

Detailhandel DETAILHANDELSANALYSE




KALUNDBORG
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse:

Indledning	3	Kortlægning af detailhandlen i Kalundborg Kommune.....	33
Sammenfatning	5	Detailhandlen 2007	33
Udviklingen i detailhandlen i Kalundborg Kommune	9	Detailhandlens areal.....	34
Oplande for dagligvarer og udvalgsvarer (1998)	10	Forbrug	34
Opsamlende beskrivelser af detailhandelsstrukturen	12	Omsætning i detailhandlen	35
Ramme for nybyggeri og omdannelse i Regionplantillæg nr. 9	15	Metodiske bemærkninger	36
Regionplan 2005-2016	16	Prognose for detailhandlen i Kalundborg Kommune	39
Erhvervs- og udviklingspolitik	17	Prognose for den fremtidige omsætning i Kalundborg Kommune	39
Ajourføring af kort fra Regionplan 1997	19	Prognose for størrelsen af detailhandlen	40
Kommuneplan 2001-2012 Kalundborg Kommune	19	Metodiske bemærkninger	42
Kommuneplan 1997-2008 Bjergsted Kommune	21	Udviklingsstrategi – detailhandel	45
Kommuneplan 2005-2016 Gørlev Kommune.....	23	Forslag til den fremtidige afgrænsning	49
Kommuneplan 2004-2012 Hvidebæk Kommune	23	Statistisk beregning af bymidteafgrænsning	56
Kommuneplan 2005-2016 Høng Kommune	24	Bilag 1: Detailhandel i planloven	61
Interessentanalyse	27		
Kalundborg kommune.....	28		
Kalundborg by	28		



Indledning



Det går godt for detailhandlen i Kalundborg Kommune. Kalundborg får mange henvendelser fra detailhandlen, hvor man efterspørger initiativer i forlængelse af Masterplanen for Kalundborg Bymidte og nye områder til forretninger med særligt pladskrævende varegrupper.

Kalundborg fremstår i dag som en stærk handelsby med stor regional betydning. Høng og Gørlev er byer, som handelsmæssigt har et opland, der rækker ud over den lokale geografi. Gennem de senere år har der været tale om et øget forbrug, således at detailhandlen er blevet styrket. Det giver grundlag for overvejelser om, hvordan den fysiske planlægning skal tilrettelægges for at sikre de bedste udviklingsmuligheder.

Den nye Kalundborg Kommune har i sin første fælles planstrategi lagt op til en vurdering af de enkelte byers udviklingspotentialer. Med detailhandelsplanen er denne vurdering udmøntet som afgrænsning af kommunens detailhandelsområder. I denne afgrænsning er der for flere områders vedkommende tale om justeringer eller nyudlæg, således at det fra kommunal side tydeligt er tilkendegivet, hvor lokaliseringen af nye butikker inden for dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper ønskes.



I den forudgående kommuneplanlægning for Bjergsted, Gørlev, Hvidebæk, Høng og Kalundborg har detailhandel været et selvstændigt tema. Detailhandlen indgår også i planstrategien for Kalundborg kommune i forbindelse med vurderingen af de enkelte byers udviklingspotentialer knyttet til diskussionen om et nyt bymønster.

Tilsammen giver det behov for at skabe et samlet overblik og en koordination gennem en ny detailhandelsplan. Dette skal også ses i lyset af, at det fastslås i planloven¹:

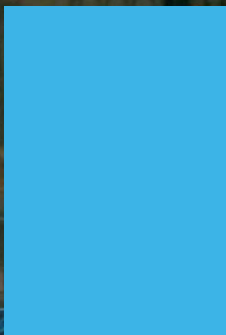
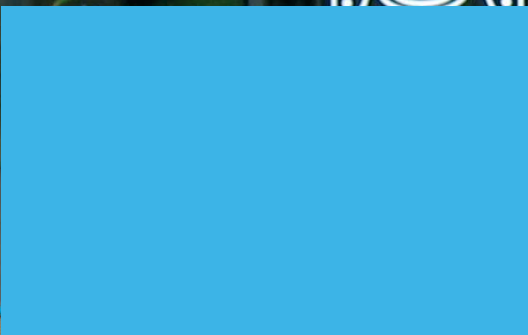
§ 4 stk. 3: Indtil der er fastsat regler om afgrænsning af bymidter og bydelscentre i overensstemmelse med lov om planlægning, jf. § 5 m, stk. 2, som indsat ved denne lovs § 1, nr. 2, kan eksisterende afgrænsninger ikke ændres.

På denne baggrund er det besluttet at tilvejebringe nye kommuneplanretningslinjer for den samlede detailhandelsstruktur i den nye Kalundborg kommune. Processen er afsluttet med udarbejdelse af en detailhandelsplan, som ajourfører retningslinjer og rammebestemmelser i forhold til tillæg nr. 9 til Regionplan 1997 for Vestsjællands Amt.

Som grundlag for detailhandelsplanen er der udført nærværende detailhandelsanalyse og i forlængelse af Planstrategi 2007 for Kalundborg Kommune er der udarbejdet et forslag til den fremtidige bycenterstruktur med afsæt i de to.

¹ Lov nr. 535 af 6. juni 2007 om ændring af lov om planlægning.

Slott's Smørrebrød



19 66

www.slottssmørrebrød.dk



Smørrebrød
Platter
Anretninger
Buffet

KIM LARSEN & KJUKKEN
SHU-BI-DUA SIKO & TORP
ONE TWO ANNE LINNEY
INFERNAL ZIDIDADA
PETER VISKINDO NATASIA
NICOLAJ FRA MGP
* 10. MARTS 2019 PÅ RØD STREK

Mandag - Fredag
6.30 - 15.00
Lørdag + Søndag
efter aftale
Tlf. 59 50 19 66

Lunt
Salater
Pålæg
Ost



Sammenfatning

Detailhandelsplanen er strategisk planlægning. Dermed skal den spille sammen med kommunens fysiske og økonomiske planlægning. Der er derfor foretaget en tilpasning af de anvendte varekategorier, således at de matcher planlovens bestemmelser². Samspejlet mellem de forskellige planlægningsovervejelser udmønter sig bl.a. i den nye detailhandelsplan for den samlede detailhandelsstruktur i Kalundborg kommune. Desuden er det gennem detailhandelsplanen hensigten at få ajourført de nugældende bestemmelser for detailhandel og afgrænsningen af detailhandelsområder.

Grundlaget for detailhandelsanalysen udgøres af en desk research i det tilgængelige materiale: Primært Regionplantillæg nr. 9 (Vestsjællands Amt) og de tilhørende planlægningsmæssige overvejelser. Dette sammenholdes med Planstrategi 2007 for Kalundborg Kommune, hvor der i forlængelse af den nye kommunestruktur er foretaget en ny inddeling af byer ud fra deres størrelse og udviklingspotentiale.

For at perspektivere overvejelsen er der gennemført en interessentanalyse, hvor en række nøgleaktører inden for detailhandlen er blevet interviewet med henblik på at få deres synspunkter på den aktuelle situation. Interessentanalysen udgør samtidig grundlaget for SWOT-analysen. Denne analyse og konstateringen af en lokalkøbsandel på 50% lægger op til, at der i højere grad, end det er tilfældet nu – fx i erhvervs- og udviklingspolitikken – skal ske en prioritering af detailhandlen. Der skal også være en samtænkning i forhold til bymønsterdiskussionen, således at detailhandlen samt offentlig og privat service på sigt indgår i overvejelser med hensyn til at indkredse og bruge potentialet som afsæt for prioritering og udvikling af attraktive byer.

I overensstemmelse med bekendtgørelsen om afgrænsning af bymidter og bydelscentre³ foreslås det i store træk at fastholde den afgrænsning, der følger af tillæg nr. 9 til Regionplan for Vestsjællands Amt 1997, de to senere regionplaner i 2001 og 2005 samt de justeringer, der er fremkommet gennem lokalplaner og kommuneplanlægning.

Den nuværende detailhandelsafgrænsning er i langt de fleste af byerne i Kalundborg kommune fuldt ud tilstrækkelig; og set i forhold til rummeligheden med hensyn til at sikre detailhandlens udviklingsmuligheder er der ingen planlægningsmæssige barrierer. Den eksisterende afgrænsning af områder til detailhandel kan siges at foregive, at der er et større udviklingspotentiale, end der reelt er. Derfor foreslås justeringer af afgrænsningen ud fra et hensyn til bymiljøet og opretholdelse af detailhandlen her, idet der opretholdes en afgrænsning, som giver tilstrækkelige rammer for udvikling af detailhandelen de næste 12 år.

² Med de nye bestemmelser i planlovens § 5 m stk. 2 er der beskrevet nye krav for at afgrænse bymidter og bydelscentre.

³ Vejledningen, der uddyber de bestemmelser vedr. detailhandel, som er indføjet i planloven pr. 1. juli 2007.

De områder, hvor der foreslås ændringer i afgrænsning af bymidter og bydelscentre, er:

1.

Kalundborg midtby med den udvidelse, der følger af Masterplanen for Kalundborg bymidte. Samtidig sker en opdeling i delområder ud fra den ønskede udvikling inden for detailhandlen.

2.

Gørlev, hvor der foretages en reduktion af det areal, der omfattes af detailhandelsafgrænsningen. Dette hænger sammen med et ønske om at integrere detailhandlen i bymiljøet.

3.

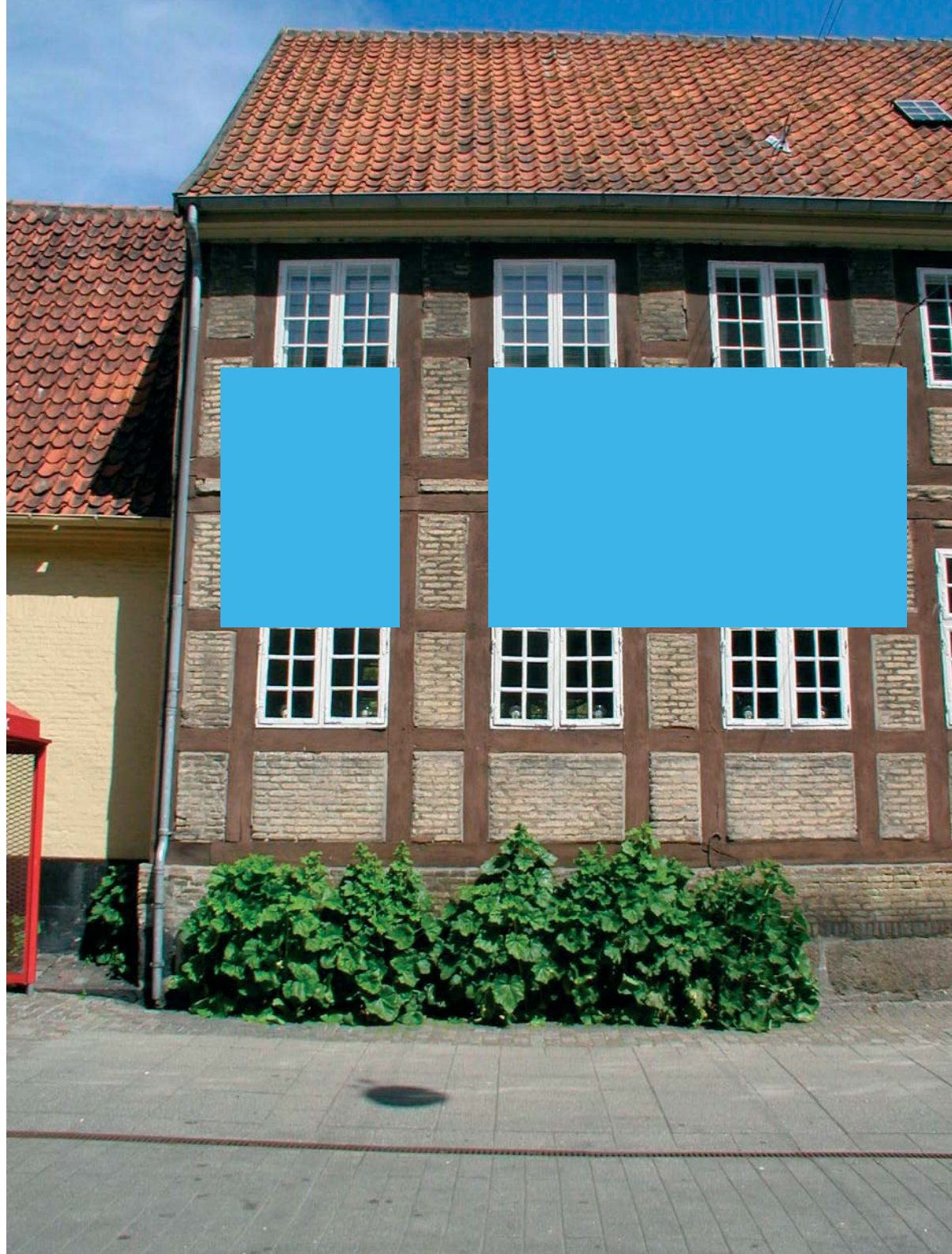
Havnsø, hvor afgrænsningen er ændret ud fra en overvejelse om det fremtidige bymiljø og et ønske om at koncentrere den væsentlige dagligvare- og udvalgsvarerforsyning i umiddelbar nærhed af havneområdet.

Udvidelsen af detailhandelsafgrænsningen i Kalundborg midtby er en relativt lille justering ud fra de faktiske forhold. Endvidere vil et strategisk arbejde – bl.a. for at tiltrække nogle af de kæder inden for tøj og mode, som ik-

ke findes i Kalundborg by – være en mulighed. Der ses vidtgående perspektiver for detailhandlen i Kalundborg by og dens udvikling som et regionalt handelscenter. På længere sigt kan Banestyrelsens fjernelse af godsspor og frigørelse af arealer indgå som et element i udviklingsperspektivet for bymidten. Eftersom der ingen afklaring er på nuværende tidspunkt af, hvornår dette eventuelt sker, er det ikke medtaget i detailhandelsplanens afgrænsning af Kalundborg midtby.

Ud fra overvejelser om bymiljøet foreslås en koncentration af detailhandlen, således at det i højere grad understøtter byens liv, og således at den nuværende infrastruktur kan sikre tilgængeligheden.

Bilag 1 indeholder en sammenstilling mellem bestemmelserne for detailhandel i den hidtidige planlov og den ændring af lov om planlægning, der blev vedtaget den 30. maj 2007.





Sejersø

Havnsø

Snertinge

Eskebjerg

Kalundborg

Rendsborgparken

Sveballe

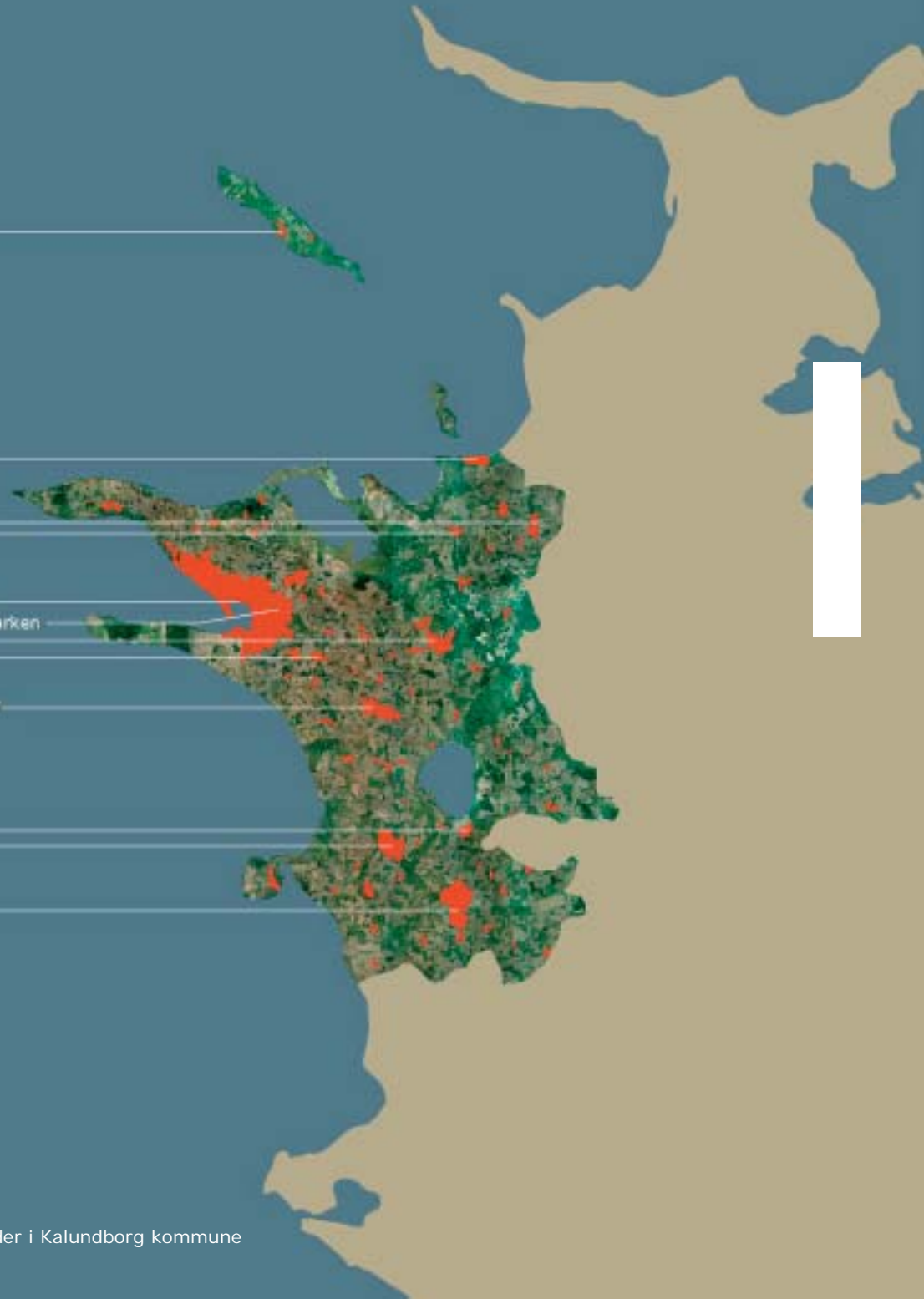
Rørby

Ubby-Jerslev

Sæby

Garlev

Høng



Placeringen af eksisterende detailhandelsområder i Kalundborg kommune

Udviklingen i detailhandlen i Kalundborg Kommune

Udviklingen i detailhandlen i den nuværende Kalundborg kommune er tidligere beskrevet i Tillæg nr. 9 til Regionplan 1997 for Vestsjællands Amt (august 2001). Oplysningerne i regionplantillægget er baseret på tal for 1998.

Tabel 1 viser dækningsgraderne i detailhandlen i Kalundborg kommune. Dækningsgraden er et udtryk for den lokale omsætning divideret med de lokale borgeres samlede forbrug. Det fremgår af tabellen, at der i Kalundborg har været et "handelsoverskud" for begge år, både hvad angår dagligvarer og udvalgsvarer; og at dette handelsoverskud generelt har været stigende. Dermed er Kalundborgs position som et regionalt handelscenter blevet styrket i perioden.

I Høng er den samlede dækningsgrad negativ, men dog stigende i perioden. For dagligvarer er der således et handelsoverskud, mens dækningsgraden for beklædning er stigende – om end der i 1998 fortsat var et handelsunderskud. For øvrige udvalgsvarer har der i Høng været et fald i dækningsgraden. Det generelle billede i Hvidebæk, Gørlev og Høng er, at der er sket et fald i dækningsgraden mellem 1968 og 1998. Dette fald dækker dog over en række forskelle mellem områderne og varegrupperne. I Hvidebæk har dækningsgraden været negativ og faldende for alle varegrupperne, mens dækningsgraden i Gørlev har været positiv for dagligvarer, om end den er faldende.

Samme udvikling har fundet sted i Bjergsted, der dog også har oplevet en stigning i dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer. Det bemærkes, at dækningsgraden i Hvidebæk for dagligvarer er 43 – det vil sige, at under halvdelen af egne borgeres forbrug er placeret i området. Dækningsgraden for udvalgsvarer er endnu mindre – henholdsvis 3 og 1.

I kapitlet "Kortlægning af detailhandelen i Kalundborg Kommune" er der foretaget tilsvarende beregninger baseret på aktuelle tal fra Danmarks Statistisk – herunder bl.a. den generelle regnskabsstatistik. Disse beregninger giver et markant anderledes billede end det, der er beskrevet ovenfor. Gennemgående for beregningerne i det nævnte kapitel er, at dækningsgraden er markant lavere. Faktisk viser beregninger baseret på Danmarks Statistik, at samtlige de områder, der i dag udgør Kalundborg kommune, har en negativ dækningsgrad. Tabel 2 viser fordelingen af butikker i kommunen.

Tabel 1: Dækningsgraderne i den nuværende Kalundborg kommune

Kommuner	Samlet dækningsgrad		Dækningsgrad for dagligvarer		Dækningsgrad for beklædning		Dækningsgrad for øvrige udvalgsvarer	
	1968	1998	1968	1998	1968	1998	1968	1998
Kalundborg	117	128	126	126	101	135	102	129
Høng	70	79	84	109	22	49	64	51
Hvidebæk	71	22	98	43	20	3	25	1
Gørlev	117	77	141	114	59	21	86	47
Bjergsted	81	62	122	102	12	7	2	30
Vestsjællands Amt	112	95	127	111	86	78	86	80

Note: Dækningsgraden er et udtryk for den lokale omsætning divideret med de lokale borgeres samlede forbrug.

Tabel 2: Indbyggere og butikker i den nuværende Kalundborg kommune (1998)

Kommuner	Indbyggere 1.1. 1999	Butikker pr. 1000 indbyg.	Dagligvarer	Beklædning	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende	I alt
Kalundborg	19.421	7,4	36	32	60	15	143
Høng	8.171	5,6	13	10	20	3	46
Hvidebæk	5.513	2,2	5	1	2	4	12
Gørlev	6.073	5,9	15	7	9	5	36
Bjergsted	7.781	4,4	21	2	7	4	34
Kalundborg kommune	46.959	5,8	90	52	98	31	271
Vestsjællands Amt	293.709	5,8	580	325	643	149	1.697

Det fremgår af tabellen, at der samlet i Vestsjællands amt i 1998 var omkring 1.700 butikker – heraf knap 600 dagligvarebutikker. 271 af butikkerne var placeret i den nuværende Kalundborg kommune. 90 var dagligvarebutikker og 150 udvalgsvarerbutikker. Af de 271 butikker lå næsten to tredjedele i den tidligere Kalundborg kommune.

Der var i 1998 i alt 65.800 m² bruttoetageareal til butiksformål i den nuværende Kalundborg kommune. Arealets fordeling på varegrupper og de forhenværende kommuner fremgår af tabel 3.

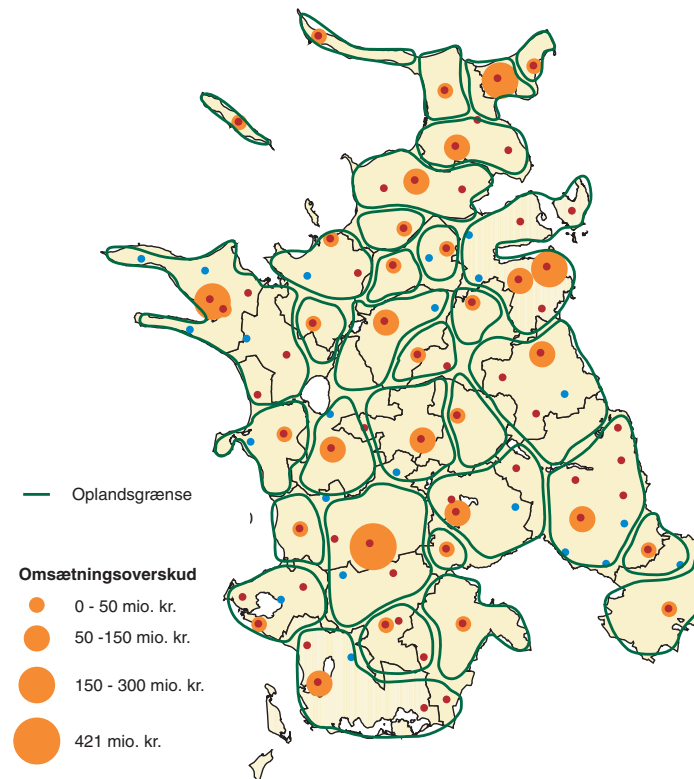
Tabel 3: Butiksarealer i den nuværende Kalundborg kommune (1998)

Kommuner	Areal/Indbyggere/m ²	I alt m ²	Dagligvarer, m ²	Beklædning, m ²	Udvalgsvarer, m ²	Særligt pladskrævende, m ²
Kalundborg	3,0	24.200	10.600	3.000	9.800	800
Høng	1,9	15.300	5.300	2.300	7.100	600
Hvidebæk	0,4	2.100	1.200	300	300	300
Gørlev	1,9	11.800	4.700	1.100	2.700	3.300
Bjergsted	1,6	12.400	7.000	200	3.900	1.300
Kalundborg kommune	1,4	65.800	28.800	6.900	23.800	6.300
Vestsjællands Amt	2,1	604.200	199.400	84.100	220.800	99.900

Oplande for dagligvarer og udvalgsvarer (1998)

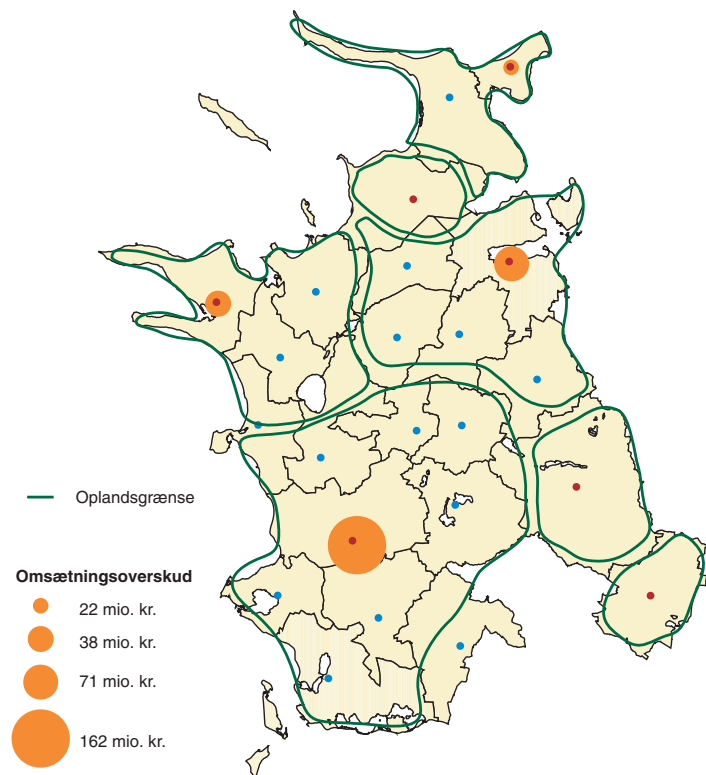
De mellemstore byer er dominerende dagligvareindkøbsområder i deres lokalområde, mens oplandet for de mindste byer synes reduceret. Oplandet for den forhenværende Kalundborg kommune dækker størstedelen af den tidligere Hvidebæk kommune.

Kortet viser de skønnede oplande for dagligvarer i Vestsjællands amt.



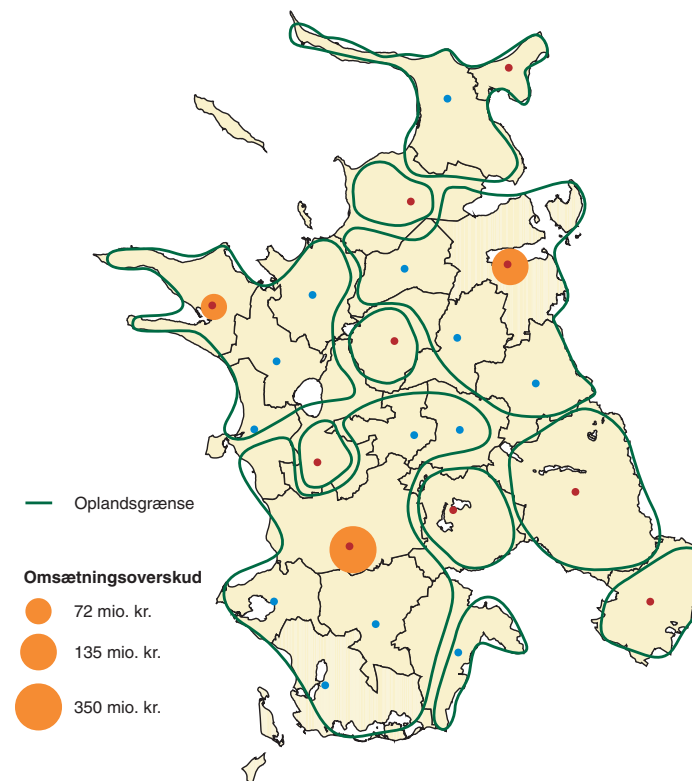
Oplandsstrukturen for udvalgsvarer er væsentligt mere centraliseret. Kalundborg havde eksempelvis et opland, der rækker langt ud over den tidligere kommunegrænse. Kortene på denne side viser de skønnede oplande for henholdsvis beklædning og øvrige udvalgsvarer i Vestsjællands Amt.

Kortet viser de skønnede oplande for beklædning i Vestsjællands amt.



Kortet viser de skønnede oplande for øvrige udvalgsvarer i Vestsjællands amt.

Det ses, at det skønnede opland for beklædning og øvrige udvalgsvarer i 1998 stort set svarer til den nuværende Kalundborg kommune.



Tabel 4: Kalundborg Kommune

Detailhandelsområde	Navn	Bystatus	Hektar	Maksimal størrelse for dagligvarebutikker m ²	Maksimal størrelse for udvalgsvarerbutikker m ²	Ramme for nybyggeri og omdannelse, ekskl. pladskrævende m ²
12.1	Kalundborg	Kommunecenter	38,3	3.000	1.000 og 2 x 1.500	12.500

Opsamlende beskrivelser af detailhandelsstrukturen

I det følgende følger en opsamlende beskrivelse af detailhandelsstrukturen i de forhenværende kommuner Kalundborg, Hvidebæk, Høng, Gørlev og Bjergsted, som nu samlet udgør Kalundborg Kommune.

Kalundborg Kommune

Det ses, at den historiske bykerne ligger uden for afgrænsningen af detailhandelsområdet, der primært bæres af Bredgade, Elmegade, Kordilgade, Sct. Jørgensbjerg, Jernbanevej og Jernbanegade.



Detailhandelsområde nr. 12.1, Kalundborg

Tabel 5: Høng Kommune

Detailhandelsområde	Navn	Bystatus	Hektar	Maksimal størrelse for dagligvarebutikker m ²	Maksimal størrelse for udvalgsvarerbutikker m ²	Ramme for nybyggeri og omdannelse, ekskl. pladskrævende m ²
10.1	Høng	Kommunecenter	9,9	3.000	1.000	3.400
10.2	Sæby	Lokalcenter	1,6	750	200	1.000
I alt			11,5			4.400



Detailhandelsområde nr. 10.1, Høng



Detailhandelsområde nr. 10.2, Sæby

Tabel 6: Hvidebæk Kommune

Detailhandels- område	Navn	Bystatus	Hektar	Maksimal størrelse for dagligvare- butikker m ²	Maksimal størrelse for udvalgsvare- butikker m ²	Ramme for nybyggeri og omdannelse, ekskl. pladskrævende m ²
9.1	Ubby-Jerslev	Kommunecenter	3,9	3.000	1.000	3.000
9.2	Rørby	Lokalcenter	3,9	1.000	200	1.000
I alt			7,8			4.000

Tabel 7: Gørlev Kommune

Detailhandels- område	Navn	Bystatus	Hektar	Maksimal størrelse for dagligvare- butikker m ²	Maksimal størrelse for udvalgsvare- butikker m ²	Ramme for nybyggeri og omdannelse, ekskl. pladskrævende m ²
5.1	Gørlev	Kommunecenter	19,6	3.000	1.000	4.000



Detailhandelsområde nr. 9.1, Ubby-Jerslev



Detailhandelsområde nr. 9.2, Rørby



Detailhandelsområde nr. 5.1, Gørlev

Tabel 8: Bjergsted Kommune

Detailhandels- område	Navn	Bystatus	Hektar	Maksimal størrelse for dagligvare- butikker m ²	Maksimal størrelse for udvalgsvare- butikker m ²	Ramme for nybyggeri og omdannelse, ekskl. pladskrævende m ²
1.1	Svebølle	Kommunecenter	2,8	3.000	1.000	1.500
1.2	Snertinge	Lokalcenter	10,2	1.000	200	1.000
1.3	Havnsø*	Lokalcenter	4,2	1.500	400	1.250
1.4	Havnsø Syd	Lokalcenter	0,5	750	0	750
1.5	Eskebjerg	Lokalcenter	5,8	750	200	500
1.6	Sejerby	Lokalcenter	8,6	1.000	200	500
I alt			32,1			5.500

*Der tages i forhold til Havnsø hensyn til de store turistbetonede udsving eksempelvis i forbindelse med den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker



Detailhandelsområde nr. 1.1, Svebølle



Detailhandelsområde nr. 1.2, Snertinge



Detailhandelsområde nr. 1.3. Havnsø og 1.4. Havnsø Syd



Detailhandelsområde nr. 1.5, Eskebjerg



Detailhandelsområde nr. 1.6, Sejerby

Ramme for nybyggeri og omdannelse i Regionplantillæg nr. 9⁴

På baggrund af ovenstående kan den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse opgøres således:

Tabel 9: Ramme for nybyggeri og omdannelse, 2001

Byer	Maksimal størrelse for dagligvarebutikker m ²	Maksimal størrelse for udvalgsvarebutikker m ²	Ramme for nybyggeri og omdannelse, ekskl. pladskrævende m ²
Kalundborg	3.000	1.000 og 2 x 1.500	12.500
Høng	3.000	1.000	3.400
Sæby	750	200	1.000
Ubby-Jerslev	3.000	1.000	3.000
Rørby	1.000	200	1.000
Gørlev	3.000	1.000	4.000
Svebølle	3.000	1.000	1.500
Snertinge	1.000	200	1.000
Havnsø	1.500	400	1.250
Havnsø Syd	750	0	750
Eskebjerg	750	200	500
Sejerby	1.000	200	500
I alt	-	-	30.440

⁴ Regionplan 1997 for Vestsjællands Amt

Set i forhold til, at der i 1998 var 65.800 m² bruttoetageareal til rådighed, så muliggjorde rammen til nybyggeri og omdannelse et butiksareal på i alt ca. 96.000 m². Efter 2001 er der kommet nye arealer til, således at tallet skal opjusteres. I 2007 er der et samlet disponeret areal svarende til ca. 94.000 m², hvorfor den nuværende restrummelighed er i en størrelsesorden svarende til udlægget i perioden 2001-2007.

Regionplan 2005-2016

Baggrunden for Regionplan 2005-2016 er planlovsændringen i 2002, hvorefter det blev kommunerne, der fastlagde afgrænsningen af detailhandelsområder i bymidten og rammerne for udvidelsesmuligheder – dog skulle de maksimale butiksstørrelser være i overensstemmelse med regionplanen.

Regionplanens generelle retningslinje 3.1. detailhandel er som følger:

3.1.1:

Der kan som udgangspunkt kun kommune- og lokalplanlægges for dagligvarebutikker med en størrelse på op til 3.000 m².

3.1.2:

Der kan som udgangspunkt kun kommune- og lokalplanlægges for udvalgsvarebutikker med en størrelse på op til 1.500 m².

3.1.3:

Der kan som udgangspunkt kun kommune- og lokalplanlægges for bydelscentre og aflastningsområder med et samlet eksisterende og planlagt areal til butiksformål for det område på op til 3.000 m².

Ud over denne generelle retningslinje beskrives konkret udpegede lokale områder, hvor der kan kommune- og lokalplanlægges for en række store butikker samt store bydelscentre/aflastningsområder. For Kalundborg Kommune har argumentet været, at der forventedes en efterspørgsel efter nye etableringsmuligheder, som var større, end det

var muligt at efterkomme i selve bymidten; og at der derfor var behov for at udlægge nye aflastningsområder. Desuden har Kalundborg Kommune såvel i Kommuneplan 2001-2012 som Planstrategi 2007 beskrevet, at man vil forfølge en strategi, der indebærer, at særlig pladskrævende varegrupper skal flytte fra bymidten til områderne langs indfaldsvejene.

For at imødekomme de beskrevne behov giver regionplanen mulighed for et aflastningsområde ved Sydhavnsvej, hvor der også gives mulighed for én stor udvalgsvarebutik til særligt pladskrævende varegrupper. Dette er baseret på et konkret ønske om en udflytning af en eksisterende butik til det pågældende område.

Kalundborg Kommune har desuden i forbindelse med udarbejdelsen af regionplanen anført, at der skal være mulighed for en række udvidelser og nyopførelser af store butikker. Baggrunden herfor er, at der skal sikres mulighed for tilpasninger, moderniseringer og fleksibilitet.

Regionplanen giver mulighed for i alt tre nye, større butikker til pladskrævende varegrupper ved Sydhavnsvej og langs indfaldsvejene. Endvidere gives der mulighed for, at fire eksisterende større butikker kan udvides med ca. 10%.

Dette sammenfattes i tabel 10.

De specifikt nævnte lokaliteter har en rummelighed – dvs. at der gives en udvidelsesmulighed – ud over de maksimale generelle størrelser for dagligvare- og udvalgsvarebutikker i forhold til regionplanrammen i Regionplantillæg nr. 9. Den øgede størrelse understøtter, at Kalundborg opfattes som et regionalt center og ikke alene som et kommunecenter.

I tabel 11 markeres med rødt, hvordan bruttoetagearealerne er registreret i BBR juni 2007. Det fremgår, at de muligheder, der ligger i Regionplan 2005, ikke er udnyttet fuldt ud på nuværende tidspunkt.

Tabel 10: Udlæg af aflastningsområder i Kalundborg kommune, 2005

Lokalitet	Dagligvare-butikker	Udvalgsvare-butikker	Særligt pladskrævende udvalgsvarebutikker
SuperBest, Nørre Allé 133	3.350 m ²		
Sydhavnsvej			5.000 m ²
Kvickly, Elmegade 9	5.800 m ²		
Jysk, Elmegade 20		1.850 m ²	
Føtex, Bredgade 42	4.000 m ²		
Langs indfaldsvejene (Holbækvej, Hovvej, Asnæsvej, Hareskovvej og Sydhavnsvej)			2 x 2.500 m ²

Kilde: Regionplan 2005-26 for Vestsjællands Amt

Erhvervs- og udviklingspolitik

I december 2006 har Kalundborg Kommune vedtaget en erhvervs- og udviklingspolitik. I denne er detailhandel ikke et særskilt indsatsområde.

Imidlertid er et af de fire projekter i projektkatalog 2007:

Gang i bymidten i Kalundborg – oplevelser, aktiviteter og fortsat forskønnelse. Udvikling af Kalundborg som handelsby.


Det er ikke nærmere beskrevet, hvordan dette skal udmøntes; og om det har betydning for den strategiske og fysiske planlægning i forhold til den nye detailhandelsplan.

Tabel 11: Udlæg af aflastningsområder i Kalundborg kommune - BBR juni 2007






Lokalitet	Dagligvare-butikker	Udvalgsvare-butikker	Særligt pladskrævende udvalgsvarebutikker
SuperBest, Nørre Allé 133	3.350 m ² 3.080 m ²		
Sydhavnsvej			1 X 5.000 m ²
Kvickly, Elmegade 9	5.800 m ² 5.862 m ²		
Jysk, Elmegade 20		1.850 m ² 732 m ²	
Føtex, Bredgade 42	4.000 m ² 4.916 m ²		
Langs indfaldsvejene (Holbækvej, Hovvej, Asnæsvej, Hareskovvej og Sydhavnsvej)			2 x 2.500 m ²

En af konklusionerne på den gennemførte SWOT-analyse er, at der er behov for, at detailhandlen får øget opmærksomhed i den strategiske planlægning og dermed gøres til et mere centralt indsatsområde end foreslået i Planstrategi 2007. Det indebærer dels et formaliseret netværk og en struktur omkring dialog mellem kommune og detailhandlens aktører; dels en fortsættelse af initiativer mht. udviklingen af bymiljøet og en fremadrettet indsats for at tiltrække kæder og forretninger, således at et mål om øget dækningsgrad kan virkeliggøres.



 Sparekassen Sjælland

Ajourføring af kort fra Regionplan 1997

Signaturforklaring	
	Områdeafgrænsning, Tillæg nr. 9 til Regionplan 1997
	Evt. senere justering af afgrænsning i kommuneplan - nugældende
	Dagligvarebutik
	Udvalgsvarebutik
	Butik med særligt pladskrævende varegrupper

I dette afsnit ses nærmere på, hvor der siden udarbejdelsen af Tillæg nr. 9 om detailhandel til Regionplan 1997 for Vestsjællands Amt (august 2001) er sket ændringer. Afsnitsinddelingen er baseret på de tidligere kommugrænser.

Efterfølgende vises detailhandelsafgrænsningen som den fremgår af Regionplantillæg nr. 9 til Regionplan 1997 sammen med de ændringer, der er gennemført siden. Der er anvendt en signaturforklaring som vist øverst til højre. Med rødt vises afgrænsningen i regionplanen og med gult ændringer og/eller forslag til udvidelse af områdeafgrænsningen. Der er endvidere foretaget en registrering af butikker i de enkelte detailhandelsområder, og det ses af de viste luftfotos, at der flere steder er lokaliseret detailhandel uden for områdeafgrænsningen.

Kommuneplan 2001-2012 Kalundborg Kommune

Kalundborg midtby

Kommuneplanen anvender den samme afgrænsning som regionplanen. Af kommuneplanens hovedstruktur⁵ fremgår, at der kan placeres forretninger med særligt pladskrævende varegrupper flere steder i den sydøstlige del af byen. Dette er medtaget i Regionplan 2005-2016, hvor der skabes mulighed for at placere tre forretninger⁶ i denne del af byen.

⁵ Kommuneplanens hovedstruktur, kort på s. 80.

⁶ Langs indfaldsvejene (Holbækvej, Hovvej, Asnæsvej, Hareskovvej og Sydhavnsvej)



Afgrænsning af detailhandelsområde – Kalundborg by

I Kalundborg midtbys yderområder – specielt i Elmegadeområdet – er der en stigende interesse for at omdanne det eksisterende erhvervsområde til boligformål og detailhandel. Tilførslen af mere detailhandel i dette område skal ses i sammenhæng med detailhandel i midtbyen og her navnlig Kordilgade. Derfor vil sikringen af de primære forretningsstrøg som fx Kordilgade have høj prioritet; og i Planstrategi 2007 er det i overensstemmelse hermed beskrevet, at yderligere udbygning af større eller mindre centre eller forretningsenheder uden for bymidten skal afvente en samlet detailhandelsstrategi for Kalundborg kommune.

I Masterplanen for Kalundborg Midtby (december 2004) fremlægges forslag til udvidelse af område til detailhandel, som vist på side 19.

Masterplanen er en overordnet og langsigtet plan, der beskriver mulighederne for den fremtidige udvikling i midtbyen og midtbyens forskellige delområder. Som et led i realiseringen af Masterplanen foregår der i disse år en opgradering af det centrale byrum med henblik på at gøre midtbyen mere attraktiv.

I forbindelse med fremlæggelse af Masterplanen for Kalundborg Havn (2006) blev der også tilkendegivet en forventning om øget omfang af krydstogtturisme. Dette understøtter det forslag, der ligger i Masterplanen for midtbyen om at udvide detailhandelsområdet, idet dette indebærer, at der skabes sammenhæng mellem havn og by mht. detailhandel.

Mod syd udgør Banestyrelsens arealer en barriere mellem by og havn. Det er endnu uafklaret, hvorvidt – og i givet fald, hvordan – nedprioriteringen af Kalundborg som godsdestination for Raillion får betydning for arealer disponeret til godsspor. På sigt kan det indgå i overvejelser om mulig omstrukturering og forbedret tilgængelighed til detailhandlen i centerområdet.

Rendsborgparken

Byrådet har i 2005 vedtaget lokalplan nr. 6-5-2 for Rendsborgparken⁷. Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for etablering af et erhvervsområde med større industrivirksomheder og detailhandelsvirksomheder mv., idet den samlede bebyggelse til detailhandel udgør maksimalt 35.000 m².

Inden for en del af lokalplanområdet gives der mulighed for etablering af erhvervsformål som større industri-, lager-, værksteds- og transportvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed i tilknytning til den pågældende virksomhed, servicevirksomhed, herunder kontorpræget virksomhed, samt udvalgswarebutikker med særligt pladskrævende varegrupper såsom biler, tømmer, byggemarkeder (byggemarkeder skal opføres i tilknytning til en tømmerhandel og udgøre en integreret del af denne), lystbåde, campingvogne, landbrugsmaskiner, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer.

Langs Hovvejen må der kun opføres udvalgswarebutikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der må ikke placeres udvalgswarebutikker med særligt pladskrævende varegrupper i den øvrige del af lokalplanområdet.



Afgrænsning af detailhandelsområde – Rendsborgparken, Kalundborg.

⁷ Lokalplan nr. 6-5-2 for Rendsborgparken, 8. marts 2005; og tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2000-2012.

Det fremgår endvidere af lokalplanen, at det samlede bruttoetageareal til den enkelte udvalgsvarebutik med særligt pladskrævende varegrupper maksimalt må udgøre 2.500 m².

Kommuneplan 1997-2008 Bjergsted Kommune

Svebølle

Der er ingen ændringer mht. afgrænsningen af centerområdet i Svebølle i forhold til regionplanens afgrænsning.

Snertinge






I Snertinge er der i Kommuneplantillæg nr. 3 foretaget en ændring af afgrænsningen, som vist på næste side. Der er tale om nogle mindre, matrikulære ændringer uden væsentlig betydning for afgrænsningen af detailhandelsområdet. To butikker ligger uden for afgrænsningen.

Havnsø

For Havnsø er der gennem Kommuneplantillæg nr. 5 foretaget en ændring af centerområdets afgrænsning. På luftfotoet på næste side vises den del af centerområdet, hvor der kan etableres detailhandel. De væsentligste ændringer er, at hotelområdet vest for havnen og et område mod syd medtages.

Eskebjerg og Sejerby

I Eskebjerg og Sejerby er der ikke sket ændringer, og detailhandelsområderne her fremgår af luftfotos på næste side.

Signaturforklaring	
	Områdefgrænsning, Tillæg nr. 9 til Regionplan 1997
	Evt. senere justering af afgrænsningen i kommuneplan - nugældende
	Dagligvarebutik
	Udvalgsvarebutik
	Butik med særligt pladskrævende varegrupper



Afgrænsning af detailhandelsområde – Svebølle



Afgrænsning af detailhandelsområde – Snertinge








Afgrænsning af detailhandelsområde – Havnsø



Afgrænsning af detailhandelsområde – Eskebjerg



Afgrænsning af detailhandelsområde – Sejby

Signaturforklaring	
	Områdeafgrænsning, Tillæg nr. 9 til Regionplan 1997
	Evt. senere justering af afgrænsningen i kommuneplan - nugældende
	Dagligvarebutik
	Udvalgsvarebutik
	Butik med særligt pladskrævende varegrupper

Kommuneplan 2005-2016 Gørlev Kommune

Gørlev

Gørlev by er den eneste by i kommunen med en områdeafgrænsning som detailhandelsområde. Områdeafgrænsningen er ændret gennem kommuneplanen. Der er tale om to nye områder, som nu er omfattet af detailhandelsafgrænsningen, samt en mindre, matrikulær betinget regulering af den hidtidige afgrænsning.



Afgrænsning af detailhandelsområde – Gørlev

Kommuneplan 2004-2012 Hvidebæk Kommune

Ubby-Jerslev

I Ubby-Jerslev er områdeafgrænsningen for centerområdet fastholdt i forhold til regionplanen i forbindelse med en ny lokalplan fra 2006. Det bemærkes, at der ligger flere detailhandelsvirksomheder uden for end inden for detailhandelsafgrænsningen.



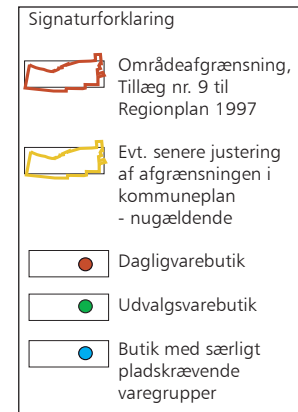
Afgrænsning af detailhandelsområde – Ubby-Jerslev

Rørby

For Rørby er der foretaget en justering i afgrænsningen. Ændringen i afgrænsningen af detailhandelsområdet er vist med den gule linje. Det ses, at der primært er tale om, at afgrænsningen følger matrikelskel.



Afgrænsning af detailhandelsområde – Rørby



Kommuneplan 2005-2016 Høng Kommune

Høng

Der er foretaget ændringer i forhold til regionplanen for Høng by. Bygningen af centret i den sydlige bydel ser ikke ud til at have haft en nævneværdig indflydelse på forretningslivet i bymidten, men lader til at have styrket Høng by som handelsby. Dog ser det ud til, at der ikke er fundet en ny balance, da der er flere tomme butikslokaler langs byens hovedgade.

Sæby

I Sæby er der gennem kommuneplanen for Høng kommune foretaget en markant udvidelse, således at detailhandelsafgrænsningen omfatter et væsentligt større område.



Afgrænsning af detailhandelsområde – Sæby



Afgrænsning af detailhandelsområde – Høng





Interessentanalyse

For at perspektivere overvejelsen om den fremtidige bycenterstruktur i Kalundborg kommune er der gennemført en interessentanalyse. Analysen er gennemført på baggrund af interview med en række af de lokale nøgleaktører inden for detailhandlen med henblik på at få deres synspunkter på den aktuelle situation mht. udfordringer og trusler. Dette er opsummeret i SWOT-analysen, der er medtaget i kapitlet 'Forslag til den fremtidige bycenterstruktur'.

De interviewede nøglepersoner repræsenterer et udvalg af dagligvare-, udvalgsvarer- og større pladskrævende forretninger samt handelsforeninger. Tabellen nedenfor giver et overblik over hvilke typer detailforretninger, der er repræsenteret i interessentanalysen, idet der alene medtages forretninger, der har deltaget.

Tabel 13: Deltagere i interessentanalyse 2007, detailhandel

Forretningstype	Postnr.	Bruttoetage m ² heraf salgsareal	Udvidelser	Udvidelser eller relo- kalisering	Opland	Bemærkninger
Dagligvareforretning	4270	1600m ² (1100m ²)	250m ² for fire måneder siden	nej	Høng, Slagelse, Gørlev, Store Fuglede, Jerslev- Sjælland, Dianalund, Ruds-Vedby	Det er ikke muligt at udvide mere på grunden, men man vil gerne
Dagligvareforretning	4591	650m ² (450 m ²)	Helt ny butik i 2001 med den gamle nu brugt som lager	nej	Primært lokalt boende og turister	
Udvalgsvarerforretning	4400	270m ² (200 m ²)	Butikken blev etableret i 2001	nej	Hele Kalundborg kom- mune, primært den gamle Kalundborg kommune og Hvide- bæk kommune. Hertil turister.	
Dagligvareforretning	4400	4300m ² (2700m ²)	400m ² i 1996	nej	Primært fra den gamle Kalundborg kommune. Høng og Jyderup som yderkanter. Turister	Har ikke mulighed for yderligere ud- videlser som følge af planloven
Udvalgsvarerforretning	4281	260 m ² (150 m ²)	nej	nej	Hele Kalundborg kom- mune. Slagelse og ind mod København.	Planer om at åbne en butik mere
Dagligvareforretning	4400	2414 m ² (1600m ²)	nej	Udvidelse af p-areal	Primært fra den gamle Kalundborg kommune, men også fra Udby, Gørlev og Svebølle.	Påtænker renovering
Større pladskrævende forretning	4400	270m ² (200 m ²)	200m ² for mere end tyve år siden	nej	Primært lokale kunder. Henter dog fra Jyderup, Snertinge osv.	Der har lige været ejerskifte, hvilket påvirker de aktu- elle planer
Dagligvareforretning	4400	490m ² (370m ²)	For over tyve år siden		Næsten udelukkende lokale.	

Tabel 13: Deltagere i interessentanalyse 2007, fortsat

Forretningstype	Postnr.	Bruttoetage m ² heraf salgsareal	Udvidelser	Udvidelser eller relo- kalisering	Opland	Bemærkninger
Større pladskrævende forretning	4281	4000 m ² (100m ²)	Forretningen har netop taget en ny hal på ca. 900 m ²	nej	Gl. Gørlev, lokale håndværkere og sommerhusejere	
Udvalgsvareforretning	4400	120m ² (100m ²)	Nyrenoveret i 2007 i forbindelse med detailkædeskifte	nej	Primært lokalt og turister i sæson og omkring helligdage	
Dagligvareforretning	4281	1900m ² (1200m ²)	-	nej	Primært lokalt og turister fra hele kommunen og nabokommunerne	
Større pladskrævende forretning	4400	1400 m ² (1390m ²)	Nyetableret, åbnede påsken 2007		Trækker kunder fra Holbæk og Slagelse	Lokaliseret på baggrund af detailhandelsanalyse

Kalundborg kommune

Blandt detailforretningerne i kommunen og særligt dem, der er lokaliseret uden for Kalundborg by, er der et ønske om, at kommunens overvejelser ikke alene vedrører Kalundborg, men også anerkender potentialerne andre steder og ikke mindst har opmærksomhed på vigtigheden af at sikre dagligvareforsyningen i lokalsamfundene.

Sikringen af dagligvareforsyningen i lokalsamfundene betinges ifølge de interviewede interessenter blandt andet af tilgængelighed og kundegrundlag. Udstykninger af grunde i for eksempel Havnsø og Spangsbro er med til at give dagligvareforretningerne her et større kundegrundlag. Der er samtidig en opmærksomhed på, at det kan være svært at finde folk, der har lyst til at drive forretninger i de små samfund.

I forlængelse heraf er der også blandt nogle af detailforretningerne en opmærksomhed på de infrastrukturelle forhold, der tillige er af stor betydning for lokalområderne som bosætningssteder for eksempelvis pendlere. Flere har således i forbindelse med inter-

viewene nævnt infrastrukturen som et område af betydning for udviklingen af detailhandlen i kommunen. Særligt fremhæves vejen mod København (Rute 23 mellem Kalundborg og Holbæk) som besværlig og præget af tung trafik. Det er interessenternes opfattelse, at en udvidelse af denne strækning vil gøre området mere attraktivt som bosætningssted for pendlere til København og samtidig medvirke til at trække besøgende den anden vej.

Det bemærkes desuden, at andre byer end Kalundborg har potentiale som centrale handelsbyer, der blandt andet kan trække handlende fra andre kommuner, og at disse byer ikke må blive glemt i den fremtidige planlægning. Eksempelvis fremhæves Høng og behovet her for en renovering af Hovedgaden.

Kalundborg by

I Planstrategi 2007 lægges der op til, at Kalundborg med opland og forstæder skal udgøre kommunens hovedcenter. Byen udgør på nuværende tidspunkt kommunens primære center for detailhandel, og set i lyset heraf er der i interessentanalysen fokuseret særligt på detailforretninger i Kalundborg.

På trods af en vis uenighed blandt de interviewede interessenter om en række udviklingsmuligheder og -retninger er der i høj grad enighed om, at der er et planlægningsbehov og et klart behov for en fremtidssikret strategi.

Det ønskes, at overvejelser om udviklingen og planlægningen af by og kommune i forhold til bl.a. detailhandlen er strategisk velovervejet og gennemtænkt. Der er et ønske om at sammentænke butikkerne og den måde, hvorpå de kan understøtte hinanden. Dette planlægningsbehov fremhæves særligt i forbindelse med overvejelserne om omformningen af havneområdet, en eventuel etablering af et nyt bycenter og udviklingen af midtbyen, særligt Bredgade, Elmegade og Kordilgade.

Flere hovedpunkter har dannet omdrejningspunkt for samtalerne om udviklingen af detailhandlen i byen og kommunen.

Havneomdannelse

Mulighederne i forbindelse med en omlægning af havneområdet betragtes generelt som interessante. Flere fremhæver muligheden for at skabe en havnefront eller -promenade præget af kultur, restauranter, hoteller osv. Det nævnes desuden, at der ikke bør ligge forretninger på havnen. I forlængelse heraf nævner flere af interviewpersonerne muligheden for at flytte banegården og sporene for at skabe mere plads og åbne op i forhold til midtbyen. Andre nævner dog de problemer, det vil skabe i forhold til større afstand til byen for togpassagererne.

En omlægning af havneområdet ses som en god mulighed for at sætte Kalundborg på landkortet og gøre byen endnu mere attraktiv for turister. Mange turister søger mod vandet, og en havnepromenade vil i den forbindelse udnytte byens beliggenhed bedre.

Enkelte fremhæver, at det i den forbindelse er vigtigt at tage hensyn til industrien på havnen og i en eventuel omdannelse anerkende byens behov for industriens tilstedeværelse.

Byforskønnelse

I forlængelse af forslagene og kommentarerne til havnefronten nævner flere mulighederne for at forbedre besøgendes umiddelbare indtryk af Kalundborg. Det bliver blandt andet foreslået at skabe velkomstportaler ved indfaldsvejene til byen, der signalerer, at byen begynder og 'byder velkommen'.

Det er desuden blevet påpeget, at vejen fra Slagelse til Kalundborg går langs industrigrundene, og at en mulighed for at forskønne indtrykket af Kalundborg for besøgende den vej fra kunne være at afskærme, eksempelvis med beplantning af træer eller planter, en jordvold eller lignende.

Omdrejningspunktet for disse ideer er, at indgangen til Kalundborg skal være så indbydende som muligt og derigennem gøre det mere attraktivt at besøge byen.

Byforskønnelsen skal også foregå i midtbyen, og der er flere gange gjort opmærksom på Masterplanen i den henseende.

Bymidten

Midtbyen i Kalundborg, særligt Bredgade, Elmegade og Kordilgade, har ligeledes været genstand for fokus i samtalerne.

Det nævnes af flere interessenter, at det for at sikre udviklingen af detailhandlen, herunder Kalundborg som en interessant handelsby, er vigtigt at bevare fokus og prioriteringen af disse gader. Mange er af den opfattelse, at byens styrke er, at handlen (både udvalgsvare- og dagligvarehandlen) er samlet så tæt. I den forbindelse anses det for vigtigt, at man rent visuelt styrker denne tæthed og sammenhæng i handelsmulighederne.

Mange af butikkerne i midtbyen kan bruge mere plads, men det er ikke muligt i Kordilgade. Det foreslås derfor af handelsstandsforeningen, at de kunne flytte disse butikker til Elmegade, hvor der er god plads til butikker af mellemstørrelsen 900-1.100 m², eller at nogle af de nye muligheder i Masterplanen eller eventuelt fjernelsen af godsarealet udnyttes til dette formål.

Parkeringsforhold

Hvad angår omfanget og tilstrækkeligheden af parkeringspladser i midtbyen, er der generelt enighed om, at der er problemer i forbindelse med spidsbelastningsperioder. Samtidig er der en opmærksomhed rettet mod fremtiden og overvejelser herom. Det nævnes også, at der særligt for de ansatte i og omkring Kordilgade er et problem i, at størstedelen af p-pladserne er tidsbegrænset til en time. Det er som løsning herpå foreslået at udlevere p-tilladelser til de detailansatte.

Man er i forbindelse med samtalen om p-pladser opmærksomme på, at større parkeringsanlæg rent visuelt ikke passer ind i bybilledet. Flere nævner et parkeringshus på havnen som en mulig løsning herpå.

Det bemærkes desuden, at parkeringspladser sammen med et sammenhængende bymiljø er vigtige redskaber i en profilering af Kalundborg som regional handelsby.

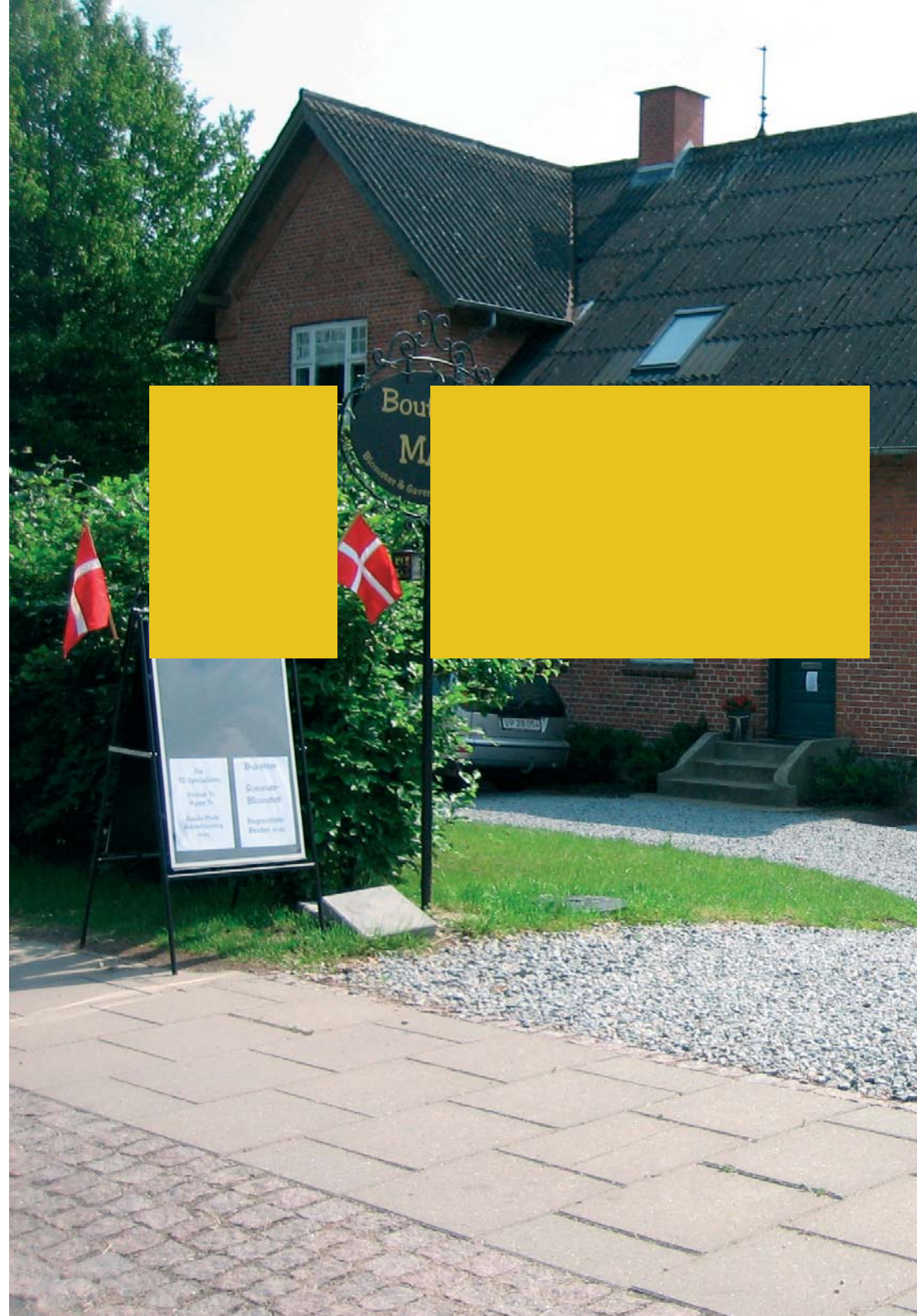
Åbningstider

En stor del af de interviewede nævner forretningernes åbningstider som et forhold, der i sig selv kan gøre byen mere attraktiv som handelsby. Det fremhæves, at der burde være længere åbningstider både i hverdagen og om lørdagen for at tilgodese kundernes behov. Samtidig er der dog gjort opmærksom på, at der hersker stor splittelse blandt forretningerne i spørgsmålet herom.

Det nævnes, at det kunne være tydeligere for forretninger, hvorfor fælles åbningstider kunne være en god idé eksempelvis over for krydstogsturisme eller som handelsby for turister i oplandet. Kommunen ses som en mulig hjælpende hånd i den henseende.

Strøghandel

Langt størstedelen af interviewpersonerne ser en beliggenhed sammen med andre forretninger – både af samme karakter og andre forretningstyper – som en fordel, idet det skaber strøghandel og tiltrækker kunder.





NETTO

MAN - FRE 9-19 SØNDAG 10-16 LØRDAG 8-16



Kortlægning af detailhandlen i Kalundborg Kommune

I dette afsnit beskrives detailhandlen i Kalundborg Kommune. Beskrivelsen bygger på forskellige datakilder, der tilsammen giver et billede af detailhandlens størrelse og karakter i Kalundborg kommune.

Afsnittet har til formål at opfylde følgende krav i lov om planlægning § 11e, stk. 4:

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 7, skal indeholde en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særligt pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning.

Detailhandlen 2007

Detailhandlen i denne analyse omfatter alle butikker, der har et butikslokale i et af Kalundborg kommunes detailhandelsområder, og som indgår i detailvarebrancherne. Brancherne er grupperet i dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper.

Antallet er opgjort med udgangspunkt i CVR-registret og suppleret med observationer under besøg i detailhandelsområderne.

Antallet af butikker i detailhandelsområderne fordelt efter hovedbranchegruppe kan ses i tabel 14.

Tabel 14: Antal detailvareforretninger, 2007

Antal butikker	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varegrupper	I alt
Eskebjerg	2	0	0	2
Gørlev	6	11	1	18
Havnsø	2	1	0	3
Høng	9	25	0	34
Kalundborg	30	78	14	122
Rørby	1	0	0	1
Sejerby	1	1	0	2
Snertinge	2	3	1	6
Svebølle	5	1	1	7
Sæby	0	0	1	1
Ubby-Jerslev	4	2	0	6
<i>I alt</i>	<i>62</i>	<i>122</i>	<i>18</i>	<i>202</i>

Kilde: Udtræk fra CVR-registret samt egne observationer

Detailhandlens areal

Arealet for de 202 detailhandelsbutikker fremgår af tabel 15. Tallene er opgjort ved hjælp af BBR-registret. I ca. 5% af tilfældene var det ikke muligt at fremskaffe arealoplysninger fra BBR-registret. Arealet af disse forretninger er skønnet på baggrund af forretningstypen og eventuelle hjemmesideoplysninger.

Tabel 15: Antal m² detailvareforretninger fordelt på detailhandelsområder og hovedbrancher, 2007

Antal m ²	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varegrupper	I alt	Andel i %
Eskebjerg	226			226	0,2%
Gørlev	4.314	2.971	138	7.423	7,8%
Havnsø	959	23		982	1,0%
Høng	4.889	5.198		10.087	10,7%
Kalundborg	24.909	19.285	19.524	63.718	67,3%
Rørby	371			371	0,4%
Sejerby	1.000*	100*		1.100	1,2%
Snertinge	342	1.386	250*	1.978	2,1 %
Svebølle	3.201	522	1.013	4.736	5,0%
Sæby			2.280	2.280	2,4%
Ubby-Jerslev	1.536	198		1.734	1,8%
<i>I alt</i>	<i>41.747</i>	<i>29.683</i>	<i>23.205</i>	<i>94.635</i>	<i>100,0 %</i>

Kilde: Data fra tabel 14 samt udtræk fra BBR-registret suppleret med egne skøn

* Samtlige observationer i disse tre celler mangler oplysninger om areal i BBR-registret, og tallene er derfor alene baseret på et skøn

Forbrug

I det følgende beskrives forbruget i Kalundborg Kommune. Forbruget er beregnet på baggrund af tal fra Danmarks Statistik, hvorfor opgørelsen er gennemført i forhold til den forhenværende kommunestruktur.

Tabel 16 viser, at indbyggerne i Kalundborg kommune i 2005 forbrugte omkring 2,5 mia. kroner på detailhandel.

Tabel 16: Husstandenes forbrug 2005

	Antal husstande 2005	Forbrug i mio. kroner	Andel i %
Bjergsted	3.533	402	16%
Gørlev	2.949	335	13%
Hvidebæk	2.334	265	11%
Høng	3.576	407	16%
Kalundborg	9.514	1.082	43%
<i>I alt</i>	<i>21.906</i>	<i>2.491</i>	<i>100%</i>

Note: Beregningen er foretaget ved brug af data fra Danmarks Statistik samt egne beregninger. Ifølge datasættet FU5 forbrugte en husstand i gennemsnit 113.724 kroner om året på detailhandelsvarer i perioden 2003 til 2005. Priserne er inkl. moms.

Tabellen viser desuden, at hovedparten af forbruget stammer fra indbyggerne i det, der udgør den forhenværende Kalundborg kommune. I 2005 blev 43% af forbruget i Kalundborg kommune forbrugt af indbyggerne i det, der udgør den forhenværende Kalundborg kommune. Derefter følger områder, der udgør de tidligere kommuner Bjergsted og Høng, hvor indbyggerne i hver af kommunerne stod for 16% af forbruget. Til sidst følger Gørlev og Hvidebæk kommuner med henholdsvis 13% og 11%.

Omsætning i detailhandlen

I tabel 17 vises omsætningen i detailhandlen præsenteret for de forhenværende kommuner, der i dag udgør Kalundborg Kommune. Tabellen viser, at godt halvdelen af omsætningen i Kalundborg Kommune hidrører fra det område, der udgøres af den forhenværende Kalundborg Kommune.

Tabel 17: Omsætningen i detailhandlen 2005, mio. kr.

	Forbrug i mio. kroner	Omsætning i mio. kroner	Lokalkøbsandel
Bjergsted	402	140	0,35
Gørlev	335	169	0,50
Hvidebæk	265	104	0,39
Høng	407	234	0,57
Kalundborg	1.082	599	0,55
<i>I alt</i>	<i>2.491</i>	<i>1.246</i>	<i>0,50</i>

Tallene er beregnet på baggrund af en specialkørsel fra Danmarks Statistik (DST) på den generelle regnskabsstatistik samt egne beregninger. Omsætningen kan ikke, på grund af det såkaldte diskretionsprincip, opgøres på hovedbranchegrupper for de enkelte områder. Hovedvaregruppen 'særligt pladskrævende' falder i alle områderne for reglen om, at to af enhederne maksimalt må udgøre 80% af omsætningen. I den efterfølgende tabel vises fordelingen for Kalundborg kommune som helhed, da diskretionsprincippet i denne fremstilling kan opretholdes.

Note: Omsætningen er i regnskabsstatistikken opgjort ekskl. afgifter m.m., der er direkte forbundet med salget. I tabellen er momsen (25%) lagt til tallene fra DST, mens øvrige punktafgifter ikke er medregnet. Det må derfor påregnes, at omsætnings-tallene er mindre end reelt, da eksempelvis afgifter i forbindelse med salg af biler ikke er medregnet.

Tabellen viser også, hvor stor en andel af borgernes forbrug, den lokale omsætning – den såkaldte lokalkøbsandel – udgør. Samlet set udgør den lokale omsætning halvdelen af det samlede forbrug i Kalundborg kommune.

Der er mindre variationer mellem områderne i Kalundborg Kommune. De højeste lokalkøbsandele findes i de områder, der udgør de forhenværende Høng og Kalundborg Kommuner, hvor henholdsvis 57% og 53% af forbruget udgøres af lokal omsætning.

Omsætning fordelt på hovedbranchegrupper

I tabel 18 fremgår den branchemæssige fordeling af omsætningen i Kalundborg Kommune. Tallene er udelukkende opgjort for Kalundborg Kommune som helhed, da opdeling på de enkelte områder ikke kan ske inden for rammerne af diskretionsprincippet (to enheder i en celle må maksimalt udgøre 80% af cellens værdi).

Tabel 18: Omsætning fordelt på hovedbranchegrupper 2005, mio. kr.

Omsætning i mio. kr.	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varegrupper	I alt
Samlet for hele den nuværende Kalundborg kommune	679	451	115	1.245
Procentvis fordeling	55%	36%	9%	100%

Tallene er beregnet på baggrund af en specialkørsel fra Danmarks Statistik (DST) på den generelle regnskabsstatistik samt egne beregninger.

Note: Omsætningen er i regnskabsstatistikken opgjort ekskl. afgifter m.m., der er direkte forbundet med salget. I tabellen er momsen (25%) lagt til tallene fra DST, mens øvrige punktafgifter ikke er medregnet. Det må derfor påregnes, at omsætnings-tallene er mindre end reelt, da eksempelvis afgifter i forbindelse med salg af biler ikke er medregnet.

Tabellen viser, at hovedparten af omsætningen findes i dagligvarehandlen, hvor 55% af den lokale omsætning er placeret. 9% af den lokale omsætning er placeret i særligt pladskrævende varegrupper, mens 36% sker blandt udvalgsvarer.

Metodiske bemærkninger

I dette kapitel er brugt forskellige dataindsamlingsmetoder, som beskrives kort i det følgende.

I beskrivelsen af antallet af og størrelsen på detailhandlen er der anvendt en kombination af CVR-registret, egne observationer og BBR-registret. Første skridt var at generere en liste ud fra CVR-registret. Herefter blev denne liste valideret gennem fysisk besigtigelse af lokaliteterne. Der blev udelukkende medtaget detailhandel placeret i de detailhandelsområder, der er afgrænset i kommuneplanen. Denne liste blev efterfølgende suppleret med oplysninger fra BBR-registret. I visse tilfælde kunne arealoplysningerne ikke indhentes i BBR-registret, og der blev i stedet anvendt et skøn baseret på forretningens type og eventuelle hjemmesideoplysninger.

Til beregning af omsætningen i detailhandlen er der anvendt et specialudtræk fra Danmarks Statistiks generelle regnskabsstatistik. Statistikken er baseret på en kombination af skatteoplysninger, spørgeskemaer/årsregnskaber og beregninger ved hjælp af stratainddeling og nøgletalsoplysninger. Opgørelsen af omsætningen sker uden punktafgifter. I beregningerne er moms (25%) lagt til beløbet fra Danmarks Statistik, mens andre punktafgifter ikke er medregnet. Tallet må derfor vurderes at være mindre end den reelle størrelse, hvilket igen betyder, at lokalkøbsandelene formentligt også er anslået lavere, end de reelt er. Særligt må afgiften på biler formodes at have en betydning for omsætningens reelle størrelse. Det er ikke muligt at isolere den del af omsætningen,

der hidrører fra salg af biler, men med tal fra Danmarks Statistik kan det ses, at en gennemsnitshusstand forbruger ca. 13.000 kroner om året på køb af biler. Det giver et samlet forbrug på omkring 300 mio. kr. om året. På baggrund af dette kan man formode, at omsætningen i Kalundborg kommune kan være omkring 100-200 mio. kr. højere end beskrevet. Dette betyder igen, at lokalkøbsandelene kan beregnes til at være ca. 10 procentpoint for lave, men dette indebærer dog fortsat, at tendensen med en negativ dækningsgrad gælder.

Til beregningen af forbruget i Kalundborg Kommune er der anvendt Danmarks Statistik for husstandes forbrug (FU5). Statistikken giver et gennemsnitstal for husstandenes forbrug, som sammen med en opgørelse over antallet af husstande giver et anslået samlet forbrug af detailhandelsvarer i Kalundborg Kommune.

Med omsætningen og forbruget er det muligt at beregne den såkaldte lokalkøbsandel, som beskriver, hvor stor en andel af det lokale forbrug, der dækkes af lokal omsætning. Resultaterne i denne analyse er markant lavere end de resultater, der præsenteres i Regionplantillæg nr. 9: Detailhandel til Regionplan for Vestsjællands Amt (august 2001). Datagrundlaget og beregningsmetoden for opgørelserne i Regionplantillæg nr. 9 fremgår ikke, og resultaterne kan derfor ikke umiddelbart sammenlignes. Med andre ord er det ikke muligt at vurdere, om forskellene skyldes forskelle i datagrundlaget/beregningsmetoden, og/eller om forskelle skyldes en faktisk udvikling i indbyggernes forbrugsvaner.





Prognose for detailhandlen i Kalundborg Kommune

Prognose for den fremtidige omsætning i Kalundborg kommune

I det følgende er beregnet en prognose for omsætningen i detailhandlen i Kalundborg Kommune. Prognosen bygger på en række forudsætninger, som beskrives nærmere i afsnittet om metodiske bemærkninger på side 42.

Tallene, der fremkommer i tabellen nedenfor, er derfor det prognosticerede forbrug i faste priser (det vil sige, at tallene er udtryk for den reelle stigning i forbrug og ikke stigning i prisniveauet).

Af tabel 19 fremgår den prognosticerede udvikling i forbruget i de områder, der udgør Kalundborg kommune. Tallene viser, at forbruget med den forventede befolkningstilvækst og en stigning i forbruget på ca. 1,6% årligt⁸ vil stige med 1 mia. kr. til knap 3,5 mia. kr. i løbet af de næste 15 år.

Tabel 19: Prognose for forbrug, faste priser i mio. kr.

	2005	2021
Bjergsted	402	565
Gørlev	335	470
Hvidebæk	265	372
Høng	407	572
Kalundborg	1.082	1.520
<i>I alt</i>	<i>2.491</i>	<i>3.499</i>

Kilde: Danmarks Statistik (PROG1, FAM5, FU5, PRIS10) samt egne beregninger.

I tabel 20 fremgår den prognosticerede omsætning for detailhandlen i Kalundborg Kommune. Tallene er baseret på udviklingen i forbruget, som fremgår af tabel 19, og en antagelse om, at lokalkøbsandelene forbliver på niveauet for 2005. Tabellen viser, at omsætningen i 2021 vil være steget med godt 500 mio. til cirka 1,75 mia. kr.

I tabel 21 på næste side opereres med en antagelse om, at indbyggerne i Kalundborg Kommune i højere grad handler i lokalområdet⁹. Lokalkøbsandelene i dette scenario er forøget med 10 procentpoint i alle områderne. Resultatet viser, at omsætningen i 2021 øges med godt 350 mio. kr. i forhold til det foregående scenario, hvor det primært er den forventede fremgang i forbruget, prognosen bygger på. Med denne antagelse vil omsætningen i 2021 være på knap 2,1 mia. kr.

Tabel 20: Prognose for omsætning, faste priser i mio. kr.

	Lokalkøbsandel	2005	2021
Bjergsted	0,35	140	197
Gørlev	0,50	169	237
Hvidebæk	0,39	104	145
Høng	0,57	234	329
Kalundborg	0,55	599	841
<i>I alt</i>		<i>1.246</i>	<i>1.749</i>

Kilde: Omsætningstallene for 2005 og lokalkøbsandelene er baseret på resultaterne i tabel 17. Omsætningstallene for 2021 er beregnet ved hjælp af lokalkøbsandelene og forbruget beregnet i tabel 19.

⁸ Baseret på Danmarks Statistiks forbrugsforventningsundersøgelser.

⁹ F.eks. i konsekvens af de initiativer, der er nævnt i nærværende detailhandelsplan.

Tabel 21: Prognose for omsætning, faste priser i mio. kr. beregnet med 10 procentpoint højere lokalkøbsandel i 2021

	Lokalkøbsandel	2005	2021
Bjergsted	0,45	140	253
Gørlev	0,60	169	284
Hvidebæk	0,49	104	183
Høng	0,67	234	386
Kalundborg	0,65	599	993
<i>I alt</i>		<i>1.246</i>	<i>2.099</i>

Kilde: Omsætningstallene for 2005 og lokalkøbsandelene er baseret på resultaterne i tabel 17. Omsætningstallene for 2015 og 2025 er beregnet ved hjælp af lokalkøbsandelene og forbruget beregnet i tabel 19. Lokalkøbsandelene er forøget med 10 procentpoint.

Prognose for størrelsen af detailhandlen

I dette afsnit beregnes konsekvenserne af den prognosticerede stigning i omsætningen, beskrevet i forrige afsnit.

Beregningerne er foretaget på baggrund af, at omsætningen i 2021 er øget med knap 69% i forhold til 2005, jf. tabel 21. Det er forudsat, at stigningen i omsætningen fordeles sig med 60% i udvalgsvarer, 20% i dagligdagsvarer og 20% i særligt pladskrævende varer. Det er desuden forudsat, at den eksisterende detailhandel uden udvidelser står for 20% af stigningen i omsætningen. Tabel 22 viser, hvordan det øgede behov for detailhandel fordeles sig på varegrupper og områder i Kalundborg kommune, når de 20% til den eksisterende detailhandel er fraregnet.

Tabel 22: Stigning i behov for detailhandel fra 2005 til 2021

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varer
Bjergsted	24%	108%	144%
Gørlev	20%	91%	121%
Hvidebæk	22%	101%	134%
Høng	19%	86%	115%
Kalundborg	19%	88%	117%
I alt	20%	91%	122%

Beregningerne er foretaget på baggrund af resultaterne i tabel 18, tabel 21 og en forudsætning om, at stigningen fordeles sig med 20% i dagligvarer, 60% i udvalgsvarer og 20% i særligt pladskrævende varegrupper. Samtidig er det forudsat, at 20% af stigningen kan håndteres af den eksisterende detailhandel.

Tabel 23: Det fremtidige arealbehov i m² for udvalgte byer i Kalundborg Kommune i 2021

Areal (m ²)	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særligt plads-krævende varer	I alt
Gørlev	852	2.690	167	3.709
Havnsø	226	25	0	251
Kalundborg	4.771	16.931	22.854	44.556
Høng	922	4.493	0	5.414
Svebølle	753	563	1.457	2.773
Ubby-Jerslev	338	200	0	538

Note: Beregningerne er baseret på det eksisterende antal m² og den procentvise stigning i omsætning. Der er anvendt en forudsætning om, at den eksisterende detailhandel kan håndtere 20% af den øgede omsætning uden udvidelser.

Tabel 23 viser det fremtidige behov for detailhandel omsat til m² og fordelt på de tre varegrupper i seks udvalgte byområder i Kalundborg Kommune i 2021. Det forudsættes, at den eksisterende detailhandel i Kalundborg Kommune kun ville være i stand til at håndtere 20% af det øgede forbrug.

Sammenlagt i kommunen er der behov for yderligere cirka 64.000 m² i forhold til 2005, og heraf står de seks udvalgte byer, der er vist i tabellen nedenfor, for omkring 57.000 m².

Tabel 23 viser desuden, at behovet i 2021 for yderligere kvadratmeter er på knap 17.000 m² i detailhandlen for udvalgsvarer i Kalundborg alene. I samme byområde er behovet for arealudvidelse knap 5.000 m² for handel med dagligvarer. Behovet for udvidelse af arealet med udvalgsvarer er også relativt stort i 2021 for Gørlev og Høng med hhv. ca. 2.700 og ca. 4.500 m².

Tabellen viser altså også fordelingen mellem de forskellige detailhandelsområder i Kalundborg Kommune. Det fremgår, at hovedparten af behovet for yderligere areal kommer til udtryk i Kalundborg by, mens behovet for yderligere areal i 2021 i de øvrige fem udvalgte byer ligger på mellem ca. 250 m² og 5.500 m².

Metodiske bemærkninger

Tallene præsenteret i dette afsnit er som nævnt prognosticerede tal for omsætningen og konsekvenserne for størrelsen af detailhandlen i Kalundborg Kommune. Når man arbejder med prognoser, er det centralt at være opmærksom på, at det netop kun er en prognose. Resultaterne afhænger således i høj grad af de forudsætninger, der stilles op. Beregningerne i dette afsnit er således afhængige af, hvordan forbruget og befolkningstilvæksten rent faktisk udvikler sig. Forudsætningen om et stigende forbrug virker dog ret stærk. Den periode, der ligger til grund for beregningen af den årlige stigning på 1,6%, indeholder således både år med stigninger i forbruget på over 4% og år med fald i forbruget på mere end 2%.

Omsætningstallene for detailhandlen er af diskretionshensyn kun opgjort på kommuneniveau for de kommuner, der i dag udgør Kalundborg Kommune. Er der flere byområder i en kommune – som det fx er tilfældet med Havnsø og Svebølle, der begge lå i den gamle Bjergsted Kommune – antages det, at der er en lige sammenhæng mellem detailhandelsarealet og omsætningen. Dvs. at når Havnsø står for en sjettedel af butiksarealet på dagligvareområde i Bjergsted Kommune, vil Havnsø også stå for en sjettedel af omsætningen indenfor dette område.

Forudsætningen omkring lokalkøbsandelene er den faktor, der umiddelbart er størst mulighed for at påvirke. Ved at styrke detailhandlen i Kalundborg kommune kan man

forvente, at en øget andel af det lokale forbrug også bliver anvendt lokalt – og at der dermed bliver behov for yderligere bruttoetageareal til nybyggeri inden for detailhandlen. I det ene scenario er der arbejdet med en forøgelse af lokalkøbsandelene på 10 procentpoint, hvilket udmærket kan vise sig at være lavt sat. Prognoserne viser således, at der ligger et ganske betydeligt omsætningspotentiale i at styrke den lokale detailhandel.

I beregningen af de prognosticerede omsætningstal er anvendt en række forudsætninger. For det første er antallet af husstande i de enkelte områder fremskrevet med den procentuelle stigning i folketallet for hele Kalundborg kommune, som befolkningsprognosen fra Danmarks Statistik forudsiger. Således vil folketallet i hele Kalundborg kommune i 2021 være 9,24% højere end folketallet i 2005. I beregningen er det dermed forudsat, at tilvæksten er den samme i alle dele af kommunen, og at der samtidig ikke sker en ændring i husstandsmønsteret (således at stigningen fordeler sig jævnt på alle husstandstyper).

For det andet er det antaget, at den historiske udvikling i forbruget vil fortsætte. Fra 1995 til 2005 er forbruget steget med ca. 15% justeret for den generelle prisudvikling. Det giver en stigning på ca. 1,6% årligt, hvilket er lagt til grund for beregningen af det fremtidige forbrug.





Udviklingsstrategi – detailhandel

Kalundborg Kommune har gennem detailhandelsplanen vist, at man aktivt vil anvende detailhandlen som et af parametrene i overvejelserne om fremtidens bymønstre og byomdannelse i Kalundborg, Høng, Gørlev, Ubby-Jerslev, Svebølle og Havnsø. Målet er gennem en samlokalisering af butikker at øge den samlede tiltrækningskraft og samtidig at åbne for nye detailhandelsbutikker og kæder med henblik på at øge områdets attraktivitet.

Kalundborg fremstår i dag som en stærk handelsby med stor regional betydning. Høng og Gørlev er byer, som handelsmæssigt har et opland, der rækker ud over den lokale geografi. Gennem de senere år har der været tale om et øget forbrug, således at detailhandlen er blevet styrket. Det giver grundlag for overvejelser om, hvordan den fysiske planlægning skal tilrettelægges for at sikre udviklingsmuligheder.

Havnsø – som ikke er områdecenter i planstrategien – har en særlig status, ikke i kraft af sin nuværende størrelse, men i det funktionelle samspil med Særslev-Snertinge, Følenslev og Eskebjerg og dermed udgør et spredt område med samme indbyggertal som centerbyerne.

- Funktionelt er byerne sammen om skolen
- Området ligger langt fra større byer – fx Svinninge med 2671 indbyggere
- Færgen til Sejerø og Nexelø
- Lystbådehavn, sommerhuse og turisme repræsenterer et forretningsgrundlag for visse udvalgsvarer.

Så der er grundlag for både dagligvarer og nogle udvalgsvarebutikker med turisme som ekstra drivkraft.

Med detailhandelsplanen er denne vurdering udmøntet som afgrænsning af detailhandelsområder. I denne afgrænsning er der for flere områders vedkommende tale om justeringer eller nyudlæg, således at det fra kommunal side tydeligt er tilkendegivet, hvor

lokaliseringen af nye butikker inden for dagligvarer, udvalgsvarer og større pladskrævende varegrupper ønskes.

I den aktuelle detailhandelsplan er der fokus på at fortsætte de overvejelser, der resulterede i Masterplanen for Kalundborg Bymidte. Samtidig kan der sættes gang i byomdannelsen af den østligste del af Kalundborg Bymidte.

Med detailhandelsanalysen og detailhandelsplanen giver Kommunalbestyrelsen mulighed for, at detailhandlen fortsat kan udvikle sig og skabe spændende indkøbsmuligheder, som er attraktive for et endnu større opland end i dag.

Mål for detailhandlen

Det er Kommunalbestyrelsens mål, at Kalundborg skal forstærke sin position som en stærk og attraktiv handelsby i en regional forståelse, hvorfor detailhandlen skal sikres rammer og udbygningsmuligheder, der giver butikkerne den fornødne fælles tiltrækningskraft og gør byen attraktiv for kæder og udvalgsvarebutikker, som kan supplere den nuværende vifte af butikker og varekategorier inden for detailhandlen. Samtidig er det vigtigt for Kommunalbestyrelsen, at der i byerne Høng, Gørlev, Ubby-Jerslev, Svebølle og Havnsø sikres god forsyning med såvel dagligvarebutikker som udvalgsvarebutikker.

I afgrænsningen af detailhandelsområderne er der endvidere rammer, som muliggør lokalisering og udbygning af lokalcentre, der primært forsyner lokalområdet inden for dagligvarer.

En af konklusionerne på den gennemførte SWOT-analyse er, at der er behov for, at detailhandlen får øget opmærksomhed i den strategiske planlægning og dermed gøres til et mere centralt indsatsområde end foreslået i Planstrategi 2007. Det indebærer dels et formaliseret netværk og en struktur omkring dialog mellem kommune og detailhandlens aktører; dels en fortsættelse af initiativer mht. udviklingen af bymiljøet og en fremadrettet indsats for at tiltrække kæder og forretninger, således at et mål om øget dækningsgrad kan virkeliggøres.

I forlængelse af detailhandelsplanen foreslås det, at der optages et nyt indsatsområde i erhvervs- og udviklingspolitikken, som sætter fokus på detailhandlen.

De områder, hvor det foreslås, at der foretages ændringer i afgrænsning af bymidter og bydelscentre, er:

1: Kalundborg

Kalundborg med den udvidelse, der følger af Masterplanen for Kalundborg Bymidte, idet der samtidig sker en opdeling i delområder ud fra den ønskede udvikling inden for detailhandlen. Dertil foreslås en justering af detailhandelsområdet inden for den statistiske bymidte afgrænsning og med inddragelse af området ved Højbyen.

2: Gørlev

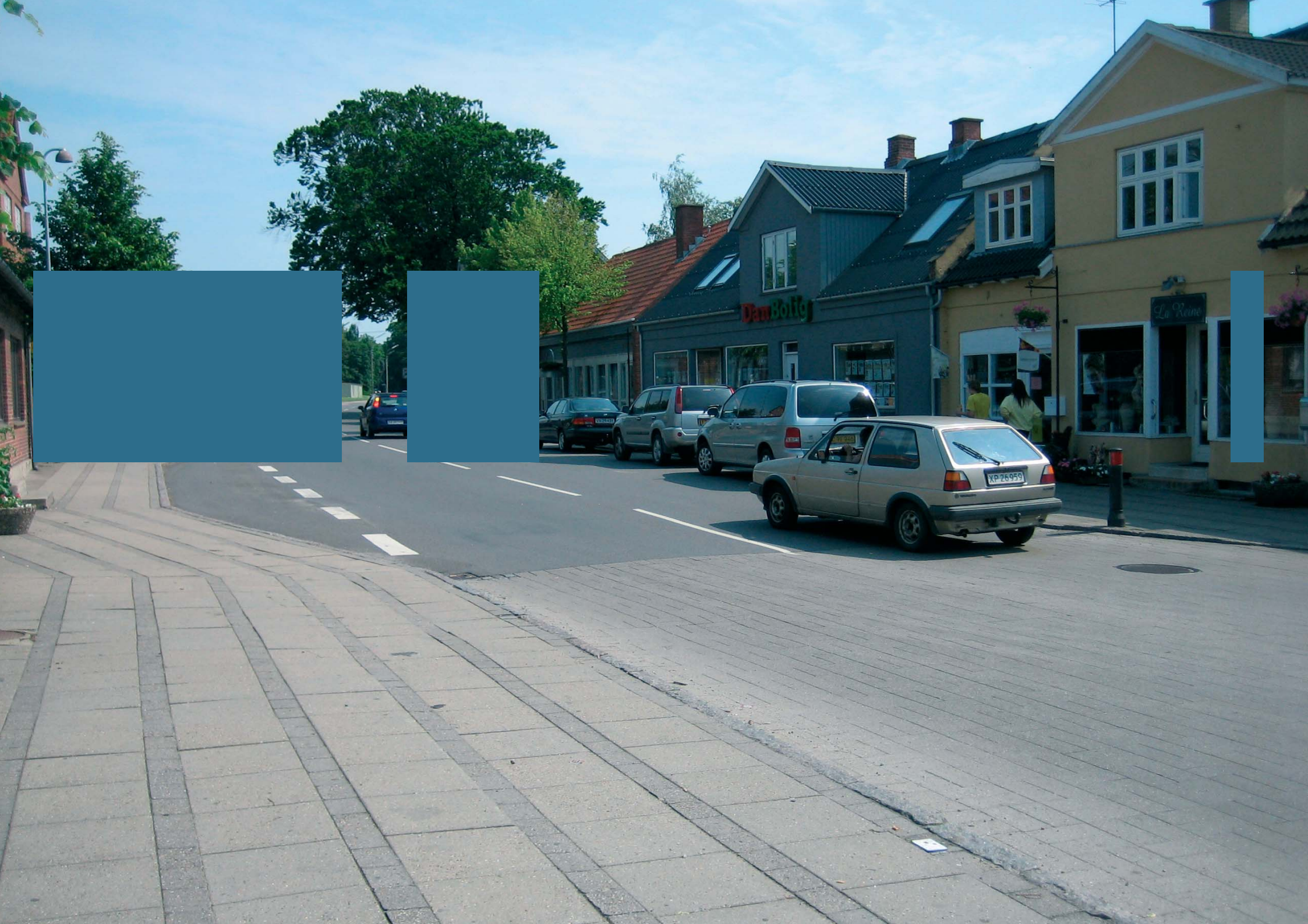
Gørlev, hvor der foretages en reduktion af det areal, der omfattes af detailhandelsafgrænsningen, idet det samtidig er en tilkendegivelse af, at detailhandlen søges integreret og koncentreret i bymiljøet.

3: Havnsø

Havnsø, hvor afgrænsningen er justeret ud fra en overvejelse om det fremtidige bymiljø og et ønske om at koncentrere den væsentlige dagligvare- og udvalgsvarerforsyning i umiddelbar nærhed af havneområdet. Ændringerne er foretaget med udgangspunkt i den statistiske bymidteafgrænsning.

Med de her skitserede nye afgrænsninger vil der være tale om, at Kommunalbestyrelsen lever op til sit ansvar for at planlægge, således at detailhandelsplanen er langtidsholdbar.





Forslag til den fremtidige afgrænsning

Kalundborg by

Den fremtidige afgrænsning af detailhandelsområdet i Kalundborg vises på luftfotoet til højre.

Afgrænsningen af den vestlige del af bymidten er foretaget på baggrund af den statistiske beregning og i den østlige del er afgrænsningen fastholdt. Derudover medtages Højbyen i bymidteafgrænsningen, da den er en vigtig del af bymidten og støder direkte op til den.

Masterplanen for Kalundborg Midtby blev vedtaget i december 2004. Masterplanen beskriver de langsigtede udviklingsmuligheder i midtbyen med visioner og målsætninger samt forslag til indsatsområder og projekter. Som et led i realiseringen af Masterplanen er der allerede udført større projekter for at opgradere og forskønne Kordilgade og forbedre sammenhængen mellem Kordilgade og Højbyen via det nye Klostertorv.

En anden af Masterplanens målsætninger er, at der skal ske en koncentration af detailhandlen i midtbyen. Dette gælder både i forhold til udvalgsvarer- og dagligvarebutikker. Derfor foreslås en strategi for den fremtidige placering af butikker i primære og sekundære delområder.

Kordilgade fastholdes som byens førende handelsgade. I overensstemmelse med, at der skal skabes en større sammenhæng mellem Kordilgade og vandet, skal Vænget på sigt udvikles til at være den anden førende handelsgade i Kalundborg med butikker, service og boliger. Her kan mindre udvalgsvarer- og specialbutikker placeres. Et vigtigt led i den forbedrede sammenhæng er at udvide detailhandelsområdet, så det også omfatter området ved havnen.

I Bredgade og ved Elmegade ligger der i dag flere større dagligvarebutikker samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Området er præget af større, lave bygninger og store parkeringsarealer samt trafik. Her skal større butiksenheder fortsat kunne placeres. Samtidig er det et vigtigt indsatsområde i Masterplanen, at der skal ske en om-



Afgrænsning af detailhandelsområde – Kalundborg

dannelse og udbygning i området, der fører til større bymæssighed ved, at der bygges tættere og højere.

Bebyggelsen skal anvendes til detailhandel og service, kombineret med centralt beliggende boliger. Der skal gives mulighed for en udflytning af eksisterende butikker til særligt pladskrævende varegrupper, som efter Kommunalbestyrelsens vurdering ikke kan indpasses i bymidten, når der samtidig ønskes gennemført en byomdannelse. Efterfølgende kan eksisterende/nye udvalgswarebutikker, der ikke kan indpasses i bebyggelse ved Kordilgade, flyttes/etableres ved Bredgade/Elmegade.

Omdannelsen og forskønnelsen i midtbyen har ligeledes skabt grundlag for, at afgrænsningen af detailhandelsområdet er udvidet til også at omfatte Højbyen, så der kan placeres butikker, cafeer, gallerier mv. ved Torvet.

Den i Masterplanen for Kalundborg Midtby skitserede udvidelse af afgrænsningen indarbejdes, således at der skabes sammenhæng mellem havn og by mht. detailhandel. Detailhandelsområdet inddeles herefter i fire delområder som følger:

- Delområde I – Kordilgade og Vænget: Primært detailhandelsområde til udvalgswarebutikker
- Delområde II – Bredgade og den vestlige del af Elmegade: Primært detailhandelsområde for større dagligvare- og udvalgswarebutikker
- Delområde III – den østlige del af Elmegade: Sekundært detailhandelsområde for større butikker. På relativt kort sigt som område for byomdannelse til boliger udformet i en bymæssig stil afstemt med Kalundborg midtby
- Delområde IV – Højbyen, Skibbrogade og Sct. Jørgensbjerg: Alternative placeringsmuligheder for specialiserede butikker. Området ønskes fastholdt som primært område for boliger udformet i en bymæssig stil afstemt med Kalundborg midtby

Det er således Kommunalbestyrelsens intention, at byomdannelsen fortsættes, hvor der lægges vægt på synergien inden for detailhandel mv. placeret i delområderne I og II, og hvor der gradvist sker en forstærkning af centerområdet. Samtidig fastslås det, at det er hensigten at byomdanne delområderne III og IV, således at de også indeholder boliger.

Ved den påtænkte koncentration af detailhandlen i delområderne I og II vil der være en forbedret mulighed for, at Kalundborg midtby kan opleves som et attraktivt regionalt center med en stor og specialiseret detailhandelsforsyning, idet der åbnes for, at de kæder, der har positioneret sig som de centrale aktører, også vil være til stede ud over de nuværende detailhandelsbutikker.

Generelt skal der arbejdes med tilgængelighed og parkeringsforholdene i midtbyen i takt med, at udflytningen giver mulighed herfor. Den nuværende infrastruktur vil blive fastholdt, da den kan sikre trafikafviklingen i al væsentlighed. Det er således mest i form af arealer til parkeringspladser, stier og adgang med varekørsel, at der vil være egentlige udfordringer i forhold til infrastrukturen.

Gørlev

I Gørlev foretages en reduktion af detailhandelsafgrænsningen. Efter reduktionen er detailhandelsområdet koncentreret omkring Algade og Østerled samt en del af Kirkevangen og Kirkestien. Dette fremgår af luftfotos på side 52.

Formålet med at koncentrere detailhandelsafgrænsningen omkring to af byens centrale gader er at samle detailaktiviteten og dermed skabe et livligt butiksmiljø. Udviklingen i detailhandlen i afgrænsningsområdet vurderes at kunne ske uden problemer inden for den eksisterende rummelighed.

Den nye afgrænsning sammenholdt med den tidligere afgrænsning og de statistiske beregninger



Tilpasningen af detailhandelsafgrænsningen har ingen betydning for de trafikale forhold i byen. De områder, der fjernes fra afgrænsningen, har i forvejen ikke betydende detailhandel med undtagelse af dagligvareforretningen Fakta (lokaliseret i forhold til forlægningen af hovedvejsstrækningen), hvorfor den eksisterende trafikale infrastruktur uden videre kan fungere som hidtil.



Afgrænsning af detailhandelsområde – Gørlev



Den nye afgrænsning sammenholdt med den tidligere afgrænsning og de statistiske beregninger

Ny afgrænsning af detailhandelsområde – Havnsø

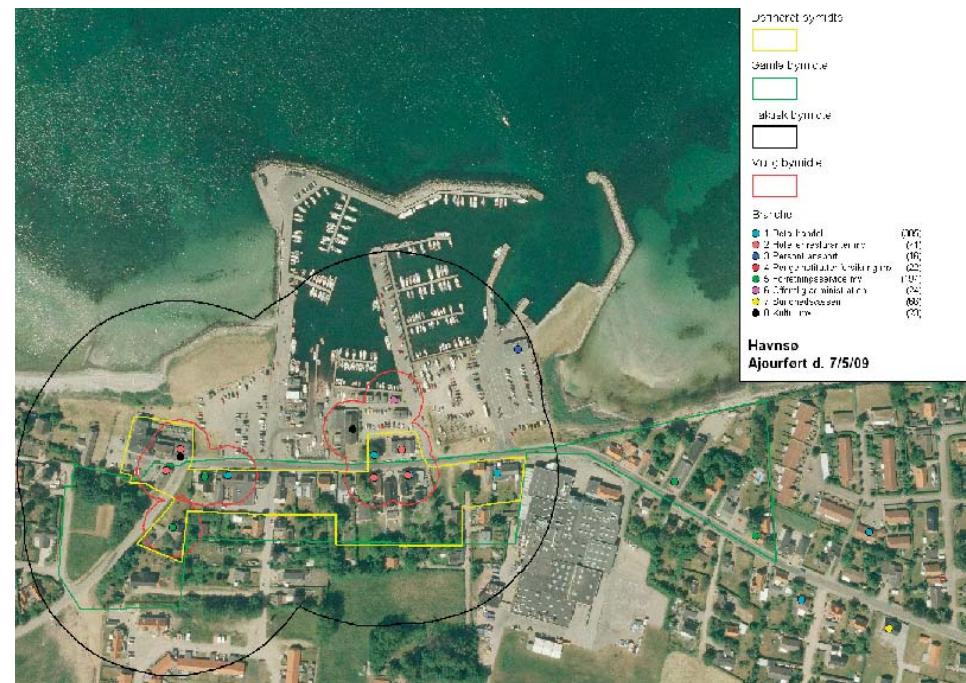
I Havnsø ændres afgrænsningen, således at detailhandlen koncentrereres omkring havnefronten. Afgrænsningen følger Havnevej fra K-Salats bygninger mod øst til Lyngvej og Havnsø Møllevej mod vest. Dette fremgår af de viste luftfotos.



Afgrænsning af detailhandelsområde – Havnsø

Havnefronten bliver på den måde omdrejningspunkt for udviklingen af detailhandlen i byen. Samspillet mellem havnefronten og detailhandlen skal medvirke til at øge oplevelsesværdien i byen og på den måde styrke Havnsøs profil som et besøgs- og et opholdsområde i en turismedestination Nordvestsjælland.

Tilpasningen i afgrænsningen har ingen betydning for de trafikale forhold, hvorfor den eksisterende infrastruktur uden videre kan betjene det fremtidige detailhandelsområde.



Den nye afgrænsning sammenholdt med den tidligere afgrænsning og de statistiske beregninger

Høng, Ubby-Jerslev og Svebølle

I Høng, Ubby-Jerslev og Svebølle opretholdes næsten status quo i forhold til den gældende planlægning. Dog gives der muligheder for at opføre større butikker i henhold til planlovsændringen. Denne ændring har til formål at sikre et tilstrækkeligt grundlag for udviklingen af disse lokalcentre.

I Høng foretages en mindre ændring af afgrænsningen ved stationsbygningen, så stationsområdet medtages i den opdaterede afgrænsning. Stationsområde opfattes som en naturlig del af Høng midtby og en udvikling af området vil medvirke til at skabe en bedre sammenhæng mellem det nordlige – og det sydlige detailhandelsområde.

I Svebølle udtages plejecentret af bymidteafgrænsningen og et mindre areal mod nord-vest, der opfattes som en naturlig del af bymidten, medtages.

I Ubby-Jerslev foretages ingen ændringer i bymidtens afgrænsning.



Afgrænsning af detailhandelsområde – Høng

Afgrænsning af Høng sammenholdt med den tidligere afgrænsning og de statistiske beregninger



Afgrænsning af detailhandelsområde – Svebølle



Afgrænsning af detailhandelsområde – Ubby-Jerslev



Statistisk beregning af bymidteafgrænsning

I dette afsnit beskrives den statistiske metode til bymidteafgrænsning.

I henhold til Miljøministeriets bekendtgørelse om beregning af bymidteafgrænsning opstilles 5 trin der skal gennemgås. De 5 trin omhandler:

- Indhentning af data
- Stedfæstelse af data
- Beregning af mulig bymidteafgrænsning
- Kriterier for bymidtekerne
- Afslutning af beregninger

I forbindelse med den statistiske beregning af bymidteafgrænsning anvendes 8 hovedgrupper af produktionsenheder og betegnelsen for de erhverv, som er relevante i forhold til afgrænsning af bymidteafgrænsning. De er nævnt i Miljøministeriets bekendtgørelse defineret af CVR, Centrale Virksomheds Register.

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

Trin 1: Indhentning af data

Indledningsvis indhentes data over virksomheder i Kalundborg Kommune, herunder branche og adressekoder. Det gælder for de virksomheder som defineres som produktionsenheder, der har adresse i kommunen og som hører til de aktuelle brancher.

Branchekoderne og betegnelserne som anvendes i beregning af bymidtekerne følger den gældende brancheklassifikation fra Danmarks statistik.

Kalundborg Kommune har leveret GIS data for bygninger, veje, adresser i kommunen samt ortofoto (luftfoto).

CVR har leveret data for produktionsenheder indenfor de 8 hovedgrupper med beliggenhed i Kalundborg Kommune.

Trin 2: Stedfæstelse af data

GIS programmet (Geografisk Information System) MapInfo blev anvendt til beregning og geografisk stedfæstelse.

Der kan opstå generelle problemer ved stedfæstelsen, da flere produktionsenheder kan have samme adresse. Der kan derfor opstå et problem på de adresser, hvor der er flere forskellige erhverv, eksempelvis Kordilgade nr. 15, hvor der er produktionsenheder i stuen til venstre og højre, og på 1. og 2. sal. Det samme er tilfældet på grunde, hvor der er flere forskellige produktionsenheder som fx på nr. 15 A, 15 B og 15 C.

Der er således risiko for, at ikke alle erhverv bliver stedfæstet. Derfor er det vigtigt at følge op på beregningerne med kvalitetskontrol i felten.

Trin 3: Beregning af mulig bymidteafgrænsning

Efterfølgende indtegnes en cirkel med en radius på 25 meter til hver adresse med erhverv. Hvor cirklerne overlapper hinanden, dannes områder som er mulige bymidteafgrænsning.

I visse tilfælde kan arealet af produktionsenheden være større end den beregnede cirkel, hvilket beskrives således af Miljøministeriet: 'I nogle tilfælde, fx butikcentre, kan det samlede areal af produktionsenhederne være betydelig større end den beregnede 25 meters cirkel. Den mulige bymidtekerne, som et butikcenter kan være, vil derfor



Trin 2: CVR data er blevet stedfæstet og fremstår som farvede prikker (i viste tilfælde Görlev)



Trin 3: Mulig bymidteafgrænsning er vist med rød streg (i viste tilfælde Görlev). Den faktiske bymidte – bufferzonen – er vist med sort streg

blive repræsenteret af et lille nærareal, hvilket også kan få til følge, at butikscenteret ikke indgår i en bymidtekerne med andre nærarealer. Enkelte produktionsenheder kan have et areal som er væsentligt større end det nærareal, som dannes omkring adressepunktet af cirklen. Kommunen kan i sådanne tilfælde manuelt justere det tildelte nærareal med udgangspunkt i produktionsenhedens faktiske nærareal.'

Trin 4: Kriterier for bymidtekerne

Efter at have beregnet de mulige bymidte kerne er de kontrolleret i forhold til 3 kriterier opstillet af Miljøministeriet.

- Kernen skal rumme mindst en produktions enhed fra 4 forskellige hovedafdelinger
- Kernen skal rumme mindst 2 produktionsenheder fra hovedafdeling I Detailhandel mv.
- Kernen skal rumme mindst en produktionsenhed fra enten hovedafdeling 6. Offentlig administration, 7. Sundhedsvæsen eller 8. Kultur mv.

De 3 kriterier medfører at mulige bymidteafgrænsninger ikke nødvendigvis kan kvalificeres sig til at være bymidtekerne. De mulige bymidteafgrænsninger, som lever op til de tre kriterier, er de faktiske bymidteafgrænsninger.

De blev herefter foretaget kvalitetskontrol af de beregnede faktiske bymidteafgrænsninger. De beregnede resultater blev herefter indsat på kort. Selve kvalitetskontrollen blev udført i de byer, hvor mulige bymidtekerne skulle beregnes.

Kvalitetskontrollen omfattede ligeledes en besigtigelse i 'marken', der viste om de stedfæstede produktionsenheder faktisk lå på den angivne adresse, og om der var produktionsenheder, som af en eller anden grund ikke var med i CVR registret.

Trin 5: Afslutning af beregninger

Den faktiske bymidteafgrænsning tilføjes en bufferzone på 100 m, som vist på ovenstående luftfoto. Det samlede areal, som udgøres af bufferzonen sammen med den faktiske bymidte, er tilsammen den statistisk afgrænsede bymidte.

For at definere detailhandelsområder i forhold til de af Miljøministeriet opstillede krav, indsættes detailhandelsafgrænsningerne fra den gamle kommuneplan.

Med udgangspunkt i de nye beregninger og i de gamle bymidtekerne defineres nye bymidteafgrænsninger, der i videst muligt omfang placeres langs matrikelskel.





92
95
OK
ÅBENT ALLE UGENS 7 DAGE 7:30-18:00

ÅBENT ALLE UGENS 7 DAGE 7:30-18:00

OK Dagli Brugsen

OK

OK

OK

Bilag 1: Detailhandel i planloven

Med virkning fra 1. juli 2007 gælder nye bestemmelser på en række felter i relation til den del af lov om planlægning, som vedrører detailhandel¹⁰.

Tidligere lov	Gældende lov
<p>§ 5 c. Planlægningen skal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellem store byer samt i de enkelte bydele i de større byer. 2. Sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik. 3. Fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede. 	<p>§ 5 l. Planlægningen skal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellem store byer samt i de enkelte bydele i de større byer. 2. Sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik. 3. Fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.
<p>§ 5 d. Arealer til butiksformål skal udlægges i den centrale del af en by. I store byer og i sammenhængende byområder i hovedstadsområdet kan der udlægges arealer til butiksformål i de centrale områder af en bydel.</p> <p>Stk. 2. Uden for den centrale del af en by eller bydel, jf. stk. 1, kan der dog udlægges:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mindre arealer til butikker, der alene skal betjene en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende. 2. Arealer til butikker, som alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de centrale områder af en by eller en bydel. 3. Arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. 4. Arealer til butiksformål, i det omfang det af hensyn til et bevaringsværdigt bymiljø ikke er muligt at udlægge tilstrækkelige arealer i den centrale del af byen. <p>Stk. 3. Særligt pladskrævende varegrupper er grupper af varer, der i sig selv er store eller som kræver store udstillingsarealer, som for eksempel biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvare, møbler og køkkenallemeter.</p>	<p>§ 5 m. Arealer til butiksformål skal udlægges i den centrale del af en by (bymidten). I byer med 20.000 indbyggere og derover kan der udlægges arealer til butiksformål i den centrale del af en bydel (bydelscenter). Der kan kun udlægges nye aflastningsområder i hovedstadsområdet og i Århus.</p> <p>Stk. 2. Bymidter og bydelscentre skal afgrænses efter en statistisk metode, der tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud samt privat og offentlig service. Miljøministeren fastsætter regler om den statistiske metode, herunder om adgangen til at fravige metoden på baggrund af et dokumenteret behov for yderligere detailhandelsarealer.</p> <p>Stk. 3. Den eksisterende afgrænsning af bymidter og bydelscentre i kommuneplanerne kan opretholdes uanset stk. 2. Ændres afgrænsningen, skal dette ske i overensstemmelse med regler udstedt i medfør af stk. 2.</p> <p>Stk. 4. For hovedstadsområdet fastlægger miljøministeren efter § 3, stk. 1, beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder, herunder bymidter og aflastningsområder, hvori der kan etableres store butikker, jf. § 5 q, stk. 2. I det indre storbyområde i hovedstadsområdet, jf. § 5 j, stk. 2, kan der udlægges mere end én bymidte.</p>

Tidligere lov	Gældende lov
	<p>Stk. 5. For Århus fastlægger miljøministeren efter § 3, stk. 1, beliggenheden af aflastningsområder, hvori der kan etableres store butikker, jf. § 5 q, stk. 2.</p>
	<p>§ 5 n. Uden for bymidter og bydelscentre kan der:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Udlægges arealer til butiksformål i et lokalcenter, som alene betjener en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde el. lign. 2. Placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. 3. Udlægges arealer til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særligt pladskrævende varer), jf. dog § 11 e, stk. 7 4. Udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. <p>Stk. 2. I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, jf. stk. 1, nr. 3, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.</p>
	<p>§ 5 o. I tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lign., der ligger uden for områder omfattet af § 5 m og § 5 n, kan der udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.</p>

¹⁰ Skov- og Naturstyrelsen har med høringsfrist 20. juni 2007 udsendt forslag til ny vejledning ved udarbejdelse af lokalplaner. Ved udsendelse af den nye vejledning vil der blive indarbejdet de nye retningslinjer for detailhandel, som følger af ændringen af planloven den 30. maj 2007.

Tidligere lov			
	<p>§ 5 p. I byer med mellem 20.000 og 40.000 indbyggere må bruttoetagearealet til butiksmål i et bydelscenter ikke overstige 5.000 m². I byer med mere end 40.000 indbyggere fastsætter kommunalbestyrelsen det maksimale bruttoetageareal til butiksmål for det enkelte bydelscenter.</p> <p>Stk. 2. I et lokalcenter må bruttoetagearealet til butiksmål ikke overstige 3.000 m².</p> <p>Stk. 3. I et aflastningsområde må bruttoetagearealet til butiksmål ikke udvides til mere end det, der fremgår af de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007, jf. dog stk. 4.</p> <p>Stk. 4. Arealer til butiksmål i aflastningsområder omfattet af § 5 q, stk. 2, kan uanset stk. 3 udvides til udvalgsvarebutikker, der har et bruttoetageareal på mere end 2.000 m², hvis der redegøres for, at placering af butikken ikke er mulig i bymidten, jf. § 11 e, stk. 6.</p>	<p>Stk. 2. I hovedstadsområdet skal Hovedstadens Udviklingsråd yderligere fastsætte regionplanretningslinjer om beliggenheden af de centrale byområder i regionen.</p>	<p>Stk. 4. Kommunalbestyrelsen fastsætter butiksstørrelsen for butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer, jf. § 5 n, stk. 1, nr. 3.</p> <p>Stk. 5. Butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, jf. § 5 n, stk. 2, må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal.</p>
<p>§ 6 Stk. 8. Redegørelsen for den del af regionplanen, på Bornholm region- og kommuneplanen, der indeholder retningslinjer for butiksstørrelser, skal indeholde oplysning om de særlige planlægningsmæssige begrundelser for fastsættelse af eventuelle butiksstørrelser på mere end 3.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker eller 1.500 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker.</p> <p>§ 6 b. Regionplanmyndigheden skal tilvejebringe regionplanretningslinjer for:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Beliggenheden af og de maksimale bruttoetagearealer for butikker, når butiksstørrelserne overstiger 3.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker eller 1.500 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker. 2. Beliggenheden af og det maksimale bruttoetageareal for byggeri til butiksmål i bydelscentre og aflastningsområder, jf. § 5 d, stk. 1, 2. pkt., og § 5 d, stk. 2, nr. 4, når det samlede bruttoetageareal i et område overstiger 3.000 m² 	<p>§ 5 q. I bymidter, bydelscentre og aflastningsområder må der ikke fastsættes butiksstørrelser, der overstiger 3.500 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker, jf. dog stk. 2.</p> <p>Stk. 2. I bymidter i byer med mere end 40.000 indbyggere og i aflastningsområderne i hovedstadsområdet og Århus, jf. § 5 m, stk. 4 og 5, samt aflastningsområderne i Odense, Aalborg og Esbjerg, som de er afgrænset i de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007, kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med, at der hvert fjerde år udarbejdes en strategi for kommuneplanlægningen, jf. § 23 a, stk. 1, 1. pkt., træffe beslutning om at revidere kommuneplanen med henblik på at fastsætte butiksstørrelser for højst tre nye udvalgsvarebutikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal i hver by, i hovedstadsområdet dog i hvert område.</p> <p>Stk. 3. Butiksstørrelsen for den enkelte butik i et lokalcenter og for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning må ikke fastsættes til mere end 1.000 m² bruttoetageareal.</p>	<p>§ 5 r. Nye butikker, der etableres på baggrund af lokalplaner offentliggjort før den 1. juli 2007, og hvor der i lokalplanen ikke er angivet butiksstørrelser, må for dagligvarebutikker ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal, for udvalgsvarebutikker ikke overstige 2.000 m² bruttoetageareal og for butikker til et lokalområdes forsyning ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.</p> <p>Stk. 2. Lovligt bestående butikker kan uanset §§ 5 m-5 r indgå i ny planlægning.</p>	<p>§ 5 s. Miljøministeren afgiver hvert fjerde år en redegørelse til et af Folketinget nedsat udvalg. Redegørelsen belyser og vurderer udviklingen i region-, kommune- og lokalplanlægningen for detailhandelsstrukturen på baggrund af bestemmelserne i §§ 1, 5 c og 5 d.</p>
		<p>§ 5 e. Miljøministeren afgiver hvert andet år en redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg. Redegørelsen belyser og vurderer udviklingen i region-, kommune- og lokalplanlægningen for detailhandelsstrukturen på baggrund af bestemmelserne i §§ 1, 5 c og 5 d.</p> <p>§ 5 f. Beregning af bruttoetagearealet til butiksmål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderens, medregnes.</p>	<p>§ 5 t. Beregning af bruttoetagearealet til butiksmål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderens, medregnes.</p> <p>Stk. 2. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².</p>

Hertil kommer følgende passus:

Lov nr. 535 af 6. juni 2007 om ændring af lov om planlægning (Revision af detailhandelsbestemmelserne), som ændrer §§ 11-11 b, 11 e, 13 og 22 a, ophæver kapitel 2 b og indsætter nye §§ 5 l–5 t, indeholder følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser:

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2007.

§ 4

Stk. 1. Indtil der er udarbejdet kommuneplanretningslinjer for den samlede detailhandelsstruktur i kommunen efter reglerne i lov om planlægning som ændret ved denne lov, kan der kun offentliggøres forslag til og endeligt vedtages kommuneplantillæg samt lokalplaner for bydelscentre, lokalcentre, aflastningsområder, områder til særligt pladskrævende varer og enkeltstående butikker, der er i overensstemmelse med de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007.

Stk. 2. Uanset stk. 1 kan der i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder fastsættes butiksstørrelser for dagligvarebutikker på op til 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgs-varebutikker på op til 2.000 m² bruttoetageareal, ligesom kommunalbestyrelsen i områder til særligt pladskrævende varer selv kan fastsætte butiksstørrelsen, jf. dog § 5 q, stk. 5, i lov om planlægning som indsat ved denne lovs § 1, nr. 2.

Stk. 3. Indtil der er fastsat regler om afgrænsning af bymidter og bydelscentre i overensstemmelse med lov om planlægning, jf. § 5 m, stk. 2, som indsat ved denne lovs § 1, nr. 2, kan eksisterende afgrænsninger ikke ændres.





WWW.KALUNDBORG.DK