

REMA BUTIKSUDVIKLING A/S

# UDVIDELSE AF LOKALCENTER VED KALUNDBORGVEJ I HOLBÆK

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S

Visionsvej 53  
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

## INDHOLD

1	Baggrund og formål	2
2	Sammenfatning	3
3	Dagligvarehandlen i det vestlige Holbæk	5
4	Det lokale opland	5
5	Tilgængeligheden til lokalcentret	5
6	Forbrugsgrundlag og arealbehov	6
7	Plangrundlag	8
8	Sammenhæng med kommuneplanen	9
8.1	Sammenhæng med målene for detailhandlen	9
8.2	Sammenhæng med hovedstrukturen	10
9	Effekter for de eksisterende dagligvarebutikker	11

PROJEKTNR.

A121157

DOKUMENTNR.

1

VERSION

3.0

UDGIVELSESDATO

01.01.2019

BESKRIVELSE

Detailhandlsredegørelse

UDARBEJDET

KRLB

KONTROLLERET

MRRR

GODKENDT

MRRR

## 1 Baggrund og formål

Rema 1000 ønsker at udvide butikken på Kalundborgvej 202 i den vestlige del af Holbæk. Butikken, der ligger i et område udpeget som lokalcenter, ønskes udvidet fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup>, som Planloven tillader. Der er tale om en mindre udvidelse, som giver en forbedret indretning af den eksisterende butik. Derudover ønskes mulighed for at etablere yderligere 200 m<sup>2</sup> butik til f.eks. apotek eller bager. Udover en forøgelse af arealrammen fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.400 m<sup>2</sup> ønskes en ny indretning af området samt bedre adgangs- og parkeringsforhold, og lokalcentrets afgrænsning ønskes derfor udvidet.

### REDEGØRELSESKRAV TIL UDVIDELSE AF LOKALCENTER

Forøgelsen af lokalcentrets arealramme og udvidelsen af lokalcentrets afgrænsning forudsætter et kommuneplantillæg. Planlovens § 11 e stk. 3, der fastlægger, at tillægget skal indeholde følgende:

- 1 Vurdering af omfanget af eksisterende butiksareal
- 2 Vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksbyggeri
- 3 Vurdering af eksisterende butiksareal og behov for nybyggeri eller omdannelse i relation til målene for detailhandelsstrukturen
- 4 Oplysning om hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur
- 5 Oplysning om tilgængelighed for forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål

Dette notat indeholder den nødvendige redegørelse jf. Planlovens 11 e, stk. 3 og Vejledning om detailhandelsplanlægning for en ændring af retningslinjerne for lokalcentret.

### DATAGRUNDLAG

I udarbejdelsen af dette notat er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Detailhandelsportalen™ (forbrug, butiksstruktur, årsdøgnstrafik mv.)
- > Forventet udvikling i privatforbruget jf. COWIs beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik, brancheforeninger m.fl.
- > Lov om planlægning, 2017
- > Vejledning om detailhandelsplanlægning, 2017
- > Planloven med kommentarer, 2013
- > Kommuneplan 2017 for Holbæk Kommune
- > Lokalplan 2.65 - Dagligvarebutik ved Kalundborgvej, Holbæk Vest

## 2 Sammenfatning

Følgende er en sammenfatning af redegørelsen jf. Planlovens § 11 e, stk. 3.

### VURDERING AF OMFANGET AF EKSISTERENDE DETAILHANDEL

I det lokale opland er der registreret én dagligvarebutik på 1.030 m<sup>2</sup> i lokalcentret. Dertil kommer en mindre kiosk ved Kalundborgvej, som er opgjort til 260 m<sup>2</sup>, en kiosk ved Circle K-tankstationen på ca. 180 m<sup>2</sup> og Netto ved Omfartsvejen, der er 1.080 m<sup>2</sup>. Dermed er der i alt ca. 2.500 m<sup>2</sup> dagligvareareal i den vestlige del af Holbæk. Det vurderes, at dagligvarebutikkerne i den vestlige del af Holbæk i alt omsætter for ca. 100 mio. kr. pr. år. Til sammenligning omsætter dagligvarebutikkerne i Holbæk bymidte i alt for ca. 930 mio. kr. pr. år jf. den seneste opgørelse af detailhandlens omfang i Holbæk Kommune fra 2017.

### VURDERING AF BEHOVET FOR NYBYGGERI ELLER OMDANNELSE AF EKSISTERENDE BEBYGGELSE TIL BUTIKSBYGGERI

De ca. 1.950 borgere, der bor i det lokale opland omkring lokalcentret, har i dag et samlet årligt forbrug på dagligvarer på 55 mio. kr. Med en arealintensitet i butikkerne, dvs. en årlig omsætning pr. m<sup>2</sup>, på ca. 40.000 kr. svarer det til et samlet arealbehov på ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Behovet forventes at stige med ca. 100 m<sup>2</sup> over de næste 12 år som følge af befolkningsudviklingen og væksten i dagligvareforbruget. Der er ca. 1.000 m<sup>2</sup> dagligvarebutik i det lokale opland i dag. Dermed er der et behov for yderligere ca. 500 m<sup>2</sup>.

### VURDERING AF EKSISTERENDE BUTIKSAREAL OG BEHOV FOR NYBYGGERI ELLER OMDANNELSE I RELATION TIL MÅLENE FOR DETAILHANDELSSTRUKTUREN

Der er i Kommuneplan 2017 for Holbæk Kommune fastlagt et mål om at planlægge 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.

Dette notat indeholder en redegørelse for et tilstrækkeligt kundegrundlag for de konkrete butikprojekter, hvormed målet understøttes. Det vurderes, at realisering af yderligere 400-500 m<sup>2</sup> dagligvarebutiksareal i lokalcentret ikke er i konflikt med kommuneplanens øvrige mål for detailhandlen.

### OPLYSNING OM HVORDAN PLANLÆGNINGEN TILGODESER MÅLENE FOR DEN KOMMUNALE HOVEDSTRUKTUR

Af målene for den kommunale hovedstruktur fremgår bl.a., at planlægningen skal skabe gode rammer for vækst, og at Holbæk Kommune vil understøtte gode udviklingsmuligheder for erhvervslivet, så de nuværende virksomheder kan sikres og udvikles. Samtidig arbejdes der for at tiltrække nye virksomheder. Det fremgår også, at kommunens detailhandelsudvikling skal være med til at sikre, at der er en lokal og let tilgængelig dagligvareforsyning i alle lokalområder og bydele.

Udvidelsen af den lokale Rema 1000 samt etableringen af en mindre og lokal dagligvarebutik understøtter disse mål.

### OPLYSNING OM TILGÆNGLIGHED FOR FORSKELLIGE TRAFIKARTER TIL DE UDLAGTE AREALER TIL BUTIKSFORMÅL

Lokalcentret ligger ved Kalundborgvej og er kendetegnet ved en god tilgængelighed og høj fremkommelighed for bilister. Lokalcentret har en central placering i det lokale opland og er nærmeste indkøbsmulighed for ca. 1.900 borgere. Der er cykelbane langs Kalundborgvej. Lokalcentret betjenes med kollektiv transport fra busstoppestedet ved Rødkælkevej lige ved lokalcentret.



### 3 Dagligvarehandlen i det vestlige Holbæk

Dagligvarehandlen i den vestlige del af Holbæk består hovedsageligt af to store dagligvarebutikker: Rema 1000 ved Kalundborgvej og Netto ved Omfartsvejen. Derudover ligger en mindre kiosk, et pizzeria og en frisør i et andet lokalcenter ved Kalundborgvej.

Tilsammen omsætter dagligvarebutikkerne for ca. 100 mio. kr. pr. år. De ca. 4.000 borgere i det samlede opland i den vestlige del af Holbæk har et samlet forbrug årligt forbrug på dagligvarer på ca. 115 mio. kr. Handelsbalancen, der udtrykker forholdet mellem omsætningen og forbruget inden for et afgrænset opland, er dermed beregnet til 87 %.

En udvidelse af lokalcentret med 400-500 m<sup>2</sup> forventes fordelt på ca. 200 m<sup>2</sup> til discountbutikken og ca. 200-300 m<sup>2</sup> til en ny lokal butik som f.eks. apotek eller bager. Omsætningen i dagligvarebutikken forventes øget med ca. 5-10 mio. kr. pr. år, og den nye lokale butik forventes at omsætte for ca. 3-5 mio. kr. pr. år. Dermed vil den samlede meromsætning i området være ca. 8-15 mio. kr. Dermed vil handelsbalancen stige til et niveau på ca. 94-100 %.

### 4 Det lokale opland

Det lokale opland til lokalcenteret med Rema 1000 består af områderne, som vist på kortet. Oplandet afgrænses af det åbne land mod vest, af erhvervsområdet mod syd, af Skovsangervej mod øst og af Holbæk fjord mod nord. Oplandet består fortrinsvist af boligområder i form af åben-lav bebyggelse. Der bor ca. 1.900 borgere i oplandet.

### 5 Tilgængeligheden til lokalcentret

Lokalcentret ligger ved indfaldsvejen Kalundborgvej og er kendetegnet ved en god tilgængelighed og høj fremkommelighed for bilister. De nærmeste trafiktællinger er foretaget ved Kalundborgvej ved rundkørslen i Tuse, der ligger ca. 2 km vest for lokalcentret. Årsdøgnstrafikken er her opgjort til ca. 10.300, hvor en stor del forventes at fortsætte ad Kalundborgvej til Holbæk. Springstrupvej og Rødkælkevej giver borgerne syd for jernbanen adgang til lokalcentret.

Lokalcentret har en central placering i det lokale opland og er nærmeste indkøbsmulighed for ca. 1.900 borgere. Desuden ligger lokalcentret i kort afstand til Stenhus Gymnasium. Der er cykelbane langs Kalundborgvej.

Lokalcentret betjenes med kollektiv transport fra busstoppestedet ved Rødkælkevej lige ved lokalcentret. På tidspunktet for dette notats udarbejdelse har bus nr. 505, 520 og 588 afgang fra stoppestedet.

#### SAMLET VURDERING

Lokalcentret har en central placering i det lokale opland og er kendetegnet ved en god tilgængelighed for alle trafikarter.

## 6 Forbrugsgrundlag og arealbehov

### FORBRUGSGRUNDLAG OG AREALBEHOV I DAG

De ca. 1.900 borgere, der bor i oplandet, har et samlet forbrug på dagligvarer på ca. 55 mio. kr. pr. år. Dagligvarebutikkerne i Holbæk har en gennemsnitlig omsætning på ca. 40.000 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Butikkernes arealintensitet varierer alt efter branche, størrelse og placering. Når de gennemsnitlige arealintensiteter sættes i relation til forbrugsgrundlaget i det lokale opland, er der grundlag for ca. 1.400 m<sup>2</sup> dagligvarebutiksareal.

Dertil kommer de nye byudviklingsområder ved Rishøjgård, som er under udvikling vest for lokalcentret. De ca. 55 nye boliger vil huse ca. 125 nye borgere i oplandet. De nye borgere til tilsammen have et årligt forbrug på dagligvarer på ca. 3,5 mio. kr., hvilket svarer til yderligere knap 100 m<sup>2</sup> dagligvarebutiksareal. Dermed vil oplandets samlede forbrugspotentiale på dagligvarer være ca. 58 mio. kr. pr. år, hvilket svarer til et arealbehov for dagligvarer på ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Udvalgsvarebutikkerne i Holbæk Kommune er koncentreret i Holbæk bymidte og Holbæk Mega Center, der også betjener borgerne i det lokale opland. Derfor vil det være naturligt, at detailhandlen i lokalcentret også i fremtiden forsyner lokaloplandet med dagligvarer, mens udvalgsvarehandlen koncentrerer sig i de større udbudspunkter.

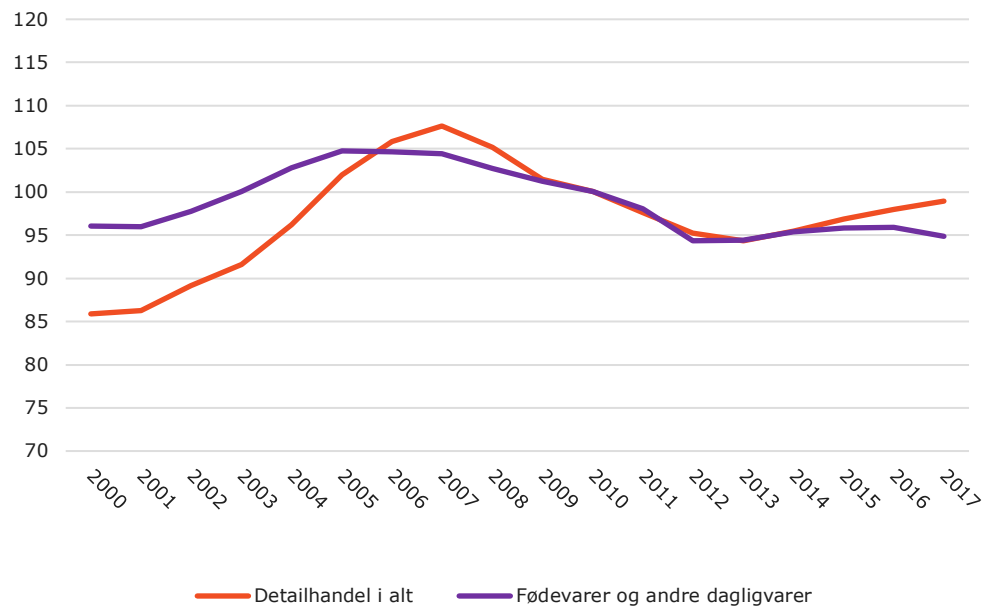
### FORBRUGSGRUNDLAG OG AREALBEHOV I FREMTIDEN

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne været tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise. Samlet set er omsætningen i detailhandlen faldet med ca. 9 % fra 2007-2018 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005<sup>1</sup>. Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2018 faldet med ca. 15 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunkturen. Siden 2012 er omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.

---

<sup>1</sup> Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder.

Udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel, 2000-2017



Det sæsonkorrigeret mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i den danske detailhandel i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2010 som indeks 100.

Forbruget nåede et lavpunkt omkring 2013. De seneste tendenser er, at forbruget igen stiger svagt. Forbruget er siden 2013 steget med ca. 6 %, men stigningen er uens fordelt. Forbruget af øvrige udvalgsvare er steget moderat, mens forbruget af dagligvarer og beklædning er stort set uændret.

En stadig stigende andel af danskernes forbrug lægges i webshops, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Det er særligt udvalgsvare, som købes over nettet, mens der ikke sket et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer, som er begrænset til måltidskasser og click-and-collect ordninger. Nethandlen med dagligvarer udgør kun ca. 2 % af det samlede forbrug på dagligvarer. En større del af forbruget på mad end tidligere sker som udespisning og take-away.

Det forventes, at privatforbruget på dagligvarer vil vokse moderat i et 12-årigt tidsperspektiv – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge i de fysiske butikker.

### SAMLET VURDERING

Om ca. 12 år forventes det, at borgerne i Holbæk vil bruge ca. 6 % flere penge på dagligvarer end i dag. Dermed vil forbrugsgrundlaget stige lidt, og dermed vil behovet for butiksareal også stige lidt. På den anden side forventes det, at internethandlen for dagligvarer også vil stige og dermed reducere behovet for fysisk areal. Den forventede vækst i dagligvareforbruget udlignes stort af den forventede vækst i nethandlen med dagligvarer. Hvis indbyggertallet i oplandet er konstant de næste 12 år, så vil arealbehovet for dagligvarer også være ca. 1.500 m<sup>2</sup> i 2031.

## 7 Plangrundlag

### EKSISTERENDE PLANGRUNDLAG

Projektområdet er i kommuneplanens hovedstruktur udpeget som lokalcenter. Kommuneplanens retningslinjedel fastlægger for lokalcentret en arealramme til dagligvarer på maksimalt 1.200 m<sup>2</sup>. Projektområdet er omfattet af rammeområde 2.C07, der er udlagt til centerformål med mulighed for detailhandel. Rammeområde 2.C07 fastlægger en arealramme til dagligvarer på 1.000 m<sup>2</sup>. Dertil kan der opføres 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter.

Projektområdet er omfattet af Lokalplan nr. 2.65 - Dagligvarebutik ved Kalundborg, Holbæk Vest. Lokalplanen giver mulighed for en dagligvarebutik på op til 1.000 m<sup>2</sup>. Derudover kan der opføres op til 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter.

### NYT PLANGRUNDLAG

For at muliggøre projektet skal der vedtages et kommuneplantillæg, der øger lokalcentrets og rammeområdets arealramme til dagligvarer, øger den maksimale butiksstørrelse pr. dagligvarebutik samt udvider den geografiske afgrænsning af lokalcentret og rammeområdet. Hvis lokalplanområdet skal udvides, og hvis der muliggøres en udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik samt muliggøres en yderligere mindre butik i området, skal der udarbejdes en ny lokalplan.

RETNINGSLINJER FOR LOKALCENTRET		
	Arealramme til dagligvarer	Maks. butiksstørrelse pr. dagligvarebutik
Eksisterende	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> (+ 200 m <sup>2</sup> pers. faciliteter)
Forslag til ny	1.500 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>



## 8 Sammenhæng med kommuneplanen

I det følgende vurderes sammenhængen mellem planlægningen for en ændring af lokalcentrets retningslinjer med målene for hhv. detailhandelsstrukturen og den kommunale hovedstruktur.

### 8.1 Sammenhæng med målene for detailhandlen

I Kommuneplan 2017 for Holbæk Kommune er der angivet følgende mål for detailhandlen

- > At planlægge 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.
- > At planlægge for udvalgsvarebutikker i alle kommunens byer, hvor der er konkret interesse.
- > At sikre Holbæk bymidte som en attraktiv og velfungerende bymidte med en blanding af butikker, caféer og kulturelle tilbud mv., der skaber rammerne for handel, byliv og puls, samt et varieret sortiment af udvalgsvarebutikker og forskellige butikker til dagligvarehandel.
- > At Holbæk Megacentrum udvikles som et aflastningsområde, der tiltrækker kunder fra et stort opland, og som indeholder udvalgsvarebutikker med store vareudvalg og restauranter, eller butikker som ikke fysisk kan indpasses i Holbæk bymidte. Enten fordi butikken arealmæssigt ikke kan indpasses i det eksisterende, eller ved at varegrupperne er så store og at transport og handlen af varegrupperne derfor er uhensigtsmæssig at placere i bymidten.
- > At der kun planlægges for etableringen af en ny dagligvarebutik i eller i tilknytning til Holbæk Megacentrum, hvis der er et lokalt kundegrundlag, der kan understøtte etableringen af en ny dagligvarebutik.

Der er en konkret interesse for at udvide den eksisterende dagligvarebutik på Kalundborgvej og etablere en yderligere mindre butik som f.eks. apotek eller bager i den vestlige del af Holbæk. Desuden kan der påvises et tilstrækkeligt lokalt forbrugsgrundlag, der understøtter en planlægning for butiksjobprojekterne. Den mindre butiksudvidelse og etableringen af en mindre butik vurderes ikke at påvirke Holbæk bymidte i mærkbar grad. Derfor vil planlægningen for en udvidelse af lokalcenteret ikke være i konflikt med målet om at sikre Holbæk som en attraktiv og velfungerende bymidte. Udvidelse af lokalcenteret ved Kalundborgvej har ingen indflydelse på målene om Holbæk Megacentrum.

#### SAMLET VURDERING

Samlet set vil en planlægning for en udvidelse af lokalcenteret ved Kalundborgvej i den vestlige del af Holbæk understøtte de kommunale mål for detailhandlen, som angivet i Kommuneplan 2017.

## 8.2 Sammenhæng med hovedstrukturen

Mål: Planlægningen skal sikre gode rammer for erhvervslivet og detailhandelen, og kommunen vil samarbejde med alle der kan og vil være med til at skabe vækst. Holbæk Kommune vil fortsat understøtte gode udviklingsmuligheder for erhvervslivet, så de nuværende virksomheder kan sikres og udvikles. Samtidig arbejdes der for at tiltrække nye virksomheder.

Mål: Kommunens detailhandelsudvikling skal være med til at udvikle Holbæk By som et overordnet handelscenter, med et stort opland, og samtidigt udvikle handelsmulighederne i de lokale byer. Målet er således, at der er en lokal og let tilgængelig dagligvareforsyning i alle lokalområder og bydele samt et bredt udbud af udvalgsvarer tilpasset de lokale forudsætninger.

### SAMLET VURDERING

Udvidelsen af den lokale Rema 1000 samt etableringen af en mindre og lokal butik understøtter målene i hovedstrukturen.

## 9 Effekter for de eksisterende dagligvarebutikker

Projektet omfatter udvidelse af den eksisterende Rema 1000 med 200 m<sup>2</sup> samt yderligere 2-300 m<sup>2</sup> til en mindre butik som f.eks. apotek eller bager. De nye ca. 4-500 m<sup>2</sup> butiksareal svarer til en meromsætning i lokalområdet på ca. 8-15 mio. kr.

Dagligvarer handles i høj grad tæt ved bopælen. Derfor vil en del af meromsætningen blive hentet fra de andre tilsvarende butikker i nærområdet, herunder Netto ved Omfartsvejen, der ligger ca. 1,5 km fra projektområdet, kioskerne ved Kalundborgvej, Kvickly i Holbæk bymidte, ca. 3 km øst for projektområdet, Dagli' Brugsen i Tuse, ca. 2,5 km fra projektområdet og andre butikker i Holbæk og det øvrige nærområde.

Det vurderes:

- > at ca. 60 % af omsætningen eller ca. 5-9 mio. kr. pr. år bliver hentet fra de nærmeste tilsvarende butikker, herunder Netto;
- > at ca. 40 % af omsætningen eller ca. 3-6 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra andre butikker i og omkring den vestlige del af Holbæk, herunder særligt fra kioskerne langs Kalundborgvej, Kvickly i den vestlige del af Holbæk bymidte og Dagli' Brugsen i Tuse. Effekterne vurderes at blive begrænsede, da der er tale om en begrænset omsætningsnedgang fordelt på flere butikker;
- > at effekterne for Holbæk bymidte vil være ikke-mærkbare grundet den begrænsede omsætningsnedgang relativt til den samlede dagligvareomsætning i bymidten;
- > at effekterne for udvalgsvarehandlen vil være ikke-mærkbare, da der udelukkende er tale om en begrænset udvidelse med dagligvarebutikker.