

REMA BUTIKSUDVIKLING A/ S

UDVIDELSE AF KALUNDBORG BYMIDTE

NOTAT

INDHOLD

1	Baggrund	2
2	Sammenfatning	2
3	Eksisterende forhold	6
3.1	Detailhandlen i Kalundborg	6
3.2	Planforhold i og omkring projektområdet ved Slagelsevej 19-23	7
4	Planlægning for placering af dagligvarebutikker i Kalundborg	8
5	Statistisk bymidteafgrænsning	9
6	Bymidteafgrænsning ud over den statistiske bymidteafgrænsning	11
6.1	Vurdering og begrundelse for behovet for en større dagligvarebutik i en udvidet Kalundborg bymidte	12
6.2	Vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten	14
6.3	Mål for den kommunale detailhandelsstruktur	15
6.4	Konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken	16
7	Bilag 1: Bekendtgørelse nr. 1093 af 2007 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre	18

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.				
A086611	1				
VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
1.0	23.08.2016	Notat	KRLB/MRRR	KRBR	KRBR

1 Baggrund

Rema Butiksudvikling A/S har en dagligvarebutik på ca. 800 m² ved Slagelsevej 19-23 i Kalundborg. Den eksisterende butik er ikke længere tidssvarende og ønskes udvidet til 1.000 m².

Butikken ligger kun ca. 15 m øst for bymidteafgrænsningen, men kan med de nuværende bestemmelser om detailhandel ikke udvides yderligere. Hvis butikken havde en placering i bymidten vil det være muligt at udvide butikken til op til 3.500 m². Med de kommende ændringer af planloven hæves den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i bymidten til 5.000 m² og kravet om at afgrænse bymidten efter den statistiske metode ophæves.

Rema Butiksudvikling A/S ønsker at undersøge, hvordan en udvidelse af den eksisterende butik kan gennemføres. Alternativerne vil være at fastholde butikens nuværende form eller at flytte butikken til en helt anden placering.

Der er foretaget en detailhandelsanalyse i 2014, en befolkningsprognose i 2015 og en trafikundersøgelse i 2015, som udgør forudsætninger for nærværende notat.

Dette notat præsenterer indledningsvist projektforslaget og giver et overblik over den nuværende detailhandel i og omkring projektområdet, hvilket sammenholdes med Kalundborg Kommunes planlægning for detailhandel. I henhold til Bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre er der foretaget en statistisk bymidteafgrænsning af Kalundborg bymidte. Der er også redegjort kvalitativt for udvidelsen af bymidten.

2 Sammenfatning

Rema Butiksudvikling A/S ønsker at udvide den nuværende butik på 800 m² til 1.000 m² for at kunne skabe en større og mere attraktiv butik.

Den eksisterende Rema 1000-butik grænser op til den eksisterende bymidteafgrænsning og ligger i nærhed til andre butikker som farvehandel, bilforhandlere, køkkenbutik mv. Butikken på Slagelsevej udgør i realiteten den østligste del af Kalundborg bymidte. De øvrige store dagligvarebutikker ligger ved Elmegade ca. 400-800 m fra projektområdet. Butikkerne i bymidten har gode udviklingsmuligheder, da den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i Kalundborg bymidte er fastsat til 3.500 m². Med de nye muligheder i planloven vil det være muligt at hæve grænsen til 5.000 m². Selvom Rema 1000-butikken reelt fungerer som den østligste del af bymidten, strækker den eksisterende bymidteafgrænsning sig kun til den vestlige side af Slagelsevej. Rema 1000-butikken ligger på den østlige side af Slagelsevej kun ca. 15 m fra den eksisterende bymidteafgrænsning.

Den mest nærliggende mulighed for at udvide Rema 1000 ved Slagelsevej er at udvide Kalundborg bymidte, så den også omfatter Rema 1000. En placering i bymidten vil give butikken mulighed for at udvide. Udvidelsen vil følge princippet om at udvikle bymidten inde fra centrum og udad. Der ligger butikker på hele strækningen langs Elmegade fra bykernen til Rema 1000.

En udvidelse af Kalundborg bymidte skal ske efter Bek. 1093 af 2007 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre. Et politisk flertal i Folketinget har aftalt, at planloven skal ændres, og det indebærer bl.a., at kravet om at bruge den statistiske metode til afgrænsning af en bymidte sandsynligvis ophæves. Indtil aftalen er udmøntet i ny lovgivning, må de gældende regler anvendes.

Jf. § 1 i Bek. om afgrænsning af bymidter og bydelscentre skal der foretages en statistisk afgrænsning af bymidten. Afgrænsningen, som fremgår af figur 4, viser, at Rema 1000 ligger ca. 140 m øst for den statistiske afgrænsning af Kalundborg bymidte.

Hvis et område ikke ligger inden for den statistisk afgrænsede bymidte, kan bymidten udvides yderligere på baggrund af en §2-redegørelse, som skal forholde sig til 4 emner. Redegørelsen for udvidelse ud over den statistiske afgrænsning viser følgende:

- 1 Der er behov for udvidelse af Rema 1000. Da der er tale om udvidelse af en eksisterende butik, vil væksten i omsætning være begrænset sammenlignet med den forventede vækst i forbruget i Kalundborg.

Befolkningsprognosen for Kalundborg Kommune forventer en stigning i indbyggertallet i perioden 2016-2026 på knap 1.000 indbyggere.

Udviklingen i forbruget er en anden vigtig drivkraft for behovsudviklingen. Dagligvareforbruget faldt i årene efter 2008, men har de seneste år stabiliseret sig med en svag tendens til vækst. I et længere perspektiv må det forventes, at dagligvareforbruget vil stige igen.

Den samlede vækst i dagligvareforbruget i Kalundborg by vurderes at være i størrelsesordenen 15 mio. kr. over en 12-årig periode. Dertil kommer en evt. vækst i antallet af turister, der besøger og handler i Kalundborgs dagligvarebutikker og en evt. stigning i nettoindpendlingen mv., som ikke er medregnet her.

Udvidelsen af Rema 1000 fra ca. 800 m² til 1.000 m² vurderes at medføre en omsætningsvækst på i størrelsesordenen 5-7 mio. kr. pr. år. Med det stigende forbrugspotentiale i Kalundborg vurderes der at være et behov for udvidelsen, som derved ikke forventes at få nævneværdig betydning for de eksisterende butikker.

- 2 Rema 1000 ønsker at udvide den eksisterende butik. En vurdering af, om der er alternative placeringsmuligheder inden for eller i nærheden til bymidteafgrænsningen, er derfor ikke et reelt spørgsmål. Vurderingen er alligevel foretaget, da det er en del af regelsættet.

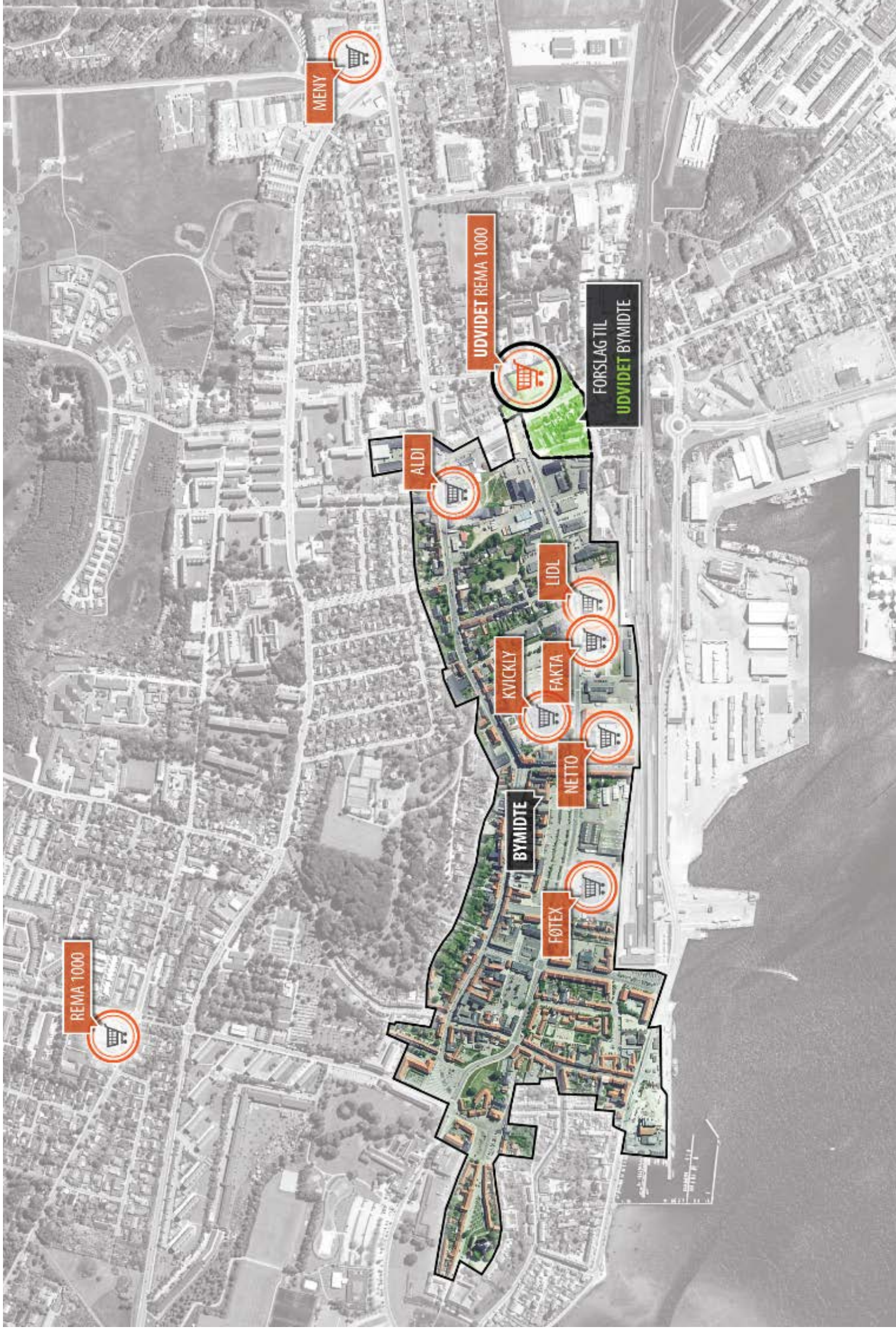
Kalundborg bymidte er generelt tæt bebygget, og der er begrænsede muligheder for at finde plads til en dagligvarebutik på 1.000 m² med tilhørende parkeringsanlæg. Særligt den vestlige del af Kalundborg bymidte, middelalderbyen Højbyen, er et værdifuldt kulturmiljø og bl.a. langs gaderne Adelgade, Præstegade og Lindegade ligger adskillige fredede bygninger. Der er derfor også væsentlige bevaringsinteresser at afveje indpasning af en stor

bygningssenhed mod. Byens vigtigste handelsstrøg, Kordilgade, er forbundet til havnen via Vænget og Skibbrogade. Det vurderes ligeledes vanskeligt at indpasse en moderne dagligvarebutik på disse strækninger. Indpasning af en stor dagligvarebutik med tilhørende p-pladser i den vestlige del af bymidten vil kræve betydelige ændringer i bymiljøet, nedrivning af eksisterende butikker eller andre bymidtefunktioner mv.

Dele af strækningen langs Elmegade er mindre tæt bebygget. Langs Elmegade ligger bl.a. en række bilforhandlere og 5 store dagligvarebutikker. En ny stor dagligvarebutik vil kunne indpasses i det eksisterende bymiljø på Elmegade, men forudsætter opkøb og nedrivning af eksisterende ejendom. Det er uvist om det er muligt at etablere en ny stor dagligvarebutik på Elmegade, men som nævnt er det ikke et reelt alternativ til at udvide den eksisterende butik med 200 m².

- 3 Det vurderes, at en udvidelse af bymidten til også at omfatte området ved Rema 1000 vil være i overensstemmelse med målene i kommuneplanen om at styrke Kalundborgs betydning som detailhandelscentrum i konkurrence med andre større centre og fastholde og videreudvikle en attraktiv bymidte. En udvidelse af Rema 1000 vil derudover betyde, at væksten i parkering til dagligvarehandlen placeres i kanten af bymidten, og at parkeringspladserne i bymidten ikke vil blive belastet yderligere. Udvidelsen af Rema 1000 forventes at have en positivt afsmittende effekt på den nærmeste udvalgsvarerhandel langs Elmegades østlige del. Udvidelsen forventes stort set ikke at påvirke detailhandlen beliggende i den øvrige del af bymidten. Beliggenheden af Rema 1000 ved Slagelsevej vil fungere som et mindre ankepunkt i bymidtens østlige ende.
- 4 Der er foretaget en analyse af de trafikale konsekvenser for udvidelsen af Rema 1000. Analysen viser, at et nyt 4. ben i rundkørslen på Slagelsesvej-Elmevej til og fra Rema 1000 ikke vil påvirke trafikafviklingen i krydset mærkbart. Ændringerne i ventetider og kølængder vil være meget små. For at sikre en god og sikker trafikafvikling kan der med fordel ske en mindre justering af den nye vejadgang til rundkørslen.

Området ved Rema 1000 butikken har god tilgængelighed for alle trafikarter. Biltilgængeligheden ved Slagelsevej, som er en vigtig forbindelse på tværs af jernbanen, er god. Ca. 170 m vest for butikken ligger det nærmeste busstoppested, som betjenes med adskillige buslinjer, der forbinder området med Nordvestsjælland. Der er fortov og cykelsti langs begge sider af Slagelsevej. Området ligger placeret i tilknytning til flere boligområder i den centrale og østlige del af Kalundborg.



REMA 1000



MENY



UDVIDET REMA 1000



ALDI



FORSLAG TIL
UDVIDET BYMIDTE

KVICKLY

FAKTA

NETTO

BYMIDTE

FØTEX

LIDL

3 Eksisterende forhold

Kalundborg har ca. 16.400 indbyggere og er hovedcenter for kommunens detailhandel. Der er senest foretaget en detailhandelsanalyse for Kalundborg i 2013/2014. Kalundborgs funktion som kommunens handelscentrum afspejles ved, at byen rummer ca. 35 % af indbyggerne og omkring 60 % af samtlige butikker. I 2013 stod dagligvarebutikkerne i Kalundborg for ca. 50 % af den samlede dagligvareomsætning i hele kommunen.

Dagligvarehandlen i Kalundborg er koncentreret med seks store dagligvarebutikker beliggende i bymidten. Den centrale del af Kalundborg er kendetegnet ved mindre gader med en række udvalgsvarebutikker og andre servicefunktioner.

3.1 Detailhandlen i Kalundborg

Kalundborg bymidte strækker sig over en afstand på ca. 1.500 m fra det historiske centrum omkring Vor Frue Kirke i vest til Slagelsevej i øst. Den centrale del af bykernen udspændes af de to handelsgader, Kordilgade (gågade med mange mindre udvalgsvarebutikker) og Bredgade/Elmegade (køregade med flere store dagligvarebutikker). De to gader er forbundet med havnen via Vænget og Skibrogade.

Dagligvarehandlen i Kalundborg er koncentreret omkring en strækning på ca. 500 m i bymidten, hvor Føtex, Kvickly, Netto, Fakta og Lidl ligger. Ud over de fem store dagligvarebutikker i den centrale del af bymidten ligger Aldi umiddelbart nordøst for bykernen, men stadig inden for bymidteafgrænsningen, og Rema 1000 ligger direkte op ad bymidten i øst. Derudover ligger Meny ca. 850 m yderligere nordøst for bymidten, og en Rema 1000 butik ligger ca. 500 m nordvest for bymidten. Ved Stejlhøj ca. 2-3 km øst for bymidten ligger en mindre koncentration af store udvalgsvarebutikker. Foruden området ved Stejlhøj er der yderligere tre områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper. I området ved Rendsborgparken ligger enkelte butikker. Derudover er antallet af butikker i disse områder til særlig pladskrævende varegrupper begrænset.

Den koncentrerede struktur med dagligvarebutikkerne centralt i Kalundborg vurderes at have en understøttende effekt på byens udvalgsvarehandel og øvrige servicefunktioner.

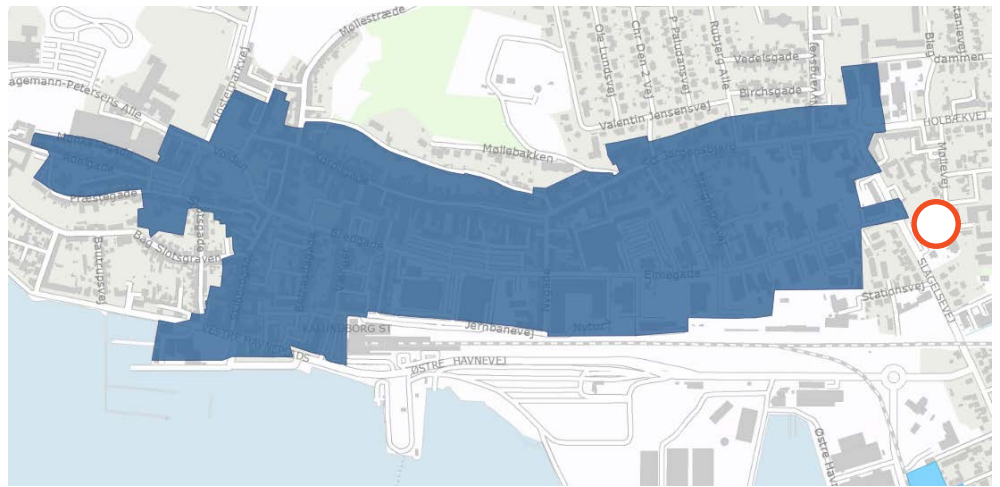
Befolkningsprognosen for Kalundborg Kommune viser en forventning om ca. 900 flere borgere i perioden 2016-2028. Boligudbygningen forventes særligt at ske i Kalundborg. Boligprogrammet for Kalundborg Kommune viser, at der i perioden 2016-2028 forventes opført ca. 230 nye boliger i Kalundborg by, hvis Spangsbrogade-området medregnes som en del af Kalundborg by. På den anden side er det sandsynligt, at der vil være tale om fraflytning af andre boliger. Tilflytningen af flygtninge i Kalundborg også en betydning for forbruget i de lokale dagligvarebutikker. Medregnes tilvæksten af flygtninge vurderes det samlet set, at der vil være 150 flere borgere i Kalundborg by i 2028 end i 2016. Udviklingen vil betyde, at kundegrundlaget til byens butikker øges.

Med det nuværende dagligvareforbrug på 24.000 kr. pr. år for en gennemsnitlig borger i Kalundborg Kommune svarer befolkningsudviklingen i Kalundborg by til et øget forbrugsgrundlag på ca. 4 mio. kr. pr. år (2014-kroner).

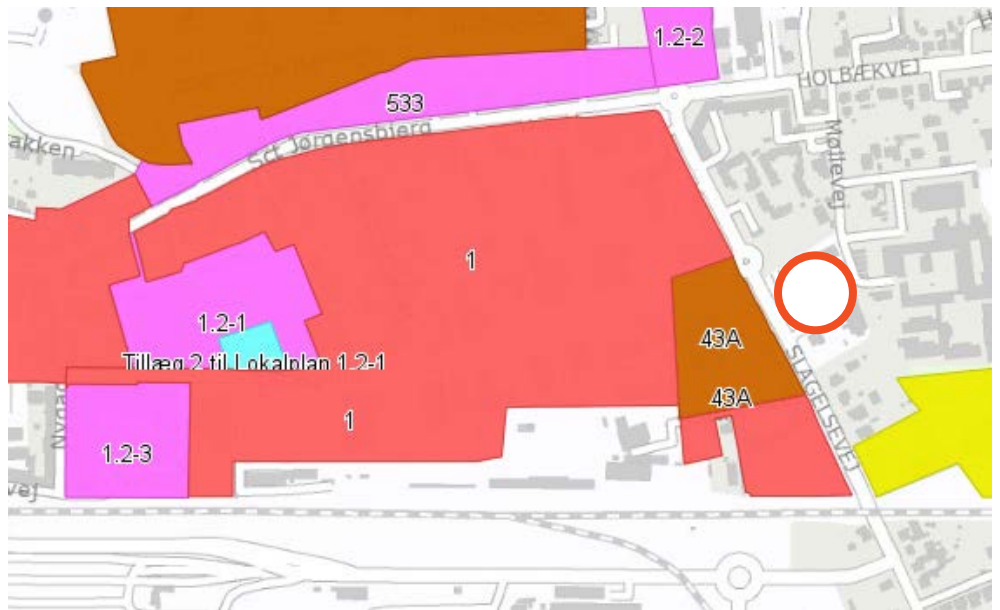
3.2 Planforhold i og omkring projektområdet ved Slagelsevej 19-23

Den eksisterende butik ligger i rammeområde K04.B13, der er udlagt til boligområde. Området hvor Rema Butiksudvikling ønsker at udvide den eksisterende butik, ligger i rammeområde K04.B12, som er udlagt til boligområde med mulighed for indpasning af erhverv, dog ikke butikker. Områderne støder op ad bymidtens østlige ende. Der er ingen lokalplan for projektområdet.

For at kunne udvide Rema 1000 med ca. 200 m² vil der være behov for at udvide bymidten. Udvidelsen kan ske ved at vedtage et kommuneplantillæg. Det er muligt, at der også er behov for en lokalplan.



Figur 2. Kalundborg bymidte. Projektområdet er markeret med en rød cirkel.



Figur 3. Vedtagne lokalplaner omkring projektområdet. Projektområdet er markeret med en rød cirkel.

4 Planlægning for placering af dagligvarebutikker i Kalundborg

Den eksisterende Rema 1000-butik ved Slagelsevej 19-23 ønskes udvidet til 1.000 m². Der findes flere muligheder for etablering af dagligvarebutikker på 1.000 m² inden for planlovens rammer.

Ifølge planlovens bestemmelser om detailhandel må **enkeltstående butikker** og butikker i **lokalcentre** højst være 1.000 m². For at der reelt er tale om en enkeltstående butik skal der som udgangspunkt være mere end 500 m til de nærmeste butikker eller centerområder. Med den nye aftale om planloven, der blev indgået i juni 2016, hæves den maksimale butiksstørrelse for enkeltstående butikker og butikker i lokalcentre til 1.200 m². Der er ikke fremsat forslag om at ophæve afstandskravet for enkeltstående butikker. Med de korte afstande til Kalundborg bymidte og de nærmeste butikker kan Rema 1000-butikken ikke udvides efter principperne om en enkeltstående butik til lokalområdet daglige forsyning. En mulighed er at indskrænke bymidten for at skabe to adskilte områder med hver deres opland (bymidten og et evt. nyt lokalcenter). En evt. indskrænkning af bymidten vil medføre begrænsede muligheder for store dele af den eksisterende bymidte. Det vurderes, at en indskrænkning af bymidten vil få u hensigtsmæssige konsekvenser. Desuden vurderes, at en betydelig del af oplandet til Rema 1000 er overlappende med bymidten og med de andre store dagligvarebutikker omkring bymidten.

I byer på mere end 20.000 indbyggere kan der planlægges for **bydelscentre**, hvor den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker kan fastsættes til op til 3.500 m². Der bor ca. 16.000 indbyggere i Kalundborg. Det er dermed ikke muligt at planlægge for et bydelscenter. Det kan også være vanskeligt at argumentere for, at der er behov for et nyt bydelscenter, der grænser op til bymidten.

I en **bymidte** kan der opføres dagligvarebutikker på op til 3.500 m². Når den politiske aftale om ændring af planloven udmøntes, vil det være muligt at planlægge for dagligvarebutikker på op til 5.000 m² i bymidter. Reglerne for afgrænsning af bymidter er fastlagt i planloven og specificeret i Bek. nr. 1093 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre. Den politiske aftale om ændring af planloven indebærer også, at kravet om anvendelse af den statistiske metode ophæves, men indtil aftalen er udmøntet i en lovændring, gælder de nuværende regler.

Blandt mulighederne for at muliggøre en udvidelse af Rema 1000 vil en udvidelse af bymidten være mest hensigtsmæssig.

Det fremgår af bekendtgørelsen, at ændringer i afgrænsningen for bymidter med et bruttoetageareal på over 5.000 m² til detailhandel skal ske efter den statistiske metode. Bruttoetagearealet i Kalundborg bymidte overstiger 5.000 m².

Den statistiske metode er udgangspunktet for ændringer af bymidter og bydelscentre. Metoden er en fastlagt fremgangsmåde til at afgøre tilstedeværelsen og koncentrationen af byfunktioner. På baggrund af det afgøres, hvorvidt der er grundlag for en udvidelse af det pågældende centerområde. Metoden tager højde for en række kriterier i forhold til tæthed, antal og diversitet af funktioner.

Bymidstens afgrænsning kan dog udvides ud over den statistiske afgrænsning ved at inddrage arealer, der grænser op til bymidten. Det kræver en redegørelse efter bekendtgørelsens § 2.

5 Statistisk bymidteafgrænsning

Bymidteafgrænsningen er foretaget efter den statistiske metode, jf. Bek. om afgrænsning af bymidter og bydelscentre, 2007.

Den statistiske metode tager udgangspunkt i, at en bymidte karakteriseres ved stor oplevelsesrigdom, høj tæthed og variation i forskellige kunde- og publikumsorienterede funktioner, herunder butikker, kulturtilbud og privat og offentlig service.

Vha. det centrale virksomhedsregister, CVR, der indeholder oplysninger om alle offentlige og private virksomheder identificeres og stedfæstes byfunktionerne ud fra den angivne adresse, så hver registreret enhed kan vises på et geografisk kort. CVR-udtrækket er genereret 05.08.2016.

På baggrund af udtrækket fra det centrale virksomhedsregister, CVR, er byfunktionerne blevet identificeret og stedfæstet ud fra den angivne adresse. Hovedafdelingerne er opdelt på 8 grupper, jf. Bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre.

Hovedafdelinger

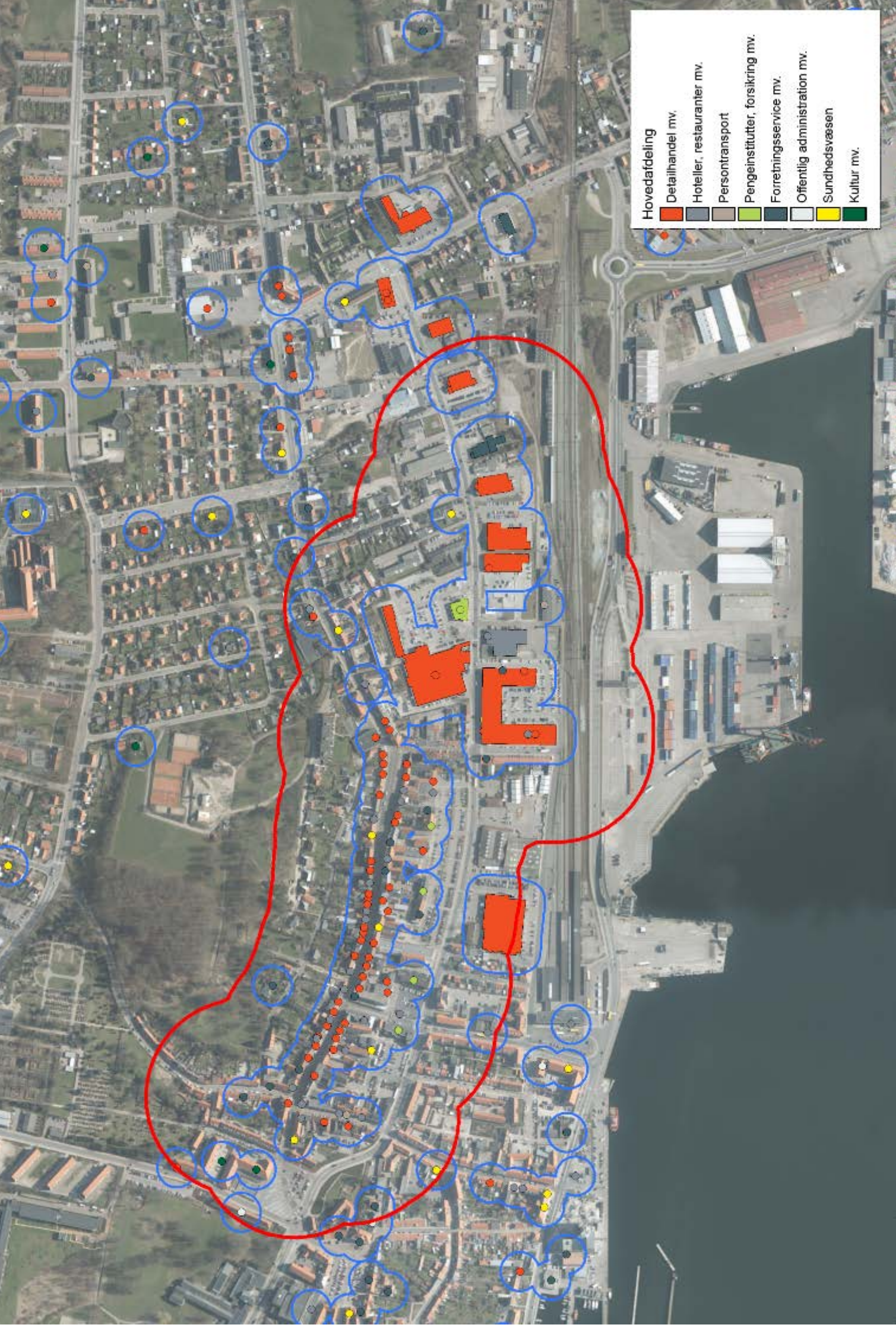
1. Detailhandel mv.
2. Hoteller, restaurationer mv.
3. Persontransport
4. Pengeinstitutter, forsikring mv.
5. Forretningsservice mv.
6. Offentlig administration
7. Sundhedsvæsen
8. Kultur mv.

Bymidteafgrænsningen efter den statistiske metode skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud og privat og offentlig service.

Den konkrete afgrænsning af bymidten i Kalundborg tager udgangspunkt i, at afstanden mellem funktionerne maksimalt må være 50 m, hvilket er i overensstemmelse med bekendtgørelsen. Hvor der er maksimalt 50 m mellem funktionerne, er der tale om et sammenhængende bykerneområde. Metodisk sikres dette ved at fastsætte en bufferzone på 25 m omkring hver punkt, der repræsenterer en byfunktion inden for de 8 hovedafdelinger.

I de tilfælde, hvor arealet af den enkelte produktionsenhed (f.eks. større dagligvarebutikker), er væsentligt større end det nærareal, der dannes omkring adressepunktet, er der manuelt justeret, så der dannes en 25 m bufferzone omkring det faktiske areal.

Omkring den faktiske kerne, der opfylder kravene om variation og tæthed, lægges en randzone på 100 m. Tilsammen udgør kernen og randzonen den statistisk afgrænsede bymidte, som fremgår af figur 4.



Hovedafdeling

- Detailhandel mv.
- Hoteller, restauranter mv.
- Persontransport
- Pengeinstitutter, forsikring mv.
- Forretningservice mv.
- Offentlig administration mv.
- Sundhedsvæsen
- Kultur mv.

Med udgangspunkt i de 5 trin i Bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre er bymidtekernen blevet afgrænset.

Afgrænsningen af bymidtekernen mod øst ligger i en afstand af ca. 240 m fra Rema 1000 butikken. Tillægges jf. bilag 1 til Bek. om afgrænsning af bymidter og bydelcentre en 100 m randzone, fremkommer den statistisk afgrænsede bymidte. Den statistiske afgrænsede bymidte ligger derfor i en afstand af ca. 140 m vest for Rema 1000-butikken.

Det er værd at bemærke, at projektområdet ville ligge inden for den statistisk afgrænsede bymidte, hvis der blot lå få ekstra bymidtefunktioner langs Elmevej. Projektområdet ville eksempelvis være indeholdt i den statistisk afgrænsede bymidte, hvis bilforhandlere kunne medregnes som branche i opgørelsen af den statistisk afgrænsede bymidte.

6 Bymidteafgrænsning ud over den statistiske bymidteafgrænsning

Da projektområdet ved Rema 1000 ikke er omfattet af den statistisk afgrænsede bymidte, må en udvidelse af bymidten begrundes med baggrund i bekendtgørelsens regler om fravigelse af metoden. Udvidelse af bymidten ud over den statistiske afgrænsning skal ske på baggrund af en redegørelse som beskrevet i § 2 i bekendtgørelsen, se bilag 1.

På baggrund af redegørelsen er det en politisk beslutning i Kalundborg Kommune, hvorvidt bymidten skal udvides ud over den statistiske afgrænsning. Rammerne for den politiske beslutning er - som det fremgår af planlovens § 5 m, stk. 2 - at en udvidelse ud over den statistiske afgrænsning skal ske på baggrund af et dokumenteret behov. Det er herudover ifølge lovbemærkningerne en betingelse, at udvidelsen af bymidten sker inde fra og ud. Herudover skal planlægningen for udvidelse af bymidten, ligesom anden planlægning for detailhandlen, være i overensstemmelse med formålet i planlovens detailhandelsbestemmelser. Formålet fremgår af planlovens § 5, stk. 1 og handler om at fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og at fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Den konkrete udfordring er, at en eksisterende butik nær bymidten ønskes udvidet, og det er vanskeligt at finde plads i bymidten til en ny butik med den ønskede størrelse samt plads til parkering mv. samtidig med, at der er god tilgængelighed, gode muligheder for varetilkørsel mv.

Som grundlag for at udvide bymidten til også at omfatte Rema 1000 skal der udarbejdes en redegørelse efter § 2 i bekendtgørelsen. Redegørelsen skal indeholde:

- 1 en vurdering af og begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentret,

- 2 en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscentret og en begrundelse for, hvorfor det eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelscentret,
- 3 oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og
- 4 en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscentret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

De fire punkter uddybes i de følgende fire afsnit.

6.1 Vurdering og begrundelse for behovet for en større dagligvarebutik i en udvidet Kalundborg bymidte

Den nye butik vil primært servicere de nærmeste omkringliggende boliger med dagligvarer. De følgende analyser har til formål at vurdere behovet for en kommende udvidelse af en dagligvarebutik fra ca. 800 m² til maksimalt 1.000 m² på den østlige side af Slagelsevej ved krydset (rundkørslen) med Elmegade.

Detailhandlen i Kalundborg er senest undersøgt i 2013/2014. Dengang blev der registreret 28 dagligvarebutikker i Kalundborg by. Dagligvarebutikkerne havde et samlet bruttoetageareal på ca. 20.000 m² og en årlig omsætning på ca. 560 mio. kr.

Den samlede dækningsgrad for dagligvarer i Kalundborg Kommune under ét blev beregnet til 96 for 2013. En dækningsgrad på 100 ville svare til, at der var balance mellem borgernes forbrug og dagligvarebutikkernes omsætning. Underskuddet på handelsbalancen svarer til, at dagligvarebutikkerne i Kalundborg Kommune omsætter for i størrelsesordenen 50 mio. kr. mindre end borgernes dagligvareforbrug.

I oplandet omkring Kalundborg by er dækningsgraden for dagligvarer beregnet til 115 for 2013. Det svarer til et handelsoverskud på i størrelsesordenen 75 mio. kr. pr. år. Kalundborg er hovedby for et stort opland, for mange pendlere, for de mange sommerhusområder og for de mange turister, der årligt besøger byen. Overskuddet skal også ses i sammenhæng med, at de eneste varehuse i kommunen begge ligger i Kalundborg (Føtex og Kvickly).

Befolkningsudvikling skaber et større forbrug på dagligvarer

I Kommuneplan 2013-2025 for Kalundborg Kommune står beskrevet, at der er planlagt for 738 boliger i udbygningsområder og yderligere 200 boliger gennem omdannelse. Samlet set planlægges der således for ca. 960 boliger i Kalundborg Kommune de næste 12 år. Hvis det antages, at boligerne er blandede familieboliger, ungdomsboliger, ældreboliger mv. vurderes det, at der i gennemsnit vil bo ca. 2,5 personer i hver bolig. Dermed svarer boligudbygningen til ca. 2.400 personer. Det er sandsynligt, at generelle tilpasninger i boligudbygningen og befolknings sammensætningen betyder, at den reelle befolkningstilvækst vil være mindre.

I befolkningsprognosen for Kalundborg Kommune er det vurderet, at der i hele kommunen vil være ca. 900 flere borgere i 2028 end i 2016.

I Kalundborg by inkl. Spangsbro er der i befolkningsprognosen regnet med en boligudbygning på ca. 230 nye boliger i perioden 2016-2028. Det svarer til en befolkningstilvækst på ca. 575 personer. På den anden side betyder fraflytningen fra andre områder i Kalundborg et fald i forbruget. Derudover medfører tilvæksten af flygtninge en stigning i forbruget. Disse faktorer betyder samlet set, at det samlede dagligvareforbrug øges. Det vurderes, at der vil være i størrelsesordenen 150 flere borgere i Kalundborg by i 2028 end i 2016.

Med det nuværende dagligvareforbrug på ca. 24.000 kr. pr. år for en gennemsnitlig borger i Kalundborg Kommune svarer befolkningsudviklingen i Kalundborg by til et øget forbrugsgrundlag på ca. 3-5 mio. kr. pr. år (2014-kroner).

Generel vækst i dagligvareforbruget

Som det fremgår af figur 5, er forbruget faldet kraftigt siden det toppede under højkonjunktoren i 2007-08. Det fremgår også, at forbruget af fødevarer og andre dagligvarer er faldet mindre end de øvrige varegrupper, at faldet stoppede i 2013, og at der de senere år igen har været en mindre vækst. Der er derfor grund til at forvente, at dagligvareforbruget over en længere periode fortsat vil vokse. Det er vanskeligt at vurdere, hvor meget forbruget præcist vil stige, men det vil ikke være urealistisk at forvente en forbrugsvækst på i størrelsesordenen 5-10 % over en 12 årig periode. Det kan eksempelvis konstateres, at den hårde priskonkurrence på dagligvarer ser ud til at være aftaget de seneste år og har givet plads til vækst i de lidt dyrere dagligvarer.

Hvis dagligvareforbruget stiger svagt de næste 12 år, og hvis Kalundborgs indbygger tal vokser med ca. 150 personer, vil dagligvareforbruget i Kalundborg stige med i størrelsesordenen 25 mio. kr. pr. år (2014-priser).

På den anden side er det sandsynligt, at internethandlen med dagligvarer vil stige. Det er vanskeligt at vurdere, hvor stor en andel af dagligvarerne, der handles online om 12 år. En grov vurdering er, at internethandlen med dagligvarer vil stige fra ca. 2 % i dag til ca. 5 % om 12 år. Den stigende internethandel svarer til, at borgerne i Kalundborg handler dagligvarer i webshops for i størrelsesordenen 10 mio. kr. mere i 2028 end i dag.

Den samlede vækst i dagligvareforbruget i Kalundborg by vurderes dermed at være i størrelsesordenen 15 mio. kr. over en 12-årig periode. Dertil kommer en evt. vækst i antallet af turister, der besøger og handler i Kalundborgs dagligvarebutikker, en evt. stigning i nettoindpendlingen mv., som ikke er medregnet her.



Figur 5. Udviklingen i dansk detailhandel i perioden 200-2015 (mængdeindeks med indeks 100=2010).

Udvidelse af Rema 1000 har begrænset effekt for detailhandlen

Udvidelsen af Rema 1000 fra ca. 800 m² til maksimalt 1.000 m² vurderes at medføre en omsætningsvækst på i størrelsesordenen 5-7 mio. kr. pr. år. Med det stigende forbrugspotentiale i Kalundborg på ca. 15 mio. kr. pr. år i 2028 vurderes der, at være et behov for udvidelsen. Udvidelsen forventes derved ikke at få nævneværdig betydning for de eksisterende butikker.

6.2 Vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten

Projektet omfatter en udvidelse af en eksisterende dagligvarebutik. Butikken har været i drift i knap 11 år, der er etableret parkeringsarealer, tilkørselsforhold mv. og bygningen har et samlet butiksareal på ca. 800 m². Der er ikke tale om en ny butik eller en flytning af en eksisterende butik – men om en udvidelse af en eksisterende butik. En butiksflytning er forbundet med betydelige omkostninger, som ikke står mål med udvidelsen på ca. 200 m². Derfor giver det ikke så meget mening at vurdere alternative områder, der kan inddrages i bymidten, men for at opfylde kravene til § 2 i bekendtgørelsen er vurderingen alligevel foretaget.

Kalundborg bymidte strækker sig over en stort område, men der er kun få reelle muligheder for etablering af nye dagligvarebutikker inden for den eksisterende bymidteafgrænsning, og der er samtidig betydelige bevaringshensyn at varetage.

Den mest oplagte mulighed kunne være området, der ligger langs den østlige del af Elmegade. Området er indeholdt i den eksisterende bymidte, hvor den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er fastsat til 3.500 m². Retningslinje 4.1.3 i Kommuneplan 2013 fastlægger imidlertid at der kun kan etableres store dagligvarebutikker inden for delområde II, der omfatter Bredgade og den vestlige del af Elmegade. En etablering af en ny dagligvarebutik langs den østlige del af Elmegade forudsætter, at en eller flere eksisterende bymidtefunktioner fra-

flytter deres nuværende ejendomme, og at bygningerne nedrives for at muliggøre etableringen af en ny tidssvarende ejendom til dagligvarebutik. Hvorvidt dette er muligt og realistisk kan ikke vurderes.

En anden mulighed kunne være at etablere en butik over for den nuværende butik, dvs. ved rundkørslen på den vestlige side af Slagelsevej og den sydlige side af Elmegade. Området er ikke indeholdt i den eksisterende bymidte. En etablering af en ny butik her vil forudsætte nedrivning af ca. 5 beboelsesejendomme. Denne mulighed må derfor vurderes som urealistisk.

En tredje mulighed kunne være området på den nordlige side af Holbækvej, ved siden af den eksisterende Fakta, dvs. umiddelbart øst for krydset Slagelsevej-Holbækvej-Sct. Jørgensbjerg). Området er ikke indeholdt i den eksisterende bymidte. Her gælder ligeledes at en etablering af en ny butik vil forudsætte opkøb og nedrivning af ca. 5 beboelsesejendomme. Denne mulighed må derfor også vurderes som urealistisk.

Mulighederne for etablering af en stor dagligvarebutik med tilhørende parkering i bymidten - med de ulemper og begrænsninger som de alternative muligheder vil indebære - skal ses i sammenhæng med:

- > at der er tale om udvidelse af en eksisterende dagligvarebutik,
- > at der kun er ca. 15 m mellem den eksisterende bymidteafgrænsning og butikken,
- > at der på hele strækningen mellem Rema 1000 og bymidtekernen findes butikker og servicefunktioner, og
- > at nogle af de alternative muligheder omkring bymidten ligger mindst lige så langt fra bymidten som Rema 1000 ved Slagelsevej

6.3 Mål for den kommunale detailhandelsstruktur

I Kommuneplan 2013-2024 for Kalundborg Kommune er det bl.a. målet, at *"styrke Kalundborgs betydning som detailhandelscentrum i konkurrence med andre større centre"* og at *"Kalundborg by skal fastholdes og videreudvikles som en attraktiv bymidte"*. *"Dette skal ske ved fastholdelse af Kordilgade som byens primære handelsstrøg i sammenhæng med Højbyen og forbindelsen til havnen gennem Vænget og Skibbrogade samt en udvikling af området omkring Elmegade"*. Udvidelsen af Rema 1000 ved Slagelsevej styrker Kalundborg bymidtes attraktivitet og understøtter udviklingen af Elmegade da butikken fungerer som ankerpunkt i den østlige del af bymidten.

Den nuværende Rema 1000 er omfattet af kommuneplanramme K04.B12. Rammen fastlægger, at områdets anvendelse er *"åben lav boligbebyggelse og andre formål, som findes egnede i området, dog ej butikker. Boliger skal bevares"*. En udvidelse forudsætter derfor et nyt kommuneplantillæg.

Det vurderes, at udvidelsen af Rema 1000 er i overensstemmelse med kommuneplanens mål for detailhandlen.

6.4 Konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken

I de tre følgende afsnit vurderes konsekvenserne for bymiljøet, trafikken og tilgængeligheden for forskellige trafikarter.

6.4.1 Konsekvenser for bymiljøet

Den eksisterende butik er beliggende i en bygning opført i 2005. Der er butik i stueetagen og boliger i 1. etage. Bygningen fremstår med et samlet, arkitektonisk udtryk, og den eksisterende Rema 1000 er således indpasset i den eksisterende bebyggelse. Såfremt Rema 1000 fraflytter stueetagen, vil det være nødvendigt at en ny funktion, der har behov for 800 m² flytter ind for at fastholde det eksisterende bymiljø. Hvis stueetagen står tom, vil det have negative konsekvenser for bymiljøet. Udvidelsen af den eksisterende Rema 1000 ønsket gennemført som en tilbygning ud mod den eksisterende parkeringsplads. Der ønskes etableret yderligere parkeringspladser nord for den eksisterende butik.

Projektområdet ligger direkte op ad Kalundborg bymidte og det eksisterende butiksmiljø langs Elmegade, og er omgivet af bymæssig bebyggelse. Udvidelsen af butikken kan således indpasses i det bestående bymiljø, dog således at en del af det eksisterende privatejede grønne areal ved boligbebyggelsen Møllehaven overgår til butiksformål (vejadgang og parkering til den udvidede butik).

Butikken ved krydset Slagelsevej-Elmegade udgør en mindre ankerfunktion som endepunktet af Elmegades butiksmiljø. En udvidelse af Rema 1000-butikken vil fastholde et kundeflow til denne del af bymidtens butikker og vil sandsynligvis have en positivt afsmittende virkning på de nærliggende udvalgswarebutikker.

Slagelsevej har på strækningen mellem krydset Slagelsevej-Holbækvej-Sct Jørgensbjerg og krydset Slagelsevej-Elmegade blandet karakter. Der er en blanding af ældre og nyere byggeri samt et areal med beplantning. Der er flere forretningsejendomme, etagebyggerier og et rækkehusbyggeri på strækningen. På strækningen mellem krydset Slagelsevej-Elmegade og Slagelsevej-Stationsvej ligger fortrinsvist fritliggende enfamiliehuse i 1-2 etager samt en enkelt mindre forretningsejendom. Elmegades østlige ende er karakteriseret af forretnings-ejendomme, herunder særligt udvalgsvarehandel i form af bilforhandlere.

Da der er tale om en udvidelse på 200 m² af en eksisterende butik i et ikke-bevaringsværdigt bymiljø, vurderes det, at udvidelsen har begrænsede konsekvenser for bymiljøet.

6.4.2 Konsekvenser for trafikken

Slagelsevej er vigtig forbindelse på tværs af jernbanen og forbinder et større boligområde mod syd ved Kalundborg Lyng med bymidten. Rema 1000 er beliggende ved den 3-benede rundkørsel Slagelsevej-Elmegade og nord herfor krydser Slagelsevej med Holbækvej/Sct. Jørgensbjerg i en 4-benet rundkørsel. Trafiktal fra 2006 viser en trafik (årsdøgnstrafik i begge retninger) på ca. 1.150 køretøjer. 'Dagens situation' er vurderet til en trafik (årsdøgnstrafik i begge retninger) på ca. 2.500 køretøjer. Det generelle indtryk af trafikafviklingen i området i dag er, at trafikken afvikles tilfredsstillende.

Rema Butiksudvikling A/S ønsker at etablere en ny vejadgang til butikken fra den 3-benede rundkørsel ved Elmevej. Til at vurdere de trafikale konsekvenser ved etableringen en ny vejadgang fra rundkørslen til butiksområdet har Rema Butiksudvikling A/S bedt COWI gennemgå og vurdere de foreløbige planer.

COWI har foretaget simuleringen af trafikafviklingen i rundkørslen ved etablering af et 4. ben. Simuleringen viser, at etableringen af et 4. ben medfører meget små påvirkninger af trafikafviklingen. Den største belastningsgrad i det nordlige ben på Slagelsevej vokser fra 50 % til 54 %. Ventetiderne i rundkørslen øges med et sekund og kølængderne er stort set uændret. Geometrisk bør der ske en mindre justering af den nye vejadgang til rundkørslen for at sikre en god og sikker trafikafvikling. Der forventes etableret ca. 40 p-pladser i forbindelse med udvidelsen, og det vurderes som tilstrækkeligt til en dagligvarebutik på 1.000 m².

6.4.3 Tilgængeligheden for forskellige trafikarter

Da der ikke er tale om en nyetablering, men en udvidelse af en eksisterende butik, ændres tilgængeligheden for forskellige trafikarter ikke. Borgere får hverken kortere eller længere afstand til dagligvareforsyning end i dag. Derimod vil udvidelsen af butikken sandsynligvis medføre en bedre tilgængelighed til et større varesortiment.

Placeringen ved krydset Slagelsevej-Elmevej er central i forhold til boligområderne langs den nordlige del af Slagelsevej og den sydvestlige del af Holbækvej, der støder direkte op til området. Tilgængeligheden er desuden god for boligområderne langs den sydlige del af Slagelsevej og for boligområdet mellem Holbækvej og Nørre Alle. Med vejadgang fra Slagelsevej og fodgængerovergangen med midterhelle ved krydset, som butikken er placeret ved, samt fodgængerovergange ved de to nærmeste kryds er der god tilgængelighed for gående fra boligområderne nær butikken. Der er fortov og cykelsti langs Slagelsevej, Elmegade, Sct. Jørgensbjerg og Holbækvej, hvorfor tilgængeligheden for cyklende og gående er god.

Beliggenheden giver også god tilgængelighed med kollektiv transport. Slagelsevej, Elmegade og Holbækvej betjenes af adskillige busruter. Gangafstanden til nærmeste stoppested er ca. 170 m. Der er bl.a. busforbindelse til Holbæk, Svinninge, Høng, Jerslev, Kalundborg St. m.fl.

7 Bilag 1: Bekendtgørelse nr. 1093 af 2007 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre

I medfør af § 5 m, stk. 2, i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007, fastsættes:

§ 1. Den gældende afgrænsning af bymidter og bydelscentre i en kommuneplan kan opretholdes.

Stk. 2. Ændringer af den afgrænsning af bymidter og bydelscentre, der har et samlet bruttoetageareal til butikformål på mere end 5.000 m², der fremgår af kommuneplanen, skal ske i overensstemmelse med den statistiske afgrænsning, der fremkommer ved anvendelse af den metode, der fremgår af bilag 1.

Stk. 3. Bymidstens henholdsvis bydelscentrets afgrænsning kan dog udvides udover den statistiske afgrænsning ved at inddrage arealer, som grænser op hertil, hvis kommunalbestyrelsen har redegjort herfor, jf. § 2.

Stk. 4. Ved planlægning for nye byer eller bydele finder stk. 2 ikke anvendelse.

§ 2. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder bestemmelser om en ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentre udover den statistiske afgrænsning, skal indeholde

- 1) en vurdering af og begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentret,
- 2) en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscentret og en begrundelse for, hvorfor det eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelscentret,
- 3) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og
- 4) en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscentret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.