



# Notat Holbæk Megacenter

## Udbygning og udvidelse af aflastningsområde

Vurdering i forhold til status quo

Oktober 2019

Nedenstående vises konsekvenserne for opland og influensområde ved udvidelse af aflastningsområde Holbæk Megacenter i forhold til, hvis rammerne i den gældende kommuneplan ikke udnyttes.

Der redegøres for udviklingen i omsætningen for fire forskellige fremtidige udviklingsmuligheder for udvalgsvareomsætningen i oplandet til Holbæk Megacenter.

- **Status quo** – der etableres **ikke** yderligere detailhandel i Holbæk Megacenter.
- **0-alternativet** – der udbygges med 15.000 m<sup>2</sup> store udvalgsvarebutikker i Holbæk Megacenter i henhold til gældende kommuneplanramme.
- **Alternativ B** – der udvides med i alt 24.200 m<sup>2</sup> detailhandel i Holbæk Megacenter. Der etableres i alt 22.700 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutikker på minimum 500 m<sup>2</sup> samt 1.500 m<sup>2</sup> til en enkelt dagligvarebutik.
- **Alternativ A** – der udvides med i alt 32.500 m<sup>2</sup> detailhandel i Holbæk Megacenter. Der etableres i alt 31.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutikker på minimum 500 m<sup>2</sup> samt 1.500 m<sup>2</sup> til en enkelt dagligvarebutik.

Forudsætningerne og metoden er som beskrevet i redegørelsen for udvidelse af aflastningsområdet Holbæk Megacenter.

***Tabel 1** Alternativer for en udbygning og udvidelse af Holbæk Megacenter i m<sup>2</sup>*

	<b>0-alternativ</b>	<b>Alternativ B</b>	<b>Alternativ A</b>
Dagligvarer	-	1.500 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Udvalgsvarer – udbygning	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
Udvalgsvarer – udvidelse	-	9.200 m <sup>2</sup>	17.500 m <sup>2</sup>
<b>Detailhandel i alt</b>	<b>15.000 m<sup>2</sup></b>	<b>24.200 m<sup>2</sup></b>	<b>32.500 m<sup>2</sup></b>
Type af dagligvarebutik	-	Discountbutik	Discountbutik
Type af udvalgsvarebutikker	Store	Store	Store
Minimums butiksstørrelse	800 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

*0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme*

### Konsekvenser for handelsbalancen i Holbæk kommune og Holbæk by

Udvidelsen af aflastningsområdet i Holbæk Megacentrum kan opsummeres i den forventede udvikling i handelsbalancen for udvalgsvarer i Holbæk kommune og Holbæk by i de fire forskellige scenarier, jf. figur 1 og 2.

Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget af udvalgsvarer i alt i henholdsvis Holbæk kommune og Holbæk by.

Hvis aflastningsområdet Holbæk Megacentrum ikke styrkes (Status quo) vil handelsbalancen for udvalgsvarer i Holbæk kommune falde 14 % fra 111 % i 2018 til 95 % i 2029. Især den øgede e-handel og konkurrencen fra Slagelse og Roskilde vil presse detailhandelen i Holbæk kommune. Det vil sige at Holbæk kommune vil miste en del af sin position som et væsentligt indkøbssted for udvalgsvarer.

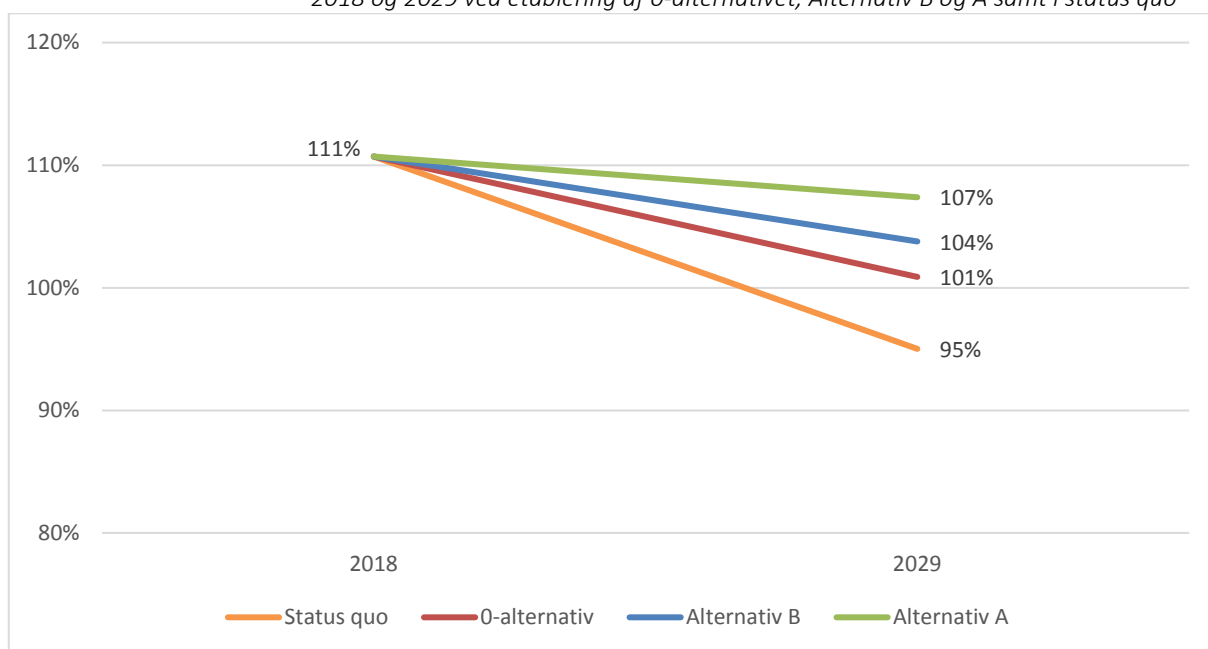
Hvis aflastningsområdet derimod udvides efter gældende kommuneplan med 15.000 m<sup>2</sup> (0-alternativet), forventes handelsbalancen for udvalgsvarer at være 101 % i 2029 i Holbæk kommune i alt. Det vil sige handelsbalancen stiger 6 % i 0-alternativet i forhold til status quo i 2029

På trods af at omsætningen i Holbæk by stiger i 0-alternativet på grund af udbygningen med de 15.000 m<sup>2</sup> store udvalgsvarerbutikker i Holbæk Megacentrum, vil den fortsat øgede e-handel betyde at omsætningen i de fysiske butikker samlet set falder i hele Danmark.

Handelsbalancerne i både Holbæk by og Holbæk kommune ville stige i både 0-alternativet, Alternativ B og A, hvis tallene blev rensset for omsætningsstab på grund af e-handelsstigningen på 8 % frem til 2029.

Hvis Alternativ B realiseres, vil Holbæk kommune øge handelsbalancen i 2029 i forhold til Status quo med 9 % fra 95 % til 104 % i 2029. Hvis Alternativ A realiseres, vil Holbæk kommune øge handelsbalancen i 2029 i forhold til Status quo med 13 % fra 95 % til 107 %. Det vil sige, at Holbæk vil kunne fastholde sin position som et væsentligt indkøbssted for udvalgsvarer.

**Figur 1** Forventet udvikling i handelsbalancen for *udvalgsvarer* i *Holbæk kommune* 2018 og 2029 ved etablering af 0-alternativet, Alternativ B og A samt i status quo



0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

Figur 2 viser udviklingen i handelsbalancen for udvalgsvarer for Holbæk by.

Hvis aflastningsområdet ikke udnytter udbygningsmuligheden (Status quo) vil handelsbalancen for Holbæk by falde fra 254 % i 2018 til 208 % i 2029. Dette skyldes blandt andet den øgede e-handel, hvor der forventes en stigning på 8 % fra 22 % af forbruget af udvalgsvarer udgøres af e-handel i 2018 til 30 % i 2029. Herudover bliver detailhandelen i Holbæk by og kommune i øvrigt påvirket af den øgede konkurrence mellem de større handelsbyer og især udbygningen af detailhandelen i Slagelse og Roskilde.

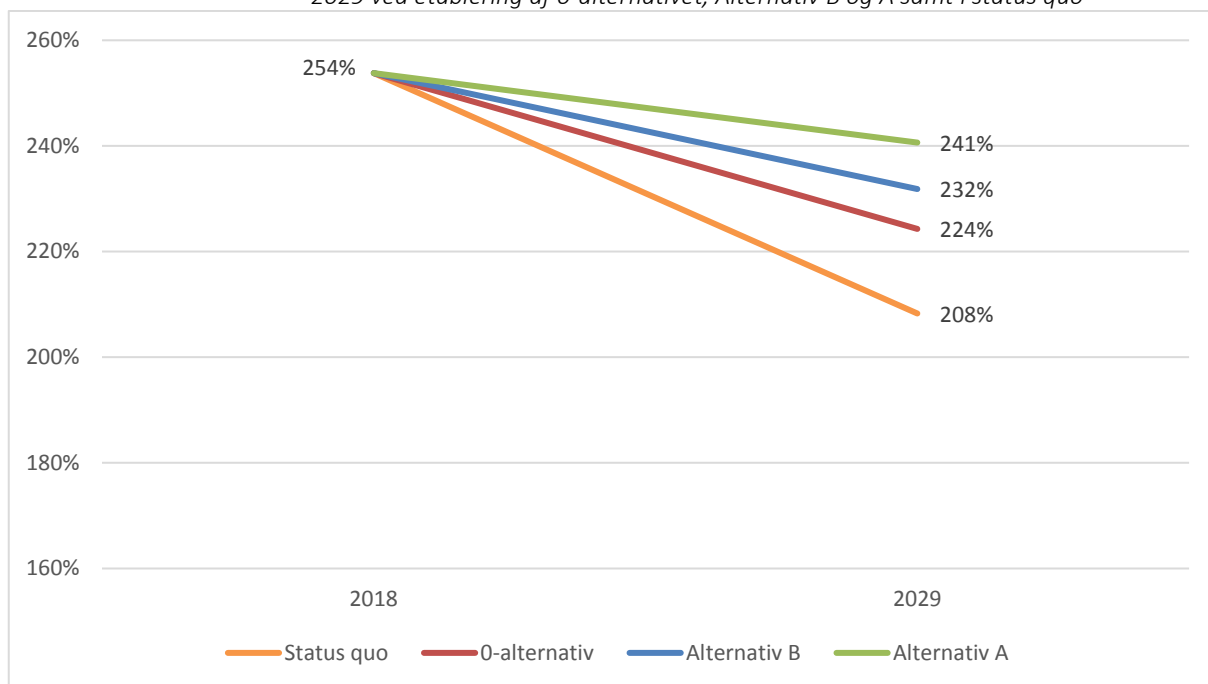
Hvis aflastningsområdet udvides efter gældende kommuneplan med 15.000 m<sup>2</sup> (0-alternativet), forventes handelsbalancen for udvalgsvarer at være 224 % i 2029, hvilket er 8 % højere end i Status quo.

Hvis Alternativ B realiseres, vil Holbæk by øge handelsbalancen i 2029 i forhold til Status quo fra 208 % til 232 %, hvilket svarer til en stigning på 11 %.

Hvis Alternativ A realiseres, vil Holbæk by øge handelsbalancen i 2029 i forhold til Status quo fra 208 % til 241 %. Dette svarer til en stigning på 16 % i Alternativ A i forhold til Status quo.

Hermed vil Holbæk by i begge alternativer øge sin position som indkøbssted for udvalgsvarer.

**Figur 2** Forventet udvikling i handelsbalancen for **udvalgsvarer** i **Holbæk by** 2018 og 2029 ved etablering af 0-alternativet, Alternativ B og A samt i status quo



0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

**Vurdering af udvalgsvareomsætningen ved udvidelse af Holbæk Megacentre**

Nedenstående tabel 2 samt figur 3 viser den forventede udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i oplandet og influensområdet fra 2018 til 2029 i Status quo, 0-alternativet samt de to alternative udvidelser af aflastningsområdet Holbæk Megacentre.

De fremtidige omsætninger i 2029 er udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2018 priser.

**Tabel 2** Forventet udvikling i omsætningen af **udvalgsvarer** i opland og influensområde i 2018 samt 2029 (mio. kr. incl. moms) i Status quo samt de tre alternativer

	Omsætning 2018	Omsætning 2029 Status quo	Omsætning 2029 0-alternativ (udbygning)	Omsætning 2029 Alternativ B (udvidelse)	Omsætning 2029 Alternativ A (udvidelse)	Konsekvens 0-alternativ **	Konsekvens A, alternativ B**	Konsekvens Alternativ A**
<b>Udvidelse Holbæk Megacentre</b>	-	-	<b>289</b>	<b>407</b>	<b>536</b>	<b>+289</b>	<b>+407</b>	<b>+536</b>
Holbæk Megacentre iø.	1.199	1.304	1.203	1.173	1.136	-101	-131	-168
<b>Aflastningsområde i alt</b>	<b>1.199</b>	<b>1.304</b>	<b>1.492</b>	<b>1.580</b>	<b>1.672</b>	<b>+188</b>	<b>+276</b>	<b>+368</b>
Holbæk bymidte	606	651	631	617	610	-20	-34	-41
Holbæk by iø.	40	32	17	15	13	-15	-17	-19
<b>Holbæk by i alt</b>	<b>1.845</b>	<b>1.987</b>	<b>2.140</b>	<b>2.212</b>	<b>2.295</b>	<b>+153</b>	<b>+225</b>	<b>+308</b>
Jyderup by						-5	-7	-8
Tølløse by	96	85	79	76	73	-1	-2	-4
Holbæk kom. iø.	65	41	25	20	20	-16	-21	-21
<b>Holbæk kom. i alt</b>	<b>2.006</b>	<b>2.113</b>	<b>2.244</b>	<b>2.308</b>	<b>2.388</b>	<b>+131</b>	<b>+195</b>	<b>+275</b>
Asnæs by	165	164	159	150	149	-6	-14	-15
Nykøbing Sj by	301	309	283	281	275	-26	-28	-34
Kalundborg by	355	337	323	319	310	-14	-18	-27
Dianalund by	50	51	48	47	47	-2	-4	-4
Kirke Hvalsø by						-1	-1	-2
Skibby by	89	86	89	83	82	-2	-2	-2
<b>Opland i alt</b>	<b>2.966</b>	<b>3.060</b>	<b>3.141</b>	<b>3.188</b>	<b>3.251</b>	<b>+81</b>	<b>+128</b>	<b>+191</b>
Roskilde bymidte	*	*	*	*	*	-5	-11	-15
Roskilde by iø.	*	*	*	*	*	-17	-23	-34
Slagelse bymidte	*	*	*	*	*	-7	-12	-22
Slagelse aflastningsomr.	*	*	*	*	*	-24	-35	-56
Ringsted by	*	*	*	*	*	-7	-7	-9
Sorø by	*	*	*	*	*	-2	-4	-5
Frederikssund by	*	*	*	*	*	-2	-4	-5
Høng/Gørlev byer	*	*	*	*	*	-2	-4	-5
<b>Influensområde i alt</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>-66</b>	<b>-100</b>	<b>-151</b>
<b>I alt</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>+15</b>	<b>+28</b>	<b>+40</b>

0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

\* Ikke opgjort

\*\* Forskellen i omsætningen i Alternativ B eller 2 og 0-alternativet ift. Status quo

Tabel 2 viser eksempelvis, at Holbæk bymidte havde en udvalgsvareomsætning på 606 mio. kr. i 2018. Hvis aflastningsområdet ikke udvides inden 2029 det vil sige forbliver Status quo, forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at stige til 651 mio. kr. i 2029, svarende til en stigning på 7 %.

Hvis Holbæk Megacenter udbygges inden for gældende kommuneplanramme med 15.000 m<sup>2</sup> store udvalgsvarebutikker (0-alternativet), forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at være 631 mio. kr. i 2029. Det vil sige, at udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte falder 20 mio. kr. i forhold til Status quo, hvor Holbæk Megacenter ikke udnytter udvidelsesrammen. Det svarer til et fald på godt 3 %.

Hvis aflastningsområdet udvides med yderligere 9.200 m<sup>2</sup>, så der etableres 22.700 m<sup>2</sup> store udvalgsvarebutikker i Holbæk Megacenter (Alternativ B), forventes omsætningen i de eksisterende butikker i Holbæk bymidte at være 617 mio. kr. i 2029. Det vil sige, at omsætningen vil falde 34 mio. kr. svarende til et fald på ca. 5 % i forhold til Status quo.

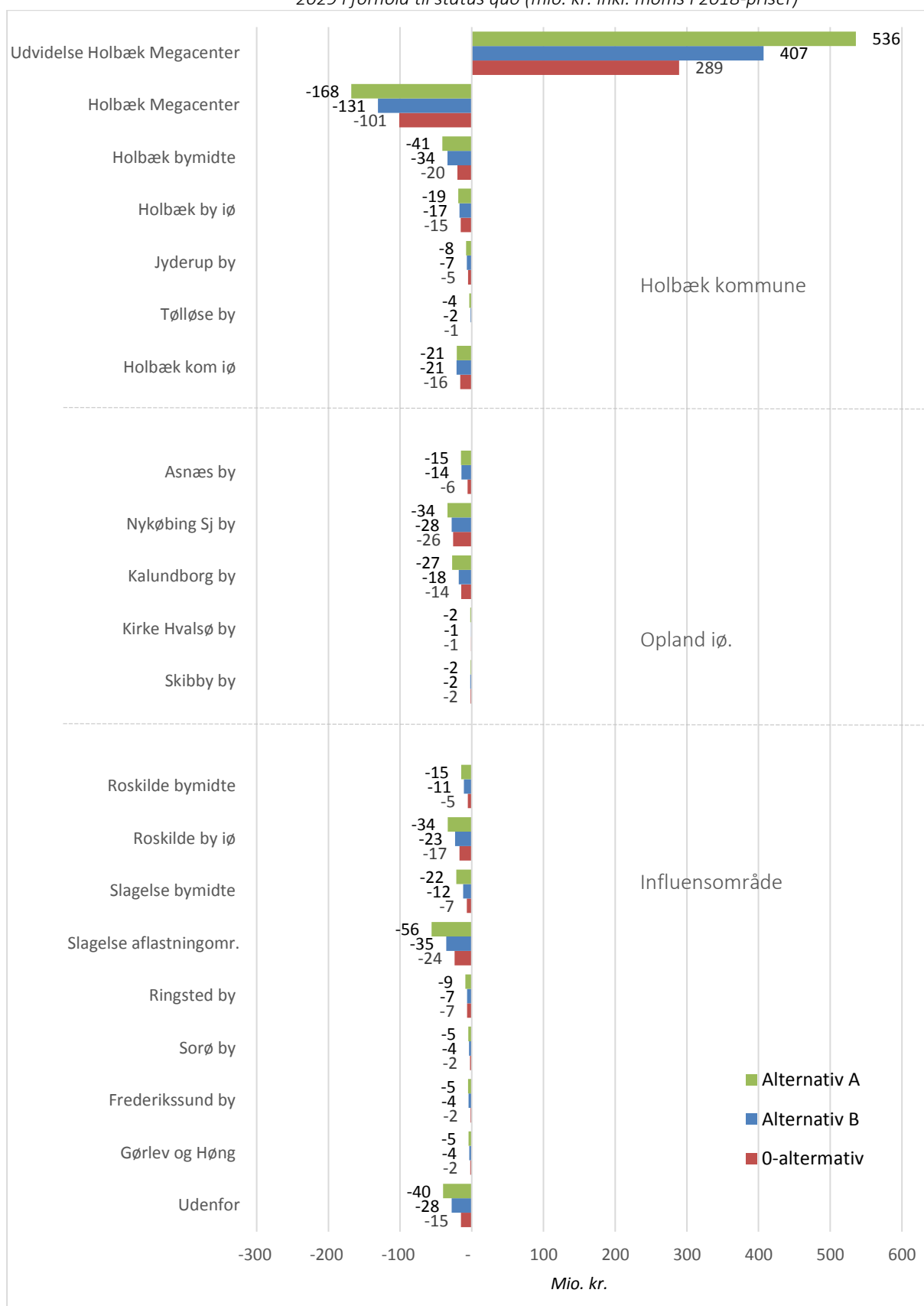
Hvis aflastningsområdet udvides med 17.500 m<sup>2</sup>, således at Holbæk Megacenter udvides med 31.000 m<sup>2</sup> store udvalgsvarebutikker (Alternativ A), forventes omsætningen de eksisterende butikker i Holbæk bymidte at være 610 mio. kr. i 2029. Det vil sige, at omsætningen vil falde 41 mio. kr. svarende til et fald på 6 % i forhold til Status quo, hvor aflastningsområdet ikke udvides.

Nedenstående figur 3 viser den forventede udvikling i udvalgsvareomsætningen i henholdsvis 0-alternativet, Alternativ B og A i forhold til Status quo, hvor Holbæk Megacenter ikke udvides.

Her af ses blandt andet, at udbygningen af Holbæk Megacenter inden for gældende kommuneplanramme forventes at opnå en udvalgsvareomsætning på 289 mio. kr. i 0-alternativet, hvor den gældende kommuneplanramme udnyttes til detailhandel i Holbæk Megacenter.

Holbæk bymidte vurderes at miste 20 mio. kr. i 0-alternativet i forhold til Status quo, hvor kommuneplanrammen ikke udnyttes. Hvis aflastningsområdet gives tilladelse til yderligere 17.500 m<sup>2</sup> detailhandel, hvilket betyder en udvidelse med 31.000 m<sup>2</sup> store udvalgsvarebutikker (Alternativ A) vil udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte falde med 41 mio. kr. i 2029 i forhold til Status quo.

**Figur 3** Forventet udvikling i **udvalgsvareomsætningen** i 0-alternativ, Alternativ B og A i 2029 i forhold til status quo (mio. kr. inkl. moms i 2018-priser)



0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

