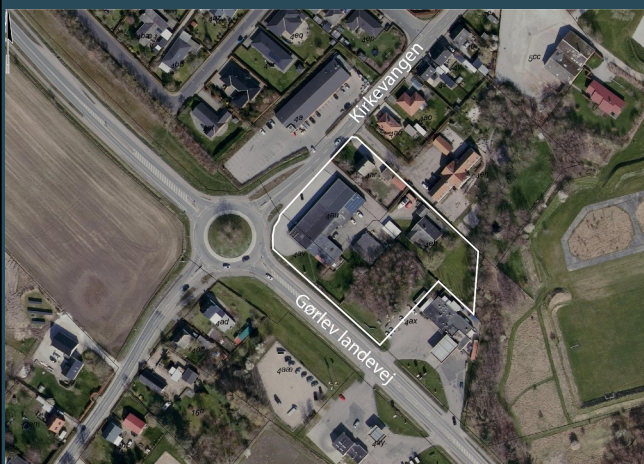


Tillæg nr. 01 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032

For udvidelse af bymidteafgrænsningen i Gørlev



KALUNDBORG KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø

Tillæg nr. 1 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 For udvidelse af bymidteafgrænsningen i Gørlev.

Indhold

1. Indledning
 2. Redegørelse
 3. Retningslinjer
 4. Rammebestemmelser
- Vedtagelsespåtegning

Bilag

- Detailhandelsredegørelse og konsekvensvurdering.

1. Indledning

Baggrund

På baggrund af en anmodning fra projektudvikler om etablering af et butiksområde på hjørnet af Kirkevangen/Gørlev Landevej i Gørlev, har Kalundborg Kommunes Teknik- og Miljøudvalg på møde den 7. januar 2021, pkt. 13, besluttet at igangsætte planarbejde for hhv. kommuneplantillæg og lokalplan.

Kalundborg Kommune har i foråret 2021 indkaldt ideer og forslag med henblik på at udvide bymidteafgrænsningen i Gørlev og dermed give mulighed for planlægning for centerformål langs med gaden Kirkevangen.

Kommuneplantillæg nr. 1 er udarbejdet med henblik på, at muliggøre lokalplanlægningen for et butiksområde ved Kirkevangen i Gørlev. Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde G1.BL02, som giver mulighed for blandet bolig, service og forretninger.

At planlægge for yderligere dagligvarebutikker langs Kirkevangen, forudsætter, at der skabes den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan. Det betyder at lokalplanområdet skal ligge inden for bymidteafgrænsningen, da der er begrænsede muligheder for at etablere dagligvarebutikker uden for bymidteafgrænsningen.

Planloven åbner mulighed for at ændre afgrænsningen af Gørlevs bymidte, hvis en række krav opfyldes. Følgende fire særlige forhold skal bl.a. belyses (jf. planlovens § 11e, stk. 6):

- en vurdering af og en begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscenteret
- en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscenteret, og en begrundelse for,

hvorfor det pågældende område eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelscenteret,

- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og
- en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscenteret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmulig-heder.

Projektudviklers rådgiver har udarbejdet en detailhandelsredegørelse (se Bilag 1) for ændret afgrænsning af Gørlev bymidte, som beskriver bymidtens udvidelse og belyser dens konsekvenser.

Formål

Formålet med kommuneplantillæg nr. 1 er at ændre Gørlevs bymidteafgrænsning som vist på fig.1. med afsæt i det eksisterende centerområde G1.C01, til at omfatte ejendomme langs Kirkevangen frem til Gørlev Landevej.

Med tillægget overføres hele rammeområde G1.BL02 og del af G1.B08, G1.B12 og G1.OF04 i Kommuneplan 2021-2032 således til nyt rammeområde G1.C01 med tilknyttede bestemmelser.

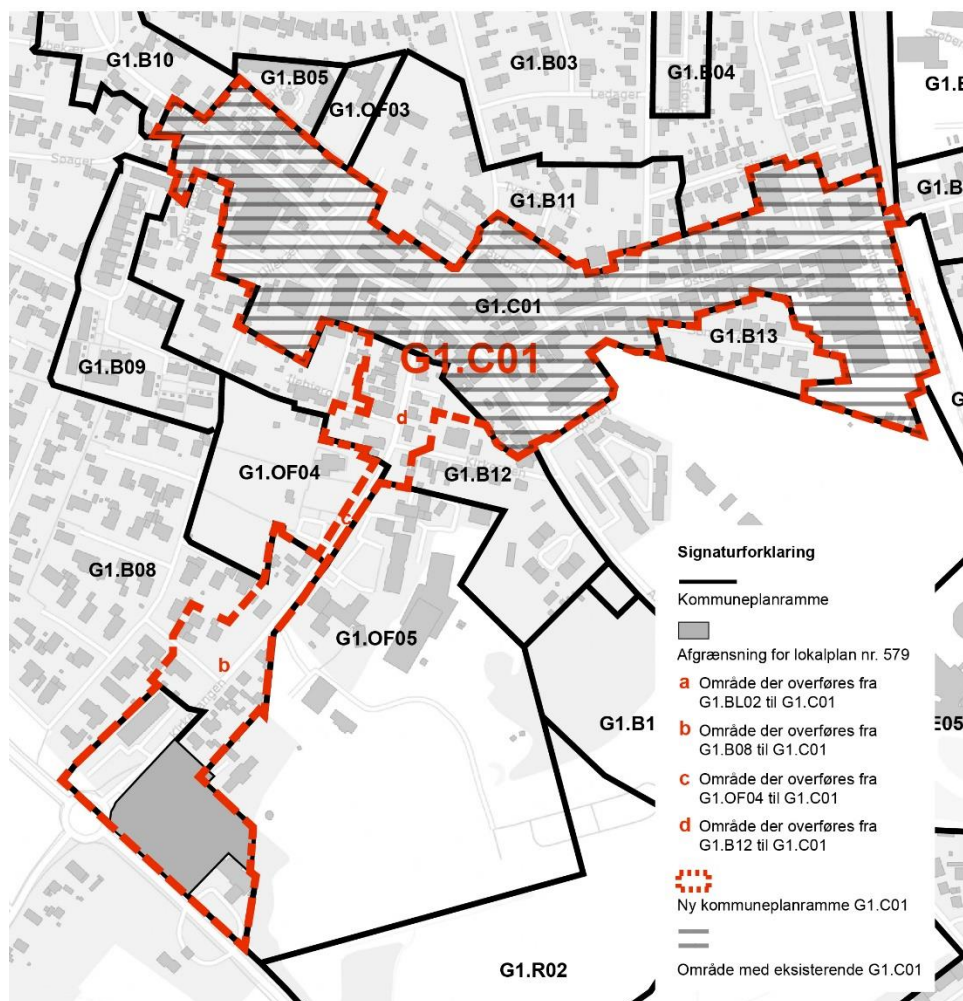


Fig. 1 - Udvidet bymidteafgrænsning og ny kommuneplanramme G1.C01

Området

Udvidelsen af bymidten afgrænses langs Kirkevangens nordvestlige forløb af boligområder, kirke og dagligvarebutik og langs den sydøstlige side af boligområde, efterskole, daginstitution og ubebyggede arealer. Mod sydvest afgrænses området af Gørlev Landevej.

2. Redegørelse

Kommuneplantillæg nr. 1 medfører følgende ændringer:

G1.B08, Boligområde

Ny afgrænsning af centerområde G1.C01 erstatter den sydøstlige del af rammeområde G1.B08. Som konsekvens kan der blive etableret erhverv imellem boligområde og Kirkevangen og der kan bygges op til 12,5 m højde mod Kirkevangen i stedet for 8,5 m. og med bebyggelses% på 75% i stedet for 30%.

G1.B12, boligområde

Ny afgrænsning af centerområde G1.C01 erstatter del af rammeområde G1.B12. Som konsekvens kan der blive etableret

erhverv imellem boligområde og Kirkevangen og der kan bygges op til 12,5 m højde mod Kirkevangen i stedet for 8,5 m. og med bebyggelses% på 75% i stedet for 40.

G1.OF04, Kirke, kapel, kirkegård
Ny afgrænsning af centerområde G1.C01 erstatter den østlige del af rammeområde G1.OF04 for så vidt angår Kirkevangens vejareal.

G1.BL02, Blandet bolig og erhverv
Ny afgrænsning af centerområde G1.C01 erstatter hele rammeområde G1.B08. Som konsekvens kan der bygges op til 12,5 m højde mod Kirkevangen i stedet for 8,5 m. og med bebyggelses% på 75% i stedet for 50%.

Ny Kommuneplanramme

Fig. 1 viser den nye afgrænsning af centerramme G1.C01, som videreføres med uændrede rammebestemmelser.

Planlægningsmæssig begrundelse

Jf. Kalundborg Kommuneplan 2021 kan bymidtens sammenhængende afgrænsning udvides med udgangspunkt i Planlovens fokus på tilstedeværelsen og koncentration af centerrelaterede funktioner som butikker.

Kommuneplantillæg nr. 1 udlægger nyt område til centerformål og udvider dermed Gørlevs bymidteafgrænsning. En ændret afgrænsning af Gørlev bymidte vil tilvejebringe muligheder for, at handelslivet kan udvikles i akserne; Algade, Østerled og Kirkevangen. Se også bilag 1.

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget er der foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Konklusionen på screeningen er, at planforslaget på baggrund af screeningen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Eftersom der er tale om en ændring af området anvendelse vil der naturligt være påvirkninger i forhold til status quo. Det vurderes dog, at der er tale om mindre væsentlige påvirkninger, som kan afhjælpes gennem en nærmere planlægning og relevante tilladelser fra andre myndigheder. Screeningen udpeger følgende særlige fokuspunkter i planlægningen:

- Trafikale forhold
- Støj
- Håndtering af regnvand

3. Retningslinjer

Kommuneplanen indeholder mål og retningslinjer for detailhandelen og Gørlev bymidte. Det beskrives her, at det er Kommunalbestyrelsens mål, at de afgrænsede bymidter fastholdes og udvikles som byernes centrum med et alsidigt udbud af

serviceforsyning og butikker til betjening af byen. Det fremgår også, at butikker i byernes butikcentre skal placeres inden for bymidteafgrænsningen. Retningslinjen bibeholdes, men kort nr. 2.4.D for Gørlev ændres med den nye bymidteafgrænsning.

4. Rammebestemmelse

Tillæg nr. 1 til Kalundborg Kommuneplan 2021 ændrer delvis rammeområde G1.B12, G1.OF04 og G1.B08 for så vidt angår området, som omfattes af det nye centerområde og ændrer hele rammeområde G1.BL02 til alle at omfatte eksisterende G1.C01 med følgende rammebestemmelser:

Rammeomr.	G1.C01
Gl. rammenr.	Hele G1.BL02 og del af G1.B08, G1.B12 og G1.OF04.
Distrikt	G1 Gørlev. Gørlev by
Anvendelse generelt	Centerområde
Områdets anvendelse	Blandet bebyggelse. Der kan omdannes/ bygges nyt butiksareal inden for en ramme på 3.500 bruttoetagemeter, maks. Butiksstørrelse er 2.000 bruttoetagemeter for udvalgsvarer og 3.500 bruttoetagemeter for dagligvarer.
Zoneforhold	Byzone
Fremtidige zoneforhold	Byzone
Maks. Bebyggelsesprocent	75
Maks. Bygningsrumfang i forhold til grundareal	
Maks. Etager	2,50
Maks. Bygningshøjde (m)	12,50
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Renovering mv. skal tage hensyn til oprindelig byggestil og væsentlige arkitektoniske træk. Gadekarakter med randbebyggelse skal fastholdes. Maks. Bebyggelsesprocent er 75 forudsat en god helhedsløsning.
Miljøforhold	Miljøklasse 1-3. Bydelens miljøkvaliteter skal videreudvikles med beplantning og godt byudstyr.
Infrastruktur (vej, stier og trafikforhold)	
Friarealer og beplantning	
Andet	Bygninger af værdi for kulturmiljøet skal så vidt mulig bevares. En del af området er omfattet af værdifuldt kulturmiljø nr. 309-2 Stationsbyen Gørlev. Nære kirkeomgivelser er omfattet af fredning. En del af området er omfattet af kirkebyggelinje.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Kalundborg Kommunalbestyrelses møde den 22. juni 2022.

Tillæg nr. 1 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 har været offentligt fremlagt i 8 ugers høring fra den 16. februar til og med den 19. april 2022.

P.k.v.

Martin Damm
Borgmester

/

Jan Lysgaard Thomsen
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 1 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 er offentligt bekendtgjort den 1. september 2022.

REMA EJENDOMSUDVIKLING A/S

ÆNDRET AFGRÆNSNING AF GØRLEV BYMIDTE

DETAILHANDELSREDEGØRELSE OG KONSEKVENSVURDERING

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.

A207400-001

DOKUMENTNR.

A207400-001-001

VERSION

5.0

UDGIVELSESDATO

30.05.2021

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

KRLB

GODKENDT

MRRR

INDHOLD

1	Baggrund	3
2	Formål	4
3	Datagrundlag	4
4	Redegørelseskrav	5
5	Trafikal tilgængelighed	5
6	Sammenhæng med kommuneplan	7
7	Ændret afgrænsning af Gørlev bymidte	9
8	Restrummelighed i Gørlev bymidte	11
9	Effekter for detailhandlen	12
10	Konsekvenser for bymiljøet	15

1 Baggrund

Rema Ejendomsudvikling A/S ønsker at etablere en ny dagligvarebutik i Gørlev. Butikken ønskes etableret i et projektområde på det østlige hjørne af rundkørslen Gørlev Landevej-Kirkevangen-Helsingevej, se Figur 1.

Konkret ønskes det at flytte den eksisterende Rema 1000 på ca. 700 m² på Al-gade i Gørlev bymidte til projektområdet, hvor der ønskes opført en ny og moderne butiksbygning på ca. 1.200 m² med gode parkerings- og tilkørselsforhold for kunder og ved varelevering. Den eksisterende Punk1 og Lysmesteren ønskes genetableret i en ny bygning på ca. 1.000 m² svarende til de to butikkers nuværende areal.

Det nugældende plangrundlag, der omfatter projektområdet, muliggør ikke etablering af den nye dagligvarebutik og genetablering af udvalgsvarebutikkerne. Etablering af den nye dagligvarebutik forudsætter bl.a. vedtagelsen af et kommuneplantillæg, der muliggør projektet. Rema Ejendomsudvikling A/S har derfor bedt COWI om at redegøre for planlægningen for en ændret afgrænsning af bymidten.



Figur 1 Afgrænsningen og disponering af projektområdet på det østlige hjørne af rundkørslen Gørlev Landevej-Kirkevangen-Helsingevej.

Nedenfor ses et eksempel på udformning af facader og materialevalg til det nye butiksbyggeri i projektområdet.



Figur 2 Facade mod Gørlev Landevej.



Figur 3 Facade mod Kirkevungen.

2 Formål

Formålet med notatet er at tilvejebringe den påkrævede detailhandelsredegørelse forud for planlægningen for en ændret bymidteafgrænsning. Redegørelsen kan anvendes som input til et tillæg til Kommuneplan 2017-2028 for Kalundborg Kommune.

3 Datagrundlag

I udarbejdelsen af notatet er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Kortlægning af detailhandel i Gørlev.
- > Kortlægning og vurdering af omsætning i store dagligvarebutikker i influensområdet på baggrund af [Detailhandelsportalen](#) og nøgletal fra andre analyser, herunder detailhandelsanalyser for kommuner gennemført af COWI.
- > Befolkningsprognose 2018-2033 for Kalundborg Kommune, COWI.
- > Data om forbrug og indkomst, DST.
- > Data om nethandlen, FDIH, DIBS by Nets, DI og COWI.

Omsætnings- og forbrugstal er anført i 2019-priser og inkl. moms medmindre andet er angivet. I beregningen af forbrug er nethandlen trukket ud af forbruget, medmindre andet er angivet.

Der er en ordforklaring til sidst i notatet.

4 Redegørelseskrav

Muligheden for at planlægge for en dagligvarebutik og genetablering af de to udvalgsvarebutikker i projektområdet er blevet aktuel efter, at de nye bestemmelser om detailhandel i Planloven er trådt i kraft. De nye regler åbner mulighed for, at Kalundborg Kommune kan planlægge for en ændret afgrænsning af Gørlev bymidte, hvis en række krav opfyldes.

To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes ved planlægning for en ændret bymidteafgrænsning: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved planlægning en ændret afgrænsning af bymidten, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 6 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 2 Vurdering af området, der ønskes inddraget i bymidten, og en begrundelse herfor.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for trafikafviklingen til og fra bymidten.

Flere af punkterne er overlappende og er derfor slået sammen i dette notat.

Redegørelsen skal desuden leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

Ud over ovenstående indeholder notatet også en vurdering af effekterne for den eksisterende detailhandel ved realisering af den nye dagligvarebutik og genetablering af de to udvalgsvarebutikker.

5 Trafikal tilgængelighed

Projektområdet ligger ved rundkørslen, Gørlev Landevej-Kirkevungen-Helsingevej, og ligger med god synlighed fra Gørlev Landevej. I kraft af placeringen ved det overordnede vejnet er projektområdet kendetegnet ved en høj fremkommelighed og god tilgængelighed for særligt bilister. Beliggenheden er dermed attraktiv for facadeorienterede erhverv, herunder detailhandel.

Gørlev Landevej forbinder Gørlev med bl.a. Kalundborg ca. 20 km mod nord og med Slagelse ca., 20 km mod syd, og mange bilister kører dagligt forbi projektområdet. Årsdøgntrafikken (ÅDT) på Gørlev Landevej syd for Gørlev og umiddelbart syd for Bøstrup Å blev i 2020 målt til ca. 7.160. Tilsvarende blev ÅDT på Gørlev Landevej nord for Gørlev og umiddelbart syd for Halleby Å målt til ca. 7.840 køretøjer i 2020. Årsdøgntrafikken på Kirkevangen ved projektområdet blev målt til ca. 3.180 køretøjer i 2016. Kirkevangen forbinder projektområdet med den øvrige del af Gørlev bymidte, herunder Bytorvet som ligger ca. 480 m fra projektområdet.

Placeringen ved Gørlev betyder desuden, at butikkerne ligger godt ift. trafikken til sommerhusområderne ved Jammerland og Musholm Bugt. Mange feriegæster passerer projektområdet på vej ud til sommerhusene, særligt om lørdagen, når der er skiftedag i sommerhusområderne.

Projektområdet ligger ca. 250 m syd for busstoppestedet Kirkestien ved Gørlev Idrætsefterskole og Gørlev Kirke. Der er kombineret cykel- og gangsti på begge sider af Kirkevangen.

Jævnfør Kalundborg Kommunes parkeringsnorm er projektet omfattet af et krav om 68 bilparkeringspladser. Der er ønske om etablering af 110 parkeringspladser.

Det vurderes samlet set, at området vil være kendetegnet ved en god tilgængelighed for bilister såvel som for rejsende med kollektiv transport, cyklister og gående.

6 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for den ændrede afgrænsning af bymidten og kommuneplanens hovedstruktur samt målene for detailhandlen.

6.1 Sammenhæng med hovedstruktur

I Kommuneplan 2017-2028 for Kalundborg Kommune er der angivet følgende byroller:

- > Kalundborg er hovedbyen i Kalundborg Kommune.
- > Høng, Gørlev, Ubby-Jerslev og Svedbølle er lokalcentre.

Derudover er der defineret en række landsbyer, se Figur 4.



Figur 4 Bymønstret i Kalundborg Kommune jf. Kommuneplan 2017-2028.

Gørlev er hovedhandelsbyen i området omkring Gørlev, og byens detailhandel betjener foruden borgerne i Gørlev også borgerne i oplandet omkring Gørlev. En udbygning af detailhandlen i Gørlev vil dermed bidrage til, at borgerne i og omkring Gørlev får adgang til et bedre butiksudbud, og udviklingen vil styrke Gørlevs rolle som lokalcenter.

6.2 Sammenhæng med mål for detailhandlen

I Kommuneplan 2017-2028 for Kalundborg Kommune er der angivet følgende mål for detailhandlen i andre byer (Gørlev, Høng, Svebølle, Ubby-Jerslev og Havnsø):

- > At de afgrænsede bymidter inden for de enkelte byer fastholdes og udvikles som byernes centrum med et alsidigt udbud af serviceforsyning og butikker til betjening af byen.
- > At Havnsø skal styrke sin position som besøgs- og opholdsområde blandt turistedestinationens tilbud i området.

En ændret afgrænsning af Gørlev bymidte, så bymidten omfatter projektområdet vil muliggøre etableringen af et optimalt disponeret og fremtidssikret butiks-anlæg i sammenhæng med det eksisterende butiksliv i Gørlev. Udvidelsen af Gørlev bymidte muliggør, at Rema 1000 kan flytte til nye, mere moderne og større lokaler med flere og mere lettilgængelige parkeringspladser, og at Punkt1 og Lysmesteren kan genetablere sig i nye og mere moderne i lokaler. Dermed understøtter den udvidede afgrænsning en udvikling af Gørlevs handelsliv. Butikkerne vil desuden få en placering i tilknytning en eksisterende dagligvarebutik, Fakta, og en tankstation samt i kort afstand til bl.a. en efterskole. Udvidelsen af Gørlev bymidte vil også omfatte den centrale indfaldsvej, Kirkevangen, hvilket muliggør yderligere detailhandel på strækningen mellem Gørlev Landevej og den centrale del af Gørlev.

Planlægningen vil muliggøre en udbygning af dagligvarebutiksstrukturen, hvorved der i Gørlev skabes bedre rammer for at fastholde en bymidte med både dagligvare- og udvalgsvarerhandel og et alsidigt udbud af serviceerhverv og andre byfunktioner. Med planlægningen udvikles bymidten, så den højere grad afspejler forbrugernes og kædernes behov. Konsekvensvurderingen i afsnit 9 viser, at der forventes en stigning i den samlede omsætning i dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne i Gørlev bymidte som følge af realiseringen af projektet, hvilket udtrykker, at bymidten samlet set styrkes.

Planlægningen for en ændret afgrænsning har ikke betydning for målet om, at Havnsø skal styrke sin position som besøgs- og opholdsområde mv.

7 Ændret afgrænsning af Gørlev bymidte

Kalundborg Kommune har metodefrihed ift., hvordan Gørlev bymidte afgrænses. Kommunens planlægning skal sikre et varieret og koncentreret butiksudbud, samt at Gørlev bymidte udvikles på baggrund af et princip om "indefra-og-ud" som en sammenhængende bymidte.

Der er begrænsede muligheder for at udvikle en moderne dagligvarebutik med dertilhørende parkeringsområder mv. inden for den eksisterende afgrænsning af Gørlev bymidte.

Med fire store dagligvarebutikker har Gørlev et stærkt og attraktivt udbud af dagligvarer set ift. byens størrelse. For at sikre en dynamisk udvikling af byens detailhandel og bymidten kan der inddrages nye områder til detailhandel. Det afgørende er, at det nye område styrker bymidten funktion som helhed. Det kan også være opførelsen af en funktion i et område, der grænser op til bymidten, som kan være med til at øge attraktionen af bymidten. En udvidelse af bymidten kan også ske på baggrund af et ønske om at sikre nye muligheder for etablering af større butikker, der kan medvirke til en mere effektiv butiksstruktur.

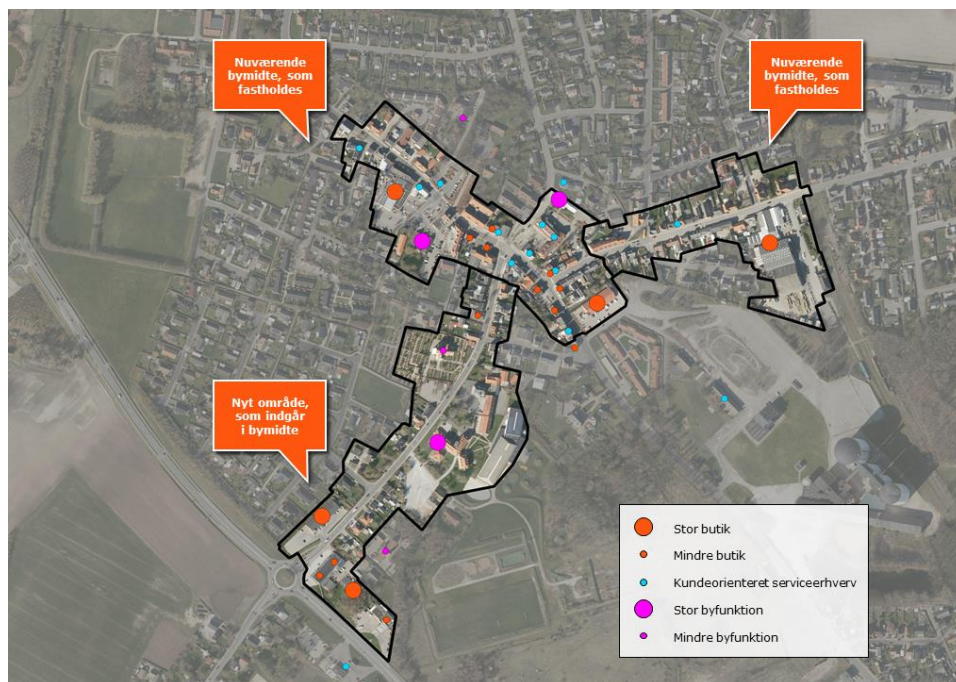
For at give muligheder for at skabe nye attraktive muligheder for udvikling af dagligvarehandlen i Gørlev, og for at sikre en fysisk og funktionel sammenhæng i Gørlevs detailhandel, foreslås en udvidelse af Gørlev bymidte. Frem for en udvikling med detailhandel i områder uden sammenhæng med bymidten, vil en udvidelse af bymidten efter princippet om "indefra-og-ud" bidrage til at understøtte den fortsatte udvikling af Gørlevs handelsliv.

7.1 Forslag til ændret afgrænsning

Gørlev bymidte omfatter i dag en strækning på ca. 750 m langs Algade og Østerled, se Figur 5.

I den vestligste del af bymidten langs Algade og ved Ullekær ligger SuperBrugsen, Gørlev Bibliotek, den eksisterende Rema 1000 og enkelte kundeorienterede serviceerhverv. I den midterste del af bymidten ved krydset Algade-Kirkevangelen-Tværstenen og ved Bytorvet ligger en række mindre detailhandelsbutikker og kundeorienterede serviceerhverv. Godt 150 m herfra ad Algade ligger Netto. I den østligste del af bymidten ligger XL-Byg og stationen. Mellem XL-Byg og den midterste del af bymidten ligger en frisør og Den Gamle Biograf, der danner ramme om Gørlev Filmklub og Musik Caféen. Aktivitetsniveauet i denne del af bymidten er mere begrænset end i de øvrige dele.

Gørlevs detailhandel har de senere år i stigende grad orienteret sig mod Kirkevangelen, selvom området i dag ligger uden for den eksisterende bymidteafgrænsning. Fakta åbnede sin butik ved Kirkevangelen 26 i 2007, og overfor ligger Elcentret med Punkt1 og Lysmesteren, der kom til i 2010. I tilknytning hertil ligger to Shell tankstationer med kiosk, et solcenter og en daginstitution. Ca. 150 m nord herfor ligger Gørlev Idrætsefterskole. Skråt overfor Gørlev Idrætsefterskole ligger Gørlev Kirke. Ca. 50 m fra Gørlev Kirke ligger en cykelhandler, og ca. 100 m nord for cykelhandleren ligger Bytorvet. Der er således betydelige aktiviteter på strækningen langs Kirkevangelen, og området kan med fordel inddrages i bymidten.



Figur 5 Afgrænsning af Gørlev bymidte. Kortet viser de nuværende dele af Gørlev bymidte og den foreslåede udvidelse. Det foreslås, at bymidten udvides med strækningen langs Kirkevangen til og med projektområdet.

Det foreslås, at afgrænsningen af Gørlev bymidte ændres, så strækningen langs Kirkevangen indgår i bymidten. På den måde understøttes den igangværende udvikling af detailhandlen i Gørlev.

Afgrænsningen af en bymidte skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Med den nye afgrænsning vil Fakta, den nye Rema 1000 og de to eksisterende udvalgswarebutikker i projektområdet samt cykelbutikken og andre detailhandelsbutikker og byfunktioner blive del af bymidten. Den nye afgrænsning muliggør en videreudvikling af Kirkevangen som en forlængelse af bymidten frem til Gørlev Landevej, som er den mest trafikerede vej i Gørlev. Med udvidelsen muliggøres en udvikling, hvor handelslivet i højere grad kan appellere til den betydelige trafik på Gørlev Landevej, som i dag til dels kun er forbi passerende. Samtidig styrkes bymiljøet ved Kirkevangen ved ankomsten til Gørlev.

Strukturudviklingen har gået og går fortsat mod en koncentration af detailhandlen i hovedbyerne, mens detailhandlen har været vigende i byer på størrelse med Gørlev. Det vurderes ikke realistisk at Gørlev bymidte udvikles som en bymidte med bymidtefunktioner langs både de primære handelsgader, Kirkevangen og Algade, og de sekundære handelsgader i den nordøstlige del af bymidten. Omvendt vurderes det, at områderne omkring Østerled fortsat kan indeholdes i bymidteafgrænsningen for at understøtte eventuelle udviklingsmuligheder. Det vurderes, at det mest realistiske scenarie for udviklingen i handelslivet i Gørlev er at orientere udviklingen af handelslivet langs den primære færdselsåre, dvs. der, hvor kunderne i forvejen færdes. Ved at udvide bymidten mod Gørlev Landevej kan detailhandlen appellere til størst muligt kundegrundlag, og der skabes derved et bedre grundlag for at bevare et attraktivt handelsliv i Gørlev.

8 Restrummelighed i Gørlev bymidte

Arealrammen for Gørlev bymidte er i Kommuneplan 2017-2028 for Kalundborg Kommune fastsat til 10.785 m². Den maksimale størrelse pr. dagligvare- og udvalgsvarebutik er hhv. 3.500 m² og 2.000 m².

Med den foreslåede ændrede afgrænsning af Gørlev bymidte vil Fakta, en cykelhandler samt de to øvrige udvalgsvarebutikker og tankstationskiosken i projektområdet indgå i bymidten. Bruttoetagearealet af de nævnte butikker foreslås til lagt arealrammen.

Ved forøgelse af restrummeligheden, dvs. udbygningsrammen, er der krav om redegørelse for arealbehovet. Forøgelsen af arealrammen som led i den ændrede bymidteafgrænsning medfører imidlertid ikke en forøgelse af udbygningsrammen. Da der er tilstrækkelig restrummelighed i Gørlev bymidte at planlægge for den nye Rema 1000, er der ikke behov for en redegørelse for at øge arealbehovet.

BRUTTOETAGEAREAL I GØRLEV BYMIDTE			
Bymidteafgrænsning	Eksisterende areal	Arealramme	Restrummelighed
Eksisterende	Ca. 6.685 m ²	Ca. 10.785 m ²	Ca. 4.100 m ²
Ny og inden realisering af projekt	Ca. 8.638 m ²	Ca. 11.138 m ²	Ca. 2.500 m ²
Ny og efter realisering af projekt*	Ca. 9.980 m ²	Ca. 11.138 m ²	Ca. 1.158 m ²
*Genetablering af detailhandel i Rema 1000s nuværende lokaler er indregnet.			

9 Effekter for detailhandlen

Etableringen af en ny butik betyder som udgangspunkt ikke, at borgerne bruger flere penge på varer. I stedet flyttes borgernes forbrug fra eksisterende butikker til den nye butik. Dagligvarer købes fortrinsvist nær bopælen, herunder ifm. pendling.

En ny dagligvarebutik i Gørlev forventes derfor at ville hente langt størstedelen af sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker og vil kun i begrænset omfang grad hente omsætning fra mindre specialdagligvarebutikker som slagtere, bagere, blomsterhandlere og lignende. Størstedelen af omsætningen vil desuden blive hentet lokalt, dvs. fra de nærmeste dagligvarebutikker, og andelen vil som hovedregel aftage med afstanden.

9.1 Omsætning i den nye dagligvarebutik

Det forudsættes, at butikken vil få stor synlighed fra Gørlev Landevej og Kirkevangen, hensigtsmæssig placering af butiksindgang og tilstrækkelig og lettilgængelig kundeparkering. Det vurderes, at butikken vil kunne opnå en omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år på kort sigt og op mod 55 mio. kr. pr. år på længere sigt i takt med stigningen i forbrugsgrundlaget. Det er ca. 5-10 mio. kr. mere end omsætningen i den eksisterende Rema 1000 i Gørlev.

NØGLETAL FOR NY DAGLIGVAREBUTIK		
Bruttoetageareal	Arealintensitet	Omsætning
1.200 m ²	41.700-45.800 kr. pr. m ² pr. år	50-55 mio. kr. pr. år
Omsætningstallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.		

9.2 Eksisterende dagligvarebutikker

Der er i dag fire store og fire mindre dagligvarebutikker i Gørlev. De store dagligvarebutikker udgøres af SuperBrugsen, Rema 1000 og Netto på Algade i Gørlev bymidte samt Fakta ved rundkørslen, Gørlev Landevej-Kirkevangen-Helsingevej i den sydvestlige del af Gørlev. De mindre dagligvarebutikker udgøres af et apotek og to blomsterbutikker i Gørlev bymidte samt en tankstationskiosk over for Fakta. Det store udbud af dagligvarebutikker i Gørlev set ift. bystørrelsen er udtryk for, at butikkerne også betjener et opland omkring Gørlev, herunder Kirke Helsing, hvor der indtil juni 2019 lå en Min Købmand. I oplandet til Gørlev ligger også Mullerup, Reersø, Bjerge og sommerhusområderne ved Ornum og Bjerge Strand, som også bidrager til omsætningen i dagligvarebutikkerne i Gørlev.

Det vurderes, at dagligvarebutikkerne i Gørlev har et bruttoetageareal på i alt knap 5.000 m² og en omsætning på i alt godt 150 mio. kr. pr. år.

Nærmeste større udbudspunkt uden for Gørlev er Høng, knap 7 km fra projektområdet hvor ALDI, Fakta, Dagli'Brugsen, Netto og Spar ligger. De nærmeste store dagligvarebutikker i øvrigt er Dagli'Brugsen i Ruds-Vedby, Min Købmand i

Stillinge Strand, Dagli'Brugsen i Kirke Stillinge, Fakta og Dagli'Brugsen i Ubby samt Dagli'Brugsen i Rørby.

9.3 Effekter for dagligvarehandlen

Størstedelen af omsætningen i den nye Rema 1000 vil være omsætning, der flyttes fra den eksisterende Rema 1000 på Algade til den nye butik. Den eksisterende butik omsætter for godt 40 mio. kr. hvilket svarer til ca. 75-85 % af omsætningen i den nye butik. Det vil alene være meromsætningen og den ændrede placering, der kan få betydning for den eksisterende detailhandel.

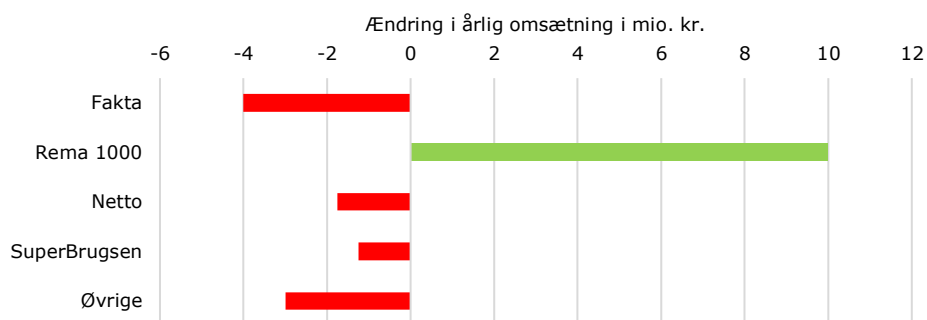
Effekterne vurderes grundlæggende at blive begrænsede eftersom Rema 1000 allerede har en butik i Gørlev i dag. Nedgangen i dagligvareomsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i Gørlev som følge af meromsætningen i Rema 1000 udgør ca. 6 %.

Den nye Rema 1000 vil hente en væsentlig del af sin meromsætning fra Fakta, der ligger direkte overfor projektområdet. Særligt samlokaliseringen med Fakta betyder, at den indbyrdes synergi og konkurrence mellem de to butikker vil være væsentlig. Fakta er en discountbutik ligesom Rema 1000 og appellerer derfor til samme forbrugersegment. Det vurderes, at ca. 40 % af meromsætningen i Rema 1000 vil blive hentet fra Fakta, der ligger overfor projektområdet. Det svarer til ca. 4 mio. kr. pr. år og ca. 8 % af omsætningen i den nye Rema 1000.

Den nye Rema 1000 vil også hente en del af sin meromsætning fra Netto på Algade knap 600 m fra projektområdet. Netto er ligesom Rema 1000 en discountbutik, og appellerer i hovedtræk til samme kundesegment. Det vurderes, at ca. 18 % af meromsætningen hentes fra Netto. Det svarer til ca. 2 mio. kr. pr. år eller ca. 4 % af omsætningen i den nye Rema 1000.

Den nye Rema 1000 vil også hente en del af sin meromsætning fra SuperBrugsen på Algade godt 600 m fra projektområdet. Borgerne i den nordlige del af Gørlev vil få længere afstand til den nye Rema 1000. Der er derfor sandsynligt, at nogle af de kunder, der køber ind i den eksisterende Rema 1000, i fremtiden i stedet vil købe ind i SuperBrugsen grundet den længere afstand til den nye Rema 1000. Samlet set vurderes det dog, at SuperBrugsen vil opleve en omsætningsnedgang, da Rema 1000 øger sin omsætning som følge af flytningen. Det vurderes, at ca. 13 % af meromsætningen hentes fra SuperBrugsen. Det svarer til godt 1 mio. kr. eller ca. 3 % af omsætningen i den nye Rema 1000.

Den nye Rema 1000 vil få en placering i tilknytning til det overordnede vejnet, hvorfor den også vil appellere til forbikørende trafik. Derfor vil en del af omsætningen blive hentet fra butikker uden for Gørlev. Det vurderes, at ca. 30 % af meromsætningen den nye Rema 1000 hentes fra butikker uden for Gørlev. Det svarer til ca. 3 mio. kr. pr. år eller ca. 6 % af omsætningen i den nye Rema 1000. Effekterne vil være spredte og dermed begrænsede.



9.4 Effekter for udvalgsvarehandlen

I projektområdet ligger i dag to udvalgsvarebutikker i form af Punkt1 og Lysmesteren samt en dagligvarebutik i form af Shell med kiosk. Som led i realisering af projektet genetableres de to udvalgsvarebutikker i nyere og mere moderne lokaler og tankstationen bevares. Flytningen af Rema 1000 fra Algade til projektområdet kan medføre et fald i kundestrømmen til de butikker, der ligger nær den eksisterende Rema 1000. Omvendt forventes det, at de to eksisterende udvalgsvarebutikker i projektområdet vil øge deres omsætning som følge af samlokaliseringen med den nye dagligvarebutik og de ny og mere moderne lokaler. Det vurderes, at planlægningen vil have en positiv indvirkning på den samlede udvalgsvareomsætning i Gørlev.

9.5 Effekter på længere sigt

For Gørlev Skoledistrikt forventes jf. Befolkningsprognose 2018 for Kalundborg Kommune en stigning i indbyggertallet på ca. 170 borgere eller ca. 6,1 % fra ca. 2.769 borgere til 2.933 borgere i perioden 2020-2032. Det forventes, at befolkningstilvæksten vil medføre en stigning i forbrugsgrundlaget, der svarer til den forventede omsætningstilvækst i den nye Rema 1000 fra dens etablering til frem mod 2032. Det vurderes således, at stigningen i forbrugstilvæksten vil betyde, at effekterne af den nye Rema 1000 uændrede på længere sigt.

9.6 Samlet vurdering af effekterne for den eksisterende detailhandel

Der er tale om flytning af en eksisterende butik, og meromsætningen forventes at være i størrelsesordenen 10 mio. kr. pr. år. Den største del af meromsætningen (ca. 40 %) forventes at blive hentet fra den nærmeste konkurrerende butik, Fakta. Derudover forventes ca. 30 % at blive hentet fra Netto og Super Brugsen. De resterende ca. 30 % forventes at blive hentet fra butikker uden for Gørlev. Der vil fortsat være stærke dagligvarebutikker i den centrale del af Gørlev, som understøtter kundeflowet til de øvrige butikker og servicefunktioner. Med etableringen af Rema 1000 ved projektområdet genetableres Punkt1 og Lysmesteren, og området vil fungere som et nyt og attraktivt ankerpunkt i den udvidede bymidte. Befolkningsudviklingen og forbrugsvæksten vil desuden reducere effekterne over en 10-årig periode.

10 Konsekvenser for bymiljøet

Udvidelsen af Gørlev bymidte til også at omfatte et område langs Kirkevangen vil sandsynligvis medføre flere typer af konsekvenser.

Først og fremmest skabes der mulighed for en udvikling af detailhandlen i Gørlev i et område, der allerede er under udvikling med detailhandel og som er attraktivt for både detailhandlen og kunderne. Områdets beliggenhed betyder, at mange af Gørlevs indbyggere passerer butikkerne i den nye bymidteafgrænsning som en del af den daglige pendling til og fra arbejde. Dermed skabes der mulighed for, at en del af de daglige indkøb kan foretages i forbindelse med andre gøremål. Udviklingen vil også betyde, at omsætningen i Gørlevs detailhandel samlet set vil stige, da også der hentes omsætning fra butikker uden for Gørlev.

På den anden side vil udflytningen af Rema 1000 medføre et lavere antal kunder i området omkring Algade, hvilket kan få konsekvenser for den nærmeste detailhandel. Det er vanskeligt at vurdere, i hvor høj grad butikkerne og servicefunktioner i Algade er afhængige af kundestrømmene i forbindelse med den eksisterende Rema 1000. Omvendt ligger Super Brugsen også i Algade, og med fraflytningen af Rema 1000 er det sandsynligt, at aktiviteterne i endnu højere grad samles omkring Super Brugsen, der vil fungere som en endnu mere betydelig ankerfunktion i den nordvestlige del af bymidten.

Selve bygningen, hvor Rema 1000 ligger i dag, huser discountbutikken i stueetagen samt boliger på 1. og 2. sal. Indgangspartiet er orienteret mod bagsiden, hvor parkeringspladsen også ligger. Mod Algade er der ingen aktivitet i stueetagen. Hvis der etableres en eller flere byfunktioner i stueetagen efter fraflytningen af Rema 1000 vil der kunne skabes et bedre bymiljø ved at åbne bygningen op mod Algade. Det er også muligt, at der ikke er interesse for butikker her, og at der i stedet ønskes at etablere boliger i stueetagen. Konsekvensen vil da være, at der ikke længere vil være detailhandel og byfunktioner i bygningen. Da bygningen også i dag fremstår med en lukket facade mod Algade, vil konsekvenserne for byrummets udtryk være begrænsede.

Med adgang til både et supermarked (Super Brugsen) og en discountbutik (Netto) vil borgerne i den centrale del af Gørlev fortsat have adgang til et godt udbud af dagligvarer, selvom Rema 1000 fraflytter lokalerne ved Algade. De to dagligvarebutikker udgør fortsat de to primære ankerfunktioner, der udspænder det primære handelsmiljø i den centrale del af Gørlev. Derfor vurderes udflytningen af Rema 1000 ikke umiddelbart at få så store konsekvenser for bymiljøet i den centrale del af Gørlev.

Udviklingen af et nyt handelsområde i den sydlige del af byen langs Kirkevangen kan på sigt få betydning for handelslivet i Gørlev. Med både Fakta, Rema 1000, Punkt 1, Lysmesteren mv. er et nyt handelsområde under udvikling. Det er muligt, at de lidt større butikker, der har vanskeligt ved at finde en egnet placering centralt i Gørlev, kan få en attraktiv placering ved Kirkevangen. For ikke at skubbe yderligere til en funktionstømning af bymidten kan det i en periode overvejes at fastsætte en minimumsstørrelse for butikker ved Kirkevangen på eksempelvis 250 m².

Med udviklingen af et nyt handelsområde ved Kirkevangen udvikles et tredje ankerpunkt i Gørlevs handelsmiljø. Den tydeligt definerede bymidte giver også gode muligheder for, at handelslivet kan udvikles i akserne mellem de tre ankerpunkter; Super Brugsen i Algade, Netto ved Østerled og Rema 1000 og Fakta ved Kirkevangen. Befolkningsudviklingen og den generelle forbrugsudvikling betyder desuden, at konsekvenserne for den eksisterende detailhandel aftager over tid. Samlet set vurderes udviklingen af få positive konsekvenser for detailhandlen og borgerne i Gørlev.