

HOLBÆK KOMMUNE

ANALYSE AF DETAILHANDLEN I HOLBÆK KOMMUNE

MAJ 2024

ADRESSE COWI A/S

Parallelvej 2

2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A270283

DOKUMENTNR.

1

VERSION

4.0

UDGIVELSESDATO

24.05.2024

BESKRIVELSE

Detailhandelsanalyse

UDARBEJDET

STAP/JBJO/LRTA/
ASHJ/HGR

KONTROLLERET

FRSR/LRTA

GODKENDT

FRSR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Sammenfatning af butiksanalyse	4
3	Vurdering og anbefalinger	5
4	Afrapportering	14
5	Antal butikker	15
6	Dagligvareforsyning	18
7	Areal	27
8	Omsætning	32
9	Handelsbalance	34
10	Forbrugsudvikling og arealbehov	37
11	Stationsområdet og handelslivet	47
12	Definitioner og begreber	51

1 Baggrund og formål

Holbæk Kommune igangsatte i januar 2024 en analyse af detailhandlen. Analysen bidrager med viden om detailhandlen og den fremtidige udvikling i rammebetingelserne for handelslivet.

Analysen omfatter en kortlægning og analyse af detailhandelsbutikker i Holbæk Kommune. Analysen vil udgøre et grundlag for kommuneplanlægningen og skal bidrage som vidensgrundlag for handelslivets aktører, herunder forretningsdrivende, grundejere og erhvervsforeninger. Analysen skal desuden bidrage til grundlaget for politisk stillingtagen til konkrete butiksprojekter og ny planlægning for detailhandel.

Der skal lyde en tak til alle, der har bidraget undervejs, herunder erhvervsforeningerne og detailhandlerne for imødekommenheden under dataindsamlingen.



2 Sammenfatning af butiksanalyse

Detailhandlen i Holbæk Kommune er samlet set gået frem siden forrige detailhandelsanalyse fra 2019. Omsætningen er steget med ca. 400 mio. kr. og handelsbalancen er steget med 5 %-point, som skyldes en positiv udvikling inden for udvalgsvarerhandlen. Butiksbestanden er reduceret med ca. 4 %, hvilket især skyldes færre dagligvarebutikker.

ANTALLET AF BUTIKKER ER FALDET MODERAT

Der er 306 butikker i Holbæk Kommune. 70 % af butikkerne ligger i Holbæk, 23 % i de øvrige centerbyer og 7 % i de øvrige dele af Holbæk Kommune. 31 % af butikkerne er dagligvarebutikker, og i alt 69 % er udvalgsvarerbutikker og butikker med SPV. Antallet af butikker er faldet med 4 % siden 2019, hvilket især skyldes markant færre dagligvarebutikker.

FÆRRE, MEN STØRRE BUTIKKER PÅ ET SAMLET SET STØRRE AREAL

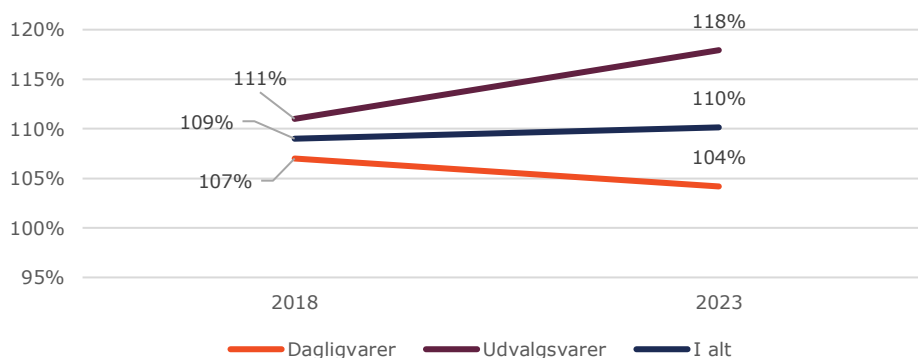
Det samlede areal af detailhandlen i Holbæk Kommune er ca. 237.300 m². Strukturudviklingen er gået mod færre, men større butikker. Det samlede areal er siden 2019 steget med ca. 3.800 m² eller 2 %. Holbæk-området, Jyderup-området og Tølløse-området har oplevet en positiv udvikling i areal, mens Svinninge-området og Holbæk bymidte har set en reduktion.

HANDELSOVERSKUD MED DAGLIGVARER ER MINDSKET

Handelsbalancen for dagligvarer er faldet, men er fortsat positiv. Dagligvarebutikkerne omsætter således for et større beløb end det naturligt ud fra indbyggertallet i Holbæk Kommune. Årsagen til faldet i handelsbalancen kan være at færre pendler ind i kommunen for at handle dagligvarer end tidligere, i overensstemmelse med det generelle forbrugsmønster i forhold til dagligvarer – disse købes tæt på bopælen. Samtidig kan der være sket en udbygning af dagligvarebutikker hos nabokommunerne, der får nogle til at handle udenfor kommunen.

HANDELSOVERSKUD MED UDVALGSVARER ER VOKSET

Handelsoverskuddet med udvalgsvarer, dvs. tøj, sko, elektronik, boligudstyr og lignende er vokset og betyder, at udvalgsvareromsætningen er 315 mio. kr. større end hvad borgerne i Holbæk Kommune årligt handler for. Overskuddet skyldes især tilstedeværelsen af mange kædebutikker inden for boksbutikssegmentet, som cementerer Holbæks rolle som regionalt handelscenter i Nordvestsjælland.



Figur 2-1 Udvikling i handelsbalance for hovedbrancher for Holbæk Kommune.

3 Vurdering og anbefalinger

På baggrund af detailhandelsanalysen har COWI udarbejdet forslag til anbefalinger og vurderinger til udviklingen i Holbæk Kommune med særlig fokus på hvorledes Holbæk bymidte sikres som en attraktiv destination og handelsby. Resultaterne af detailhandelsanalysen kombineret med viden om den generelle strukturelle udvikling og erfaringer ligger til baggrund for anbefalingerne og vurderingerne.

3.1 Fokus på Holbæk bymidte

Der er en vigtig betingelse for udviklingen af detailhandlen i Holbæk kommune at sætte forholdene i en kontekst.

Udviklingen i Holbæk kommune med færre både dagligvarebutikker og udvalgs-varebutikker og en mindre stigning i areal betyder færre men større butikker. Det er en generel udviklingstendens, som også ses i mange andre kommuner.

Detailhandlen er udsat for en øget konkurrence af nye måder at handle på og ændrede forbrugsmønstre. Ikke mindst har den øgede e-handel betydning for den fysiske detailhandel og dermed især for detailhandlens betydning i bymidterne - også i Holbæk. Den lave forbrugertillid og forbrugernes øgede fokus på bæredygtighed og genbrug påvirker også udviklingen.

Forbrugsmønstrene med at dagligvarer købes så tæt på bopælen som muligt, mens forbrugerne fortsat er villige til at bevæge sig længere for det rigtige udbud af udvalgsvarer, gælder stadig, men der skal mere til at få forbrugerne til at bevæge sig for en shoppetur.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er styrket i Holbæk fra 111 % i 2018 til 118 % i 2023. Holbæk har således øget sin betydning som indkøbssted, på trods af en øget konkurrence fra e-handel og en øget konkurrence fra øvrige regionale udbudspunkter. I samme periode har både Roskilde, Kalundborg og Ringsted styrket deres udbud af store udvalgswarebutikker. For eksempel er Biltema siden sidste analyse etableret både i Roskilde og Kalundborg, og Elgiganten er etableret både i Ringsted og Kalundborg. Dette har en betydning for tiltrækningskraften for Holbæk Megacenter på Stenhusvej.

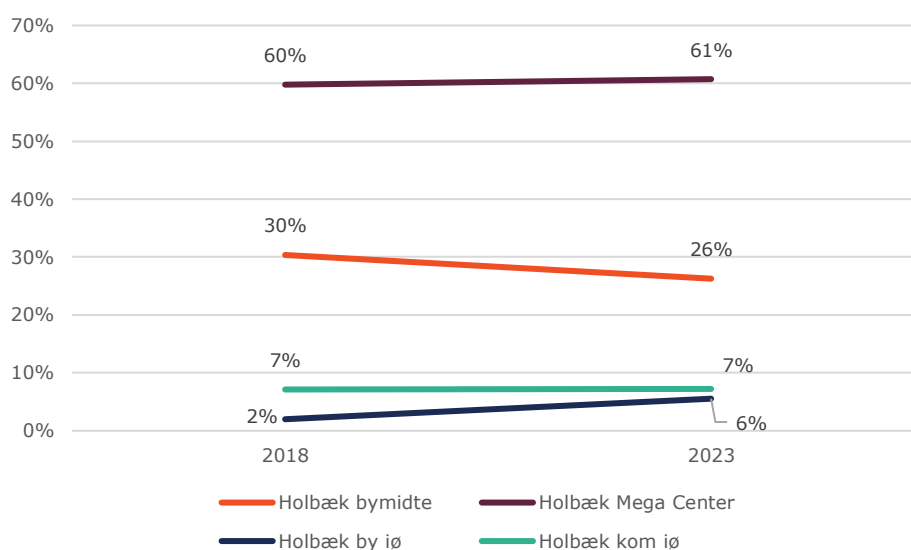
Fokus er fortsat, at Holbæk bymidte skal være et betydeligt udbudspunkt, der tilbyder et bredt udbud af alle butikstyper. Målet bør fortsat være at koncentrere detailhandlen mest muligt og begrænse etableringen af udvalgswarebutikker andre steder i Holbæk by.

Men samtidig er der udfordringer med at placere de store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker centralt i en bymidte. Det skyldes blandt andet størrelsen på butikken og dermed en udfordring med at indpasse den i et bymiljø og ikke mindst de trafikale udfordringer med øgede krav om parkering tæt på butikken.

Det er vigtigt i fremtiden ikke kun at fastholde men også at understøtte arbejdsdelingen mellem Holbæk bymidte og aflastningsområdet Holbæk Megacenter, så de bymidteorienterede udvalgswarebutikker og bylivsfunktioner fortsat

koncentreres i Holbæk bymidte, mens aflastningsområdet på Stenhusvej i højere grad indeholder de store udvalgswarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i bymidten. Den klare arbejdsdeling mellem de to udbudspunkter kan understøttes ved at opretholde den minimale butiksstørrelse for udvalgsvarer på 800 m² pr. butik i Megacenter.

Arbejdsdelingen har ikke ændret sig væsentligt siden 2019. Holbæk bymidte har langt det største antal butikker, mens størstedelen af udvalgswareomsætningen er i butikkerne i Holbæk Megacenter. 40 % af butikkerne i Holbæk Kommune er placeret i Holbæk bymidte, mens 14 % af butikkerne er placeret i Holbæk Megacenter. Ser man i stedet på udvalgswareomsætningen udgør Holbæk bymidte 27 % af den samlede omsætning i kommunen, mens 61 % af udvalgswareomsætningen i Holbæk Kommune er placeret i Holbæk Megacenter.



Figur 3-1 Andel af udvalgswareomsætningen fordelt på områder.

3.2 Holbæk bymidte

Holbæk bymidte har mange kvaliteter at bygge på. Bymidten er et veletableret indkøbssted for borgerne i Holbæk med et bredt udbud af butikker og servicefunktioner. Her er et bredt udbud både af kædebutikker og unikke butikker uden for kædesamarbejde. Ahlgade og Nygade, hvor godt 2/3 af udvalgswarebutikkerne er koncentreret, har begge hyggelige gadeforløb. Ahlgade, som betegnes som Danmarks bredeste hovedgade, er en hyggelig sivegade med et bredt fortovej, hvor der er mulighed for ophold, grønne træer og parkering for både biler og cykler. Nygade har et mere intimt bymiljø som gågade. I Smedelundsgade ligger omkring 20 % af butikkerne i bymidten, heriblandt de største dagligvarebutikker Føtex, Meny og Netto, og siden februar 2024 også Rema 1000. Vest for Ahlgade ligger shoppingcentret Slotscentret med Kvickly som ankerbutik, samt et apotek, en tøjbutik og et par genbrugsbutikker.

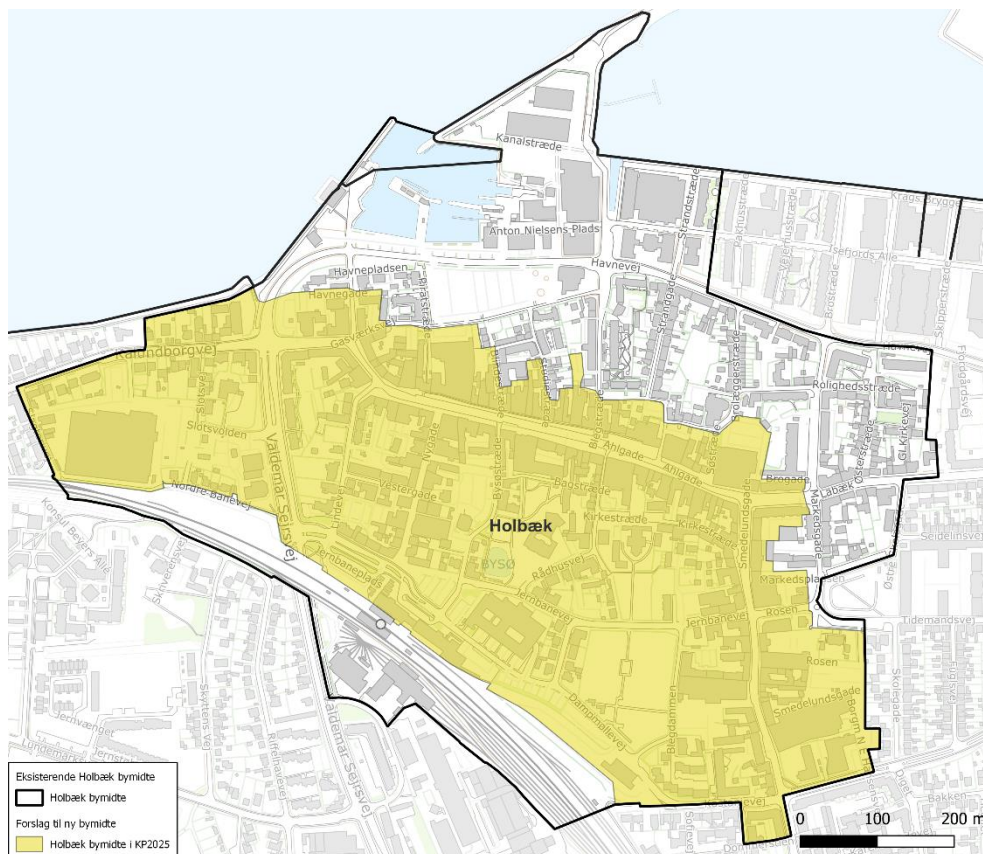
KONCENTRER BYLIVET

Den umiddelbare vej til at styrke bymidten er ved at koncentrere de funktioner, man som bruger forventer at opleve her. Det er først og fremmest detailhandel

og spisesteder, vi kommer efter. Men også andre funktioner, der bidrager til et godt og varieret byliv, som mødesteder og kulturtilbud, er vigtige. Og for at sikre liv og tryghed døgnet og året rundt bør der også være et rigt og blandet udbud af bomuligheder centralt i bymidten. Det kan gøres ved fortsat at arbejde for, at flest mulige butiksenheder er placeret på de primære handelsstrøg. Der skal fortsat være fokus på at koncentrere detailhandlen på Ahlgade og Nygade.

Det kunne overvejes, om der i fremtiden i højere grad skal arbejdes med princippet indefra og ud, når det gælder etablering af ny detailhandel. Holbæk bymidte er geografisk en stor bymidte, hvilket giver mulighed for en vis spredning af detailhandlen. Nye butikker i Holbæk bør, så vidt det er muligt, koncentreres i den mest centrale del af bymidten. Først når det ikke er muligt at anvise en placering i de mest centrale gader Ahlgade og Nygade, bør der tillades butikker i andre dele af bymidten.

Samtidig kunne bymidtens geografiske afgrænsning med fordel indskrænkes for at sikre bylivet koncentreret bedst muligt. Især Ahlgade øst for Smedelundsgade og den nordøstlige del op mod havnen kunne med fordel anvendes til andre formål end detailhandel og servicefunktioner. En mulig afgrænsning af bymidten kunne se ud som på figur 3-2.



Figur 3-2 Forslag til ny bymidteafgrænsning i Holbæk.

SERVICEFUNKTIONER ER EN VIGTIG DEL AF BYBILLEDET

Servicefunktioner kommer til at fylde mere i gadebilledet i fremtiden i takt med, at antallet af detailhandelsbutikker generelt mindskes. Servicefunktioner

bidrager ligesom detailhandelen til den daglige kundestrøm og et varieret udbud i en bymidte.

Servicefunktioner omfatter alle typer af service, som henvender sig til kunder, dvs. alt fra caféer og restauranter til frisører, læger, tandlæger, behandlere, ejendomsmæglere, borgerservice og biblioteker etc. De fleste servicefunktioner ligger typisk i butikslignende lokaler i stueplan, men der er også nogle servicefunktioner, der er placeret på 1. sal, som også udgør en del af det samlede tilbud i en bymidte.

Især spisesteder har en stor betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft. De er med til at give kunderne en anden oplevelse i bymidten samtidig med, at de øger opholdstiden væsentligt. Kortlægning af servicefunktionerne er ikke den del af denne analyse for Holbæk bymidte, men Holbæk har umiddelbart et bredt udbud af spisesteder i bymidten. Både i Ahlgade, hvor der ligger en række caféer, også kædekoncepter, som Cafe Korn, RibHouse og Cafe Vivaldi. Omkring Havnen ligger ligeledes et bredt udbud af især restauranter og GI. Havn Streetfood Holbæk. Der vil fortsat være en stor efterspørgsel efter spændende spisesteder også i Holbæk.

Andre servicefunktioner er også med til at styrke det samlede udbud i Holbæk bymidte og kan oftest tilbyde services, som ikke kan købes på internettet. Sundheds- og skønhedsfunktioner som for eksempel frisør, massage, skønhedsbehandling, fysioterapi, tandlæger, læger og hørecenter er med til at tiltrække kunder til bymidten.

DYRK MANGFOLDIGHEDEN

Der stilles fortsat skærpede krav til bymidten i takt med en øget professionalisering, koncentration og konceptualisering af både detailhandlen og inden for servicefunktionerne. Placeringen og synligheden af butikkerne har en afgørende betydning, ligesom parkeringsforhold og tilgængelighed er vigtige parametre. Herudover kræves i højere grad et spændende bymiljø i bymidten med invitation til ophold, som ikke nødvendigvis er kommercielle.

Trods en forventning om nedgang i antallet af butikker bør der fortsat arbejdes på at fastholde de eksisterende butikker, og tiltrække flere butikker især til de mest centrale placeringer i bymidten.

Det er vigtigt at sikre, at nye butikskoncepter har Holbæk på etableringslisten. Holbæk bymidte skal arbejde aktivt med at kunne tilbyde et bredt og varieret udbud, da det har stor betydning for valget af indkøbssted. Butiksudbuddet i Holbæk bymidte skal dække mange butikstyper og varekategorier, samtidig med at der skal være mange varianter inden for samme butikstyper og varekategori, så borgerne i Holbæk Kommune vælger at handle lokalt og byen kan trække kunder fra et større opland.

Der er en række butikskæder, som ikke er eller ikke længere er repræsenteret i Holbæk, men som er i andre udbudspunkter som for eksempel Kings & Queens, Kaufmann, Nanna XL, Basic & More, Hobbie, Kids Coolshop, GreenMind, Rituals, Deichmann, Spejdersport og Friluftsland.

Foruden de kendte kædekoncepter er det vigtigt, at Holbæk også fokuserer på at have et bredt udbud af butikker, som ikke er medlem af en kæde. Kombinationen af det brede udbud af lokale og unikke butikker og kædebutikker er med til at styrke bymidten i konkurrencen med de øvrige regionale udbudspunkter.

Et stærkt handelsliv med mange selvstændige butikker vil bl.a. indebære støtte og rådgivning til iværksættere og til løbende kompetence- og forretningsudvikling samt et udbud af velbeliggende lokaler til en overkommelig leje, mens kæderne typisk har behov for regulære, større lejemaal med en bred facade, stor synlighed og gode varetilkørselsforhold. Det kræver ofte et målrettet arbejde med aktiv markedsføring af bymidten over for kæder for at tiltrække dem.

Samtidig er det vigtigt at rumme nye butiksformer som f.eks. delebutikker, hybridbutikker og kombinationsbutikker, hvor brancher og varesortimenter bliver sammensat på nye måder. Hybridbutikker dukker i dag op i form af vinbutik med vinbar, butikker med tøj, møbler og reparation eller frisør med café. For eksempel har Kaiser Sport & Ortopædi, som kombinerer klinik og butik, de seneste år åbnet flere butikker, blandt andet i Holbæk.

Krea cafeer, hvor kunderne kan mødes og dekorere keramik, kreere smykker eller laver andre kreative sysler er også eksempler på hybridbutikker. Kæder som Creative Space og SMYKbar har butikker i de største danske byer. I Holbæk ligger Kreakrogen, hvor du kan dekorere keramik, lave crepeblomster eller decopage samtidig med du nyder en kop kaffe.

STYRK FORBINDELSERNE I BYMIDTEN

En af udfordringerne ved Holbæk er en geografisk stor bymidte og sammenhænge i bymidten er ikke altid tydelige. Alene Ahlgade, som er den primære handelsgade, er 600 meter lang. Herudover ligger de store dagligvarebutikker varehuset Føtex, supermarkedet Meny og discountbutikken Netto samt Rema 1000, som er vigtige bylivsgeneratorer, i Smedelundsgade omkring 300 meter fra Ahlgade. Varehuset Kvickly ligger i Slotscentret på modsatte side af Valdemar Sejrsvej knap 500 meter fra Ahlgade og uden hverken synlig og fysisk kontakt. Dette gør, at den daglige kundestrøm fra dagligvarebutikkerne ikke naturligt kommer forbi størstedelen af udvalgsvarebutikkerne som netop ligger i Ahlgade.

Derfor er det væsentligt, at der arbejdes på at skabe gode forbindelser imellem bymidtens forskellige attraktioner. Hvis der ikke kan skabes fysiske synlige sammenhænge, så er det vigtigt, at strækninger tilbyder gode oplevelser for dem, der færdes til fods og på cykel. Der er enkelte i dag – men man bør eventuelt overveje at planlægge en 'trædesten', der udgør en attraktion midtvejs.



Figur 3-3 Placeringen af butikkerne og bylivsgeneratorerne i Holbæk bymidte.

ETABLÉR BYLIVSGENERATORER

En bylivsgenerator er – som det ligger i ordet – en funktion, der genererer byliv. Og byliv opstår, hvor mennesker færdes til og fra. Biblioteker, kulturtilbud, lægehuse, uddannelser, studenterhuse og borgerservice er typiske funktioner med tiltrækningskraft. Holbæk har allerede flere steder og funktioner, der i særlig grad trækker folk til og derved understøtter bylivet i almindelighed og detailhandlen i særdeleshed.

I Holbæk ligger biblioteket relativt centralt som en ankerfunktion i Nygade, men de øvrige bylivsgeneratorer ligger relativt perifært fra Ahlgade.

Borgerservice ligger for eksempel på det gamle Rådhus på Jernbanevej knap 300 meter fra Ahlgade, men uden synlig kontakt.

En anden bylivsgenerator, biografen, som åbnede i 2012, ligger helt uden for bymidten for enden af Østre Havnevej og Krag's Brygge. Biografen ligger uden andre funktioner i nærheden ca. 900 meter fra den centrale del af Ahlgade og fra restaurantslivet på Havnen.

Det kunne være hensigtsmæssigt at planlægge for at skabe mere centralt beliggende bylivsgeneratorer – f.eks. ved at rykke 'filialer' af sådanne funktioner ind i nedlagte butikker på Ahlgade. Som minimum bør man se på muligheden for at

optimere både de fysiske og mentale forbindelser mellem de nuværende, publikumsgenererende funktioner og strøggaderne, f.eks. ved brug af nudging.



Figur 3-4 *Herning Bibliotek i et nedlagt supermarked er et godt eksempel på en funktion som har været med til at skabe mere kundestrøm til Herning bymidte.*

OPFIND REASONS TO GO

... eller snarere 'reasons to walk' – for at tilføje nye oplevelser til bymidten. Som nævnt tidligere er der gode muligheder for at gå på den lange strøggade Ahlgade. Men de mest alsidige oplevelser får man i de bymidter, hvor man kan cirkel rundt og gå på opdagelse, i stedet for primært at gå samme vej frem og tilbage. Det kan være et aktiv, når man som fodgænger inspireres til at dreje af og besøge nogle af de områder, der omkranser handelsstrøgene. Måske finder man en lille genvej, en smøge eller port, der leder videre til noget nyt. På den måde kan man sammensætte sine egne små 'loops', hvor to ture i bymidten sjældent er ens. Man får nye oplevelser med sig hjem, når man 'udforsker' byen på nye måder. Forbindelserne skal selvfølgelig først og fremmest være til stede, og de skal være til at finde og følge. Måske kræver det mere skiltning eller anden nudging – eller måske skal man ligefrem opfinde temaer, der kan følges rundt i bymidten, f.eks. historielooptet eller kulturlooptet. På den måde tillægger man en ekstra dimension til oplevelserne i bymidten.

Som en del af Reason-to-go kunne der også arbejdes endnu mere struktureret med at få butiksfacaderne for alle funktioner til at bidrage mere positivt til bylivet i Holbæk bymidte. Der er allerede i lokalplanen for anvendelsen af stueetager krav til publikumsrettede funktioner i handeleggaderne. Det er med til at fremme en levende bymidte. Kravet om publikumsrettede funktioner kunne tydeliggøres endnu mere ved at understrege, at alle servicefunktioner i stueplan i den centrale del af bymidten skal mere ligne en "butik", det vil sige have et salgs-område med produkter for at undgå døde facader. En anden mulighed er i højere grad at motivere butikkerne til at bidrage mere aktivt til gadelivet med åbne facader, dekorative vinduer og eventuelle gadevarer.

STYRK BYMIDTEN MED ANDRE OPLEVELSER I BYRUMMET

At sikre nye oplevelser i byrummet er stadig et vigtigt opmærksomhedspunkt i fremtidens bymidte. Oplevelser i byrummet – både de skiftende som f.eks. madmarked, julemarked og torvedage, og de permanente aktiviteter såsom legepladser – er af stor værdi for bylivet i bymidten. De er med til at sætte fokus på Holbæk bymidte som et interessant udbudspunkt og er med til at tiltrække både kunder fra det lokale opland og turister. Holbæk ByForum arbejder allerede aktivt med at skabe oplevelser og events i bymidten både store og små aktiviteter som festivalen SKVULP, aftensalg, ugens butik og formidling af aktiviteter i enkelte butikker.

Det er vigtigt, at Holbæk fastholder og udbygger mangfoldigheden i de oplevelser, der tilbydes i bymidten, og at der fortsat er plads til større og mindre begivenheder.

Der kunne også arbejdes mere med områder, hvor der er mulighed for bevægelse og leg, bl.a. med en legeplads eller trampolin. Bymidten skal byde på oplevelser der henvender sig til en bred gruppe af mennesker – både borgere, besøgende og turister samt forskellige aldersgrupper.

Alle oplevelser er med til at skabe kundeflow til bymidten og øger fokus på Holbæk bymidte.

UNDERSTØT SAMARBEJDET

Detailhandlen er ikke uvant med at samarbejde. Tidligere var ansvaret for udviklingen lagt i hænderne på relativt få nøglepersoner i en handelsstandsforening. Den centrale styring er i dag mange steder afløst af mere lokale gruppeeringer, og der er blevet bedre plads til de handlendes individuelle behov. Også andre typer af organiseringer, f.eks. BID-samarbejder. I takt med at detailhandlen bliver stadig mere presset, er vigtigheden af, at handelslivet står sammen blevet større. De forretningsdrivende bruger derfor mere og mere tid på at udvikle ikke kun egen forretning men også opbygge et fællesskab, der kan stå imod presset fra et vigende marked. Det er afgørende, at der fortsat arbejdes med skabes gode rammer for et sådant fællesskab og samarbejde i Holbæk. Derfor er det vigtigt, at ejerskabet til udviklingen stadig ligger hos detailhandlen og de enkelte forretningsdrivende selv. Processer, der kan facilitere samarbejdet og opkvalificere den enkelte forretningsdrivende efter behov, er vigtige at fastholde. Kun gennem et tæt og forpligtende samarbejde mellem detailhandlere, grundejere og kommune skabes positive resultater.

3.3 Holbæk Stationsområde

Sideløbende med detailhandelsanalysen er der også gang i udarbejdelsen af en udviklingsplan for Holbæk Stationsområde. Afhængigt af det scenario, som der bliver valgt for det fremtidige stationsområde, kan der være behov for reetablere eksisterende eller etablere nye funktioner og anvendelser. De to hovedspørgsmål er, hvad skal stationsområdet kunne tilbyde i fremtiden og hvordan kan det kobles bedre sammen med handelslivet i bymidten.

Det vurderes umiddelbart, at potentialet for flere detailhandelsbutikker i stationsområdet er begrænset. Ahlgade, som primær handelsgade, og

Smedelundsgade samt Nygade, som sekundære handlegader, har et bredt udbud af butikker og detailhandlen skal fortsat koncentreres her. Det vurderes ikke umiddelbart at være realistisk, at være efterspørgsel nok for at få den nødvendige kritiske masse til stationsområdet. I hvert fald ikke uden det vil flytte detailhandel fra Ahlgade.

Det kunne være en mulighed at etablere en ankerfunktion som en stor dagligvarebutik som ville kunne skabe en daglig kundestrøm. Det ville i så fald undersøges i en dialog med butikskæderne om det kan have interesse.

Ellers ses der et større potentiale for food&beverages (FB), enkelte, stationsrelaterede butikker som f.eks. en cykelhandler med værksted, facadeorienterede erhverv i stueetagen samt kontorer i de øvrige etager.

Lykkes man ikke med at få en stor dagligvarebutik ind som ankerfunktion, kan man forsøge at etablere offentlige funktioner, som genererer kundestrøm. Det kan f.eks. være at fastholde borgerservice, flytte rådhuset eller dele af det, eller etablere et sundhedshus.

For at binde stationsområdet bedre sammen med Ahlgade skal der skabes synlige forbindelser via Nygade og Bysøstræde.

3.4 Dagligvareforsyningen

Der er 35 store dagligvarebutikker og 59 mindre dagligvarebutikker i Holbæk Kommune. I hver af byerne Holbæk, Jyderup, Tølløse, Svinninge, Vipperød og Mørkøv findes mindst to dagligvarebutikker, mens byerne Gislinge, Regstrup, Tuse, Store Merløse, Undløse, Ugerløse, Kundby, Udby og Bergby findes mindst én stor dagligvarebutik. I alle byer med over 1.015 borgere findes der mindst én stor dagligvarebutik.

DAGLIGVAREBUTIKKER I HOLBÆK BY

Der er løbende forespørgsler vedr. etablering af nye dagligvarebutikker i Holbæk. Nye dagligvarebutikker ved pendlingsruterne er attraktive for butikskæderne, men kan have en negativ påvirkning på dagligvarebutikkerne i de mindre byer i det øvrige af kommunen. Det anbefales derfor at være varsom med at give for mange muligheder for etablering af nye decentrale dagligvarebutikker. Nye dagligvarebutikker anbefales som udgangspunkt etableret i Holbæk bymidte eller i tilknytning til større byudviklingsprojekter, der medfører en positiv befolkningsudvikling. Inden der gives lov til andre placeringer i Holbæk by, skal effekterne på detailhandlen i de mindre byer afvejes.

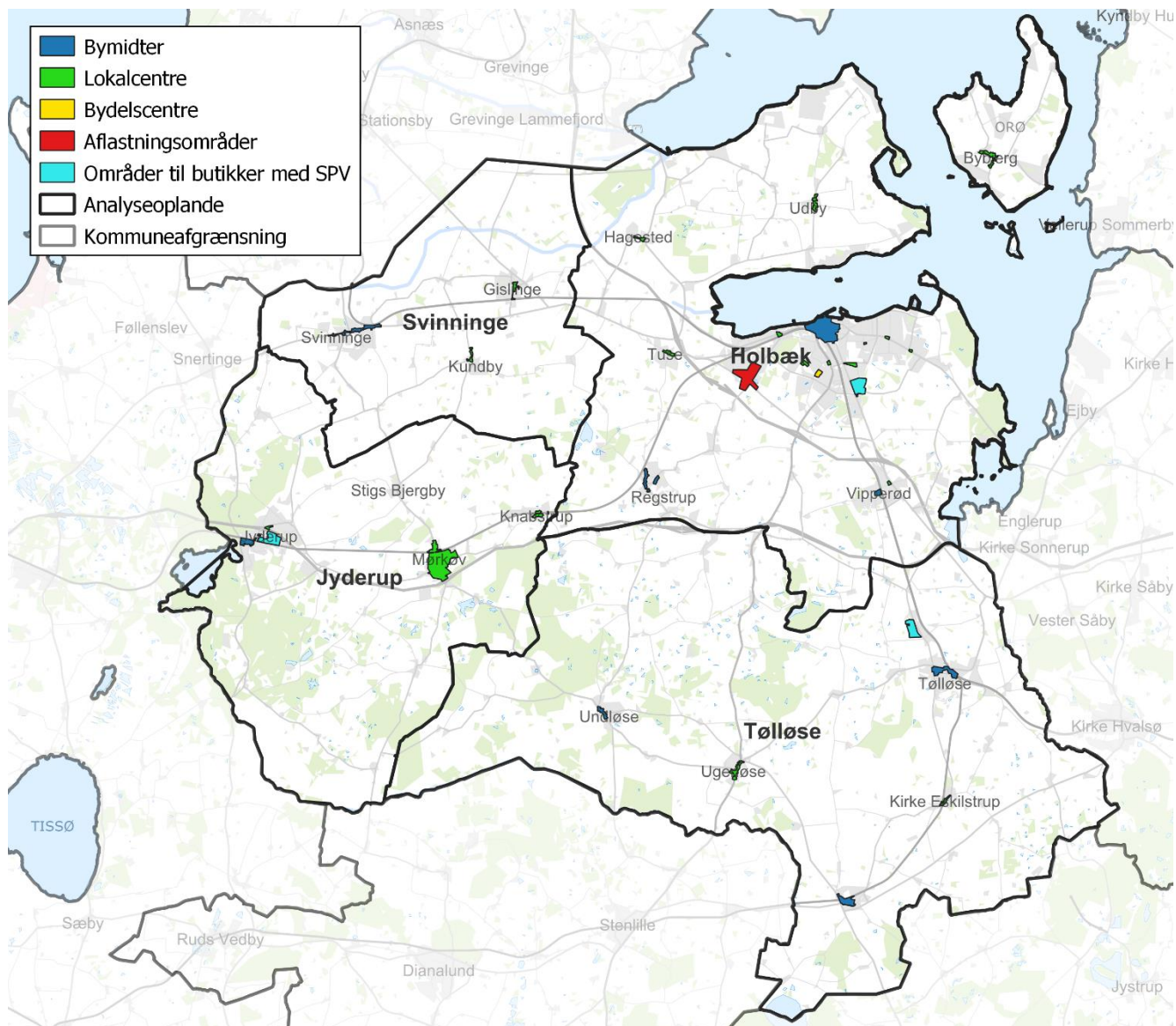
DAGLIGVAREBUTIKKER I DE MINDRE BYER

Det er godt for borgerne, at der på nuværende tidspunkt er en lokal dagligvarebutik i de fleste byer, herunder også i mindre byer. På baggrund af struktur- og befolkningsudviklingen i de mindre byer og landområder vurderes det usandsynligt, at der kan opretholdes dagligvarebutikker i samtlige af de mindre byer. Det anbefales derfor, at man koncentrerer mulighederne for ny detailhandel i færre byer for derved at skabe bedre vilkår for detailhandlen.

4 Afrapportering

I afrapporteringen af resultaterne refereres til følgende analyseområder, som vist på figur 4-1:

- > Holbæk bymidte
- > Holbæk Megacentre
- > Holbæk i øvrigt
- > De 4 analyseområder



Figur 4-1 Analyseområder og centerstruktur for Holbæk Kommune.

5 Antal butikker

Der er 306 butikker i Holbæk Kommune. 70 % af butikkerne ligger i Holbæk by, 23 % i de øvrige centerbyer og 7 % i de øvrige dele af Holbæk Kommune. 31 % af butikkerne er dagligvarebutikker, og i alt 69 % er udvalgsvarebutikker og butikker med SPV. Antallet af butikker, ekskl. forhandlere af motorkøretøjer, er faldet med 4 % siden 2019, hvilket især skyldes færre dagligvarebutikker.

Der er 306 butikker i Holbæk Kommune. Heraf er 94 eller 31 % dagligvarebutikker, 57 eller 19 % er beklædningsbutikker, 65 eller 21 % er øvrige udvalgsvarebutikker, 54 eller 18 % er boligudstørsbutikker og 35 eller 11 % er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Ud af de 36 butikker med SPV er 19 forhandlere af motorkøretøjer. Overvægten af udvalgsvarer og butikker med SPV indikerer Holbæks rolle som regionalcenter i Nordvestsjælland.

215 butikker eller 71 % af butikkerne i Holbæk Kommune ligger i Holbæk fordelt med 123 butikker i Holbæk bymidte, 43 butikker i Holbæk Megacentrum og 49 butikker i resten af byen.

I Holbæk er 77 % af butikkerne udvalgsvarebutikker eller butikker med SPV, mens det i de øvrige dele af Holbæk Kommune er 52 %. Den tydelige overvægt af udvalgsvarebutikker i Holbæk viser, at byen er kommunens og regionens hovedhandelsby. I de øvrige dele af Holbæk Kommune, der er mere tyndt befolkede, er der en knap så høj andel af udvalgsvarebutikker, hvilket afspejler, at detailhandlen her i højere grad er lokalt orienteret.

De øvrige centerbyer Jyderup, Regstrup, St. Merløse, Svinninge, Tølløse, Undløse og Vipperød har 19 % af butikkerne i Holbæk Kommune.

Uden for centerbyerne ligger i alt 34 butikker, hvoraf 16 er dagligvarebutikker og 18 er udvalgsvarebutikker og butikker med SPV.

ANVENDT METODE

Butikkerne er kortlagt ved besigtigelse i januar i 2024. Besigtigelserne er suppleret med oplysninger fra COWIs register.

DEFINITIONER

Detailhandelsbutikkerne falder inden for fire hovedbrancher afhængig af hvilke varegrupper, der fortrinsvist sælges fra butikken:

- > Dagligvarer er mad og andet til det daglige forbrug.
- > Beklædning er tøj og sko.
- > Øvrige udvalgsvarer er f.eks. elektronik og isenkram.
- > Særligt pladskrævende varegrupper er f.eks. biler og byggematerialer.

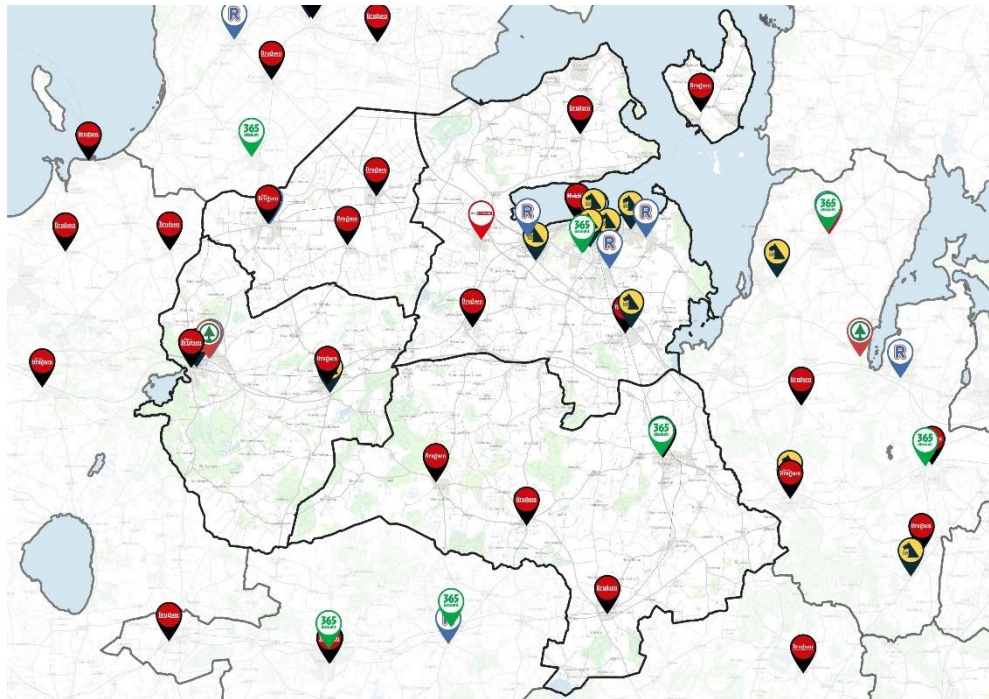
Se ordforklaringen sidst i rapporten for uddybede definitioner af dagligvare-, beklædning- og øvrige udvalgsvarebutikker samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV).

ANTAL BUTIKKER I 2024								
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	SPV	I alt	Andel
Holbæk bymidte	28	94	42	36	16	1	123	40%
Holbæk megacenter	2	31	4	9	18	10	43	14%
Holbæk-området i øvrigt	29	19	4	7	8	17	65	21%
Holbæk-området i alt	59	144	50	52	42	27	230	75%
Jyderup-området	15	18	5	6	7	2	35	11%
Svinninge-området	10	4	0	1	3	2	16	5%
Tølløse-området	10	10	2	6	2	4	24	8%
I alt	94	176	57	65	54	36	306	100%

5.1 Udvikling i antal butikker

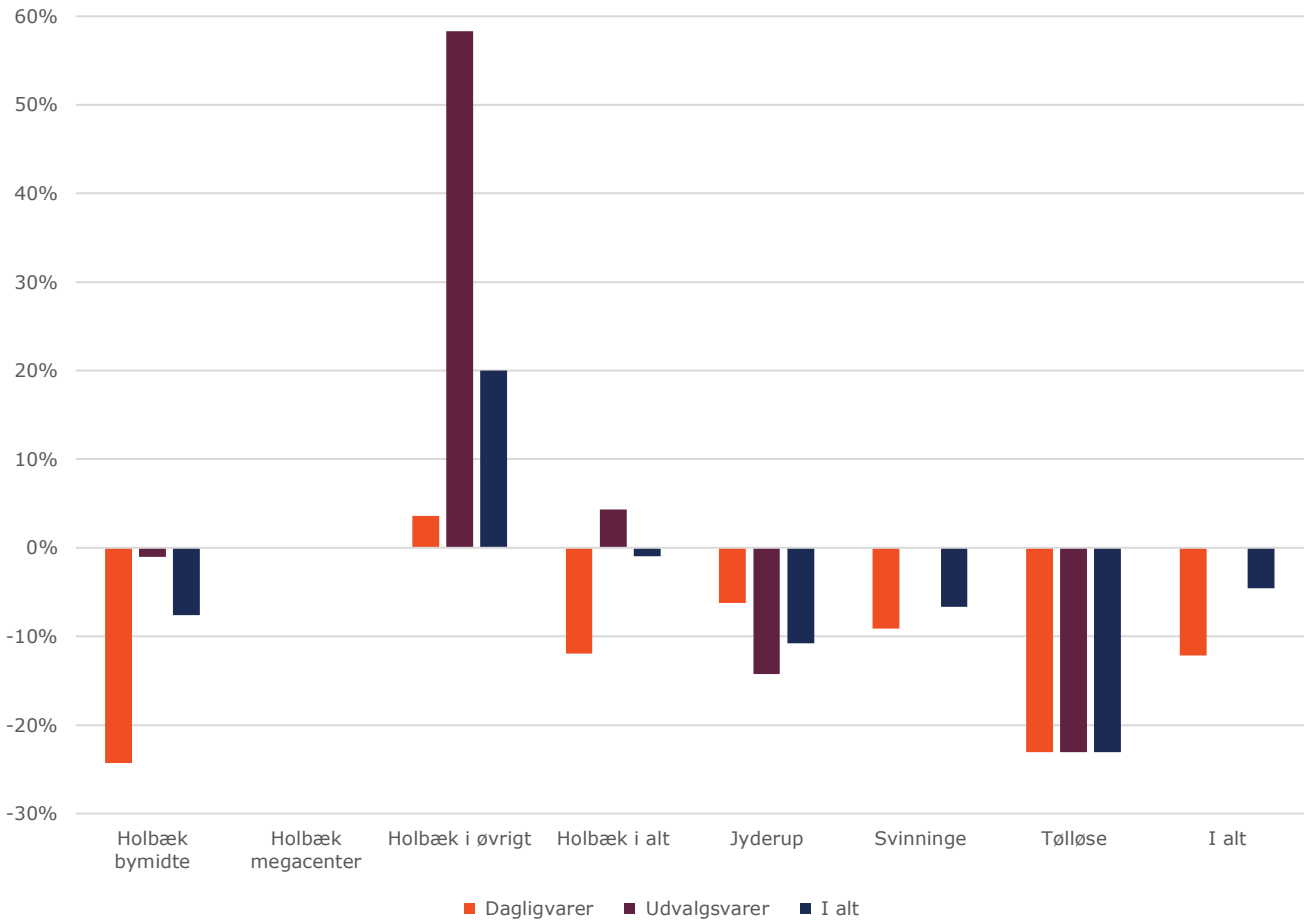
Butiksbestanden i Holbæk Kommune er ligesom i resten af landet gået mod færre, men større butikker. Antallet af butikker i Holbæk Kommune er siden 2019 faldet med 12 butikker eller 4 %.

Antallet af dagligvarebutikker i Holbæk Kommune er faldet med 13 butikker eller 12 % siden 2019, mens antallet af udvalgsvarebutikker er holdt på stort set samme niveau.



Figur 5-1 Store dagligvarebutikker i Holbæk Kommune og omegn.

I Holbæk bymidte er antallet af udvalgswarebutikker stort set uændret og Holbæk Megacenter har samme antal butikker som i 2019. Til sammenligning er antallet af udvalgswarebutikker i Holbæk-området i øvrigt steget med 58 % eller 7 butikker. I Jyderup-området er der samlet sket en mindre reduktion i antallet af butikker på 4 butikker, eller 11 %, mens Svinninge-området har holdt nogenlunde samme niveau. Tølløse-området har oplevet en væsentlig reduktion i antallet af butikker både inden for dagligvarer og udvalgsvarer, og har mistet 5 butikker, eller 18 % siden 2019.



Figur 5-2 Udvikling i antal butikker i analyseområderne i Holbæk Kommune fra 2019-2024. Opgørelsen er uden butikker med SPV.

6 Dagligvareforsyning

Der er 35 store dagligvarebutikker og 59 mindre dagligvarebutikker i Holbæk Kommune. Dagligvarebutiksstrukturen i Holbæk Kommune er samlet set karakteriseret ved en forholdsvis god dækning med en lokal dagligvarebutik i alle byer med over 1.015 borgere. Omkring 94 % af borgerne i Holbæk Kommune har højst 5 min i bil til nærmeste store dagligvarebutik.

DEFINITION

Store dagligvarebutikker er i denne sammenhæng varehuse, supermarkeder, discountbutikker og købmandsbutikker. Store dagligvarebutikker omfatter ikke bagere, blomsterbutikker, kiosker, apoteker, slagtere og andre mindre butikker.

I hver af byerne Holbæk, Jyderup, Tølløse, Svinninge, Vipperød og Mørkøv findes mindst to dagligvarebutikker, mens byerne Gislinge, Regstrup, Tuse, Store Merløse, Undløse, Ugerløse, Kundby, Udby og Bergby findes mindst én stor dagligvarebutik. Det største udbud af store dagligvarebutikker findes i Holbæk ved Smedelundsgade og udgøres af Føtex, MENY, Netto og, siden februar 2024, Rema 1000, der ligger med korte indbyrdes afstande. Butikkerne ligger godt ift. at understøtte Smedelundsgade og Ahlgade med kundestrøm.

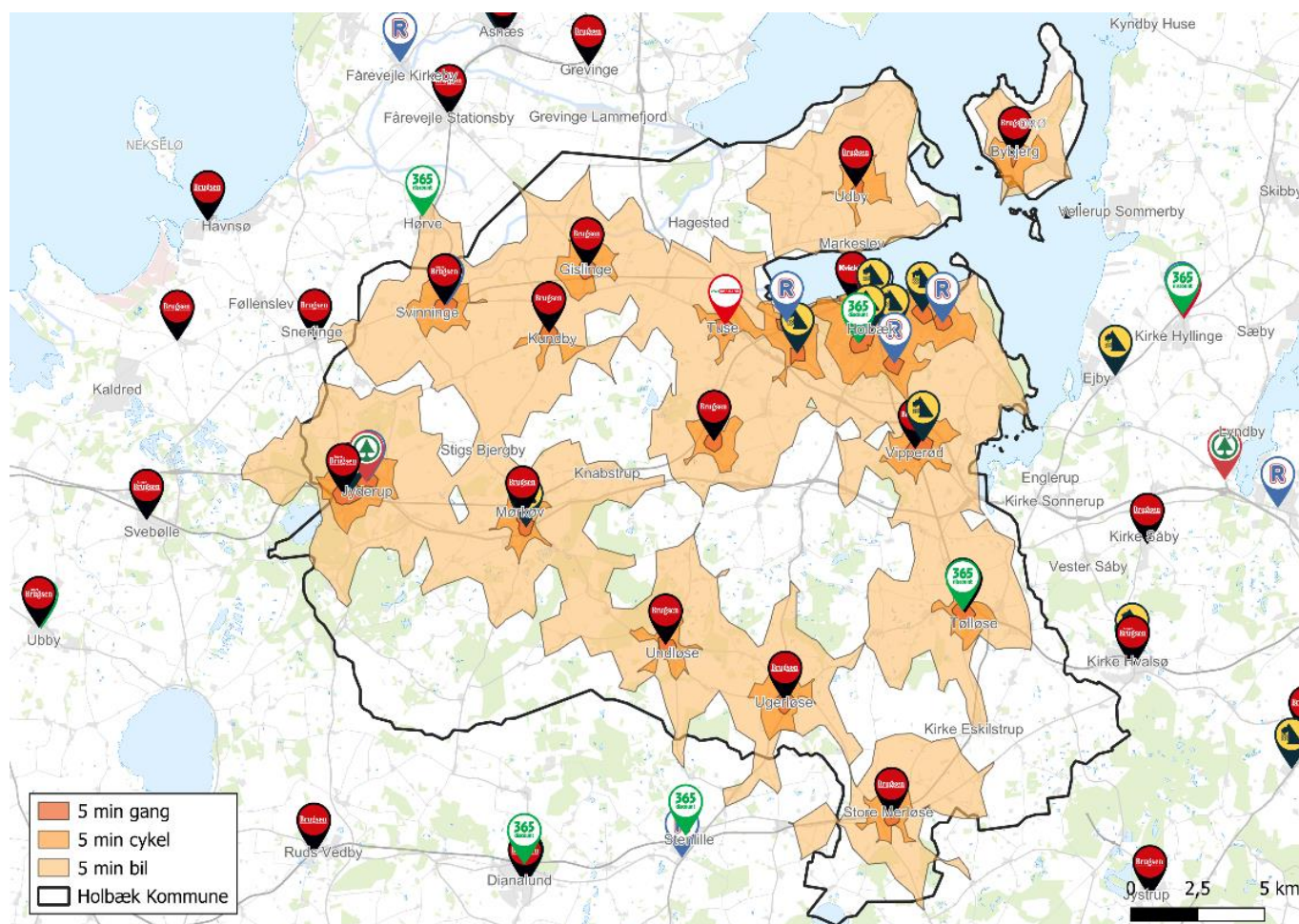
Der findes en stor dagligvarebutik i alle byer med over 1.015 borgere, og Bybjerg på Orø er den mindste by med egen lokal dagligvarebutik. Fra enkelte af landsbyerne er relativt lang afstand til nærmeste store dagligvarebutik – især for borgere uden adgang til bil. Omkring 94 % af borgerne i Holbæk Kommune har dog højst 5 min i bil til nærmeste store dagligvarebutik.

De store dagligvarebutikker omsætter for i alt ca. 2,1 mia. kr., hvilket svarer til ca. 91 % af den samlede dagligvareomsætning i Holbæk Kommune.

De fleste små dagligvarebutikker ligger i Holbæk by, og der er kun et mindre udvalg af f.eks. kiosker, blomsterbutikker, gårdbutikker og bagere i bl.a. Jyderup og Svinninge, mens der i de øvrige dele af Holbæk Kommune ikke findes et nævneværdigt antal af mindre dagligvarebutikker.



Figur 6-2 Rema 1000 på Munkholmvej i Holbæk.



Figur 6-1 Store dagligvarebutikker (butikssikoner) i og omkring Holbæk Kommune. Køretidsoplade til store dagligvarebutikker à 5 minutter i bil (lys orange), på cykel (mørk orange) og til fods (rød).

6.1 Udviklingen generelt

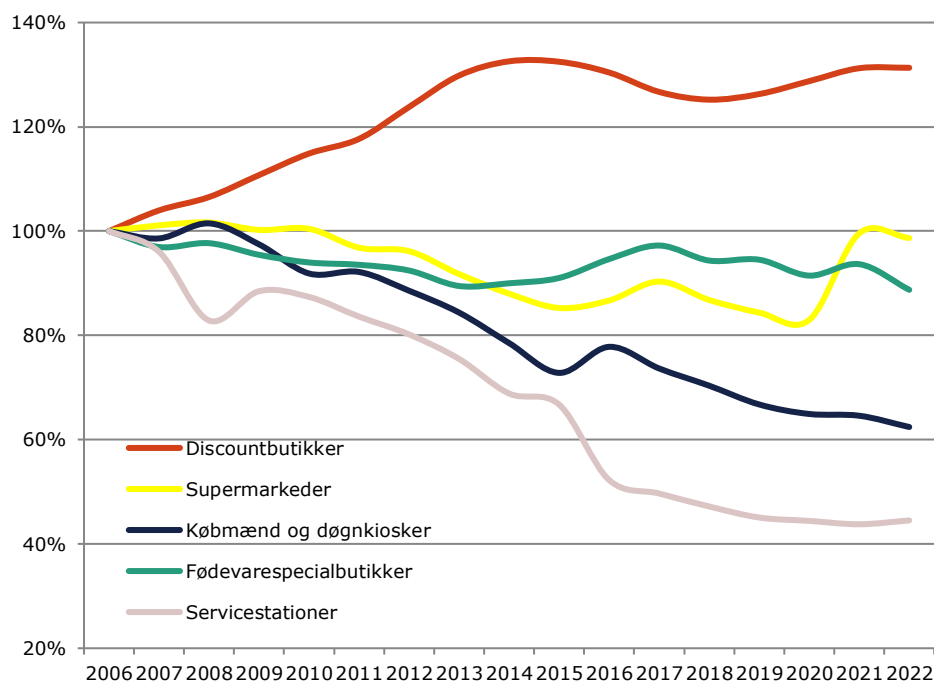
Strukturudviklingen indenfor dagligvarebranchen går mod færre, men større butikker. Udviklingen er drevet af især nye indkøbsmønstre og forbrugertendenser, urbaniseringen, borgernes øgede mobilitet og liberaliseringen af planloven.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen generelt. Discountbutikkerne (Netto, Coop365, REMA 1000 og LIDL), som markedsfører sig prisaggressivt, har opnået en omsætning på omkring 40 % af den totale kolonial-sektor.

Samtidig har discountbutikken fået en udbredelse, hvor den nu forekommer i alle byer over 5.000 indbyggere samt i mere end tre fjerdedele af byerne med mellem 3.000 og 5.000 indbyggere.

Discountbutikken dækker så stor en andel af forbruget på dagligvareområdet, at den i mange byer fungerer som en nærbutik, som i sit udviklingsforløb som butikstype efterhånden har forøget sit butiksareal, udvidet sit sortiment og forbedret sit serviceniveau.

Det forventes, at discountbutikkernes antal og betydning vil øges, hvilket vil ske på bekostning af især mindre supermarkeder, kiosker og fødevarer specialbutikker. Dette betyder, at der mange steder har været et øget pres på hele dagligvaresektoren.



Figur 6-3 *Indekseret udvikling i antal butikker i udvalgte brancher inden for dagligvarer fra 2006-2022. Kilde: Danmarks Statistik.*

Fastholdelse af en lokal dagligvareforsyning i landsbyerne forudsætter befolkningstilvækst, eller at tilbagegangen ikke er for stor, og at der er stærk lokal opbakning. Der er eksempler på initiativer, hvor borgere og lokalsamfund bliver medfinansierende af en dagligvarebutik, og hvor det er lykkedes at modernisere en eksisterende butik og øge omsætningen markant eller at bygge en helt ny og levedygtig dagligvarebutik.

UDVIKLING I ANTAL DAGLIGVAREBUTIKKER PÅ LANDSPLAN			
	2008	2022	2008-2022
Vinhandlere o. lign.	365	454	+24 %
Discountbutikker	1.289	1.589	+23 %
Apoteker	450	461	+2 %
Bagere	450	446	-1 %
Blomsterbutikker	911	855	-6 %
Supermarkeder	924	897	-3 %
Fiskebutikker	200	182	-9 %
Slagtere	558	365	-35 %
Købmandsbutikker og kiosker	2.396	1.474	-38 %
Tankstationskiosker	899	483	-46 %
Grønhandlere	373	170	-54 %

Kilde: Danmarks Statistik.

Ligeledes er der i branchen en række tendenser og tiltag, der yderligere kan have betydning for konkurrencen på dagligvaremarkedet fremover.

Covid-19 satte generelt gang i øget e-handel med dagligvarer på bl.a. platforme som nemlig.com o. lign.

Bilka tilbyder f.eks. kunderne click'n collect, så man kan handle dagligvarer på Bilkas hjemmeside og hente dem pakket i varehusene. Ligesom de har opstillet en række containere, hvor man kan afhente bestilte varer. Coop.dk lancerede i august 2020 et egentligt alternativ til nemlig.com. Coop Mad stoppede dog ved udgangen af februar 2023. Derudover lancerede Føtex en e-handelsløsning med levering af dagligvarer samt en Køb og Hent løsning flere steder i landet. Disse løsninger er ligeliges nedlagt primo 2023. Omvendt er det nye supermarkeds-koncept i Danmark Wolt Market trådt på markedet, som leverer fra egne dark store butikker i de større byer. Dark store butikkerne ligger typisk i centrale butikslokaler inde i byerne, men har ingen udadvendt funktion og har lukkede butiksfacader. Kunderne kan ikke gå ind fra gaden og handle i butikkerne, men har mulighed for enten at få leveret varerne indenfor kort tid (ca. 30. min) eller lave click and collect fra butikkerne. Derudover leverer Wolt Market dagligvarer for forskellige samarbejdspartnere igennem deres app.

Markedet for måltidskasser er bredt ud, så virksomheder som aastiderne.com har fået konkurrence af f.eks. Retnemt, Kokkens Hverdagsmad, nemlig.com og Hellofresh.com (Europas største måltidskasseoperatør).

Det vurderes, at e-handel med dagligvarer i dag udgør omkring 3 % af den samlede omsætning og at e-handelen om 12 år vil udgøre ca. 6-8 % af det samlede dagligvaremarked.



Figur 6-4 Nærkøb har åbnet en ubemandet dagligvarebutik ved Køgevej i Faxe. Konceptet hedder Nærkøb Express. Kunden anvender telefon og NemID til at bekræfte sin identitet ved adgang til butikken.

6.2 Etablering af nye dagligvarebutikker

De store dagligvarebutikker er vigtige for forsyningen med fødevarer og andre dagligvarer. Samtidig er de store dagligvarebutikker vigtige ankerbutikker, der genererer kundestrøm til fordel for det øvrige nærliggende handelsliv.

Dagligvarer købes fortrinsvist lokalt og så tæt på bopælen som muligt, herunder ifm. pendling. Det vurderes derfor, at nye store dagligvarebutikker vil hente langt størstedelen af deres omsætning fra nærliggende og lignende store dagligvarebutikker. Kun en begrænset del af omsætningen vil blive hentet fra dagligvarebutikker i andre byer og fra nabokommuner. Hvor store andele, der hentes hvorfra, afhænger af den konkrete placering og butikstype. Det er oftest kun ændringer i butiksstrukturen i byerne nær kommunegrænsen eller i områder med en del turisme, som kan forventes at få en vis virkning på handelsbalancen for dagligvarer for Holbæk Kommune.

6.2.1 Nye dagligvarebutikker i Holbæk

Etablering af nye store dagligvarebutikker i Holbæk bymidte vurderes overordnet set at få positiv effekt for specialbutikkerne og de kundeorienterede serviceerhverv, hvis dagligvarebutikkerne får placeringer i tilknytning til de

øvrige butikker i bymidten. En fordel ved flere store dagligvarebutikker i Holbæk bymidte er således, at de nærliggende specialbutikker og kundeorienterede serviceerhverv understøttes gennem øget kundestrøm.

Tilsvarende kan øget dagligvarehandel i området ved Holbæk Megacentrum være med til at understøtte de nærliggende store udvalgsvarebutikker. For størstedelen af kunderne er de store dagligvarebutikker i et aflastningsområde oftest til suppleringskøb, når nu de alligevel er i området. Men det afhænger naturligvis af størrelsen på dagligvarebutikken.

Placering af store dagligvarebutikker i boligudbygningsområder, kan øge områdernes attraktivitet og udbygningstakten vil sandsynligvis øges. Sådanne eksterne placeringer af store dagligvarebutikker fører imidlertid til udflytning af dagligvarehandel af bymidterne, hvilket er til ulempe for handels- og bylivet i bymidterne. De negative effekter af decentrale dagligvarebutikker afbødes dog i takt med byens størrelse, dvs. jo større byen og dermed kundegrundlag, jo mindre påvirkning har decentrale dagligvarebutikker på bymidterne. Det gælder især, hvis man fastholder i centralt beliggende dagligvarebutikker.

En ulempe ved placering af nye store dagligvarebutikker i Holbæk er, at en forstærket koncentration af dagligvarehandel i Holbæk kan medføre, at dagligvarebutikker i de øvrige dele af Holbæk Kommune udsættes for et større konkurrencepres. Det kan i yderste konsekvens og i kombination med evt. befolkningstilbagegang medføre butikslukninger i de mindre byer, hvilket også har afledt betydning for bosætning og ejendomspriser.

6.2.2 Nye dagligvarebutikker i de mindre byer

Etablering af nye store dagligvarebutikker i f.eks. Vipperød og Ugerløse vil for de lokale borgere i disse byer betyde væsentlig forbedring af det lokale dagligvareudbud.

Afhængig af en ny dagligvarebutiks placering understøttes eller svækkes det øvrige handelsliv i byerne. I hver af byerne Vipperød og Ugerløse er der 3 forretninger. Da udbuddet af kundeorienterede erhverv er forholdsvis begrænset, er også mulighederne for synergier mellem en ny dagligvarebutik og det eksisterende handelsliv mere begrænset.

I **Vipperød** ligger butikker og kundeorienterede serviceerhverv i bymidten ved DagligBrugsen og i lokalcentret ved Netto. Der er kun én butik, DagligBrugsen, i bymidten, som ligger tæt på stationen. De øvrige to butikker i byen, Netto og slagteren, ligger i lokalcentret ved Roskildevej, som er indfaldsvejen til Holbæk. En yderligere stor dagligvarebutik vil med stor sandsynlighed kun placere sig langs Roskildevej. Det vil sætte DagligBrugsen i bymidten yderligere under pres og kan medføre, at bymidten vil miste sin sidste butik. Endnu en store dagligvarebutik i byen langs Roskildevej vil også have en påvirkning på detailhandlen i andre mindre byer, hvor Vipperød ligger langs pendlingsruten til Holbæk. Især en trafikal godt beliggende dagligvarebutik vurderes at lokke flere pendlere til at handle i Vipperød.

I Ugerløse ligger DagligBrugsen og de kundeorienterede serviceerhverv i lokalcentret centralt i byen, mens der ligger en bilforhandler og et showroom til en trøpilleovnsbutik ved rundkørslen ved Holbæk Landevej i den nordlige ende af byen. En yderligere stor dagligvarebutik i byen vil hente omsætning fra DagligBrugsen i Ugerløse, men sandsynligvis også fra butikkerne i Undløse og Store Merløse samt i noget omfang fra Stenlille. For at indgå i synergi med DagligBrugsen, ville det være hensigtsmæssigt at en ny dagligvarebutik placeres centralt i byen. Men det vurderes, at en placering centralt i bymidten ikke matcher dagligvarekædernes etableringskrav.

Befolkningsudviklingen i de byer har været forskellig i perioden 2010-2023. Mens den har været meget positiv for Vipperød, har den været negativ for Ugerløse. Vipperød har oplevet en vækst i indbyggertallet på ca. 220 borgere eller knap 10 %, mens Ugerløse har mistet ca. 40 borgere eller godt 4 % i samme periode. Butikkerne i de to byer betjener imidlertid også et landområde omkring byerne.

Seneste befolkningsprognose fra 2023 peger på befolkningstilvækst i Vipperød, mens Ugerløse forventes befolkningstallet at være nogenlunde konstant frem mod 2035. I Ugerløse forventes en mindre vækst på 15 borgere eller knap 2 %, mens der i Vipperød regnes med en vækst på yderligere 270 borgere eller ca. 10 %. På den baggrund – og på baggrund af forventninger til udviklingen i privatforbruget og nethandlen – forventes det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer i Vipperød at stige med knap 10 mio. kr., mens det forventes at stige at være på stort set samme niveau som i dag i Ugerløse.



Figur 6-5 Kvickly og Slotscentret i Holbæk.

6.2.3 Kædernes etableringskrav

Dagligvarekæderne vægter både et stort lokalt opland og en placering ved det overordnede vejnet højt ved placering af nye butikker.

Til en ny, tidssvarende discountbutik på ca. 1.200 m² ønsker kæderne typisk ca. 70 p-pladser, gerne med en bredde på 2,8 m. Det høje antal p-pladser, som overstiger de kommunale parkeringsnormer, skyldes nødvendigheden af at kunne tilbyde nok parkering i spidsbelastningsperioderne. Behovet for mange bilparkeringspladser er størst for dagligvarebutikker i tilknytning til det overordnede vejnet og udenfor bymidterne. På mere centrale placeringer, herunder i bymidterne, er det ofte ikke muligt at opnå samme høje antal bilparkeringspladser, men nødvendigt med et større antal cykelparkeringspladser.

Kunderne og dermed også kæderne efterspørger lettilgængelige p-pladser, som er synlige og overskuelige, ved ankomst til butikken i bil, hvilket medfører et behov for p-pladser i terræn foran butikken og ud mod vejen og byrummet. P-pladsen skal have en disponering, der giver god manøvreplads og mulighed for at cirkulere, dvs. uden blinde ender. En ny discountbutik på en placering udenfor en bymidte optager typisk ca. 1.200 m² til butiksareal, lager og personalefaciliteter og ca. 3.000 m² til parkerings- og færdselsareal i form af kundeparkering, cykelparkering, vareleveringsareal og varegård, gangareal til bløde trafikanter, udendørs udstillingsareal, servicevej og grønne forarealer.

Eksempler på mindre byer, hvor der er etableret en ny, moderne og tidssvarende discountbutik ved det overordnede vejnet og udenfor den historiske bykerne er:

- > **Hovedgård** med ca. 2.300 borgere, hvor COOP365, bager og apotek er etableret ved Gl. Århusvej, der er en hovedvej mellem Horsens og Aarhus. I byen ligger desuden SuperBrugsen.
- > **Gørlev** med knap 2.400 borgere, hvor COOP365 og Rema 1000 er etableret ved Gørlev Landevej, der forbinder Gørlev med Kalundborg mod nord og Slagelse mod syd. Rema 1000 er flyttet i 2024 fra en placering centralt i Gørlev bymidte. I tilknytning til den nye Rema 1000 ligger desuden Punkt1, Lysmesteren og Expert. I bymidten ligger desuden SuperBrugsen og Netto.
- > **Snoldelev**, hvor Rema 1000 er etableret til forsyningen af Snoldelev med ca. 600 borgere og Gadstrup med ca. 2.000 borgere. I Gadstrup ligger en Dagli'Brugsen. Rema 1000 ligger ved krydset Køgevej-Snoldelev Bygade, som forbinder de to byer med Roskilde mod nord og Køge mod syd.
- > **Karup** med ca. 2.200 borgere, hvor Rema 1000 og apotek er etableret ved Herningvej, der forbinder Karup med Viborg mod nord og Herning mod syd. Den nye Rema 1000 ligger desuden for enden af handelsgaden Bredgade. SuperBrugsen ligger ved modsatte ende af Bredgade.
- > **Spentrup** med ca. 2.300 borgere, hvor Netto og en bankfilial er etableret ved Birk Alle, der forbinder byen med Randers mod syd. Overfor den nye Netto ligger SuperBrugsen.
- > **Esbønderup** med ca. 1.300 borgere, hvor Rema 1000 er etableret ved Gillelejevej, der forbinder byen med Gilleleje mod nord og Hillerød mod syd.



Figur 6-6 Netto og Rema 1000 i Svinnige.

7 Areal

Det samlede areal af detailhandlen i Holbæk Kommune er godt 237.500 m². Overordnet er strukturudviklingen gået mod en smule færre, men lidt større butikker. Det samlede areal er siden 2019 steget med godt 3.800 m² eller 2 %.

ANVENDT METODE

For hver aktiv butik er arealet registreret. Tomme lejemål, der tidligere har været anvendt til detailhandel, indgår ikke i opgørelsen.

Det opgjorte areal består af butiksarealet, personalefaciliteter mv. Lagerarealet er kun medregnet, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken. Udendørs arealer indgår ikke i arealet. Oplysninger om arealet er indsamlet direkte fra detailhandlerne, ved vurdering under besigtigelsen eller ved opslag i BBR. Tallene er ikke eksakte, men cirkatal.

Kortlægningen er udtryk for et øjebliksbillede, og det anbefales, at der ved f.eks. lokalplanlægning for detailhandel gennemføres en opdatering. Ved planlægning skal der desuden også tages højde for udlagte, men ikke-udnyttede byggeretter.

Detailhandlen i Holbæk Kommune har et samlet areal på ca. 237.555 m². Arealet fordeler sig med ca. 63.800 m² eller ca. 27 % på dagligvarebutikker, ca. 22.300 m² eller ca. 9 % på beklædningsbutikker, ca. 40.390 m² eller 17 % på boligudstyr, ca. 33.065 m² eller ca. 14 % på øvrige udvalgswarebutikker og ca. 77.995 m² eller ca. 33 % på butikker med SPV inkl. forhandlere af motorkøretøjer.

De store dagligvarebutikker og butikkerne med SPV optager meget plads. De store dagligvarebutikker har et samlet areal på ca. 47.600 m² og står således for ca. 20 % af det samlede areal. Butikker med SPV udgøres bl.a. af byggemarkeder og trælastere. Et byggemarked og en trælast er typisk kendetegnet ved et stort udsnit møntet på erhvervskunder, men med adgang for privatkunder. Det samlede areal af byggemarkeder, trælastere og andre butikker med SPV, som ikke er forhandlere af motorkøretøjer, i Holbæk Kommune er godt 46.000 m², hvoraf en væsentlig del er kolde haller med tømmer og byggematerialer, som primært er knyttet til engrossalg og i mindre grad detailhandel.

Koncentrationen af butikker i Holbæk kommer til udtryk i fordelingen af arealet i Holbæk Kommune. Butikkerne i Holbæk tegner sig for i alt ca. 79 % af det samlede areal.

Butikkerne i Holbæk bymidte ekskl. de fire store dagligvarebutikker er i gennemsnit ca. 285 m². Til sammenligning er udvalgswarebutikkerne og butikkerne med SPV i området ved Holbæk Megacenter i gennemsnit ca. 2.125 m².

AREAL I M ² I 2024								
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	SPV	I alt	Andel
Holbæk bymidte	18.435	27.020	14.475	8.270	4.280	300	45.755	19%
Holbæk megacenter	1.580	47.480	3.645	17.320	26.515	42.415	91.475	39%
Holbæk-området i øvrigt	17.345	6.915	1.025	1.305	4.580	27.420	51.680	22%
Holbæk-området i alt	37.360	81.415	19.145	26.895	35.375	69.835	188.610	79%
Jyderup-området	11.285	6.140	1.370	755	4.015	3.435	20.860	9%
Svinninge-området	6.495	560	0	200	360	1.070	8.130	3%
Tølløse-området	8.665	7.640	1.785	5.215	640	3.350	19.650	8%
I alt	63.800	95.755	22.300	33.065	40.390	77.995	237.555	100%

7.1 Udvikling i areal

Trods faldet i antal butikker, optager detailhandlen i dag et større areal end tidligere. Det samlede areal er øget med ca. 3.800 m² eller ca. 2 % fra 2019-2024. Der er sammenhæng mellem udviklingen i antal butikker og areal. Arealet af udvalgsvarebutikker er øget med 8 % siden 2019, mens dagligvarebutiksarealet samlet for alle analyseområder er reduceret med 4 %. Både Holbæk-området, Jyderup-området og Tølløse-området har oplevet en positiv udvikling i areal, mens Svinninge-området, men også Holbæk bymidte har set en reduktion.

7.2 Centerstruktur

Planlægningen er med til at sætte rammerne for handelslivets udvikling. Holbæk Kommune kan med detailhandelsplanlægningen medvirke til at sikre, at omfanget af arealer til detailhandel er tilstrækkeligt set ift. planperioden, at arealerne har den rigtige beliggenhed, samt at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god.

Centerstrukturen i Holbæk Kommune består af otte bymidter i Holbæk, Jyderup, Svinninge, Regstrup, Undløse, Tølløse, Vippered og St. Merløse, 22 lokalcentre fordelt på 9 i Holbæk og 13 i de andre oplandsbyer, ét bydelscenter i Holbæk, ét aflastningsområde ved Megacentret i Holbæk samt tre områder til butikker med SPV i Holbæk, Tølløse og Jyderup.

Ifølge Kommuneplan 2021 for Holbæk Kommune er den samlede arealramme til detailhandel på 281.930 m². Der er registreret i alt ca. 237.555 m² aktiv detailhandel i Holbæk Kommune. Detailhandlen, der ligger indenfor centerområderne, har et samlet areal på ca. 202.000 m². I områder til butikker med SPV ligger ca. 7.200 m² udvalgsvarebutikker.

Restrummeligheden til nybyggeri og omdannelse til butiksmål i centerområderne i Holbæk Kommune er ca. 80.000 m². Der er samlet set udlagt en udbygningsramme, som i væsentlig grad overstiger behovet for yderligere areal

indenfor en 12-årig planperiode. På den baggrund kan Holbæk Kommune overveje at nedjustere arealrammerne for centerområderne med stor restrummelighed.

ANVENDT METODE

Arealrammen for det enkelte centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i centerområdet. Den aktuelle restrummelighed i hvert centerområde er beregnet ved at fratække arealet af aktive butikker indenfor centerområdet fra arealrammen.

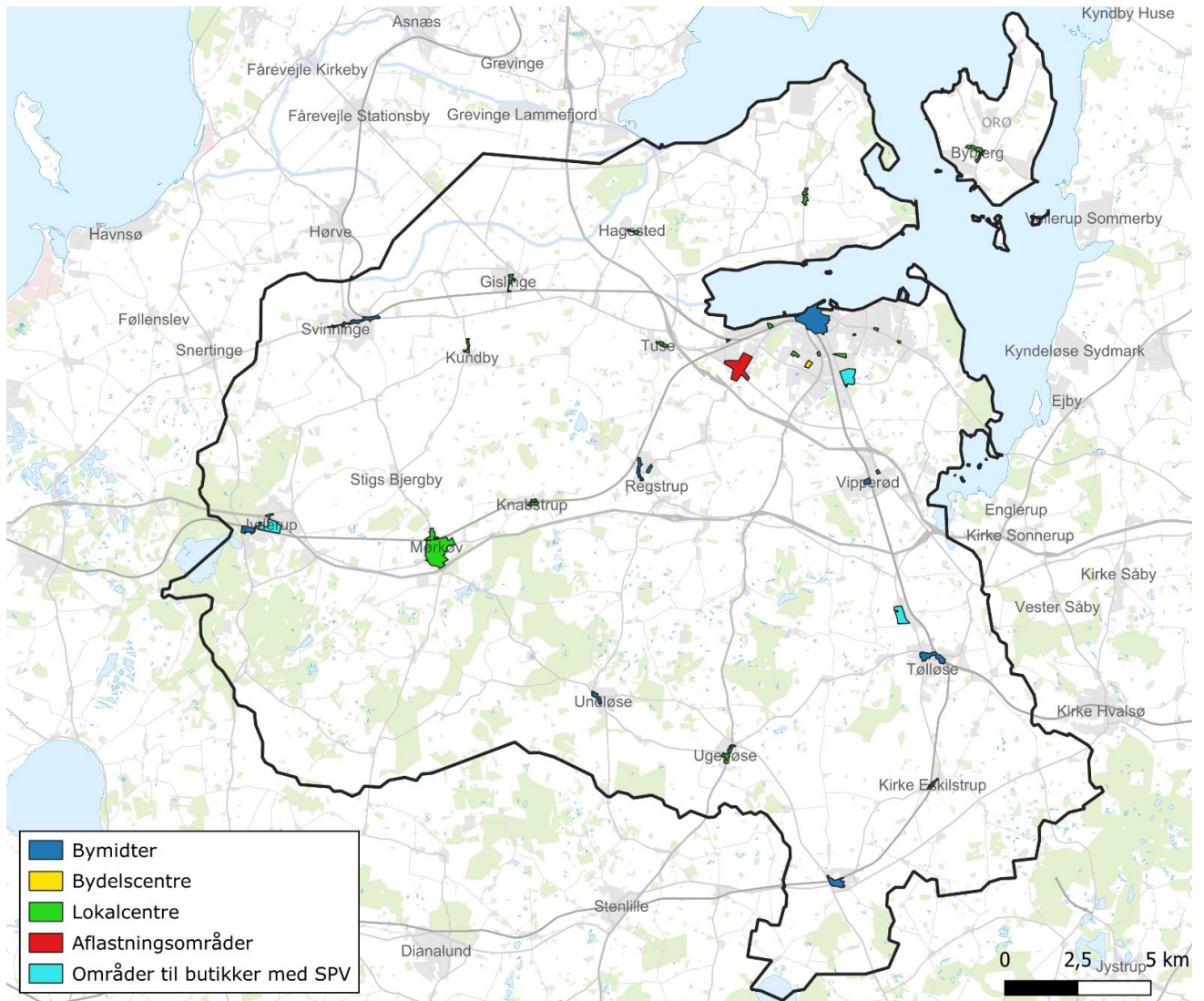
I opgørelsen af restrummeligheden for områder til butikker med SPV er det alene arealet af butikker med SPV, der er fratrukket arealrammen.

Ved planlægning for detailhandel skal der også tages højde for gældende arealudlæg i planlægningen, f.eks. i lokalplaner, samt lokaler, hvor der indenfor tre år har været detailhandel, og hvor der ikke er sket kontinuitetsbrud.

Ved opgørelse af bruttoetagearealer af dagligvarebutikker i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder fraregnes personalefaciliteter jf. planlovens § 5 q.

AREALREGNSKAB FOR CENTERSTRUKTUREN I 2024, M ²				
Områdetype		Arealramme i KP 21	Aktivt areal	Restrummelighed
Bymidte	Holbæk	61.611	45.755	15.856
Bymidte	Jyderup	13.800	10.750	3.050
Bymidte	Svinninge	9.000	5.545	3.455
Bymidte	Regstrup/Nr. Jernløse	10.398	1.250	9.148
Bymidte	Undløse	2.624	785	1.839
Bymidte	St. Merløse	3.000	2.705	295
Bymidte	Tølløse	14.000	7.150	6.850
Bymidte	Vipperød	2.850	660	2.190
Bydelscenter	Gl. Ringstedvej, Tåstrup Møllevej, Holbæk	3.200	2.790	410
Aflastningsområde	Megacenter, Holbæk	106.000	91.475	14.525
Lokalcenter	Stenus/Kalundborgvej, Holbæk	1.200	260	940
Lokalcenter	Marievej, Holbæk	1.200	885	315

Lokalcenter	Ladegården, Holbæk	1.200	-	1.200
Lokalcenter	Kalundborg- vej/Nykøbing- vej, Holbæk	1.200	1.035	165
Lokalcenter	Mellemvang, Holbæk	2.000	1.635	365
Lokalcenter	Anders Lar- sensvej, Hol- bæk	2.000	-	2.000
Lokalcenter	Munkholmvej, Holbæk	1.200	885	315
Lokalcenter	Sofieminde Allé, Holbæk	750	1.200	0
Lokalcenter	Åvangsvej, øst for Roskildevej, Holbæk	1.200	1.030	170
Lokalcenter	Orø	1.200	790	410
Lokalcenter	Udby, Tuse Næs	2.083	885	1.198
Lokalcenter	Hagedsted	1.200	150	1.050
Lokalcenter	Tuse	1.500	480	1.020
Lokalcenter	Gislinge	2.572	1.475	1.097
Lokalcenter	Kundby	1.500	680	820
Lokalcenter	Holbækvej, Skovvejen og Markvænget, Jyderup	3.000	3.645	0
Lokalcenter	Mørkøv	3.000	2.745	255
Lokalcenter	Knabstrup	1.750	345	1.405
Lokalcenter	Ugerløse	2.612	1.105	1.507
Lokalcenter	Kr. Eskilstrup	1.500	-	1.500
Lokalcenter	Vest for Roskil- devej, Vipperød	1.830	1.215	615
Lokalcenter	Knabstrup	1.750	345	1.405
SPV	Højvang, Hol- bæk	8.000	7.675	325
SPV	Industriparken, Jyderup	5.000	1.130	3.870
SPV	Hjortsholmvej	5.000	4.000	1.000
<i>I alt</i>	Holbæk Kom- mune	<i>281.930</i>	<i>202.160</i>	<i>79.865</i>



Figur 7-1 Centerstruktur i Holbæk Kommune.

8 Omsætning

Detailhandlen i Holbæk Kommune omsatte for knap 4,5 mia. kr. i 2023 ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. Dagligvareomsætningen var ca. 2,4 mia. kr., mens udvalgsvareomsætningen var ca. 2,1 mia. kr. inkl. omsætningen inden for butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV).

Detailhandlen ekskl. forhandlere af motorkøretøjer omsatte for ca. 4.460 mio. kr. i 2023. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 2.390 mio. kr. eller ca. 54 %, og udvalgsvareomsætningen udgjorde ca. 2.070 mio. kr. eller ca. 46 %. Udvalgsvareomsætningen var fordelt med ca. 330 mio. kr. på beklædning og ca. 1.740 mio. kr. øvrige udvalgsvarer, boligudstyr og SPV.

Holbæk Megacentrum er med en omsætning på 1.375 mio. kr. pr. år det største udbudspunkt i Holbæk Kommune målt på omsætningen. Området står for 31 % af den samlede omsætning i kommunen, mens det er 61 % inden for udvalgsvarer. Inden for udvalgsvarer er det især butikkerne som Bauhaus, Biltema, Big-Dollar, Elgiganten, Power mv. som har et regionalt opland og er med til at generere den høje omsætning.

Det andet største udbudspunkt er Holbæk bymidte med 1.170 mio. kr. pr. år. Bymidten er det største udbudspunkt inden for dagligvarer og især beklædning, som tegner for ca. 79 % af den samlede beklædningsomsætning i kommunen.

I de øvrige analyseområder og byer er det i overvejende grad dagligvarer, der bidrager til omsætningen, og udvalgsvarerhandlen er af begrænset omfang.

ANVENDT METODE

For hver butik er omsætningen, dvs. salg af varer til private inkl. moms fra den fysiske butik, registreret for regnskabsåret 2023.

Oplysninger om omsætning er indsamlet direkte fra den butiksdrivende. Hvis den butiksdrivende ikke har ønsket at oplyse omsætningen, er den vurderet.

For butikker, der har aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrukket. F.eks. vil omsætning fra brændstofs salg hos tankstationer med kiosker, receptpligtigt medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne.

Omsætningen i butikker med SPV på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i den øvrige udvalgsvareomsætning.

Nye butikker, som ikke havde omsætning i 2023, indgår ikke. Butikker, der er lukket, indgår heller ikke.

OMSÆTNING I MIO. KR. I 2023						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt	Andel
Holbæk bymidte	620	550	260	285	1.170	26 %
Holbæk megacentre	115	1.265	*	1.215	1.375	31 %
Holbæk i øvrigt	765	105	*	*	875	20 %
Holbæk-området i alt	1.500	1.920	310	1.610	3.420	77 %
Jyderup-området	360	85	*	*	445	10 %
Svinninge-området	255	*	-	*	255	6 %
Tølløse-området	280	60	*	*	340	8 %
I alt	2.390	2.070	330	1.740	4.460	100%

*Kan ikke oplyses pga. anonymitetshensyn.

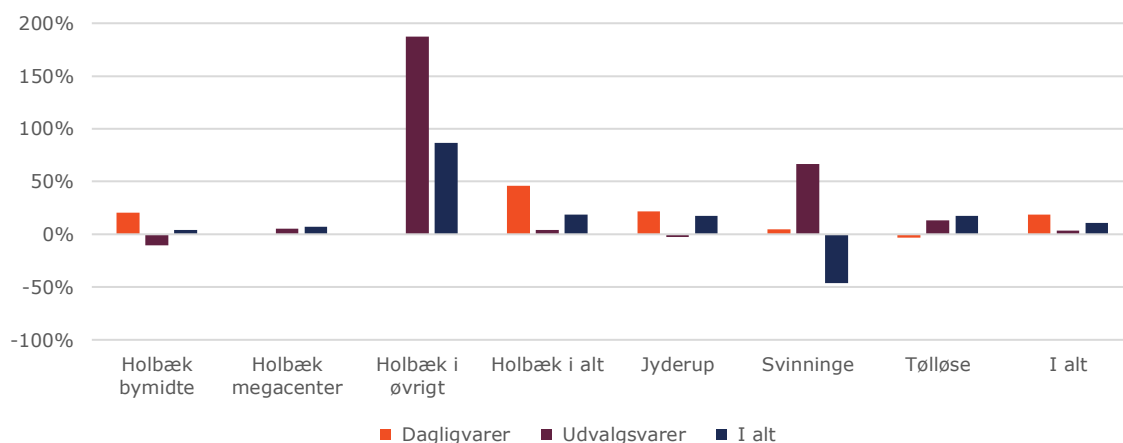
8.1 Udvikling i omsætning

Sammenlignes omsætningen i 2023 med omsætningen i 2018 opgjort som led i forrige analyse, fremgår det, at omsætningen er steget med knap 430 mio. kr. eller ca. 11 % fra ca. 4.030 mio. kr. til ca. 4.460 mio. kr. målt i løbende priser.

Den samlede stigning dækker over, at dagligvareomsætningen er steget med ca. 370 mio. kr. eller 18 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget med ca. 70 mio. kr. eller 3 %.

En del af udviklingen i omsætningen skyldes den generelle prisudvikling.

I samme periode er antallet af borgere i Holbæk Kommune steget med ca. 2.155 borgere eller knap 3 %.



Figur 8-1 Udvikling i omsætning fra 2018-2023 for Holbæk Kommune. Omsætningen i butikker med SPV, som ikke er forhandlere af motorkøretøjer, indgår i udvalgsvarer.

9 Handelsbalance

Holbæk Kommune havde i 2023 et samlet handelsoverskud på ca. 410 mio. kr. Overskuddet genereres især af udvalgswarebutikkerne, som tiltrækker kunder fra et større opland.

Holbæk Kommune havde et overskud på handelsbalancen inkl. nethandel på ca. 410 mio. kr. eller ca. 10 % i 2023. Overskuddet kan, på trods af et underskud på ca. 105 mio. kr. inden for beklædning, henføres til handlen med udvalgsvarer, der samlet skabte et overskud på i størrelsesordenen 315 mio. kr. Samtidig var der et handelsoverskud inden for dagligvarer på ca. 95 mio. kr.

Tallene viser, at udvalgswarehandlen i Holbæk Kommune er præget af en stærk butiksstruktur og at en større del af handlen kommer fra nabokommuner eller turister. Handelsbalancen på ca. 104 % for dagligvarer viser, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Holbæk Kommune er lidt højere end de lokale borgeres forbrug af dagligvarer og kan sandsynligvis tilskrives kommunens egne turister samt turisterne fra især Odsherred Kommune.

HANDELSBALANCE INKL. NETHANDEL, 2023				
Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
104 %	118 %	76 %	132 %	110 %
+95 mio. kr.	+315 mio. kr.	-105 mio. kr.	+420 mio. kr.	+410 mio. kr.
Tallene, herunder især for beklædning og øvrige udvalgsvarer, udtryk for niveauer, og ikke eksakte. Omsætningen i butikker med SPV, som ikke er forhandlere af motorkøretøjer, indgår i øvrige udvalgsvarer. Tallene er summerede og derefter afrundet.				

Trækkes nethandlen ud af forbruget fås et samlet handelsoverskud på i størrelsesordenen 128 % eller 985 mio. kr. i 2023.

DEFINITION

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget indenfor en geografi. Når handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således dækket ved køb i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. besøgende og turister. Handelsbalancen er en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft.

METODE

Handelsbalancerne er opgjort både inkl. og ekskl. nethandel. Når handelsbalancen opgøres ekskl. nethandlen, er det borgernes forbrug i fysiske butikker, som holdes op mod omsætningen i fysiske butikker som input til den fysiske planlægning.

Forbruget er beregnet på baggrund af data om omsætning, forbrug og indkomst fra bl.a. Danmarks Statistik.

9.1 Handelsbalance for dagligvarer

Årsagen til overskuddet indenfor dagligvarer vurderes at skyldes et godt udbud med bl.a. 35 store dagligvarebutikker og en forholdsvist fintmasket butiksstruktur bestående af lokale dagligvarebutikker i flere af de mindre byer.

Det vurderes, at det fører til en højere lokalkøbsandel, at de lokale dagligvarebutikker i de mindre byer næsten udelukkende udgøres af discountbutikker, supermarkeder eller attraktive købmændsbutikker, som f.eks. de mange Daglig-Brugsener i byer som Regstrup, som har et bredt dækkende varesortiment.

Endvidere har det sandsynligvis betydning, at borgere i landsbyer uden egen dagligvarebutik som f.eks. Hagedsted, Kirke Eskilstrup, Knabstrup og Skamstrup i de fleste tilfælde har kortere afstand til en stor dagligvarebutik eller et større og mere attraktivt udbud i Holbæk Kommune end til nærmeste store dagligvarebutik uden for kommunegrænsen.

Analysen omfatter ikke en opgørelse af turisternes forbrug, men det vurderes, at turismen især Holbæk har stor betydning for handelsbalancen.

Endeligt vurderes det, at nethandlen med dagligvarer i Holbæk Kommune er begrænset, hvilket også har betydning for handelsbalancen.

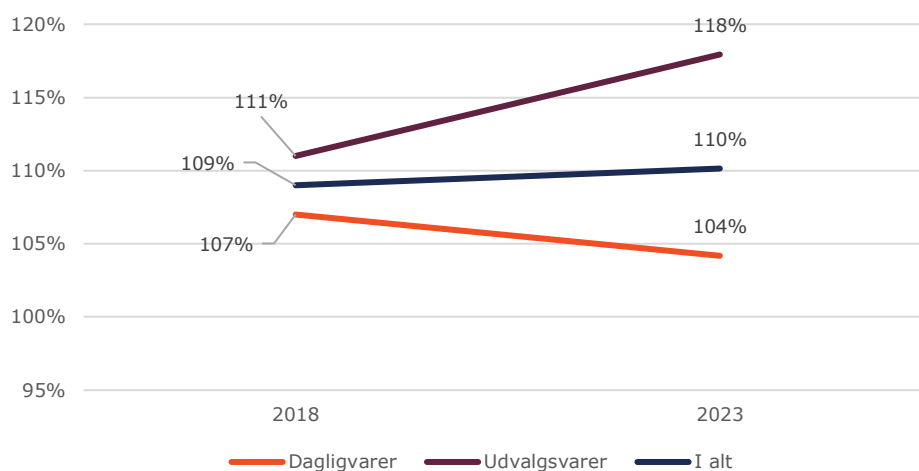
9.2 Handelsbalance for udvalgsvarer

Handelsunderskuddet for beklædning vurderes især at skyldes den korte afstand til byer som især Ringsted og Roskilde og nethandlen. Det er især beklædningsbutikker inden for kædesamarbejde som tiltrækker kunder – Ringsted og Roskilde har et stort udbud af butikker af denne type, og Ringsted Outlet og Ro's Torv er koncepter, som ikke findes i Holbæk Kommune.

Overskuddet på handelsbalancen inden for øvrige udvalgsvarer indikerer at Holbæk holder handlen hjemme i kommunen, og at udvalgsvarebutikkerne generelt står stærkt. Holbæk har kæder som Bauhaus, Elgiganten, Power, Biltema, ILVA og BigDollar og konkurrerer især med byer som har kæder der ikke findes i Holbæk Kommune. Tilstedeværelsen af de mange kædebutikker inden for boksbutiksegmentet bidrager i væsentlig grad til handelsoverskuddet og cementerer Holbæks rolle som regionalt handelscenter i Nordvestsjælland.

9.3 Udvikling i handelsbalance

Handelsbalancen for Holbæk er steget fra 109 % til 114 % fra 2018 til 2023. Stigningen fordeler sig med en stigning inden for udvalgsvarer på 11 % og et fald inden for dagligvarer på 3 %. Det vurderes, at særligt væksten i turismen i de senere år og etableringen af aflastningsområdet er medvirkende til at handelsoverskuddet inden for udvalgsvarer. Faldet i handelsbalancen inden for dagligvarer kan skyldes at udviklingen i etableringen af nye dagligvarebutikker ikke er fulgt med befolkningsstigningen og at flere og flere indbyggere krydser kommunegrænsen for at købe ind.



Figur 9-1 Udvikling i handelsbalance for hovedbrancher for Holbæk Kommune.



Figur 9-2 Køretid til nærmeste konkurrerende handelsbyer fra Holbæk. Udvalgsvarerækæder er vist med ikoner.

10 Forbrugsudvikling og arealbehov

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget og væksten i nethandlen kan der forventes alt mellem et behov for yderligere areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste 10 år har budt på økonomisk afmatning og efterfølgende vækst, stigende nethandel, og fortsat urbanisering mod de større byer. Krisen i handelslivet affødt af coronavirus medførte pludselige og markante udsving i forbruget og drastisk ændrede indkøbsmønstre indenfor visse varegrupper og serviceydelser. Krisen som følge af pandemien var i overvejende grad midlertidig, og situationen normaliserede sig, men på et nyt normalniveau. Efterfølgende har stigende byggepriser og generelt høj inflation, stigende renter og krig i Ukraine medført, at forbrugertilliden er dalet, at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse, og at mange butikksbyggeprojekter er sat i bero.

Udviklingen på længere sigt indenfor de kommercielle byerhverv er usikker, og udviklingen i en række rammebetingelser vil påvirke detailhandlen i Holbæk Kommune:

- > Kommunens, handelslivets og borgernes engagement
- > Indbyggertallet og befolkningssammensætningen
- > Privatforbruget
- > Nethandlen
- > Konkurrencen med andre kommuner
- > Turisters og besøgendes forbrug
- > Butikkernes omsætning pr. m²

Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, konkurrencen og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.

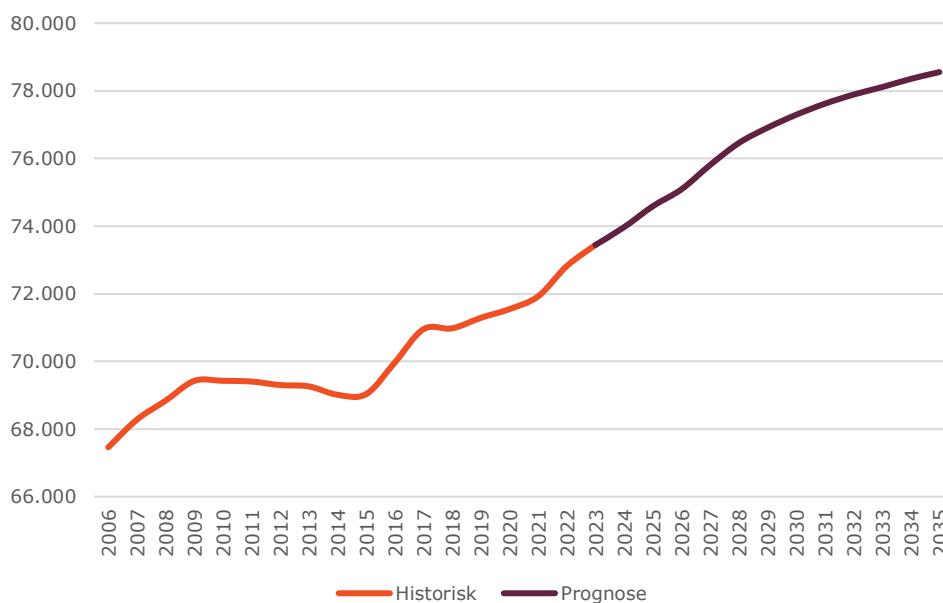
Der er opstillet to scenarier for udviklingen frem mod 2035, svarende til en 12-årig planperiode: Et maksimumsscenario, der beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Holbæk Kommune, og et minimumsscenario, der udtrykker den omvendte situation. Indenfor hver af de oplyste parametre kan der ske en negativ eller en positiv udvikling, hvilket beskrives i det følgende.

10.1 Aktiv udvikling af handelslivet

Aktiv udvikling af handelslivet har stor betydning og omfatter både indsatser rettet direkte mod handelslivet og andre indsatser rettet mod tilgrænsende områder. En aktiv udvikling af handelslivet kan omfatte f.eks. strategisk lokalisering af ny detailhandel for at fremme synergier gennem koncentration, styrkelse butiksudbuddet ved aktiv kontakt til kæder, fysisk forskønnelse for at understøtte et attraktivt bymiljø, fortætning af bymidter med f.eks. offentlige funktioner og boliger på udvalgte beliggenheder mv. Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde mellem kommune, handelsliv og grundejere.

10.2 Stigende indbyggertal

I perioden 2006-2023 steg antallet af borgere i Holbæk Kommune samlet set med ca. 5.985 borgere eller ca. 9 % fra ca. 67.460 til ca. 73.445 borgere. I perioden 2023-2035 forventes, jf. seneste befolkningsprognose fra 2023, en stigning på ca. 5.110 borgere eller ca. 7 % til ca. 78.555 borgere.



Figur 10-1 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Holbæk Kommune jf. seneste befolkningsprognose 2023-2035.

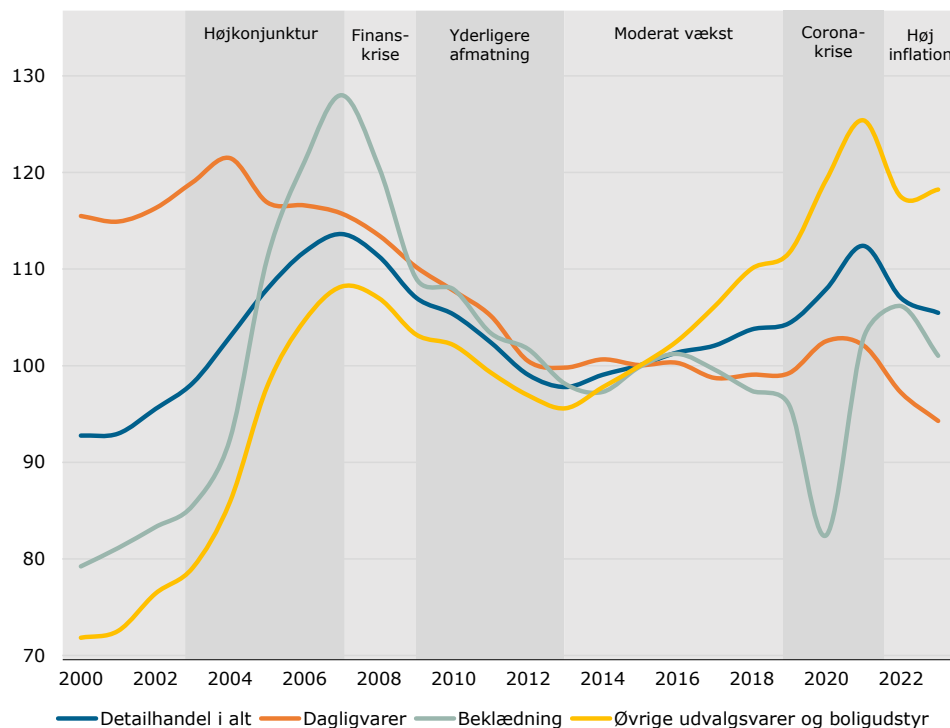
I både minimums- og maksimumssceneriet tages udgangspunkt i en befolkningsudvikling jf. befolkningsprognosen.

10.3 Udvikling i privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise. Udviklingerne på landsplan har været forskellige inden for brancherne fra 2007 til ultimo 2023, som vist på figur 10-2. Tallene er ikke nøjagtige, men udtryk for niveauer, der viser, at omsætningen i detailhandlen i høj grad påvirkes af generelle rammebetingelser.

- > **Samlet set** er omsætningen i fysiske butikker og danske netbutikker faldet med ca. 8 %. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med 9 %. Omsætningen i de seneste 12 måneder ligger lidt under niveauet i 2005.
- > Omsætningen i **dagligvarebutikkerne** er faldet væsentligt med omkring en femtedel. Faldet er udtryk for at en stigende andel af forbruget på mad flyttes fra butikker til restauranter. Discountbutikkerne under ét havde markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 og frem til 2021 lå omsætningen i dagligvarebutikkerne på et nogenlunde konstant niveau, men er faldet ca. 8 % fra 2021 til 2023.

- > Tilbagegangen har været størst indenfor **beklædning**, som er den mest konjunkturfølsomme branche, og hvor omsætningen er faldet med omkring en fjerdedel på landsplan.
- > Omsætningen indenfor **øvrige udvalgsvarer** er steget med omkring 10 %. Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af udvalgsvarer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr i 2021, efter næsten uafbrudt vækst siden 2013, var på sit højeste.



Figur 10-2 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årsgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret prisudvikling og sæsonudsving. 2015 er indeks 100.

Coronakrisen påvirkede i væsentlig grad omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig indenfor brancherne. Mest markant har udviklingen været indenfor beklædning, som faldt drastisk til indeks 50 i januar 2021. Dagligvareomsætningen steg under krisen og forbruget på øvrige udvalgsvarer og boligudstyr nåede et rekordhøjt niveau.

Sidenhen har den høje inflation, de højere renter, udfordringer med forsyningskæder og krigen i Ukraine imidlertid medført, at forbrugertilliden er dalet, at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse, og at mange butiksbyggeprojekter er sat i bero.

Inflationen er kommet ned, især fordi energipriserne er faldet og der har været generelt høje lønstigninger i samfundet. I minimumsscenariet er det forudsat, at privatforbruget er stort set uændret, mens det i maksimumsscenariet er forudsat, at privatforbruget vil vokse relativt afdæmpet.

10.4 Stigende nethandel

Nethandlen har allerede erobret betydelige andele af vores forbrug. Det vurderes, at nethandlen i Holbæk Kommune i dag står for ca. 3-5 % af dagligvarehandlen og ca. 22-25 % af handlen med beklædning og øvrige udvalgsvarer. Andelene har været voksende i mange år, og væksten vil med sikkerhed fortsætte, men tal for danskernes nethandel viser, at hastigheden hvormed nethandlen vokser, har været aftagende i de senere år, og at vi – når der ses bort fra udviklingen under corona – har været på vej fra tocifrede til etcifrede vækstrater.

Indtil videre købes dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Dagligvarer købes typisk nær bopælen, herunder på vej til eller fra arbejde og i butikker med god trafikal beliggenhed. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud indenfor nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, senest som følge af coronakrisen, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer. Det bliver spændende at se, om koncepter som Bilka-to-go-container vil etablere sig som et reelt alternativt til den fysiske dagligvarebutik.

Coronakrisen har haft stor betydning for nethandlen, som steg markant. Nethandlen steg dels som følge af nedlukningen af dele af detailhandlen og dels som en umiddelbar reaktion fra store dele af forbrugerne. Omsætningsindekset viser imidlertid, at de markante stigninger under nedlukninger blev efterfulgt af omtrent næsten lige så store fald.

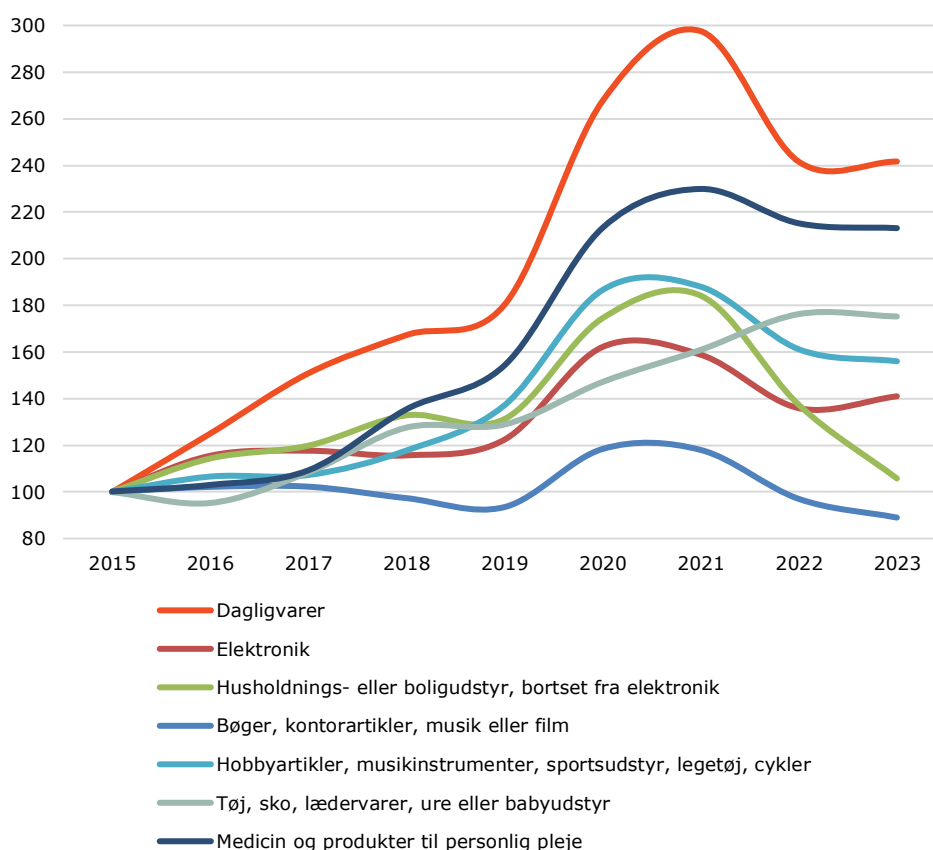
Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og forretningsdrivende har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig indenfor de fleste brancher. Set i et større perspektiv vurderes det, at coronakrisen har medført, at nethandelsandelene har lagt sig på niveauer lidt højere end før coronakrisen, men lavere end under coronakrisen. Det vurderes, at coronakrisen ikke har medført et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer, men at mange forbrugere har gjort sig erfaringer med nethandel med dagligvarer.

Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner såvel som konjunkturerne. Både inden for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer forventes en væsentlig vækst i nethandlen. Væksten i nethandlen vil skabe mulighed for nye forretningsmodeller og virksomheder med både fysiske butikker, showrooms og netbutikker, og væksten i nethandlen vil reducere behovet for detailhandel, som vi kender den.

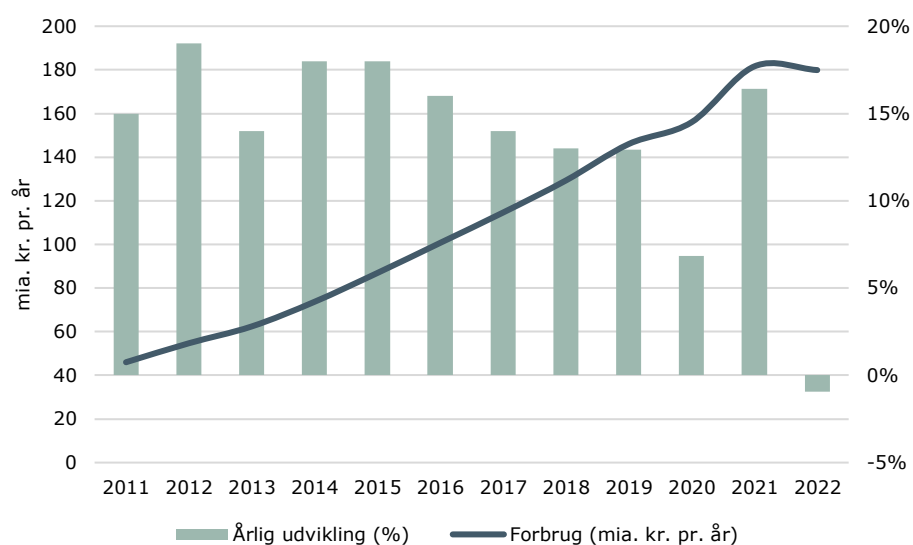
Omkostningerne forbundet med levering medførte, at Coop lukkede Coop.dk MAD, og at Salling Group lukkede føtex ToGo Hjemmelevering til fordel for Bilka ToGo Hjemmelevering. Tilbage i 2020 – midt under corona, hvor nethandlen stortrivedes – lukkede Netto for onlineløsningen Fillop, hvor kunderne kunne få leveret basisvarer, som abonnementsordning. Dagrofa meldte i sommeren 2023 om vækst på deres online løsning, som 70 ud af 500 butikker på daværende tidspunkt var del af. Hos Lidl er meldingen, at man ikke foreløbigt har planer om nethandel med dagligvarer, men i stedet lancerer en netbutik til nonfood. Hos nemlig.com har væksten uden for Sjælland været mindre end forventet.

Nethandlen med dagligvarer forventes at stige væsentligt inden for en 12-årig periode, men de seneste udmeldinger fra branchen indikerer, at væksten ikke vil blive lige så stor som tidligere antaget, og at der fortsat vil være behov for en god lokal dagligvareforsyning.

De lokale fysiske dagligvarebutikker vil integrere både nethandel og andre services for fortsat at være relevante for forbrugerne, og butikkerne vil fortsat have brug for både et stort areal til at give kunderne den rigtige oplevelse og for at have tilstrækkelig lokal lagerkapacitet. Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butikformål, da lagerfunktion og håndtering af varer og affald vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder. Er butikernes nethandelsomsætning derimod et supplement til omsætningen i den fysiske butik, f.eks. i form af click and collect-ordninger, som det ses i dele af dagligvarebranchen og i store dele af udvalgsvarerhandlen, eller fordi en netbutik åbner en fysisk butik, kan det medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker og i nogle tilfælde medvirke til at øge behovet for butiksareal – f.eks. til ekstra lager og plads til områder til pakning og afhentning af dagligvarer.



Figur 10-3 *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med varer. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*



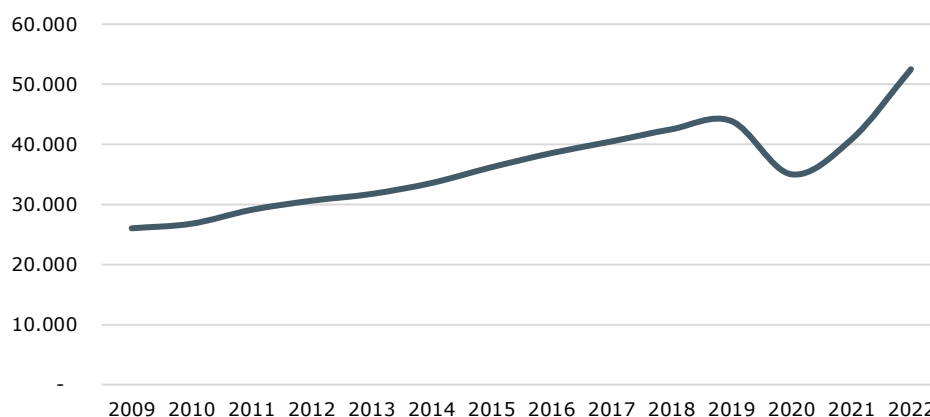
Figur 10-4 Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

Der forventes vækst i nethandlen med udvalgsvarer i de kommende 12 år. Data for udviklingen i nethandlen viser, at nethandlen har været og fortsat er stigende, men at hastigheden, hvormed nethandlen stiger, er aftagende. Derfor er det forudsat, at nethandlen stiger, men ikke så meget som tidligere.

I minimumsscenariet er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger meget kraftigt over de næste 12 år, mens det i maksimumsscenariet er forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger væsentligt. For beklædning, øvrige udvalgsvarer og boligudstyr er der forudsat væsentlige stigninger i især minimums-, men også i maksimumsscenariet.

10.5 Udvikling i udespisning

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Fra 2010-2022 er salget i den danske restaurations- og hotelbranche i løbende priser fordoblet. Dermed er det nærliggende at antage, at en del af forbruget flyttes fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder. Det er især unge i de større byer, som spiser meget ude, men udespisning er også blevet mere almindeligt i andre aldersgrupper. Det kan skabe et større grundlag for restauranter, caféer, street food markeder og udsænkingssteder, der er afhængige af et attraktivt bymiljø snarere end god biltilgængelighed.



Figur 10-5 Salg i løbende priser i mio. kr. i hhv. den danske hotel- og restaurationsbranche.

Omvendt er dagligvarekæderne opmærksomme på tendensen og tilbyder i højere grad convenienceprodukter, bake-off og slagterafdelinger og click and collect ordninger. Når dagligvarebutikkerne i højere grad omstiller sig til de nye forbrugs- og indkøbsmønstre, får de også del i væksten.

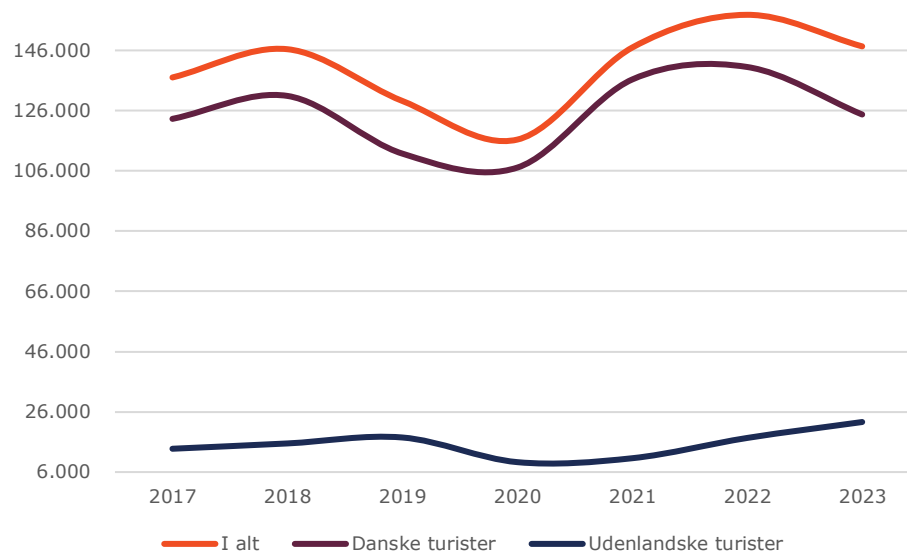
I minimumsscenariet forudsættes det, at udviklingen i udespisningen fortsætter med en vækst som i årene op til coronakrisen. I maksimumsscenariet forudsættes det, at væksten bliver knap så stærk.

10.6 Udvikling i handelsbalance

Ses bort fra nethandlen, så vil udviklingen i handelsbalancen i hovedtræk afhænge af udviklingen i den regionale konkurrencesituation og udviklingen i turismen.

Antallet af kommercielle overnatninger i Holbæk Kommune er steget med ca. 10.300 eller ca. 8 % fra 2017-2023.

En vækst i antallet af turister og andre besøgende kan påvirke handelsbalancerne i positiv retning. Vigtigt for handelslivet er, at turisterne og de endagsbesøgende i større omfang end i dag bruger detailhandlen ifm. besøg i kommunen.



Figur 10-6 Udvikling i årligt antal kommercielle overnatninger i Holbæk Kommune.

Udviklingen i handelsbalancerne vil udover turismen også afhænge af i hvilket omfang, der sker udbygninger i butiksstrukturen i de omkringliggende handelsbyer. Omvendt kan udlæg af velegnede arealer til storbutikker i f.eks. et aflastningsområde bidrage til at flytte handel til Holbæk Kommune.

Kunderne er villige til at køre længere efter udvalgsvarer, hvorfor udvalgsvarerbutikker typisk har større oplandseffekt end dagligvarebutikker. Derfor kan særligt udbygninger med udvalgsvarerbutikker flytte handel på tværs af kommunegrænser.

Inden for både dagligvarer og udvalgsvarer er det både i minimums- og maksimumsscenarioet forudsat, at Holbæk Kommune fastholder sin markedsandel overfor andre kommuner.

10.7 Arealintensitet i eksisterende butikker

I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af en forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Omvendt er det heller ikke forudsat, at et fald i forbrugsgrundlaget kan medføre et fald i omsætningen pr. m².

I praksis kan der desuden være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et tidssvarende butikskoncept og indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

I både minimums- og maksimumsscenarioet er regnet med en konstant arealintensitet.

10.8 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Samlet set viser beregningerne, at arealbehovene i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes udviklingen i nethandlen og privatforbruget, hvor kun små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

I minimumsscenariet er der på dagligvaresiden forudsat en markant vækst i net-handlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning i form af takeaway og click and collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget. I minimumsscenariet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Holbæk Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være faldende for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Resultatet af minimumsscenariet er, at der i Holbæk Kommune bliver behov for i størrelsesordenen 2.900 m² mindre detailhandel set ift. det eksisterende aktive areal. Tallet dækker over et behov for yderligere ca. 2.150 m² til dagligvarebutikker, mens der er et negativt behov på ca. minus 2.250 m² til beklædningsbutikker og minus 2.800 m² til øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Maksimumsscenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2035. Det kan f.eks. være ved etablering af nye store dagligvarebutikker og udbygning af aflastningsområdet Megacentret i Holbæk. På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at nethandlen fortsat vokser, men at væksten i nethandlen aftager, og at der samlet set bruges flere penge på udvalgsvarer i butikker. I maksimumsscena-riet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Holbæk Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være stigende.

Samlet set vil der i maksimumsscenario blive behov for en udvidelse af butiks-arealet i Holbæk Kommune med i størrelsesordenen 41.150 m² set ift. det eksisterende aktive areal. Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på i størrelsesordenen 8.150 m², et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på i størrelsesordenen 4.600 m², og et yderligere behov på 28.350 m² til øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Omkring 30 % af omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer i Holbæk Kom-mune sker i butikker med SPV som f.eks. byggemarkeder og plantecentre, og det vurderes, at en lidt større andel af behovet for areal til udvalgsvarebutikker, boligudstøvsbutikker og butikker med SPV vil være i form af butikker med SPV, der også sælger øvrige udvalgsvarer. Brancheledningen betyder dog, at græn-serne mellem store udvalgsvarebutikker og butikker med SPV i højere grad udvi-skes, og udviklingen går mod mere øvrig udvalgsvareomsætning i butikker med SPV.

Tabel 10-1

ÆNDRET BEHOV FOR AREAL I HOLBÆK KOMMUNE FREM MOD 2035		
	Dagligvarer	Udvalgsvarer og SPV*
Minimumscenarie	+2.150 m ²	-5.050 m ² **
Maksimumscenarie	+8.150 m ²	+33.000 m ² **
*Ekskl. forhandlere af motorkøretøjer. **Heraf ca. 30 % til butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.		

Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet. De beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende aktive detailhandel, og evt. nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.

11 Stationsområdet og handelslivet

Holbæk Station er det største knudepunkt for offentlig transport i Holbæk Kommune med tog- og busstation samlet på ét sted. Holbæk Kommune og Borger-service, samt Holbæk Bibliotek ligger desuden i umiddelbar tilknytning til Stationen. Området er i dag karakteriseret af at være slidt og med få ankerbutikker som tiltrækker kunder og besøgende. Stationsforpladsen er karakteriseret af kørende biler og bilparkering og indbyder ikke til ophold og rekreativitet. Stationsforpladsen er desuden afskåret fra butikkerne på fx. Nygade af Jernbaneplads vejen som deler området i to.

De tre gader, Ahlgade, Nygade og Smedelundsgade, udgør de centrale handelsstrøg i Holbæk og danner rammen om bymidtens handelsliv og bevægelse. Den centrale del af Ahlgade samt den nordlige del af Nygade kan karakteriseres som de primære handelsstrøg, mens Smedelundsgade og den sydlige del af Nygade er sekundære handeleggader.



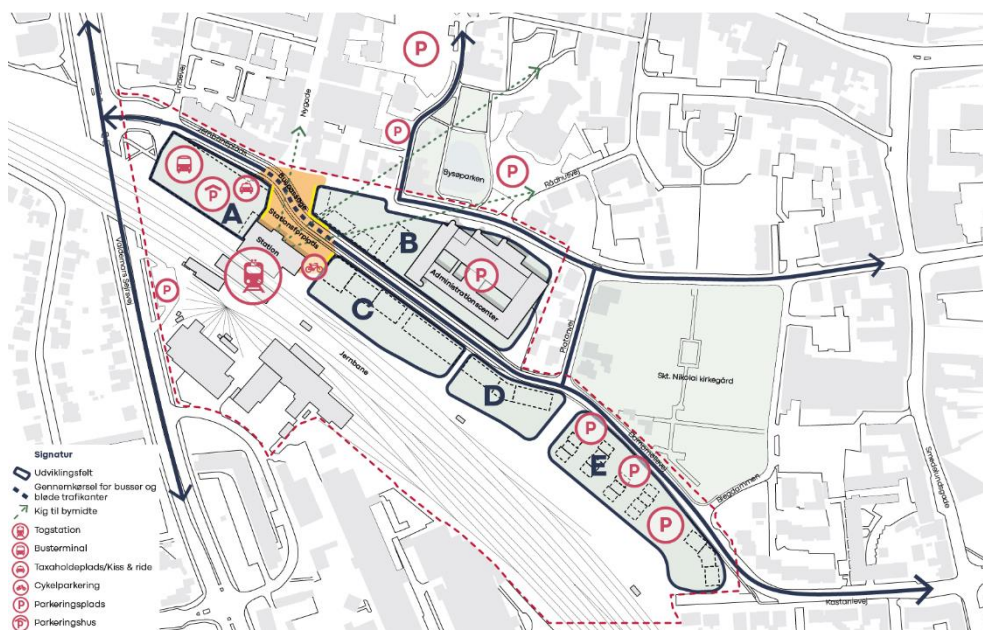
Figur 11-1 Primære og sekundære handeleggader i Holbæk bymidte.

De primære handlegader ligger visuelt langt fra stationsområdet, hvilket, især på Nygade, gør at de nære sekundære gader, ligesom stationsområdet, bærer præg af at være nedslidte med triste butiklokaler og misvedligeholdte bygninger. De store dagligvarebutikker som føtex, Meny, Rema 1000 og Netto på Smedlundsgade, men også Kvickly i Slotscentret ligger ca. 500 m fra Stationen, eller 8 min gang, hvilket gør, at det ikke er naturligt at handle direkte i forbindelse med sin transport.

Holbæk Kommune har fået udarbejdet en plan for byområdefornyelse af stationsområdet i Holbæk, som i højere grad vil indbyde borgere og gæster til byen. Planen er at bygge nyt og moderne med facader og forområder som indbyder til ophold ved og omkring stationen.

Flere parkeringspladser vil blive nedlagt til fordel for beboelsejendomme, hvor et overdækket p-anlæg i forbindelse med busstationen er i tale. Jernbanepads/Dampmøllevej vil desuden, efter planen, blive lukket for gennemkørsel ud over for busser og cyklende, hvilket vil give restauranter eller butikker mulighed for i højere grad at udnytte pladsen til udeservering, events eller andet.

Med den nye stationsforplads i niveau vil den gamle tunnel mellem stationen og Nygade ikke længere være nødvendig, da gående i højere grad vil kunne bevæge sig frit uden påvirkning fra bilister.



Figur 11-2 Visionsplan for stationsområdet i Holbæk, Holbæk Kommune & Grandville, 2023

En forskønnelse af området med moderne bygninger, og begrønning på pladsen vil tiltrække både beboere i de nye beboelsejendomme, rejsende med tog eller bus samt have en fornyet tiltrækningskraft for øvrige borgere.

Det er i højere grad også serviceerhverv, som tiltrækker besøgende til bymidterne i dag. Der ses i bymidterne i Danmark en større og større andel af serviceerhverv i forhold til butikker, hvor der i mange byer allerede er en overvægt af servicefunktioner. Man kan derfor ikke længere kun tænke detailhandel, når man re-designer bymidter. Serviceerhvervene tiltrækker mange kunder og ofte

til ophold på restaurationer både inde og ude – og hele året. Ofte kommer kunderne for at blive klippet eller spise på restaurant og går derefter en tur i den øvrige del af byen for fx. at kigge butiksvinduer. Det er derfor vigtigt at skabe gode forhold for serviceerhvervene, men også at tænke på udviklingen af det fysiske bymiljø, så kunderne har lyst til at blive hængende i områderne efter endt servicebesøg.

Holbæk Kommune bør have fokus på fire ting, når de tænker at re-designe stationsområdet i Holbæk:

- > *Stationsområdet som mødested*
Stationsområdet skal udvikles som et naturligt mødested, både for rejsende, der skal med tog og bus og f.eks. besøgende hos Borgerservice, men i høj grad også for ophold på restauranter, og med ikke kommercielle muligheder som bænke i solen, begrønning og belysning. Området skal have mulighed for butikker og serviceerhverv.
- > *Bevægelsesruter*
Holbæk Kommune kan med fordel arbejde med at skabe fordelagtige og spændende øst-vest forbindelser fra stationsområdet til Slotscentret i vest og Smedelundsgade med bl.a. føtex i øst. Passagerne skal skabes via oplevelsesdesign på fortrinsvis bilfrie veje hvor begrønning, belysning og kunst er i fokus. Ideen er at guide borgerne via en rute til de øvrige handelsområder som inviterer til rekreative bevægelser og som inspirerer. Ved at indføre de rekreative bevægelsesstier vil Holbæk by skabe nogle forbindelser til/fra stationen som prioriterer bløde trafikanter som gående og cyklende, og stierne vil desuden fungere som forbindelsesveje til de øvrige handelsområder i byen. Ved at tænke på oplevelser i stedet for afstand, vil borgere blive nudget til at følge disse stier, da de er mere hyggelige, spændende og stille end fx. den hurtigste vej.
- > *Bilreduktion og delemobilitet*
I forbindelse med omdannelsen af stationsområdet er det vigtigt at bilerne så vidt muligt ikke kører igennem området, da det er en af de største kilder til utryghed i bybilledet. Hvis et lækkert udemiljø skal skabes, kan der ikke køre biler igennem området, da de støjer og forurener luften. Det nye p-hus i forbindelse med busstationen skal indrettes, så delemobilitet har en fast plads tæt på indgangen. Ved at skabe faste rammer for nuværende, men også fremtidige koncepter, vil en større del af borgerne gøre brug af disse former for transport til og fra stationen – hvilket i længden vil afhjælpe trafikken til bymidten.
- > *Prioritering af cyklister*
Cykelparkering skal være moderne, velbelyst og overdækket. Det er vigtigt at skabe gode forhold for cyklende og parkeringen skal gerne være indrettet så tæt på stationen som muligt. Cykler og gående skal være højest prioriterede i det nye stationsområde, for jo bedre forhold der er for bløde trafikanter, jo flere vil gøre brug af det. Man kunne f.eks. arbejde med cykelparkering i to lag, for at gøre plads til flere cykler, samtidig med at cyklerne ikke står uhensigtsmæssigt. Det vil både gøre oplevelsen bedre, men også skabe et visuelt mere stilrent udtryk i bybilledet.

Cykelparkeringen skal understøttes af en velfungerende cykelinfrastruktur med gode, brede og velbelyste cykelstier til- og fra stationen.

12 Definitioner og begreber

DETAILHANDELSBUTIK

En detailhandelsbutik er et fast fysisk forretningssted, hvorfra der sælges varer til private. Permanente showrooms eller udstillinger af varer, hvor private kan se og evt. prøve varer, som enten kan bestilles i forretningen, eller som efterfølgende kan bestilles via nettet, betragtes også som detailhandel. Der skal dog være synlige og ugentlige åbningstider for at blive betragtet som en detailhandelsbutik.

DAGLIGVARER OG DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med, at de bruges, dvs. kortvarige forbrugsgoder. Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler, og dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, tankstationskiosker, apoteker og blomsterhandlere. Butikker, der har et mere end ubetydeligt salg af dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse som Føtex og Kvickly samt hypermarkedet Bilka, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode, dvs. langvarige forbrugsgoder. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "boligudstyr", dvs. isenkram, boligtilbehør, elektronik og hårde hvidevarer, samt "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, optikere, smykker mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgsvarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler, som er en særligt pladskrævende varegruppe, og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, i mere end et ubetydeligt omfang, er at betegne som en udvalgsvarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER (SPV) OG BUTIKKER MED SPV

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er ifølge Planloven butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold. Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler samt ammunition og eksplosiver.

Af Vejledning om detailhandelsplanlægning fremgår, at arealer til særligt pladskrævende varegrupper ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper. Ligeledes er køkkenforhandlere kategoriseret som en butik med særligt pladskrævende varer.

For at være en butik, der forhandler særligt pladskrævende varer, skal enheden have et egentligt salgslokale. Det vil sige, at for eksempel bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling, ikke regnes som butik.

KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV

Kundeorienterede serviceerhverv omfatter

- > Restauration: Restaurant, pizzeria, café, bar, kaffebar, take away mv.
- > Personlig pleje: Frisør, solcenter, hudpleje, massage, fitnesscenter mv.
- > Finansiell service: Bank, ejendomsmægler o.lign.
- > Sundhed: Læge, tandlæge, speciallæge o.lign.
- > Kultur: Biograf, bibliotek, museum mv.
- > Andet: Renseri, køreskole, bedemand, tankstation uden kiosk mv.

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Arealet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butiksformål medregnes i *bruttoetagearealet jf. Planlovens bestemmelser*. Tomme butikslokaler samt kundevendte servicefunktioner er således ikke medtaget i *bruttoetagearealet* til detailhandel.

OMSÆTNING

Tal for butikkernes omsætning i 2022 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksdrivende. Omsætningen er alene salg ud af den enkelte fysiske butik til private, hvorfor eventuel e-handel ikke indgår i omsætningen. For butikker, der har aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrukket. F.eks. vil omsætning fra brændstofsalg hos tankstationer med kiosker, receptpligtig medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne. Omsætningen i butikker med særligt pladskrævende varegrupper på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i udvalgsvareomsætningen.

AREALBEHOV

Det beregnede *arealbehov* er et udtryk for, hvor meget detailhandel der er behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butiksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set i forhold til den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, turismen, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

AREALRAMME OG RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i et centerområde. *Restrummeligheden/udbygningsrammen* i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel fra arealrammen for centerområdet. Restrummeligheden er uden eventuelle projekter og byggeretter i lokalplanerne omfattet af centerområderne samt eventuelle tomme butikslokaler.

CENTEROMRÅDE

Et i kommuneplanen geografisk afgrænset område udlagt til detailhandel. Der er følgende typer af *centerområder*: Bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særligt pladskrævende varegrupper, aflastningsområder og områder til enkeltstående butikker.

FORBRUGSRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et afgrænset område har et samlet forbrug af varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i det samme område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 %, betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker uden for kommunegrænsen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra uden for kommunen, f.eks. pendlere eller turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for, at detailhandlen i et område er gået frem. Handelsbalancen kan f.eks. stige, hvis omsætningen ikke falder lige så meget som forbrugsgrundlaget.