UT C
Uganda Trading & Consulting
v. Kurt Frede Lopdrup Tlf. +45 51 50 12 66
CVR 39543656
Email: kl.ugatrac@gmail.com

HOLBÆK KOMMUNE

NY DAGLIGVAREBUTIK I JYDERUP

UDVIDELSE AF BYMIDTEAFGRÆNSNINGEN.

Situationsplanen for ny Netto på ejendommene Holbækvej 31-33

Vildbjerg marts 2022

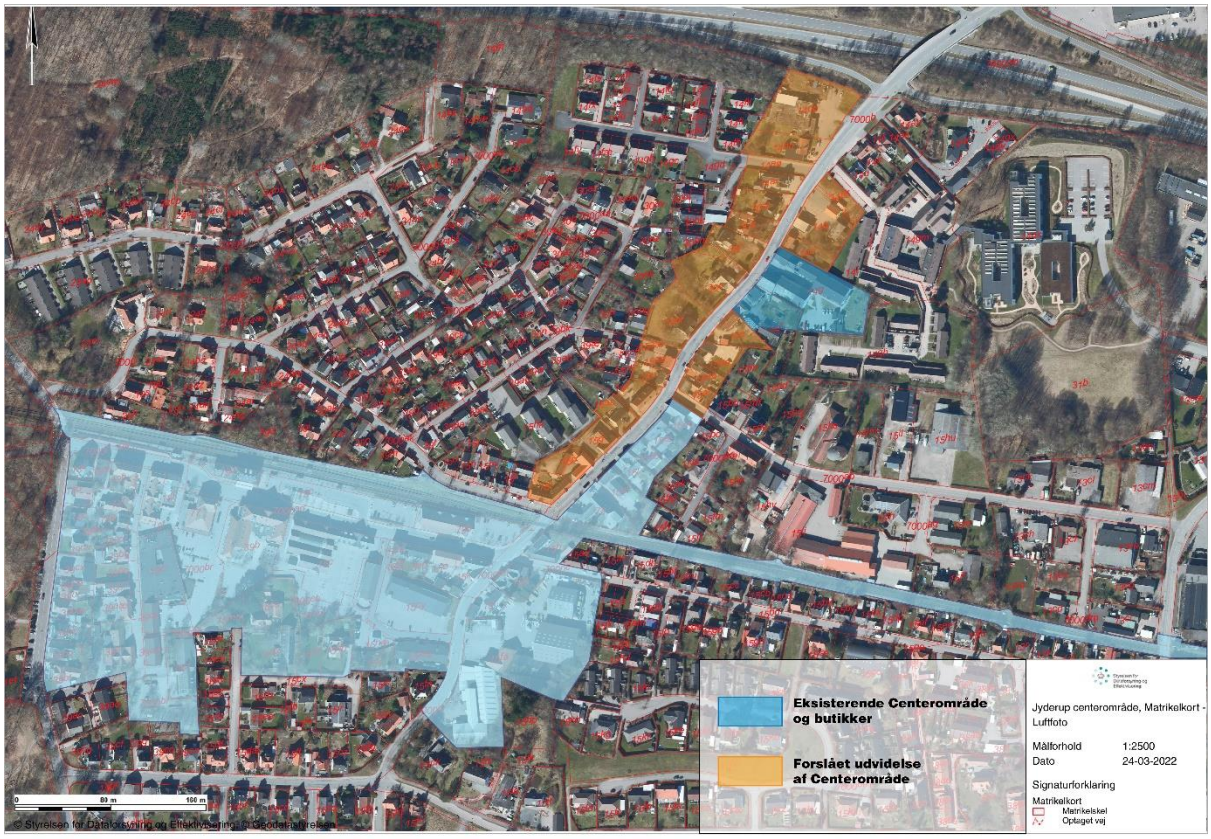
INDHOLD

1	Baggrund og formål	side 3
2	Datagrundlag og kilder	side 4
3	Sammenfatning	side 5
4	Planlovens redegørelseskrav	side 8
5	Omfanget af eksisterende detailhandel i Jyderup	side 9
6	Ændring af afgrænsningen for Jyderup bymidte	side 14
7	Sammenhæng med kommuneplan 2021-2033	side 19
8	Trafik og tilgængelighed	side 24
9	Konsekvenser for den eksisterende detailhandel	side 26
	Bilag	side 29

1. Baggrund og formål

Salling Group har bedt Bocon A/S og Ugatrac om at udarbejde en detailhandelsredegørelse, som opfylder Planlovens krav ved kommuneplanlægning for udvidelse af Jyderup bymidte, Holbæk Kommune - samt at vurdere konsekvenser for handelslivet ved etablering en ny dagligvarebutik i Jyderup.

Konkret er der redegjort for en udvidelse af bymidten med et område langs øst- og vestsiden af Holbækvej beliggende umiddelbart syd for Skovvejen – landevej 23. Udvidelsen omfatter blandt andet også ejendommene Holbækvej 31 og 33, Jyderup – hvor Saling Group har il hensigt at etablere en ny dagligvarebutik til Netto. Holbækvej 33, Jyderup rummer pt. virksomheden Jyderup Maskinforretning. Ejendommen Holbækvej 31, Jyderup, rummer en eksisterende beboelsesejendom.



Formålet med detailhandelsredegørelsen er at opfylde Planlovens og Erhvervsstyrelsens/Vejledning om detailhandelsplanlægnings redegørelseskrav ved planlægning for en udvidelse af en bymidte. Redegørelsen kan anvendes som inspiration, input og bilag ved udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2021-2033 for Holbæk Kommune med ændringer i retningslinje- og rammedelen.

Formålet med konsekvensvurderingen er at belyse effekterne for det eksisterende handelsliv ved udvidelsen af bymidteafgrænsningen langs Holbækvej og etablering af den nye dagligvarebutik i Jyderup. Dermed tilvejebringes et bidrag til grundlaget for en politisk stillingtagen forud for igangsætningen af planlægning, der muliggør dagligvarebutiksprojektet.

2. Datagrundlag og kilder.

Siden udarbejdelsen af detailhandelsanalysen for Holbæk Megacenter i 2019 har detailhandelsbranchen ligesom restaurationsbranchen og de kundeorienterede serviceerhverv været betydelig påvirket af situationen med corona - som har betydet store udsving i forbrug og omsætning.

Det skal derfor bemærkes, at nuværende situation ikke udtrykker en normalsituation. De aktuelle forbrugs- og omsætningstal eksempelvis for årene 2020 og 2021 kan derfor ikke umiddelbart anvendes til planlægning for detailhandel herunder detailhandelsredegørelser. Data fra den seneste detailhandelsanalyse for udvidelse af Holbæk Megacenter, vurderes derimod bedre at udgøre en normalsituation, som forventes at indtræffe efter corona krisen.

I udarbejdelsen af redegørelsen er der taget udgangspunkt i følgende kilder og datagrundlag:

Detailhandelsstrategi udarbejdet af Niras i 2012.

Omsætningstal og øvrige data om det eksisterende handelsliv i Holbæk Kommune er hentet fra Institut for Center Planlægning's redegørelse: Udvidelse af aflastningsområdet Holbæk Megacenter, Oktober 2019.

Vurdering af omsætning i de større dagligvarebutikker inden og uden for Jyderup, men indenfor influensområdet er foretaget på baggrund af årsrapporter, erfaring tal fra Bocon/Salling Group og nøgletal fra andre analyser.

Registrering af dagligvarebutikker i Jyderup foretaget af Bocon.

Befolkningsprognose for Holbæk Kommune, DST og Holbæk Kommune.

Kommuneplan for Holbæk Kommune 2021.

Jyderup Handleplan – udarbejdet af Holbæk Kommune i 2018 i samarbejde med lokale borgere.

Tabeller om forbrug og indkomst, DST.

Data om nethandlen, FDIH.

Dispositionsskitse for ny Nettobutik på Holbækvej 31-33 – Bocon Aps.

Real Dania – Detailhandlens udvikling under og efter coronanedlukningen.

Omsætnings- og forbrugstal er med mindre andet angives for år 2018 og inkl. moms.

3. Sammenfatning

HANDEL HOLDES HJEMME

Udvidelsen af bymidten langs Holbækvej i Jyderup, som muliggøre etableringen af en ny Netto dagligvarebutik i Jyderup vil bidrage til at holde en større del af dagligvarehandlen, herunder også fra influensområdet hjemme i Jyderup bymidte. Konkret vurderes det, at den årlige dagligvareomsætning i Jyderup bymidte og lokalcenter ved Holbækvej øges med ca. 8-10 mio. kr.

Jyderup er del af arbejdskraftsoplandet til såvel Kalundborg som Holbæk, og det vurderes at udpendlingen fra Jyderup er større end indpendlingen. Der foreligger ikke specifikke opgørelser for nettopendlingen i Jyderup. Jyderup har dog en lang række mindre og større virksomheder.

Indenfor transport og logistik kan nævnes Esbjerg Gods og Frode Laursen, som er en af de store transport- og logistikvirksomheder i Danmark. En del beboere køber dagligvarer på vej fra arbejde på Vestsjælland. Der foreligger ikke særskilte detailhandelsanalyser, som kan vise hvor mange mio. kr. beboere i Jyderup lagde i dagligvarebutikker udenfor Jyderup.

En stor andel af handlen med dagligvarer fra ansatte indpendlere vurderes til at ske i Netto, Rema 1000 og Spar, som ligger ved det overordnede vejnet, og som derfor kan appellere til pendlere.

Udvidelsen af bymidten ved Holbækvej syd for Skovvejen omfatter ca. 160 m langs østsiden af Holbækvej ca. 400 meter langs vestsiden af Holbækvej. Set i forhold til den eksisterende bymidtes udstrækning på ca. 99.000 m2 er udvidelsen på ca. 9.000 m2 af forholdsvist begrænset omfang. Udvidelsen giver dog nye muligheder for etablering af mindst en ny stor dagligvarebutik/boksbutik, der er pladskrævende, og som vanskeligt umiddelbart kan indpasses i den eksisterende bevaringsværdige bymidte.

STRÆKNINGEN MELLEM UDVIDELSESOMRÅDE OG BYMIDTEN.

I det konkrete projekt påtænkes foruden en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² etableringen af ca. 50-60 parkeringspladser og et antal elladestandere. Dermed kan butikkens kunder tilbydes tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i spidsbelastningsperioderne. Kunderne efterspørger lettilgængelige parkeringspladser, som er synlige og overskuelige, når man kommer kørende i bil langs Holbækvej, hvilket medfører et behov for parkeringspladser foran butikken og ud mod vejen og byrummet.

Med etableringen af det større parkeringsområde, hvoraf en del forventeligt vil være uden tidsbegrænsning, vil de øvrige parkeringspladser langs den del af bymidten der ligger langs Holbækvej blive aflastet. Kunder vil i fremtiden kunne stille bilen ved den nye Netto dagligvarebutik og bevæge sig videre til den del af bymidten, og de funktioner der er beliggende ved Holbækvej, til fods.

Med etableringen af en ny Netto dagligvarebutik, som en ny nordlig ankerfunktion for den udvidede bymidte, er der potentiale for etablering af flere byfunktioner herunder butikker på strækningen mellem den eksisterende bymidte ved Skarridsøgade og udvidelsesområdet ved Holbækvej. Udvidelsesområdet samler samtidig op på de to mindre bymidteområder i kommuneplanens rammer benævnt som 11.C02 og 11.C03 på østsiden af Holbækvej, og som er udlagt efter den statistiske metode.

Dermed fastholdes princippet om at en bymidte skal udvikles indefra og ud. Udvidelsen skal være med til at styrke den eksisterende bymidte. Der er allerede i dag beliggende flere kunde- og publikumsorienterede funktioner på strækningen – det er eksempelvis et pizzaria, bager, begravelsesforretning, antikforretning og klinikker for fod- og fysioterapi.

I dag efterlader Holbækvej, som er den nordligste indfaldsvej til bymidten et lidt diffust indtryk af byen, hvor man har følelsen af at man kommer ind fra bagsiden af byen. Det ses som vigtigt, at indretningen og udformningen af bymidten, jf. forslag fra Lokalforum trækkes med op i den udvidede bymidte langs Holbækvej, så der fremadrettet bliver en større og mere tydelig sammenhæng i Jyderups handelsliv – dette ikke mindst også, sådan at kundestrømmen til Netto og de to dagligvarebutikker i lokalcentret nord for Skovvejen i størst mulig grad kommer specialvarebutikkerne i den samlede bymidte til gode.

Et forslag kunne være at etablere beplantning på Holbækvej på strækningen mellem Skovvejen og Skarridsøgade. Beplantningen vil være med til at indsnævre den oplevede vejbredde. Det kan også overvejes af lave et skift i belægningen langs strækningen af Holbækvej og dele af Skarridsøgade – dette for at markere den egentlige bymidte.

Holbækvej set mod syd og Jernbane. Kilde Google StreetView.

KONSEKVENSER FOR EKSISTERENDE DETAILHANDEL.

Den nye Netto vil bidrage til et større udbud af store dagligvarebutikker i Jyderup, men den nye dagligvarebutik vil sandsynligt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer. I stedet flyttes forbruget fra eksisterende butikker til den nye butik.

Samlet set vurderes det, at den nye Netto vil opnå en omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år incl. moms. Skønsmæssig en meromsætning på 20 mio. kr.

Ud af den nye Netto's meromsætning, vurderes det:

At ca. 60 % eller ca. 10-12 mio. kr. pr. år hentes fra SuperBrugsen i Jyderup bymidte, samt fra Spar og Rema 1000 beliggende i lokalcentret nord for bymidten. Omsætningsnedgangen i de tre butikker, vurderes til at svare til skønsmæssigt til 10 % af den samlede dagligvareomsætning i de eksisterende butikker i bymidten og lokalcentret nord for Skovvejen. Størstedelen af de 10-12 mio. kr. pr. år vurderes til at blive hentet fra SuperBrugsen, mens en mindre del vil blive hentet fra Spar og Rema1000.

Omsætningsnedgangen i den enkelte butik vurderes at blive ca. 5-10 %, hvilket vurderes til at være en mindre nedgang, som isoleret set ikke vil berøre den enkelte butiks eksistensgrundlag.

At ca. 40 % eller ca. 7-9 mio. kr. pr. år hentes fra de øvrige store dagligvarebutikker i influensområdet omkring Jyderup, dvs. fra eksisterende Netto og Rema 1000 i Svinninge og de fem Superbrugser og Dagli'Brugser. Det vurderes at det vil svare til en forholdsvist begrænset omsætningsnedgang på ca. 2-4 % i den enkelte butik.

Det vurderes at effekterne sandsynligvis aftage med afstanden til Jyderup. Dagligvarebutikkerne i Svinninge, der har et pænt butiksudbud, herunder en Nettobutik vil få en begrænset nedgang i omsætningen – medens dagligvarebutikker i Svebølle, Mørkøv og Snertinge vil få en lidt større omsætningsnedgang. Nettobutikken i Svinninge har en størrelse på omkring godt 1.000 m2 og er i slutningen af 2021 blevet ombygget som en konceptbutik. Så kun en mindre del af kundegrundlaget til Netto vil søge til den større nye konceptbutik i Jyderup.

Det vurderes desuden, at den nye Netto vil hente langt størstedelen af sin meromsætning fra andre store dagligvarebutikker, og at den kun i begrænset omfang vil hente omsætning fra mindre specialdagligvarebutikker i bymidten som, bagere, blomsterhandlere og lignende.

PLANLOVENS FORMÅLSBESTEMMELSER FOR DETAILHANDEL.

I 2017 blev der gennemført en række ændringer af Planloven under overskriften – Danmark bedre i balance.

For planlægningen for detailhandel blev det præciseret at, planlægningen for detailhandel skal jf. Planlovens § 5l:

- fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer.
- sikre, at arealer til butiksformål inddrages, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, så transportafstandene i forbindelse med indkøb minimeres.
- Skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Sammenfattende vurderes det at udvidelsen af Jyderup bymidte langs Holbækvej, er overensstemmende med Planlovens formål for planlægning af detailhandel.

4. Planlovens redegørelseskrav

Der er to sæt delvist overlappende krav som skal tilgodeses ved udarbejdelse af en redegørelse efter Planloven i forbindelse med planlægning for en udvidelse af Jyderup bymidte: De almindelige krav ved kommuneplanlægning for detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved geografisk udvidelse af bymidteafgrænsningen, skal tillige opfyldes.

De almindelige krav ved kommuneplanlægning fremgår af Planlovens § 11 e, 16, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

1 Vurdering af omfanget af bruttoetagearealet for den eksisterende detailhandel.

2 Vurdering af behovet for yderligere nybyggeri til detailhandel.

3 Vurdering af relationer til målene for detailhandelsstrukturen, herunder sikring af et varieret butiksudbud.

4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.

5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer.

Udvidelsen af bymidten med et område langs vestsiden af Holbækvej omfattende ejendommene Holbækvej 31 og 33 i Jyderup udløser krav om redegørelse jf. Planlovens § 11 e, 16, stk. 6, der har følgende hovedindhold:

1 Vurdering af behovet for nybyggeri til yderligere detailhandel.

2 Vurdering af området, der ønskes inddraget i bymidten, og en begrundelse herfor.

3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.

4 Beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for trafikafviklingen til og fra bymidten, herunder parkeringsmuligheder.

Flere af punkterne er overlappende og slås sammen i redegørelsen.

Herudover skal redegørelsen leve op til kravene i Erhvervsstyrelsens Vejledning om detailhandelsplanlægning.

5. Omfang af den eksisterende detailhandel

I det følgende beskrives omfanget af den eksisterende detailhandel i Jyderup og influensområdet med fokus på dagligvarehandlen.

5.1 Antal butikker

De 22 butikker i Jyderup bymidte og lokalcentret ved Holbækvej udgøres af 10 dagligvarebutikker, 11 udvalgsvarebutikker og 1 butik med særligt pladskrævende varegrupper (SPV).

Antal butikker i 2022 i Jyderup udgjorde under et i alt:

Område	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udv.varer	SPV	I alt
	12	3	3	10	2	30

Handelslivet i Holbæk Kommune er præget af et bymønster med et-centerstruktur, hvor Holbæk bymidte og Holbæk Megacenter er det dominerende indkøbsområde - alene i Holbæk ligger der 59 dagligvarebutikker, hvoraf 36 butikker ligger i Holbæk bymidte.

I Nordvestsjælland er Jyderup som lokalcenter dog begunstiget af, at have stor afstand til såvel Kalundborg som Holbæk bymidte, og kan med rette ses som en større centerby med et pænt ”handelsoverskud”.

Koncentrationen af butikker i Holbæk bymidte er størst inden for udvalgsvarer. De fleste beklædningsbutikker er eksempelvis placeret i Holbæk bymidte eller Holbæk Megacenter. I Holbæk bymidte er der 95 butikker med udvalgsvarer og i Holbæk Megacenter er der 40 udvalgsvarebutikker, samt en koncentration med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Kilde: Institut for Centerplanlægning.

Dagligvarebutikker omkring den ønskede nye butik, 2022

Navn	**Adresse**	**Afstand km**	**Skønnet omsætning mio. kr.**
	Jyderup		
Superbrugsen	Nyvej 7A	2,0 km	40
Spar	Holbækvej 100	0,3 km	35
Rema 1000	Markvænget 1	0,4 km	30
	Influensområdet		
Superbrugsen	Svebølle	10,0 km	20
Bjergsted Slagteren	Bjergsted	4,0 km	10
Dagligbrugsen	Mørkøv	7,4 km.	15
Netto	Mørkøv	7,0 km.	30
Rema 1000	Svinninge	10,4 km	35

Netto	Svinninge	11,0 km	35
Aldi	Svinninge	11,2 km	25
Superbrugsen	Svinninge	11,3 km	25
I alt			**300**

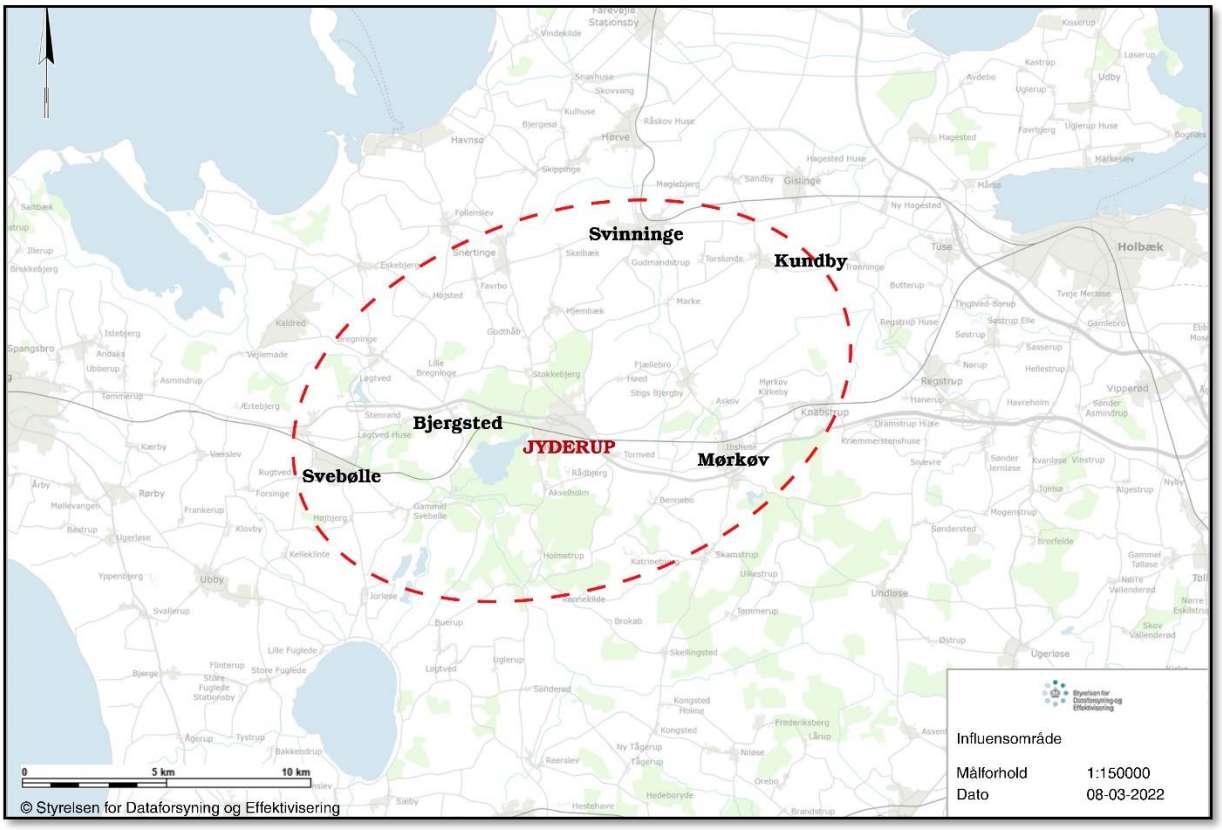
Dagligbrugsen i Kundby, som er en del af influensområdet er ikke medtaget i oversigten.

5.2 Forbrugsgrundlag og arealbehov.

Vi køber i almindelighed dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, mens forbrugerne gerne er villige til at køre længere til udvalgsvarebutikker.

Der er 12 dagligvarebutikker i Jyderup, som dækker over et bredt udvalg af de danske dagligvarekæder (Coop. Dagrofa og Salling Group), samt bagere og blomsterbutikker.

Etablering af en ny moderne dagligvarebutik på 1.200 m2 til Netto vil primært tiltrække kunder fra nærområdet, som vil være Jyderup. Det primære influensområde vil være Snertinge, Mørkøv i Holbæk kommune beliggende øst og nordøst for Jyderup, men med en god trafikforbindelse til Jyderup via landevej 23 (Skovvejen). Svinninge er del af influensområdet, men har ikke så direkte trafikforbindelse til Jyderup og har et pænt udbud af dagligvarebutikker. Mod vest vil influensområdet være Svebølle, Bjergsted og Brejning beliggende i Kalundborg Kommune. Svebølle og Bjergsted har forbindelse til Jyderup via landvej 23/Skovvejen – strækningen ombygges senere til motorvej.



Kortbilag: Influensområde.

Den samlede omsætning i detailhandlen i Holbæk Kommune var knap 2006 mio. kr. for udvalgsvarer. Dagligvarebutikkerne omsatte for ca. 2018 mio. kr. – begge tal er opgjort for 2018 af Institut for Center Planlægning. De større lokalbyer i Holbæk kommune, Jyderup, Kirke Hvalsø og Skibby har hver mellem 10-15 butikker til udvalgsvarer. Det vil typisk være byggemarkeder (XL-Byg i Jyderup), mindre forhandlere af radio/TV (Expert Jyderup), Isenkræmmer (Kop og Kande) samt optiker/guldsmede (Nyt Syn og Jyderup Guld, Sølv og ure).

En del af de mindre udvalgsvarebutikker er personligt drevne butikker, som kan være i fare for at lukke ved et generationsskifte, specielt med afsæt i konkurrencesituationen fra Holbæk Megacenter.

Detailhandlen i Holbæk by stod for 1845 mio. kr. ud af den samlede udvalgsvareomsætningen indenfor kommunen.

Udvalgsvareomsætningen i Holbæk Kommune er især koncentreret i Holbæk by samt Holbæk Megacenter.

Skarridsøgade Jyderup bymidte

Kilde: Google Streetview

OMSÆTNING I DETAILHANDEL I 2018 i Jyderup – bruttoareal opgjort i 2022.

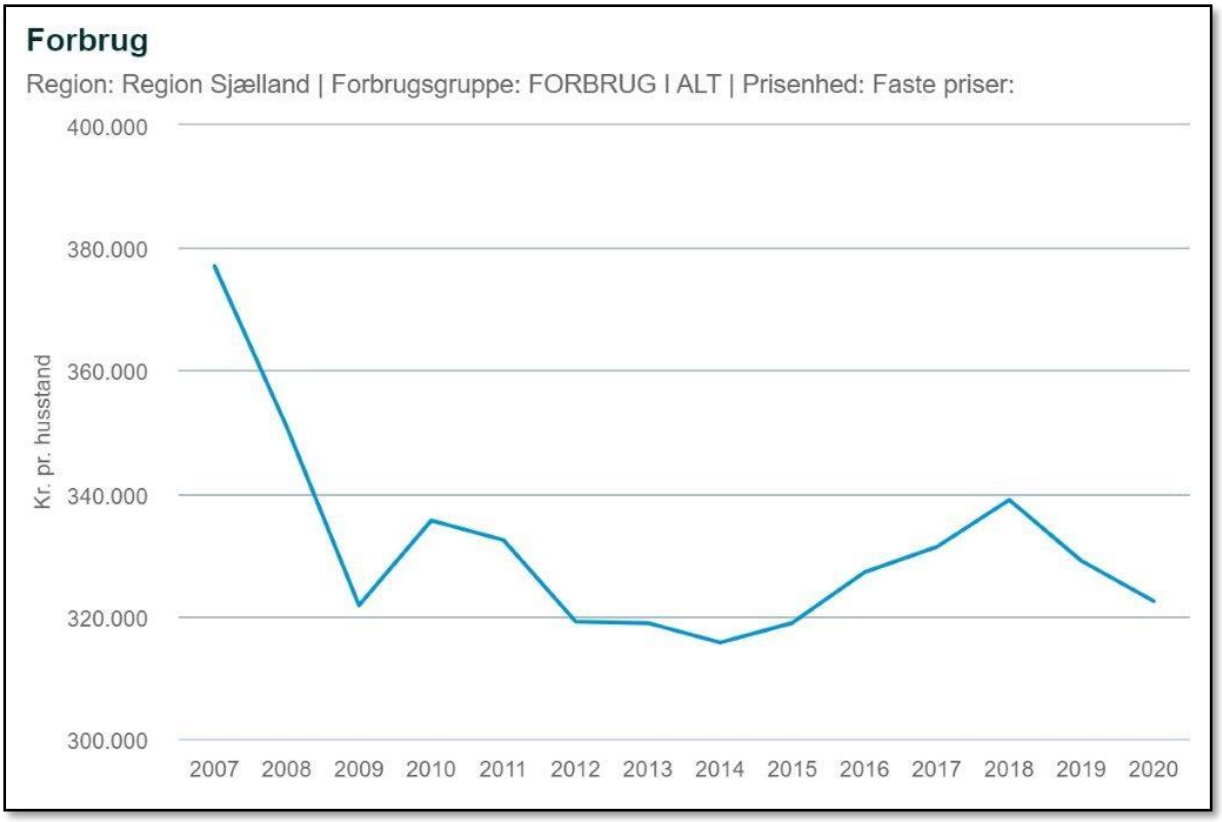
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Omsætning	291 mio. kr.	66 mio. kr.	357 mio. kr.
Bruttoareal	5.237 m2	3.953 m2	
Andel	81 %	17 %	100 %

Tabel: Omsætning i detailhandlen i Jyderup i 2018 incl. moms fordelt på hovedbrancher og områder. Kilde: Institut for Centerplanlægning og egne registreringer.

Det skal bemærkes, at Institut For Centerplanlægning i oktober 2019 har opgjort bruttoarealet for udvalgsvarer til at udgøre 4.400 m2 i Jyderup.

5.3 Forbrugsgrundlag og arealbehov.

Danmarks Statistik (DST) har i 2019 opgjort husstandenes årlige gennemsnitlige forbrug til at udgøre 323.254,- kr. en husstand består gennemsnitligt af ca. 2 personer. Husstandene anvender gennemsnitligt i Danmark 56.718,- kr. til fødevarer, alkohol og beklædning og fodtøj, som er de væsentligste dagligvarer.



I 2019 var der 4.061 borgere (Jyderup Skoledistrikt), der bor i det umiddelbare opland omkring bymidten. I Svinninge og Mørkøv som er det naturlige influensområde i Holbæk Kommune boede henholdsvis 2.759 og 1.795 indbyggere. Influensområdet i Kalundborg Kommune, som er Svebølle og Bjergsted boede der (opgjort i befolkningsprognose 2021 for Kalundborg Kommune) i de 2 relevante skoledistrikter Svebølle og Buerup henholdsvis 3.586 og 1.785 indbyggere.

Samlet set vurderes det, at Jyderup bymidte og lokalcentret nord for Skovvejen ved Holbækvej har et opland på skønsmæssigt ca. 14.000 indbyggere.

Det lokale forbrugsgrundlag for dagligvarer indenfor det samlede influensområde, kan derfor beregnes til skønsmæssigt at udgøre omkring skønsmæssigt 400-420 mio. kr. pr. år. Det ikke kan udelukkes at omsætningen i den nordlige del af influensområdet i såvel Holbæk og Kalundborg Kommune er undervurderet – idet Svinninge med dagligvarebutikkerne: Netto, Aldi, Rema 1000, Superbrugsen givetvis vil være et tiltrækkende lokalt handelscenter for et lidt større opland.

Med en arealintensitet i butikkerne, dvs. en årlig omsætning pr. m², på ca. 40.000 kr. svarer det til et samlet arealbehov på ca. 2000-2.500 m² i Jyderup bymidte. I det konkrete projekt ønsker Salling Group at flytte og udvide en eksisterende dagligvarebutik fra ca. 700 m2 til 1.200 m2. Ved en videre

udbygning med attraktive konkurrencedygtige dagligvarebutikker - såsom Netto - kan den fremtidige udvikling af Jyderup bymidte og nært beliggende lokalcenter understøttes, som det naturlige indkøbs- og handelscenter for oplandet.

Institut for Centerplanlægning har i 2018 opgjort forbruget af dagligvarer i Jyderup (bymidte og lokalcenter) til at udgøre 291 mio. kr. Der er altså skønsmæssigt et handelsunderskud i forhold til dagligvarer på omkring 100-120 mio. kr. pr. år i Jyderup fra det nære opland og influensområdet.

I 2012 blev der som en del af revisionen af kommuneplan 2013 udarbejdet en detailhandelsstrategi af konsulentvirksomheden Niras.

Omsætning i detailhandel i 2012 i Jyderup – kilde: Niras.

Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
	252 mio. kr.	121 mio. kr.	373 mio. kr.

Det skal bemærkes, at branchegrupperne muligvis ikke er opgjort identisk i forhold til nyere undersøgelser.

Herudover sker der en pendling til arbejdspladserne i Jyderup – størrelsen af indpendlingen er ikke opgjort. Specielt de mange arbejdspladser ved Bødkervej (Frode Laursen m.fl.) er tilgængelighedsmæssigt beliggende med nem adgang til lokalcentret og bymidten ved Holbækvej. Herudover er Jyderup som nævnt begunstiget af, at der er forholdsvist langt til øvrige handelsbyer.

Da der tillige er tale om en kædebutik må det forudsættes, at denne kan og vil hente omsætning fra øvrige oplande omkring Jyderup beliggende såvel i Holbæk som Kalundborg kommuner.

Dermed vurderes det samlet set, at der med afsæt i beregninger af omsætning, er et solidt kundegrundlag til at udbygge Jyderup bymidte.

Foto: Frode Laursen A/S lager

6. Ændring af afgrænsningen for Jyderup bymidte

I det følgende beskrives indledningsvist handelslivet indenfor den eksisterende bymidteafgrænsning, hvorefter udvidelsesområdet beskrives.

6.1 Handelslivet indenfor den nuværende bymidte

Bymidten i Jyderup er med størstedelen af butikkerne og omsætningen det primære indkøbssted for det lokale opland, og med omkring 22 butikker fordelt på ca. 6 brancher er der i udgangspunktet et bredt butiksudbud i Jyderup. Butikkerne udgør et godt miks, der dækker både hverdagens behov for dagligvarer såvel som mere særlige behov inden for visse af udvalgsvarerne. Dog er der især omkring beklædning et begrænset udbud i Jyderup bymidte.

I bymidten findes udover butikkerne kundeorienterede serviceerhverv, som også er vigtige dele af det kommercielle byliv. Serviceerhvervene består af funktioner som ejendomsmæglere, apotek og læger, der har karakter af gøremål, men som sikrer en kundestrøm og er vigtige for udbuddets bredde. Funktioner som bibliotek giver bymidten dybde og bidrager med oplevelser, samt funktioner der i højere grad fungerer på samme vilkår som detailhandlen, herunder frisører, butikker mv. inden for personlig pleje samt restauranter, caféer mv. Forretningerne inden for personlig pleje og restauration er med til at forlænge kundernes ophold i bymidten og bidrager til byliv på andre tidspunkter af døgnet end detailhandlen gør.

De store dagligvarebutikker, der er vigtige ankerbutikker og generer en stor kundestrøm til gavn for det øvrige handelsliv, ligger for en dels vedkommende centralt i bymidten – Spar Min Købmand og Rema 1000 er dog placeret i et lokalcenter op til Holbækvej og nord for Skovvejen.

De kundeorienterede serviceerhverv ligger også forholdsvist koncentreret i selve bymidten. Forretningerne er primært koncentreret på strækningen langs Skarridsøgade, der er den centrale handelsgade.

Der er størst tæthed af butikker på den centrale del af Skarridsøgade nær SuperBrugsen beliggende på sydsiden af Skarridsøgade.

6.2 Udvidelsesområdet

Etableringen af de to centerbebyggelser henholdsvis Jyderup Centret og Jyderup Stationscenter var på daværende tidspunkt udtryk for en strategi om at søge, at lade nye detailhandelsenheder via kundestrøm inde i centrene, understøtte bevarelsen og udviklingen af udvalgsvarebutikker i bymidten. Strategien kan imidlertid vise sig at få den modsatte effekt.

Jyderup bymidte er et særdeles attraktiv og bevaringsværdig bymidte med sluttet bebyggelse i to-tre etager. Nye detailhandelsbutikker vil med nye koncepter have en størrelse og en bygningsmæssig skala og være omgivet at store parkeringsområder, som vanskeligt kan bringes til at harmonere med den bevaringsværdige bykerne. Snarere kan strategien medvirke til at fragmentere de sammenhængende gadeforløb og skabe mere opløste byrum i periferien af bymidten.

Samlet må det konkluderes, at de muligheder der vil være for etableringen af nye større butikker til dagligvareforsyning indenfor den nuværende afgrænsning af bymidten i Jyderup - ikke er interessante eller tilstede for dagligvareudbyderne. Det har nok medført etableringen af det nuværende lokalcenter nord for Skovvejen ved Holbækvej.

Hertil kommer at dagligvareudbydere ikke er voldsomt interesserede i en samlokalisering med boliger på en første sal – en sådan samlokalisering indebærer skærpede krav omkring støj og vil begrænse tidspunkterne for butikkernes vareleverancer.

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

For at sikre en dynamisk udvikling af byens detailhandel og bymidten kan der inddrages nye områder til detailhandel. Det afgørende er, at de nye områder styrker bymidtens funktion som helhed. Det kan også være opførelsen af en funktion i et område, der grænser op til bymidten, som kan være med til at øge attraktionen af bymidten og til at styrke synergieffekten til de øvrige butikker og funktioner.

En udvidelse af bymidten kan også ske, sådan som er tilfældet her, på baggrund af et ønske om at sikre nye muligheder for etablering af større butikker, der kan medvirke til en mere effektiv butiksstruktur.

Med etableringen af en ny Netto dagligvarebutik, som en ny nordlig ankerfunktion for den udvidede bymidte, er der potentiale for etablering af flere byfunktioner herunder butikker på strækningen mellem den eksisterende bymidte ved Skarridsøgade og udvidelsesområdet ved Holbækvej. Udvidelsesområdet samler samtidig op på de to mindre bymidteområder i kommuneplanens rammer benævnt som 11.C02 og 11.C03 på østsiden af Holbækvej, og som er udlagt efter den statistiske metode.

Dermed fastholdes princippet om at en bymidte skal udvikles indefra og ud. Udvidelsen skal være med til at styrke den eksisterende bymidte. Der er allerede i dag beliggende flere kunde- og publikumsorienterede funktioner på strækningen – det er eksempelvis et pizzaria, bager, begravelsesforretning, antikforretning og klinikker for fod- og fysioterapi.

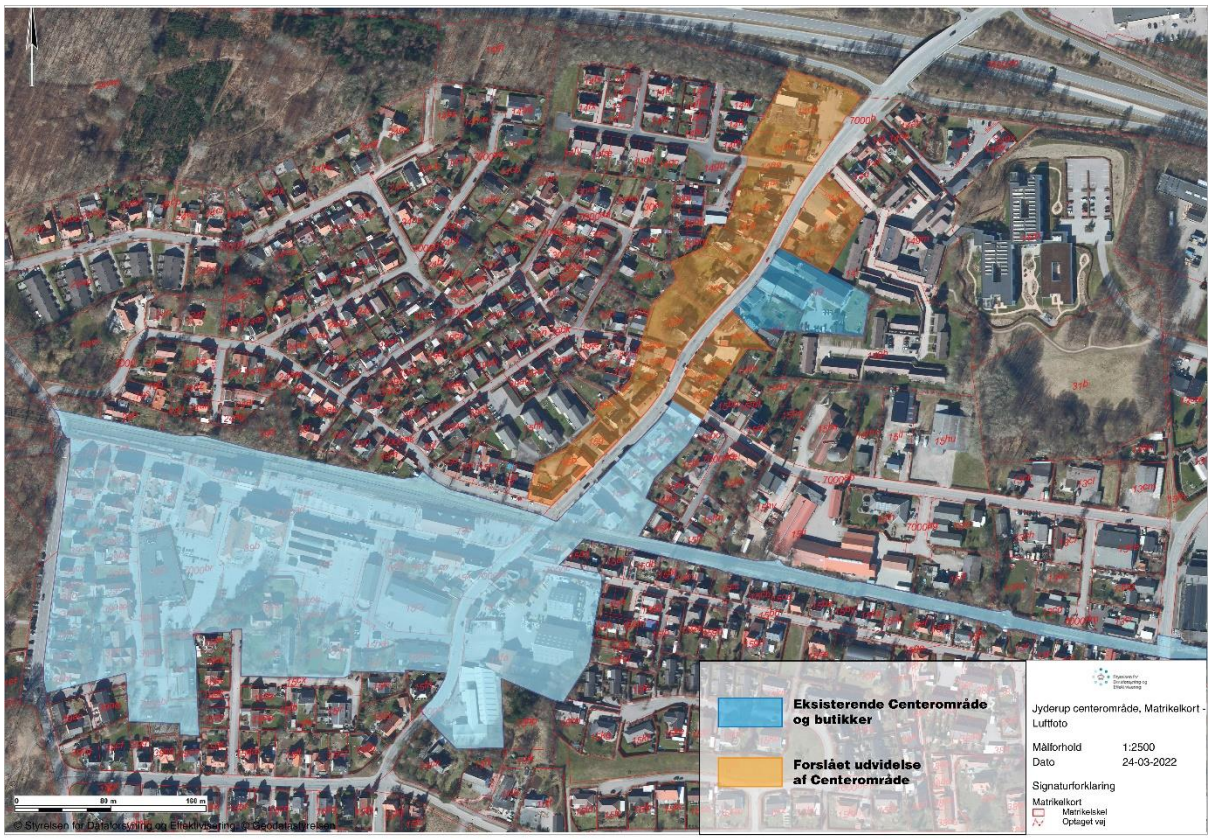
Udvidelsen langs øst- og vestsiden af Holbækvej udgør en naturlig afrunding af bymidteafgrænsningen mod nord op til Skovvejen. Der findes flere kundeorienterede erhverv i området i dag, men med udvidelsen vil der blive mulighed for detailhandel på begge sider af Holbækvej op til Skovvejen. Dermed bliver bymidtens afgrænsning lidt mere logisk end i dag, hvor muligheden for detailhandel er begrænset til den østlige side af Holbækvej.

I dag efterlader Holbækvej, som er den nordligste indfaldsvej til bymidten et lidt diffust indtryk af byen, hvor man har følelsen af at man kommer ind fra bagsiden af byen. Det ses som vigtigt, at indretningen og udformningen af bymidten, jf. forslag fra Lokalforum trækkes med op i den udvidede bymidte langs Holbækvej, så der fremadrettet bliver en større og mere tydelig sammenhæng i Jyderups handelsliv – dette ikke mindst også, sådan at kundestrømmen til Netto og de to dagligvarebutikker i lokalcentret nord for Skovvejen i størst mulig grad kommer specialvarebutikkerne i den samlede bymidte til gode.

Et forslag kunne være at etablere beplantning på Holbækvej på strækningen mellem Skovvejen og Skarridsøgade. Beplantningen vil være med til at indsnævre den oplevede vejbredde. Det kan også overvejes af lave et skift i belægningen langs strækningen af Holbækvej og dele af Skarridsøgade – dette for at markere den egentlige bymidte.

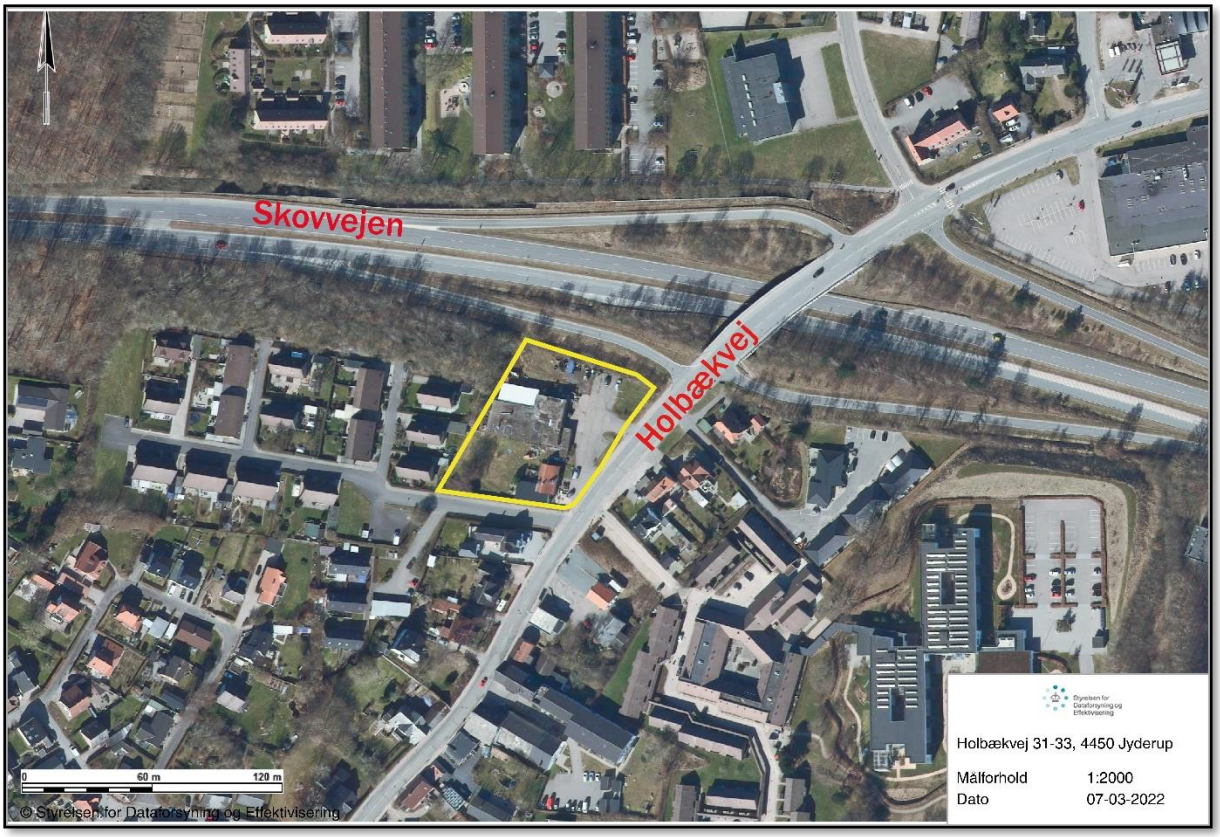
Det vurderes, at etableringen af den nye dagligvarebutik kan fremme etableringen af enkelte mindre specialvarebutikker i forhusene på den vestlige side af Holbækvej – med en begrænset påvirkning på

bymiljøet og handelslivet i bymidten. Det vurderes, at trafikafviklingen ikke vil blive påvirket i mærkbar grad.



Udvidelsen af bymidten ved Holbækvej syd for Skovvejen omfatter ca. 160 m langs østsiden af Holbækvej ca. 400 meter langs vestsiden af Holbækvej. Set i forhold til den eksisterende bymidtes udstrækning på ca. 99.000 m2 er udvidelsen på ca. 9.000 m2 af forholdsvist begrænset omfang. Udvidelsen giver dog nye muligheder for etablering af mindst en ny stor dagligvarebutik/boksbutik, der er pladskrævende, og som vanskeligt umiddelbart kan indpasses i den eksisterende bevaringsværdige bymidte.

Med etableringen af den nye Netto som en ny nordlig ankerfunktion kan der være potentiale for flere byfunktioner på strækningen mellem udvidelsesområdet ved Holbækvej og den centrale bykerne bestående af bl.a. den primære handelsgade Skarridsøgade. Tilstedeværelsen af flere nye kundeorienterede erhverv på strækningen mellem udvidelsesområdet og Skarridsøgade vil kunne anspore flere til at stille bilen ved den nye dagligvarebutik og besøge øvrige byfunktioner langs Holbækvej og eventuelt bymidten til fods. Derved ydes et bidrag til øget synergi mellem en ny detailhandel i udvidelsesområdet og eksisterende detailhandel i bymidten.



Ortofoto med Holbækvej 31-33 indrammet.

Konkret foreligger projekt for etablering af ny Netto på området Holbækvej 31-33, Jyderup, som vist på figuren ovenfor. Projektet og den nye dagligvarebutik vil være en nordlig ankerfunktion på udvidelsen af bymidten langs dele af Holbækvej syd for Skovvejen.

I projektet påtænkes etableret ca. 50 parkeringspladser, hvilket bl.a. skyldes et ønske om tilstrækkelig parkering i spidsbelastningsperioderne. Kunderne efterspørger lettilgængelige parkeringspladser, som er synlige og overskuelige, når man kommer kørende i bil, hvilket medfører et behov for parkeringspladser foran butikken og ud mod vejen og byrummet.

Der vil iht. Ladestanderbekendtgørelsen blive etableret elladestandere og parkeringspladser vil blive forberedt til fremtidige elladestandere ved etableringen af den nye Netto dagligvarebutik.

En ny discountbutik på en placering udenfor en bymidte eller en udvidet bymidte optager typisk ca. 1.200-1.500 m² til butiksareal, lager og personalefaciliteter og ca. 3.-4.000 m² til parkerings- og færdselsareal i form af kundeparkering, cykelparkering, vareleveringsareal og varegård, gangareal til bløde trafikanter, udendørs udstillingsareal, kundevognsskur mv. Hertil kommer evt. servicevej og grønne for- og friarealer.

Det konkrete projektområde omfatter i alt ca. 4.400 m². Hensyn til det bevaringsværdige bymiljø og en fragmenteret ejerstruktur i den tætbebyggede bymidte vanskeliggør som nævnt indpasningen af en stor og moderne dagligvarebutik indenfor den eksisterende bymidteafgrænsning. Det har i den udvidede bymidte vist sig muligt at realisere et byggeri af denne størrelse.

Den eksisterende bolig og værkstedsbebyggelse i projektområdet nedrives som led i realiseringen af den nye Netto dagligvarebutik.

Med etableringen af den nye Netto som en ny nordlig ankerfunktion kan der være potentiale for flere byfunktioner på strækningen mellem udvidelsesområdet ved Holbækvej og den centrale bykerne bestående af bl.a. den primære handelsgade Skarridsøgade. Tilstedeværelsen af flere nye kundeorienterede erhverv på strækningen mellem udvidelsesområdet og Skarridsøgade vil kunne anspore flere til at stille bilen ved den nye dagligvarebutik og besøge øvrige byfunktioner langs Holbækvej og eventuelt bymidten til fods. Derved ydes et bidrag til øget synergi mellem en ny detailhandel i udvidelsesområdet og eksisterende detailhandel i bymidten.

Foto: Eksisterende Nettobutik i Skarridsøgade

7. Sammenhæng med kommuneplan 2021-2033

Det fremgår af retningslinjerne i Kommuneplan 2021 for Holbæk Kommune, at arealrammen for Jyderup bymidte er et maksimalt bruttoetageareal 13.800. Den maksimale butikstørrelse er fastsat til 5.000 m2 for dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende butikker.

Jyderup bymidte omfatter kommuneplanens rammeområder: 11.C01, beliggende hovedsageligt ved Skarridsøgade, 11.C02 beliggende ved Holbækvej syd og 11.C03 beliggende ved Holbækvej nord. De 3 rammeområder er beliggende syd for Skovvejen i Jyderup.

Umiddelbart nord for Skovvejen er beliggende kommuneplanens rammeområde 11.C04, udlagt som lokalcenter. Langs Holbækvej østligt er beliggende centerområdet 11.C05, kaldet Saltlageret samt 11.C06 som rummer kulturelle institutioner og Jyderup præstegård. Enkelte udvalgsvarebutikker er beliggende ud til Holbækvej og indenfor boligområdet Ellebjergkvarteret 11.B07.

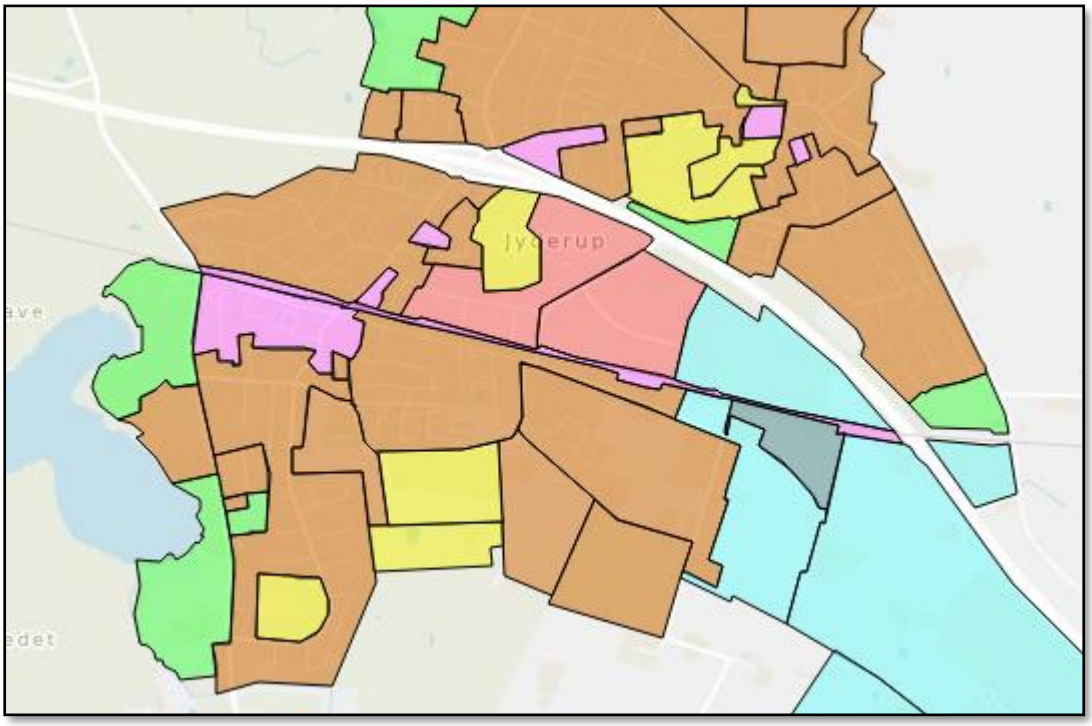


Fig: Rammer for kommuneplanlægning i Jyderup.

Lokalcenter Holbækvej, Skovvejen og Markvænget, som er beliggende umiddelbart nord for Skovvejen, har et maksimalt bruttoetageareal på 3.000 m2. Her er den maksimale butikstørrelse fastsat til 1.200 m2 for dagligvarer og 500 m2 for udvalgsvarer.

Restrummeligheden i Jyderup bymidte, opgjort som det samlede aktive detailhandel fratrukket arealrammen, er ifm. Bocon's registrering i 2022 af bruttoetageareal i eksisterende dagligvare-, og udvalgsvare- og særligt pladskrævende butikker opgjort til ca. 4.800 m2.

Der er generelt få tomme lokaler velbeliggende, som er egnet til indretning af dagligvare- eller udvalgsvarebutikker i bymidten i Jyderup. Restrummeligheden vurderes dermed at være i en størrelsesordenen, der er tilstrækkelig til omdannelse af den eksisterende Nettobutik til udvalgsvarehandel samt til lokalplanlægning for den nye 1.200 m2 store dagligvarebutik beliggende ved Holbækvej 31-33 i Jyderup.

Realisering af projektet forudsætter dog en ændring af kommuneplanens retningslinjer- og rammer, idet bymidteafgrænsningen i Jyderup skal udvides geografisk, og idet der skal ændres i et eller tilføjes et nyt rammeområde.

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for bymidteudvidelsen og kommuneplanens hovedstruktur og mål for detailhandlen.

7.1 Sammenhæng til hovedstrukturen.

I 2017-2018 udarbejdede Holbæk Kommune i samarbejde med Lokalforum Jyderup en handleplan for Jyderup. Målet med arbejdet var at udvikle Jyderup som en af kommunens stærke mellemstore byer.

Under temaet byudvikling/bymidteplan er der blandt andet arbejdet med ideer og visioner for anvendelsen af det Gl. Rådhus som er beliggende på Skarridsøgade, der med det bagvedliggende område er hovedstrøget for detailhandlen i Jyderup.

Det Gamle Rådhus i Skarridsøgade.
Kilde: Holbæk Kommune

Udgangspunktet i bymidteplanen har været at den fremtidige udvikling om omdannelse herunder til detailhandel skal ske med respekt for de bevaringsværdige bygninger.

Omfanget, udbuddet og kvaliteten af detailhandel er afgørende for Jyderups attraktion som leve- og bosted – detailhandel skaber liv i byen. Således har udviklingen væsentlig betydning for byernes evne til at tiltrække og fastholde nye bosættere, samt for udviklingen i flere andre erhverv, som turisme, kulturliv m.v. Alle byer har dog ikke samme mulighed for at tiltrække et stort og varieret udbud af detailhandel.

Med udvidelser af bymidten i Jyderup skabes bedre muligheder for vækst og udvikling af detailhandlen i en af kommunens større mellembyer. Planlægningen og etableringen af en ny større dagligvarebutik kan bidrage til et større og mere varieret udbud af store dagligvarebutikker i Jyderup, hvilket vil bidrage til Jyderups attraktion som leve- og bosted.

7.2 Sammenhæng med mål for detailhandelsplanlægning.

Holbæk kommunalbestyrelse ønsker at understøtte udviklingen af et attraktivt kultur-, handels- og byliv i Holbæk Kommune. Målene for kommunens detailhandelsudvikling skal være med til at udvikle Holbæk By som et overordnet handelscenter, med et stort opland, og samtidigt udvikle handelsmulighederne i de lokale byer.

Holbæk bymidte er kommunens handelscentrum. Bymidten har god betjening af privat og kollektivtransport og et lokalt, kommunalt og regionalt opland, der besøger byens by-, handels- og cafeliv. Holbæk bymidte, de lokale byer og Holbæk Mega Center skal ikke konkurrere om placeringen af detailhandelsbutikker og kunder, men i fællesskab understøtte Holbæks position som handelscenter i det nordvestlige Sjælland.

Det er kommunalbestyrelsens mål;

1. At planlægge for dagligvarebutikker i alle kommunens byer, hvor der er konkret interesse, og hvor der samtidigt kan redegøres for at der er et tilstrækkeligt kundegrundlag til butikken.
2. At planlægge for udvalgsvarebutikker i alle kommunens byer, hvor der er konkret interesse.
3. At sikre Holbæk bymidte som en attraktiv og velfungerende bymidte med en blanding af butikker, caféer og kulturelle tilbud mv, der skaber rammerne for handel, byliv og puls, samt et varieret sortiment af udvalgsvarebutikker og forskellige butikker til dagligvarehandel.
4. At Holbæk Megacenter udvikles som et aflastningsområde, der tiltrækker kunder fra et stort opland, og som indeholder udvalgsvarebutikker med store vareudvalg og restauranter, eller butikker som ikke fysisk kan indpasses i Holbæk bymidte. Enten fordi butikken arealmæssigt ikke kan indpasses i det eksisterende, eller ved at varegrupperne er så store og at transport og handlen af varegrupperne derfor er uhensigtsmæssig at placere i bymidten.
5. At der kun planlægges for etableringen af en ny dagligvarebutik i eller i tilknytning til Holbæk Megacenter, hvis der er et lokalt kundegrundlag, der kan understøtte etableringen af en ny dagligvarebutik.

Målene for detailhandelsplanlægningen understøtter den generelle hovedstruktur i kommunen med Holbæk by som centrum og Jyderup og Tølløse som centerbyer. Holbæk Megacenter er en del af Holbæk by, og dermed skal Holbæk Megacenter sikre vareudbud til hele Holbæk Kommune. Dette gælder dog ikke dagligvarer, som skal være lokale, og derfor må dagligvarebutikker ikke placeres i megacenteret, med mindre der kan redegøres for et lokalt kundegrundlag.

Sammenhæng med mål nr. 1

Udvidelsen af Jyderup bymidte med området ved Holbækvej skaber attraktive etableringsmuligheder for pladskrævende detailhandel, som f.eks. en til to moderne dagligvarebutikker eller boksbutikker med tilhørende parkeringsmuligheder.

En moderne dagligvarebutik kan vanskeligt uden videre kan indpasses i den historiske bymidte Jyderup, som må ses om en del af den historiske kulturarv. Detailhandlen i Jyderup er koncentreret omkring Skarridsøgade, som rummer en række bevaringsværdige bygninger.

Jyderup Station er opført i 1897 efter tegninger af Arkitekt N.P.C. Nolsøe. I tiden fra 1900 og frem til 1920erne er der opført en række bevaringsværdige huse i det, der i dag udgør den egentlige bymidte.

Konkret ønsker Salling Group, som er en kæde, der i dag repræsenteret I Holbæk kommune, at etablere en ny Netto dagligvarebutik i udvidelsesområdet.

Etableringen af en ny stor dagligvarebutik i Jyderup vil betyde en udvidelse af det eksisterende udbud af store dagligvarebutikker, hvilket kan bidrage til øget konkurrence og dermed potentielt højere kvalitet og lavere priser jf. Planlovens målsætninger.

Udvidelsen af Jyderup bymidte med strækningen langs Holbækvej vil samtidig skabe større sammenhæng til bymidten. Gadestrækningen uden butikker langs Holbækvej og den eksisterende bymidte mindskes og der skabes tættere sammenhæng til den historiske bebyggelse, og til det særlige stationsbymiljø. Det er fortsat vigtigt, at der arbejdes med at sikre sammenhæng mellem udvidelsesområdet ved Holbækvej og den centrale handelsgade Skarridsøgade i bykernen.

I afsnittet om Forbrugsgrundlag og Arealbehov er redegjort for, at omsætningen i oplandet for Jyderup giver mulighed for og berettiger etableringen af mindst en ny større dagligvarebutik.

Planlægningen for en ny større dagligvarebutik understøtter således Jyderups funktion som centerby.

Sammenhæng med mål nr. 2.

Det fremgår af Kommuneplan 2021, at udviklingen af udvalgsvarebutikker fortsat skal ske i Holbæk bymidte, og Holbæk Megacenter – men at udvalgsvarehandel skal og kan planlægges i alle de byer hvor der en interesse herfor.

Der kun er enkelte ledige lejemål til detailhandel og udvalgsvarehandel i Jyderup på tidspunktet for udarbejdelse af denne redegørelse. Lejemålene er primært lokaliseret i de to centerbebyggelser, Jyderup Centret og Stationscentret Jyderup. Disse mindre centerbebyggelser er tidstypiske for mindre stationsbyer. Et mindre antal udvalgsvarebutikker er lokaliseret i tilknytning til en på daværende tidspunkt større dagligvarebutik – tiden er vokset fra disse mindre og indadvendte butikscentre.

Jyderup Stationscenter.

Kilde: Jyderup Stationscenter – Galleri.

Det ledige lejemål på Skarridsøgade 2 (Pt. Netto) bør være attraktiv til indretning til enten en dagligvare eller specialbutik – eller indflytning af udvalgsvarebutik fra oplandet. Det kunne eksempelvis være lysbutikken Volt og Watt fra Svinninge. Eksempelvis benyttede udvalgsvareforretningen Marianne Juhl Dametøj muligheden for at flytte til et større butikslokale – da Aldi besluttede at lukke butikken beliggende i Stationscentret.

Med udvidelserne af bymidten sikres det, at udviklingen af detailhandel fortsat sker tæt på Jyderup bymidte og ikke i f.eks. et nyt lokalcenter eller i et nyt område til en enkeltstående butik. Dagligvarer købes fortrinsvist lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling, og det vurderes, at en ny stor dagligvarebutik i udvidelsesområdet ved Holbækvej samlet set styrker handelslivet målt på omsætning, idet en større del af Jyderups dagligvareforbrug holdes hjemme i kommunen.

Planlægningen for en udvidelse af bymidten ved Holbækvej for at muliggøre etableringen af den nye dagligvarebutik vurderes kun i begrænset grad at ville påvirke hensynet/målet om at sikre, at der er et grundlag for dagligvarehandel også i de mindre bysamfund.

8. Trafik og tilgængelighed

8.1 Kalundborgmotorvejens færdiggørelse.

Linjeføringen af resten af en fremtidig motorvejsstrækning fra Knabstrup til Kalundborg (3. etape) er undersøgt og fastlagt, men er endnu ikke vedtaget ved anlægslov. Endelig er det besluttet at den tidligere VVM undersøgelse fra 2012 skal opdateres –det forventes at ske i 2022 til medio 2023. Vejdirektoratet forventer at en anlægslov kan vedtages sidst i 2023, således at projektering og udbud kan ske i 2023 og 2024 med henblik på at selve anlægget kan udføres i perioden 2025-2028.

Det fremgår af vejdirektoratets VVM-undersøgelse og rapport fra 2012, at der i dag er fire tilslutninger til rute 23, der trafikbetjener Jyderup:

Ved Cementvejen, ved Industrivej, ved Holbækvej og ved Amtsvejen

Vejdirektoratet lægger op til at to af de nuværende fire tilslutninger i Jyderup nedlægges. Det er tilslutningerne Industrivej og Holbækvej der nedlægges. Der kommer således to tilslutninger til Jyderup i fremtiden:

Cementvejen (øst) og amtsvej (vest). Vejdirektoratet har fravalgt det tredje tilslutningsanlæg på grund af den korte afstand mellem tilslutningsanlæggene og trafikberegningerne, som ikke indikerer et behov for 3 tilslutninger ved Jyderup.

Holbæk Kommune har fremført at man gerne vil gå i dialog med Vejdirektoratet så tidligt som muligt. Det gælder særligt tilslutningerne ved Jyderup. Det anbefales derfor, at en ekstern rådgiver udarbejder en trafikanalyse i Jyderup, så der på baggrund af data fra analysen kan være en kvalificeret dialog med Vejdirektoratet om den bedste trafikafvikling og søge de planlagte forhold ændret hvis analysen viser, at det vil være bedre med andre løsninger.

Mulige løsninger til at bedre betjening af den nordlige del af Jyderup kunne efter kommunens opfattelse være:

- at etablere en ny vej der går parallelt med motorvejen fra den nordlige rampe ved Holbækvej og med tilslutning til Amtsvejen (se figur 3)
- at fastholde de to vestlige ramper ved tilslutningsanlægget ved Holbækvej

Det vil efter kommunens opfattelse kunne give en bedre afvikling af trafikken i Jyderup centrum, så området omkring Jyderup Station og Skarridsøgade ikke belastes yderligere.

Sagen blev behandlet på Økonomiudvalgets møde den 9. juni 2021, hvor det besluttet at kommunen skulle søge at påvirke vejforløbet ved tilslutningerne ved Jyderup når forlængelsen af Kalundborgmotorvejen vedtages.

Såfremt Vejdirektoratet fastholder beslutningen om at der alene anlægges to tilslutninger, indebærer det at Skarridsøgade og Holbækvej bliver den primære adgangsvej fra øst og vest til den udvidede Jyderup bymidte.

Den potentielle omsætning fra pendlertrafikken på landevej 23 til den nye dagligvarebutik – den fremtidige motorvej – vil forventeligt blive reduceret i begrænset omfang når og hvis det nuværende rampeanlæg ved Holbækvej lukkes. Der er i dag en årsdøgntrafik på omkring 11.200 biler på landevej 23 ved Jyderup.

I lyset af at der arbejdes med muligheden for etablering af en Kattegatforbindelse forekommer det ikke hensigtsmæssigt, at nedlægge tilslutningsanlægget ved Holbækvej.

8.1 Tilgængelighed til udvidelsesområdet ved Holbækvej.

Udvidelsesområdet ved Holbækvej i Jyderup er beliggende nord for den eksisterende bymidteafgrænsning. Holbækvej er en af de mest centrale gennemkørsels veje i Jyderup, og projektområdet er kendetegnet ved god synlighed fra Holbækvej. Tilgængeligheden for bilister er god, da Holbækvej krydser Landevej 23, som giver hurtig og nem adgang til oplande øst og vest for Jyderup samt til boligområderne beliggende nord og syd for Skovvejen.

Som angivet ovenfor kan tilgængeligheden blive reduceret når den nye motorvej er færdiggjort, såfremt det ikke lykkes at påvirke Vejdirektoratet, sådan at adgangen til Holbækvej fastholdes med den nuværende tilgængelighed.

For kunder rejsende med offentlig transport er der god tilgængelighed, da Jyderup station- og bussterminal, som ligger ved Skarridsøgade er beliggende ca. 500 m syd for udvidelsesområdet. På Jyderup station er der togbetjening mod Kalundborg, Holbæk og København H.

Busterminalen betjenes af ruterne 490, 541, 542, 512 og 582 (skolebus). Det nærmeste stoppested findes ved Skovengen. Skovengen er beliggende umiddelbart op til udvidelsesområdet.

Området er tilgængeligt for cyklister, men der er ingen cykelsti, og cyklister må dele vejen med bilisterne. Såfremt der tages initiativer til at fredeliggøre delstrækningen af Holbækvej med eksempelvis belægningsskifte es dette som et mindre probem. Udvidelsesområdet kan nås på cykel på under 5 min fra hele Jyderup.

For gående er der god adgang til projektområdet da der er fortov på begge sider af Holbækvej.

9. Konsekvenser for den eksisterende detailhandel

Den nye Netto dagligvarebutik vil bidrage til et større udbud af store dagligvarebutikker i Jyderup og dermed gøre Jyderup mere attraktiv om handelsby.

Som udgangspunkt vil nyetableringen ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer. I stedet flyttes en del af forbruget fra eksisterende butikker til den nye butik.

Effekterne for den eksisterende dagligvarehandel er vurderet på kort sigt, idet det forventes at den nye dagligvarebutik vil åbne inden for en kort tidshorisont på 2-3 år.

Konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel er udtrykt som omsætningsnedgange i absolutte tal og i procent. En lille omsætningsnedgang i kr. og ører kan have stor konsekvens målt i procent for en lille butik. Omvendt kan en stor omsætningsnedgang have en lille effekt i procent for en stor butik. I praksis afhænger konsekvensen af, hvor robust den enkelte butik er overfor omsætningsnedgang.

De beregnede konsekvenser er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

Dagligvarer købes fortrinsvist nær bopælen, herunder også i forbindelse med en daglige pendling mellem bolig og arbejdsplads. Omsætningen vil derfor hovedsageligt blive hentet fra de nærmest beliggende og mest sammenlignelige butikker til den nye dagligvarebutik. Etableringen af en større og ny Netto kan anspore nogle borgere til at foretage dagligvareindkøb lokalt i Jyderup i stedet for i dagligvarebutikker indenfor influensområdet.

Det vurderes, at den nye Netto vil hente størstedelen af sin omsætning fra de nærmeste eksisterende store dagligvarebutikker i Jyderup bymidte primært Superbrugsen, Spar Købmanden samt Rema 1000, to butikker som begge er beliggende i lokalcentret nord for Skovvejen og op til Holbækvej.

Det vurderes desuden, at den nye Netto vil hente langt størstedelen af sin omsætning fra andre dagligvarebutikker, og at der kun i begrænset omfang vil blive hentet omsætning fra mindre specialdagligvarebutikker i Jyderup bymidte, som bagere, blomsterhandlere og lignende.

9.1 Konsekvensvurdering

Samlet set vurderes det, at den nye Netto vil opnå en omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år incl. moms. Det er skønsmæssigt en udvidelse på ca. 20 mio. kr. incl. moms pr. år.

Ud af den nye Netto's meromsætning, vurderes det:

At ca. 60 % eller ca. 10-12 mio. kr. pr. år hentes fra SuperBrugsen Jyderup bymidte, samt fra Spar og Rema 1000 beliggende i lokalcentret nord for bymidten. Omsætningsnedgangen i de tre butikker kan af anonymitetshensyn ikke detaljeret oplyses, men svarer skønsmæssigt til 10 % af den samlede dagligvareomsætning i de eksisterende butikker i bymidten og lokalcentret. Størstedelen af de 10-12 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra SuperBrugsen, mens en mindre del vil blive hentet fra Spar og Rema1000.

Omsætningsnedgangen i den enkelte butik vurderes at blive ca. 5-10 %, hvilket vurderes til at være en mindre nedgang, som isoleret set ikke vil berøre den enkelte butiks eksistensgrundlag.

At ca. 40 % eller ca. 7-9 mio. kr. pr. år hentes fra de øvrige store dagligvarebutikker i influensområdet omkring Jyderup, dvs. fra eksisterende Netto i Svinninge og de fem Superbrugser og Dagli'Brugser. Det vurderes at det vil svare til en forholdsvist begrænset omsætningsnedgang på ca. 2-4 % i den enkelte butik.

Det vurderes at effekterne sandsynligvis aftage med afstanden til Jyderup. Dagligvarebutikkerne i Svinninge, der har et pænt butiksudbud, herunder en Nettobutik vil få en begrænset nedgang i omsætningen – medens dagligvarebutikker i Svebølle, Mørkøv og Snertinge vil få en lidt større omsætningsnedgang.

Nettotilvæksten i den årlige dagligvareomsætning i bymidten vurderes til at være på ca. 6-8 mio. kr. Med afsæt i den forbedrede konkurrencesituation for dagligvarehandlen i Jyderup vurderes det, at markedsandele og en svag men positiv befolknings- og forbrugsudvikling vil sikre en mindre tilvækst i omsætningen af dagligvarer i Jyderup bymidte.

Nettotilvæksten for omsætning af dagligvarer i bymidten og lokalcenter ved Holbækvej ses som en mindre tilvækst. Derimod kan udvalgsvarebutikker tænkes at få en vækst i omsætningen med afsæt i, at en mere konkurrencedygtig dagligvareforsyning vi gøre Jyderup mere tiltrækkende som handelsby.

9.2 Effekter på længere sigt

Hvordan effekterne for den eksisterende dagligvarehandel bliver på længere sigt, afhænger bl.a. af udviklingen i butiksstrukturen, dvs. om der sker butiksåbninger, udvidelser eller lukninger. De større dagligvarebutikskæder i Danmark udvider og moderniserer løbende deres butiksnet.

Rema 1000 i Jyderup har et bruttoareal på ca. 869 m². En udvidelse til markedsnormalen for discountbutikker på ca. 1.200 m² ville kunne betyde, at Rema1000 i Jyderup i endnu højere grad vil appellere til influensområdet, forbi kørende trafik samt den lokale befolkning. Endvidere har både Aldi og Fakta lukket deres butikker i Jyderup – det er en mulighed af de to koncerner vender tilbage med en ny moderniseret butik.

Effekterne for den eksisterende dagligvarehandel vil tillige også i høj grad afhænge af udviklingen i forbrugsgrundlaget. Udviklingen i forbruget afhænger bl.a. af udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen.

Hvis forbrugsgrundlaget i Jyderup stiger, vil butikkerne kunne omsætte for mere, og effekterne for den eksisterende detailhandel ved etableringen af en ny Nettobutik vil blive mindre. Hvis situationen bliver omvendt, så vil butikkerne ikke kunne opnå samme omsætning og effekterne for den eksisterende detailhandel vil samlet set gå tiltage.

De afgørende parametre for en vurdering af den langsigtede effekt ved nye butiksåbninger er relateret til især udviklingen i nethandlen og privatforbruget, hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække. På dagligvaresiden er der i slipstrømmen af corona-epidemien forudsat en vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning, takeaway og click-and-collect. Resultatet af et sådan scenarie er, at dagligvareomsætningen i eksempelvis 2032 altså om 10 år vil kunne ske på et areal, der er mindre end i dag. Modsætningsvist er der initiativer fra de fysiske butikker, som tilbyder udkørsel af dagligvarer – hvilket alt andet lige vil fastholde omsætningen.

Bilag 1.

Branchefortegnelse detailhandel.

Benyttede DST koder ved registreringen i Jyderup bymidte og lokalcenter nord for bymidten.

Dagligvarer.

471110	Købmænd og døgnkiosker
471120	Supermarkeder
471130	Discountforretninger
471900	Ander detailhandel fra ikke specialiserede forretninger
472400	Detailhandel med brød, konditori og sukkervarer
472900	Ander detailhandel med fødevarer i specialforretninger
473000	Servicestationer med kiosk
473000	Apoteker
477500	Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
477610	Blomsterforretninger

Beklædning.

477110	Tøjforretninger
477210	Skotøjsforretninger
477900	Forhandlere af brugt tøj

Boligudstyr

474300	Radio-og TV forretninger
475990	Detailhandel med møbler og belysnings- og husholdningsartikler
477830	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst

Øvrige udvalgsvarer

477700	Detailhandel med ure, smykker, guld- og sølvvarer
477810	Optikere
477900	Andre forhandlere af brugte varer

Særlig pladskrævende

475220	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner

Kommuneplanens Rammeområde: 11.C01, 11.C02 og 11.C03.

Firma	Adresse	Erhverv bruttoetageareal m2
Dagligvarer.		
Superbrugsen	Nyvej 7A	734
Netto	Skarridsøgade 2	682
Konditorbager	Holbækvej 5A	282
Happy Bagels	Skarridsøgade 31B	247 (*)
Urtehjørnet	Skarridsøgade 51	348
Jyderup Apotek	Sølystvej 1	404
Matas	Skarridsøgade 37	425
Jyderup Blomster	Skarridsøgade 53	175
Blomstersmeden	Drivsåtvej 4B	524
Pizza Basan	Holbækvej 10A	119
Beklædning.		
Tippy Dametøj	Skarridsøgade 45	348
Marianne Juhl	Skarridsøgade 35D	661
Boligudstyr		
Punkt 1	Skarridsøgade 43	756
Kop og Kande	Skarridsøgade 39	498
Jyderup Antik	Holbækvej 38	85
Jyderup Glas	Holbækvej 46	18
EL 99	Skarridsøgade 39	498
Folkekirkens Genbrug	Drivsåtvej 4	524
Øvrige udvalgsvarer		
Guld og Sølv	Skarridsøgade 41	488
Nyt Syn	H.P. Folkemansvej 2	488
Profiloptik	Skarridsøgade 35	113
Særlig pladskrævende		
XL Byg	Drivsåtvej 5	678
I alt		**9.095**

(*) Hele erhvervsarealet – som deles med Jyderup Kiosk og Spillehal er medtaget.

Firma	Adresse	Erhverv bruttoetageareal m2

Liberale erhverv, kultur og restaurationer m.v.

Wellnes	Sølystvej 3	(**)
Fru Olsen Frisør	Nyvej 6	(**)
Centerpub	H.P. Folkemansvej 6	488
Cafe Forsinket	Skarridsøgade 38	380
Thai Restaurant	Skarridsøgade 37	425
Klinik Kastanje	Skarridsøgade 53	175
Jyderup Spillehal	Skarridsøgade 31	247 (*)
Cafe Habibi	Skarridsøgade 29	330
Home Bolig	Skarridsøgade 55	156
Loop Fitness	Drivsåtvej 1	315
Multi Fitness	Drivsåtvej 4	800
Kina Grill	Drivsåtvej 4 B	49
Sparekassen Sjælland	Skarridsøgade 7	210
Salon Cityzone	Skarridsøgade 15	(**)
Salon Alex	Drivsåtvej 3	67
Torrina Pizza	Skarridsøgade 7	82
Nybolig	Skarridsøgade 1	112
Jyderup Bibliotek	Skarridsøgade 37	425
Jyderup Begravelsesfor.	Holbækvej 14	208
Klinik for Fodterapi	Holbækvej 4	(**)
Pizza Bazan	Holbækvej 10 A	119
Jyderup Fysioterapi	Holbækvej 7	176
Damgård Boksning	Holbækvej 40	(**)
Euromaster Jyderup	Holbækvej 33	583

(**). Der er ikke sket en opgørelse af bruttoetageareal – da virksomheden drives som del af bolig.

Kommuneplanens Rammeområde: 11.C04.

Firma	Adresse	Erhverv bruttoetageareal m2
Spar Jyderup	Holbækvej 100	2775
Rema 1000	Markvænget 1	869
Circle K	Holbækvej 45	675

Udenfor Kommuneplanens Rammeområde til centerformål.

Firma	Adresse	Erhverv bruttoetageareal m2
Lampe og Elhuset Jyderup	Holbækvej 99	770
Jenstoft Cykler	Holbækvej 120	274