

FAXE KOMMUNE

AFLASTNINGSOMRÅDE I HASLEV

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

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. - ATRNR.

A239027-1

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

08.11.2022

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

MRRR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	4
3	Redegørelseskrav	4
4	Aflastningsområdets placering og afgrænsning	5
5	Tilgængelighed	6
6	Sammenhæng med kommuneplan	8
7	Eksisterende detailhandel	11
8	Opland og influensområde	17
9	Forbrug og arealbehov	18
10	Retningslinjer og rammer for aflastningsområde	29
11	Effekter for eksisterende detailhandel	33
12	Oplandseffekt	39
13	Priseffekt	40
14	Sammenfattende konsekvensvurderingsskema	41

1 Baggrund og formål

Faxe Kommune har modtaget en ansøgning om planlægning for et aflastningsområde i Haslev nær området med storbutikker på Grønlandsgade for derved at muliggøre etableringen af ny detailhandel. Konkret er der ønske om mulighed for etablering af såkaldte boksbutikker i form af mellemstore og store udvalgs-varebutikker i et område ved Sverigesvej. Derudover er der ønske om mulighed for udvidelse af de to eksisterende dagligvarebutikker på Grønlandsgade, hvor Faxe Kommune desuden ønsker at sikre udviklingsmuligheder til eksisterende og evt. nye udvalgswarebutikker.

Området ved Grønlandsgade er i dag ikke udlagt som aflastningsområde, men fungerer i praksis som et aflastningsområde. Udlæg af et aflastningsområde i planlægningen vil skabe mulighed for at styrke Haslev i den regionale konkurrence med andre handelsbyer og kan bidrage til, at en større del af handlen holdes hjemme i Faxe Kommune. Planlægningen for et aflastningsområde i Haslev skal bidrage til, at handelslivet i Faxe Kommune udvikles med butikker, så borgere i Faxe Kommune kan handle lokalt i stedet for at køre til f.eks. Næstved, Ringsted eller Køge, og som alternativ til at handle på nettet eller hente varer bestilt på nettet i den lokale butik.

Detailhandelsanalysen fra 2022 viser, at handelsbalancen inkl. nethandel er på ca. 43 % for øvrige udvalgsvarer, og at borgerne i Faxe Kommune dermed køber ca. halvdelen af deres varer inden for f.eks. hus-, have- og fritid udenfor kommunen. Handelsunderskuddet for øvrige udvalgsvarer på ca. 365 mio. kr. pr. år viser, at der er potentiale for vækst og udvikling i detailhandlen i Faxe Kommune, hvis mere handel holdes hjemme.

Et aflastningsområde vil dog også få konsekvenser for den eksisterende detailhandel, da omsætningen i nye butikker mestendels hentes fra eksisterende butikker, herunder fra butikker i Faxe Kommune. Nærværende detailhandelsredegørelse indeholder derfor en konsekvensvurdering.

Muligheden for planlægning for aflastningsområder blev genindført med ændringen i planlovens detailhandelsbestemmelser i 2017. Hensigten er, at en effektiv butiksstruktur fremmes ved at skabe plads til store butikker, herunder især store udvalgswarebutikker, der ikke uden videre kan indpasses i de historiske bymidter. Planlægningen for aflastningsområdet i Haslev skal således muliggøre butikker, som typisk ikke kan indpasses i de mere tætbebyggede bymidter, og butikker, hvor der typisk er behov for, at kunderne kan afhente varer i bil.

Faxe Kommune har bedt COWI om at opfylde planlovens og Vejledning om detailhandelsplanlægnings krav om redegørelse ved kommuneplanlægning for et aflastningsområde i Haslev. Redegørelsen kan anvendes som bidrag og del af et tillæg til Kommuneplan 2021-2033 for Faxe Kommune.

2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af redegørelsen er der taget udgangspunkt i data om bl.a. befolkning, forbrug og omsætning fra Analyse af handelslivet i Faxe Kommune, 2022, COWI.

Oplysninger om omfanget af den eksisterende detailhandel beliggende uden for Faxe Kommune er hentet fra de seneste detailhandelsanalyser for kommunerne i influensområdet. Oplysninger om effekterne ved realisering af planlagte udbygninger af større omfang i kommunerne i influensområdet er hentet fra detailhandelsredegørelser for planlægningen for de pågældende aflastningsområder eller vurderet på baggrund af viden om den gennemsnitlige omsætning i lignende butikprojekter.

Omsætning- og forbrugstal er for år 2021 og er anført i 2021-priser og inkl. moms, medmindre andet er angivet. I beregningen af forbrug er nethandlen trukket ud af forbruget, medmindre andet er angivet.

3 Redegørelseskrav

Planlægning for aflastningsområdet forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved planlægning for et aflastningsområde, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af § 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 § 11 e, stk. 5 og har følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, og hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan:

- 1 Styrke konkurrencen og bidrage til lavere priser.
- 2 Påvirke den eksisterende detailhandel.
- 3 Forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt ift. nabokommuner.

Derudover skal redegørelsen leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

3.1.1 Vejledningens trin ved redegørelse

Det følgende er en oversigt over, i hvilke afsnit i dette notat, at Vejledning om detailhandelsplanlægnings trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder behandles.

Trin	Indhold	Afsnit
0	Vurdering af behov for udvidelse	9
1	Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplandseffekt	8, 9, 12
2	Vurdering af forventet påvirkning af butiksforsyningen	11
3	Vurdering af om aflastningsområdet kan styrke konkurrencen	13
4	Sammenfattende konsekvensvurderingskema	14

4 Aflastningsområdets placering og afgrænsning

Det ønskede nye aflastningsområdes beliggenhed fremgår af figur 4-1 og omfatter arealer på Grønlandsgade, hvor der i dag ligger seks butikker i form af JYSK, thansen, jem & fix, MarinetorvetDK, ALDI og LIDL, og et areal ved Sverigesvej, hvor der er ønske om nye udvalgswarebutikker. På arealerne er der mulighed for videreudvikling af et veldisponeret butiksområde med moderne og tidssvarende butiksanlæg med tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i terræn. Der er potentiale for at udvikle en stærkere klynge af butikker med f.eks. bil-, hus-, have- og fritidsudstyr.



Figur 4-1 Den principielle afgrænsning af aflastningsområdet. Eksisterende butikker ved Grønlandsgade og projektområdet ved Sverigesvej er vist.

5 Tilgængelighed

Årsdøgnstrafikken (ÅDT) på Vestre Ringvej, som løber øst for aflastningsområdeområdet, er målt til ca. 7.500 køretøjer i 2019.

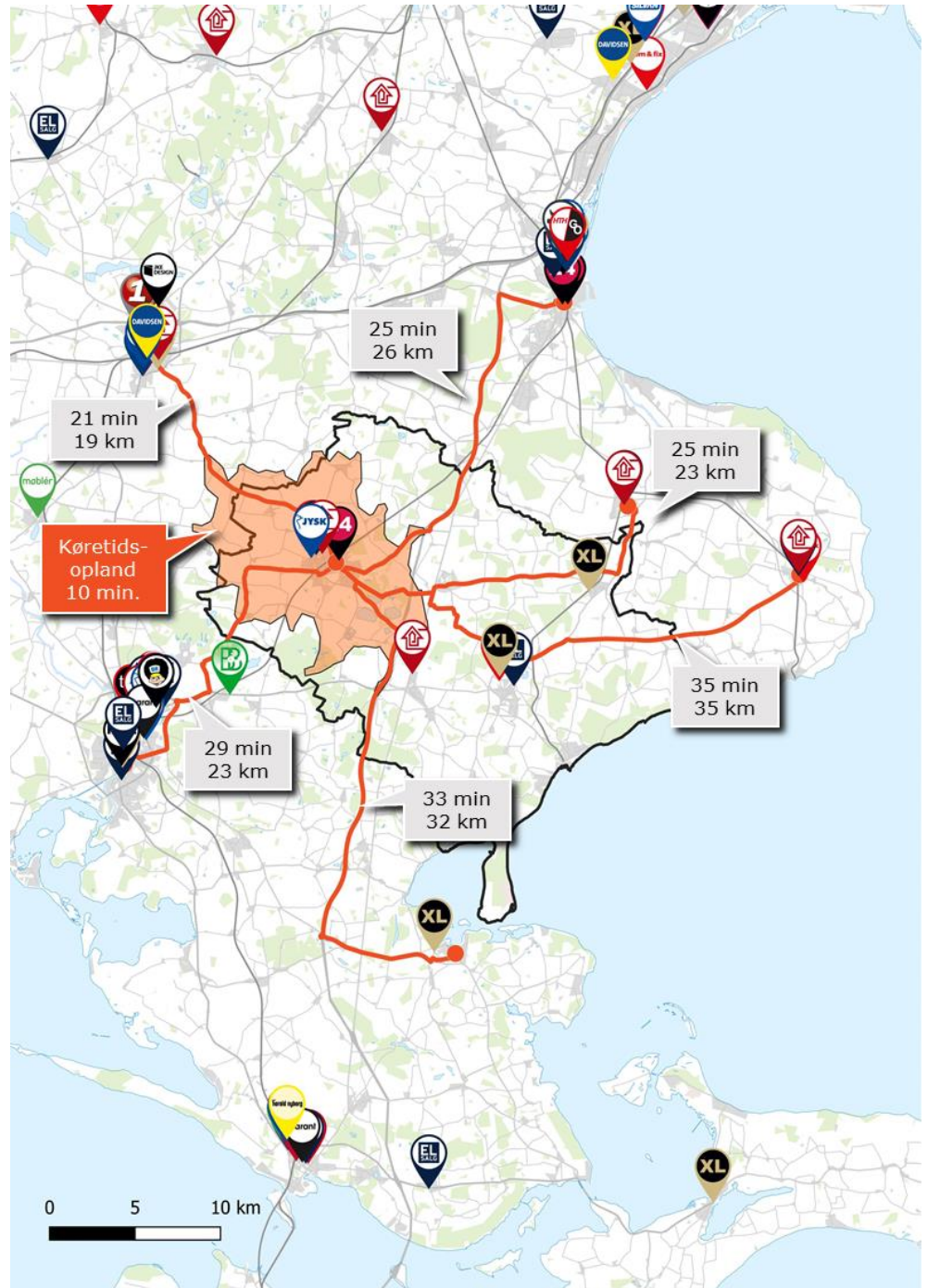
Vestre Ringvej forbinder aflastningsområdet med Ringstedvej, der fungerer som indfaldsvej til Haslev, og forbinder Haslev med Ringsted. Vestre Ringvej forbinder desuden også aflastningsområdet med Ny Ulsevej og derved også med Syd-motorvejen. Lysholm Alle forbinder aflastningsområdet med Haslev bymidte og den østlige del af Haslev.

Der er god tilgængelighed for bilister med gode forbindelser til- og fra det øvrige Haslev og det resterende opland. Der vil ifm. etableringen af aflastningsområdet blive etableret et passende antal lettilgængelige parkeringspladser, og der vil iht. ladestanderbekendtgørelsen blive etableret elladestandere og parkeringspladser vil blive forberedt til fremtidige elladestandere ved etableringen af den nye bebyggelse. Den detaljerede disponering af projektområdet ved Sverigesvej, herunder det præcise antal parkeringspladser og placeringen af varelevering mv. afklares i det videre arbejde med projektet.

Der er ved aflastningsområdet to busstoppesteder på Lysholm Alle i hhv. den vestlige og østlige del af aflastningsområdet. Der er dermed en god tilgængelighed for de kundegrupper, som rejser med offentlig transport. Det østlige busstoppested ligger ca. 180 m fra den eksisterende JYSK. Busstoppestedet betjenes af busruterne 266 og 267. Det vestlige busstoppested betjenes af busruten 266 og ligger ca. 200 m fra den vestlige del af aflastningsområdet ved Sverigesgade. Fodgængere skal på vejen til- og fra bussen gå på Lysholm Alle og der er kun fortov på Lysholm Alle på strækningen mellem Vestre Ringvej og Islands-gade.

Der ikke er cykelsti på Lysholm Alle eller Vestre Ringvej. Der er dog fællessti på Grønlandsgade og hjørnet mellem Grønlandsgade og Lysholm Alle. Etablering af cykelsti på Lysholm Alle og Vestre Ringvej vil gøre området bedre tilgængeligt for cyklister.

Den østlige del af aflastningsområdet ved Grønlandsgade er godt tilgængeligt for gående, da der på Lysholm Alle er fortov til Islandsgade. Den vestlige del af aflastningsområdet er mindre tilgængelighed for gående, da fortovet ikke forsætter ad Lysholm Alle til Sverigesgade. Området ligger på kanten af Haslev, hvilket betyder, at gående sandsynligvis vil vælge offentlig transport på en del af strækningen til området.



Figur 5-1 Køretider og afstande i bil til andre handelsbyer. Faxe Kommune (fuldoptrukken sort), eksisterende boksbutikker (butiksikoner) og køretidsoplandet på 10 min. i bil til Haslev (orange) er vist.

6 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem kommuneplanlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet og hhv. hovedstruktur og mål for detailhandlen i Kommuneplan 2021-2033 for Faxe Kommune.

6.1 Sammenhæng med hovedstruktur

I henhold til Kommuneplan 2021-2033 for Faxe Kommune ønskes det, at den grundlæggende rollefordeling mellem kommunens byer danner grundlag for den strategiske planlægning af byernes udvikling. Rollerne lægger rammer for bl.a. byudvikling, detailhandel og erhvervsudvikling, hvor målet er at skabe de bedste udviklingsbetingelser for de enkelte byer og tiltrække flere borgere, virksomheder og arbejdspladser. Retningslinjerne for byrollerne fastlægger overordnede pejlemærker for planlægning af lokalisering af nye virksomheder og arbejdspladser mv.

Haslev er i Faxe Kommunes kommuneplan defineret som hovedbyen med sine godt 12.100 borgere. Faxe Kommune forventer, at Haslevs rolle som hovedby fremadrettet vil blive styrket og understøtter dette ved at fokusere byudviklingen i de større byer, hvor der er god tilgængelighed til motorvej og jernbane.

Etableringen af aflastningsområdet vil bidrage positivt til opfyldelsen af målene om at skabe flere arbejdspladser og tiltrække flere virksomheder til kommunen.

Handel er den næststørste arbejdsgiver i Faxe Kommune målt på antallet af beskæftigede. Der var ca. 1.800 ansatte i handelssektoren¹ i Faxe Kommune i 2020. Det svarer til, at ca. 14 % eller knap hver 7. beskæftigede i Faxe Kommune var ansat i handelssektoren. Det er vigtigt at være opmærksom på, at den opgjorte handelssektor udover detailhandel også omfatter engroshandel mv. Udviklingen i antallet af borgere i Faxe Kommune, der er beskæftigede i handelssektoren, har været stigende siden 2017, men ligger samlet set ca. 16 % under niveauet i 2008.

Detailhandlen rummer mange private arbejdspladser og er en kilde til iværksættelse. På baggrund af data fra andre analyser af beskæftigede i detailhandlen, den vurderede omsætning i de knap 12.600 m² nye store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper samt vurderinger af, hvilke butikstyper, der vil blive etableret, er antallet af arbejdspladser i den nye udvalgsvarehandel i aflastningsområdet vurderet til ca. 80-110 årsværk. Nettotilvæksten i antallet af arbejdspladser i Faxe Kommune, vil være mindre, da en del af omsætningen og arbejdspladserne flyttes internt i kommunen.

Antallet af arbejdssteder inden for handel og transport mv. i Faxe Kommune var 432 i år 2020, og handel og transport mv. var derved i 2020 den branche, der bidrog med flest arbejdssteder i Faxe Kommune. Siden 2008 er det totale antal af arbejdssteder i Faxe Kommune faldet, og i 2014 var faldet ca. 12 % ift. år 2008. Sidenhen er antallet af arbejdssteder steget, og i år 2020 var antallet kun

¹ Handelssektoren defineret som "Handel med biler og motorcykler, og reparation heraf"; "Engroshandel undtagen med motorkøretøjer og motorcykler" samt "Detailhandel undtagen med motorkøretøjer og motorcykler".

ca. 3 % lavere end i 2008. Inden for handel og transport mv. er antallet af arbejdssteder dog ikke steget i samme omfang, og antallet af arbejdssteder inden for handel og transport var i år 2020 ca. det samme som i år 2014 og ca. 18 % lavere end i 2008. Med etableringen af aflastningsområdet skabes der plads til nye virksomheder, herunder kæder, der mangler i Faxe Kommune. Etableringen af aflastningsområdet kan dermed bidrage til, at antallet af arbejdssteder øges og derved understøtte Faxe Kommunes mål om at tiltrække flere virksomheder til kommunen.

Derudover understøtter etableringen af aflastningsområdet i Haslev, Faxe Kommunes ønske om at fokusere byudviklingen i de større byer hvor der er god tilgængelighed til motorvej og jernbane. Aflastningsområdet ligger ca. 7-8,5 km fra tilkørslerne til Sydmotorvejen og ca. 1,5-1,8 km fra Haslev St. Rejsetiden fra Haslev St. til København H med regionaltoget og skift til S-toget på Køge St. tager i dag ca. 1 time. Med en direkte regionaltogetsforbindelse på den nye bane tager rejsen 38 min. Udvidelsen af aflastningsområdet vil desuden imødekomme den forventede befolkningstilvækst og dermed stigende efterspørgsel, hvilket er nærmere beskrevet i afsnit 9.

Det vurderes samlet set, at planlægning for aflastningsområdet kan bidrage til at trække en række kædebutikker inden for især øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper til Haslev, hvorved Faxe Kommune kan indfri nogle af målene, samt understøtte Haslevs rolle som hovedby.

6.2 Sammenhæng med mål

Faxe Kommune opstiller i Kommuneplan 2021-2033 følgende mål for detailhandelen:

"Vi ønsker at understøtte en bæredygtig butiksstruktur og sikre kommunens borgere et attraktivt, bredt og specialiseret vareudbud inden for kommunegrænsen."

Etableringen af aflastningsområdet i Haslev skaber rum til arealkrævende butikker, herunder kapitalkædebutikker inden for udvalgsvarer, som mangler i Haslev i dag. Etableringen af aflastningsområdet vil derfor bidrage til at sikre et bredere og mere specialiseret og attraktivt vareudbud i Haslev og dermed også i Faxe Kommune. Aflastningsområdet vil på den måde også understøtte en bæredygtig butiksstruktur, både i form af miljømæssig bæredygtighed, eftersom borgerne får adgang til et større lokalt udbud af varer og derfor ikke er nødsaget til at køre langt efter varerne, men også økonomisk, idet udbudspunktet får en kritisk masse, som gør det levedygtigt i den regionale konkurrence.

"Haslev skal fastholdes og udvikles som kommunens største handelsby gennem styrkelse af bymiljøet og butiksstrukturen i en aktiv bymidte."

Etableringen af aflastningsområdet skaber plads til etablering af butikstyper og kæder, som ikke uden videre kan indpasses i bymidterne grundet behov for megen fysisk plads og høj biltilgængelighed. Gennem en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² pr. ny butik i aflastningsområdet målrettes aflastningsområdet arealkrævende butikker. Dermed understøttes en rollefordeling mellem

aflastningsområdet og Haslev bymidte såvel som kommunens øvrige bymidter. Udvidelsen af aflastningsområdet vurderes derfor overvejende at supplere bymidtens detailhandel og bidrage til, at Haslev udvikles og fastholdes som kommunens største handelsby. Et vist overlap med bymidtens detailhandel kan dog ikke undgås, og som det fremgår af konsekvensvurderingen i afsnit 11, hentes en begrænset del af omsætningen i aflastningsområdets nye detailhandel fra bymidtens detailhandel.

"Det er et overordnet formål på landsplan at fremme et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer og at sikre en bæredygtig detailhandelsstruktur med god tilgængelighed og korte transportafstande. For at sikre at butikker understøtter det samlede butiksliv, vil vi placere dem inden for de afgrænsede bymidter."

Med planlægningen for etablering af aflastningsområdet skaber Faxe Kommune mulighed for detailhandel på en placering, hvor der er konkret interesse fra investorer, og hvor der kan redegøres for et tilstrækkeligt og stigende kundegrundlag. Aflastningsområdet vil styrke Haslev som detailhandelsdestination, især for lokale borgere, der med et større og mere varieret butiksudbud afholdes fra at køre til konkurrerende byer.

Etableringen af aflastningsområdet strider umiddelbart mod kommuneplanens ønske om at placere butikker inden for de afgrænsede bymidter. Kommunen omtaler dog i kommuneplanen et ønske om en ændring af kommuneplanens rammeområder og detailhandelsbestemmelser for at muliggøre ny detailhandel i Haslev og Faxe, for at imødekomme investorer og et stigende kundegrundlag:

"I Haslev ligger der et lokalcenter med dagligvarebutikker ved Grønlandsgade. Derudover kan der udlægges arealer til butikker med særligt pladskrævende varer, som for eksempel biler, byggematerialer og lignende. (...) Investorer har vist interesse for at udvide og/eller opføre nye butikker i Haslev og Faxe på arealer, hvor det kræver en ændring af kommuneplanens rammeområder og detailhandels bestemmelser. Vi vil derfor udarbejde en ny detailhandelsanalyse som tillæg til kommuneplan 2021, som kan danne grundlag for de kommende 12 års rammer for detailhandel."

Det vurderes, at planlægningen for et udlæg af aflastningsområdet samlet set er i overensstemmelse med målene for detailhandlen i Kommuneplan 2021-2033 for Faxe Kommune.

Kommuneplanlægning for et aflastningsområde ved Grønlandsvej vil indebære et kommuneplantillæg, som ændrer kommuneplanens retningslinje- og rammedel. Ændringerne er nærmere beskrevet i afsnit 10.

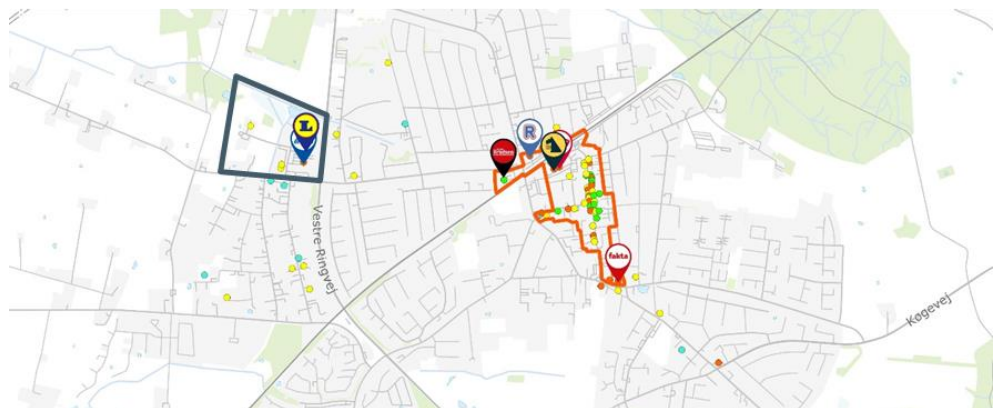
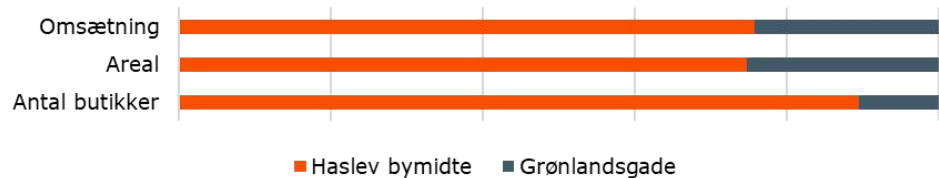
7 Eksisterende detailhandel

I det følgende beskrives omfanget af den eksisterende detailhandel målt på antal butikker, areal og omsætning.

7.1 Eksisterende detailhandel i Faxe Kommune

I de følgende afsnit beskrives omfanget af den eksisterende detailhandel i Faxe Kommune med udgangspunkt i data og vurderinger fra detailhandelsanalysen fra 2022.

Haslev bymidte er det største udbudspunkt i Faxe Kommune. Målt på antal butikker, areal og omsætning for dagligvarer og udvalgsvarer under ét er Haslev bymidte væsentligt større end området med storbutikker ved Grønlandsgade, se figur 7-1.



Figur 7-1 Nuværende detailhandelsmæssige styrkeforhold mellem Haslev bymidte og området med storbutikker ved Grønlandsgade.

7.1.1 Antal butikker

Der er 156 butikker i Faxe Kommune. Heraf er 60 eller 38 % dagligvarebutikker, 25 eller 16 % er beklædningsbutikker, 54 eller 35 % er øvrige udvalgsvarebutikker og 17 eller 11 % er butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Ud af de 17 butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 12 forhandlere af motorkøretøjer.

76 butikker eller 49 % af butikkerne i Faxe Kommune ligger i Haslev fordelt med 51 butikker i Haslev bymidte og 25 butikker udenfor bymidten, herunder i området med storbutikker ved Grønlandsgade. 30 butikker eller 19 % af butikkerne i Faxe Kommune ligger i Faxe fordelt med 24 butikker i Faxe bymidte og 6 butikker udenfor bymidten.

I Haslev og Faxe er hhv. 71 % og 70 % af butikkerne udvalgswarebutikker eller butikker med særligt pladskrævende varegrupper, mens det i de øvrige dele af Faxe Kommune kun er 42 %. Den tydelige overvægt af udvalgswarebutikker i Haslev og Faxe viser, at byerne er kommunens hovedhandelsbyer. I de øvrige dele af Faxe Kommune, der er mere tyndt befolkede, er der under ét en overvægt af dagligvarebutikker, hvilket afspejler, at detailhandlen her i højere grad er lokalt orienteret.

I hver af byerne Karise, Rønnede, Faxe Ladeplads og Dalby findes 3-11 butikker med flest butikker i Karise og færrest i Dalby.

Uden for nævnte seks byer ligger i alt 20 butikker, hvoraf godt halvdelen af dagligvarebutikker.

Tabel 7-1 Antal butikker Faxe Kommune i 2022.

	Indb.	Indb. %	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	Udvalgsvarer og SPV	I alt	Andel %
Haslev bymidte	12.040	33	18	13	19	1	20	51	33
Haslev i øvrigt			4	-	14	7	21	25	16
Faxe bymidte	4.185	11	8	7	8	1	9	24	15
Faxe i øvrigt			1	-	4	1	5	6	4
Karise bymidte	2.415	7	6	1	1	-	1	8	5
Karise i øvrigt			-	-	1	2	3	3	2
Rønnede bymidte	2.540	7	4	-	-	-	-	4	3
Rønnede i øvrigt			-	1	2	3	5	6	4
Dalby bymidte	2.215	6	2	-	-	-	-	2	1
Dalby i øvrigt			1	-	-	-	-	1	1
Faxe Ladeplads bymidte	2.875	8	2	1	-	-	-	3	2
Faxe Ladeplads i øvrigt			1	-	1	1	2	3	2
I øvrigt	10.445	28	13	2	4	1	5	20	13
Faxe Kommune	37.715	100	60	25	54	17	71	156	100
Andel %			38	16	35	11	46	100	

7.1.2 Areal

Detailhandlen i Faxe Kommune har et samlet areal på ca. 93.500 m². Arealet fordeler sig med ca. 36.800 m² eller ca. 39 % på dagligvarebutikker, ca. 8.300 m² eller ca. 9 % på beklædningsbutikker, ca. 26.800 m² eller ca. 29 % på øvrige udvalgswarebutikker og ca. 21.600 m² eller ca. 23 % på butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

De store dagligvarebutikker og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper optager meget plads. De store dagligvarebutikker har et samlet areal på

ca. 29.000 m² og står således for ca. 31 % af det samlede areal. Butikker med særligt pladskrævende varegrupper udgøres bl.a. af byggemarkeder og trælaste-ster. Et byggemarked og en trælast er typisk kendetegnet ved et stort udsnit møntet på erhvervs-kunder, men med adgang for privatkunder. Det samlede areal af byggemarkeder og trælaste i Faxe Kommune er godt 15.000 m², hvoraf i størrelsesordenen halvdelen vurderes at være kolde haller med tømmer og byggematerialer, som primært er knyttet til engrossalg og i mindre grad de-tailhandel.

Koncentrationen af butikker i Haslev kommer til udtryk i fordelingen af arealet i Faxe Kommune. Butikkerne i Haslev tegner sig for i alt ca. 57 % af det samlede areal, fordelt med ca. 20.550 m² i Haslev bymidte og 33.000 m² i Haslev by i øvrigt.

Butikkerne i Haslev bymidte ekskl. de fire store dagligvarebutikker er i gennemsnit ca. 280 m². Til sammenligning er udvalgsvarerbutikkerne og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper i området ved Grønlandsgade i gennemsnit knap 1.200 m².

Butikkerne i Faxe tegner sig med ca. 12.250 m² for ca. 13 % af det samlede areal, og butikkerne i de mindre byer tegner sig for 2-10 % af det samlede areal.

Tabel 7-2 Areal (m²) af butikker i Faxe Kommune i 2022.

	Indb.	Indb. %	Daglig- varer	Beklæd- ning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	Udvalgsvarer og SPV	I alt	Andel %
Haslev bymidte	12.040	33	11.170	4.520	4.560	300	9.380	20.550	22
Haslev i øvrigt			3.520	-	17.230	12.230	29.460	32.980	35
Faxe bymidte	4.185	11	4.970	2.270	1.600	500	4.370	9.340	10
Faxe i øvrigt			1.250	-	870	800	1.670	2.910	3
Karise bymidte	2.415	7	4.850	3.200	310	-	630	5.480	6
Karise i øvrigt			-	-	660	1.500	2.160	2.160	2
Rønnede bymidte	2.540	7	3.620	-	-	-	-	3.620	4
Rønnede i øvrigt			-	450	450	4.930	5.830	5.830	6
Dalby bymidte	2.215	6	2.100	-	-	-	-	2.100	2
Dalby i øvrigt			200	-	-	-	-	200	0
Faxe Ladeplads bymidte	2.875	8	2.530	400	-	-	400	2.930	3
Faxe Ladeplads i øvrigt			200	-	610	550	1.160	1.360	1
I øvrigt	10.445	28	2.410	300	520	760	1.590	4.000	4
Faxe Kommune	37.715	100	36.830	8.260	26.810	21.570	56.630	93.460	100
Andel %			39	9	29	23	61	100	

7.1.3 Omsætning

Detailhandlen ekskl. forhandlere af motorkøretøjer omsatte for knap 1,5 mia. kr. i 2021. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 1.115 mio. kr. eller ca. 75 %, og udvalgsvareomsætningen udgjorde ca. 370 mio. kr. eller ca. 25 %. Udvalgsvareomsætningen var fordelt med ca. 75 mio. kr. på beklædning og ca. 290 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer.

Haslev er med en omsætning på knap 700 mio. kr. pr. år, eller knap 50 % af omsætningen i Faxe Kommune, hovedhandelsbyen i kommunen. Haslev bymidte er med en omsætning på ca. 465 mio. kr. pr. år eller ca. 31 % af omsætningen i Faxe Kommune i sig selv det største udbudspunkt i kommunen. Den høje omsætning i Haslev bymidte skyldes især tilstedeværelsen af MENY, Netto, Rema 1000, SuperBrugsen og Coop 365. Inden for beklædning er Haslev bymidte med en omsætning på ca. 55 mio. kr. pr. år eller ca. 69 % af den samlede beklædningsomsætning det markant største udbudspunkt i Faxe Kommune.

Den næststørste handelsby er Faxe med en omsætning på ca. 250 mio. kr. pr. år eller ca. 17 % af den samlede omsætning i Faxe Kommune. Omsætningen i Faxe inden for hver hovedbranche udgør ca. 16-22 % af den samlede omsætning i Faxe Kommune inden for hver hovedbranche.

Det tredje største "udbudspunkt" er Haslev by i øvrigt, hvor bl.a. området med storbutikker ved Grønlandsgade findes. Butikkerne i Haslev by i øvrigt omsætter for ca. 215 mio. kr. pr. år svarende til ca. 15 % af den samlede omsætning i Faxe Kommune. Den øvrige udvalgsvareomsætning i Haslev by i øvrigt er knap 140 mio. kr. pr. år eller ca. 46 % af den øvrige udvalgsvareomsætning.

Butikkerne i hver af byerne Karise, Rønnede, Dalby og Faxe Ladeplads omsætter for i størrelsesordenen 90-170 mio. kr. pr. år. Grundet diskretionshensyn kan omsætningen ikke oplyses for hver enkelt by. I tabellen nedenfor er omsætningen i stedet vist for de gamle kommuner.

Tabel 7-3 Omsætning i detailhandlen i Faxe Kommune i 2021.

	Indb.	Indb. %	Daglig- varer	Beklæd- ning	Øvrige ud- valgsvarer	Udvalgsvarer	I alt	An- del %
Gl. Haslev Kommune	13.090	35	450	55	195	250	700	47
Haslev bymidte			355	55	55	110	465	31
Gl. Faxe Kommune	16.460	44	440	*	*	85	525	35
Gl. Rønnede Kommune	7.510	20	225	*	*	35	255	17
Faxe Kommune	37.060	100	1.115	75	290	370	1.480	100

Omsætningen i butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), som ikke er forhandlere af motorkøretøjer, indgår i øvrige udvalgsvarer. Tallene er summerede og derefter afrundet. *Omsætningen kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.

7.2 Eksisterende detailhandel i det øvrige influensområde

I det følgende beskrives omfanget af den eksisterende detailhandel i de regionale udbudspunkter omkring Haslev.

7.2.1 Køge

Køge bymidte har et rigt byliv med et stort antal spisesteder og butikker. Der lå i bymidten ca. 160 butikker med et samlet areal på ca. 39.000 m² i 2020 og en omsætning på omkring 1.033 mio. kr. i 2019. Detailhandlen i bymidten er koncentreret omkring Torvet samt gaderne Strædet, Nørregade og Jernbanegade. Hovedparten af servicefunktionerne ligger på Brogade og Vestergade.

I den øvrige del af Køge by findes en række center- og indkøbsområder, herunder bymidten med Ølby Centret, hvor der lå 11 butikker, samt Den Hvide By og området med butikker på Gl. Lyngbyvej, hvor der sammenlagt lå 34 butikker, hovedsageligt i form af kædebutikker som eksempelvis Elgiganten, thansen, JYSK m.fl. I den øvrige del af Køge by lå i alt 49 butikker med et samlet areal på 73.200 m² i 2020 og en omsætning på ca. 1.655 mio. kr. i 2019.

I den øvrige del af Køge Kommune findes detailhandlen hovedsageligt i Herfølge, Borup og Bjæverskov. Sammenlagt var der i den øvrige del af kommunen 60 butikker i 2020, hvoraf 31 var dagligvarebutikker. Detailhandlen i den øvrige del af kommunen havde et samlet areal på ca. 28.900 m² i 2020 og en omsætning på ca. 709 mio. kr. i 2019.

7.2.2 Næstved

Aflastningsområdet med Næstved Storcenter og storbutikkerne er Sydsjællands største udbudspunkt. Her lå der 110 butikker med et samlet areal på ca. 120.000 m² og en årlig omsætning på omkring 2 mia. kr. i 2017.

I Næstved Storcenter ligger der omkring 55 butikker. Ifølge "Danmarks Største Shoppingcentre 2020" havde storcentrets forretninger i 2021 en samlet omsætning på ca. 1,25 mia. kr. Næstved Storcenter blev i 2017 solgt til kapitalfonden BlackRock, og der er forventninger til, at centret på et tidspunkt udvides. På nuværende tidspunkt er der dog ingen aktuelle planer.

Der er i 2022 åbnet et nyt storbutiksområde på ca. 16.000 m² tæt på Næstved Storcenter. Centret er lejet ud til lejere, der stort set alle i forvejen lå i storbutiksområdet. Der er tale om f.eks. Elgiganten, thansen, JYSK, ILVA, jem & fix, HTH og Sport 24.

Næstved bymidte har et rigt byliv med både butikker og spisesteder. Her ligger anslået mere end 100 butikker samt en lang række restauranter, caféer og barer samt andre former for bespisning.

Cirka 1 km fra bymidten ligger Næstved Havn. Der er planer om at udflytte havnen og på længere sigt udvikle området til f.eks. boliger og bylivsfunktioner.

7.2.3 Ringsted

I Ringsted ved afkørsel 36 ligger Ringsted Outlet med godt 40 butikker inden for både danske og internationale mærkevarer som Nike, Bette Barclay, Boss, Adidas, Calvin Klein, Wolford, Helly Hansen, Superdry og Peak Performance. Outletten, der ligger ca. 25 min. kørsel fra Haslev, har et samlet areal på godt 14.000 m² og omsætter årligt for 400-500 mio. kr. Ringsted Outlet står over for en udvidelse på ca. 7.500 m², som er lokalplanlagt, og det har fået ejerne til at sætte centret til salg.

For nylig er der desuden åbnet en række storbutikker i umiddelbar nærhed til Ringsted Outlet. Der er tale om bl.a. Elgiganten, JYSK, Harald Nyborg, Sport 24 og Max Burger. Samlet set er der tale om ca. 9.000 m² butikker og burgerrestaurant. I området er der planer om at etablere yderligere ca. 16.000 m² storbutikker.

I samme område ligger Ringstedet, der er et butikscenter med ca. 30 butikker og et samlet areal på knap 16.000 m². Butikscenteret har en årlig omsætning på 300-350 mio. kr. føtex er den væsentligste butik i Ringstedet, hvor også butikker som H&M, Vero Moda, Intersport Outlet og Din Tøjmand er ligget.

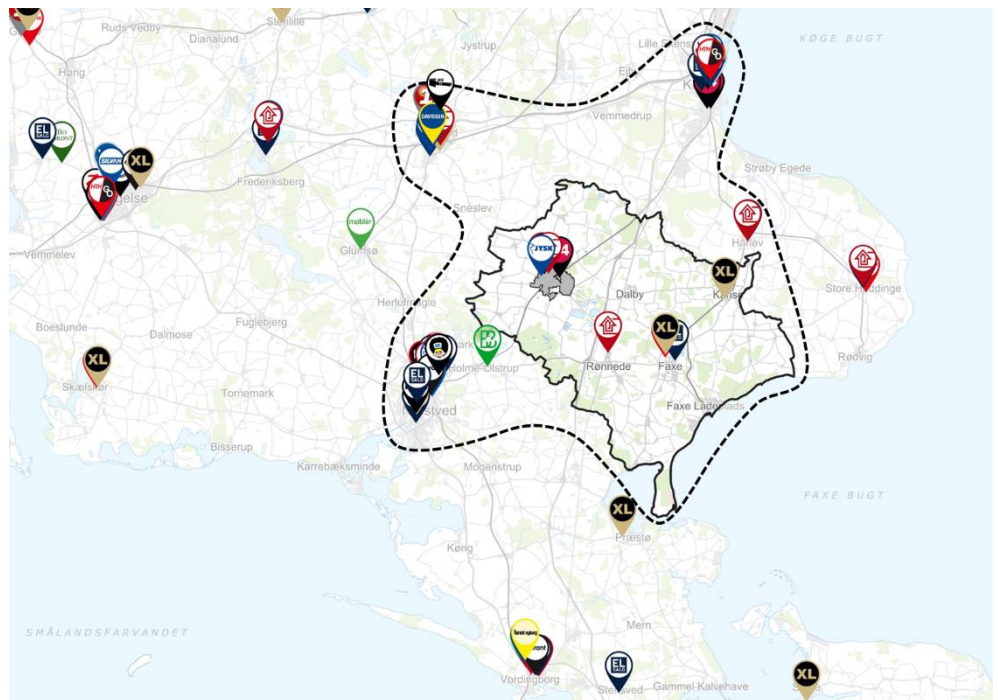
Den oprindelige bymidte i Ringsted er hyggelig, og der ligger foruden butikker en lang række restauranter, caféer og andre spisesteder.

8 Opland og influensområde

Planlægningen for aflastningsområdet vil muliggøre en udbygning, der bidrager til et større udbud af mellemstore og store butikker i Haslev. Især de store butikker har oplandseffekt og tiltrækker kunder fra større områder.

Det vurderes, at aflastningsområdets udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper vil betjene et opland, der i sin udstrækning svarer til Faxe Kommune. I Faxe Kommune bor der ca. 37.700 borgere. Influensområdet for udvalgsvarer vurderes at ville svare til et område, der foruden Faxe Kommune også omfatter de konkurrerende handelsbyer Næstved, Køge og Ringsted, se figur 8-1.

Det vurderes, at aflastningsområdets dagligvarebutikker vil være mere lokalt orienterede og primært betjene et opland, der svarer til Haslev. I Haslev bor der godt 12.100 borgere. Som følge af samlokaliseringen med udvalgswarebutikkerne og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper og som følge af lokaliseringsen ved det overordnede vejnet vil dagligvarebutikkerne i aflastningsområdet til en vis grad også appellere til borgere i oplandsbyerne. Influensområdet for dagligvarer vurderes langt overvejende at ville udgøres af Haslev.



Figur 8-1 *Principiel afgrænsning af opland og influensområde for dagligvarer (svarende til Haslev by vist med gråt) samt opland og influensområde for udvalgsvarer (hvh. fuldoptrukket og stiplede afgrænsning). Eksisterende udvalgswarebutikker inden for boksbutiksegmentet er vist med butiksikoner.*

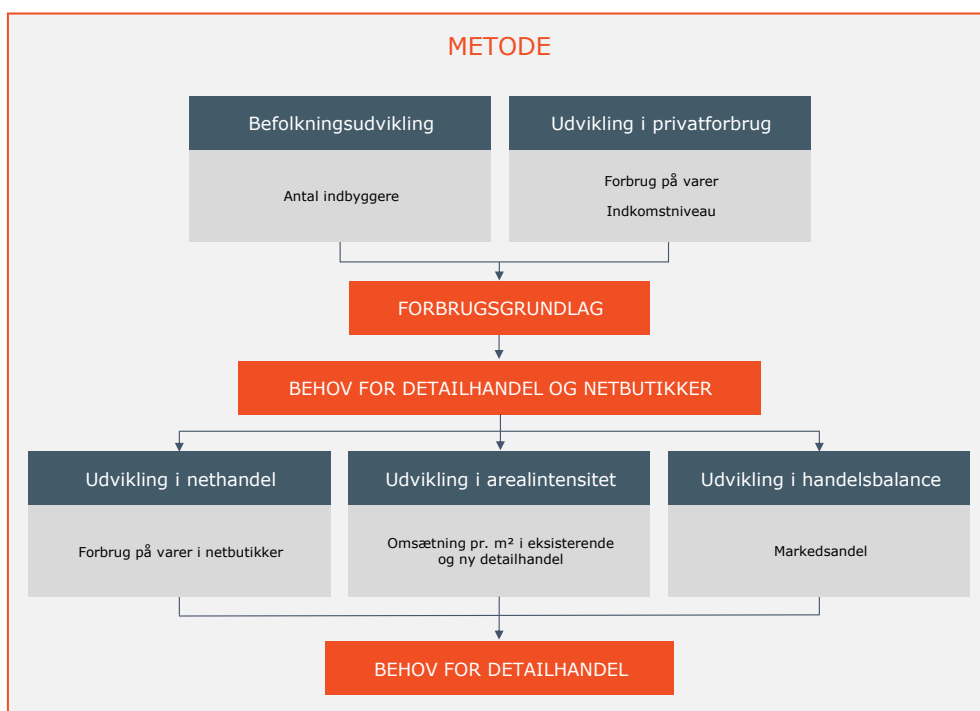
9 Forbrug og arealbehov

De seneste 10 år har budt på økonomisk afmatning og efterfølgende vækst, stigende nethandel, og stigende urbanisering mod de større byer. Krisen i handelslivet affødt af coronavirus har medført pludselige og meget markante udsving i forbruget og drastisk ændrede indkøbsmønstre indenfor visse varegrupper og serviceydelser. Krisen som følge af pandemien var i overvejende grad midlertidig, og situationen normaliserede sig, men på et nyt normalniveau. Efterfølgende har de stigende energi- og byggepriser, den generelt stigende inflation, de stigende renter og krigen i Ukraine medført, at mange butiksbyggeprojekter er sat på pause, at forbrugertilliden er dalet, og at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse.

Udviklingen på længere sigt indenfor de kommercielle byerhverv er usikker, og udviklingen i en række rammebetingelser vil påvirke detailhandlen i Faxe Kommune:

- > Kommunens, handelslivets og borgernes engagement
- > Indbyggertallet og befolknings sammensætningen
- > Privatforbruget
- > Nethandlen
- > Konkurrencen med andre kommuner
- > Turisters og besøgendes forbrug
- > Butikkernes omsætning pr. m²

Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, konkurrencen og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.



Der er i detailhandelsanalysen fra 2022 opstillet to scenarier for udviklingen frem mod 2033, svarende til en 12-årig planperiode; et maksimumsscenario, der beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Faxe Kommune, og et minimumsscenario, der udtrykker den omvendte situation. Indenfor hver af de oplyste parametre kan tænkes en negativ og en positiv udvikling. Nærværende detailhandelsredegørelse tager udgangspunkt i maksimumscenariet.

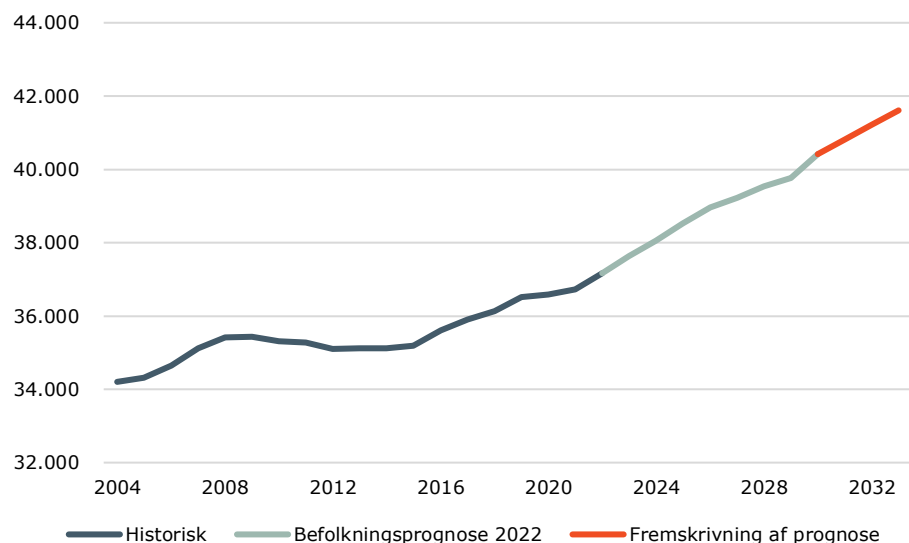
9.1 Aktiv udvikling af handelslivet

En aktiv udvikling af handelslivet har stor betydning. Det gælder både mht. lokalisering af dagligvarebutikker, et attraktivt bymiljø, fortætning af bymidterne med f.eks. offentlige funktioner og boliger, en indsats for at styrke butiksudbudet ved aktiv kontakt til kæder mv.

Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde mellem kommune, handelsliv og grundejere. Et eksempel er økonomisk forpligtigende samarbejde inspireret af business improvement district-modellen (BID). Kernen i modellen er et obligatorisk kontingent/medlemskab, hvilket adskiller modellen fra en handelsstandsforening.

9.2 Stigende indbyggertal

I perioden 2008-2021 steg indbyggertallet i Faxe Kommune med i alt ca. 1.750 borgere eller ca. 5 %. Der bor ca. 12.040 borgere i Haslev og ca. 37.165 borgere i Faxe Kommune pr. januar 2022. Frem mod 2030 forventes, jf. seneste befolkningsprognose fra 2022, en markant stigning i antallet af borgere på ca. 3.250 borgere eller ca. 9 % i Faxe Kommune, mens antallet af borgere i Haslev forventes at stige med ca. 245 borgere eller ca. 2 %.



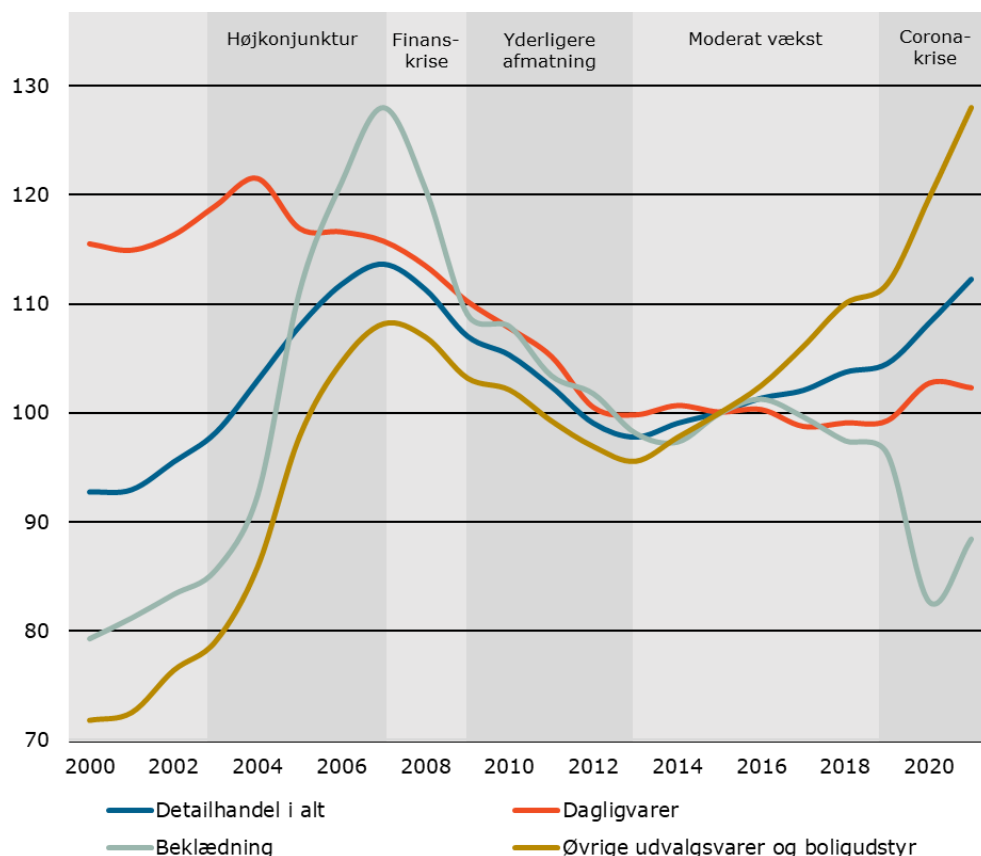
Figur 9-1 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Faxe Kommune.

I maksimumsscenarioet tages udgangspunkt i en befolkningsudvikling jf. befolkningsprognosen, men fremskrevet til 2033.

9.3 Udvikling i privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set faldt omsætningen på landsplan med ca. 8 % i perioden 2007-2019. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005².
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne faldt i perioden 2007-2019 med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét havde markant fremgang under lavkonjunkturen. I perioden 2012-2019 lå omsætningen i dagligvarebutikkerne på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche, og tilbagegangen i perioden 2007-2019 var størst indenfor beklædning, hvor omsætningen faldt med knap 25 % på landsplan.
- > Omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer steg med ca. 3 % i perioden 2007-2019. Øvrige udvalgsvarer lå efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit hidtil højeste.



Figur 9-2 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret prisudvikling, samt korrigeret for sæsonudsving. 2015 er indeks 100.

² Ved sammenligning af gennemsnitligt årligt niveau for sæsonkorrigeret mængdeindeks.

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af udvalgsvarer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr i landets fysiske butikker og danske netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer nåede i 2019, efter næsten uafbrudt vækst siden 2013, et niveau væsentligt højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 21 %.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer, med en vækst på ca. 1 %, har været stort set uændret. Samtidig er omsætningen indenfor beklædning faldet med ca. 13 %. Det er dermed alene omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på ca. 8 % i omsætningen i perioden 2013-2019. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun knap 4 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

9.3.1 Udviklingen i 2020-2022 og 2022-2033

Coronakrisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig indenfor brancherne.

Mest markant har udviklingen været indenfor beklædning, som faldt drastisk til indeks 40. Forklaringerne kan være:

- > At beklædning er en meget konjunkturfølsom varegruppe, og at en del forbrugere valgte at udskyde køb af nyt tøj grundet generel usikkerhed om samfundsøkonomi og jobsituation,
- > at forårsudsalget blev aflyst grundet nedlukningen,
- > at butikscentrene, hvor en stor del af kapitalkædebutikkerne indenfor beklædning ligger, var lukkede i en længere periode,
- > at de udenlandske turisters forbrug i høj grad udeblev,
- > at forbrugerne ikke havde de samme behov for køb af beklædning grundet hjemmearbejde og
- > at retningslinjerne for social afstand satte begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

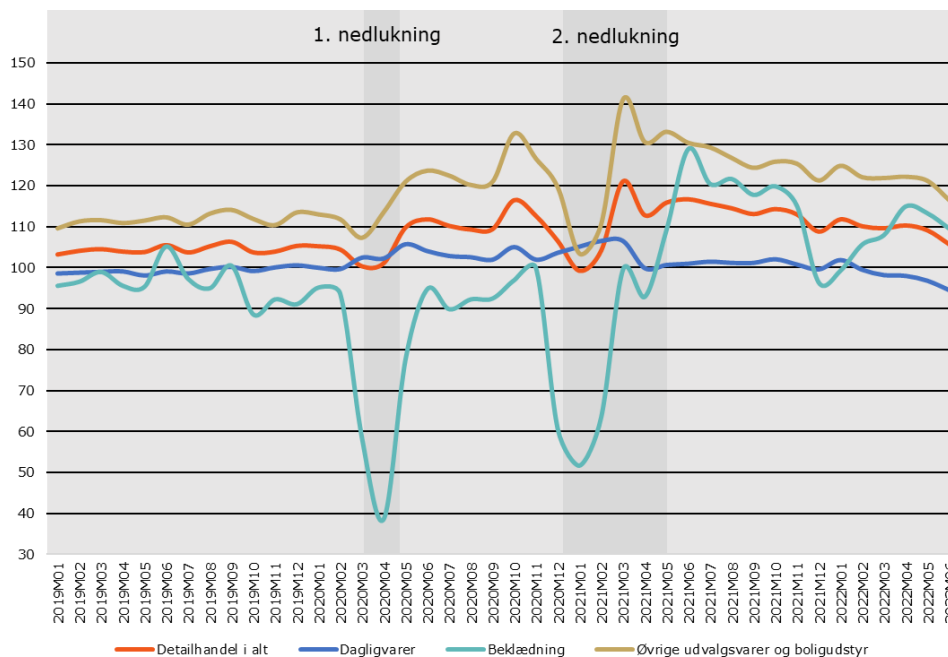
Dagligvareomsætningen steg under coronakrisen. Forklaringerne kan være:

- > At mange arbejdede hjemmefra, og derfor ikke spiste i arbejdspladsens kantine som normalt,
- > at der ikke var mulighed for udespisning på restauranter og caféer,
- > at der skete en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, og
- > at dele af forbrugerne hamstrede eller købte stort ind under krisens start.

Forbruget på øvrige udvalgsvarer og boligudstyr steg, og har nået et rekordhøjt niveau. Forklaringerne kan være:

- > At mange borgere udnyttede den megen tid hjemme til gør-det-selv projekter, og at byggemarkeder og plantecentre i vid udstrækning ikke var lukkede.

Efter genåbningen steg omsætningen i detailhandlen indledningsvist. Sidenhen har den generelt stigende inflation, de stigende renter, udfordringer med forsyningskæder og krigen i Ukraine imidlertid medført, at forbrugertilliden er dalet, at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse, og at mange butiksbyggeprojekter er sat i bero. Samlet set ligger detailomsætningsindekset på omtrent samme niveau som i 2019, se figur 9-3.



Figur 9-3 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for prisudvikling, samt korrigeret for sæsonudsving. 2015 er indeks 100.

I maksimumscenariet er forudsat, at privatforbruget vil vokse relativt afdæmpet målt samlet set over en 12-årig periode.

9.4 Stigende nethandel

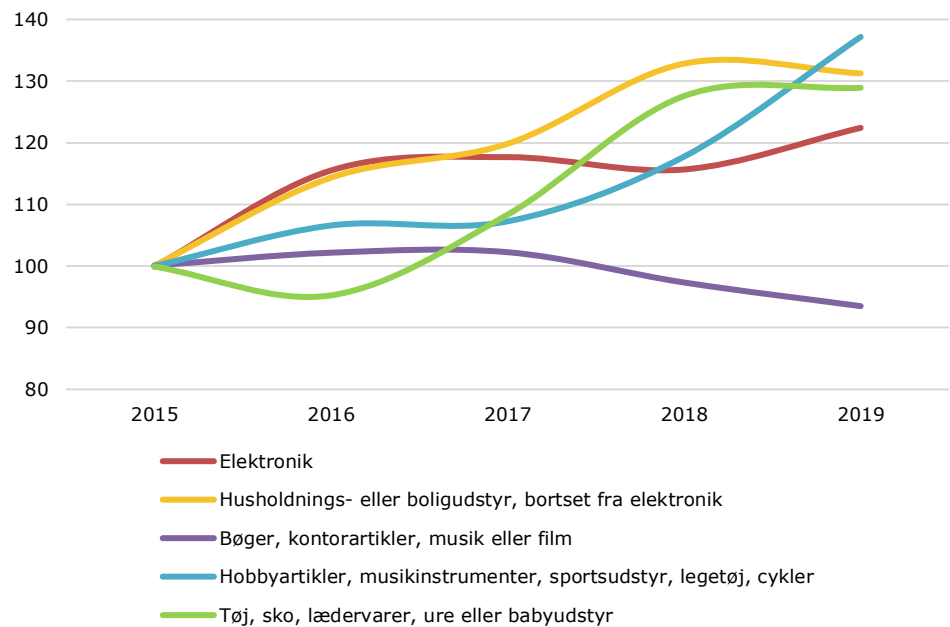
En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store omsætningspotentialer fra de fysiske butikker til nethandlen. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronik og bøger. Andelen af nethandel er meget branchefølgende. Eksempelvis bliver en betydelig del af elektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er relativt lav.

Indtil videre købes dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Dagligvarer købes typisk nær bopælen, herunder på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikal beliggenhed. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud indenfor nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, senest som følge af coronakrisen, men fra et meget lavt udgangspunkt.

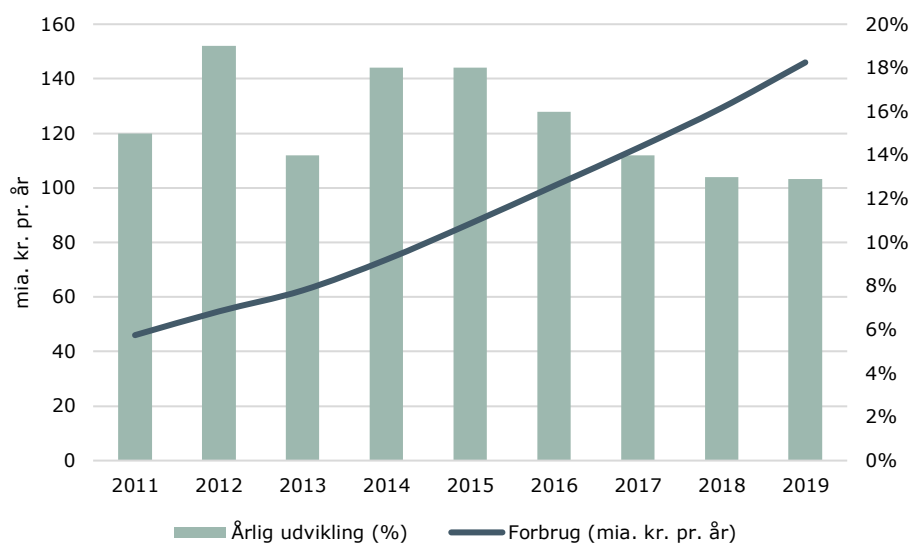
Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer i øvrigt. Nethandelsandelen for dagligvarer på landsplan var ca. 2,6 % før situationen med corona. Det vurderes, at nethandlen med dagligvarer p.t. udgør 4-5 % af det samlede dagligvareforbrug på landsplan, men at andelen er lavere i Faxe Kommune.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butikksformål, da lagerfunktion og håndtering af varer og affald vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder.

Er butikkernes nethandelsomsætning derimod et supplement til omsætningen i den fysiske butik, eller fordi en netbutik åbner en fysisk butik, kan det medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker og i nogle tilfælde medvirke til at øge behovet for butiksareal.



Figur 9-4 *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med varer. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*

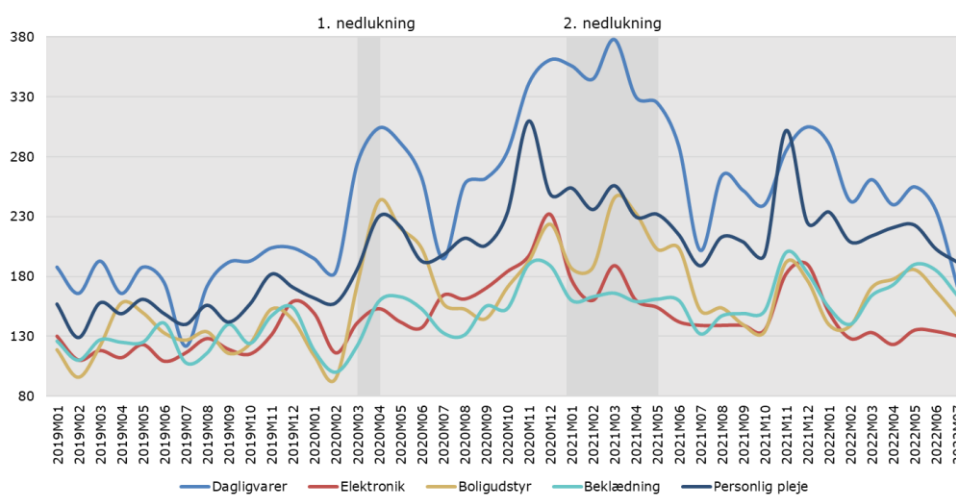


Figur 9-5 Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

9.4.1 Effekter af corona

Coronakrisen har haft stor betydning for nethandlen, som er steget markant. Nethandlen er dels steget som følge af nedlukningen af dele af detailhandlen og dels som en umiddelbar reaktion fra store dele af forbrugerne.

Omsætningsindekset viser imidlertid, at de markante stigninger under nedlukninger blev efterfulgt af omtrent næsten lige så stort fald, se figur 9-6.



Figur 9-6 Udviklingen i omsætning i danske netbutikker. Detailomsætningsindeks efter udvalgte brancher med indeks 2015 = 100. DST. Udsvingene skyldes ikke kun nedlukninger, men også sæsonudsving.

9.4.2 Samlet vurdering af udvikling i nethandel

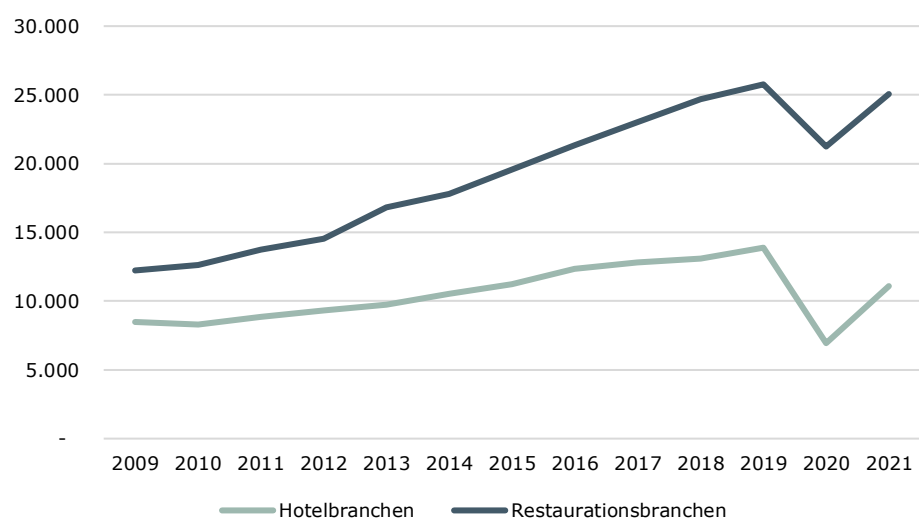
Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og forretningsdrivende har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig indenfor de fleste brancher. Set i et større perspektiv vurderes det, at coronakrisen har medført, at nethandelsandelene har lagt sig på niveauer lidt højere end før coronakrisen, men lavere end under coronakrisen. Det vurderes, at coronakrisen ikke har medført et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer, men at mange forbrugere har gjort sig erfaringer med nethandel med dagligvarer.

Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner såvel som konjunkturerne. Både inden for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer forventes en væsentlig vækst i nethandlen. Væksten i nethandlen vil skabe mulighed for nye forretningsmodeller og virksomheder med både fysiske butikker, showrooms og netbutikker, og væksten i nethandlen vil reducere behovet for detailhandel, som vi kender den.

I maksimumsscenarioet er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer og udvalgsvarer stiger moderat.

9.5 Udvikling i udespisning

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Fra 2010-2019 steg salget i den danske restaurations- og hotelbranche i løbende priser med ca. 65 %. Dermed er det nærliggende at antage, at en del af forbruget flyttes fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder. Det er især unge i de større byer, som spiser meget ude. Det kan skabe et større grundlag for restauranter, caféer, street food markeder og udskænkingssteder, der er afhængige af et attraktivt bymiljø snarere end god biltilgængelighed.



Figur 9-7 Salg i løbende priser i mio. kr. i hhv. den danske hotel- og restaurationsbranche.

Omvendt er dagligvarekæderne opmærksomme på tendensen og tilbyder i

højere grad convenienceprodukter, bake-off og slagterafdelinger og click-and-collect ordninger. Når dagligvarebutikkerne i højere grad omstiller sig til de nye forbrugs- og indkøbsmønstre, får de også del i væksten.

I maksimumsscenarioet forudsættes det, at væksten i udespisningen bliver knap så stærk som i årene op til coronakrisen.

9.6 Udvikling i handelsbalance

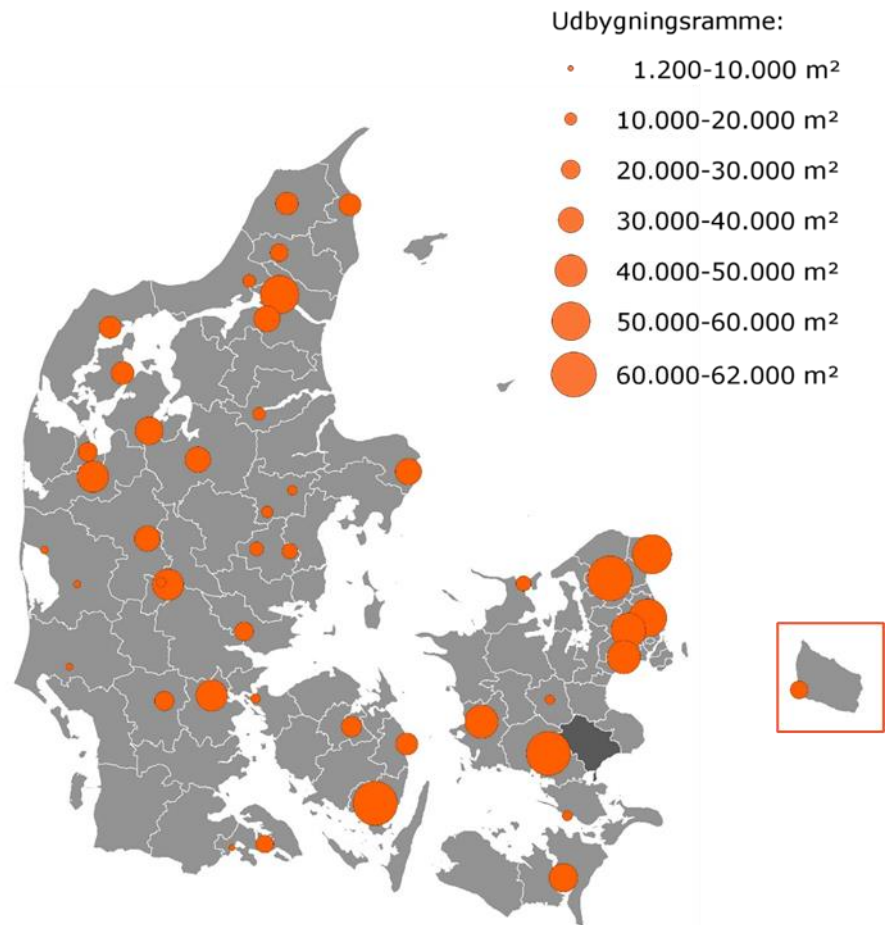
Udviklingen i handelsbalancen vil i hovedtræk afhænge af udviklingen i den regionale konkurrencesituation og udviklingen i turismen.

VisitDenmarks nyeste tal for turisternes døgnforbrug viser, at døgnforbruget, herunder de danske turisternes forbrug i detailhandlen, er steget væsentligt i perioden 2014-2017. Antallet af overnatninger i Danmark, herunder i kystkommunerne, har været stigende i en årrække. En fortsat vækst i turismen vil påvirke handelsbalancerne i positiv retning. Vigtigt for Faxe Kommune vil desuden være, om de endagsbesøgende i større omfang end i dag bruger detailhandlen ifm. besøg i Faxe Kommune.

Udviklingen i handelsbalancerne vil udover turismen også afhænge af i hvilket omfang, der sker udbygninger i butiksstrukturen i de omkringliggende handelsbyer. I både Ringsted og Køge er der planer om store udbygninger.

Kunderne er villige til at køre forholdsvis langt efter udvalgsvarer, og udvalgswarebutikker typisk har større oplandseffekt end dagligvarebutikker. Derfor kan særligt udbygninger med udvalgswarebutikker flytte handel på tværs af kommunegrænser.

Som beskrevet i afsnit 7.2 er der planer om udbygninger i Ringsted. Udbygningerne vil betyde, at Faxe Kommune mister markedsandele, mens en udbygning i Faxe Kommune vil betyde, at Faxe Kommune kan fastholde eller øge sin markedsandel.



Figur 9-8 Størrelsen på cirklerne viser størrelsen på planlagte arealudlæg og arealudlæg under overvejelse til detailhandel i nye eller udvidede aflastningsområder efter liberaliseringen af planloven i 2017. Kilde: COWI, marts 2022.

I maksimumsscenarioet er det forudsat, at handelsbalancerne fastholdes på de nuværende niveauer.

9.7 Arealintensitet i eksisterende butikker

I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af en forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Omvendt er det heller ikke forudsat, at et fald i forbrugsgrundlaget kan medføre et fald i omsætningen pr. m².

I praksis kan der desuden være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et tidssvarende butikskoncept og indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

I maksimumsscenarioet er regnet med en konstant arealintensitet.

9.8 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Maksimumsscenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2033. Det kan f.eks. være ved etablering af nye store dagligvarebutikker og udbygning af et eller flere aflastningsområder ved det overordnede vejnet. På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at nethandlen fortsat vokser, men at væksten i nethandlen aftager, og at der samlet set bruges flere penge på udvalgsvarer i butikker. I maksimumsscenarioet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Faxe Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være stigende.

Samlet set vil der i maksimumsscenarioet blive behov for en udvidelse af butiksarealet i Faxe Kommune med i størrelsesordenen 21.200 m² set ift. det eksisterende aktive areal. Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på i størrelsesordenen 7.300 m², et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på i størrelsesordenen 1.500 m², et behov for yderligere areal til øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper ekskl. forhandlere af motorkøretøjer på i alt i størrelsesordenen 12.400 m².

De store arealbehov inden for dagligvarer skyldes den kraftige befolkningstilvækst, og at der i beregningerne er forudsat en konstant omsætning pr. m². I praksis er der kapacitet i de eksisterende butikker til at afvikle en højere omsætning, hvorfor det reelle behov for yderligere areal ikke vil være helt så stort.

Omkring 36 % af den øvrige udvalgsvareomsætning i Faxe Kommune sker i butikker med særligt pladskrævende varegrupper som f.eks. byggemarkeder og plantecenter, og det vurderes, at en lidt større andel af behovet for areal til udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper vil være i form af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der også sælger øvrige udvalgsvarer. Brancheledningen betyder dog, at grænserne mellem store udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i højere grad udviskes, og udviklingen går mod mere øvrig udvalgsvareomsætning i butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet. De beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende aktive detailhandel, og evt. nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.

10 Retningslinjer og rammer for aflastningsområde

Det nye aflastningsområde skal skabe plads til arealkrævende butikker, som ikke uden videre kan indpasses i bymidterne. I det følgende beskrives forslag til retningslinjer og rammebestemmelser, herunder minimumsbutiksstørrelse og geografisk afgrænsning af aflastningsområdet.

10.1 Minimumsbutiksstørrelse

For at understøtte en positiv udvikling i bymidterne med et attraktivt handelsliv i overensstemmelse med Faxe Kommunes strategiske planlægning for bymidterne og mål for detailhandlen, samt for at sikre en helhedsorienteret planlægning for handelslivet foreslås en minimumsstørrelse på 500 m² pr. ny butik i aflastningsområdet. Formålet med minimumsbutiksstørrelsen er at målrette aflastningsområdet mod arealkrævende butikker og bidrage til en rollefordeling mellem aflastningsområdet og bymidten, hvor kernebrancherne udgøres af mindre butikker.

Der er ikke en lovbestemt minimumsbutiksstørrelse, men det følger indirekte af planlovens krav, at der skal fastsættes en minimumsbutiksstørrelse, idet formålet med et aflastningsområde bl.a. er at give plads til butikker, der ikke uden videre kan indpasses i bymidterne.

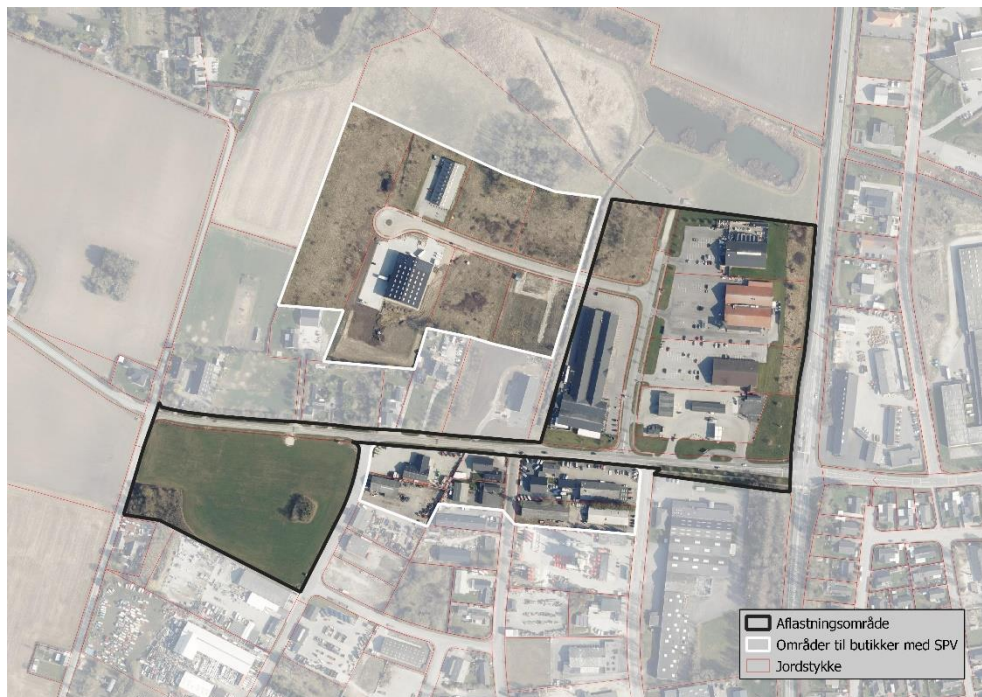
Overordnet set er der en sammenhæng mellem varetyper og butiksstørrelse - jo større og mere pladskrævende varer, jo større butik. Med en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² sikres det, at bymidtens kernebrancher, som er mindre udvalgswarebutikker, der sælger mindre varer, som kan bæres på en gåtur, ikke kan etablere sig i aflastningsområdet.

En væsentlig pointe er imidlertid, at der ikke altid er en entydig sammenhæng mellem udvalgswarebutikkers areal og graden af konkurrence mellem disse butikker og butikker i en bymidte. Brancheglidningen har betydet, at der er mange kæder med særligt pladskrævende varer inden for hus, have og fritid, som også sælger standardbeklædning, legetøj og visse dagligvarer som f.eks. rengøringsartikler.

Det vurderes samtidig, at graden af konkurrence med bymidtens detailhandel ikke reduceres væsentligt ved at øge minimumsbutiksstørrelsen fra 500 m² til 1.000 m², men at mulighederne for at realisere et projekt i aflastningsområdet derimod begrænses. Når udvalgswarebutikkerne er over 400-500 m², er der typisk ikke længere tydelig sammenhæng mellem butiksstørrelse og graden af konkurrence med bymidtens udvalgswarehandel. Således er der eksempler på udvalgswarebutikker inden for f.eks. sport på over 1.000 m² med et meget stort og bredt udvalg, der er i større konkurrence med bymidtens udvalgswarehandel end udvalgswarebutikker som f.eks. dyrehandlere eller køkkenbutikker på 400 m².

10.2 Geografisk afgrænsning

Forslag til geografisk afgrænsning af det udvidede aflastningsområde, eksisterende rammeområde og nyt rammeområde fremgår af figur 10-1.



Figur 10-1 Forslag til nye afgrænsninger af aflastningsområde og områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

10.3 Retningslinjer og rammer

Forslag til retningslinjer og rammebestemmelser for detailhandel for det udvidede aflastningsområde fremgår af tabel 10-1, tabel 10-3 og tabel 10-5. Tilhørende arealregnskaber fremgår tabel 10-2, tabel 10-4 og tabel 10-6.

Tabel 10-1

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER FOR NYT AFLASTNINGSOMRÅDE, M ²			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel
Arealramme	3.450	15.775	19.225
Maks. størrelse pr. butik	2.220	8.450	-
Min. størrelse pr. butik	*500	*500	-
*Der kan etableres nethandelsbutikker med showroom eller detailsalgssalgslokaler på under 500 m ² under forudsætning af, at den enkelte nethandelsbutikks showroom eller salgslokale ikke overstiger 20 % af virksomhedens samlede areal.			

Tabel 10-2

AREALREGNSKAB FOR NYT AFLASTNINGSOMRÅDE, M ²			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel
Eksisterende areal	2.651	3.211	5.862
Restrummelighed	799	12.564	13.363
Opgjort på baggrund af aktive butikkers areal jf. BBR.			

Tabel 10-3

FORSLAG TIL BESTEMMELSER FOR RAMMEOMRÅDE VED SVERIGESVEJ, M ²			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel
Arealramme	0	7.000	7.000
Maks. størrelse pr. butik	0	7.000	-
Min. størrelse pr. butik	0	*500	-
*Der kan etableres nethandelsbutikker med showroom eller detailsalgssalgslokaler på under 500 m ² under forudsætning af, at den enkelte nethandelsbutiks showroom eller salgslokale ikke overstiger 20 % af virksomhedens samlede areal.			

Tabel 10-4

AREALREGNSKAB FOR RAMMEOMRÅDE VED SVERIGESVEJ, M ²			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel
Eksisterende areal	0	0	-
Restrummelighed	-	7.000	7.000
Området er i dag ubebygget.			

Tabel 10-5

FORSLAG TIL BESTEMMELSER FOR RAMMEOMRÅDE VED GRØNLANDSGADE, M ²			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel
Arealramme	3.450	8.775	12.225
Maks. størrelse pr. butik	2.220	8.775	-
Min. størrelse pr. butik	*500	*500	-
*Der kan etableres nethandelsbutikker med showroom eller detailsalgssalgslokaler på under 500 m ² under forudsætning af, at den enkelte nethandelsbutiks showroom eller salgslokale ikke overstiger 20 % af virksomhedens samlede areal.			

Tabel 10-6

AREALREGNSKAB FOR RAMMEOMRÅDE VED GRØNLANDSGADE, M ²			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel
Eksisterende areal	2.651	3.211	5.862
Restrummelighed	799	5.564	6.363
Opgjort på baggrund af aktive butikkers areal jf. BBR.			

10.4 Ændringer af den øvrige centerstruktur

Der er stor restrummelighed i centerstrukturen i Faxe Kommune, og det foreslås at nedjustere arealrammerne for centerområderne med størst restrummelighed,

så restrummeligheden i højere grad afspejler behovet for yderligere areal indenfor en 12-årig planperiode.

Den samlede restrummelighed i centerstrukturen kan med nedjusteringerne stadig overstige behovet for yderligere areal, da det forventes, at muligheden for detailhandel mange steder ikke vil blive udnyttet grundet manglende efterspørgsel. Det bemærkes, at restrummelighederne består af udlagt areal bl.a. i bymidter og områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Stor restrummelighed i bymidterne er hensigtsmæssigt, da muligheden for detailhandel ikke ønskes begrænset i bymidterne. Stor restrummelighed i områder til særligt pladskrævende varegrupper kan kun udnyttes af detailhandel i form af butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Etableringen af f.eks. byggemarkeder, tømmerhandler eller bilforhandlere har kun meget begrænset påvirkning på bymidterne.

Med planlægningen for aflastningsområdet og passende justeringer af arealrammerne kan centerstrukturen gives en hensigtsmæssig samlet restrummelighed, der både afspejler behovet for yderligere areal og rum til udvikling i aflastningsområdet, bymidterne, landsbyerne mv.

11 Effekter for eksisterende detailhandel

Effekterne af et nyt aflastningsområde afhænger i høj grad af, hvordan arealrammerne udnyttes, dvs. hvilke butikker, der vil blive etableret, herunder i hvilket omfang der bliver tale om nye kæder, som ikke findes i Faxe Kommune i dag. Omsætningen afhænger også i høj grad af, hvilke typer butikker der bliver tale om, eftersom omsætningen pr. m² kan variere betydeligt mellem butikstyper – f.eks. er en elektronikbutik mere arealeffektiv end en køkkenbutik.

En konsekvensvurdering kan belyse effekterne for den eksisterende detailhandel og den samlede omsætning. Overordnet gælder, at nye udvalgsvarerbutikker vil øge den samlede omsætning i detailhandlen i Faxe Kommune og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i Faxe Kommune. Dette styrker Haslevs handelsliv, men i andre byer, der har fået et større butiksområde udenfor bymidten, er der eksempler på, at det også har fået konsekvenser for bymidten, byens øvrige, eksisterende detailhandel og oplandsbyerne.

Det vurderes, at en væsentlig del af omsætningen i de nye udvalgsvarerbutikker hentes udenfor kommunen, men at en væsentlig del af omsætningen også hentes lokalt i Haslev og i mindre omfang i bl.a. Faxe. I perioden 2008-2021 er omsætningen i området ved Grønlandsgade steget ca. tre gange så meget som omsætningen i de øvrige dele af Haslev, herunder bymidten. En udbygning af området ved Grønlandsgade vil forrykke styrkeforholdet.

Der er også en vis sandsynlighed for, at nogle af butikkerne i det nye aflastningsområde bliver butikker, som i forvejen findes i Faxe Kommune, dvs. butikker, som flytter til det nye aflastningsområde. Sådanne interne flytninger kan kun forventes at medføre en beskedent samlet omsætningstilvækst.

Overordnet set er fordelene og ulemperne ved et aflastningsområde følgende:

- + Højere samlet omsætning
- + Mulighed for nye kæder
- + Mere omsætning holdes hjemme i Faxe Kommune
- ÷ Mindre handels- og byliv i bymidterne
- ÷ Risiko for flere tomme lokaler og lavere investeringslyst i bymidterne

11.1 Metode

Arealudlægget i aflastningsområdet forventes udnyttet over en længere årrække. Vurderingen af effekterne for det eksisterende handelsliv er gennemført for dagligvarer og for udvalgsvarer, herunder særligt pladskrævende varegrupper, og for et scenarie med realisering her-og-nu og suppleret med vurderinger af effekterne på længere sigt.

11.2 Effekter for dagligvarehandlen

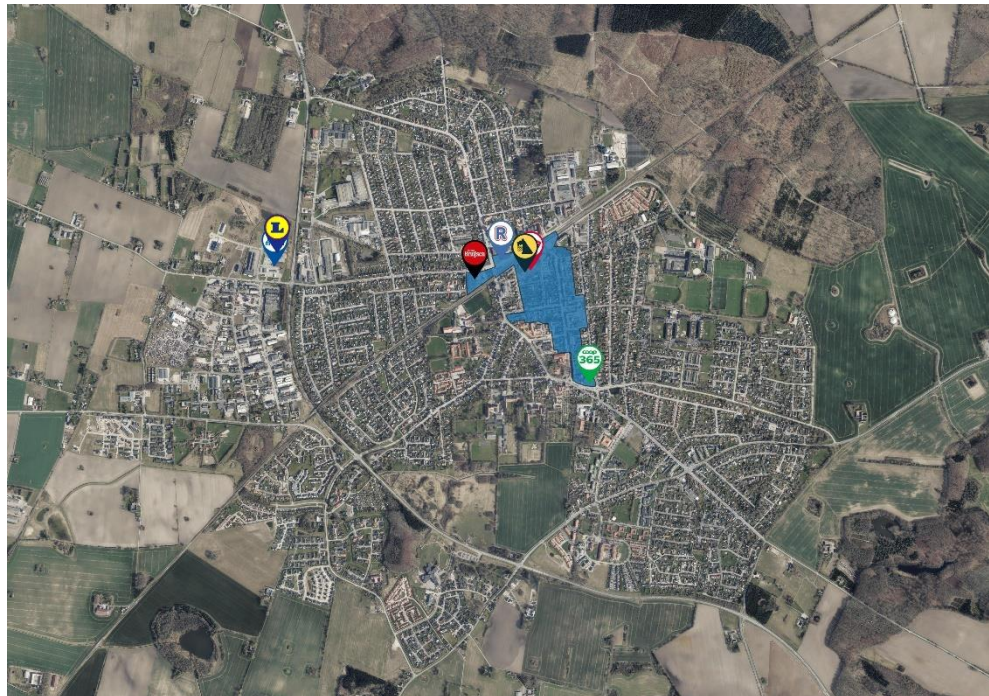
Dagligvarebutikkerne i aflastningsområdet er vigtige ankerbutikker, der generer kundestrøm til gavn for de øvrige kundeorienterede erhverv i aflastningsområdet, og muliggør at kunderne kan købe både daglig- og udvalgsvarer på samme indkøbstur.

Der er ønske om mulighed for udvidelse af de to eksisterende dagligvarebutikker i området. Der er ønske om mulighed for udvidelse af ALDI fra 1.073 m² til 1.200 m². LIDL er på 1.573 m², men ligger i en bygning på 2.220 m². LIDL ønsker mulighed for udnyttelse af hele bygningen. Udvidelserne af de eksisterende dagligvarebutikker vil gøre butikkerne mere attraktive, da de bedre kan tilbyde kunderne f.eks. et større varesortiment, bage off-udvalg, bredere gangarealer osv.

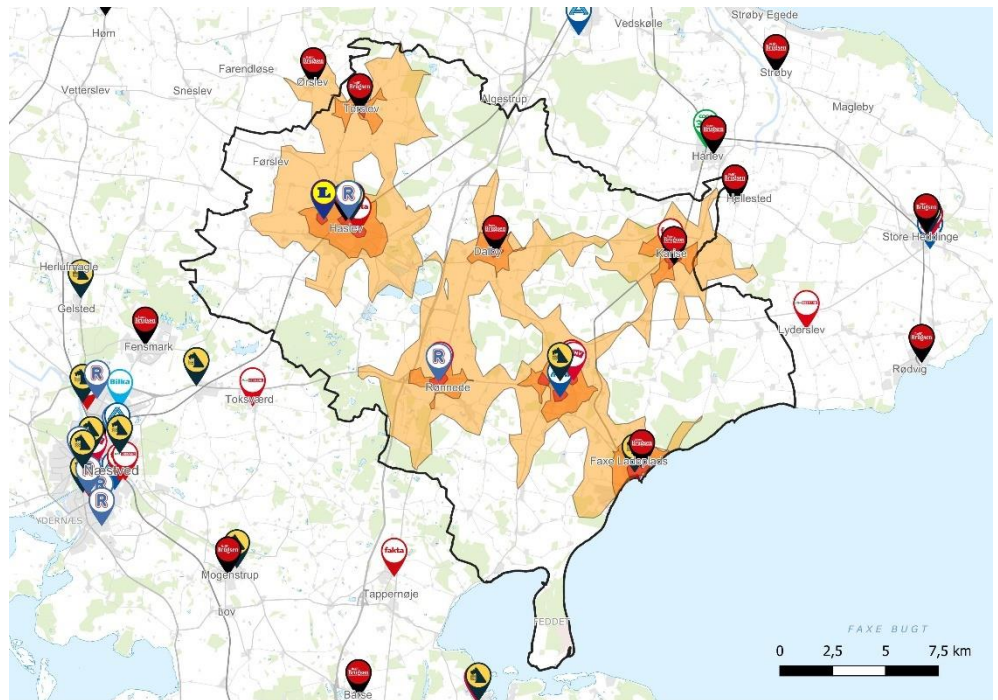
Udvidelsen af dagligvarebutikkerne vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer. I stedet for flyttes forbruget fra eksisterende butikker til de udvidede butikker.

Dagligvarer købes fortrinsvist nær bopælen, herunder ifm. pendling. På den baggrund vurderes det, at omsætningen vil blive hentet fra de nærmest beliggende og mest sammenlignelige butikker til de udvidede dagligvarebutikker. Det vurderes, at ALDI og LIDL vil hente størstedelen af deres meromsætning fra de nærmeste eksisterende store dagligvarebutikker i Haslev.

Det største udbud af store dagligvarebutikker i Faxe Kommune findes i den nordlige del af Haslev bymidte og udgøres af SuperBrugsen, MENY, Rema 1000 og Netto, der ligger med korte indbyrdes afstande, men adskilt af jernbanen. MENY og Netto ligger godt ift. at understøtte Jernbanegade med kundestrøm. Coop 365 ligger i den sydlige ende af bymidten i en afstand af ca. 500 m til Torvet.



Figur 11-1 Store dagligvarebutikker (butikssikoner) i Haslev i og uden for bymidten (blåt).

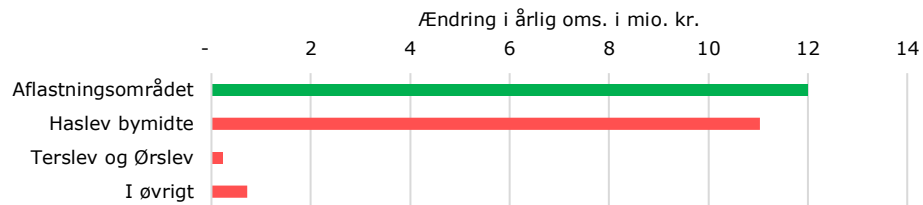


Figur 11-2 Store dagligvarebutikker (butiksikoner) i og omkring Faxø Kommune. Køretidsoplade til store dagligvarebutikker à 5 minutter i bil (lys orange), på cykel (mørk orange) og til fods (rød).

Det vurderes, at udbygningsrammen på 800 m² til dagligvarebutikker vil blive udnyttet til udvidelser af ALDI og LIDL, og at den samlede årlige omsætning i de to butikker øges med i størrelsesordenen 12 mio. kr.

Ud af meromsætningen vurderes det at:

- > Cirka 92 % eller ca. 11 mio. kr. pr. år hentes fra Coop 365, MENY, Netto, Rema 1000 og SuperBrugsen i **Haslev bymidte**. Nedgangen vil svare til godt 3 % af omsætningen i nævnte butikker og ca. 3 % af den samlede dagligvareomsætning i bymidten.
- > Cirka 2 % eller ca. ¼ mio. kr. pr. år hentes fra Dagli'Brugsen i **Terslev og Ørslev**. Omsætningsnedgangen i de to butikker vurderes derfor at ville blive begrænset. En lille omsætningsnedgang kan dog få stor effekt for en lille butik. De to brugsforeninger blev tidligere på året lagt sammen. Effekterne afhænger af, hvor robust den enkelte butik er overfor omsætningsnedgang. Vurderinger af de enkelte butikkers robusthed, herunder hvorvidt butikker i forvejen er økonomisk udfordrede af andre forhold som f.eks. energikrisen, ligger udenfor nærværende vurdering.
- > Cirka 5 % eller knap 1 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker **andre steder**, herunder fra SuperBrugsen i Dalby samt Rema 1000 og MENY i Rønnede. Effekterne vil være spredte og begrænsede eller ikke-mærkbare.



Figur 11-3 Effekter for eksisterende dagligvarehandel.

11.3 Effekter for udvalgs varehandlen

Det vurderes, at de knap 12.600 m² nye butikker vil bestå af boksbutikker indenfor primært øvrige udvalgsvarer, til dels særligt pladskrævende varegrupper og i begrænset omfang beklædning. Det vurderes, at butikkerne vil forhandle især hus-, have- og fritidsudstyr, og at de vil kunne opnå en samlet omsætning på ca. 170 mio. kr. pr. år.

Det vurderes, at ca. 44 % af de nye butikkers omsætning svarende til godt 75 mio. kr. pr. år hentes fra den eksisterende udvalgs varehandel i Faxe Kommune. Det svarer til en væsentlig nedgang i de eksisterende butikkers samlede udvalgs vareomsætning på i størrelsesordenen 20 %.

- > Det vurderes, at ca. 2 % af de nye butikkers omsætning svarende til 3 mio. kr. år hentes fra **Haslev bymidte**. Det svarer til en begrænset nedgang i den samlede udvalgs vareomsætning på ca. 3 %. Konkurrencen med bymidtens eksisterende udvalgs varehandel vurderes at ville blive forholdsvist begrænset grundet den væsentlige forskel i butikstyperne. Påvirkningen på bymidten vurderes desuden at blive begrænset som følge af, at der er tale om udvidelse af et eksisterende beliggende eksternt butiksområde og ikke etableringen af et nyt eksternt butiksområde i en by uden butikker uden for bymidten.
- > Det vurderes, at ca. 30 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 50 mio. kr. år hentes fra **området ved Grønlandsgade**. Det svarer til ca. 66 % af den nuværende omsætning i området ved Grønlandsgade flyttes til nye butikker i aflastningsområdet. Tallene udtrykker dels, at de nye butikker vil hente en del af deres omsætning fra eksisterende butikker i området, men også at det er muligt, at et antal eksisterende butikker vil blive flyttet til nye lokaler i aflastningsområdet. Sådanne evt. flytninger vil ikke medføre omsætningsnedgange i de pågældende butikker, men at disse butikker derimod sandsynligvis vil kunne opnå lidt højere omsætning grundet placeringer i nyere og bedre lokaler.
- > Det vurderes, at ca. 5 % eller knap 8 mio. kr. pr. år hentes fra andre steder i et område, der svarer til **GI. Haslev Kommune**, herunder særligt fra Bygma på Maglehøjmossevej ca. 1-1,2 km fra aflastningsområdet. Effekterne vurderes at blive væsentlige for Bygma, men spredte og begrænsede eller ikke-mærkbare for detailhandlen i de øvrige butikker.

- > Det vurderes, at ca. 7 % eller ca. 12 mio. kr. pr. år hentes fra butikker i **Faxe Kommune i øvrigt**, herunder fra Bygma i Rønnede samt XL-byg, jem & fix og El-salg i Faxe. Effekterne vurderes at blive væsentlige for nævnte butikker, men spredte og ikke-mærkbare for butikker i øvrigt i det øvrige Faxe Kommune. Nedgangen på 12 mio. kr. svarer til en nedgang på ca. 10 % i den årlige udvalgsvareomsætning i det øvrige Faxe Kommune, hvilket er en væsentlig nedgang.

Det vurderes, at ca. 56 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 95 mio. kr. pr. år hentes fra butikker uden for Faxe Kommune, herunder særligt fra Næstved, Ringsted og Køge, hvilket beskrives nærmere i det følgende.

Det vurderes, at ca. 21 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til godt 35 mio. kr. år hentes fra Næstved Kommune.

- > Mere konkret vurderes det, at ca. 18 % eller ca. 31 mio. kr. pr. år hentes fra **Næstved Nord**, herunder fra Næstved Storcenter, Næstved Megacenter og Næstved Retail Park. I Næstved Nord findes et stort udbud af butikker som Bilka, Harald Nyborg, Maxi Zoo, Elgiganten, BabySam, MyHome, som er kæder, der mangler i Faxe Kommune. Nedgangen i udvalgsvareomsætningen i Næstved Nord vil være begrænset set ift. den nuværende omsætning og vil udgøre ca. 1 %.
- > Det vurderes, at ca. 1 % eller knap 2 mio. kr. pr. år hentes fra **Næstved bymidte**. I bymidten findes et stort udvalg af butikker, som vil adskille sig væsentligt fra de nye butikker i aflastningsområdet. Effekterne vurderes at blive spredte og ikke-mærkbare og den samlede nedgang i omsætningen vil udgøre under 1 %.
- > Det vurderes, at ca. 2 % eller godt 3 mio. kr. pr. år hentes fra **Næstved i øvrigt**, hvor bl.a. XL-byg og Kjeps Bolighus ligger. Effekterne vurderes at blive forholdsvis spredte og vurderes generelt ikke at blive mærkbare. Den samlede nedgang i omsætningen vil udgøre knap 3 %.

Det vurderes, at ca. 7 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 12 mio. kr. år hentes fra Køge.

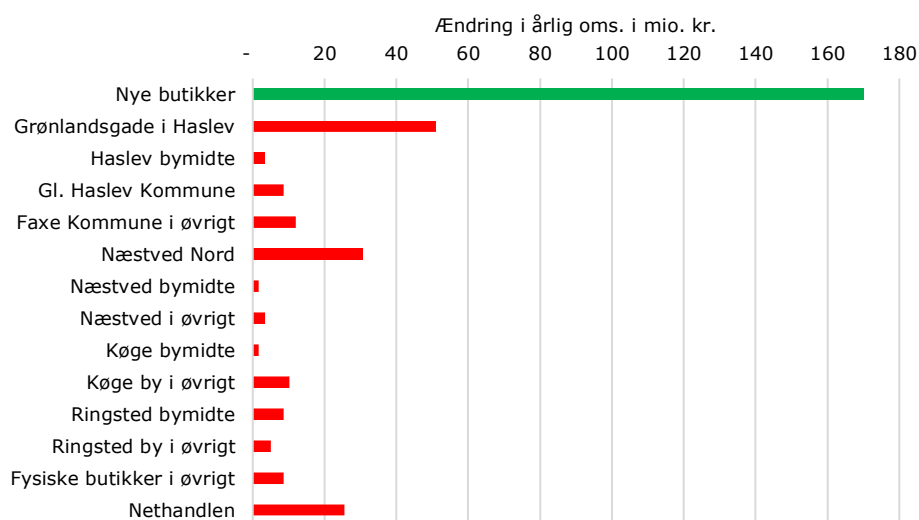
- > Mere konkret vurderes det, at ca. 1 % eller ca. 2 mio. kr. pr. år hentes fra **Køge bymidte**, hvor omsætningsnedgangen samlet set vil være mindre end 1 %, spredt og ikke-mærkbare.
- > Mere konkret vurderes det desuden, at ca. 6 % eller ca. 10 mio. kr. pr. år hentes fra **Køge i øvrigt**, herunder særligt fra butikkerne på Gl. Lyngvej og til dels fra butikkerne i Den Hvide By. På Gl. Lyngvej ligger butikker som Harald Nyborg, Elgiganten, Power, Sengespecialisten, ILVA, Svane Køkkenet, som ikke findes i Faxe Kommune. Omsætningsnedgangen for butikkerne i Køge i øvrigt vil udgøre ca. 1 % og generelt være spredte og ikke-mærkbare. I tilfælde af direkte overlap i kædeforhold kan effekterne for den enkelte butik være mærkbare.

Det vurderes, at ca. 8 % eller knap 14 mio. kr. pr. år af de nye butikkers omsætning hentes fra Ringsted.

- > Mere konkret vurderes det, at ca. 5 % eller knap 9 mio. kr. pr. år hentes fra **Ringsted bymidte**, herunder særligt fra Ringsted Retail og RingStedet, der rummer butikker som Maxi Zoo, Elgiganten, Power, Harald Nyborg, Sport24 Outlet, og i mindre grad fra Ringsted Outlet og den øvrige bymidte, som i højere grad rummer beklædningsbutikker og mindre øvrige udvalgswarebutikker.
- > Det vurderes, at ca. 3 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra **Ringsted i øvrigt**, hvor der findes et stort udvalg af byggemarkeder og trælaster i form af Davidsen, STARK, XL-byg, Bygma samt udvalgswarebutikker som JKE Design og jagtbutikken Hubertushuset. Effekterne vurderes at blive spredte og ikke-mærkbare, og nedgangen på ca. 5 mio. kr. vil udgøre 2 % af den samlede udvalgswareomsætning i Ringsted i øvrigt.

Det vurderes, at ca. 20 % eller knap 35 mio. kr. pr. år hentes fra andre steder.

- > Mere konkret vurderes det, at ca. 5 % eller ca. 9 mio. kr. pr. år hentes fra **andre fysiske butikker** i et større influensområde. Effekterne vurderes at ville blive spredte og begrænsede eller ikke-mærkbare.
- > Endeligt vurderes det, at det større lokale udbud af fysiske butikker kan ansøre nogle borgerne til i højere grad at købe udvalgsvarer i de fysiske butikker frem for på nettet, idet borgerne får adgang til et større udvalg af fysiske butikker indenfor kæder, der før ikke var repræsenteret med en lokal butik. Det vurderes, at ca. 15 % af omsætningen eller ca. 26 mio. kr. pr. år i de nye butikker hentes fra **nethandlen**.



Figur 11-4 Resultater af konsekvensvurdering for udvalgsvarer.

11.4 Effekter på længere sigt

Effekterne på længere sigt vil afhænge af udviklingen i rammebetingelserne, som beskrevet i afsnit 9.

Hvis udviklingen bliver som i maksimumsscenarioet, så vil rammebetingelserne bidrage til at effekterne for de eksisterende dagligvarebutikker aftager over tid. I maksimumsscenarioet vokser det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer med i størrelsesordenen 50 mio. kr. hvilket mange gange overstiger den forventede omsætning, som kan henføres til udbygningsrammen til dagligvarer, og som derfor mere end afbøder effekterne for dagligvarebutikkerne i Haslev.

Effekterne på længere sigt for udvalgsvarerhandlen vil ligesom for dagligvarer i høj grad afhænge af, om udviklingen læner sig op ad det beskrevne maksimumsscenario eller om udviklingen i rammebetingelserne bliver mere negativ. Effekterne vil bl.a. afhænge af, i hvilket omfang planerne for udbygninger i de konkurrerende handelsbyer realiseres. I maksimumsscenarioet vokser det årlige forbrugsgrundlag for udvalgsvarer med i størrelsesordenen 175 mio. kr. hvilket svarer til den vurderede omsætning i de nye udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. En sådan vækst i forbrugsgrundlaget overstiger i væsentlig grad den omsætning, der vurderes at ville blive hentet fra udvalgsvarebutikkerne i Faxe Kommune, og væksten mere end afbøder effekterne for udvalgsvarebutikkerne og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper i Faxe Kommune.

12 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Haslev by ekskl. opland før og efter etableringen af den nye detailhandel er aflastningsområdets oplandseffekt.

Beregningerne viser, at den nye dagligvarehandel vil få meget begrænset påvirkning på oplandseffekten, og at effekten ikke umiddelbart kan aflæses af tallene. Det skyldes, at der er tale om en relativt lille udbygning, men især fordi omsætningen fortrinsvist hentes fra eksisterende dagligvarebutikker i Haslev. Beregningerne viser, at den årlige dagligvareomsætning i Haslev øges med ca. 1 mio. kr. hvilket ikke vil påvirke handelsbalancen i nævneværdig grad.

Tabel 12-1

OPLANDSEFFEKT DAGLIGVARER					
	2021	2033 ekskl. udbygning	2033 inkl. udbygning	Ændring	Hentes fra fysiske butikker uden for Faxe Kommune
Omsætning mio. kr. pr. år	435	463	464	1	1/4
Forbrug i mio. kr. pr. år	354	382	382	-	-
Handelsbalance	123	121	121	0	-

Tallene er summeret og derefter afrundet. Forbrug er ekskl. nethandel.

Beregningerne viser, at den nye udvalgsvarerhandel vil få stor påvirkning på oplandseffekten, fordi der er tale om en stor udbygning, som forventes at medføre en væsentlig forøgelse af lokalkøbsandelen indenfor øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper. Beregningerne viser, at den årlige udvalgsvarereomsætning i Haslev øges med ca. 107 mio. kr. Beregningerne viser, at handelsbalancen for Haslev by for udvalgsvarer ekskl. nethandel vil stige fra ca. 119 % til ca. 161 %.

Tabel 12-2

OPLANDSEFFEKT UDVALGSVARER					
	2021	2033 ekskl. udbygning	2033 inkl. udbygning	Stigning	Hentes fra fysiske butikker uden for Faxe Kommune
Omsætning mio. kr. pr. år	245	297	404	107	70
Forbrug i mio. kr. pr. år	220	250	250	-	-
Handelsbalance	111 %	119 %	161 %	42 %-point	-
Tallene er summeret og derefter afrundet. Forbrug er ekskl. nethandel.					

13 Priseffekt

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af udbygningens effekt på prisniveauet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på dagligvarer kun vil falde i ubetydelig grad. Priseffekten anslås således at blive 'uvæsentlig'. Resultatet af beregningerne er desuden, at priserne på udvalgsvarer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'middel'.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for aflastningsområdet vil bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

14 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

Tabel 14-1

Hensyn	På kort sigt (2022)	På langt sigt (2033)
Konkurrenceeffekt (step 3)	Dagligvarer: 'Uvæsentlig' Udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper: 'Middel'	Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på langt sigt end på kort sigt. Den eksisterende detailhandel vil således fortsat være påvirket af konkurrencen med den nye detailhandel på længere sigt. Udbygninger i konkurrerende handelsbyer kan forstærke konkurrenceeffekten på længere sigt.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Dagligvarer: Der flyttes ca. 11 mio. kr. pr. år fra oplandet til aflastningsområdet, heraf ca. 11 mio. kr. pr. år fra Haslev bymidte. De 11 mio. kr. pr. år svarer til ca. 3 % af den nuværende omsætning i oplandet, dvs. Haslev. Udvalgsvarer: Der flyttes 75 mio. kr. pr. år fra oplandet til aflastningsområdet, herunder fra eksisterende butikker, der bliver del af aflastningsområdet. Der flyttes godt 3 mio. kr. pr. år fra Haslev bymidte. De 75 mio. kr. pr. år svarer til ca. 20 % af den nuværende omsætning i oplandet, dvs. Faxe Kommune.	Butiksforsyningen i Haslev bymidte forventes ikke i højere grad at blive påvirket negativt af udvalgsvarebutikkerne i aflastningsområdet på lang sigt end på kort sigt.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt ift. nabokommuner (step 1)	Dagligvarer: Handelsbalancen for Haslev forventes at forblive på 121 % ved sammenligning af 0-alternativet i 2033 med en udbygning af aflastningsområdet i 2033. Udvalgsvarer: Handelsbalancen for Haslev forventes at stige fra 119 % til 161 % ved sammenligning af 0-alternativet i 2033 med en udbygning af aflastningsområdet i 2033. I beregningerne er nethandlen trukket ud fra forbruget.	Det vurderes, at aflastningsområdet ikke i sig selv medfører en yderligere ændring af handelsbalancen for udvalgsvarer på længere sigt.