

## 2. Detailhandel

Jammerbugt Kommune fastlægger detailhandelsstrukturen samt retningslinjer for udviklingen af detailhandlen i kommunen.

### Definition

**Dagligvarebutikker** er butikker, der hovedsageligt forhandler varer, der indgår i den daglige husholdning eksempelvis bagerforretninger, døgnkiosker, supermarkeder, slagterforretninger, tobaks- og vinforretninger og apoteker.

**Udvalgswarebutikker** er butikker, der hovedsageligt forhandler varer, som forbruges over længere tid eksempelvis tøjforretninger, hårde hvidevarer, køkkener, tæpper, babyudstys- og barnevognsforretninger, computerforretninger, cykelforretninger, bog- og papirhandler og sportsforretninger.

**Særlig pladskrævende varer** er biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer samt møbler (særlige krav). Butikkerne skal alene forhandle særlig pladskrævende varegrupper jf. Planloven.

I forhold til den tidligere Planlov er udgået køkkener, der nu er alm. udvalgswarehandel. Til kategorien særlig pladskrævende varer medtager planloven ikke motorcykler.

I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit på op til 2.000 m<sup>2</sup> med udvalgsvarer, der ikke er særlig pladskrævende varer men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer som fx maling, gulvbelægning og køkkener. Dette afsnit må være en del af butikken. Den primære anvendelse skal være salg af særlig pladskrævende varer, og at det afsnit, der ikke er særlig pladskrævende varer, skal være væsentlig mindre end delen med byggematerialer.

Der stilles særlige krav, før der kan planlægges for møbelbutikker uden for bymidter og bydelscentre jf. Planloven. Der skal redegøres for, hvorfor møbelbutikken ikke kan placeres i bymidten, bydelscentre eller aflastningscenter samt om bymidten evt. kan udvides, eller om projektet kan ændres.

Det skal bemærkes, at butikker med særlig pladskrævende varer kan placeres i områder til udvalgswarebutikker, hvorimod udvalgswarebutikker ikke kan placeres i områder til særlig pladskrævende varer.

I henhold til Lov om Planlægning kan der etableres **salg af egne produkter** i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, når der er tale om mindre butiksarealer, og det kun er virksomhedens egne produkter, der forhandles. Produktionslokaler defineres som lokaler, hvor der sker egentlig produktion eller forarbejdning af produkter – altså ikke engros- eller lagervirksomhed. Der skal foretages en vurdering i det enkelte tilfælde, men det er ikke tilstrækkeligt, at der fx sker udpakning og samling af i øvrigt færdige varer.

Der kan til produktionsvirksomheder etableres salg af egne produkter svarende til højst 10 % af den enkelte virksomheds bruttoetageareal og højst 10 % af virksomhedens samlede årlige omsætning. Det samlede bruttoetageareal til salgsområde må højst udgøre 300 m<sup>2</sup> pr. virksomhed. Salgsområdet skal have selvstændig indgang og være tydeligt afgrænset fra den øvrige del af virksomheden. Der må ikke være kundef adgang til den øvrige del af virksomheden.

Salg af egne produkter i forbindelse med engroshandel og lagervirksomhed er ikke i overensstemmelse med definitionen af salg af egne produkter i Lov om Planlægning.

Dette kan kun tillades, hvis der gennem planlægningen gives mulighed for mindre butikker med udvalgsvarer- eller dagligvarehandel. Dette vil betyde, at området skal defineres som et bydelscenter eller alternativt et lokalcenter til områdets daglige forsyning. Erhvervsområder vil som hovedregel ikke kunne udlægges til bydelscentre eller lokale butikcentre.

**Engroshandel** er ikke detailhandel og forudsætter ikke detailhandelsretningslinjer i kommuneplan og lokalplan.

Engroshandel defineres som virksomheder, der opkøber og videresælger produkter til detailhandel, til andre engrosvirksomheder, til fremstillingsvirksomheder og til professionelle brugere som håndværkere, offentlige brugere mv. Virksomheden skal i varesortiment, markedsføring og videresalg henvende sig til andre engrosvirksomheder, detailhandelen, produktionsvirksomheder, professionelle brugere m. fl.

Til engroshandel er generelt knyttet servicefunktioner som logistik, rådgivning og teknisk service, markedsføring og finansiering. Engroshandel kan omfatte dagligvarer og udvalgsvarer samt handel med rå- og halvfabrikata.

En virksomhed kun betragtes som en engrosvirksomhed, hvis den har et ubetydeligt salg til almindelige forbrugere og ikke-professionelle. Dette salg skal være af underordnet betydning for virksomheden, det bestående miljø, dvs. for detailhandelsstrukturen, områdets karakter, trafikforsyning mv.

I praksis betyder det, at alle virksomheder, der har mere end et ubetydeligt salg af varer til almindelige forbrugere og ikke-professionelle er at betragte som detailhandel. Der er således ikke mulighed for at tillade fx 10 % salg til private. I så fald vil virksomheden skulle kategoriseres som detailhandel.

Tilladelser til engroshandel skal indeholde ovennævnte definition af engroshandel, og det skal præciseres, at der ikke må skiltes og reklameres med salg til private.

Fra produktions-, engros- og lagervirksomheder kan tillades ikke permanent lagersalg. Der må ikke ske hyppigt eller jævnlige salg, men der kan fx være tale om lagersalg et par gange årligt. Dette kræver ikke detailhandelsramme.

Udendørs **torvehandel** er detailhandel men kræver ikke detailhandelsramme under forudsætning af, at der ikke er tale om permanente lokaliteter, der kræver byggetilladelse eller at der ikke er tale om torvehandel, der medfører en væsentlig ændring af områdets overordnede miljø, og derfor vil være lokalplanpligtigt.

Virksomheder med **postordresalg**, internetbutikker mv. kan placeres i erhvervsområder med mulighed for engroshandel, under forudsætning af at de ikke har salgslokaler med direkte salg til private. Dette gælder også showrooms.

**Serviceerhverv** med et begrænset detailsalg i forbindelse med service som frisører, massører, renserier og lign. medregnes ikke som detailhandel under forudsætning af, at serviceerhvervet er den primære funktion.

Salg af drikkevarer og fødevarer til fortæring på stedet er **restauration** – ikke detailhandel. Take-away restauranter, grillbarer, pølsevogne mv., som sælger tilberedt mad er restauration.

Slagtere, smørrebrødsforretninger, bagere og lign. er dagligvarehandel.

Detailhandelsarealet defineres som **bruttoetagearealet** for butikker. Bruttoetagearealet beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet kælder dog medregnes, hvis den anvendes til lager eller lign. for detailhandel.

Bruttoetagearealet omfatter alle arealer, der kan anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mm.

Der kan gives fradrag for arealer til personalekantine, personaletoaletter, personalefaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.

Til beregning af bruttoetagearealet for butikker med særlig pladskrævende varegrupper skal kun medregnes arealer, som faktisk anvendes til detailhandel eller er en forudsætning for detailhandelsfunktionen. Værkstedsarealer, lager, kontor- og personalefaciliteter m.v. medregnes kun i det omfang, disse arealer er nødvendige til klargøring og salg fra butikken.

For at en butik skal kunne defineres som én **selvstændig butik**, skal hver butiksenhed fremstå som en selvstændig butik, være afgrænset som en selvstændig butik med fast fysisk adskillelse, og hver butiksenhed skal have direkte adgang fra det fri eller fra et fælles offentligt tilgængeligt adgangsareal. Den enkelte butiks samlede salgsareal – herunder kasselinie, areal til pakning, udstilling mv. - skal ligge inden for denne afgrænsning.

Hvis afgrænsningen med faste vægge delvist skal erstattes med et rullegitter ud mod en butiksarkade, skal dette gitter placeres sådan, at der også i åbningstiden reelt er tale om en klar afgrænsning af de enkelte butikker. Der må ikke være direkte kundedgang fra den ene butiks salgsareal til den anden butiks salgsareal.

### Retningslinje 2.1 Detailhandelsstruktur

Planlægning for arealer til butikksformål skal være i overensstemmelse med rammerne i Skema 2.1

### Retningslinjer og bemærkninger

Udbygningen af detailhandlen skal ske inden for de rammer, som fremgår af Skema 2.1.

Som det fremgår af skemaet overstiger den samlede ramme for udbygningen af detailhandlen i Jammerbugt Kommune det forventede behov for arealer til butikksformål.

Årsagen til overskuddet er, at Jammerbugt Kommune vil sikre en vis fleksibilitet i den fremtidige arealplanlægning for ikke at risikere at nogen af de udpegede byer med et muligt udviklingspotentiale udelukkes for vækst. Den ønskede fleksibilitet i arealplanlægningen medfører derfor, at den udlagte ramme til detailhandel væsentligt overstiger det beregnede behov for butikksarealer i de kommende år.

Rammer for detailhandelsudbygningen 2009-2020						
	Areal 2008	Ramme for udbygning		Max. butiksstørrelse.		
	I alt	Daglig- og udv.varer	Pladskr. varer	Dagligvarer	Udv.varer	Pladskr. Varer
<b>Bymidte</b>						
Aabybro	6.551	5.000	5.000	3.500	2.000	5.000
Blokhushus	2.327	3.000	0	1.000	1.000	0
Brovst	7.919	3.000	4.000	3.500	2.000	5.000
Fjerritslev	7.977	4.000	4.000	3.500	2.000	5.000
Pandrup	3.984	3.000	2.000	3.000	1.000	5.000
<b>Lokalby med bymidte</b>						
Biersted	500	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Birkelse	410	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Halvrimmen	650	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Hune	2.848	5.000	3.000	2.500	2.000	3.000
Ingstrup	520	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Kaas	1.580	2.000	3.000	2.000	1.000	5.000
Moseby	400	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Nørhalne	400	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Saltum	1.386	2.000	2.000	2.500	1.000	5.000
Skovsgård	570	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Tranum	250	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Vester Hjermitslev	660	1.000	1.000	1.000	500	3.000
<b>Lokalby uden bymidte</b>						
Arentsmunde	-	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Bejstrup	-	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Bonderup	100	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Gjøl	250	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Gøttrup	-	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Hammershøj	-	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Haverslev	-	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Hjørdal	190	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Klim	90	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Slettestrand	-	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Thorup Strand	-	1.000	1.000	1.000	500	3.000
Vester Thorup	444	1.000	1.000	1.000	500	3.000

Skema 2.1 Rammer for detailhandelsudbygningen

## Retningslinje 2.2 Bymidter

Der kan kun planlægges for detailhandelsbutikker indenfor de på Kort 2 angivne afgrænsninger af bymidter.

For byer med udpegede bymidter gælder, at der kan planlægges for detailhandelsbutikker indenfor de udpegede bymidter (jf. Skema 2.1). Der kan ligeledes planlægges for butikker med pladskrævende varegrupper i de dertil indrettede områder.

Bymidterne og områder til pladskrævende varer kan se på Kort 2.

Efterfølgende er oplistet de bymidter, der er afgrænset jf. den statistiske metode.

I Aabybro, Brovst og Fjerritslev er der udpeget områder, hvor der kan etableres butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

### Aabybro

I Aabybro fastlægges et samlet bruttoetageareal for den fremtidige udbygning på i alt 5.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgswarebutikker i bymidten.

Afgrænsningen af bymidten er sket efter den statistiske metode og er afgrænset så detailhandlen søges fastholdt i en koncentreret struktur.

Inden for bymidten kan der planlægges for dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3.500 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup>.

### Fjerritslev

I Fjerritslev fastlægges en samlet ramme for den fremtidige udbygning på i alt 4.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgswarebutikker i bymidten.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikkerne i bymidten fastlægges til 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker svarende til Planlovens maksimale butiksstørrelser.

### Brovst

I Brovst fastlægges et samlet bruttoetageareal for den fremtidige udbygning på i alt 3.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgswarebutikker i bymidten.

Inden for bymidten kan der planlægges for dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3.500 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup>.

### Blokhushus

I Blokhushus fastlægges et samlet ramme for den fremtidige udbygning på i alt 3.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgswarebutikker i bymidten.

De maksimale butiksstørrelser i bymidten fastlægges til 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

### Pandrup

I Pandrup fastlægges en arealramme til udbygning af detailhandlen i bymidten på 3.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgswarebutikker.

De maksimale butiksstørrelser i bymidten fastlægges til 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

I hver af lokalbyerne i bymønstret fastlægges en ramme på 1.000 m<sup>2</sup> til udvidelse af eksisterende butikker eller etablering af nye butikker til den lokale forsyning. Dog er rammen i Kaas 200 m<sup>2</sup>.

De maksimale butiksstørrelser for hhv. dagligvare- og udvalgswarebutikker fastlægges til 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Hune

I Hune fastlægges et samlet bruttoetageareal for den fremtidige udbygning på i alt 5.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgswarebutikker i bymidten.

De maksimale butiksstørrelser i bymidten fastlægges til 2.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

#### Saltum

I Saltum fastlægges en arealramme til udbygning af detailhandlen i bymidten på 2.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgswarebutikker.

De maksimale butiksstørrelser i bymidten fastlægges til 2.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

I lokalbyer med afgrænsede bymidter jf. Kort 2 og Skema 2.1, kan der kun etableres butikker indenfor denne afgræsning.

Der kan planlægges for særlig pladskrævende varegrupper indenfor de på Kort 2 vist afgrænsninger af områder til særlig pladskrævende varegrupper. Der kan i lokalbyerne planlægges for butikker med pladskrævende varegrupper jf. Skema 2.1.

I de øvrige byer i Jammerbugt Kommune skal det være muligt at etablere butikker, der alene er til lokalområdet daglige forsyning.

Maksimalstørrelsen på disse butikker er 1.000 m<sup>2</sup> for detailhandelsbutikker og 300 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

Butikker til lokal forsyning omfatter primært dagligvarebutikker.

### Retningslinje 2.3 Lokalbyer

I hver af lokalbyerne i bymønstret fastlægges en ramme jf. Skema 2.1 til udvidelse af eksisterende butikker eller til etablering af nye butikker til den lokale forsyning.

### Retningslinje 2.4 Særlig pladskrævende varegrupper

Der kan planlægges for butikker med pladskrævende varegrupper i de områder der er afgrænset hertil jf. Kort 2. I lokalbyerne kan der planlægges for butikker til pladskrævende varegrupper jf. Skema 2.1.

### Retningslinje 2.5 Øvrige byer i bymønstret

I øvrige byer i bymønstret i Jammerbugt Kommune er det muligt at etablere butikker, der alene er til området daglige forsyning.

Maksimalstørrelsen for den enkelte butik er 300 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker.

### Retningslinje 2.6 Enkeltstående butikker

I de fire hovedbyer Aabybro, Pandrup, Brovst og Fjerritslev er det muligt at etablere enkeltstående butikker, der alene er til lokalområdets daglige forsyning.

Maksimalstørrelsen for den enkelte butik er 300 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker.

Planloven giver mulighed for at etablere enkeltstående butikker udenfor de afgrænsede områder. I de fire hovedbyer Aabybro, Pandrup, Brovst og Fjerritslev er det muligt at etablere butikker udenfor bymidten, hvis disse butikker alene er til lokalområdets daglige forsyning. Butikker til lokal forsyning omfatter primært dagligvarebutikker. Maskimalstørrelsen er 1000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 300 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

### Retningslinje 2.7 Turistattraktioner mv.

I tilknytning til fritliggende turistattraktioner, tankstationer, stadioner og lign., der ligger udenfor de afgrænsede bymidter, kan der udlægges arealer til butikker.

Maksimalstørrelsen for den enkelte butik er 500 m<sup>2</sup>.

Planloven giver mulighed for at der i byer udenfor bymønstret samt i tilknytning til tankstationer, stadioner, friliggende turistattraktioner af regional betydning og lign. kan etableres enkeltstående butikker.

Der kan etableres butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlæget på grund af dets primære funktion.

Maskimalstørrelsen for butikker af denne type er 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 300 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

### Retningslinje 2.8 Sommerhusområder

Der kan i sommerhusområder etableres dagligvarebutikker på maksimalt 300 m<sup>2</sup>.

I sommerhusområder gives der mulighed for etablering af mindre dagligvarebutikker.

Maksimalstørrelsen på dagligvarebutikker i sommerhusområder er 300 m<sup>2</sup>.

Der kan til produktionsvirksomheder etableres salg af egne produkter svarende til højst 10 % af den enkelte virksomheds bruttoetageareal og højst 10 % af virksomhedens samlede årlige omsætning. Det samlede bruttoetageareal til salgsområde må højst udgøre 300 m<sup>2</sup> pr. virksomhed.

Derudover skal slagsområdet have selvstændig indgang og være tydeligt afgrænset fra den øvrige del af virksomheden. Der må ikke være kundeadgang til den øvrige del af virksomheden.

Bestemmelsen giver også mulighed for at planlægge for gårdbutikker og andre butikker til salg af fødevarer og planter, hvor butikken placeres i tilknytning til driftsbygninger, drivhuse og dyrkningsarealer, herunder butikker i tilknytning til planteskole.

Salg af egne produkter i forbindelse med engroshandel og lagervirksomhed er ikke i overensstemmelse med definitionen af salg af egne produkter i Lov om Planlægning.

Dette kan kun tillades, hvis der gennem planlægningen gives mulighed for mindre butikker med udvalgsvarer- eller dagligvarehandel. Dette vil betyde, at området skal defineres som et bydelscenter eller alternativt et lokalcenter til områdets daglige forsyning.

Erhvervsområder vil som hovedregel ikke kunne udlægges til bydelscentre eller lokale butikcentre.

## Retningslinje 2.9 Salg af egne produkter

Salg af egne produkter kan etableres i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Der kan etableres gårdbutikker, der sælger fødevarer, planter og lign. hvis butikken placeres i tilknytning til eksempelvis driftsbygninger, drivhuse og dyrkningsarealer.

Maksimalstørrelsen på butikker til salg af egne produkter er 300 m<sup>2</sup>.



## **Kort 2 - Detailhandel**

Bymidteafgrænsninger

Områder til pladskrævende varegrupper

## Kort 2 Detailhandel



### Signaturforklaring



Bymidte



Område til pladskrævende varegrupper

Kortet illustrerer de bindinger der er for netop dette kapitel. Kortet er tænkt som et oversigtskort. Kortet findes i digital udgave på [www.jammerbugt.dk](http://www.jammerbugt.dk) under Helhedsplan '09. Her er der mulighed for at zoom ind til et givent område.

