

Analyse af dagligvarehandlen i Holbæk

Bydelscenter Taastrup Møllevej

LIDL

6. MARTS 2018

Indhold

1	Indledning og baggrund	3
2	Analysens indhold	4
3	Analyse	6
3.1	Forudsætninger	6
3.1.1	Bydelscenteret	6
3.1.2	Kortlægning	6
3.1.3	Befolkning	7
3.1.4	Scenarie 1: Det nære bydelsopland	8
3.1.5	Scenarie 2: Bystruktur bydelsopland.	9
3.1.6	Økonomisk udvikling	9
4	Omsætning	10
4.1	Simpel arealanalyse	11
5	Forbrugspotentiale	11
5.1.1	Scenarie 1	11
5.1.2	Scenarie 2	12
6	Handelsbalancer	12
6.1.1	Scenarie 1	12
6.1.2	Scenarie 2	13
7	Følsomhed	13
8	Konklusioner	14
8.1.1	Byens størrelse og sammensætning	15
8.1.2	Behov	15
8.1.3	Placering, afgrænsning og indhold	15
8.1.4	Påvirkning	16
8.1.5	Kommunens detailhandelsplanlægning	16

Projekt nr.: 230684
Dokument nr.: 1226860250
Version 4
Revision

Udarbejdet af MST
Kontrolleret af SJK
Godkendt af PFK

1 Indledning og baggrund

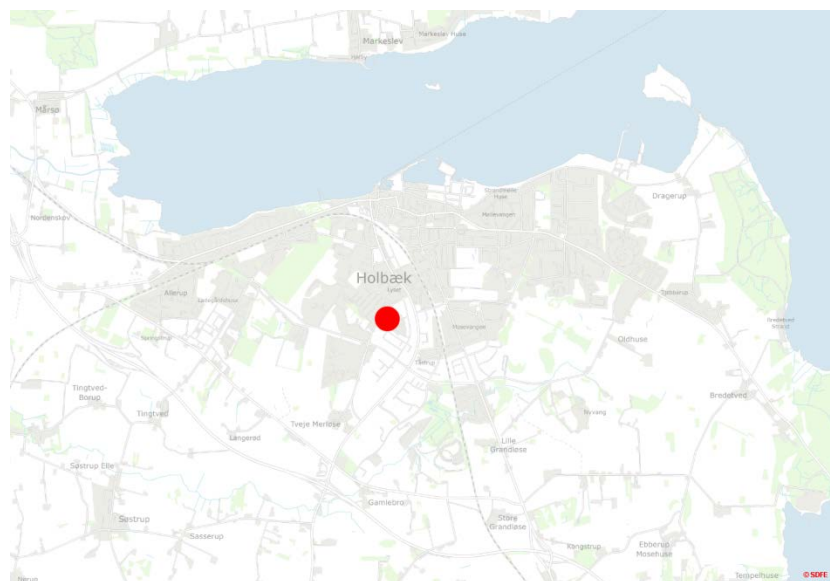
Denne analyse af dagligvarehandlen i Holbæk har baggrund i, at LIDL ønsker en mindre udvidelse af sin butik i byen for at gøre den mere tidssvarende og fremtidssikret. Med udvidelse af butikken bliver butikken dog større end det der er muligt inden for det lokalcenter som butikken ligger i. Området skal derfor udlægges som bydelscenter og heraf følger, at det er nødvendigt med et overblik over dagligvarehandlen i byen.

LIDL-butikken er beliggende på adressen Tåstrup Møllevej 1 i den syd-vestlige del af byen, - vest for indfaldsvejen Valdemars Sejrsvej. Butikken er beliggende i et lokalcenter, rammeområde 2. C05, der foruden LIDL kun omfatter en Fakta-butik. Lokalcentret er udlagt med en maksimal samlet ramme på 2.000 m² bruttoetageareal, og en maksimal butiksstørrelse på 1.200 m².

LIDL har et areal på 1.770 m², og er opført i 2006. Lidl planlægger en tilbygning på ca. 220 m². Fakta har et areal på 1.018 m², og er opført i 2014.

LIDL overskrider således den i planloven fastsatte maksimale butiksstørrelse på 1.200 m² for dagligvarebutikker i et lokalcenter. Herudover overskrides den samlede ramme for butikker i rammeområdet på 2000 m².

Et bydelscenter defineres som arealer til butiksformål i den centrale del af en bydel. Reglerne for butiksstørrelser til dagligvarebutikker i et bydelscenter vil så rigeligt kunne imødekomme LIDLs ønske, og samtidig vil området generelt kunne opnå udviklingsmuligheder, hvis dette ønskes. Det er nemlig kommunalbestyrelsen, der har kompetencen til at fastsætte det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for bydelscentre, jf. PL § 5 p stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal også fastsætte den enkelte dagligvarebutiks størrelse inden for planlovens ramme, jf. PL § 11 b, stk. 1 nr. 7 (for dagligvarebutikker i bydelscentre gælder det, at den enkelte butik ikke må overstige 5.000 m² bruttoetageareal + 200 m² til personalefaciliteter mv, jf. PL § 5 q stk. 1).



Kort 1: Placering af et ny bydelscenter i Holbæk syd.

2 Analysens indhold

Denne analyse af dagligvarehandlen i Holbæk by skal:

- give et overblik over status på dagligvarehandlen i Holbæk by,
- belyse om det er muligt jf. planloven at udlægge et bydelscenter omkring de eksisterende dagligvarebutikker LIDL og Fakta ved Tåstrup Møllevej,
- belyse hvilket område, der forslås udlagt som et bydelscenter, samt hvilke rammer bydelscentret bør gives, således at der i Holbæk by også fremover er et velfungerende marked med en effektiv butiksstruktur på dagligvareområdet.

Planlovens kapitel 2 d handler om planlægning til butiksformål. Planlovens detailhandelsbestemmelser suppleres af Erhvervsstyrelsens vejledning fra september 2017.

Jf. lov og vejledning er der en række forhold, som der skal redegøres for, for at man kan afgøre, om det er muligt og om det er en god idé at udlægge et bydelscenter. Konkret skal man forholde sig til de relevante emner i planlovens kapitel 2 d, herunder PL § 5 m stk. 1 og 2, samt til redegørelseskravene i PL § 11 e, stk. 3 og stk. 5.

Analysen skal ses i lyset af de tre ligeværdige formålsbestemmelser vedr. detailhandel fastsat i PL § 5 L, der handler om at der skal fremmes et varieret butiksudbud, at arealer til butiksformål skal udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og at der skal skabes gode rammer for en effektiv butiksstruktur.

Dette er omsat til 5 grupper spørgsmål som analysen skal forholde sig til:

1. **Byens størrelse og sammensætning**
Er Holbæk by stor nok til at der kan udlægges et bydelscenter, og er der "de rette funktioner" i bydelen til, at der kan udlægges et bydelscenter?.
2. **Behov**
Er der et behov for yderligere udviklingsmuligheder i byen og bydelen, og hvilket opland "hører til" bydelscentret? Er der kunder nok?
3. **Placering, afgrænsning og indhold**
Hvilken placering og afgrænsning skal bydelscentret have, og hvad skal det indeholde, for at sikre et varieret og koncentreret butiksudbud?
4. **Påvirkning**
Vil bydelscentret fremme konkurrencen og variation i udbud, samt bymiljøet? Ligger bydelcentret godt ift. tilgængelighed for alle trafikarter? Hvordan med parkering og trafikbelastning?
5. **Kommunens detailhandelsplanlægning**
Tilgodeser planlægningen målene for den kommunale detailhandelsstruktur? Understøtter et nyt bydelscenter strukturen?

Planlovens krav til udlæg af bydelcenter

Planlovens § 5 m

Arealer til butiksmål skal udlægges i den centrale del af en by (bymidten). I byer med 20.000 indbyggere og derover kan der udlægges arealer til butiksmål i den centrale del af en bydel (bydelcenter).

Stk. 2. Belliggheden og afgrænsningen af bymidter og bydelcentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Hver by kan kun have én bymidte.

Redegørelseskrav

Planloven § 11 e.

Stk. 3. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, ..., skal indeholde

1) en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksmål i bymidten, bydelcentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,

2) en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksmål,

3) en vurdering af nr. 1 og 2 i relation til målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,

4) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksmål, og

5) en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksmål.

Stk. 5. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder bestemmelser om en ændret afgrænsning af bymidten eller bydelcentre, skal indeholde

1) en vurdering af og en begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksmål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelcenteret,

2) en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelcenteret, og en begrundelse for, hvorfor det pågældende område eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelcenteret,

3) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og

4) en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelcenteret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

3 Analyse

3.1 Forudsætninger

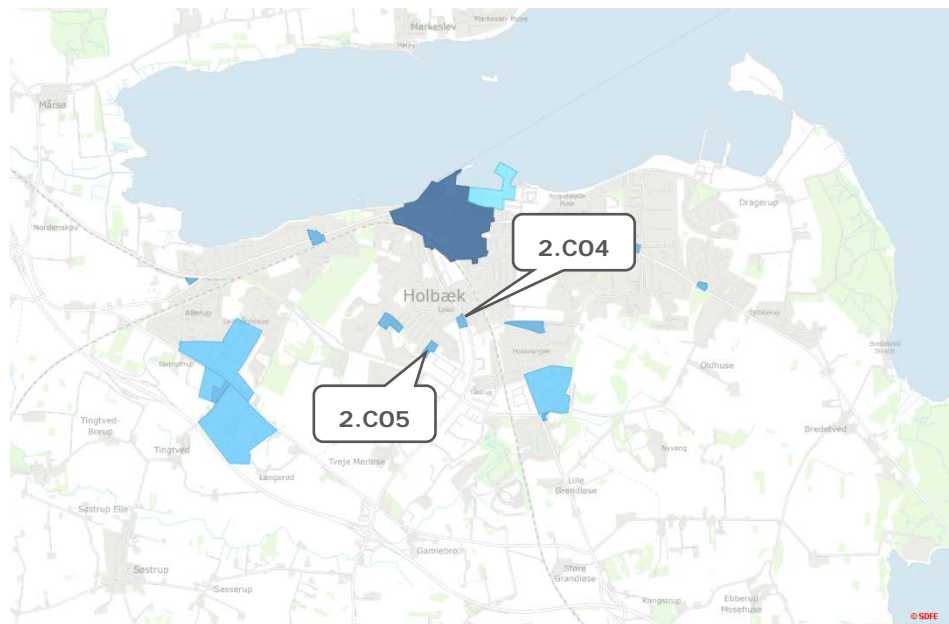
3.1.1 Bydelscenteret

Analysen tager udgangspunkt i følgende bydelscenter:

- Bydelscenteret etableres langs Gl. Ringstedvej og Taastrup Møllevej.
- Den maksimale ramme for detailhandel fastsættes til 3.100 m².
- Den maksimale butiksstørrelser fastsættes til 2.000 m².

3.2 Kortlægning

Detailhandelsstrukturen i Holbæk By er i høj grad præget af bymidten og Holbæk Mega Center, suppleret af en decentral struktur, når det drejer sig om dagligvarer. På kortet nedenfor ses bymidten med mørkeblå signatur, og det store blå område mod vest er Holbæk Mega Center. De øvrige små områder med den samme blå farver er detailhandelsområder: typisk lokalcentre udelukkende med dagligvarebutikker.



Kort 2: De 2 lokalcentre der kan sammenlægges til et bydelscenter.

LIDL ligger i rammeområde 2. C05: et lokalcenter, der foruden LIDL kun omfatter en Fakta-butik. Øst for lokalcenteret ligger et andet mindre lokalcenter 2. C04 som alene omfatter en nyopført/udvidet Netto. Nord og vest for området ligger der mange boliger og i erhvervsområdet syd for findes der virksomheder, også offentlig service.

	Areal 2017	Areal 2018
Netto	700 m ²	1.200 m ²
Fakta	1.000 m ²	1.000 m ²
Lidl	1.800 m ²	1.800 m ²

Tabel 1: Eksisterende af-
undede areal, herunder at
Netto har åbnet en ny butik d.
15. dec. 2017, som erstatter
en netto på ca 700 m².

Som nabo til LIDL og Fakta ligger FORS A/S på Tåstrup Møllevej 5. Fors A/S er forsyningsvirksomheden i Holbæk, Lejre og Roskilde Kommuner, og har på denne adresse administration og borgerservice. FORS er således et eksempel på både privat og offentlig service. Herudover ligger der i umiddelbar nærhed diverse virksomheder som eksempel på privat service, samt lidt længere væk Politi som eksempler på offentlig service.

Kulturtilbud findes syd for området hvor Tveje Mørløse har sit menighedshus.

Et nyt bydelscenter kan planlægges omkring de funktioner, der har detailhandels eller service funktioner i området. Det forslåede bydelscenter er snævert afgrænset, for at sikre at området i sin helhed ikke kan omdannes til detailhandel.



Kort 3: Eksempel på hvorledes et evt. bydelscenter langs Gl. Ringstedvej kan udformes, samt hvilke funktioner der vil være omfattet af bydelscenteret.

3.2.1 Befolkning

En af de afgørende parametre for at kunne afgøre, om der er grundlag for at etablere et nyt bydelscenter er, om der er et tilstrækkeligt kundegrundlag til bydelscenteret. Kundegrundlaget udgøres af befolkningen i bydelscenterets opland, og det er derfor meget vigtigt at oplandet i analysen afgrænses, så det matcher det reelle opland.

Fastlæggelse af dette opland er ikke en eksakt afgrænsning, fordi borgerne vælger deres indkøbssteder ud fra mange hensyn, og det lokale hensyn er blot et af disse hensyn. Oplandet til bydelscenter kan dog beskrives ved at se på byens bystruktur, infrastruktur og den indbyrdes handelsbalance mellem de enkelte bydele. Fastlæggelsen er dog forbundet med en vis usikkerhed.

I Holbæk by var udgangspunktet for analysen, at Holbæk by blev opdelt i 4 oplande eller analyseområder, der hver især udgør et opland til en bydel, dog med den viden, at bydelen Holbæk Bymidte har en helt særlig status i forhold til detailhandel. De 4 oplande eller analyseområder var:

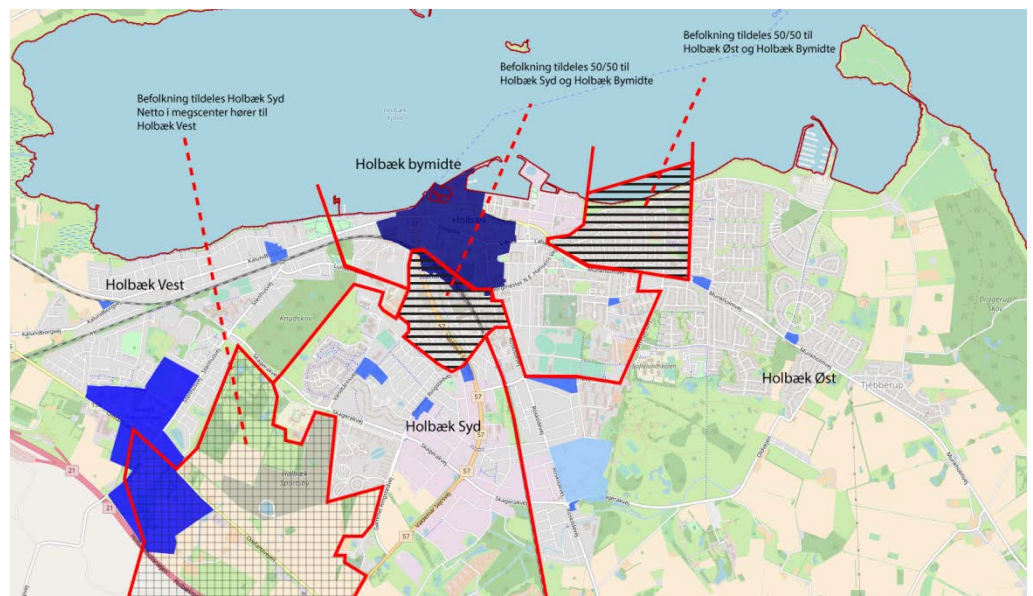
- Holbæk Bymidte
- Holbæk Syd
- Holbæk Vest
- Holbæk Øst

Da NIRAS indhentede omsætningstal viste det sig dog ikke muligt at overholde diskretionskravet i Holbæk vest, hvorfor det blev valgt at reducere analyseområderne til:

- Holbæk Bymidte
- Holbæk Syd
- Holbæk i øvrigt (vest + øst)

3.2.2 Scenarie 1: Det nære bydelsopland

Afgrænsningen af scenarie 1 tog udgangspunkt i, at en grøn kile i vest adskilte vest fra syd, og jernbanen adskilte syd fra øst. Bymidten blev afgrænset relativt snævert.

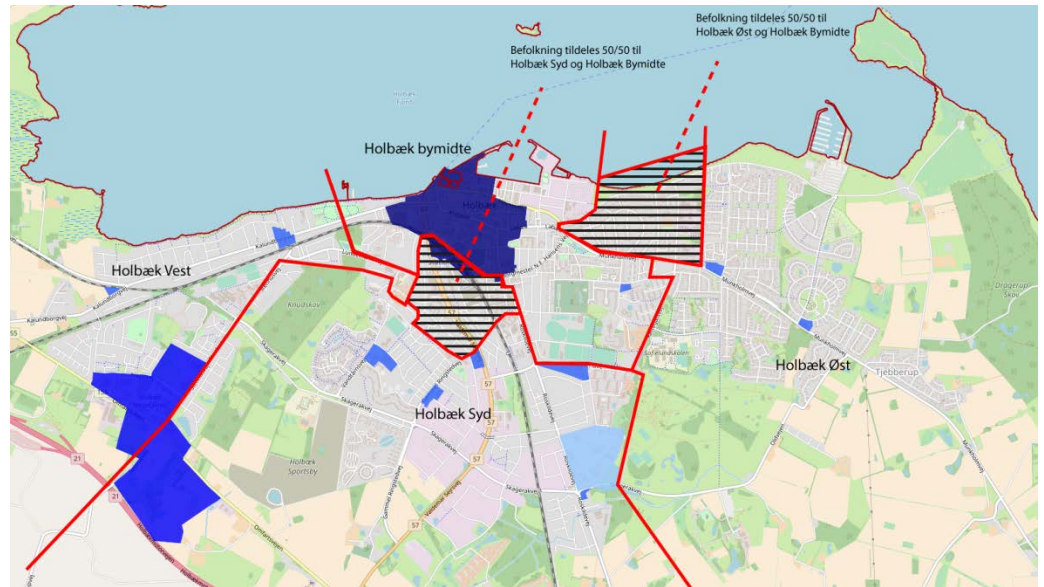


Kort 4: Afgrænsningen af bydele i Scenarie 1.

Denne afgrænsning blev anvendt som grundlag for den første analyse, og den viste en stor forskel på handelsbalancerne i de 3 områder. Det er ikke overraskende, at bymidten har et meget stort overskud på handelsbalancen. Forskellen mellem Holbæk Syd og Holbæk i øvrigt kunne kun forklares med, at den valgte afgrænsning ikke var i overensstemmelse med borgernes handelsmønster. For at bringe overensstemmelse mellem oplandene og de steder borgerne handler ind, blev Holbæk Syd gjort større. På den baggrund blev der udarbejdet reviderede oplande i form af scenarie 2.

3.2.3 Scenarie 2: Bystruktur bydelsoplåd.

I Scenarie 2 er der taget udgangspunkt i, at de grønne kiler i Holbæk i hovedtræk er grænsen mellem bydelen, dog således at området omkring Stenhusvej er med i Holbæk Syd ud fra, at der er relativt langt til dagligvarebutikkerne i Holbæk vest.



Kort 5: Afgrænsningen af bydele i Scenarie 2.

Analysen af disse oplande viste en mere troværdig balance.

De to scenarier er beskrevet, således at det oprindelige udgangspunkt kan sammenlignes med scenarie 2.

3.2.4 Økonomisk udvikling

Analysen af økonomiske prognoser for Vestsjælland, og dermed Holbæk, beskriver udviklingen de kommende 7-8 år. Efter dette tidsrum er der ingen prognoser at læne sig op af. NIRAS har derfor foretaget en fremskrivning af prognoser for udviklingen fra til 2025, således at den dækker perioden frem til 2030. Det kan ses, at den fremskrevne udvikling i store træk viser en fortsættelse af den gennemsnitlige udvikling fra 1990 til 2015.

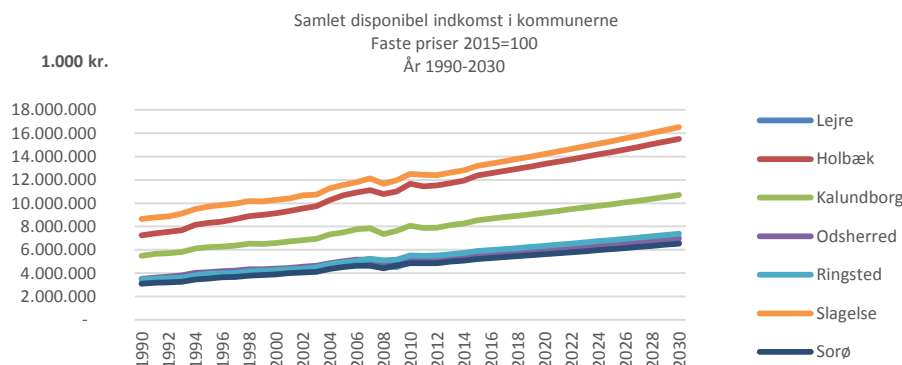
Samme analyse viser, at Vestsjælland generelt har en mindre økonomi end landsgennemsnittet. Dette er dog ikke helt så tydeligt i Holbæk Kommune.

Hertil skal indregnes, at der på nuværende tidspunkt sker en tilflytning til Holbæk fra Hovedstadsområdet på grund af stigende priser på boligmarkedet. Det kan føre til en højere økonomisk vækst i Vestsjælland generelt og i særdeleshed i Holbæk på grund af kommunens tætte forbindelse til hovedstadens arbejdsmarked. Dette forhold tager befolkningsprognose delvist højde for, men det er ikke et forhold, der med de nuværende tal kan dokumenteres yderligere.

Nedenstående figur 1 illustrerer den historiske udvikling i den samlede disponible indkomst i de pågældende kommuner i årene 1990-2015 samt en fremskrivning frem mod år 2030.

Figur 1: Udviklingen i den samlede disponible indkomst i kommunerne. Faste priser 2015=100. År 1990-2030.

Kilde: Statistikbanken, INDKP106.



Samtlige kommuner har, på nær i kriseårene, overordnet set oplevet en kontinuerligt stigende disponible indkomst indtil 2015. Fremskrivningerne tyder på en gennemsnitlig årlig vækst i størrelsesordenen 1,52%.

Der forventes en positiv udvikling på en række parametre, der har effekt på den samlede disponible indkomst og dermed efterspørgsel i oplandskommunerne frem mod 2025. Værdien af produktionen i kommunen forventes at stige med godt 16%, og den samlede beskæftigelse forventes at øges med ca. 6,5%.

Den økonomiske udvikling frem mod 2030 forventes at medføre en forøgelse af produktionsværdien med godt 25%.

Analysen indikerer dermed samlet, at såvel indkomsten som beskæftigelsen forventes at stige som følge af stigningen i produktionsværdien i kommunerne, dog viser analysen, at Vestsjælland generelt har en mindre økonomisk vækst end landsgennemsnittet, men dog en vækst på 1,52% i gennemsnit over de næste 12 år. I Holbæk Kommune betyder befolkningstilvæksten, at væksten er større end f.eks. i Odsherred Kommune. Konklusionen er, at væksten på Vestsjælland vil være den samme, som man kan forvente i det øvrige land, men den kommer fra et lidt lavere leje. Det er dog en udvikling, som allerede afspejles i de nuværende tal.

4 Omsætning

På baggrund af kortlægning af alle dagligvarebutikker i Holbæk, er der af Danmarks statistik udarbejdet omsætningstal for 4. kvartal 2016 og 1.-3. kvartal 2017.

Det er vigtigt at være opmærksom på at der ikke kan sondres mellem dagligvarer og udvalgsvarer i de to store varehuse Kvickly og Føtex.. Dette betyder at omsætningen i Bymidten vil blive for stor, men der er som sagt ingen mulighed for at korrigere for dette.

Endelig "flytter" en dagligvarebutik bydel mellem Scenarie 1 og 2. Dennes omsætning er fastsat ved skøn og er således ikke udtryk for butikkens egentlige omsætning.

Tabel 2: Omsætningen i dagligvarebutikker i bydele i hhv. scenarie 1 og 2.

Bydel 2017	Scenarie 1 Omsætning i mio. kr.	Scenarie 2 Omsætning i mio. kr.
Holbæk Syd Bydel	130	180
Holbæk bymidte Bydelen	625	625
Holbæk i øvrigt Bydelen	197	147
Total	952	952

4.1 Simpel arealanalyse

En del af analysen er at undersøge hvilken omsætning, der kan forventes på baggrund af en evt. udvidelse. Udvides butiksarealet i bydelscenteret med ca. 900 m², hvor af de 500 m² er etableret i den nye Netto, så skal man isoleret set forvente en vækst i omsætningen i bydelen Holbæk syd på 4%, og et fald i omsætningen på hhv. 1 og 9% i Holbæk Bymidte og Holbæk i øvrigt. Af den analyses baggrundstabeller kan det ses, at man allerede 2023 vil nå samme handelsbalance som i dag. Effekten af en udvidelse vil altså være kortvarig.

Tabel 3: Tabel der viser resultaterne af en isoleret udvidelse af dagligvarebutiksarealet i Holbæk syd i 2017.

	Eksisterende areal m ²	Omsætning t. kr pr. m ²	Udvidelse af detailhandels m ² i bydel	Fordeling af vækst i omsætning i bydelene
Holbæk Syd Bydel	5.560	32,374	900	4%
Holbæk bymidte Bydel	15.495	40,336	0	-1%
Holbæk i øvrigt Bydel	5.810	25,301	0	-9%
Total	26.865	35,436	900	

5 Forbrugspotentiale

Med afsæt i Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelser og antallet af husstande i bydelene kan der relativt simpelt udregnes et teoretisk forbrugspotentiale. Forbrugspotentialet tager udgangspunkt i tallene for Holbæk Kommune. Som forudsætning for udregningen er indhentet befolkningstal fra Holbæk Kommunes detaljerede befolkningsprognose 2017 – 2029, og disse befolkningstal danner grundlag for en detaljering på områder. Befolkningstallene er anvendt til at fastsætte antallet af husstande, som forbrugerindexet er opgjort på baggrund af.

5.1.1 Scenarie 1

Scenarie 1 tager udgangspunkt i en snæver afgrænsning af Holbæk Syd. Dette betyder også at Holbæk syd bliver den mindste del af Holbæk, hvilket ikke stemmer overens med den oplevelse af områdets betydning for Holbæk. Dette afspejles også i forbrugspotentialet.

I tabel 4 er angivet antal husstande der er anvendt som grundlag for analysen, samt det afledte forbrugspotentiale:

Bydel 2017	Antal husstande	Forbrugspotentiale i mio. kr.
Holbæk Syd Bydel	2.363	111
Holbæk bymidte Bydelen	3.680	173
Holbæk i øvrigt Bydelen	6.572	309
Total	12.614	593

5.1.2 Scenarie 2

I scenarie 2 er Holbæk Syd fastlagt efter den overordnede bystruktur. Det betyder at Holbæk Syd omfatter langt flere borger end i scenarie 1. Konsekvensen af dette er at forbrugspotentialet bliver større i Holbæk Syd og det hovedsagligt på bekostning af Holbæk i øvrigt.

I tabel 5 er angivet antal husstande der er anvendt som grundlag for analysen, samt det afledet forbrugspotentiale:

Bydel 2017	Antal husstande	Forbrugspotentiale i mio. kr.
Holbæk Syd Bydel	4.136	195
Holbæk bymidte Bydelen	3.448	162
Holbæk i øvrigt Bydelen	5.030	237
Total	12.614	593

Det skal bemærkes at det samlede forbrugspotentiale for hele Holbæk by er ens i de to scenarier.

6 Handelsbalancer

$$\text{Byens Handelsbalance} = \frac{\text{Omsætning i byens butikker}}{\text{Samlet forbrug, byens indbyggere}}$$

Handelsbalancen udtrykker forholdet mellem omsætningen og indbyggernes samlede forbrug.

I Holbæks tilfælde er udgangspunktet for sammenligningen, at bymidten må forventes at have en meget høj balance, for en betydelig del af omsætningen i bymidten forventes at komme fra et stort opland. Det er især butikskoncepter som Kvickly, Føtex og til dels MENY der trækker på et stort opland.

Det er forventet at handelsbalancerne udenfor bymidten ligger lige omkring 100. Dette skyldes at butikkerne udenfor bymidten først og fremmest har et lokalt opland, og dernæst har nogle af dem del i det regionale opland.

6.1.1 Scenarie 1

Som forventet viser handelsbalancen et meget stort handelsoverskud i bymidten, og det slår også igennem for Holbæk bys totale handelsbalance. Dette viser at Holbæk bymidte tiltrækker dagligvareomsætning fra et stort opland. Man skal dog forsat tage i betragtning, at omsætningen i de to store varehuse Kvickly og Føtex også indeholder en betydelig andel vare som ikke er dagligvarer.

Handelsbalancerne i bydelene viser, at de i gennemsnit ligger tæt på 100, med den største handelsbalance i Holbæk Syd. Netop at Holbæk Syd i scenarie 1 er så høj som den er, samtidigt med at Holbæk i øvrigt er lav, viser enten at lokalcentrene i Holbæk Syd tiltrække omsætning fra resten af Holbæk eller at afgrænsningen i scenarie 1 er for snæver. Der er ikke noget der taler for at lokalcentrene i Holbæk Syd generelt er mere attraktive, og derfor er konklusionen at oplandet til butikkerne i Holbæk Syd er større end antaget i scenarie 1. Dette er den primære begrundelse for at lave et scenarie 2.

I tabel 6 er angivet omsætningen i 2017, samt handelsbalancen i hhv. 2017 og 2029 for udviklingen i scenarie 1:

Bydel	Omsætning i mio. kr. 2017	Handelsbalance 2017	Handelsbalance 2029
Holbæk Syd Bydel	130	146%	134%
Holbæk bymidte Bydelen	625	451%	417%
Holbæk i øvrigt Bydelen	197	80%	84%
Total	952	201%	196%

6.1.2 Scenarie 2

I scenarie 2 viser handelsbalancen, som i scenarie 1, et meget stort handelsoverskud i bymidten, og det slår også i dette scenarium igennem for Holbæk bys totale handelsbalance. Dette viser at Holbæk bymidte tiltrækker dagligvareomsætning fra et stort opland. Handelsbalancen for bymidten er lidt bedre end i scenarie 1, men det skyldes alene at bymidten er afgrænset lidt mere snævert i scenarie 2.

I scenarie 2 er forskellen mellem Holbæk Syd og Holbæk i øvrigt, blevet betydeligt mindre. Det er et udtryk for at afgrænsningen af oplandet til Holbæk syd er mere realistisk. Handelsbalancen i Holbæk i øvrigt er stort set uændret fra 2017-2029. Det viser at der er balance i udbuddet af dagligvare i forhold til hhv. befolknings-tilvæksten og udviklingen i e-handlen.

Analysen viser at befolkningstilvæksten i Holbæk Syd er så stor at overskuddet på handelsbalancen næsten forsvinder. Dette betyder at hvis dagligvarehandlen ikke udvides, så vil omsætningen pr. m² stige væsentligt eller flytte udenfor bydelen.

I tabel 7 er angivet omsætningen i 2017, samt handelsbalancen i hhv. 2017 og 2029 for udviklingen i scenarie 2:

Bydel	Omsætning 2017	Handelsbalance 2017	Handelsbalance 2029
Holbæk Syd Bydel	180	115%	111%
Holbæk bymidte Bydel	625	481%	455%
Holbæk i øvrigt Bydel	147	78%	79%
Total	952	201%	196%

7 Følsomhed

Resultaterne for den beregnede handelsbalance for de tre bydelsområder vil være mere eller mindre følsomme overfor ændringerne i de forskellige forudsætninger. I dette afsnit viser vi resultaternes følsomhed overfor væksten i husstandsantallet, stigningen i nethandlen og de generelle lønstigninger, udtrykt i samlede husstandsindkomster. Resultaterne på en ændring af forudsætningerne på henholdsvis plus og minus 10% og 5% er vist i tabellen herunder.

Tabel 8: Følsomhedsanalyse på den beregnede handelsbalance for 2029

Parameter	10%	5%	-5%	-10%
Befolkning	-9%	-5%	5%	11%
E-handel	1%	1%	-1%	-1%
Vækstindeks	0%	0%	0%	-1%

Resultaterne er forholdsvis følsomme over for befolkningsvæksten. I beregningerne er der taget udgangspunkt på en befolkningsvækst mellem 2017 og 2029 på 7,1% generelt, og 8,6% alene i Holbæks sydlige bydel i scenarie 2. Hvis befolkningsvæksten bliver 5% eller 10% større over de 12 år, vil handelsbalancen for samtlige bydele relativt falde med hhv. 5% og 9%. For eksempel vil Holbæk Syd Bydel i 2029 falde fra 111% til henholdsvis 106 og 101%. Det svarer til at forbrugspotentialet stiger i forhold til detailhandlens nuværende forretningsgrundlag. Hvis befolkningsvæksten omvendt falder, vil handelsbalancen tilsvarende stige. Alene 5% mindre stigning i befolkningsvæksten end det estimerede, vil resultere i en handelsbalance på 117% i Holbæk Syd bydel. Det er mindre end de 115% som forretningsgrundlaget var i 2017.

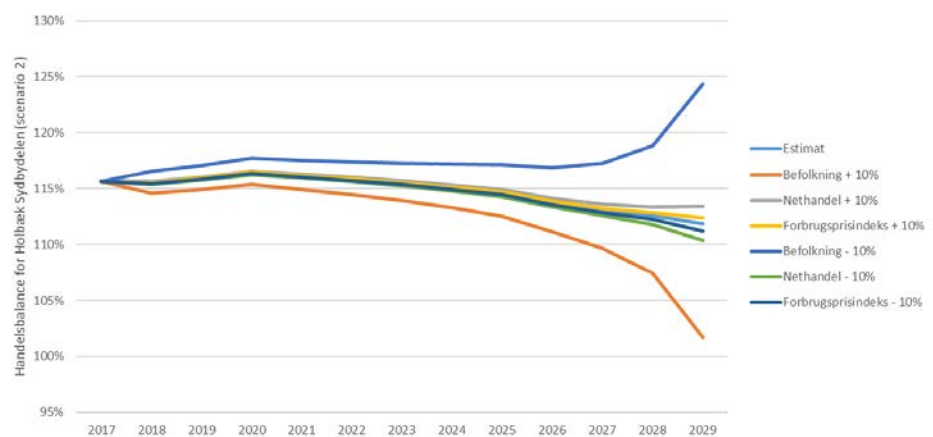
Resultaterne viser altså at modelberegningerne er forholdsvis følsomme overfor befolkningsvæksten. Vi har estimeret at hvis den beregnede befolkningsvækst på 7,1% falder til 3,6%, vil handelsbalancen være på samme niveau som i 2017. Årsagen til at det kræver en positiv befolkningsvækst for at opretholde samme handelsbalance skyldes især den stigende e-handel.

Resultaterne viser sig at være meget robust over for ændringer i nethandlen. Tabellen viser at den beregnede handelsbalance kun ændrer sig med plus/minus 1%, hvis den estimerede nethandel henholdsvis vokser/falder med 10%. Nethandlen vil skulle stige med 25% for helt at sætte handelsbalancen i 2029 tilbage til 2017-niveau.

Resultaterne er også tæt ved at være neutrale overfor ændringer i forbrugs- og fødevarer priserne. Det skyldes at detailhandlens prisstigninger overtid nogenlunde følger hustandenes generelle lønstigninger.

I figuren herunder er følsomhedsanalysen illustreret år for år for plus/minus 10%`s ændringer på de tre parametre, hhv. befolkningsvækst, nethandel og forbrugerindeks.

Figur 7.1: Følsomhedsanalyse for handelsbalancen i Holbæk Syd Bydel



8 Konklusioner

Den generelle konklusion på analysen er at der er plads til at udvikle de eksisterende lokalcentre langs Gl. Ringstedvej til et samlet Bydelscenter indenfor de rammer, der omfatter:

- Bydelscenteret etableres langs Gl. Ringstedvej og Taastrup Møllevej.
- Den maksimale ramme for detailhandel fastsættes til 3.100 m².
- Den maksimale butiksstørrelser fastsættes til 2.000 m².

Denne konklusion bygger bl.a. på at handelsbalancerne vil falde hvis der ikke gøres noget for at udvikle detailhandel, og det bygger på at arealanalysen viser en meget begrænset påvirkning den øvrige detailhandel, som følge af etablering af mere detailhandel i et bydelscenter i Holbæk Syd

I dette afsnit konkluderes der på, om planlovens krav kan opfyldes, - de 5 spørgsmål i afsnit 2 besvares.

8.1.1 Byens størrelse og sammensætning

Er Holbæk by er stor nok til at der kan udlægges et bydelscenter, og er der "de rette funktioner" i bydelen til, at der kan udlægges et bydelscenter?

I byer med over 20.000 indbyggere er det muligt at udlægge bydelscentre, jf. PL §5 m stk. 1. Bydelscentre udgøre et centrum i en større bydel og betjener typisk bydelen med dagligvarer og de mest almindelige udvalgsvarer. Butiksudbuddet i et bydelscenter er ikke væsentligt forskelligt fra butiksudbuddet i byernes bymidter, bortset fra at mere specielle udvalgsvarer ofte kun findes i bymidten. Bydelscentrets størrelse skal tilpasses størrelsen på den bydel, det skal betjene, og kun i de større byer kan der udpeges bydelscentre. Der er metodefrihed til at afgrænse bydelscentre.

- Indbyggertallet i Holbæk by er på knap 28.134 (kilde: Danmarks statistik). Der kan derfor udpeges et bydelscenter ud fra dette kriterium.

PL § 5 m stk. 2 fastsætter, at kommunen ved udlæg af et bydelscenter skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

Området langs Gl. Ringstedvej og Taastrup Møllevej indeholder en række funktioner. Ser man på de tidligere krav til afgrænsning af bymidter og bydelscentre, kan vi dokumentere at der i dette område er funktioner tilstede. Derfor vurderer vi at man vil kunne udlægge et bydelscenter med følgende rammer:

- Bydelscenteret etableres langs Gl. Ringstedvej og Taastrup Møllevej.
- Den maksimale ramme for detailhandel fastsættes til 3.100 m².
- Den maksimale butiksstørrelser fastsættes til 2.000 m².

Infrastrukturelt set er bydelscenteret beliggenhed god. Gl. Ringstedvej kobler sig på Valdemars Sejrsvej og Skagerakvej, der er en af de tværgående (øst-vestlige) vejforbindelser, der binder Holbæk syd sammen.

Buslinje 501A kører - og standser - på Gl. Ringstedvej ud for lokalcentret. Buslinjen kører centralt igennem bydelen, og forbinder bydelen med Holbæk Øst. Området er tilgængeligt til for fodgængere og cyklister og kørende (alle trafikarter, minus tog), og der er et stort opland af boliger (se afsnit 3.2.2)

8.1.2 Behov

Er der et behov for yderligere udviklingsmuligheder i byen og bydelen, og hvilket opland "hører til" bydelscentret? Er der kunder nok?

Oplandet til bydelscenteret er fastlagt ved analyser af både den fysiske bystruktur og den økonomiske struktur inden for dagligvarehandel i Holbæk. Se afsnit 3.2.1-3.2.2 og 6.1.1.

- De økonomiske analyser viser at der relativt hurtigt, i løbet af få år, sker en vækst i forbrugspotentialet der underbygger de enkelte mindre udvidelser.

8.1.3 Placering, afgrænsning og indhold

Hvilken placering og afgrænsning skal bydelscentret have, og hvad skal det indeholde, for at sikre et varieret og koncentreret butiksudbud?

- Forudsætningerne for denne analyse er:

- Bydelscenteret etableres langs Gl. Ringstedvej og Taastrup Møllevej.
 - Den maksimale ramme for detailhandel fastsættes til 3.100 m².
 - Den maksimale butiksstørrelser fastsættes til 2.000 m².
- og analysen har ikke betydet at dette skal ændres.
- I afsnit 3.2.1 er der redegjort for at der i dag indenfor det forslåede bydelscenter er et varieret udbud af detailhandel og andre byfunktioner.

8.1.4 Påvirkning

Vil bydelscentret fremme konkurrencen og variation i udbud, samt bymiljøet? Ligger bydelscentret godt ift. tilgængelighed for alle trafikarter?

Hvordan er parkering og trafikbelastning?

Udvidelse af dagligvarehandlen i Holbæk Syd forventes kun i mindre grad at påvirke konkurrence og udbud. Udlægges bydelscenteret som forudsat i denne analyse, vil bydelscenteret forsat have karakter af dagligdags detailhandelsområde. Dette i modsætning til bymidten, der forsat vil have et større udbud af dagligvare, som har hele Holbæk by og omegn som opland. De to områder bydelscenteret og bymidten vurderes således at varetage to forskellige opgaver i Holbæk.

Bydelscenteret vil ligge tilgængeligt for en meget stor del af det nuværende opland, som det også er redegjort for i afsnit 8.1.1.

8.1.5 Kommunens detailhandelsplanlægning

Tilgodeser planlægningen målene for den kommunale detailhandelsstruktur?

Understøtter et nyt bydelscenter strukturen?

Holbæk Kommune har det mål for dagligvarehandlen at der kan planlægges for dagligvarebutikker i alle kommunens byer, hvor der er konkret interesse, og hvor der samtidigt kan redegøres for at der er et tilstrækkeligt kundegrundlag til butikken.

De økonomiske analyser viser at der relativt hurtigt, i løbet af få år, sker en vækst i forbrugspotentialet der underbygger de enkelte mindre udvidelser.

Notat

Lidl

Detailhandelsanalyse af bydelscenter v. Gl. Ringstedvej.

Lukning af 13 IRMA butikker

Projekt nr.: 230684
Dokument nr.: 1227151642
Version 1
Revision

Udarbejdet af MSt
Kontrolleret af
Godkendt af

1 Lukning af 11 IRMA butikker

I forbindelse med Irmas nye strategi "Det Urbane Irma 2018-2022", som koncentrerer sig om at gøre mere for de københavnske kunder, lukker kæden en række butikker. Ene af de 11 butikker er IRMA i Holbæk bymidte.

IRMA i Holbæk bymidte vurderes at høre til gruppen af Supermarkeder der har hele Holbæk og omegn som opland.

2 Vurdering af betydning af lukning af IRMA

Det vurderes at hovedparten af omsætning fra IRMA vil flytte til de tre andre supermarkeder i Holbæk bymidte. Her vurderes det at især Meny kan tiltrække omsætningen, fordi den i vare udbud og profil i øvrigt ligger tættest på Irma.

I forhold til netop udarbejdede analyse af dagligvarehandlen og et bydelscenter ved Gl. Ringstedvej vurderes det, derfor at lukningen af IRMA ikke ændre på det generelle billede af at supermarkederne i bymidten og discountbutikkerne i oplandet til Holbæk bymidte har forskellige roller. Dette underbygger også at omsætningen fra IRMA forbliver i bymidten.

Konkrete vil Irmas omsætning blive fordelt ud på de øvrige butikker i bymidten. Det vil således ikke betyde nogle ændringer af resultatet af analysen.

Notat

Lidl

**Analyse af dagligvarehandelen i
Holbæk**

Udvidet arealanalyse for Holbæk

Projekt nr.: 230684
 Dokument nr.: 1227204142
 Version 1
 Revision

Udarbejdet af MST
 Kontrolleret af
 Godkendt af

1 Udvidet arealanalyse

I forbindelse med drøftelse af analyse af dagligvarehandlen i Holbæk, efter spurgt Holbæk Kommune en belysning af den konsekvens udvidelsen af Netto får, samt en belysning af hvilken effekt en udvidelse af dagligvarehandelen omkring Taastrup Møllevej med yderligere 1.000 m² får. Dette notat præsenterer kort disse analyser.

1.1 Isoleret effekt af den gennemførte udvidelse af Netto ved Valdemar Sejrs vej

Analysen undersøger hvilken omsætning, der kan forventes på baggrund af udvidelsen af Netto med 500 m². Isoleret set forventes en vækst i omsætningen i bydelen Holbæk syd på 2-2,5%, og et fald i omsætningen på hhv. under 1% og 3-5% i Holbæk Bymidte og Holbæk i øvrigt.

	Eksisterende areal m ²	Omsætning t. kr pr.m ²	Udvidelse af detailhandels m ² i bydel	Fordeling af vækst i omsætning i bydelene
Holbæk Syd Bydel	5.560	32,374	500	2,2-5%
Holbæk bymidte Bydel	15.495	40,336	0	Under -1%
Holbæk i øvrigt Bydel	5.810	25,301	0	-3 til -5%
Total	26.865	35,436	500	

Tabel 1: Tabel der viser resultaterne af den gennemførte udvidelse af dagligvarebutiksarealet i Holbæk syd i 2017.

1.2 Effekt af udvidelse af dagligvarehandlen ved Taastrup Møllevej med yderligere 1.000 m²

Analysen undersøger hvilken omsætning, der kan forventes på baggrund af udvidelsen af dagligvarebutiksarealet ved Taastrup Møllevej med 1.300 m². Isoleret set forventes en vækst i omsætningen i bydelen Holbæk syd på ca. 8,5%, og et fald i omsætningen på hhv. 3 og 16% i Holbæk Bymidte og Holbæk i øvrigt.

	Eksisterende areal m ²	Omsætning t. kr pr.m ²	Udvidelse af detailhandels m ² i bydel	Fordeling af vækst i omsætning i bydelene
Holbæk Syd Bydel	5.560	32,374	1.900	7,5-9,5%
Holbæk bymidte Bydel	15.495	40,336	0	Ca. -3%
Holbæk i øvrigt Bydel	5.810	25,301	0	-12 til -20%
Total	26.865	35,436	1.900	

Tabel 2: Tabel der viser resultaterne af en isoleret udvidelse af dagligvarebutiksarealet ved Taastrup Møllevej.

Notat

Holbæk Kommune

Detailhandelsanalysen for Bydelscenter i Holbæk Syd

Vurdering af mulighed for yderligere udvidelse

Projekt nr.:
Dokument nr.:
Version
Revision

Udarbejdet af MST
Kontrolleret af
Godkendt af

1 Baggrunden for notatet.

I forbindelse med udarbejdelse af nyt plangrundlag for et bydelscenter i Holbæk Syd har Holbæk Kommune vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at planlægge for et samlet bruttoetageareal i bydelscenteret på 3.200 m². Dette er 100 m² mere end der var forudsætningen for "Analyse af dagligvarehandlen i Holbæk, Bydelscenter Taastrup Møllevvej", 6. Marts 2018 udarbejdet af NIRAS.

Holbæk Kommune ønsker derfor, at får vurderet om disse 100 m² ændre på analysens konklusioner.

2 Gentagelse af analysen

NIRAS har gennemført analysen med den forudsætning af bydelscenteret er 3.200 m². Analysen viser en marginal forøgelse af omsætningen i bydelscenteret på mellem 2-3 mio. kr. pr. år. Dette giver sig udslag i ændringer i omsætningen i Holbæk bymidte og Holbæk i øvrigt (jf. tabel 3 i "Analyse af dagligvarehandlen i Holbæk, Bydelscenter Taastrup Møllevvej", 6. Marts 2018) på mindre end 1%-point.

Forskydninger der er så små, er betydeligt mindre end konsekvenserne af usikkerheden ved befolkningsudviklingen, og er af samme størrelsesorden som analysens øvrige parametre, der er usikkerhedsvurderet. Se afsnit 7 i analysen.

3 Maksimal yderligere udvidelse

Analysen viser at omsætning flyttes til Holbæk syd. Holbæk i øvrigt bliver relativt mest påvirket. Derfor er dette analyseområde mest følsomt overfor reduktion i omsætning.

Den nuværende omsætning er 147 mio.kr. pr. år fordelt på 4 discountbutikker mm. Dvs. mellem 30-40 mio. kr. pr. år pr. butik. Dette er ikke en videre høj omsætning og kommer omsætningen ned på 30-35 mio. kr. pr. år for en butik, vil det give alvorlige problemer for butikken. En reduktion på yderligere 5 mio. kr. pr. år. i analyseområdet kan således teoretisk få konsekvenser for detailhandelen.

En analyse af hvornår dette punkt overskrides viser, at en yderligere forøgelse af arealet på mellem 200-300m², vil betyde en omsætningsreduktion i Holbæk i øvrigt på over 5 mio. kr. pr. år.

NIRAS A/S
Sortemosevej 19
3450 Allerød

T: +45 4810 4200
D: +45 30 84 36 67
E: mst@niras.dk

www.niras.dk
CVR-nr. 37295728
Tilsluttet FRI

4 Konklusion

Konklusionen er at bydelscenteret kan planlægges til 3.200 m² i det yderligere 100 m² ikke vil ændre på konklusionerne fra den tidligere analyse.

Men det er også konklusionen at bydelscenteret ikke kan forøges med mere end maksimalt yderligere 200 m².