

Rødovre, 30. september 2019

Vurdering af etablering af dagligvarebutik og af minimumsstørrelse for udvalgswarebutikker i aflastningsområdet sydøst for Søstrupvej i Holbæk

Institut for Center-Planlægning (ICP) skal nedenstående dels vurdere behovet for en dagligvarebutik i aflastningsområdet, dels vurdere hvilken minimumsstørrelse, der bør gælde for udvalgswarebutikkerne i den del af aflastningsområdet, der ligger sydøst for Søstrupvej.

Dagligvarer

For at det samlede aflastningsområde bliver så attraktivt som muligt - også for kunder fra oplandet i Odsherred, Kalundborg, Hornsherred og Midtsjælland, er det væsentligt, at kunderne opfatter udbuddet som stort og komplet. For at kunderne får denne opfattelse, er det en fordel, at der ligger en dagligvarebutik i den "nye" del af aflastningsområdet.

I andre storbutiksområder og aflastningsområder i f.eks. Næstved, Odense, Kolding, Vejle, Sønderborg, Herning, Randers, Holstebro, Esbjerg, Aarhus, Aalborg og Viborg ligger der store Bilka-butikker på typisk 12-30.000 m².

I f.eks. Svendborg ligger der i aflastningsområdet en Kvickly med et bruttoareal på godt 6.000 m² og Nykøbing F. ligger der en Føtex på ca. 5.500 m² i aflastningsområdet.

Endelig ligger der i aflastningsområderne i f.eks. Frederikshavn, Esbjerg, Herning og Helsingør flere dagligvarebutikker. Ofte en blanding af varehuse som Kvickly eller Føtex, supermarkeder som SuperBrugsen og en eller flere discountbutikker som f.eks. Netto, Fakta og Lidl. Inden for Planlovens rammer vil der i aflastningsområdet sydøst for Søstrupvej kunne etableres et varehus som Føtex eller Kvickly på indtil 3.900 m².

Det er dog ICP's vurdering, at dette ville have mærkbare konsekvenser for de to eksisterende varehuse Kvickly i Slotscentret og Føtex i Smedelundsgade og mærkbare konsekvenser for trafikstrømmene i og omkring Holbæk bymidte.

I dag ligger der en Netto på Søagervej med et bruttoareal på knap 1.100 m². Denne butik vurderes ikke at ligge hensigtsmæssigt i forhold til at give forbrugerne den "convenience", som er væsentlig, når man besøger et aflastningsområde.

ICP har beregnet og vurderet, at en dagligvarebutik på indtil 1.500 m² vil kunne opnå en omsætning i 2029 på 52 mio. kr. incl. moms i 2018-priser.

Hovedparten af denne omsætning vil blive taget fra de butikker, der ligger nærmest på butikken. Der er tale om Netto på Søagervej i aflastningsområdet samt andre, større dagligvarebutikker i den vestlige del af Holbæk.

Påvirkningen af dagligvarehandelen i Holbæk bymidte vil blive marginal.

Det er ICP's vurdering, at der ikke er dagligvarebutikker, der bliver lukningstruede, såfremt der etableres en dagligvarebutik i aflastningscentret sydøst for Søstrupvej.

Etablering af en discountbutik med et bruttoareal på op til 1.500 m² centralt i aflastningsområdet sydøst for Søstrupvej vil omvendt betyde, at alle kunder i aflastningsområdet får bedre indkøbsforhold – også på dagligvareområdet og dermed vil få en bedre samlet indkøbsoplevelse.

Udvalgsvarer

Ser man på udvalgsvarebutikkernes lokaliseringmønster og størrelser, er dette generelt konceptbestemt. Dette betyder, at nogle koncepter primært søger bymidteplaceringer, mens andre søger eksterne placeringer i f.eks. aflastningsområder. Dette betyder langt hen ad vejen, at man i bymidterne ser en blanding af større og mindre butikker, mens det typisk er større butikker, der vælger at lokalisere sig i aflastningsområder som f.eks. Holbæk Megacentret.

Der er en klar tendens til, at beklædningsbutikker (dame- og herrebeklædningsbutikker, sko- og børnetøjsbutikker), som de generelt mest specialiserede butikker, lokaliserer sig i bymidterne sammen med andre, mindre, specialiserede butikker inden for f.eks. kosmetik og hudpleje, køkkenartikler, lædervarer, guld og sølv, optik og bøger.

I storbutiksområderne ser man især butikker inden for boligtilbehør, herunder møbler, elektronik, byggematerialer og boligtekstiler samt sport.

Ifølge Planloven skal kommunen bl.a. fastsætte en maksimal størrelse for de enkelte butikker i kommunens centerområder, herunder aflastningsområdet.

Den generelle tendens i detailhandelen er, at kæderne i dag satser på en kombination af gode, velbeliggende butikker og en web-shop. Dette betyder ofte, at kæderne, når de etablerer nye butikker, ønsker et mindre areal end hidtil.

Dette indebærer, at kædernes ønsker til butiksstørrelse i aflastningsområderne er for nedadgående.

I dag er der i Holbæk Megacentret bl.a. 11 udvalgswarebutikker og 3 butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer samt én tom butik, der alle er under 800 m².

I alle tilfælde er der tale om 14 butikker, der typisk vil placere sig i et traditionelt aflastningsområde. De nævnte butikker med et bruttoareal under 800 m², der har valgt at placere sig i området, er ikke typer, som man normalt vil finde i bymidteplaceringer. Der er tale om butikker inden for f.eks. køkkener, hårde hvidevarer, møbler samt dyrefoder og –tilbehør.

På den anden side er PAW Sko og et par sportsoutlets i aflastningsområdet etableret i lokaler, der er en del større end 800 m².

Dette indikerer, at størrelsesrestriktioner har sin begrænsning i forhold til at beskytte bymidten.

Det kan desuden ikke udelukkes, at der vil være butikskoncepter inden for udvalgsvarer, der vil fravælge at etablere sig i aflastningsområdet i Holbæk, så fremt butikkens minimumsstørrelse skal være 800 m².

Det er ICP's erfaring, at skal bymidten beskyttes, skal man undgå overdækkede shoppingcentre, med et bredt udvalg af modebutikker, guld & sølv etc. som f.eks. i Randers, Herning, Kolding, Odense og Næstved. I disse byer konkurrerer aflastningsområderne i langt højere grad direkte med bymidterne, end det er tilfældet i f.eks. Slagelse og Holbæk.

ICP A/S – Institut for Center-Planlægning