikke regional betydning. Det naturlige opland omfatter de nærmeste byer som Græsted, Vejby og Blistrup, der ikke har en selvstændig forsyning med udvalgsvarer. Der findes stort set ikke store udvalgsvarerbutikker i Gribskov Kommune. Det naturlige opland grænser op til Gilleleje og Hornbæk, der vurderes at have sit eget opland langs nordkysten, og som vil vælge at handle de fleste udvalgsvarer i enten Helsingør eller Hillerød. Oplandet er vist på medsendte pdf med kortbilag

Der er konstateret et betydeligt forbrugsunderskud i oplandet. Hvis det antages, at de store udvalgsvarerbutikker omsætter for ca. 17.500 kr. pr. m² pr. år svarer underskuddet til et niveau på ca. 200-300 mio. kr. pr. år. Det vurderes, at en stor del af borgerne i Gribskov Kommune foruden de mange turister fra de ca. 15.000 sommerhuse i kommunen handler en betydelig del af udvalgsvarerne i Hillerød, Helsingør og andre store byer.

For at bringe balance mellem borgernes udvalgsvarerforbrug og butikernes omsætning er der behov for yderligere ca. 12.000-18.5000 m² udvalgsvarerbutikker i oplandet. Gribskov Kommune ønsker at udlægge et aflastningsområde som ikke får regional betydning og fastsætter derfor en samlet ramme for store udvalgsvarerbutikker i Tofte til i alt 13.000 m².

For at styrke rollefordelingen mellem aflastningsområdet og bymidten fastsættes ligeledes en minimumsstørrelse for butikkerne på 600 m².

Hvis det ønskede aflastningsområde er beliggende i det ydre storbyområde eller i det øvrige hovedstadsområde, skal der redegøres for kundegrundlag i form af indbyggertal i den pågældende by/bydel, samt for at aflastningsområdets størrelse er afstemt med byens størrelse

Det årlige handelsunderskud for udvalgsvarerhandlen er ca. 210-330 mio. kr. En stor del af Gribskov-borgernes udvalgsvarerforbrug vurderes, at blive lagt i butikker uden for oplandet, særligt i Hillerød og Helsingør. Med etablering af et aflastningsområde i Helsingør er det sandsynligt, at en stor del af udvalgsvareromsætningen kan holdes 'hjemme' i Gribskov Kommune.

Redegør for tilgængelighed for alle trafikarter med fokus på stationer, overordnet vejnet og evt. med trafikalt (biler, cyklister og gående)

De store butikker ved Tofte forhandler store varegrupper som byggetilbehør, biltilbehør, hårde hvidevarer, biler mv. og området ligger med høj tilgængelighed for særligt bilister. Aflastningsområdet ligger mellem de to store indfaldsveje fra vest, Helsingørvej og Frederiksværkvej samt nær omfartsvejen, Kildevej. Der er desuden kun ca. 1,5 km fra området til Helsingør bymidte. Årsdøgnstrafikken på Kildevej er i 2013 opgjort til ca. 6.700, og i 2008 blev den for Frederiksværkvej opgjort til ca. 5.000. Med kollektiv trafik er der mulighed for at komme til aflastningsområdet via rute 320R, som har afgang hver halve time fra et stoppested ved Skovgårdsvej (Frederiksværkvej). Der er ca. 230 m fra busstoppestedet til butikkerne ved Tofte. Tilgængeligheden til aflastningsområdet i Helsingør med kollektiv trafik er rimelig, men det vurderes, at kun et begrænset antal kunder ankommer via kollektiv trafik. Med den bynære beliggenhed og med cykelsti stort set hele vejen til butiksindgangene er der også god tilgængelighed til aflastningsområdet via cykel. Den eneste del af strækningen, hvor der ikke er cykelsti, er de ca. 200 m fra Skovgårdsvej til butiksområdet. Der er planlagt en forbedret stiforbindelse som skal etableres når den planlagte dagligvarebutik, umiddelbart nord for aflastningsområdet etableres. Det vurderes at være begrænset, hvor mange kunder, der ankommer via cykel til områdets butikker, som fortrinsvist forhandler store udvalgsvarer som hårde hvidevarer, boligudstyr, byggematerialer mv. Antallet af kunder, der ankommer til fods, vurderes at være meget begrænset. I princippet er det muligt at gå til områdets butikker, men på grund af varernes størrelse vurderes det ikke at være så hensigtsmæssigt. Inden for 500 m af aflastningsområdet bor knap 1.000 personer, og inden for 1.000 m bor ca. 2.200 personer som alle har god tilgængelighed til aflastningsområdet til fods.

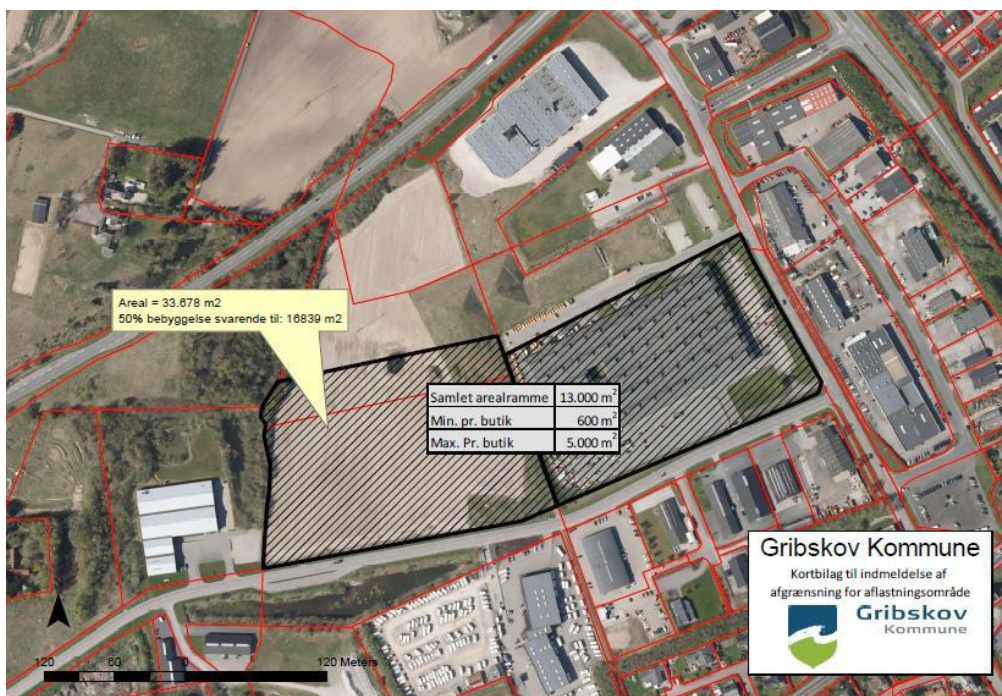
Angiv forslagets samlede ramme til butiksformål til udvalgsvarer samt butiksstørrelse på udvalgsvarerbutikker (min. og maks.):

Forslaget til aflastningsområde i Tofte fastsætter en samlet ramme for store udvalgsvarerbutikker på i alt 13.000 m².

Ønsker kommunen mulighed for etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet?

Nej.

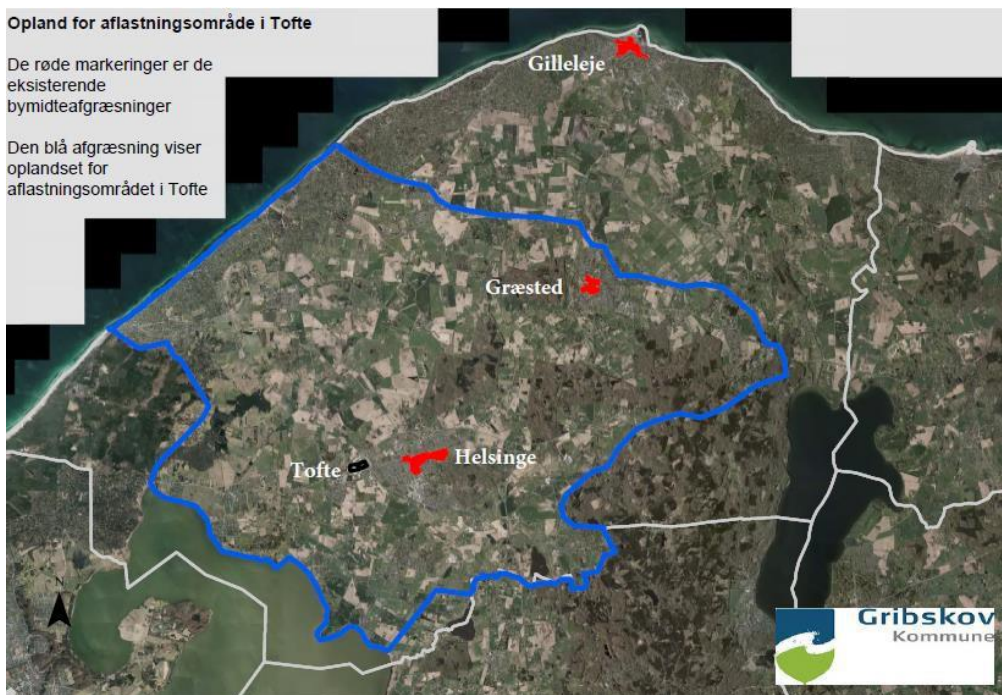
Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. aflastningsområder)



Opland for aflastningsområde i Tofte

De røde markeringer er de eksisterende bymidteafgrænsninger

Den blå afgrænsning viser oplandet for aflastningsområdet i Tofte



Helsingør Kommune

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Det er hverken rimeligt eller hensigtsmæssigt, at kommuner som Helsingør Kommune, straffes for tilbage i 1970'erne, at planlægge med henblik på en hensigtsmæssig funktionsdeling mellem bykerne og aflastningscenter.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Aflastningscentret Prøvestenscentret, er udlagt til store butikker, som ikke kan etableres i Helsingørs gamle, velbevarede kulturmiljø og bymidte - hvor det ikke er realistisk af få plads til flere.
Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet? Helsingør Kommune ønsker Fingerplan følgedirektivets begrænsninger for aflastningscenter Prøvestenscentret fjernet, med hensyn til det samlede antal etagemetre til detailhandel og max. størrelser på udvalgswarebutikker.
Oplysninger om forslag Ønsket /emnet var indeholdt i Helsingør Kommunes input til FP revisionens spor 1.
Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter? -
Forslag til bymidter
Titel på forslag Begrænsningerne på udvidelse af aflastningscenter Prøvestenscentret fjernes.
Redegør for behov og for det opland, som bymidten skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet -
Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. bymidter) -
Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde? -
Forlag til etablering af aflastningsområde
Titel på forslag -
Redegør for behov og for det opland, som aflastningsområdet skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet Oplandet til Prøvestenscentret er, pga. den gode beliggenhed til det overordnede vejnet og det kollektive trafiksystem, hele kommunen samt den nordligste del af Fredensborg Kommune. Helsingør Kommune ca. 47.000 indbyggere.
Hvis det ønskede aflastningsområde er beliggende i det ydre storbyområde eller i det øvrige hovedstadsområde, skal der redegøres for kundegrundlag i form af indbyggertal i den pågældende by/bydel, samt for at aflastningsområdets størrelse er afstemt med byens størrelse -
Redegør for tilgængelighed for alle trafikarter med fokus på stationer, overordnet vejnet og evt. med trafiktal (biler, cyklister og gående) Der er, fra hele kommunen og den nordlige del af Fredensborg, god tilgængelighed for alle trafikarter til Prøvestenscentret pga. den gode beliggenhed i forhold til det overordnede stisystem, vejnet og station samt god kollektiv trafikbetjening.

Angiv forslagens samlede ramme til butiksmål til udvalgsvarer samt butiksstørrelse på udvalgsvarerbutikker (min. og maks.): -
Ønsker kommunen mulighed for etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet? -
<i>Etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet</i>
Redegør for behov og for det opland, som dagligvarebutikkerne i aflastningsområdet henvender sig til med angivelse af antal indbyggere -
Angiv forslagens samlede ramme til butiksmål til dagligvarer samt butiksstørrelse på dagligvarebutikker (min. og maks.) (absolut maks. er 3.900 m²) -
Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. aflastningsområder) -

Hillerød Kommune

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Hillerød Kommune ønsker at fastholde princippet om, at landsplandirektivet ikke fastlægger den konkrete afgrænsning af bymidter og bydelscentre.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Hillerød Kommune har netop haft forslag til Kommuneplan 2017 i offentlig høring, og er pt. ved at behandle høringssvar. I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Kommuneplan 2017 har Hillerød Kommune foretaget nogle detailhandelsanalyser, og Hillerød Kommune ønsker at fastholde centerstrukturen som i Kommuneplan 2017, med to bymidter; en i Hillerød by og en i Skævinge.
Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet? Nej.
Oplysninger om forslag
Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter? Nej.
Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde? Ja.
Forlag til etablering af aflastningsområde
Titel på forslag Nyt aflastningsområde i Hillerød.
Redegør for behov og for det opland, som aflastningsområdet skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet Samlet ramme og butiksstørrelser: Der ønskes et aflastningscenter med en arealramme til udvalgsvarer på 57.000 m ² , hvoraf de 20-35.000 m ² reserveres én udvalgsvarebutik. Etableres den store udvalgsvarebutik ikke, vil arealudlægget til udvalgsvarer udgøre 22.000 m ² . De øvrige udvalgsvarebutikker skal have et bruttoareal på minimum 2.000 m ² og må maksimalt have et areal på 10.000 m ² . I aflastningsområdet placeres yderligere op til 25.000 m ² butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer. Disse butikker skal minimum have et bruttoareal på 5.000 m ² og må maksimalt have et bruttoareal på 15.000 m ² . Der vil ikke blive mulighed for at etablere dagligvarebutik i aflastningsområdet. Opland: Hillerød Kommune har fået ICP til at undersøge opland til at nyt aflastningsområde med udvalgsvarebutikker og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, forventes at betjene. Oplandet er opdelt i det primære opland, der bl.a. omfatter Hillerød byområde og et sekundært opland. Oplandets udstrækning skal ses i lyset af, at arealudlægget indeholder én meget stor butik, der i sig selv må forventes at få et stort opland. ICPs notat sendes særskilt pr. mail, hvor oplandene kan ses på kort, da det ikke er muligt at uploade her. Det primære opland udgør foruden Hillerød byområde og kommunen i øvrigt også Gribskov og Halsnæs kommuner samt stort set hele Allerød kommune. Desuden omfatter det dele af Helsingør, Fredensborg, Hørsholm og Frederikssund kommuner. Det sekundære opland udgøres af resten af Helsingør og Fredensborg kommuner, store dele af Hørsholm kommune, resten af Allerød kommune, dele af Furesø og Egedal kommuner og yderligere en del af Frederikssund kommune. Hillerød by har allerede i dag et betydeligt cirkulært opland. Etableres der et aflastningsområde som foreslået vil

dette opland udgøres af en væsentlig del af den nordlige hovedstadsregion. Oplandene er vurderet ud fra kendskab til forbrugernes indkøbsvaner og præferencer for forskellige byer og shoppingcentre, kendskab til en række store udvalgswarebutikskæders oplande samt et kendskab til detailhandelsudbuddene i de øvrige byer og shoppingcentre i regionen i forhold til udbuddet i Hillerød. Vurderingen af oplandets størrelse afspejler det opland, som en udvalgswarebutik på 20-35.000 m² vil have. Det skal dog understreges, at en enkelt udvalgswarebutik oftest vil have et sortiment, der ligger inden for et afgrænset varesortiment, f.eks. indenfor boligtilbehør. Således skal det afgrænsede opland ikke ses som, at et aflastningsområde i Hillerød på alle udvalgsvarer vil have dette opland. I Hillerød byområde bor der i dag ca. 32.300 indbyggere. I det primære opland i øvrigt bor der omkring 134.000 indbyggere og i det sekundære markedsområde 170.000 indbyggere. Således bor der i det samlede opland i dag ca. 336.000 indbyggere. Dette tal ventes i 2029, at være steget til ca. 360.000 personer. De fremtidige befolkningstal er, for så vidt angår Hillerød byområde, baseret på befolkningsprognosen for Hillerød Kommune 2017-2027. For at opnå et befolkningstal for 2018 er befolkningsprognosen fremskrevet forholdsmæssigt. I det øvrige opland er anvendt den forventede stigning i befolkningsfremskrivningen fra Danmarks Statistik i kommunerne i Nordsjælland i øvrigt. Frem mod 2029 ventes det, at befolkningstallet i det samlede opland vil sige med 7 %. Frem mod 2029 ventes det potentielle udvalgswareforbrug at stige til mere end 6,4 mia. kr. incl. Moms i 2016-priser i det primære opland. I det samlede opland ventes der i 2029, at det samlede udvalgswareforbrug vil udgøre næsten 13 mia. kr. incl. moms i 2016-priser.

Behov for aflastningsområde i Hillerød:

Hillerød Kommune er det overordnede udbudspunkt i Nordsjælland. I Kommuneplan 2013 anfører Hillerød Kommune: "Hillerød er Nordsjællands regionale detailhandelscenter. Denne rolle skal opretholdes og forstærkes...". Bl.a. øget udbredelse af e-handel og forbrugernes øgede mobilitet vil betyde, at de mindre udbudspunkter (mindre bymidter, shoppingcentre og mindre aflastningsområder) vil få vanskeligere driftsvilkår. Dette vil øge den fysiske detailhandels interesse for f.eks. at etablere sig i de større, centralt beliggende udbudspunkter som f.eks. Hillerød. I Kommuneplan 2013 og forslag til kommuneplan 2017 er der udpeget to bymidter: Hillerød og Skævinge samt en række bydels- og lokalcentre. I den vestlige del af bymidten, hvor der er mulighed for at etablere større udvalgswarebutikker og området vest for bymidten, der er udlagt til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer, ligger der bl.a. en lang række butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper samt større udvalgswarebutikker. I Hillerød bymidte ligger der bl.a. omkring 140 udvalgswarebutikker, hvoraf omkring 40 ligger i shoppingcentret Slotsarkaderne. Der var i 2015 en samlet udvalgswareomsætning i bymidten på knap 1,3 mia. kr. inkl. moms i 2015-priser. I området til særlig pladskrævende varer vest for bymidten ligger der omkring 20 butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer samt knap 40 større udvalgswarebutikker. Den samlede udvalgswareomsætning i området ligger på omkring 800 mio. kr. Især i sidstnævnte område ligger der en række butikker, der i dag ikke har optimale driftsforhold. Butikkerne er i mange tilfælde relativt små, deres udformning er ofte uhensigtsmæssige og parkeringsforholdene ikke tidssvarende.

Området fremstår visse steder som et udtjent erhvervsområde, hvor der over en lang periode er sket en detailhandelsmæssig udvikling, der ikke har været hensigtsmæssigt planlagt fra starten. Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Hillerød kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker. Handelsbalancen afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen. Ser man på den samlede handelsbalance for udvalgsvarer i Hillerød kommune ligger denne i dag på 149%. Bl.a. forventningen om en stigende e-handel vil lægge et pres på oplandets udbredelse og på den omsætning, der vil kunne hentes fra oplandets forbrugere. Således må det også ventes, at handelsbalancen kommer under pres. Den detailhandelsmæssige udvikling i bl.a. Lyngby, hvor Lyngby Storcenter inden for de seneste år er renoveret og snart suppleres med en

større dagligvarebutik og dertil yderligere har planer om en udvidelse på omkring 8.000 m², vil yderligere sætte Hillerøds handelsbalance under pres. Etableringen af aflastningsområdet omkring Sigrunsvej, der giver mulighed for dels at etablere én større udvalgsvarebutik på 20-35.000 m², dels at etablere en række større udvalgsvarebutikker i en størrelsesorden på 22.000 m² og endelig at etablere 25.000 m² butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer, vurderes at kunne stabilisere handelsbalancen inden for udvalgsvarer i Hillerød kommune – især når det gælder produktområdet indenfor boligtilbehør. Generelt har man over de seneste mange år kunnet iagttage, at butiksstørrelserne trods øget e-handel og mere effektiv lagerstyring er steget. I dag omsættes der således relativt mindre pr. m² detailhandelsareal end for f.eks. 10 år siden. Dette betyder, at mange detailhandlere generelt efterspørger større butikker. Implementeringen af omnichannel-løsninger, hvor fysisk butiksdrift og e-handel smelter sammen betyder også, at mange detailhandlere i stigende grad får behov for at gentænke deres butikker, herunder størrelsen og beliggenheden. Dette afføder også et behov for store, velbeliggende butiklokaler. Det vurderes, at et aflastningsområde ved Sigrunsvej i et vist omfang vil blive efterspurgt af butikker, der allerede i dag ligger i Hillerød byområde i en utidssvarende og driftsmæssigt og trafikalt uhensigtsmæssig placering. Dette vil betyde, at udvalgsvareomsætningen i Hillerød formentlig ikke vil stige forholdsmæssigt og Hillerød ikke markant vil øge sin betydning i oplandet. Etableres der en udvalgsvarebutik på 20-35.000 m² vil dette betyde, at forbrugerne i den nordlige del af Nordsjælland får lokal adgang til en butikstype, som de i dag skal til den indre del af Hovedstadsregionen for at besøge. Således vil etableringen af en udvalgsvarebutik på 20-35.000 m² i aflastningsområdet betyde en forbedring af indkøbsforholdene i Nordsjælland.

Hvis det ønskede aflastningsområde er beliggende i det ydre storbyområde eller i det øvrige hovedstadsområde, skal der redegøres for kundegrundlag i form af indbyggertal i den pågældende by/bydel, samt for at aflastningsområdets størrelse er afstemt med byens størrelse

Som vist ovenstående bor der mere end 32.000 mennesker i Hillerød byområde. I området er der et samlet udvalgsvareforbrug på ca. 1 mia. kr. incl. moms i 2016-priser. I 2029 ventes det, at det samlede udvalgsvareforbrug i byområdet vil være steget til mere end 1,4 mia. kr. incl. Moms ligeledes i 2016-priser – bl.a. i kraft af forventningen om en markant stigning i byens befolkningstal på 26%, så befolkningstallet i 2029 vil udgøre næsten 41.000 personer i byområdet. Skal der planlægningsmæssigt gives mulighed for at tilføje én stor udvalgsvarebutik i den nordlige del af Nordsjælland, hvor der i 2029 i de 10 kommuner i alt ventes at bo mere end 425.000 indbyggere, vil den eneste kommercielt interessante mulighed ligge i Hillerød byområde. Helsingør vil, trods større befolkning i byområdet, ikke være interessant for en udvalgsvare-operatør, der efterspørger et areal i et aflastningsområde på 20-35.000 m². Der er ikke andre relevante placeringer i den nordligste del af Hovedstadsområdet, hvor man vil kunne nå et så betydeligt opland, som det er muligt i Hillerød. Således vurderes det overordnet, at et aflastningsområde på op til 57.000 m² udvalgsvaredetailhandel og 25.000 m² butikker til særligt pladskrævende varer er afstemt med byområdets, placering i Nordsjælland, dets størrelse og byområdets nuværende detailhandelsmæssige betydning.

Redegør for tilgængelighed for alle trafikarter med fokus på stationer, overordnet vejnet og evt. med trafikalt (biler, cyklister og gående)

Biler:

Et nyt aflastningscenter forventes primært at generere øget biltrafik. Hillerød by ligger velplaceret ift. det overordnede vejnet, hvor der er let tilgængelighed fra de andre nordsjællandske byer. Konkret ønsker Hillerød Kommune, et aflastningscenter, der ligger let tilgængeligt fra Hillerødmotorvejens forlængelse, i den vestlige del af byen ved Sigrunsvej. Det er et trafikalt knudepunkt beliggende mellem Hillerødmotorvejens forlængelse, Herredsvejen og Egespurs Allé. Der er derved let adgang for biltrafikken.

Kollektiv trafik:

Til det foreslåede område for et nyt aflastningscenter er der følgende eksisterende busforbindelser med busstoppested i nærheden af det nye aflastningscenter; rute 324 til Skævinge, 325 til Frederikssund, 380R

til Helsingør samt en lokal buslinje 301, der kører rundt i Hillerød by. Alle de nævnte busruter kører til Hillerød Station, beliggende ca. 3,5 km væk, og der er derved mulighed for at komme til aflastningscentret fra stationen, og derved mulighed for omstigning fra S-tog og lokalbanerne. Kommer der et nyt aflastningscenter må det forventes at der kommer det fornødne kundegrundlag til nye busruter fra stationen, og Hillerød Kommune vil i den senere planlægning se hvorledes bustrafikken kan målrettes ved udlægget.

Cyklist og gående:

Arealet er koblet op på stiforbindelse til boligområdet nord for Herredsvejen, der både kan anvendes af fodgængere og cyklister. Herudover er der cykelstier langs vejene. Det er således muligt for fodgængere og cyklister at komme til og fra det nye aflastningscenter. I den konkrete planlægning vil der blive set nærmere på behovet for yderligere forbedringer. Samlet set vurderer Hillerød Kommune, at der er tilgængelighed for alle trafikarter til et nyt aflastningscenter beliggende i den vestlige del af byen omkring Sigrinsvej. Men Hillerød

Kommune vil i den konkrete planlægning vurdere behovet for yderligere tiltag for at forbedre tilgængeligheden for alle trafikarter.

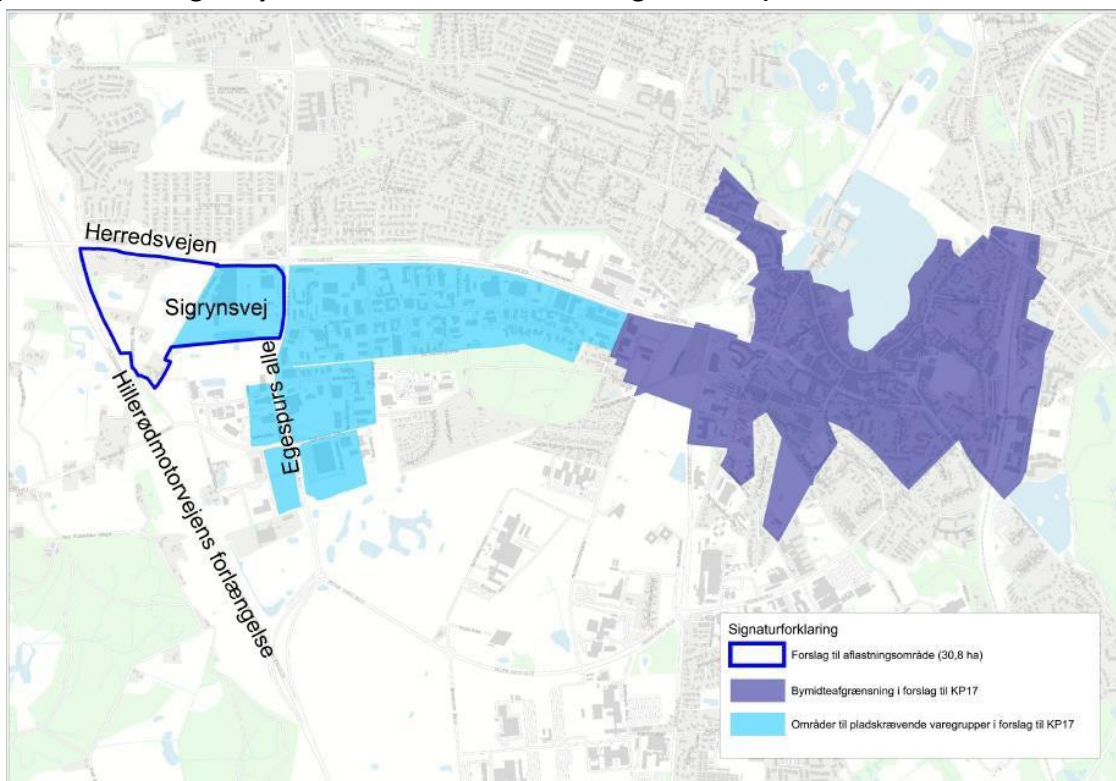
Angiv forslaget samlede ramme til butiksformål til udvalgsvarer samt butiksstørrelse på udvalgsvarerbutikker (min. og maks.):

Se under Behov og opland, ikke er plads her. UV: max 57000, butikstr: 2-10000, dog en på 20-35000. SPV: 25000, butikstr 5-15000.

Ønsker kommunen mulighed for etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet?

Nej.

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. aflastningsområder)



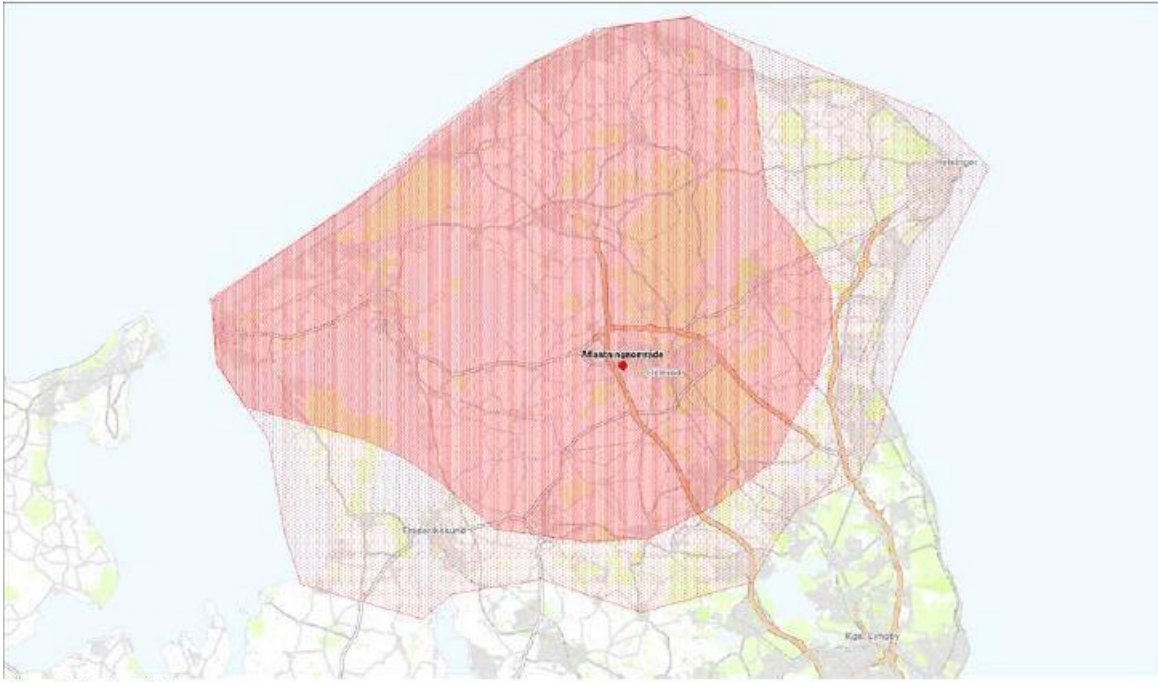


Fig. 1 Oplandet

Høje-Taastrup Kommune

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Byrådet ønsker reglerne på detailhandelsområdet forenklet, så der tildeles større lokalt råderum til detailhandelsplanlægningen i overensstemmelse med planlovens mål om vækst og udvikling.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Ingen bemærkninger.
Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet? Ja.
Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter? Nej.
Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde? Nej.

Ishøj Kommune

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Ishøj Kommune er grundlæggende tilfredse med den gældende detailhandelsstruktur i hovedstadsområdet, men mener dog at der kan være et behov for et aflastningsområde i Køge Bugt Fingeren. Behovet underbygges af gentagne henvendelser fra forskellige aktører med henblik på at etablere udvalgswarebutikker i Ishøjs erhvervsområde.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Ishøj Kommune er grundlæggende tilfredse med den gældende centerstruktur i kommunen, hvor Ishøj Bycenter er bymidten og omdrejningspunktet for den største detailhandel. Dog er bymidten en ufleksibel størrelse, da det er et center, som ikke rummer mulighed for udvidelse pga. centerets fysiske placering og centerets lejemål er ikke af en størrelse, der er attraktive for de store udvalgswarebutikker. Det betyder at de større udvalgswarebutikker, som ønsker at placere sig i Ishøj ikke reelt har en mulighed for dette, hvilket kunne være attraktivt for forbrugerne. Derfor ønsker kommunen at udpege et område til aflastningsområde, for at give plads til de større udvalgswarebutikker. Området, som vi peger på, er i dag udlagt til særlige pladskrævende varegrupper. Denne anvendelse ønskes bevaret, da en blanding af butikker til særlig pladskrævende varegrupper og større udvalgswarebutikker vurderes at være attraktivt for både forbrugere og butikker. Vi vil desuden gøre opmærksom på at aflastningsområdet ønskes udvidet med en enkelt matrikel, hvor der i dag er et byggemarked, således at detailhandelsstrukturen stemmer overens med afgrænsningen af kommuneplanrammen for området. Der er i dag en mulighed for en dagligvarebutik i området, som ønskes nedlagt i forbindelse med kommuneplanrevisionen. Butiksstørrelserne forventes fastsat til mellem 1.500-5.000 m ² , for at undgå mange små outlet-butikker, om vurderes ville være i direkte konkurrence med bymidten.
Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet? Ja.
Oplysninger om forslag
Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegnings af bymidter? Nej.
Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde? Ja.
Forlag til etablering af aflastningsområde
Titel på forslag: Omdannelse af erhvervsområde med store butikker.
Redegør for behov og for det opland, som aflastningsområdet skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet I erhvervsområdet ligger der i dag allerede 10 store udvalgswarebutikker med Ilva, Sit'n Sleep og Harald Nyborg som de største. Hertil kommer tre butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer med Bauhaus og Stark som de væsentligste. Ishøj Kommune har de senere år oplevet en betydelig interesse fra detailhandlere for at etablere butikker i det nuværende erhvervsområde. Bl.a. har der været henvendelser fra Biltema og POWER samt et ønske om flytning og udvidelse fra Jysk, der i dag ligger i området. Dette indikerer, at der i detailhandelen synes at være et behov for et arealudlæg i erhvervsområdet. Områdets meget synlige placering ved E20 - Køge Bugt Motorvejen og områdets nuværende anvendelse gør placeringen meget velegnet til et egentligt aflastningsområde. I dag har detailhandelen i Ishøj kommune,

qua især Bilka i Ishøj bymidte og de store butikker i erhvervsområdet, betydning i et område, der rækker ud over Ishøj Kommune. Således var handelsbalancen i 2015 inden for udvalgsvarer 193%. Man skal dog i den forbindelse være opmærksom på, at samme handelsbalance i 2008 lå på 225%. Således er handelsbalancen i en syvårig periode faldet med 32 %-point og detailhandelen i Ishøj Kommune er under pres fra bl.a. de omliggende store bymidter i regionen f.eks. Glostrup, hvor bymidten indeholder et stort storbutiksområde og Rødovre med Rødovre Centrum. Det er umiddelbart vanskeligt at foretage en udvidelse af Ishøj Bycenter, der kan sikre, at Ishøj opretholder sin detailhandelsmæssige position i markedsområdet. Dels er der en række fysiske udfordringer omkring bymidten og dels har de traditionelle shoppingcentre Waves, City 2, Rødovre Centrum, Fisketorvet og Field's alle et betydeligt bredere og dybere butiksudvalg end Ishøj Bycenter i Ishøj bymidte. Det vurderes derfor, at såfremt detailhandelen i Ishøj fremover skal kunne opretholde sin betydning i regionen, vil dette primært skulle ske gennem et arealudlæg i et aflastningsområde i det nuværende erhvervsområde.

Det nuværende opland til de store butikker i erhvervsområdet består foruden Ishøj Kommune også af den sydlige del af Brøndby og Vallensbæk kommuner, Greve Kommune, den nordlige del af Solrød Kommune og en del af Høje-Taastrup Kommune. Oplandet begrænses af udbuddene i storbutiksområderne i Køge, aflastningsområdet i Høje-Taastrup, storbutiksområdet i Glostrup bymidte og udbuddene i den centrale del af Storkøbenhavn. I det skitserede opland bor der i dag ca. 110.000 personer. I 2029 ventes der på baggrund af befolknings-prognosen fra Danmarks Statistik at bo 125.000 personer, hvilket svarer til en stigning på ca. 12%. Det nuværende udbuds opland vurderes at være relativt stort, primært i kraft af et udbud i det nuværende erhvervsområde, der ikke matches af mange andre udbud i regionen. Udbuddets effekt i oplandet er omvendt begrænset til relativt få varegrupper. En omdannelse til aflastningsområde, herunder et arealudlæg til udvalgsvarer på ca. 40.000 m² med en maximal butiksstørrelse på 5.000 m², vurderes ikke at gøre oplandet mærkbart større, men vil naturligvis betyde, at aflastningsområdets effekt generelt vil blive større i det skitserede opland.

Hvis det ønskede aflastningsområde er beliggende i det ydre storbyområde eller i det øvrige hovedstadsområde, skal der redegøres for kundegrundlag i form af indbyggertal i den pågældende by/bydel, samt for at aflastningsområdets størrelse er afstemt med byens størrelse

I dag bor der 22.719 personer i Ishøj Kommune. Ser man alene på den del af Ishøj kommune, der udgøres af Ishøj byområde, der er en del af Hovedstadsområdet, bor der her 20.712 personer.

Ser man på oplandet til aflastningsområdet i Ishøj Kommune, udgør dette en del af et samlet byområde (del af Hovedstadsområdet) jf. Danmarks Statistik, der strækker sig fra Brøndby Strand i nord til Karlslunde Strand i syd og således dækker områder af Brøndby, Vallensbæk, Ishøj og Greve kommuner. Samlet set bor der i dette sammenhængende byområde mere end 85.000 personer iflg. Danmarks Statistik. Dette skal ses i sammenhæng med ønsket om en lovliggørelse af ca. 43.000 m² detailhandel, og mulighed for omdannelse af knapt 19.000 m² til særlig pladskrævende butikker til udvalgsvarer og et nyudlæg på ca. 20.000 m² til udvalgsvaredetailhandel. Til sammenligning kan det nævnes, at der i Taastrup byområde ifl. Danmarks Statistik bor godt 34.000 indbyggere. I byområdet ligger aflastningsområdet med Ikea. Der er i dette aflastningsområde et samlet bruttoareal alene til udvalgsvarer på godt 50.000 m². Ser man på forbrugspotentialet inden for udvalgsvarer i det samlede byområde, der er en meget væsentlig del af oplandet til aflastningsområdet i Ishøj Kommune, udgjorde dette i 2015 i omegnen af 2,5 mia. kr. incl. moms. I ovenstående byområde ligger der ikke andre aflastningsområder eller erhvervsområder med detailhandel i en målestok, der kan måle sig med den detailhandel, der ligger i det erhvervsområde, som Ishøj Kommune ønsker at udlægge som aflastningsområde. Desuden står detailhandelen over for store udfordringer i de kommende år. Der skal bl.a. udvikles omni-channel-løsninger, hvor den fysiske butiksdrift og e-handel forenes, hvilket kan betyde et øget arealforbrug i den fysiske detailhandel. Samtidig vil den stigende e-handel betyde, at mange butikker skal redefinere sig og bl.a. se på, om deres butikker skal flyttes til mere hensigtsmæssige placeringer og om de samtidig skal være større. Dette kan ligeledes

betyde, at behovet for store, velbeliggende lokaler øges. Tager man i øvrigt i betragtning, at det erhvervsområde, som Ishøj Kommune ønsker at udlægge som aflastningsområde, ligger meget synligt ved E 20, der sikrer let adgang fra hele det skitserede opland, er placeringen af aflastningsområdet hensigtsmæssig for befolkningen i det samlede byområde med mere end 85.000 indbyggere i en inderste/midterste del af Køge Bugt Fingeren. Ligeledes er vurderes nyudlægget på de ca. 20.000 m² til store udvalgswarebutikker og en potentiel omdannelse af de 19.000 eksisterende kvm til pladskrævende varer, at være afstemt med oplandets størrelse.

Redegør for tilgængelighed for alle trafikarter med fokus på stationer, overordnet vejnet og evt. med trafiktal (biler, cyklister og gående)

Vejadgang

Området ligger i "Det Store Erhvervsområde" og vejadgangen er enten fra Ishøj Stationsvej eller Vejleåvej. Området ligger mellem Køge Bugt Motorvejen E 20 og motorring 4, hvoraf der fra M4 er adgang til indfaldsvejen Ishøj Stationsvej både fra syd og nord og fra Køge Bugt Motorvejen E 20 adgang fra nord. I forbindelse med at området blev udlagt til særlig pladskrævende varegrupper blev der lavet en trafikanalyse, som udmøntede sig i en gennemførelse af trafikale foranstaltninger, såsom ombygning af vejkrydset Ishøj Station/Industribuen samt ombygning af krydset Industribuen/Industridalen samt indførelse af parkeringsforbud på Industridalen. En trafiktælling fra 2017 viser at der fra krydset ved Industribuen til M4 er en samlet årsdøgnstrafik på 16.800 biler.

Busbetjening

Området busbetjenes af 2 busser og det tager 8 minutter fra Ishøj Station.

Cyklister/gående

Langs motorvejen bag Bauhaus går en sti, der planlægges forlænget ned til Industristien, der afrunder det ønskede aflastningsområde. Strækningen fra Ishøj station er 2,2 km.

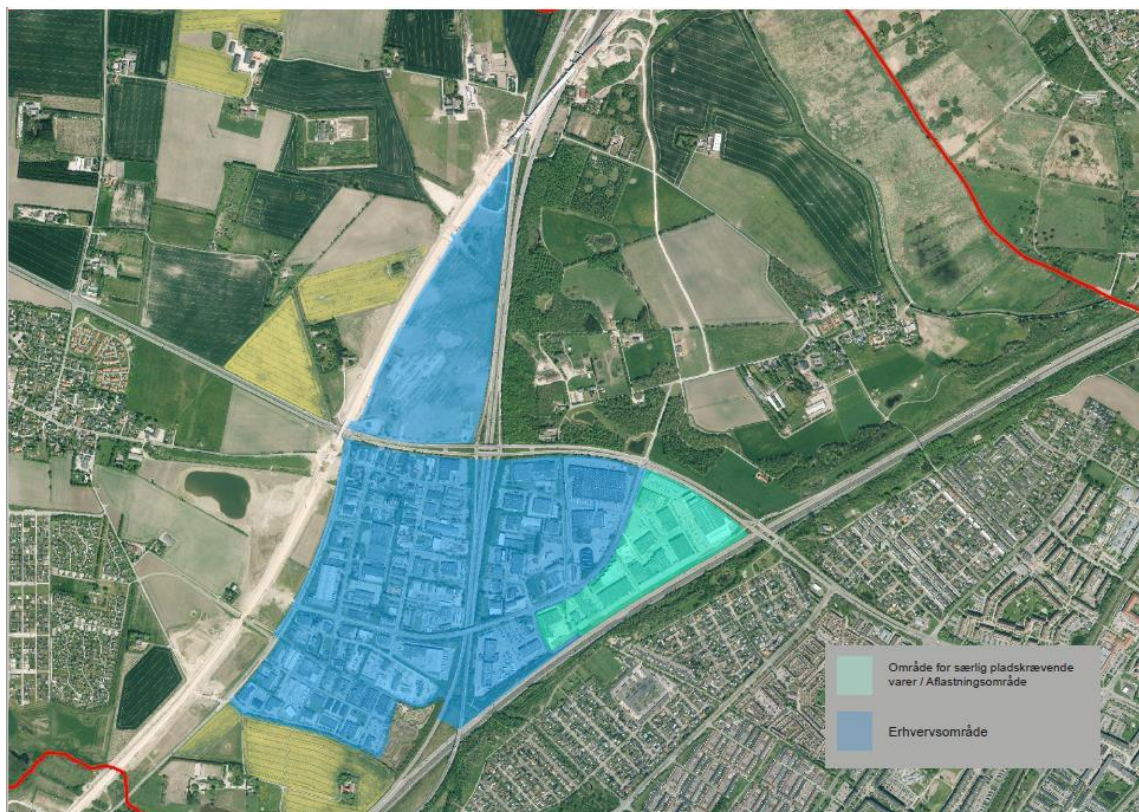
Angiv forslagets samlede ramme til butiksmål til udvalgsvarer samt butiksstørrelse på udvalgswarebutikker (min. og maks.):

82.000 m². Butiksstørrelser: Min: 1.500 m², Max: 5.000 m².

Ønsker kommunen mulighed for etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet?

Nej.

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. aflastningsområder)



Københavns Kommune

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Kommunen er overordnet tilfreds med de gældende principper inkl. implementeringen af den seneste ændring af Planloven i indeværende år.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Kommunen har alene et forslag til ændring af centerstrukturen.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet? Ja.
Oplysninger om forslag
Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter? Ja.
Forslag til bymidter
Titel på forslag Udskillelse af Fisketorvet som en egen bymidte i København.
Redegør for behov og for det opland, som bymidten skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet Den i landsplandirektiv udpegede bymidte Københavns City inkl. Fisketorvet, der består af to dele, der ikke er fysisk sammenhængende, forslås opdelt i to selvstændige bymidter, Københavns City hhv. Fisketorvet. Siden Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel i hovedstadsområdet fra 2008 er der sket en udvikling, der fører til et behov for at få revideret bymidteudpegningen i landsplandirektivet, der har været uændret. Her er Københavns City udpeget som en bymidte inkl. Fisketorvet, selv om der ikke er en fysisk sammenhæng mellem områderne og de er forskellige i deres karakter. Dette er usædvanligt, idet bymidter normalt er fysisk sammenhængende og forholdsvis homogene. Og det er administrativt u hensigtsmæssigt. En ændring vil ikke ændre indholdet i detailhandelsplanlægningen i København, men den vil muliggøre en forenkling af kommuneplanen, således at dennes ret komplicerede bestemmelser om bymidter vil blive mere overskuelige. På den baggrund ønskes Fisketorvet udskilt som en selvstændig bymidte i landsplandirektivets bestemmelser og på det tilhørende kortbilag. Herefter vil kommunen kunne udarbejde mere overskuelige bestemmelser for detailhandelsareal, butiksstørrelser etc. tilpasset de to centerområder City og Fisketorvet hver især. Den i landsplandirektivet valgte løsning med to dele af en bymidte, der ikke hænger geografisk sammen, skulle bl.a. ses i sammenhæng med regler i planloven særligt vedr. udvalgs varebutikker og deres størrelse. Disse regler er imidlertid blevet ændret med den seneste revision af planloven. Løsningen med den todelte bymidte er i sig selv ikke hensigtsmæssig. Københavns Kommune ønsker at få Fisketorvet udskilt som en selvstændig bymidte, idet der her er sket og fortsat sker en udvikling med ny metro, ny bebyggelse mv., der væsentligt ændrer området karakter, adgangsforhold med højklasset kollektiv trafik, befolkningsmæssigt udvikling mv. og dermed berettiger en opdeling. Da der ikke er tale om en egentlig ny bymidte, men alene en opdeling af den eksisterende, er der ikke tale om et nyt opland. Der er derfor heller ikke et nyt indbyggertal for et sådant opland. Københavns Kommune er naturligvis til rådighed for evt. oplysninger og dialog.
Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. bymidter) Der hører ikke kort til forslaget (ingen afgrænsning i LPD).

Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde?

Nej.

Lyngby-Taarbæk Kommune

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Se vedlagte fil.
Vedlagte høringssvar af 13.10. 2017 er behandlet i Byplanudvalget 11. oktober 2017. Sagen behandles 2. november 2017 i kommunalbestyrelsen. Lyngby-Taarbæk Kommune fremsender endelig bekræftelse på høringsbrevet snarest derefter.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Se vedlagte fil.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet? Ja.
Oplysninger om forslag
Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter? Nej.
Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde? Ja.
Forlag til etablering af aflastningsområde
Titel på forslag: Se besvarelse under: Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen.
Redegør for behov og for det opland, som aflastningsområdet skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet Se vedlagte fil.
Hvis det ønskede aflastningsområde er beliggende i det ydre storbyområde eller i det øvrige hovedstadsområde, skal der redegøres for kundegrundlag i form af indbyggertal i den pågældende by/bydel, samt for at aflastningsområdets størrelse er afstemt med byens størrelse Se vedlagte fil.
Redegør for tilgængelighed for alle trafikarter med fokus på stationer, overordnet vejnet og evt. med trafiktal (biler, cyklister og gående) Se vedlagte fil.
Angiv forslagets samlede ramme til butiksmål til udvalgsvarer samt butiksstørrelse på udvalgsvarerbutikker (min. og maks.): Se vedlagte fil.
Ønsker kommunen mulighed for etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet? Ja.
Etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet
Redegør for behov og for det opland, som dagligvarebutikkerne i aflastningsområdet henvender sig til med angivelse af antal indbyggere Se vedlagte fil.
Angiv forslagets samlede ramme til butiksmål til dagligvarer samt butiksstørrelse på dagligvarebutikker (min. og maks.) (absolut maks. er 3.900 m²) Se vedlagte fil.

Angiv forslaget samlede ramme til butiksformål (udvalgs- og dagligvarebutikker)

Se vedlagte fil.

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. aflastningsområder)

2 filer sendes i særskilt mail 13.10.2017 til Maja Lillelund, ERST:

Rammeområde 1.5.91 Firskovvej – pdf Området for helhedsplan for Firskovvejområdet pdf

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. aflastningsområder):

1.5.91 - Firskovvej



Den tætte by med liv efter lukketid

Kgs. Lyngby er i kraft af sin beliggenhed og levende bymiljø et stærkt alternativ til København city for såvel handlende og besøgende som for fremtidige borgere og virksomheder.

Byen skal fortættes med flere boliger, butikker, arbejdspladser og kulturaktiviteter, som bringer flere mennesker til byen og derved fortsat grobund for et levede bymiljø også efter kl. 18.

Der skal bygges flere nye attraktive boliger til kommunens borgere og fremtidige borgere, som ønsker et alternativ til deres nuværende bolig, og til de mange studerende, forskere og gæsteprofessorer fra ind- og udland. Ved at blande boligformer og kombinere med andre funktioner understøtter vi en levende og mangfoldig by.

Der skal arbejdes på at tiltrække nye butikskoncepter, som kan supplere det nuværende tilbud, og sikre størst mulig variation af små og store butikker. Cafèer, spisesteder og kultur- og underholdningstilbud skal bidrage til en levende by døgnet rundt. Bygningerne skal have åbne og aktive facader mod handelsgaderne. Varierede facader med forskellige materialer og detaljering skal medvirke til at gøre byrummene spændende og levende for de forbipasserende.

Byrummene skal indrettes, så de inviterer til ophold eller aktivitet. De enkelte byrum skal have deres egen identitet og rolle, og udvikles så de har en størrelse som passer til byens liv. Alle byrummene skal supplere hinanden. Der skal skabes synlige og markerede forbindelser mellem de enkelte byrum eksempelvis ved hjælp af belægning, belysning eller beplantning.

De centrale byrum skal indrettes, så de kan anvendes til markeder, events og kulturelle aktiviteter som for eksempel udstillinger og optræden. Kunstnerisk udsmykning, byrumsinventar, skiltning, belysning og belægnings skal højne byrummenes kvalitet.

I planlægningen af byens rum skal der også arbejdes for, at indretningen fremmer bevægelse. Til gavn for borgernes og de besøgendes sundhed.

Udvikling af Firskovvej og dele af Nørgaardsvej

Ejendommene på Firskovvej og dele af Nørgaardsvej indgår i et stort og spændende udviklingsområde i Kgs. Lyngby.

Området har gennem en årrække fungeret som aflastning til den centrale del af Kgs. Lyngby for virksomheder, der ikke passede til byens udvikling til handelsby. I dag rummer området forskellige kontor- og servicevirksomheder, medieskolen, tommerhandel, bilforhandlere og en kommunal driftsplads.

Det er intentionen, at området skal udvikles til et attraktivt, fleksibelt og robust område med en bymæssig karakter og moderne identitet. Gennem omdannelse og fortætning tænkes området over tid at kunne udvikles med en blanding af boliger, virksomheder og større udvalgswarebutikker samt handel med særligt pladskrævende varer. Nye bygninger og byrum skal være af høj arkitektonisk kvalitet. Stiforbindelser skal sikre adgang til det rekreative område Ermelundskilen mod nord. Det er ønsket, at den nye bydel får sin egen profil og tilbud som supplement til den eksisterende by.

Udviklingen bør ske på baggrund af en helhedsplan udarbejdet i dialog med grundejerne. En helhedsplan kan fastlægge området's fremtidige profil og være styrende for den videre fysiske planlægning og prioriteringer.

Det er besluttet, at Firskovvej skal forlænges til Jægersborgvej, for at imødegå kommende trafikale udfordringer i Kgs. Lyngby og skabe en ny forbindelse til motorvejsnettet. I overvejelserne indgår muligheden for helt eller delvist at inddrage det grønne areal mellem Firskovvejområdet og Helsingørmotorvejen ned til Jægersborgvej til byudvikling.



Luftfoto af området.

Gasværksvej

Gasværksvej er et relativt stort og meget centralt placeret byudviklingsområde. Området indeholder flere nedslidte og ubenyttede bygninger samt parkeringspladser.

Området er i GRØNT LYS+ udpeget som fremtidigt byudviklingsområde, og det er intentionen, at området skal fortættes med butikker, kontorer og boliger, som kan bidrage til en levende by også efter lukketid kl. 18. Den nye bebyggelse skal binde Lyngby Storcenter tættere sammen med Lyngby Hovedgade og formidle overgangen mellem den lille købstadsskala og storcenteret. Ved at rive den lave bygning (del af ejendommen Lyngby Hovedgade 37) ned, får man mulighed for at skabe et nyt byrum, og en fin forplads til det Hvide Palæ.

Området ejes delvist af kommunen og delvist af private grundejere.

Roskilde Kommune

Overordnede synspunkter

Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet

Økonomiudvalget besluttede på møde den 4. oktober 2017, at meddele at Roskilde Kommune ikke har bemærkninger til forslaget.

Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen

Ingen bemærkninger.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?

Nej.

Rudersdal Kommune

Overordnede synspunkter

Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet

Rudersdal Kommune finder, at der fortsat er behov for en balanceret og velovervejede styring af udbygningsmulighederne for detailhandel i hovedstadsområdet.

Det er vigtigt for Rudersdal Kommune, at der fortsat er grundlag for varieret og lokalt udbud af detailhandel i kommunens bycentre. Såfremt der gives udvidede muligheder for at planlægge og etablere flere større aflastningsområder i Nordsjælland og herunder nabokommunerne forventer Rudersdal Kommune, at de eksisterende bymidter i Birkerød, Holte og Nærum sættes yderligere under pres.

Det er derfor Rudersdal Kommunes synspunkter, 1) at nye muligheder for planlægning af detailhandel bør ske som omdannelse indenfor eller som mindre justeringer i forlængelse af den eksisterende detailhandelsstruktur i hovedstadsområdet og 2) at der udarbejdes bestemmelser, som understøtter opretholdelsen af en varieret decentral detailhandelsforsyning i hovedstadsområdet knyttet til eksisterende centreområder.

Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen

Der er tre bymidter, tre bydelscentre, seks lokalcentre, to områder til pladskrævende varer, og ingen aflastningsområde i Rudersdal Kommune.

Det har de seneste år været Rudersdal Kommunes vurdering, at den eksisterende centerstruktur generelt modsvarer behovet for detailhandel i kommunen og er geografisk velfordelt i forhold til borgerne.

Vedtagelsen af den nye planlov har imidlertid fjernet begrænsningerne for størrelsen af butikker til udvalgsvarer. Denne ændring har givet Rudersdal Kommune anledning til at overveje mulighederne for at etablere større udvalgsvarebutikker inden for den eksisterende centerstruktur i kommunen.

Det er kommunens umiddelbare vurdering, at det vil være vanskeligt at skabe attraktive forhold for lokalisering af større udvalgsvarebutikker i de eksisterende bymidter, bl.a. i forhold til udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse og sikring af gode trafikale forhold.

På baggrund af denne vurdering ønsker Rudersdal Kommune at få mulighed for at lade et område til pladskrævende varer ved Birkerød Kongevej indgå som en del af Birkerød bymidte (illustreret på vedlagte bilag). Herved vil det være muligt at planlægge for placering af større udvalgsvarebutikker under hensyntagen til den eksisterende bymidte.

I kommunens næstestørste bymidte, Holte, ønsker Rudersdal Kommune at få mulighed for at justere bymidteafgrænsningen, således at Holte Station forbindes med bymidten (illustreret på vedlagte bilag). Herved vil det være muligt at skabe bedre sammenhæng mellem detailhandel og den kollektive transport.

For så vidt angår Nærum vil der ikke umiddelbart være mulighed for en udvidelse af bymidten. I tilknytning til et eksisterende erhvervsområde og tæt ved motorvejen er udlagt et område til pladskrævende varer (illustreret på vedlagte bilag). Det er kommunens vurdering, at dette område med fordel kunne anvendes til lokalisering af enkelte udvalgsvarebutikker (fx på 700 – 1.500 m²), der ikke vil kunne placeres i bymidten. Området bør således kunne udlægges som et mindre bynært aflastningsområde og anvendes til både pladskrævende varer og udvalgsvarebutikker. Denne omdannelse vil endvidere understøtte Rudersdal Kommunes vision om at udvikle og fortætte det centrale erhvervsområde i Nærum for at skabe en mere sammenhængende by.

I tråd med Erhvervsstyrelsens redegørelseskrav finder kommunen det hensigtsmæssigt at gennemføre en indledende undersøgelse og analyse af behov, omfang og konsekvenser af ovenstående forslag inden den eksisterende planlægning eventuelt ændres. Herunder også at gå i dialog med borgere, det lokale andelsliv m.fl.

Det har ikke været muligt for Rudersdal Kommune at nå at gennemføre denne proces inden den 15. oktober 2017, hvorfor kommunen anmoder om principiel godkendelse af de foreslåede ændringer i Birkerød, Holte og Nærum til nærmere kvalificering fx i forbindelse med den kommende udarbejdelse af planstrategi.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?

Ja.

Oplysninger om forslag

Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter?

Ja.

Forslag til bymidter

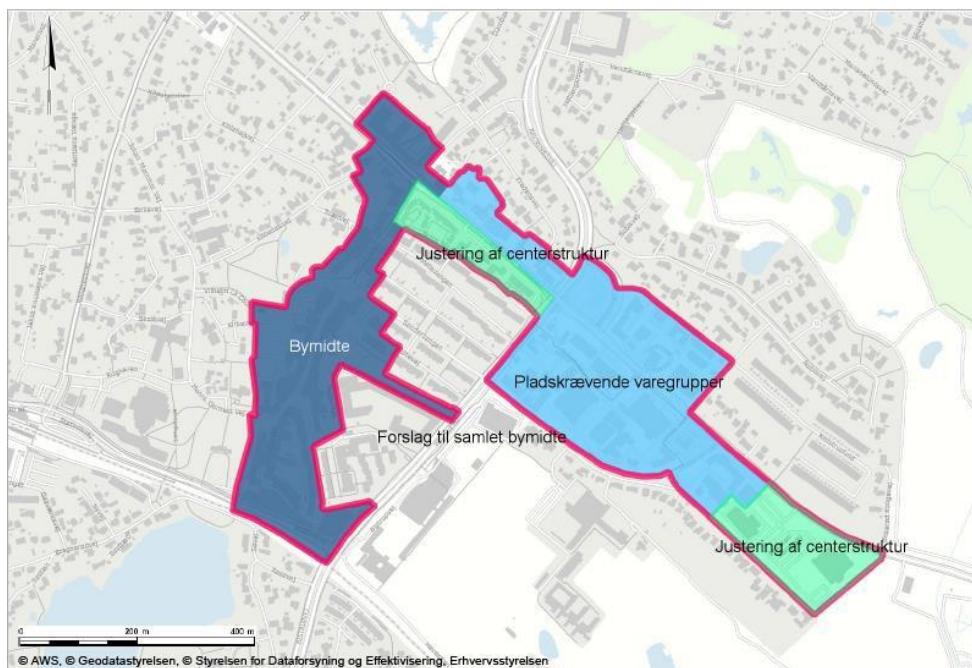
Titel på forslag

Birkerød og Holte bymidter.

Redegør for behov og for det opland, som bymidten skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet

-

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. bymidter)



Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde?

Ja.

Forlag til etablering af aflastningsområde

Titel på forslag

Nærum.

Redegør for behov og for det opland, som aflastningsområdet skal betjene samt oplys det samlede indbyggertal i oplandet

-

-

Redegør for tilgængelighed for alle trafikarter med fokus på stationer, overordnet vejnet og evt. med trafiktal (biler, cyklister og gående)

-

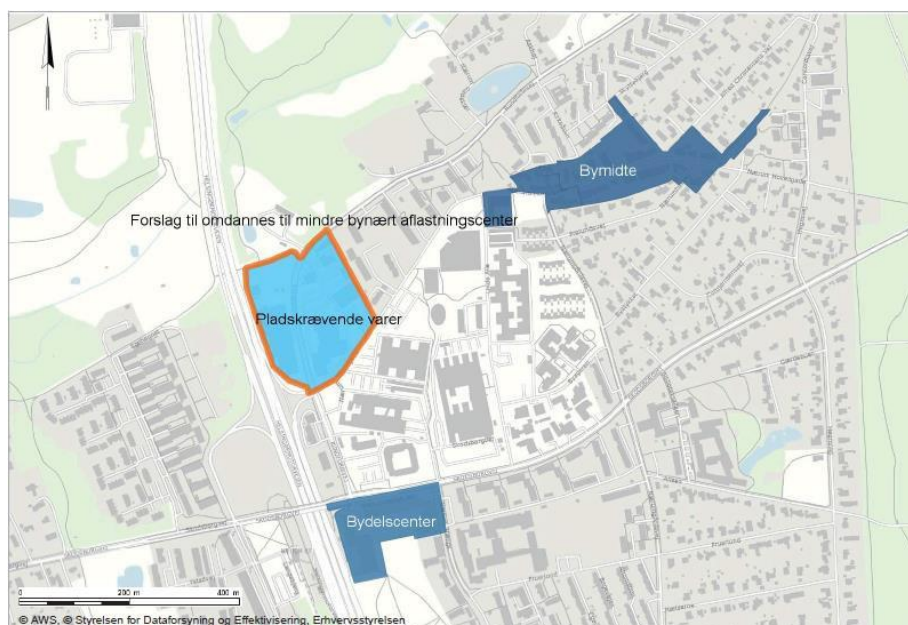
Angiv forslagens samlede ramme til butiksmål til udvalgsvarer samt butiksstørrelse på udvalgsvarebutikker (min. og maks.):

-

Ønsker kommunen mulighed for etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet?

Nej.

Bilag (kort med forslag til ny centerstruktur mht. aflastningsområder)



Solrød Kommune

Overordnede synspunkter

Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet
Ingen bemærkninger.

Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen

Solrød Kommune ønsker at fastholde den eksisterende struktur i Solrød Kommune, således at Solrød Bymidte fortsat udpeges som bymidte med regional betydning, og der ikke udpeges aflastningsområder.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?

Nej.

Stevns Kommune

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Stevns Kommune har ingen bemærkninger.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Stevns Kommune har ingen bemærkninger.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet?
--

Nej.

Tårnby Kommune

Kontaktoplysninger på forslagsstiller
Kommune: Tårnby
Kontaktperson
Fornavn: Hanne
Efternavn: Møller-Jensen
Titel: Byplankoordinator
Telefon: 32471528
E-mail: hmj.tf@taarnby.dk

Overordnede synspunkter
Kommunens synspunkter til principper el. lign. for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet Tårnby Kommune er som udgangspunkt enig i, at detailhandelen i hovedstadsområdet skal koncentreres i bymidterne og bydelscentre. Det er derfor vigtigt ikke at åbne for en omfattende spredning af detailhandelen – særligt udvalgsvarerhandlen - i regionen på mange mindre centre. Dog skal det også i regionens mindre bymidter og bydelscentre sikre rumlighed til lokal udvalgsvarerhandel. Dagligvarerhandelen skal være let tilgængelig lokalt med mulighed for let adgang for borgerne. Det er i den forbindelse vigtigt, at der lokalt gives mulighed for butikker af en vis størrelse, så det ikke alene bliver discountbutikker med et begrænset vareudbud, der lokaliseres tæt på borgerne. Der er efter Tårnby Kommunes opfattelse yderligere behov for, at landsplanlægningen forholder sig til brancheglidning og anderledes butikskoncepter, herunder f.eks. showrooms eller afhentningssteder for internetbutikker, permanente 'loppemarkeder', lagersalg o. lign., som typisk ikke placeres (eller ønskes placeret) i bycentrene, men i erhvervsområder eller områder til pladskrævende varer.
Kommunens stillingtagen til den gældende centerstruktur i kommunen Tårnby Kommune ønsker at fastholde den gældende centerstruktur i kommunen, dog med mulighed for evt. at etablere nye lokalcentre. Kommunen vil ligeledes overveje om der i forbindelse med kommende kommuneplanrevisioner kan være behov for mindre justeringer i centerområdernes udstrækning og udbygningsmuligheder.

Ønsker kommunen at indsende forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet? Ja.
Ønsker kommunen justering af den gældende centerstruktur med hensyn til udpegning af bymidter? Nej.
Ønsker kommunen at etablere et nyt aflastningsområde, udvide et eksisterende aflastningsområde eller omdanne et eksisterende butiksområde til aflastningsområde? Nej.