

**Vi ønsker at understøtte en bæredygtig butiksstruktur og sikre kommunens borgere et attraktivt, bredt og specialiseret vareudbud inden for kommunegrænsen.**

Haslev er i dag den største handelsby i kommunen og Faxe den næststørste. Den indbyrdes afstand på 20 km og de to byers afstande til de nærmeste købstæder er med til at understøtte grundlaget for to egentlige handelsbyer i kommunen. Samtidig er det Haslev og Faxe, der har størrelse og styrke til at konkurrere med centerdannelser og bymidter i de omkringliggende købstæder.

Et godt handelsliv med et bredt udvalg af varer er med til at bidrage til byernes udvikling og liv, og skaber sammen med byernes fysiske fremtoning bykvalitet.

Derfor arbejder vi på at videreudvikle bymiljøerne med attraktive gaderum, torve og pladser og skabe gode rammer for at etablere både dagligvarebutikker og et bredt udvalgsvareudbud, samt byliv med cafeer og kulturtilbud.

Haslev skal fastholdes og udvikles som kommunens største handelsby gennem styrkelse af bymiljøet og butiksstrukturen i en aktiv bymidte. Faxe skal fastholdes og udvikles som lokal handelsby med styrkelse af bymiljøet og med udgangspunkt i den geografiske placering og lokalområdets attraktioner og turisme.

I vores øvrige byer skal vi sikre en god dagligvare-

forsyning, som sammen med skole, dagtilbud med mere er en væsentlig forudsætning for bosætning.

Retningslinjerne for detailhandelen skal sikre, at nye butikker i videst muligt omfang placeres, så de styrker det nuværende butiksmønster, og handelsliv og så butikkerne tiltrækker og gensidigt drager fordel af hinandens kunder.

Det er et overordnet formål på landsplan at fremme et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer og at sikre en bæredygtig detailhandelsstruktur med god tilgængelighed og korte transportafstande. For at sikre at butikker understøtter det samlede butiksliv, vil vi placere dem inden for de afgrænsede bymidter. Der findes afgrænsede bymidter i alle større byer med undtagelse af Terslev.

Der kan også udlægges lokalcentre med butikker i områder, hvor der er et lokalt behov. I Haslev ligger der et lokalcenter med dagligvarebutikker ved Grønlandsgade. Derudover kan der udlægges arealer til butikker med særligt pladskrævende varer, som for eksempel biler, byggematerialer og lignende. Denne type butikker har mulighed for at slå sig ned i en række af vores erhvervsområder, som har en god trafikal beliggenhed.

Mulighederne for at udvikle detailhandlen i Faxe Kommune er senest beskrevet i en detailhandelsanalyse i 2009. Investorer har vist interesse for at udvide og/eller opføre nye butikker i Haslev og Faxe på arealer, hvor det kræver en ændring af kommuneplanens rammeområder og detailhandels bestem-

melser. Vi vil derfor udarbejde en ny detailhandelsanalyse som tillæg til kommuneplan 2021, som kan danne grundlag for de kommende 12 års rammer for detailhandel.

Se retningslinjer for detailhandel på side 28



**Dagligvarer** er varer, der opbruges samtidig med at de bruges. Dagligvarer er for eksempel madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler. Butikkerne er typisk købmænd, bruger og lignende.

**Udvalgsvarer** er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode. Udvalgsvarer er for eksempel bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker med mere. Butikkerne er typisk boghandel, tøjbutik, cykelhandler og lignende.

**Butikker til særligt pladskrævende varer.** En særlig kategori under udvalgsvarebutikker, der kun forhandler særligt pladskrævende varer; eller varer, som kræver særlige sikkerhedsmæssige forhold, omfatter for eksempel motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, haveting, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

## Detailhandel - kort over afgrænsede bymidter



Detailhandelsområde Dalby



Detailhandelsområde Faxevold



Detailhandelsområde Karise



Detailhandelsområde Faxevold Ladeplads



Detailhandelsområde Haslev



Detailhandelsområde Rønnede

# RETNINGSLINJER - BYERNE

## SE OGSÅ ”Retningslinjer - Landsbyer” i kapitel 2.13

### Byroller

1. Haslev er kommunens hovedby. Der planlægges for at fastholde og udvikle Haslev som kommunens største by med et bredt butiks- og servicetilbud, og for at tiltrække handel og servicefunktioner, arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og bosætning.
2. Faxe er kommunens største områdeby, hvor der i kraft af byens store opland planlægges for et bredt butiks- og servicetilbud, og for at tiltrække handel og servicefunktioner, arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og bosætning.
3. Rønnede, Faxe Ladeplads, Karise og Dalby er lokalbyer hvor der planlægges for at fastholde og udvikle byerne for bosætning og for lokale butiks- og servicetilbud. I Rønnede er der et særligt fokus på erhvervsudvikling, og i Faxe Ladeplads er der et særligt fokus på turisme.
4. Terslev er den største landsby i kommunen. Der planlægges for at fastholde lokal handel og service, som grundlag for fortsat bosætning.

### Byudvikling

5. Arealer til boligformål udlægges i alle syv byer, der indgår i kommuneplanens bymønster: Haslev, Faxe, Røn-nede, Faxe Ladeplads, Karise, Dalby og Terslev.
6. Ny boligbebyggelse skal placeres og opføres efter nærmere lokalplanlægning i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.
7. Byudvikling kan kun finde sted i områder hvor der i forvejen er bymæssig bebyggelse. Arealer til byudvikling skal udlægges i direkte tilknytning til eksisterende byzone og ibrugtagen skal ske indefra, således at ny spredt bebyggelse undgås.
8. Landzonearealer der ligger i et byområde kan kun overføres til byzone ved lokalplanlægning. Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt, før nye arealer

inddrages til byzone.

9. Inddragelse af arealer til byudvikling samt placering af forsynings- og trafik anlæg og lignende skal ske under hensyntagen til, og efter afvejning af landskabelige, naturmæssige, jordbrugsmæssige interesser samt kulturhistoriske og miljømæssige hensyn.
10. Byernes udbygning og endelige afgrænsning mod det åbne land skal planlægges på en sådan måde, at landskabelige og naturmæssige værdier påvirkes mindst muligt. I særlige tilfælde kan byrådet kræve beplantning til sikring af sårbare landskaber og naturområder.
11. Bynære landskaber og landskabskiler skal indgå i planlægningen af byvækstområder og der skal så vidt muligt sikres forbindelse mellem eksisterende byområder og landskabskiler og stisystemer i nye byvækstområder.

### Detailhandel og centerområder

12. Nye dagligvarebutikker skal primært lokaliseres inden for de afgrænsede bymidter i Haslev, Faxe, Faxe Ladeplads, Rønnede, Karise og Dalby.
13. Nye udvalgsvarebutikker skal primært lokaliseres inden for de afgrænsede bymidter i Haslev og Faxe.
14. Lokalcentret ved Grønlandsgade i Haslev fastholdes med det nuværende, maksimale bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup>, ekskl. butikker til særligt pladskrævende varer.
15. Uden for de afgrænsede bymidter og lokalcentret kan der etableres enkeltstående butikker til betjening af lokalområder, f.eks. boligområder og landsbyer. Størrelsen af disse butikker fastsættes til maksimalt 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 250 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.
16. Der kan etableres mindre butikker ved tankstationer, togstationer, turistattraktioner mv. til de brugere der benytter de nævnte anlæg.

17. Butikker, der sælger pladskrævende varegrupper kan placeres i følgende erhvervsområder: H-E3, H-E4, H-E7, R-E1, R-BE1, F-E4, F-E5 og K-E1. Nye butikker kan have et maksimalt bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup>.
18. Der kan etableres mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.
19. Der kan efter en konkret vurdering etableres butikker med et brutto areal på op til 250 m<sup>2</sup> i eksisterende bygninger i landzonen.

# RETNINGSLINJER - BYERNE

20. For de afgrænsede bymidter samt for lokalcentret ved Grønlandsgade fastsættes maksimale bruttoetagearealer i m<sup>2</sup>. Se skemaer.

21. Der fastsættes følgende maksimale butiksstørrelser for den enkelte butik:

Dagligvarebutikker:

3.500 m<sup>2</sup> pr. butik inden for de afgrænsede bymidter i Haslev, Faxe, Rønnede, Faxe Ladeplads, Dalby og Karise.

1.500 m<sup>2</sup> pr. butik i Terslev

1.200 m<sup>2</sup> pr. butik i lokalcentre samt til lokal forsyning

Udvalgswarebutikker:

1.500 m<sup>2</sup> pr. butik i detailhandelszoner i Haslev og Faxe

1.000 m<sup>2</sup> pr. butik i detailhandelszoner i Rønnede og

Faxe Ladeplads

500 m<sup>2</sup> pr. butik i detailhandelszoner i Dalby, Karise og

Terslev

1.000 m<sup>2</sup> pr. butik i lokalcentre

250 m<sup>2</sup> pr. butik til lokal forsyning

3.000 m<sup>2</sup> pr. butik, der forhandler særligt pladskrævende varer

	Ny Planramme	Eksisterende Planramme	Samlet ramme
H-E3 Maglemosevej/Bækvej	500	9.500	10.000
H-E4 Finlandsgade m.fl.	2.300	3.700	6.000
H-E7 Grønlandsgade	3.700	6.300	10.000
R-E1 Industrivej m.fl.	3.100	6.900	10.000
R-BE1 Vordingborgvej	4.200	800	5.000
F-E4 Industriparken	2.500	2.500	5.000
F-E5 Faxe Allé	8.900	1.100	10.000
K-E1 Solagervej/Lucernevej	2.200	1.800	4.000

	Ny Planramme		Eksisterende areal		Samlet ramme
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer	
Haslev bymidte	2.000	6.000	9.700	9.200	26.900
Grønlandsgade lokalcenter	0	0	3.000	0	3.000
Faxe bymidte	1.700	4.000	7.400	5.500	18.600
Faxe Ladeplads bymidte	500	1.000	4.400	400	6.300
Rønnede bymidte	1.800	1.000	4.400	300	7.500
Dalby bymidte	1.300	1.000	2.100	1.200	5.600
Karise bymidte	900	1.000	4.900	1.000	7.800
Terslev by	1.000	500	900	0	2.400