



Notat Holbæk Megacenter

Konsekvenser ved udvidelse
horisontår 2026

Oktober 2019

I nedenstående notat vurderes for konsekvenserne ved udbygning og udvidelse af detailhandelen i aflastningsområdet Holbæk Megacentrum i horisontåret 2026.

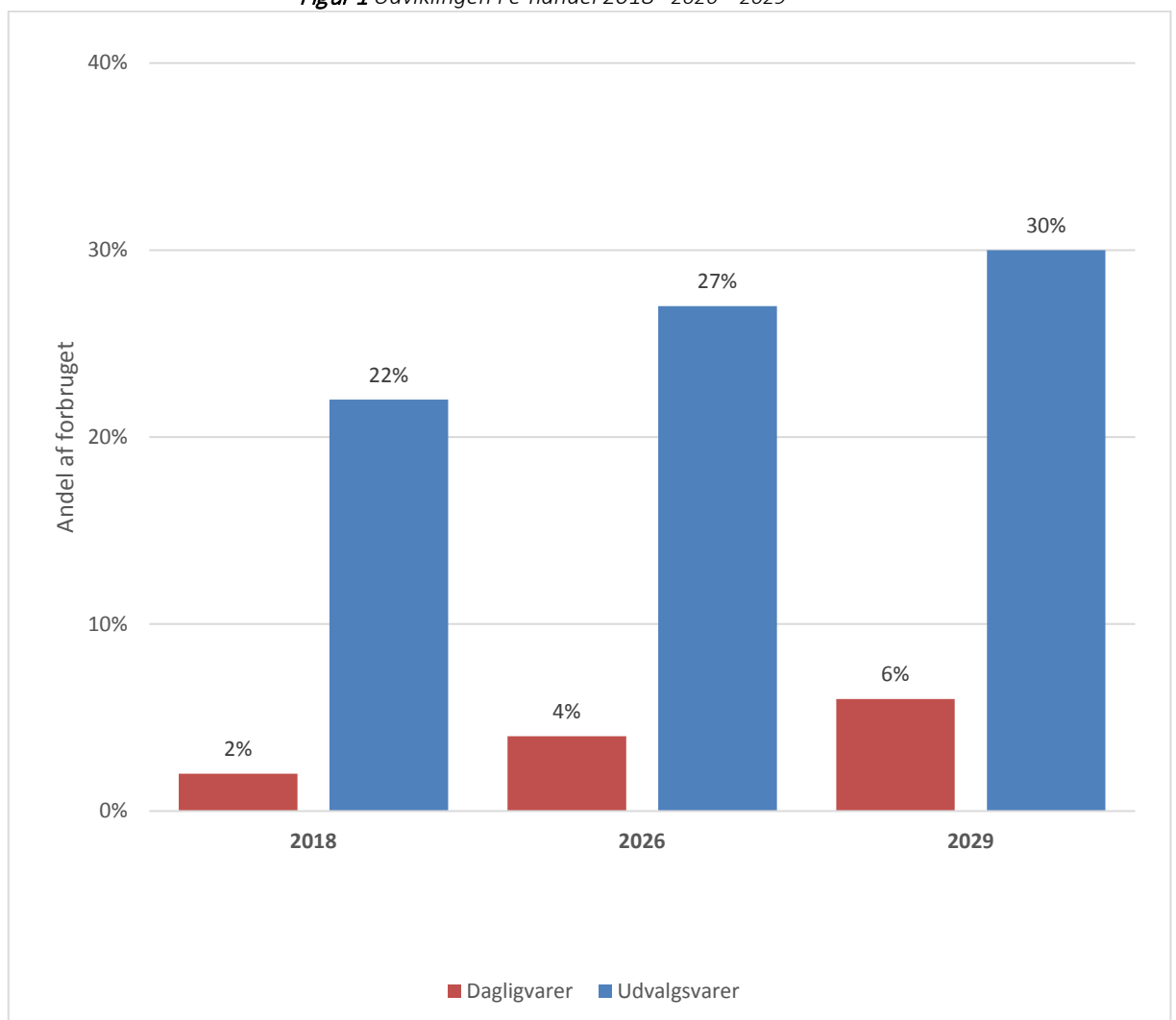
I redegørelsen er horisontåret 2029. Herved belyses såvel konsekvenserne ved en udvidelse på forholdsvis kort sigt, som på lidt længere sigt, hvor udvidelsen vil være fuldt indkørt.

De væsentligste forskelle på horisontåret 2026 og 2029 er en anden befolkningsudvikling og dermed forbrugsudvikling samt andelen af e-handel af det samlede forbrug.

E-handel vurderes at udgøre 30 % af det samlede udvalgsvarerforbrug i 2029, mens e-handel vurderes at udgøre 27 % af det samlede udvalgsvarerforbrug i 2026. I 2018 vurderes andelen at være 22 %. For dagligvarer vurderes e-handel at udgøre 6 % af det samlede dagligvarerforbrug i 2029, mens andelen vurderes at være 4 % i 2026.

Den svagt mindre e-handel har betydning for indkøbsmønstret og omsætningen i de fysiske butikker i Holbæk og opland i 2026 i forhold til 2029.

Figur 1 Udviklingen i e-handel 2018 – 2026 – 2029

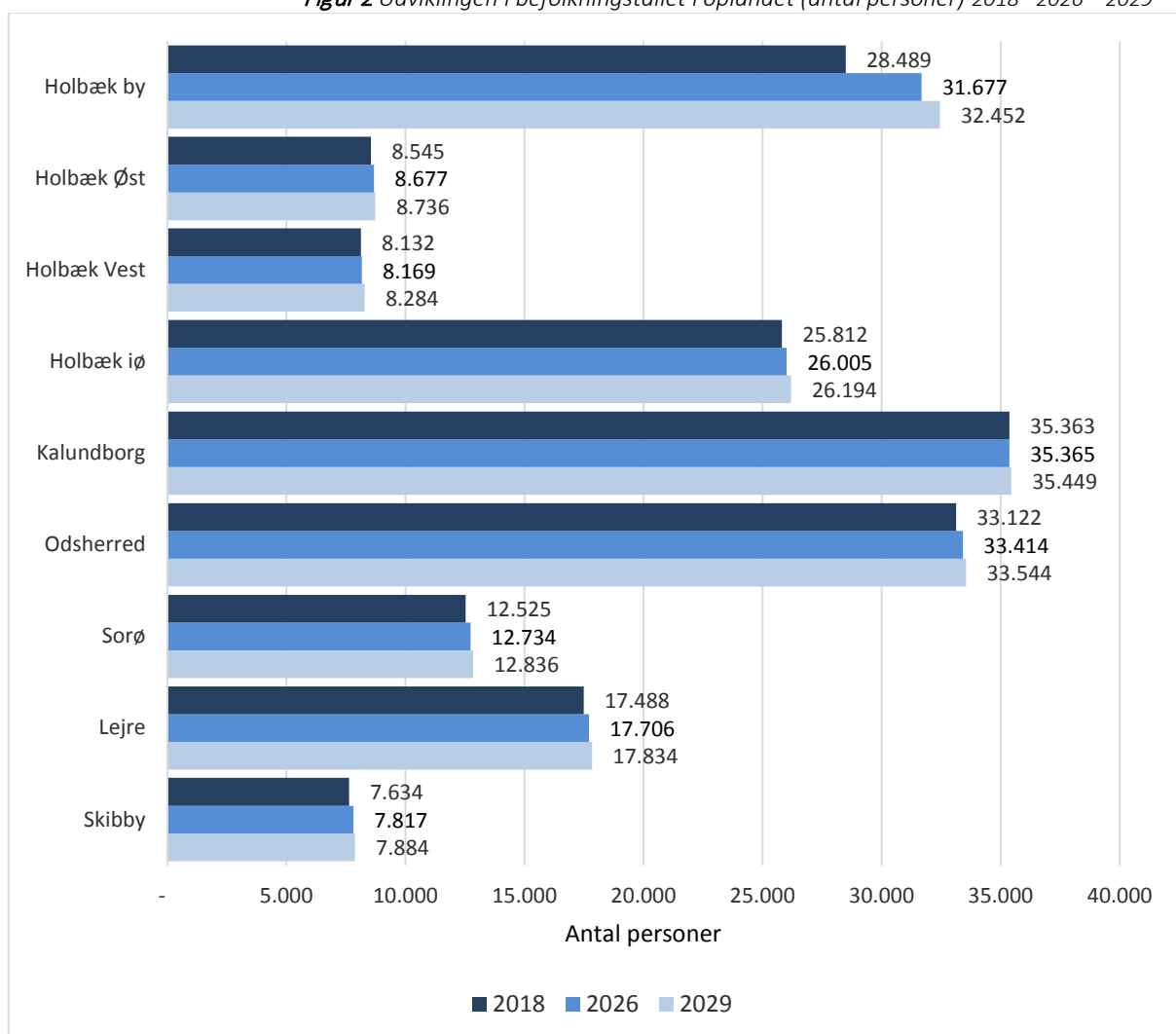


Forbrug i oplandet 2018 – 2026 - 2029

I oplandet til Holbæk Megacentrum boede 152.000 personer i 2018, hvilket forventes at stige 3 % til 156.000 i 2026. I 2029 forventes 157.500 personer i oplandet, hvilket er en stigning på yderligere 1 % i perioden 2026 til 2029. Samlet set forventes folketallet i oplandet i alt at stige knap 4 % fra 2018 til 2029, jf. figur 1.

Den største stigning i befolkningstallet forventes i Holbæk by, som forventes at stige 11 % fra 28.500 personer i 2018 til 31.700 personer i 2026. I 2029 forventes befolkningstallet i Holbæk by at stige yderligere 2 % til 32.500 personer. Samlet set forventes befolkningstallet i Holbæk by at stige 14 % fra 2018 til 2029, jf. Holbæk Kommunes seneste befolkningsprognose.

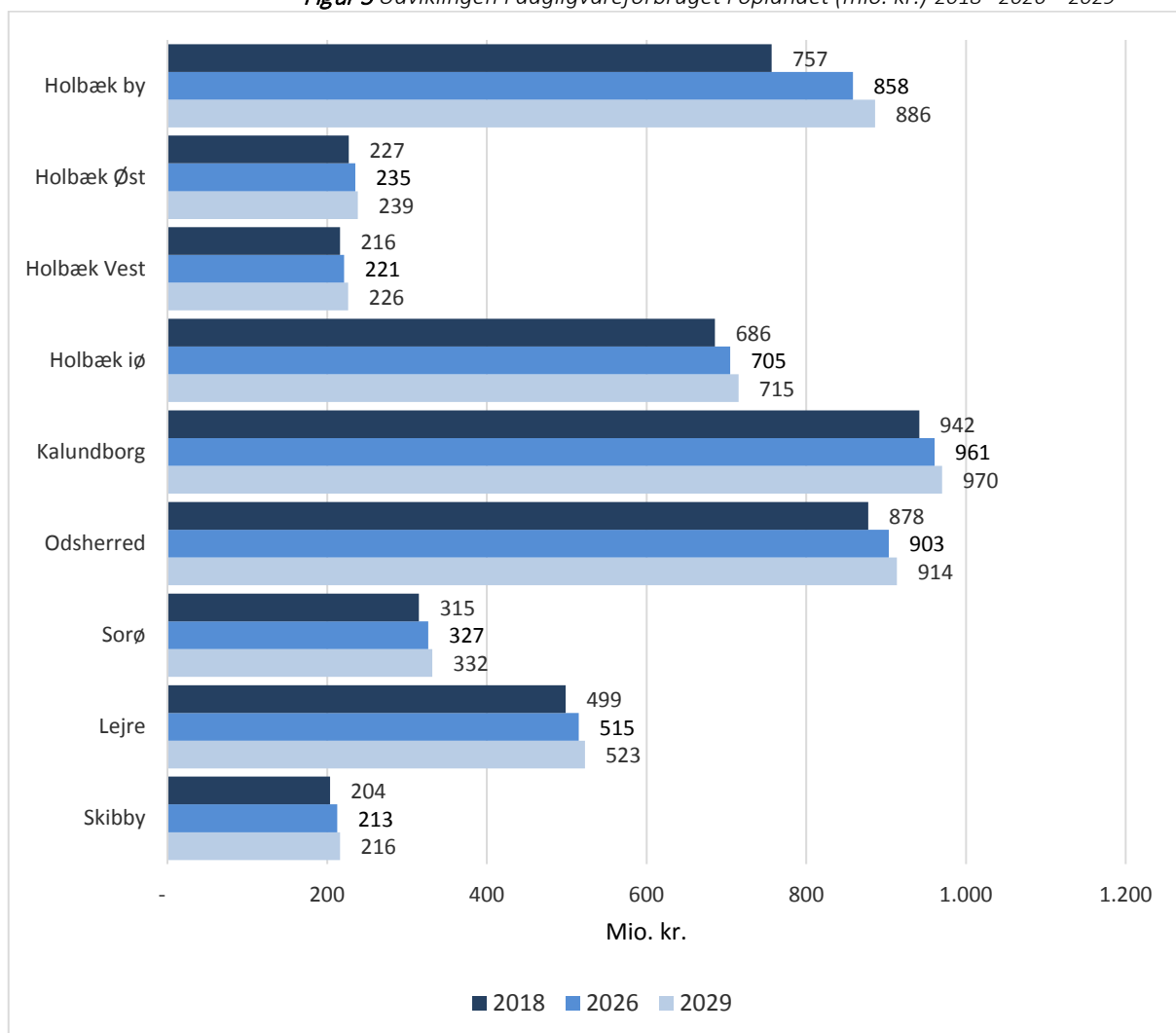
Figur 2 Udviklingen i befolkningstallet i oplandet (antal personer) 2018 – 2026 – 2029



Forbruget af dagligvarer i Holbæk by var 757 mio. kr. i 2018, hvilket forventes at stige 13 % til 858 mio. kr. i 2026. I 2029 forventes dagligvareforbruget i Holbæk by at være 886 mio. kr., hvilket er en stigning på 17 % i forhold til 2018.

I oplandet i alt var dagligvareforbruget 4,72 mia. kr. i 2018, hvilket forventes at stige 5 % til 4,94 mia. kr. i 2026. I 2029 forventes dagligvareforbruget i oplandet i alt at være 5,02 mia. kr.

Figur 3 Udviklingen i dagligvareforbruget i oplandet (mio. kr.) 2018 – 2026 – 2029

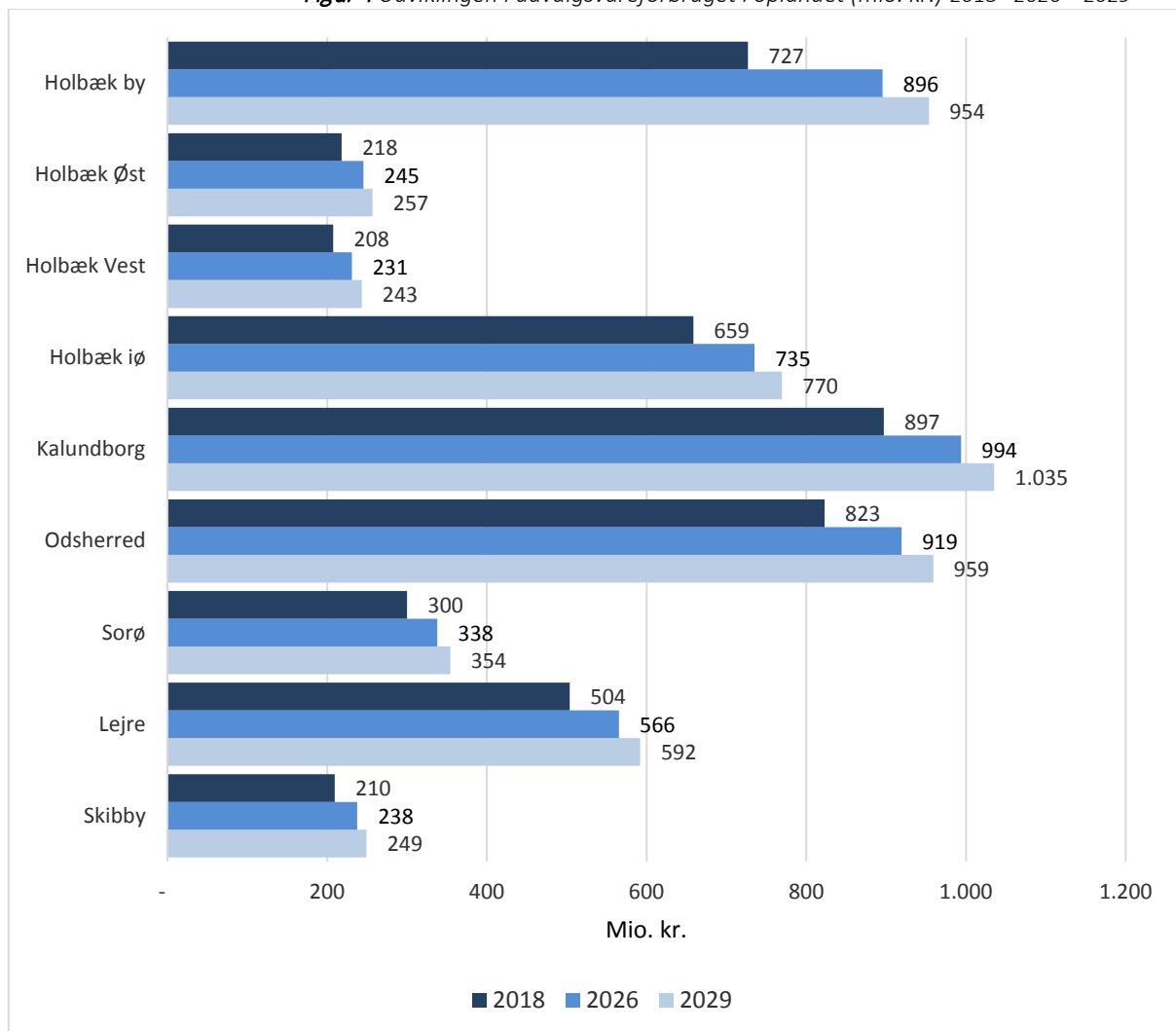


Forbruget af udvalgsvarer i det samlede opland var ca. 4,55 mia. kr. i 2018 og forventes at stige til 5,16 mia. kr. i 2026 svarende til en stigning i 13 %.

I 2029 vil det samlede udvalgsvarerforbrug være 5,41 mia. kr. en stigning på yderligere 5 % i forhold til 2026. Samlet set vil udvalgsvarerforbruget stige 19 % i perioden 2018 til 2029.

Udvalgsvarerforbruget i Holbæk by var 727 mio. kr. i 2018, hvilket forventes at stige til 896 mio. kr. i 2026 svarende til en stigning på 23 %. I 2029 forventes udvalgsvarerforbruget at være 954 mio. kr. i Holbæk by, hvilket er 31 % højere end i 2018.

Figur 4 *Udviklingen i udvalgsvarerforbruget i oplandet (mio. kr.) 2018 – 2026 – 2029*



Vurdering af konsekvenserne af en udvidelse af aflastningsområdet i Holbæk

Forudsætninger

Konsekvenserne af de to scenarier vurderes ud fra følgende forudsætninger om den fremtidige konkurrencesituation i regionen:

- I Holbæk bymidte er der ikke aktuelle planer om større udvidelse af detailhandelsarealet.
- Netto er ved at flytte fra en placering på Jernbanevej til en mere central placering i Smedelundsgade.

Lidl på Tåstrup Møllevej udvides med 150 m² til i alt knap 2.000 m².

I lokalcentret på Kalundborgvej udvides Rema 1000 fra ca. 1.000 m² til 1.200 m². Desuden skabes der mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 200 m².

- I Slagelse er der givet mulighed for at etablere ca. 7.400 m² udvalgs- varebutikker i umiddelbar tilknytning til Bilka. Butikkerne skal minimum have en størrelse på 800 m².

Ligeledes er der i Slagelse givet mulighed for at etablere yderligere ca. 35.000 m² udvalgsvaredetailhandel i aflastningsområdet ved Kinavej/Japanvej. Også her skal udvalgsvarebutikkerne have et areal på minimum 800 m².

- I Roskilde i Trekroner bymidte syd for banen er den samlede ramme til større udvalgsvarebutikker 15.000 m². De enkelte udvalgsvarebutikker skal minimum have et bruttoareal på 1.000 m². Området ligger i forlængelse af Bauhaus, der blev etableret i 2013.
- Inden for de seneste to år er der påbegyndt ca. 12.500 m² udvalgs- varebutikker i området. Der er tale om butikker som Elgiganten, Jysk og Thansen, der er åbnet, samt Biltema der åbner senere i 2019. Området er således stort set udbygget, men butikkerne vurderes ikke helt at være indkørt på nuværende tidspunkt.

I Roskilde bymidte syd for Roskilde Station er der pt. et hvilende projekt, der åbner mulighed for etablering af større udvalgsvarebutikker med i alt ca. 20.000 m² til større udvalgsvarebutikker.

- I Lejre Kommune arbejdes der med et mindre projekt for primært udvalgsvarer i Hvalsø bymidte. Projektet har dog en størrelse, der ikke afgørende vurderes at ville rykke på de overordnede indkøbsmønstre.
- I Odsherred er der planer om en udvidelse af et byggemarked i Hørve til et samlet areal omkring 4.500 m².
- I Kalundborg og Frederikssund kommuner er der ikke konkrete planer om større etableringer og udvidelser inden for udvalgsvarer.
- I Sorø er der ikke planer om etablering af større udvalgsvarebutikker.
- I Ringsted udvides Ringsted Outlet med ca. 7.500 m² udvalgsvare- areal, så Ringsted Outlets samlede areal bliver knap 20.000 m². Hovedparten af arealet vil blive anvendt til beklædningsbutikker.

- Detailhandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortiments-sammensætning.
- Motorvejen mod Kalundborg er som minimum forlænget til Knabstrup, men forventes omvendt ikke at være færdig til Kalundborg inden 2026.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for henholdsvis Holbæk Kommune og Danmarks Statistik.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en årlig mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2026 på 0,25 % på dagligvarer og 1,25 % for udvalgsvarer. Forbrugsprognosen er beregnet i faste priser.
- Alle omsætningstal er i 2018-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2026 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- Handel med dagligvarer via internettet vurderes at stige relativt behersket frem mod 2026, hvor ca. 4 % af forbruget anvendes ved køb på nettet. Inden for udvalgsvarer vil e-handelen i højere grad betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at ca. 27 % af udvalgsvareforbruget dækkes ved nethandel i 2026.

Konsekvenser - Dagligvarer

Tabel 1 samt figur 5 viser den forventede udvikling i omsætningen af dagligvarer i Holbæk kommune med særlig fokus på de øvrige centerområder i Holbæk by fra 2018 til 2026 med og uden etablering af en dagligvarebutik i Holbæk Megacentrum.

Nedenstående vurderes konsekvenserne for dagligvareomsætningen, hvis der ikke etableres yderligere dagligvarebutikker i aflastningsområdet, men kun 15.000 m² udvalgsvarer (0-alternativet) eller hvis der etableres en dagligvarebutik på 1.500 m² som beskrevet i både Alternativ B og Alternativ A.

Der vurderes ikke at være væsentlig forskel i konsekvenserne for den eksisterende dagligvareomsætning, hvorvidt Alternativ B eller Alternativ A etableres, da der i begge i tilfælde etableres den samme størrelse og type af dagligvarebutik. Derfor er konsekvenserne nedenfor betegnet som Alternativ B eller A.

De fremtidige omsætninger i 2026 er udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2018 priser.

Tabel 1 Forventet udvikling i omsætningen af **dagligvarer** i opland og influensområde i 2018 samt 2026 (mio. kr. incl. moms)

	Bruttoareal 2018 m ²	Omsætning 2018 mio. kr.	Omsætning 2026 0-alternativ mio. kr.	Omsætning 2026 Alt. B eller A mio. kr.	Konsekvens Alt. B eller A*** mio. kr.
Udvidelse Holbæk Megacentrum	-	-	-	49	+49
Holbæk Megacentrum i ø.	1.600	*	*	*	-12
Aflastningsområde i alt	1.600	*	*	*	+37
Holbæk bymidte	19.400	514	554	550	-4
Holbæk by Vest ¹⁾	5.600	513**	552**	524**	-12
Holbæk by Øst	5.300				-4
Holbæk by i alt	32.000	1.027	1.106	1.123	+17
Tuse, Vipperød, Regstrup	4.300	108	109	106	-3
Holbæk kom. i ø.	35.000	883	889	883	-6
Holbæk kom. i alt	66.000	2.018	2.104	2.112	+8
Opland i ø.	*	*	*	*	-8

0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

* Kan ikke oplyses pga. anonymitetshensyn

** Inkl. Holbæk Megacentrum

*** Forskellen i omsætningen i Alternativ B eller A ift. 0-alternativ

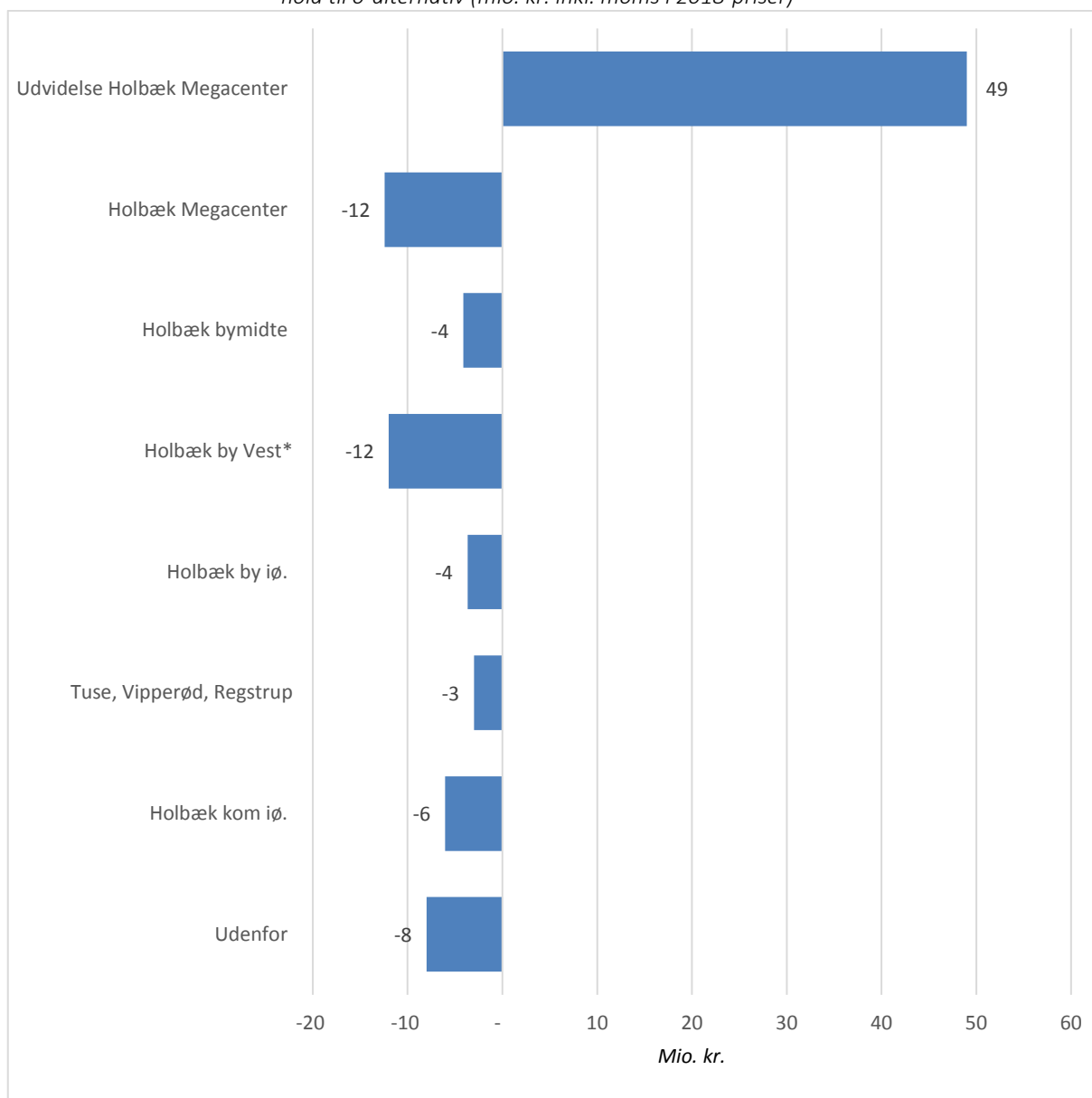
1) Holbæk by Vest består af lokalcentrene Kalundborgvej, Ladegården, Marievej samt bydelscenter Tåstrup Møllevvej

Tabel 1 viser eksempelvis, at dagligvareomsætningen i 2018 i Holbæk bymidte var 514 mio. kr. Hvis aflastningsområdet *ikke* udvides yderligere og der ikke etableres en dagligvarebutik (0-alternativet), forventes omsætningen i Holbæk bymidte at stige til 554 mio. kr. i 2026.

Hvis Alternativ B eller Alternativ A etableres med en dagligvarebutik på 1.500 m² i udvidelsen af Holbæk Megacentrum, forventes omsætningen i de eksisterende butikker i Holbæk bymidte at være 550 mio. kr. i 2026. Det vil sige, at omsætningen vil falde 4 mio. kr. svarende til et fald på knap 1 % i

forhold til 0-alternativet, hvor der ikke etableres en dagligvarebutik i udvidelsen af Holbæk Megacentret.

Figur 5 Forventet udvikling i *dagligvareomsætningen* Alternativ B eller A i 2026 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2018-priser)



0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

* Holbæk by Vest indeholder lokalcentrene Kalundborgvej, Ladegården, Marievej samt bydelscenter Tåstrup Møllevvej

Konsekvenser - Udvalgsvarer

Forbrugerne vil også i fremtiden være villige til at køre langt efter et bredt og dybt udbud af butikker og varer. Udvalgsvaredetailhandelen vil fortsat koncentrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter. Herudover forventes e-handelen fortsat at påvirke konkurrencesituationen og ikke mindst have indflydelse på placeringen af den fysiske detailhandel.

Nedenstående tabel 2 samt figur 6 viser den forventede udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i oplandet og influensområdet fra 2018 til 2026 i 0-alternativet samt de to alternative udvidelser af aflastningsområdet Holbæk Megacentret.

De fremtidige omsætninger i 2026 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 2026 (mio. kr. incl. moms)

	Bruttoareal 2018	Omsætning 2018	Omsætning 2026 0-alternativ (udbygning)	Omsætning 2026 Alt. B (udvidelse)	Omsætning 2026 Alt. A (udvidelse)	Konsekvens Alt. B**	Konsekvens Alt. A**
Udvidelse Holbæk Megacentret	-	-	287	405	533	+118	+246
Holbæk Megacentret i ø.	78.400	1.199	1.195	1.166	1.130	-29	-65
Aflastningsområde i alt	78.400	1.199	1.482	1.571	1.663	+89	+181
Holbæk bymidte	29.300	606	624	610	603	-14	-21
Holbæk by i ø.	7.900	40	17	14	13	-3	-4
Holbæk by i alt	115.600	1.845	2.123	2.195	2.279	+72	+156
Jyderup by	4.400					-2	-4
Tølløse by	2.000	96	79	76	72	-1	-3
Holbæk kom. i ø.	13.400	65	25	20	20	-5	-5
Holbæk kom. i alt	140.200	2.006	2.227	2.291	2.371	+64	+144
Asnæs by	16.800	165	158	150	149	-8	-9
Nykøbing Sj by	40.600	301	283	281	274	-2	-9
Kalundborg by	15.900	355	323	319	310	-4	-13
Dianalund by	2.000	50	48	47	47	-1	-1
Kirke Hvalsø by	4.700					-	-1
Skibby by	9.500	89	83	82	81	-1	-1
Opland i alt	229.700	2.966	3.122	3.170	3.232	+48	+110
Roskilde bymidte	*	*	-	-	-	-6	-9
Roskilde by i ø.	*	*	-	-	-	-6	-16
Slagelse bymidte	*	*	-	-	-	-5	-15
Slagelse aflastningomr.	*	*	-	-	-	-11	-32
Ringsted by	*	*	-	-	-	-	-2
Sorø by	*	*	-	-	-	-1	-2
Frederikssund by	*	*	-	-	-	-3	-3
Høng/Gørlev by	*	*	-	-	-	-2	-3
Influensområde i alt	*	*	-	-	-	-34	-82
I alt	*	*	-	-	-	+14	+28

0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

* Præcist tal ikke opgjort

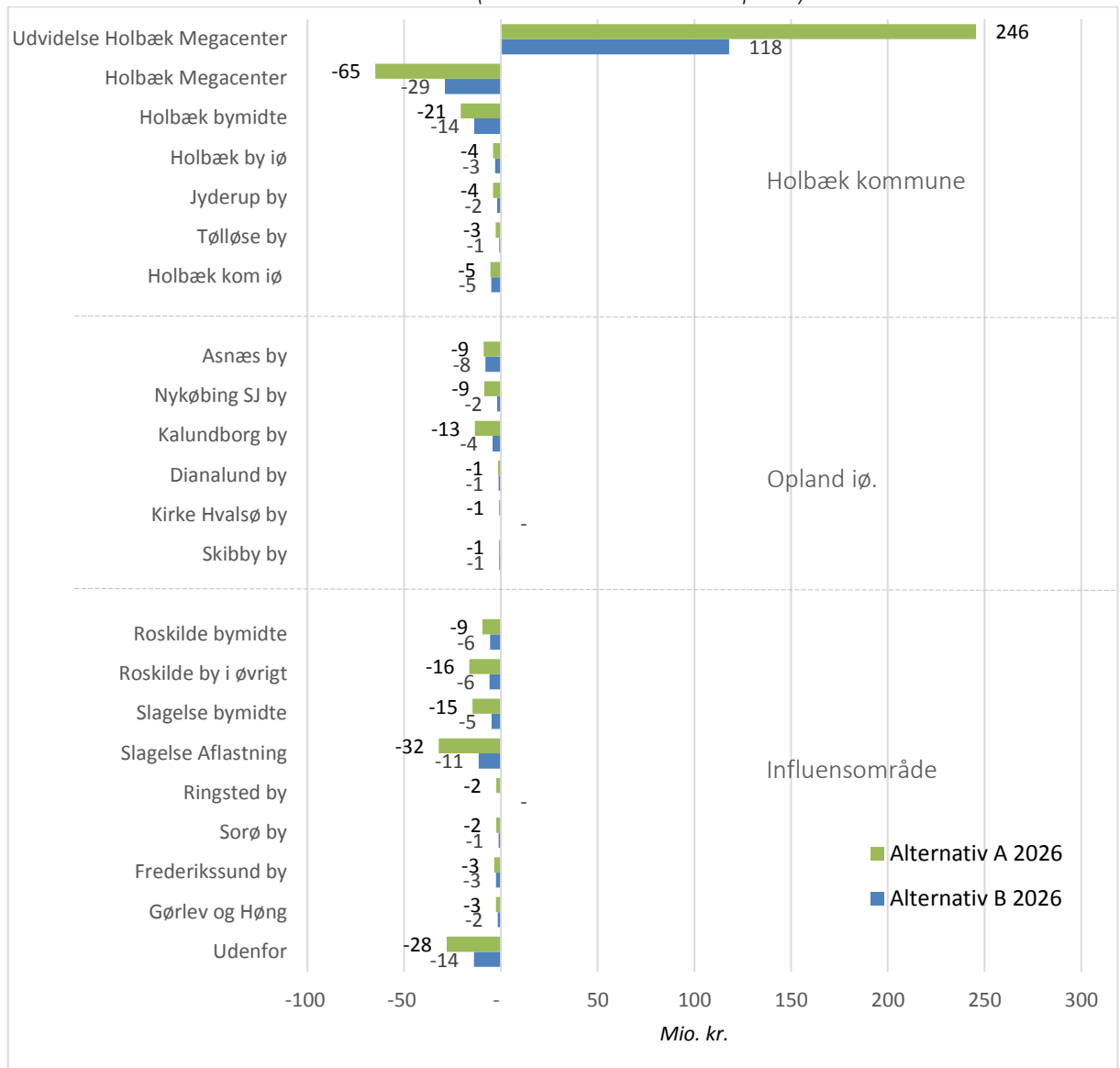
** Forskellen i omsætningen i Alternativ B eller 2 ift. 0-alternativet

Tabel 2 viser eksempelvis, at Holbæk bymidte havde en udvalgsvareomsætningen på 606 mio. kr. i 2018. Hvis aflastningsområdet inden for gældende kommuneplanramme udbygges med 15.000 m² store udvalgsvarebutikker i Holbæk Megacenter (0-alternativet), forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at være 624 mio. kr. i 2026.

Hvis aflastningsområdet udvides med 9.200 m² så der etableres 22.700 m² store udvalgsvarebutikker i Holbæk Megacenter (Alternativ B), forventes omsætningen de eksisterende butikker i Holbæk bymidte at være 610 mio. kr. i 2026. Det vil sige, at omsætningen vil falde 14 mio. kr. svarende til et fald på 2 % i forhold til 0-alternativet.

Hvis aflastningsområdet udvides med 17.500 m², således at Holbæk Megacenter udvides med 31.000 m² store udvalgsvarebutikker (Alternativ B), forventes omsætningen i de eksisterende butikker i Holbæk bymidte at være 603 mio. kr. i 2026. Det vil sige, at omsætningen vil falde 21 mio. kr. svarende til et fald på 3 % i forhold til 0-alternativet, hvor aflastningsområdet udvides med 15.000 m².

Figur 6 Forventet udvikling i **udvalgsvareomsætningen** Alternativ B og A i 2026 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2018-priser)



0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

Konsekvenser for handelsbalancen

Udvidelsen af aflastningsområdet Holbæk Megacentrum kan opsummeres i den forventede udvikling i handelsbalancen i henholdsvis Holbæk by og Holbæk kommune i de to forskellige alternativer.

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

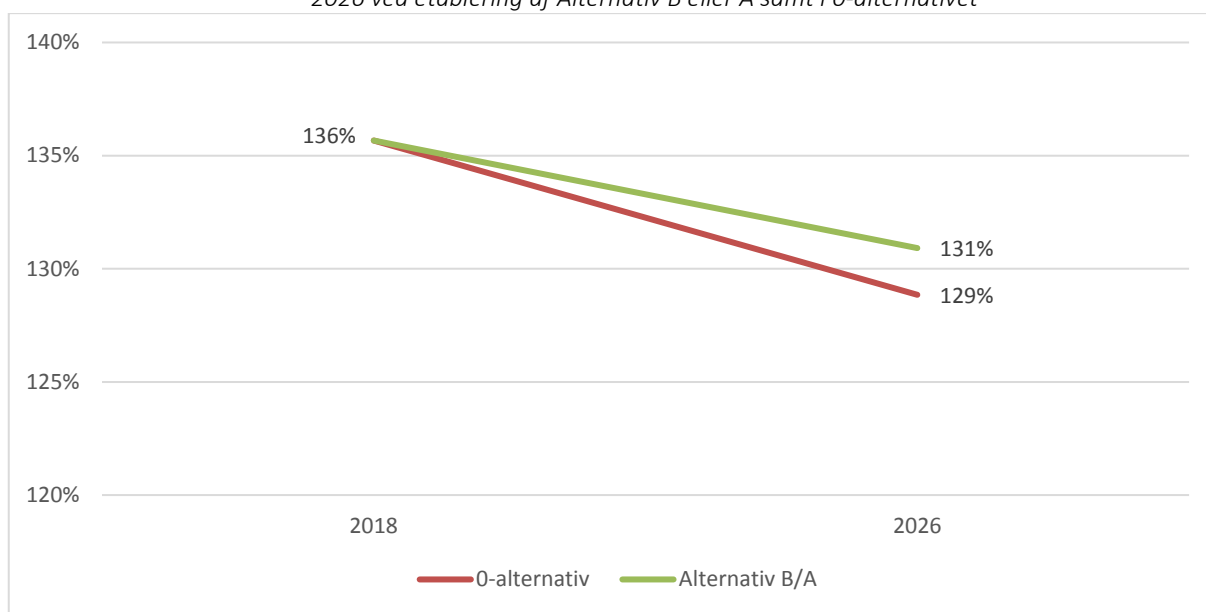
Dagligvarer

Holbæk by

I 0-alternativet, hvor Holbæk Megacentrum alene udbygges med 15.000 m² store udvalgswarebutikker, forventes handelsbalancen for dagligvarer i Holbæk by at falde fra 136 % i 2018 til 129 % i 2026, jf. figur 7. Dette skyldes primært den øgede e-handel med dagligvarer.

Hvis Alternativ B eller A realiseres med etablering af en dagligvarebutik i udvidelsen af Holbæk Megacentrum forventes handelsbalancen for dagligvarer at blive øget til 131 % i 2026. Det svarer til en stigning på knap 2 % i forhold til 0-alternativet.

Figur 7 Forventet udvikling i handelsbalancen for *dagligvarer* i *Holbæk by* 2018 og 2026 ved etablering af Alternativ B eller A samt i 0-alternativet



0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

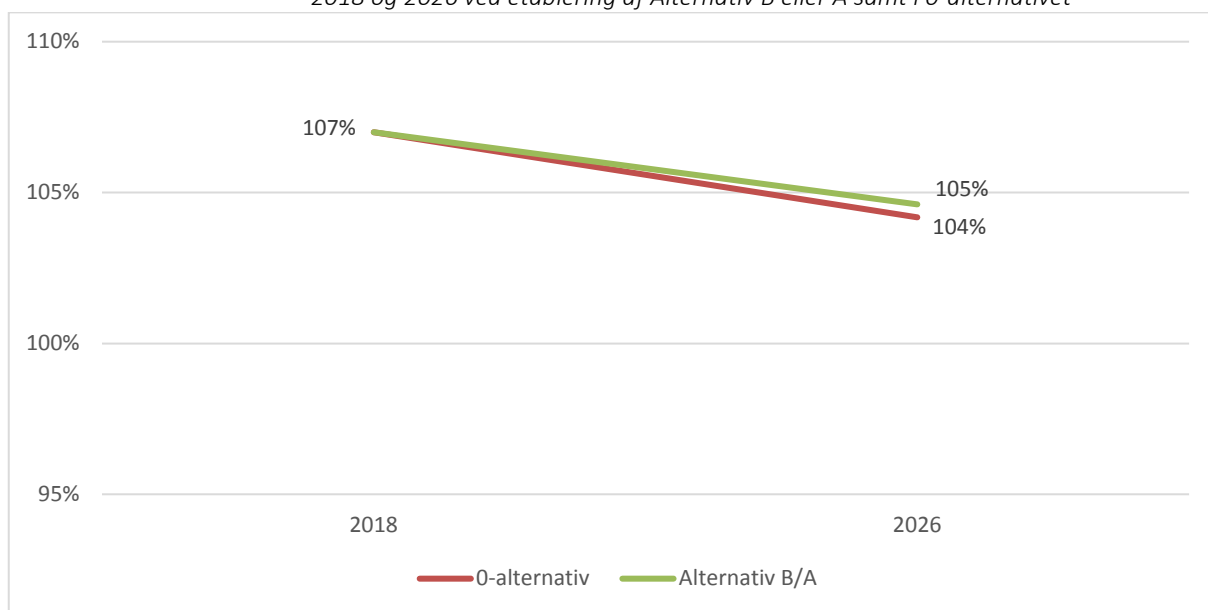
Holbæk kommune

Handelsbalancen for dagligvarer for Holbæk kommune var 107 % i 2018.

Hvis der ikke etableres endnu en dagligvarebutik i 2026 (0-alternativet), forventes handelsbalancen for dagligvarer i Holbæk kommune at falde 3 % til 104 % i 2026, jf. figur 8.

Handelsbalancen for dagligvarer i Holbæk kommune forventes at være 105 % i 2026 i Alternativ B eller A. Hermed forventes handelsbalancen at blive øget marginalt fra 104 % i 0-alternativet til 105 % i Alternativ B eller A.

Figur 8 Forventet udvikling i handelsbalancen for *dagligvarer* i *Holbæk kommune* 2018 og 2026 ved etablering af Alternativ B eller A samt i 0-alternativet



0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

Udvalgsvarer

Holbæk by

Hvis aflastningsområdet Holbæk Megacentrum efter gældende kommuneplan udbygges med 15.000 m² (0-alternativet), forventes handelsbalancen for udvalgsvarer at falde 7 % fra 254 % i 2018 til 237 % i 2026 i Holbæk by, jf. figur 9.

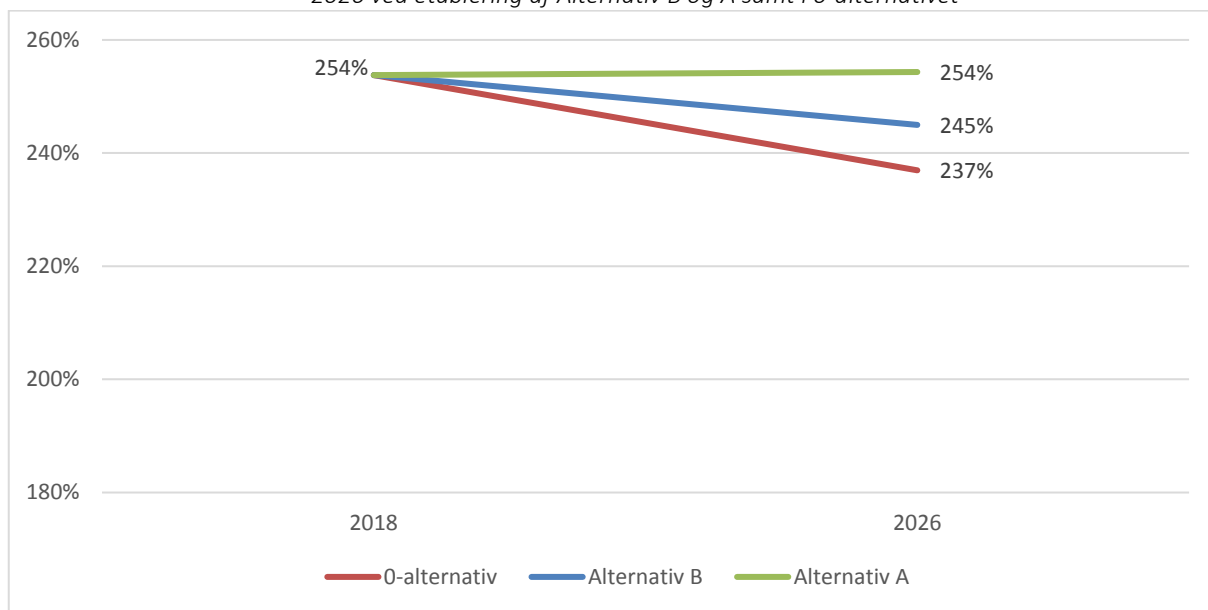
Omsætningen i Holbæk by stiger i 0-alternativet på grund af etableringen af de 15.000 m² store udvalgsvarerbutikker i udbygningen af Holbæk Megacentrum, men den øgede e-handel betyder, at omsætningen i de fysiske butikker samlet set falder i hele Danmark. Handelsbalancerne i både Holbæk by og Holbæk kommune ville stige i både 0-alternativet, Alternativ B og A, hvis tallene blev renset for e-handelsstigningen, hvor det forudsættes, at 27 % af forbruget af udvalgsvarer købes på nettet i 2026 mod 22 % af forbruget i 2018.

Hvis Alternativ B realiseres, vil Holbæk by øge handelsbalancen i 2026 i forhold til 0-alternativet fra 237 % til 245 %, hvilket svarer til en stigning på 3 %.

Hvis Alternativ A realiseres, vil Holbæk by øge handelsbalancen i 2026 i forhold til 0-alternativet fra 237 % til 254 %, svarende til en stigning på 7 %.

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

Figur 9 Forventet udvikling i handelsbalancen for *udvalgsvarer* i *Holbæk by* 2018 og 2026 ved etablering af Alternativ B og A samt i 0-alternativet



0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

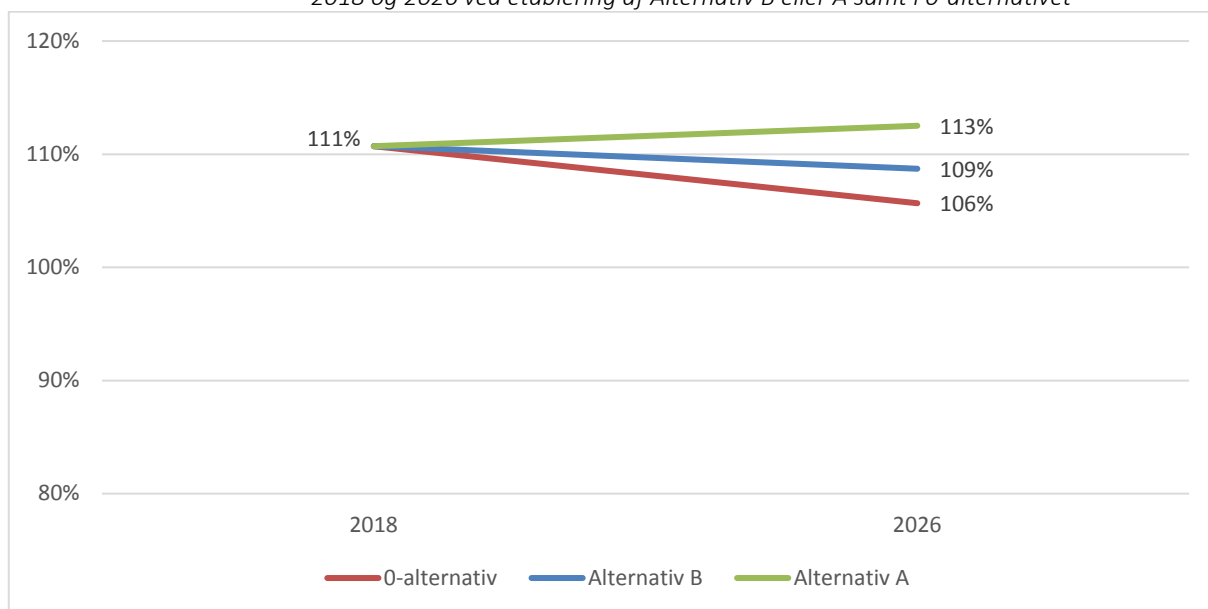
Holbæk kommune

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Holbæk kommune forventes at falde fra 111 % i 2018 til 106 % i 0-alternativet 2026, hvor aflastningsområdet Holbæk Megacentrum udbygges efter gældende kommuneplan, jf. figur 10. Dette svarer til et fald på knap 5 %.

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Holbæk kommune forventes at stige med 3 %, hvis Alternativ B realiseres med en udvidelse på i alt 24.200 m². Handelsbalancen i Holbæk kommune forventes at stige fra 106 % i 0-alternativet til 109 % i Alternativ B i 2026.

Hvis Alternativ A realiseres på i alt 32.500 m², vil Holbæk kommune øge handelsbalancen i 2026 fra 106 % i 0-alternativet til 113 % i Alternativ A svarende til en stigning på 7 %.

Figur 10 Forventet udvikling i handelsbalancen for *udvalgsvarer* i Holbæk kommune 2018 og 2026 ved etablering af Alternativ B eller A samt i 0-alternativet



0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme