

DETAILHANDELSPLAN FOR NÆSTVED KOMMUNE

tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017



NÆSTVED



Indholdsfortegnelse

Indledning 4

- Opfyldelse af planlovens formål 4
- Detailhandelsanalyse 4
- Opfyldelse af særlige redegørelseskrav 5
- Overordnede konklusioner fra detailhandelsanalysen 5**

Retningslinjer 6

- Detailhandelsstrukturen 6**
- Arealrammerne 6**
- Butiksstørrelser 6**
- Områder til særligt pladskrævende butikker 7**
- Detailhandel uden for detailhandelsstrukturen 7**
- Enkeltstående butikker 7**
- Engroshandel, kræmmermarkeder, lagersalg, e-handel og showrooms 7**
- Salg i tilknytning til andre formål 8**
- Salg af virksomheders egne produkter 8**
- Sommerhusområder 8**
- Butikker i landzonen 8**

Redegørelse 9

- Status på detailhandlen i Næstved Kommune 9**
- Næstved Bymidte 9
- Aflastningsområdet Næstved Nord 9
- Næstved by og bydelscentre 10
- Næstved kommune i øvrigt 10
- Glumsø, Fensmark, Fuglebjerg og Karrebæksminde 10
- Forbrug 11**
- Handelsbalance 12**
- Konkurrencesituationen skærpes 12**
- Behovet for nye butiksområder 13**
- Fremtidigt arealudlæg 13
- Fremtidigt arealudlæg til særligt pladskrævende butikker 14
- Ændrede afgrænsninger og arealrammer til detailhandel 14**
- Næstved bymidte 14
- Øvrige bymidter i kommunen 15
- Aflastningsområdet Næstved Nord 15
- Bydelscentre 16
- Lokalcentre 16
- Områder til butikker der forhandler særlig pladskrævende varer 16
- Nyt område 16
- Tilgængeligheden for forskellige trafikanter i nye områder til detailhandel 17**
- Næstved bymidte 17
- Aflastningsområdet Næstved Nord 17

Bilag 19

- BILAG A-1, Detailhandelsstruktur 19
- BILAG B, Arealregnskab (ICP) 39
- BILAG C, Udvidelse af aflastningsområde i Næstved Nord (ICP) 41
- BILAG D, Ændringer af rammeområder 75
- BILAG E, Miljøvurdering af forslag til detailhandelsplan 79

Indledning

”Detailhandelsplan – tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017” er udarbejdet med det formål at styrke og udvikle detailhandlen i Næstved Kommune til glæde for den lokale detailhandel, kommunens borgere og de kunder og turister, som besøger Næstved. En styrket detailhandel giver ikke alene flere arbejdspladser, men er også et væsentlig parameter for blandt andet byliv og bosætning.

Det forventes, at der også i de kommende år bliver kamp om kunderne og at konkurrencen bliver intensiveret. Ikke mindst den øgede e-handel forventes at skubbe på denne udvikling. Set i lyset af denne udviklingstendens har Næstved Kommune stort fokus på at styrke de eksisterende områder til detailhandel samt skabe nye muligheder for at styrke Næstved og regionen i konkurrencen med hovedstadsområdet. Et interessant og styrket detailhandelsudbud med nye butikskoncepter mv. kan medvirke til at fastholde regionens kunder, der ellers ville fortrække at handle i hovedstadsområdet.

En udvidelse af aflastningsområdet i Næstved Nord forventes at styrke detailhandelsudbuddet i Næstved Kommune og forventes at forbedre indkøbsforholdene for borgerne i kommunen og højne detailhandelsomsætningen. Det fremgår af detailhandelsanalysen (jf. side 11 i BILAG C), at udvalgsvareomsætningen for hele kommunen vil stige i forhold til i dag. Udvides aflastningsområdet ikke, vil udviklingen stort set stagnere og der må forventes butikslukninger i forhold til i dag.

En udvidelse af aflastningsområdet, vil dog også have konsekvenser for de eksisterende butikker i Næstved Kommune og det må forventes, at et antal butikker i Næstved bymidte og andre steder må lukke som konsekvens af den øgede konkurrence fra butikkerne i aflastningsområdet hvilket uddybes i BILAG C, side 9.

Næstved Kommune ønsker at imødegå den negative effekt ved en udvidelse af aflastningsområdet ved at planlægge for en arbejdsdeling mellem detailhandelsområderne, så de kan udvikle sig i kraft af hinanden og skabe forskellige indkøbeoplevelser til fordel for kunderne. Næstved bymidte skal derfor styrkes som en dynamisk by med handel, byliv, restauranter, kultur og serviceorienterede butikker (frisører, wellness, klinikker mv). En ny Planstrategi for Næstved bymidte fokuserer på at revitalisere byen og optimere mulighederne for en attraktiv udvikling for både handel, bosætning, miljø og kultur.

I Næstved Nord vil Næstved Kommune til gengæld primært give mulighed for placering af nye og større butikskoncepter der ikke kan indpasses i bymidten, og dermed kan medvirke til at sikre en samlet vækst til fordel for hele Næstved Kommune.

Opfyldelse af planlovens formål

Næstved Kommune har med planlovens formål som udgangspunkt udarbejdet denne detailhandelsplan – tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017 for Næstved Kommune.

Den reviderede planlov opstiller tre ligeværdige formål med detailhandelsplanlægningen:

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

Detailhandelsanalyse

Næstved Kommune har i efteråret 2017 fået foretaget en detailhandelsanalyse af Institut for Center-Planlægning (ICP). Ud over et statusbillede af detailhandelen i Næstved Kommune indeholder analysen også en konsekvensanalyse samt vurderinger og anbefalinger til en videre udvikling af detailhandlen. Anbefalingerne ligger til grund for nærværende ”Detailhandelsplanen – tillæg nr. 1 til Næstved Kommuneplan 2017.”

Opfyldelse af særlige redegørelseskrav

Næstved kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) opfylde redegørelseskravene i forbindelse med en mulig udvidelse af aflastningsområdet i Næstved Nord. ICP har fulgt redegørelseskravene ved udlæg og udvidelse af aflastningsområder i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning", september 2017. Redegørelse for udvidelse af aflastningsområdet i Næstved Nord, ses af BILAG 1 som er indsat sidst i dette dokument.

Overordnede konklusioner fra detailhandelsanalysen (BILAG C)

En udvidelse af aflastningsområdet i Næstved Nord med i alt 54.200 m² til store udvalgsbutikker forventes at styrke omsætning og handelsbalancen i Næstved Kommune.

Med udgangspunkt i den eksisterende detailhandel (2017) har detailhandelsanalysen (se bilag C) har opsat 2 situationer for udviklingen frem til 2029 og vurderet konsekvensen af disse situationer. Nedenstående tabel viser analysens overordnede konklusioner.

	Situationen i 2017 (for omsætningen og handelsbalancen 2016)	Situationen i 2029 Uden udvidelse i Næstved Nord	Situationen i 2029 Med udvidelse i Næstved Nord
Omsætning Næstved Kommune	2.325 mio. kr.	2.323 mio. kr.	2.829 mio. kr.
Handelsbalance Næstved Kommune	124%	98%	119%
Antal butikker Næstved Kommune	265	239	264
Omsætning Næstved bymidte	559 mio. kr.	555 mio. kr.	485 mio. kr.
Antal butikker Næstved bymidte	102	90	83
Omsætning Næstved Nord	1.500 mio. kr.	1.520 mio. kr.	2.149 mio. kr.
Antal butikker Næstved Nord	81	78	117

Retningslinjer

Detailhandelsstrukturen

Den eksisterende og velfungerende detailhandelsstruktur fastholdes.

Næstved Kommunes detailhandelsstruktur er fastlagt efter opdeling i bymidter, aflastningsområde, bydelscentre, lokalcentre/enkeltstående butikker og områder til særlige pladskrævende butikker. Det er inden for disse områder, der kan etableres detailhandel.

Beliggenhed og størrelse af områderne i detailhandelsstrukturen er planlagt efter principper i hovedstrukturen i Kommuneplan 2017 og er tilpasset befolkningstal og infrastruktur i kommunen.

Områder til detailhandel	Definition	Beliggenhed
Bymidter	Kerneområdet i byer, hvor der findes en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Der kan kun være én bymidte i en by.	Næstved, Fuglebjerg, Fensmark, Glumsø, Brøderup-Tappernøje, Mogenstrup, Sandved, Tornemark, Holme-Olstrup, Gelsted, Hyllinge, Toksværd og Karrebæk/Karrebæksminde
Aflastningsområde	Et område uden for bymidten i de byer, hvor der er tilstrækkeligt kundegrundlag. Området giver plads til (store) butikker der ikke kan placeres i bymidten.	Næstved Nord ved Køgevej
Bydelscentre	Områder i dele af byer med over 20.000 indbyggere, hvor der findes en række funktioner som i en bymidte. Størrelsen af bydelscenteret afhænger af størrelsen af det område som bydelen skal betjene.	Sct. Jørgens Park, Markvarteret,
Lokalcentre/enkeltstående butikker	Et område med én eller få butikker, der betjener en begrænset del af en by, en landsby, et sommerhusområde eller lign.	Herlufmagle, Lillemarken, Ved Åsen
Områder til særligt pladskrævende butikker	Erhvervsområder, hvor der kan etableres butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, der frembyder en særlig sikkerhedsrisiko.	Udvalgte erhvervsområder i Næstved, Glumsø, Fuglebjerg, Fensmark og Tappernøje.

Arealrammerne

Det samlede areal til detailhandel i de enkelte bymidter, aflastningsområdet, bydelscentre, lokalcentre og områder til butikker der alene forhandler arealkrævende varegrupper må ikke overstige de arealrammer, der fremgår af BILAG A-1.

Butiksstørrelser

Den maksimale butiksstørrelse pr. butik i de enkelte rammer i bymidter, aflastningsområdet, bydelscentre, lokalcentre og områder til butikker der alene forhandler arealkrævende varegrupper må ikke overstige de arealrammer, der fremgår af BILAG A-1.

Områder til særligt pladskrævende butikker

I følge lov om planlægning er listen over særlig pladskrævende varegrupper og varer, som medfører særlige sikkerhedsmæssige forhold ikke udtømmende efter planloven, men Næstved Kommune vurderer, at følgende varegrupper som udgangspunkt hører til under denne kategori:

- Motorkøretøjer
- Lystbåde
- Campingvogne med tilbehør
- Trailere
- Planter
- Havebrugsvarer
- Tømmerhandler
- Byggemarkeder
- Grus, sten- og betonvarer
- Møbler, køkkener og tæpper
- Pejse og hvidevarer
- Ammunition, eksplosiver og våben
- Auktionshuse, som sælger en eller flere af ovennævnte varegrupper
- Materialepladser, som sælger en eller flere af ovennævnte varegrupper

◊ Udlæg af arealer til særligt pladskrævende butikker udenfor bymidter/bydelscentre kan finde sted inden for de erhvervsområder, der er udpeget hertil.

◊ Det samlede areal til særligt pladskrævende butikker i disse erhvervsområder fremgår af BILAG A-1.

◊ Mere end et ubetydeligt salg af andre tilknyttede varegrupper tillades ikke

Detailhandel uden for detailhandelsstrukturen

Enkeltstående butikker

Udenfor bymidter og bydelscentre kan der etableres enkeltstående butikker når den enkelte butik:

- alene tjener til lokalområdets daglige forsyning
- er baseret på et lokalt kundegrundlag
- er placeret minimum 500 m fra eksisterende detailhandelsområder og andre større enkeltstående butikker
- har en maksimal butiksstørrelse på 1.200 m² bruttoetageareal for dagligvarebutik
- har en størrelse der er tilpasset lokalområdet for udvalgsvarebutik

Engroshandel, kræmmermarkeder, lagersalg, e-handel og showrooms

- Engroshandel kan etableres uden for detailhandelsområderne hvis der kun er salg af varer til andre handelsdrivende, virksomheder eller professionelle håndværkere mv.
- Kræmmermarkeder/loppemarkeder med tilbagevendende kortvarige åbningstider, eller hvor benyttelsen ikke sker regelmæssigt hen over året med faste, daglige åbningstider kan etableres uden for detailhandelsområderne.
- E-handelsvirksomheder/showrooms kan etableres uden for detailhandelsområderne hvis salget foregår digitalt og der ikke er en regelmæssig (faste, daglige åbningstider) fysisk kundestrøm til virksomheden eller showrooms.
- Lagersalg, der har permanent karakter med normale butiksåbningstider skal etableres i detailhandelsområderne.

Salg i tilknytning til andre formål

Der kan udlægges arealer til butikformål i tilknytning til tankstationer, togstationer, stadioner, fritliggende turistattraktioner, oplevelsescentre og lign.

Oplevelsescenter "Det Nye Holmegaard":

Det samlede areal til butikformål må ikke overstige 3.000 m² bruttoetageareal fordelt som følger:

- Samlet 1.500 m² til dagligvarer.
- Samlet 1.500 m² til udvalgsvarer.

Forlystelsescenter BonBon-Land:

Det samlede areal til butikformål må ikke overstige 3.000 m² bruttoetageareal fordelt som følger:

- Samlet 1.500 m² til dagligvarer.
- Samlet 1.500 m² til udvalgsvarer.

Salg af virksomheders egne produkter

I tilknytning til en virksomheds produktionslokaler kan der tillades etablering af mindre butik, når der skal sælges varer, der produceres/håndteres på virksomheden og det maksimale bruttoetageareal pr. butik ikke overstiger 500 m².

Sommerhusområder

I sommerhusområder må dagligvarebutikker maksimalt have 200 m² bruttoetageareal.

Butikker i landzonen

I landzonen kan der etableres:

- en mindre butik på op til 250 m² i en overflødiggjort landbrugsbygning eller en anden overflødiggjort bygning (mejeri, skole etc.) efter nærmere betingelser i planlovens §37. Man kan både etablere udvalgswarebutikker og butikker med egentlige dagligvarer. Man skal dog anmelde butikken til kommunen før etablering.
- kræmmermarked/loppemarked mv med tilbagevendende kortvarige åbningstider, eller hvor benyttelsen ikke sker regelmæssigt med faste, daglige åbningstider.
- stalddørssalg på jordbrugsbedrifter, med salg af uforarbejdede vegetabiliske produkter, der sælges fra den ejendom, hvor de er produceret. Stalddørssalg kan imidlertid også omfatte vegetabiliske produkter fra nærliggende gårde, der i kraft af f.eks. deres beliggenhed selv vil have vanskeligt ved at afsætte produkterne.

Redegørelse

Status på detailhandlen i Næstved Kommune

I 2017 var der i Næstved kommune 426 butikker med et samlet bruttoareal på ca. 280.000 m². Den samlede detailhandelsomsætning var i 2016 ca. 4,75 mia. kr.

Næstved Bymidte

I Næstved bymidte er i alt 31 dagligvarebutikker og 102 udvalgswarebutikker. 38 % af udvalgswarebutikkerne i Næstved kommune ligger således i Næstved bymidte. Desuden udgør udvalgswareomsætningen i Næstved bymidte knap 25 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

Detailhandelen i Næstved bymidte er koncentreret i gågaderne Torvestræde, Ringstedgade, Kindhestegade, Axel Torv og Hjultorv. Her er et bredt udbud af udvalgsvarer i både kædebutikker og selvstændige butikker. Godt 45 % af butikkerne i bymidten er del af et kædesamarbejde. De betydeligste dagligvarebutikker i Næstved bymidte er Kvickly, Meny, Netto, Lidl og Irma.

Et væsentligt element i bymidten er bl.a. forskellige former for bespisning. Bespisning og underholdning får stadigt større betydning i forbruget, hvilket har betydet, at man i dag ser langt flere restauranter etc. i f.eks. bymidterne. Desuden udgør e-handel i dag ca. 20 % af udvalgswareforbruget, hvilket har påført en del fysiske butikker konkurrence og har betydet et generelt fald i antallet af butikker.

Siden seneste analyse (2012) er antallet af dagligvarebutikker i Næstved bymidte stort set uændret, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med knap 10%.

Omvendt er antallet af andre kundeorienterede funktioner i bymidten steget fra 140 i 2012 til mere end 205 enheder i 2017. Bymidten er ganske vist udvidet siden sidste analyse, men dette kan kun i begrænset omfang forklare den markante stigning.

I Næstved bymidte er der i dag omkring 75 restauranter, caféer, barer, takeaways etc., hertil kommer omkring 130 andre kommercielle funktioner som frisører og andre behandlere samt pengeinstitutter og ejendomsmæglere.

Hele omsætningen i bymidten er siden 2011 faldet med ca. 3 %. Dagligvareomsætningen er stort set uændret, mens udvalgswareomsætningen er faldet med knap 5 %.

Næstved bymidte er således siden 2012 blevet et mere attraktivt centrum for udespisning, underholdning og natteliv.

Der er i dag en endnu mere udtalt arbejdsdeling mellem Næstved Bymidte og aflastningsområdet i Næstved Nord end da seneste detailhandelsanalyse blev gennemført i 2012-13.

Se mere om detailhandelsstrukturen i BILAG A-1.

Aflastningsområdet Næstved Nord

Aflastningsområdet med Næstved Storcenter og storbutikkerne er det største område med detailhandel i kommunen. Her ligger 110 butikker, med et samlet areal på 120.000 m² og en omsætning på godt 1,9 mia. kr. incl. moms. Ca. 80% af butikkerne i aflastningsområdet er del af et kædesamarbejde.

I aflastningsområdet ligger der, foruden Næstved Storcenter med Bilka en lang række storbutikker som Biltema, Elgiganten, BabySam, Jysk, Jem&Fix, køkkenbutikker og en række byggemarkeder med Bauhaus som det væsentligste for forbrugerne.

I Næstved Storcenter ligger der 57 butikker. Ifølge "Danmarks Største Shoppingcentre 2017" var der i 2016 en samlet omsætning på ca. 1,25 mia. kr. incl. moms. Omsætningen i centret er, ifølge oplysninger fra forskellige udgaver af "Danmarks Største Shoppingcentre", faldet med 6 % siden 2011.

Den samlede omsætning i aflastningsområdet udgør godt 40 % af den samlede detailhandelsomsætning i Næstved kommune.

Siden 2012 er der kommet et par mindre dagligvarebutikker samt én større butik mere i aflastningsområdet. Antallet af udvalgswarebutikker er uændret i perioden. I Næstved Storcenter ligger der 14 kundeorienterede servicefunktioner. Dette tal er også stort set også uændret siden 2012.

Omsætningen i aflastningsområdet er i perioden siden 2011 faldet med omkring 8 %. En stor andel af butikkerne i aflastningsområdet har flyttet deres omsætning fra de fysiske butikker til web-shops. Dette kan være forklaringen på at omsætningen her, er faldet mere end i bymidten.

Se mere om detailhandelsstrukturen i BILAG A-1.

Næstved by og bydelscentre

I Næstved by i øvrigt ligger der 45 dagligvarebutikker og 37 udvalgswarebutikker. Her er et samlet bruttoareal på omkring 24.000 m² til dagligvarer og 8.000 m² til udvalgsvarer.

Langs den øvre del af Parkvej ligger bydelscenteret Sct. Jørgens Park med Parkens Butikscener, der er et væsentligt indkøbssted for dagligvarer og udvalgsvarer i den sydlige del af Næstved.

Ved Østre Ringvej på Erantisvej ligger bydelscenteret Markkvarteret med en koncentration af to større dagligvarebutikker og et par udvalgswarebutikker samt en Silvan.

Den samlede detailhandelsomsætning i Næstved by i øvrigt var 930 mio. kr. i 2016.

Se mere om detailhandelsstrukturen i BILAG A-1.

Næstved kommune i øvrigt

I Næstved kommune i øvrigt ligger der samlet set 90 butikker. Der er 39 dagligvarebutikker og 45 udvalgswarebutikker og seks butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. Det samlede bruttoareal til detailhandel ligger på knap 50.000 m² og den samlede omsætning ligger på godt 900 mio. kr. i 2016.

Se mere om detailhandelsstrukturen i BILAG A-1.

Glumsø, Fensmark, Fuglebjerg og Karrebæksminde

Byerne Glumsø, Fensmark, Fuglebjerg og Karrebæksminde har bymidter med betydende detailhandel. I disse byer ligger der én eller flere større dagligvarebutikker. Foruden de større dagligvarebutikker ligger en række mindre udvalgswarebutikker.

I Glumsø ligger der en SPAR og en Fakta. Desuden ligger der i hovedgaden enkelte dagligvarespecialbutikker samt enkelte udvalgswarebutikker. I Glumsø ligger der bl.a. to store, attraktive møbelbutikker, der vurderes at have et betydeligt opland.

Karrebæksminde har ud over butikker til bade- og sommerhusturismen også et SPAR supermarked, en Netto og bl.a. fiskebutikker, bageri og enkelte mindre udvalgswarebutikker. Detailhandelsomsætningen i byen lå i 2016 på omkring 110 mio. kr. incl. moms.

I Fensmark er detailhandelsudbuddet i høj grad præget af Meny-Brugsen. Butikken er stor og attraktiv for kunder i et stort markedsområde. Foruden denne butik ligger der bl.a. et apotek samt enkelte udvalgswarebutikker.

Bymidten i Fuglebjerg er to-delt. I den oprindelige bymidte ligger en række mindre butikker f.eks. en garnforretning og en musikforretning. I et centerområde uden for den oprindelige bymidte ligger SuperBrugsen, Netto og Aldi samt enkelte dagligvare - og udvalgsvarerbutikker. Den samlede detailhandelsomsætning i Fuglebjerg by ligger på omkring 160 mio. kr. incl. moms.

Se mere om detailhandelsstrukturen i BILAG A-1.

Forbrug

Forbrugerne i Næstved kommune havde et samlet forbrug af detailhandelsvarer på ca. 4,1 mia. kr. inkl. moms fordelt på 2,2 mia. kr. til dagligvarer og 1,9 mia. kr. til udvalgsvarer.

Der boede ca. 83.000 personer i Næstved kommune i 2016. Heraf boede godt 42.000 personer i Næstved by. Det samlede befolkningstal i hele kommunen forventes at stige med 7 % i perioden 2016 til 2029. Heraf forventes befolkningstallet i Næstved by at stige 9 %.

Dagligvareforbruget i hele Næstved kommune forventes således at stige knap 10 % i perioden 2016 til 2029 fra 2,2 mia. kr. til godt 2,4 mia. kr. i 2029 i faste priser.

I samme periode forventes udvalgsvareforbruget at stige 26 % fra 1,9 mia. kr. til 2,4 mia. kr. i 2029.

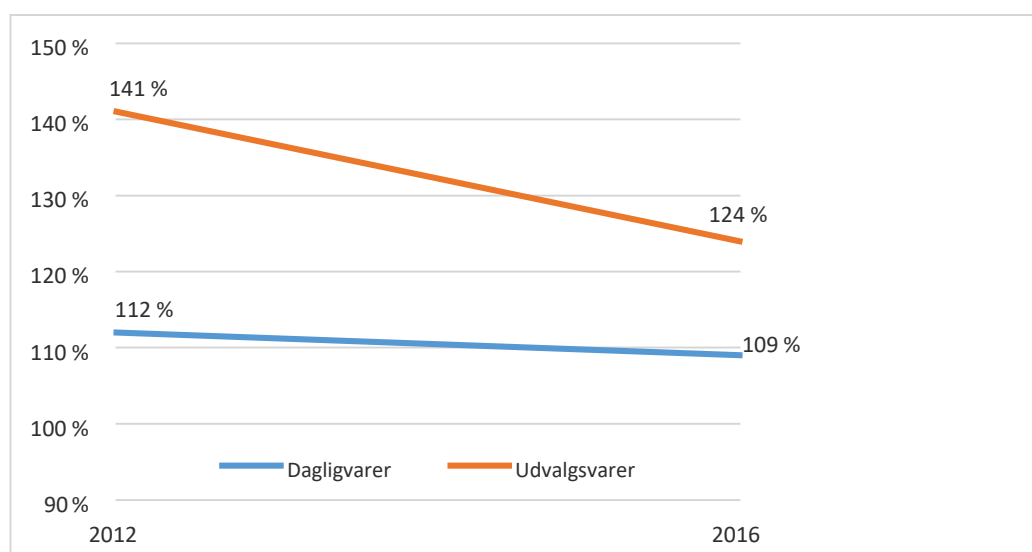
Handelsbalance

Handelsbalancen er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Næstved kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2016 109 % for Næstved kommune, mens forholdet for udvalgsvarer var 124 %.

Tallene viser, at både dagligvareomsætningen og udvalgsvareomsætningen i kommunens butikker er højere end forbruget hos borgerne i kommunen.

Dels får forbrugere i Næstved kommune således dækket en meget væsentlig del af både deres dagligvare- og udvalgsvarerforbrug i Næstved kommune, hvilket også gør sig gældende for forbrugerne i nabokommunerne Vordingborg, Faxe, Ringsted, Sorø og Slagelse samt i væsentligt mindre omfang fra forbrugerne i f.eks. Guldborgsund og Stevns kommuner.



Den samlede handelsbalance er i perioden 2011 til 2016 faldet fra 112 % til 109 % inden for dagligvarer og fra 141 % til 121 % inden for udvalgsvarer. Næstved Kommune har således i denne periode tabt markedsandele til andre udbudspunkter samt til e-handelen. Detailhandelen i Næstved kommune har mistet noget af sin regionale effekt.

Ser man på udviklingen fra 2012 til 2016, er der sket et fald i handelsbalancen. Således er den indenfor dagligvarer faldet fra 112 % til de nævnte 109 %, men på udvalgsvarerområdet er der et fald fra 141 % i 2012 til 121 % i 2016.

Konkurrencesituationen skærpes

Det forventes, at der også i de kommende år bliver kamp om kunderne, og at den overordnede konkurrencesituation fortsat bliver intensiveret.

På udvalgsvarerområdet vil der især være konkurrencen fra e-handelen samt nabokommunerne.

Grundlæggende er aflastningsområdet i Næstved dog stadig et overordnet indkøbspunkt for mange forbrugere i den sydlige del af Sjælland og den nordligste del af Falster. Derfor påvirker det Næstveds regionalitet, såfremt der etableres yderligere detailhandel i f.eks. Slagelse, Vordingborg og Nykøbing.

Behovet for nye butiksarealer

Fremtidigt arealudlæg

Det fremtidige arealudlæg er afhængig af ønsket om at styrke detailhandelen i de enkelte områder af kommunen samt en forpligtelse til at opfylde de lokale borgeres behov for især dagligvarer.

Der er i Næstved Kommune et ønske om at udvide aflastningsområdet i Næstved Nord samt forøge arealet til detailhandel både i Næstved Storcenter og i området i øvrigt, ligesom der hos butikskæderne og ejendomsudviklere er et ønske om at etablere sig i aflastningsområdet.

I beregningen og vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for disse ønsker, ligesom der er taget hensyn til at "skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur", der er et af Planlovens overordnede mål for detailhandelsplanlægningen.

Udviklingen i forbrugsmønsteret med, en øget udbredelse af e-handel, herunder øget click 'n collect, den skærpede konkurrencesituation og en forudsætning om, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter peger i retning af, at der detailhandelsmæssigt skal sættes på de udbudspunkter, der i forvejen står stærkest i konkurrencen.

Det er væsentligt, at man i planlægningen tilføjer detailhandelen i Næstved kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem. Herudover bør arealudlægget tillægges en buffer, der kan sikre en vis fleksibilitet i planlægningen. Nye butikstyper, mere rationel håndtering af varer og nye lokaliseringer er faktorer, der indebærer, at mange butikker har behov for stadig mere areal.

Nogle butikker accepterer en lavere omsætning pr. m² salgsareal (arealbelastning) for at give kunderne den "rigtige" oplevelse. I stedet for lagerfaciliteter vælger kæderne i nogle tilfælde at operere med større salgsarealer, som så fungerer som "lager" i butikken.

Liberaliseringen af lov om butikstid har betydet, at omsætningen tidsmæssigt vil kunne udbredes og således vil behovet for yderligere areal alt andet lige blive mindre. Derfor er der i det fremtidige arealbehov indregnet, at effekten af den øgede åbningstid giver en højere omsætning pr. m² butiksareal i de udbudspunkter, der har en øget åbningstid.

Samlet set forventes befolkningstallet i kommunen at stige 7 % i perioden 2016 til 2029. Frem til 2029 ventes det, at dagligvareforbruget i Næstved kommune vil stige med omkring 10 %, mens udvalgsvareforbruget ventes at stige 26 %. Udviklingen på dagligvareområdet skal ses i lyset af forventningen om en begrænset stigning i forbruget af dagligvarer pr. person. Det er forudsat, at dagligvareforbruget pr. person vil stige med 0,25 % pr. år frem til 2029. Inden for udvalgsvarer er det forudsat, at forbruget pr. person vil stige med 1,25 % pr. år frem til 2029.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der taget højde for en øget udbredelse af e-handel. Således forudsættes det, at ca. 5 % af dagligvareforbruget og ca. 30 % af udvalgsvareforbruget i 2029 dækkes gennem køb via e-handelskanaler.

BILAG B viser beregning og vurdering af det samlede arealbehov frem til 2029 i Næstved kommune. Beregningen og vurderingen er gennemført på baggrund af viden om den fremtidige befolkningsudvikling, den generelle detailhandelsudvikling med bl.a. øget e-handel, koncentrationstendenser og øgede åbningstider, faldende arealeffektivitet i detailhandelen, øget efterspørgsel efter storbutikker, ønsket om at detailhandelen i Næstved styrker sin regionalitet og et landspolitisk ønske om, at "skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur".

Frem til 2029 er et behov for yderligere 5.000 m² til dagligvarer, mens behovet for arealer til udvalgsvarer ligger på omkring 20.000 m². For at sikre mulighed for en dynamisk udvikling af detailhandelen er det dog væsentligt, at der er en restrummelighed i alle relevante centerområder.

Fremtidigt arealudlæg til særligt pladskrævende butikker

Særligt pladskrævende butikker kan efter ændring af Planloven stort set defineres som butikker, der alene forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde, køkkener samt bygge- og trælastartikler til private.

I Næstved kommune er i alt 35 forhandlere af særligt pladskrævende varer, heraf er 28 placeret i Næstved byområde. Hovedparten af de særlig pladskrævende butikker er placeret i og omkring aflastningsområdet i Næstved Nord.

Ved etablering af nye særligt pladskrævende butikker er det vigtigt, at de koncentrerer – især når det gælder bilforhandlere - inden for den eksisterende centerstruktur med særlig fokus på ovennævnte område. På grund af den fortsatte tendens mod færre men større enheder forventes antallet af nyetableringer af særligt pladskrævende butikker at være meget begrænset, men der skal være rummelighed i arealudlægget til, at de eksisterende særligt pladskrævende butikker kan koncentrerer og eventuelt udvides.

Ændrede afgrænsninger og arealrammer til detailhandel

Næstved Kommune har på baggrund af Detailhandelsanalysen 2017 vurderet omfanget af det eksisterende butiksareal og det samlede arealbehov frem til 2029.

Denne vurdering, som er beskrevet i "Behovet for nye butiksarealer" ligger til grund for revision af detailhandelsområdernes arealrammer.

Næstved bymidte

Den gældende bymidteafgrænsning er relativ stor for Næstved bymidte, men det er vigtigt, at den traditionelle detailhandel fortrinsvist bliver koncentreret i det centrale gågadenet.

Der er foretaget mindre udvidelser/justeringer af afgrænsningen for Næstved Bymidte i forbindelse med lokalplanlægning af bymidten som en del af en samlet planstrategi for en revitalisering af Næstved bymidte. Områderne var tidligere udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde, men har igennem den seneste planperiode mistet sin relation til denne anvendelse.

Udvidelsen, der er foretaget i den østlige del af bymidten ved området omkring Næstved Station giver mulighed for etablering af detailhandel, der sikrer og styrker bymidtens udvikling. Der er en god tilgængelighed for alle trafikarter til de nye områder i bymidten. Den stationsnære beliggenhed og gode forhold for fodgængere og cyklister giver en særlige god tilgængelighed for den bæredygtige transport. Etablering af et parkeringshus inden for den nye afgrænsnings af bymidten vil sikre parkeringskapaciteten i stor udstrækning.

Fysisk, funktionelt og bymiljømæssigt hænger de nye områder godt sammen med bymidten og vil give mulighed for samling af bymidterelevante funktioner, som vil bidrage til at styrke mulighederne for detailhandelsudvikling ved banegårdsområdet, som ønskes at blive en vital del af Næstved Bymidte. Området hænger således godt og homogent sammen med bymidten.

Denne planlægning tilgodeser målene for detailhandelsstrukturen, hvor bymidten skal styrkes og udvikles som et levende og varieret handelscenter.

Arealrammen

Som det ses af arealregnskabet har bymidten endnu ikke opbrugt arealrammen på 85.000 m² som der blev planlagt for i Kommuneplan 2013. Det eksisterende butiksareal for Næstved bymidte er på 62.700 m². Udviklingstendensen, hvor anden anvendelse end detailhandel fylder bymidtens areal betyder at arealram-

men til butikker sættes til 83.700 m², hvilket giver mulighed for 21.000 m² til omdannelse og nybyggeri til butiksformål.

Se arealregnskabet og arealrammerne i BILAG B.

Der åbnes op for større dagligvare- og udvalgswarebutikker i visse rammeområder i bymidten, hvilket fremgår af retningslinjerne i BILAG A-1.

Øvrige bymidter i kommunen

De øvrige bymidter i Næstved Kommune har i tidligere planperioder haft forholdsmæssige store arealrammer i forhold til vækstpotentialet. Restrummeligheden er relativ stor i alle bymidterne og derfor er rammerne tilpasset en opdateret prognose vedr. detailhandelsudvikling.

Arealrammer

Arealrammerne rummer stadig gode mulighed for detailhandelsudvikling, der kan dækkes inden for den eksisterende lovgivning.

Se arealregnskabet og arealrammerne i BILAG B.

Aflastningsområdet Næstved Nord

Det er et politisk ønske, at aflastningsområdet i Næstved Nord styrkes, bl.a. for at skabe vækst og arbejdspladser og forbedre konkurrencen overfor hovedstadsområdet. Der er en minimal restrummelighed til nybyggeri til butiksformål i aflastningsområdet.

Derfor planlægges der for at udvide aflastningsområdet, hvor der kan planlægges for følgende:

- I Næstved Nord udvides Næstved Storcenter med 10.000 m² til udvalgsvarer. Den maksimale butiksstørrelse vil være 7.000 m² bruttoareal.
- I Næstved Nord udvides aflastningsområdet mod øst. I denne del af aflastningsområdet åbnes der mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1.200 m² og udvalgswarebutikker på i alt 23.800 m². Udvalgswarebutikkerne skal have et bruttoareal på 500 – 7.000 m².
- Der udlægges i den østligste del af Næstved Nord mulighed for at én udvalgswarebutik kan etableres. Butikken skal have et areal på 15 – 20.000 m² bruttoareal.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil inddrage en del af et eksisterende erhvervsområde 1.5 E17.1 til kontor og serviceerhverv samt butikker til særligt pladskrævende varer.

At udvide netop her giver en god sammenhæng og synergieffekt med det omkringliggende erhvervsområde og er derudover karakteriseret ved en god trafikal tilgængelighed via den nordlige omfartsvej.

For øvrige trafikanter vil der ved konkret planlægning blive etableret stier til fodgængere og cyklister fra butiksområderne i aflastningsområde og fra de eksisterende og fremtidige boligområder nord for området.

Udvidelsen af aflastningsområdets grænse betyder samtidig en udvidelse af arealrammen til detailhandel, som beskrives i den særlige redegørelse for udvidelsen af aflastningsområdet, BILAG C.

Arealrammen

Da der er en minimal restrummelighed tilbage planlægges der for en større udvidelse af arealrammen for detailhandel.

Udvidelsen af aflastningsområdet opdeles i 2 rammeområder. I det ene område åbnes der mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1.200 m² og udvalgswarebutikker på i alt 23.800 m² og dermed en arealramme på 25.000 m². Udvalgswarebutikkerne skal have et bruttoareal på 500 – 7.000 m².

Der udlægges i den østligste del af Næstved Nord en ramme til etablering af én møbelbutik på minimum 15.000 m² og maksimum 20.000 m².

Se arealregnskabet og arealrammerne i BILAG B.

Bydelscentre

Der er tidligere udlagt tre bydelscentre i Næstved Kommune – alle i Næstved. Det er Sct. Jørgens Park, Lille Næstved Bydelscenter ved Fodbygårdsvej og Markkvarteret i Næstved ved Erantisvej.

Bydelscentre Sct. Jørgens Park og Markkvarteret er i vækst og opretholdes i deres nuværende udstrækning.

Lille Næstved bydelscenter er i dag reelt stort set tømt for kommercielt indhold og nedlægges derfor som bydelscenter. Muligheden for detailhandlen opretholdes ved at ændre området til lokalcenter.

Arealrammer

Bydelscentre Sct. Jørgens Park og Markkvarteret får justeret hver deres arealramme, der giver mulighed for nybyggeri til butikformål på henholdsvis 1.500 m² og 1.000 m².

Lokalcentre

Der er udlagt 3 lokalcentre: Herlufmagle, Ved Åsen og Lille Næstved.

Det er vores umiddelbare vurdering, at der ikke vil være behov for at udlægge nye lokalcentre i denne planperiode, da der i dag er en god decentral forsyning med dagligvarer i hele kommunen. Skulle vi alligevel få behov for nye lokalcentre, skal de ligge der, hvor vi kan opnå den bedst mulige nærhed og tilgængelighed for lokalområdets beboere.

Områder til butikker der forhandler særlig pladskrævende varer

I Næstved Kommune er der i alt 35 forhandlere af særligt pladskrævende varer, heraf er 28 placeret i Næstved byområde.

Hovedparten af de større bilforhandlere, byggemarkeder og andre butikker, der forhandler byggematerialer ligger i erhvervsområderne syd for Køgevej ved Holsted Park, Gammel Holstedvej og Øverup Erhvervsvej og denne mulighed opretholdes. I de øvrige områder i kommunen fastholdes de eksisterende muligheder for denne type butikker i de erhvervsområder, der er udlagt der til.

Nyt område

I erhvervsområdet ved Ydernæs i den sydlige del af Næstved udlægges område til butikker der forhandler særligt pladskrævende varer. Erhvervsområdet har en stærk erhvervsprofil med engrossalg af byggematerialer, sten- og grus – og der er efterspørgsel efter mulighed for salg til private af disse varer. Nærheden til genbrugsplads mv. har endvidere medført en efterspørgsel efter materialeplads med salg af genbrugsbyggematerialer til private. Der er en god tilgængelighed for "tunge" trafikanter med trailere mv. med god forbindelse til den vestlige fordelingsvej med stor kapacitet.

Arealrammer

På grund af den fortsatte tendens mod færre men større enheder forventes antallet af nyetableringer at være meget begrænset. Der er dog i de eksisterende arealrammer god rummelighed til at de eksisterende særligt pladskrævende butikker kan koncentreres og eventuelt udvides. Derfor er der ikke foretaget større udvidelser af arealrammerne – bortset fra erhvervsområdet i Næstved Nord, Holsted Erhverv, der har fået udvidelse af arealrammen på 6.000 m². Dette område er i vækst og har en god trafikal tilgængelighed med kapacitet til mere trafik.

Se arealregnskabet og arealrammerne i BILAG B.

Tilgængeligheden for forskellige trafikarter i nye områder til detailhandel

Arealer til butiksformål skal have god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik.

Næstved bymidte

Udvidelsen, der er foretaget i den østlige del af bymidten ved området omkring Næstved Station giver mulighed for etablering af detailhandel, der sikrer og styrker bymidtens udvikling. Der er en god tilgængelighed for alle trafikarter til de nye områder i bymidten. Den stationsnære beliggenhed og gode forhold for fodgængere og cyklister giver en særlige god tilgængelighed for den bæredygtige transport. Etablering af et parkeringshus inden for den nye afgrænsning af bymidten vil sikre parkeringskapaciteten i stor udstrækning.

Aflastningsområdet Næstved Nord

Områdets placering ud til Køgevej med direkte forbindelse med den nordlige fordelingsvej (Ring Nord) giver en optimal tilgængelighed for både den syd, øst, vest og nordlige trafik. Den fremtidig adgang til nordlig motorvejsforbindelse vil øge den gode tilgængelighed betragteligt.

Næstved Kommune planlægger parkering ud fra en parkeringsnorm for detailhandel, der tilskriver et parkeringsareal på minimum 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal for butikker. Dette princip forventes opretholdt for hele aflastningsområdet og det vurderes derfor, at parkeringsforholdene i aflastningsområdet vil være optimale.

For den kollektive trafik er der en god tilgængelighed både via den offentlige busstransport, men også via stationen Næstved Nord 300 m fra området.

Både cykel- og gangstier fører til området både fra bymidten og fra det eksisterende aflastningsområde– og der vil ved den videre planlægning blive stillet krav om udbygning af dette sti-net.

BILAG A-1

REVISION TILLÆG NR. 1 TIL KOMMUNEPLAN

DETAILHANDELSSTRUKTUR BUTIKSOMRÅDER OG BUTIKSSTØRRELSER

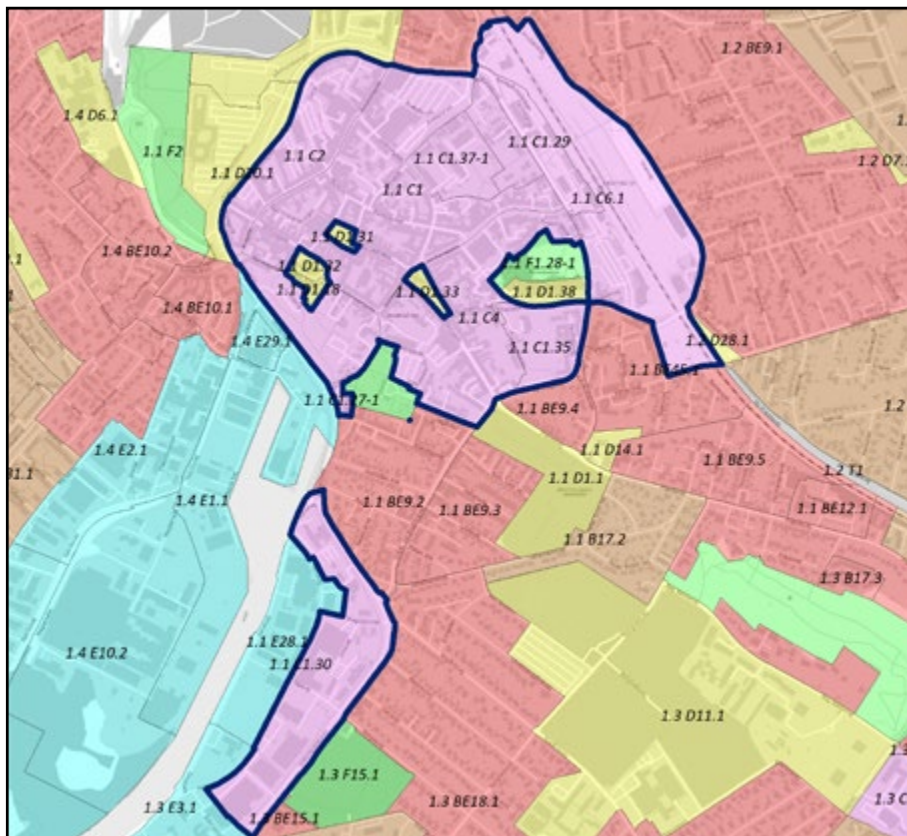
KOMMUNEPLAN 2017-29
BYER, Detailhandel

BILAG A-1 - DETAILHANDELSSTRUKTUR

	RETNINGS LINJER	MAKSIMALE BUTIKSSTØRRELSER			MIN. BUTIKS- STØRRELSER	PLAN- NUM- MER
	SAMLET RAMME TIL BUTIKS- FORMÅL	DAGLIGVA- RER	UDVALGS- VARER	SÆRLIG PLADSKRÆ- VENDE VARER	UDVALGS- VARER	
BYMIDTEN NÆSTVED	83.700	5.000	5.000			BY1
1.1 C1 HOVEDCENTER BYKERNEN - TORVESTRÆDE, AXELTORV, HJULTORVET		3.500	2.000			
1.1 C2 HOVEDCENTER BYMIDTEN - RÅDMANDSHAVEN		3.500	2.000			
1.1 C3 HOVEDCENTER BYMIDTEN - DEN FRILAGTE SUSÅ		3.500	2.000			
1.1 C4 HOVEDCENTER BYMIDTEN - JERNBANEGADE, ØSTERGADE		3.500	2.000			
1.1 C1.27-1 OSTENFELDTVEJ, SLAGKILDEVEJ		0	500			
1.1 C1.29 BANEGÅRDSPLADSEN		3.500	5.000			
1.1 C1.30 HAVNEGADE, VORDINGBORGVEJ		5.000	5.000			
1.1 C1.35 AMTMANDSGÅRDEN		0	2.000			
1.1 C1.37-1 PARKERING GRØNNEGADE		0	0			
1.1 C1.39 FARIMAGSVEJ, KVÆGTORVET		3.500	2.000			
1.1 C6.1 STATIONSAREAL		3.500	5.000			
AFLASTNINGS-OMRÅDE NÆSTVED NORD	139.200	1.200	20.000		500	AO1
1.5 C3.1 MESSEBUEN	20.100	1.200	7.000		1.000	
1.5 C4.1 NÆSTVED STORCENTER	50.000	300	7.000			
1.5 C7.1 VESTERGÅRDSVEJ	24.100	0	7.000		1.000	
1.5 C8 KØGEVEJ (NYT RAMMEOMRÅDE I KOMMUNEPLANEN)	25.000	1.200 (ÉN BUTIK)	7.000		500	
1.5.C9 KØGEVEJ-RING NORD (NYT RAMMEOMRÅDE I KOMMUNEPLANEN)	20.000	0	20.000		15.000	
BYDELSCENTRE NÆSTVED						
1.2 C10.1 MARKKVARTERET	11.300	5.000	2.000	2.000		BC1
1.3 C9.1 SCT. JØRGENS PARK	10.100	5.000	2.000	2.000		BC2
LOKALCENTRE						
1.3 C10.1 VED ÅSEN	2.000	1.200	1.000			LC1
1.4. C11.1 LILLE NÆSTVED	2.000	1.200	1.000			LC2
4.2 B8 + BE2 HERLUFMAGLE	2.000	1.200	1.000			LC3

	RETNINGS LINJER	MAKSIMALE BUTIKSSTØRRELSER			MIN. BUTIKS- STØRRELSER	PLAN- NUM- MER
	SAMLET RAMME TIL BUTIKS- FORMÅL	DAGLIGVA- RER	UDVALGS- VARER	SÆRLIG PLADSKRÆ- VENDE VARER	UDVALGS- VARER	
BYMIDTER I ØVRIGT						
3.1 C1 FENSMARK	10.000	5.000	2.000	2.000		BYØ3
4.1 C1 GLUMSØ	5.600	3.500	2.000	2.000		BYØ6
5.1 C1 + C2 FUGLEBJERG	8.100	3..500	2.000	2.000		BYØ8
2.2 C1 MOGENSTRUP	2.900	1.200	500			BYØ2
6.1 BE23.1 + BE12.1 KARREBÆK/KARREBÆKSMINDE	4.800	1.200	500			BYØ11
3.3 BE1 TOKSVÆRD	1.500	1.200	1.000			BYØ5
3.2 BE1 HOLME-OLSTRUP	3.100	1.200	1.000			BYØ4
5.3 BE4 SANDVED	2.200	1.200	1.000			BYØ9
5.3 BE3TORNEMARK	1.500	1.200	1.000			BYØ10
4.2 BE1 GELSTED	1.500	1.200	1.000			BYØ7
6.2 BE22.1 HYLLINGE	1.500	1.200	1.000			BYØ12
OMRÅDER TIL SÆRLIG PLADSKRÆVENDE DETAILHANDEL						
1.5 E14.1 NÆSTVED NORD, ØVERUP ERHVERV - TRANSPORTBUEN	7.300			7.000		PV8
1.5 E13.1 NÆSTVED NORD, ØVERUP ERHVERV - MARINEBUEN	12.600			10.000		PV7
1.5 E17.1-1 NÆSTVED NORD, KØGE- VEJ (NYT RAMMEOMRÅDE I KOMMUNEPLANEN)	20.000			10.000		PV6
1.5 E15.1 NÆSTVED NORD, HOLSTED ERHVERV	36.000			2.000		PV5
1.5 E6.1 NÆSTVED NORD, RINGSTEDGADE	5.000			2.000		PV4
1.4 E10.3 LILLE NÆSTVED, FABRIKSVEJ	5.000			2.000		PV3
1.3 E8.2 NÆSTVED SYD, SKALLEGÅRDSVEJ	10.000			8.000		PV2
1.3 E4.2 NÆSTVED SYD, YDERNÆS	10.000			8.000		PV1
2.1 E3 BRØDERUP/TAPPERNØJE	2.000			2.000		PV9
3.1 E1 FENSMARK, GLASMAGERVEJ	5.200			2.000		PV10
5.1 E4 FUGLEBJERG	3.000			2.000		PV12
4.1 E4 GLUMSØ	3.000			2.000		PV11

Bymidte - Næstved

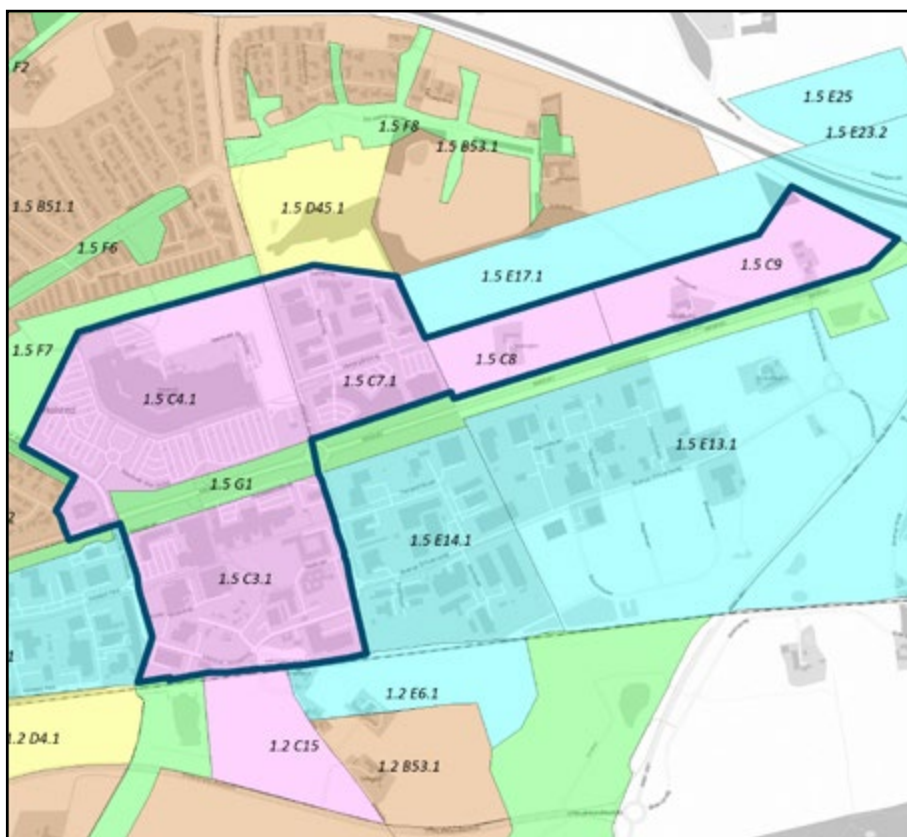


PLANNR	BY1
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	5000
MAX_UDVALG	5000
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	83700

NÆSTVED BY -
 RAMMEOMRÅDER 1.1 C1-1 + C2-1 +
 C3-1 + C4-1 + C1.27-2 + C1.30-1 +
 C1.35-1 + C1.37-2 + C1.39 + C6.1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Aflastningsområde - Næstved Nord

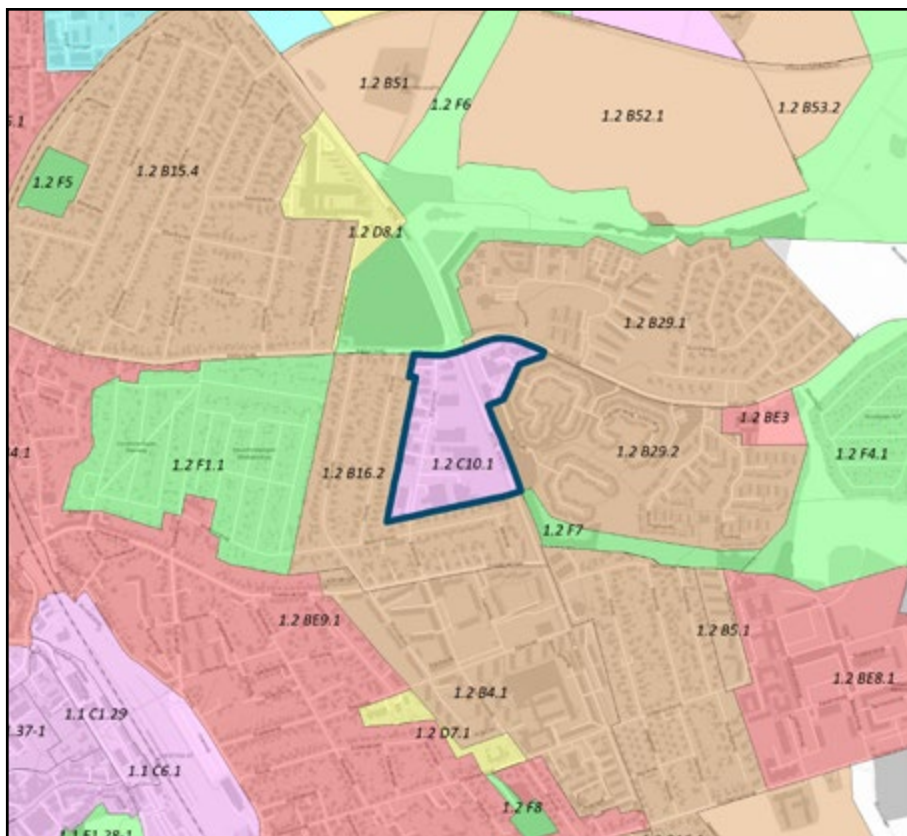


PLANNR	AO1
TYPE1103	3
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	20000
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	139200

NÆSTVED NORD -
 RAMMEOMRÅDER 1.5 C3.1 + 1.5
 C4.1 + 1.5 C7.1 + 1.5 C8 + 1.5 C9

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bydelscenter - Markkvarteret

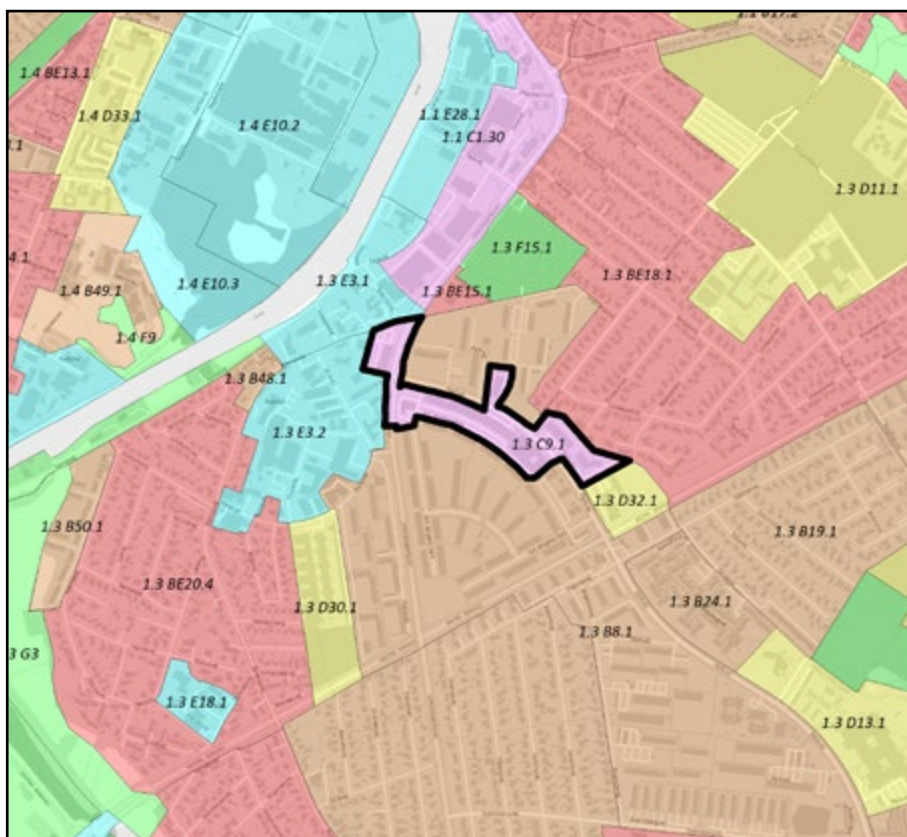


PLANNR	BC1
TYPE1103	2
MAX_DAGLIG	5000
MAX_UDVALG	2000
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	11300

MARKKVARTERET I NÆSTVED -
RAMMEOMRÅDE 1.2 C10.1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bydelscenter - Næstved Syd

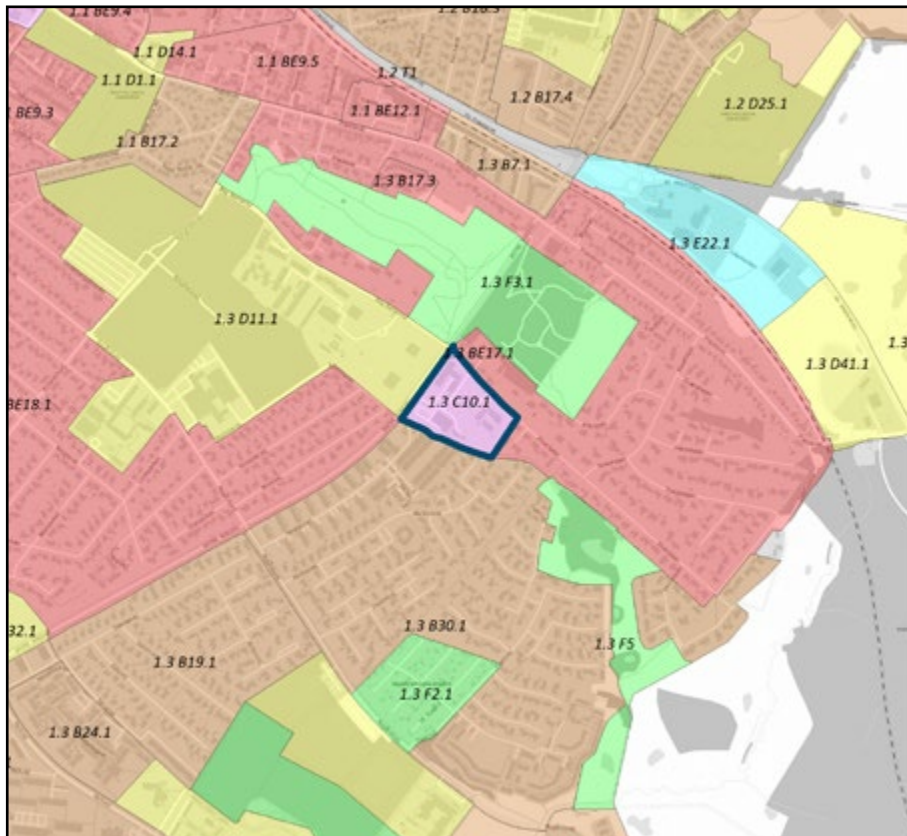


PLANNR	BC2
TYPE1103	2
MAX_DAGLIG	5000
MAX_UDVALG	2000
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	10100

SCT. JØRGENS PARK -
RAMMEOMRÅDE 1.3 C9.1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalcenter - Markkvarteret

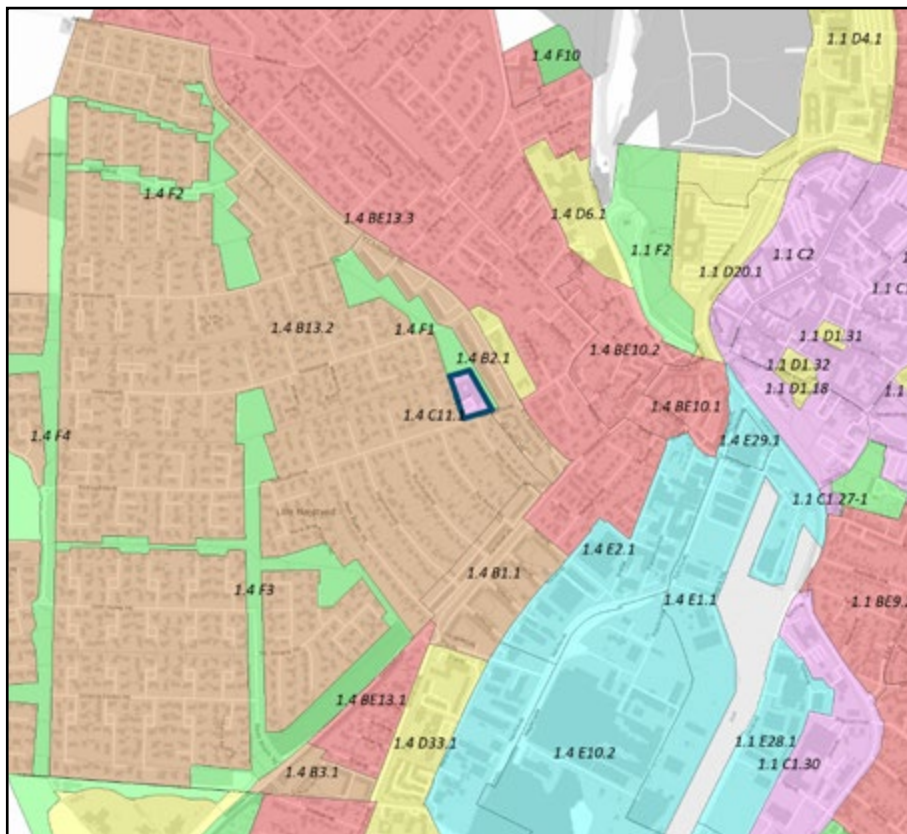


PLANNR	LC1
TYPE1103	4
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	1000
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	2000

MARKKVARTERET -
RAMMEOMRÅDE 1.2 C10.1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalcenter - Lille Næstved

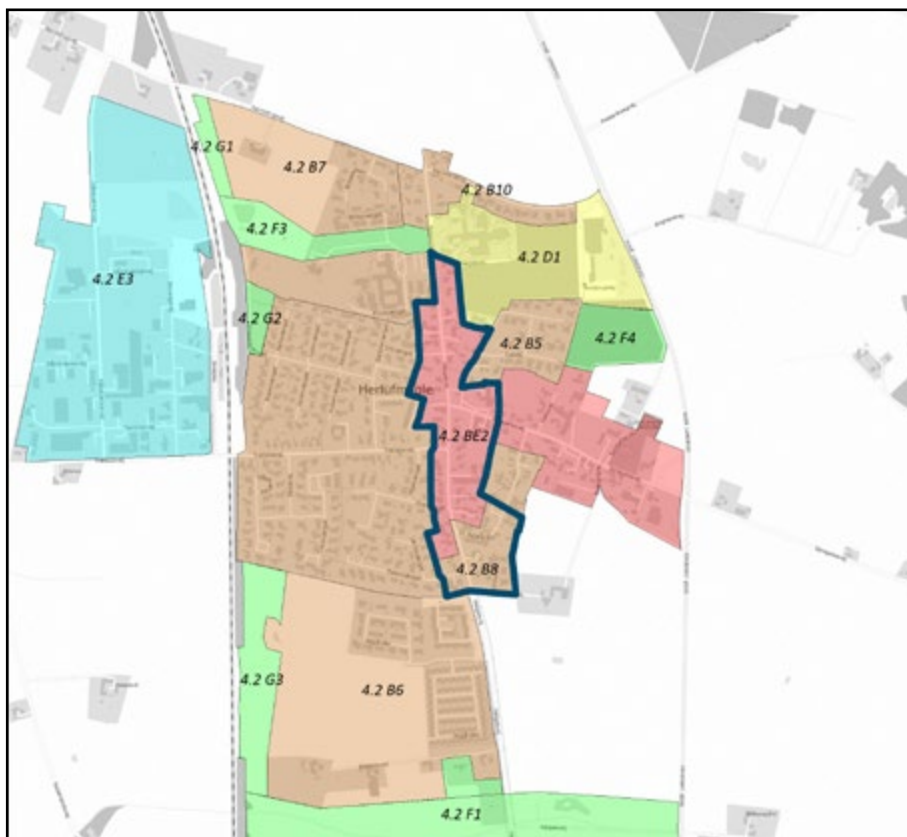


PLANNR	LC2
TYPE1103	4
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	1000
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	2000

LILLE NÆSTVED -
RAMMEOMRÅDE 1.4 C11.1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalcenter - Herlufmagle

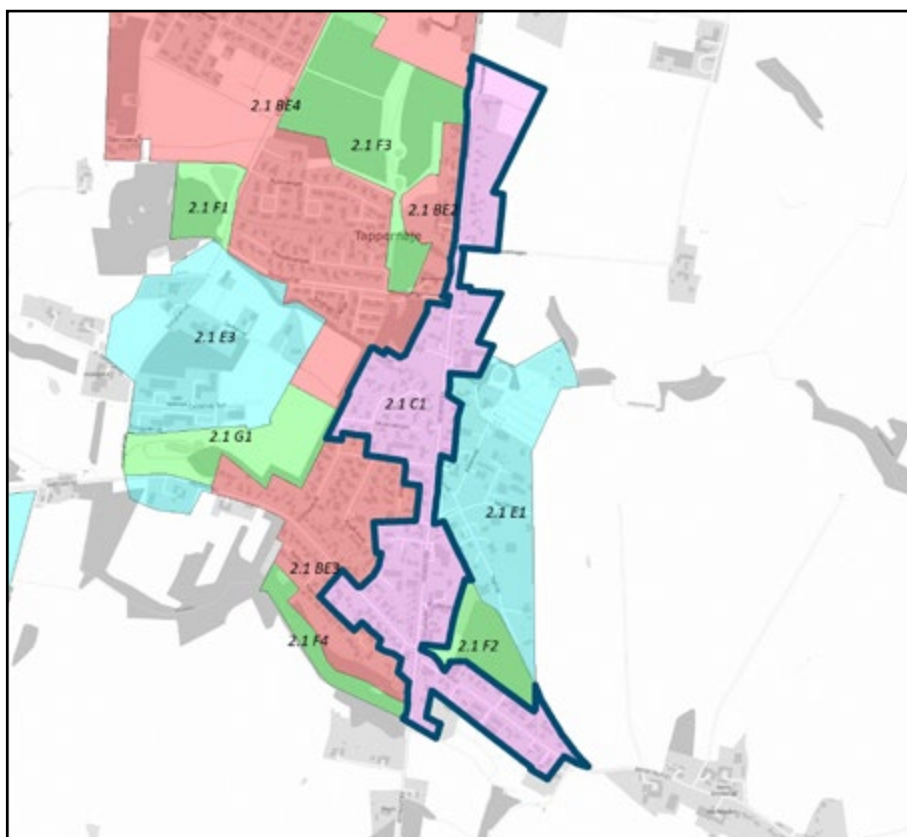


PLANNR	LC3
TYPE1103	4
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	1000
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	2000

HERLUFMAGLE -
RAMMEOMRÅDER 4.2 BE2-1 +
4.2 B8-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bymidter i øvrigt - Brøderup/Tappernøje

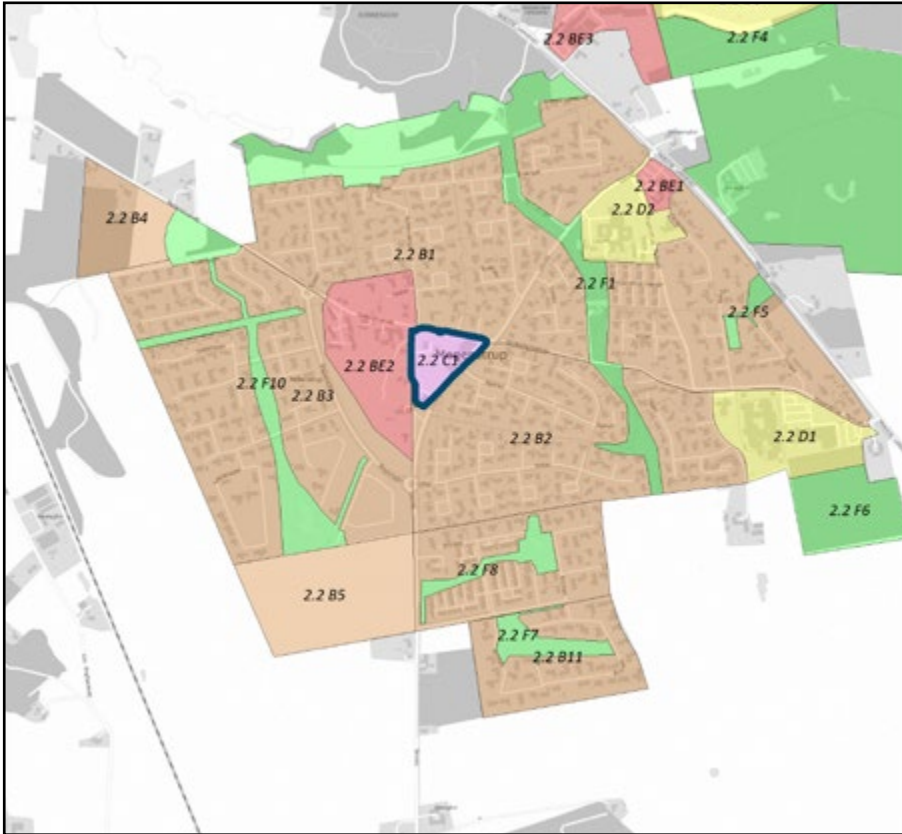


PLANNR	BYØ1
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	3500
MAX_UDVALG	2000
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	2300

BRØDERUP/TAPPERNØJE -
RAMMEOMRÅDE 2.1 C1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bymidter i øvrigt - Mogenstrup

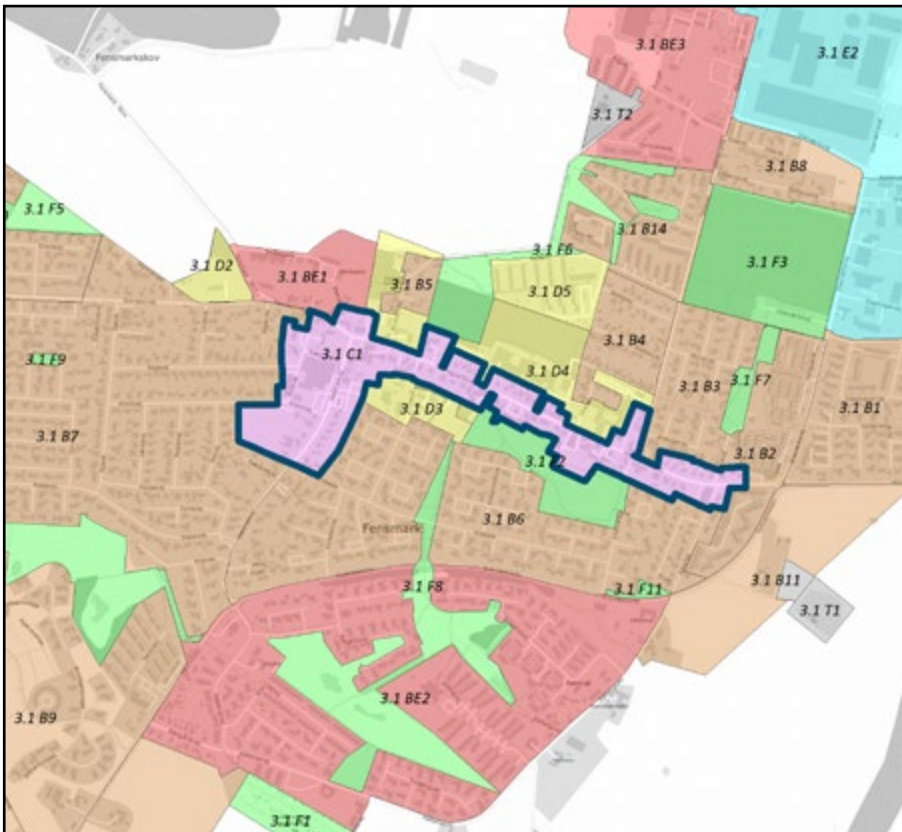


PLANNR	BYØ2
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	500
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	2900

MOGENSTRUP -
RAMMEOMRÅDE 2.2 C1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bymidter i øvrigt - Fensmark

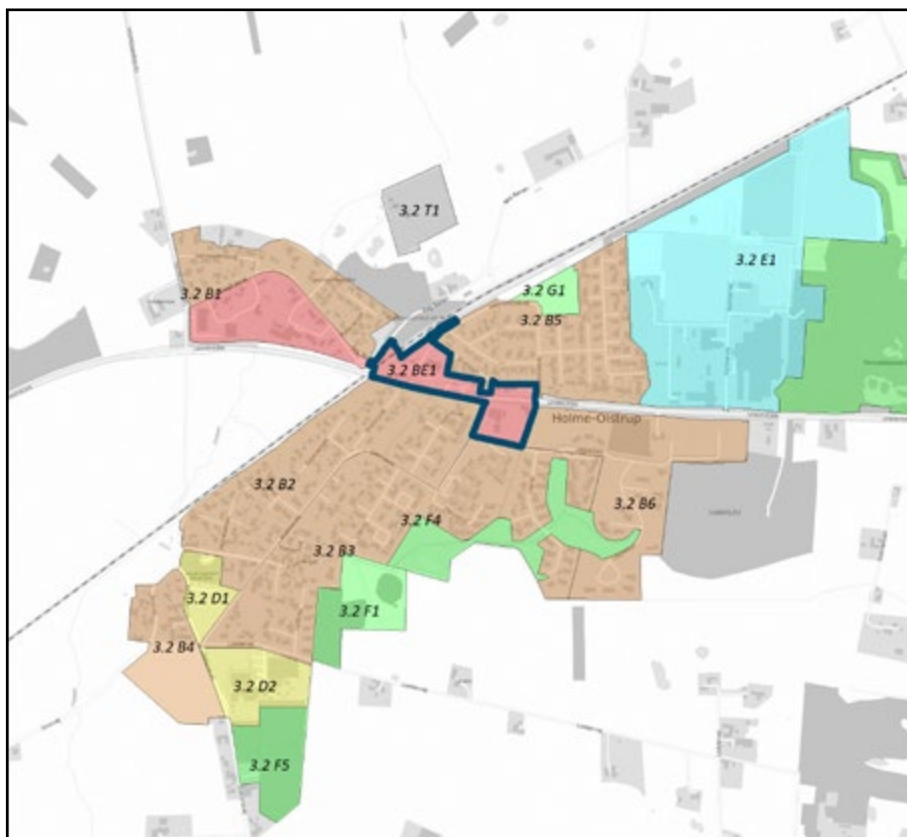


PLANNR	BYØ3
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	5000
MAX_UDVALG	2000
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	10000

FENSMARK -
RAMMEOMRÅDE 3.1 C1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bymidter i øvrigt - Holme-Olstrup

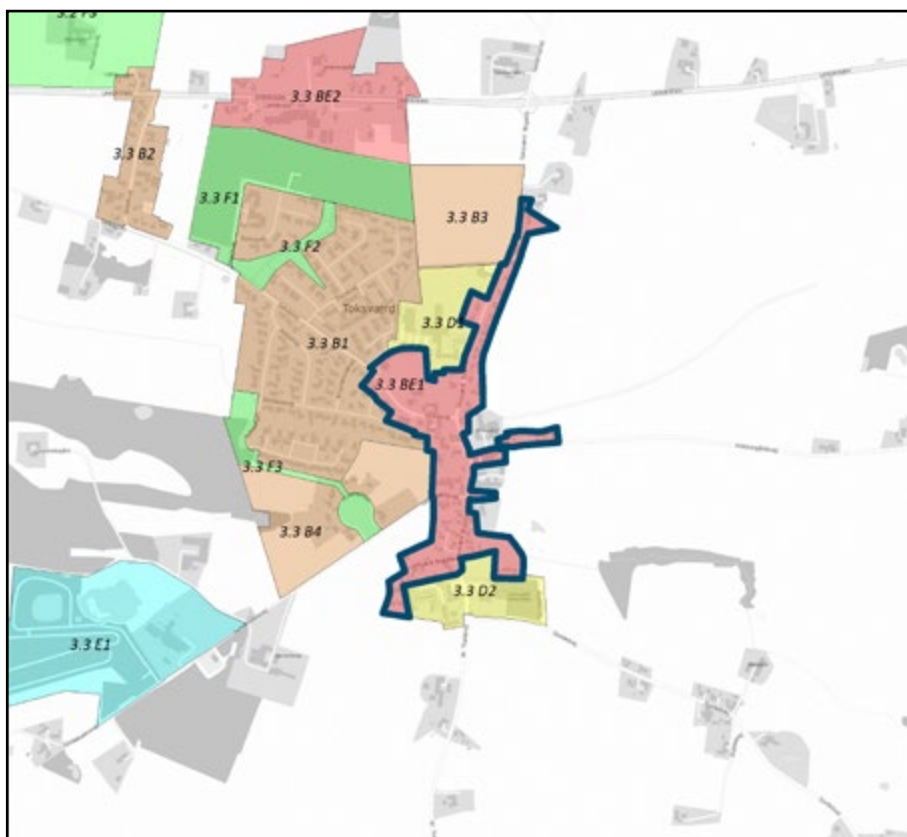


PLANNR	BYØ4
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	1000
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	3100

HOLME-OLSTRUP -
RAMMEOMRÅDE 3.2 BE1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bymidter i øvrigt - Toksværd

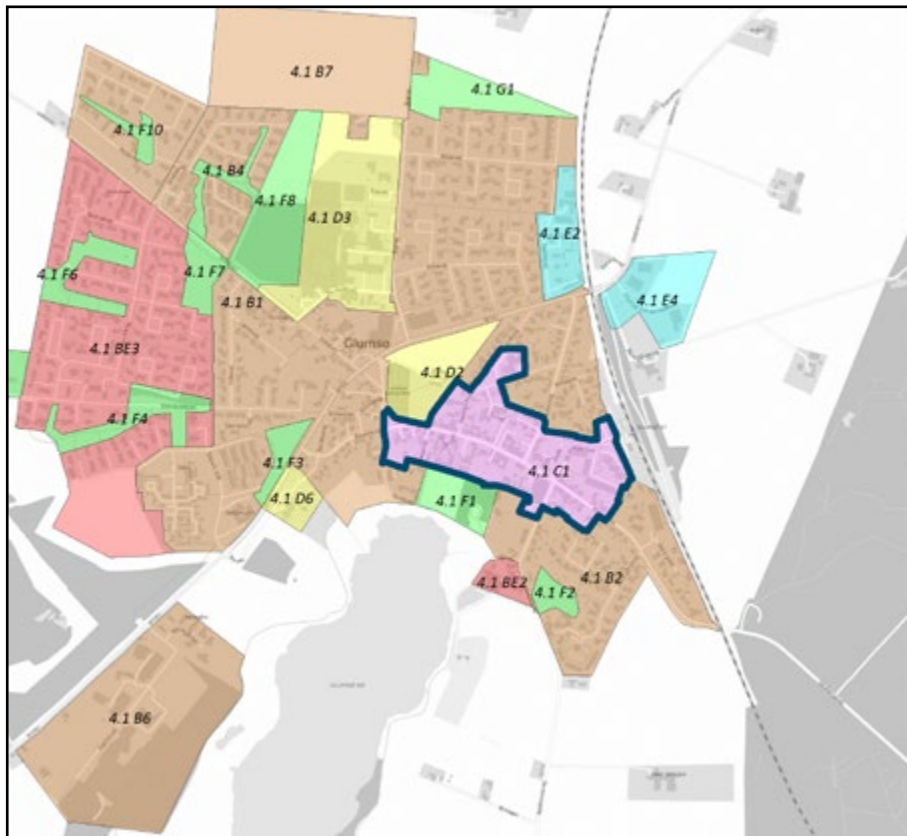


PLANNR	BYØ5
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	1000
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	1500

TOKSVÆRD - RAMME 3.3 BE1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bymidter i øvrigt - Glumsø

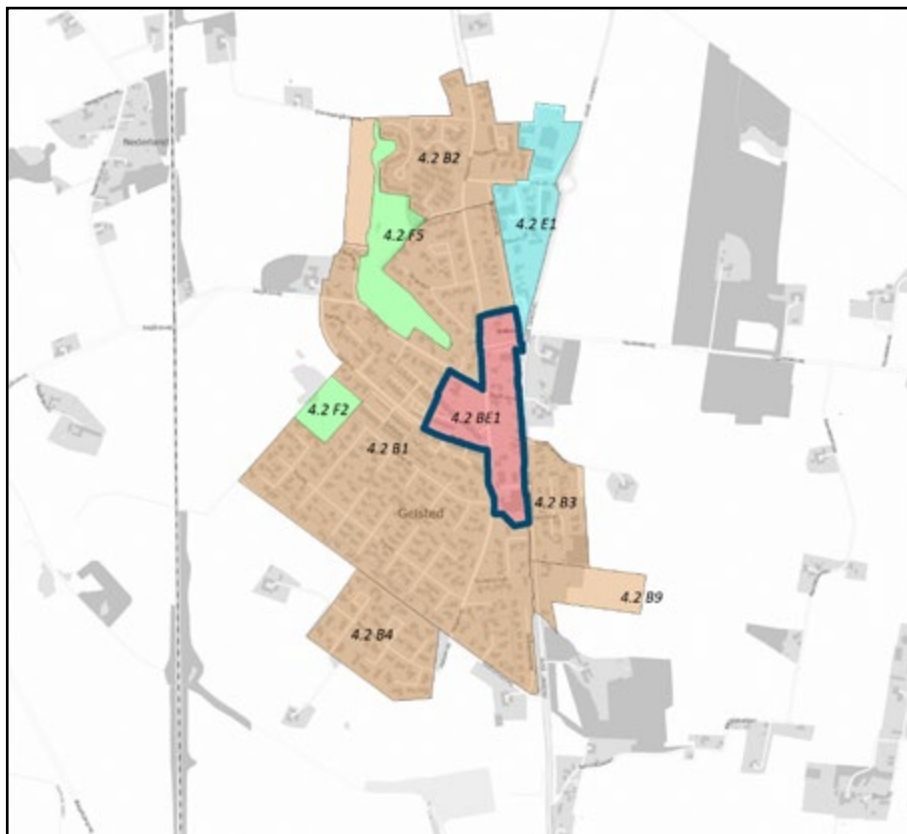


PLANNR	BYØ6
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	3500
MAX_UDVALG	2000
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	5600

GLUMSØ -
RAMMEOMRÅDE 4.1 C1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bymidter i øvrigt - Gelsted

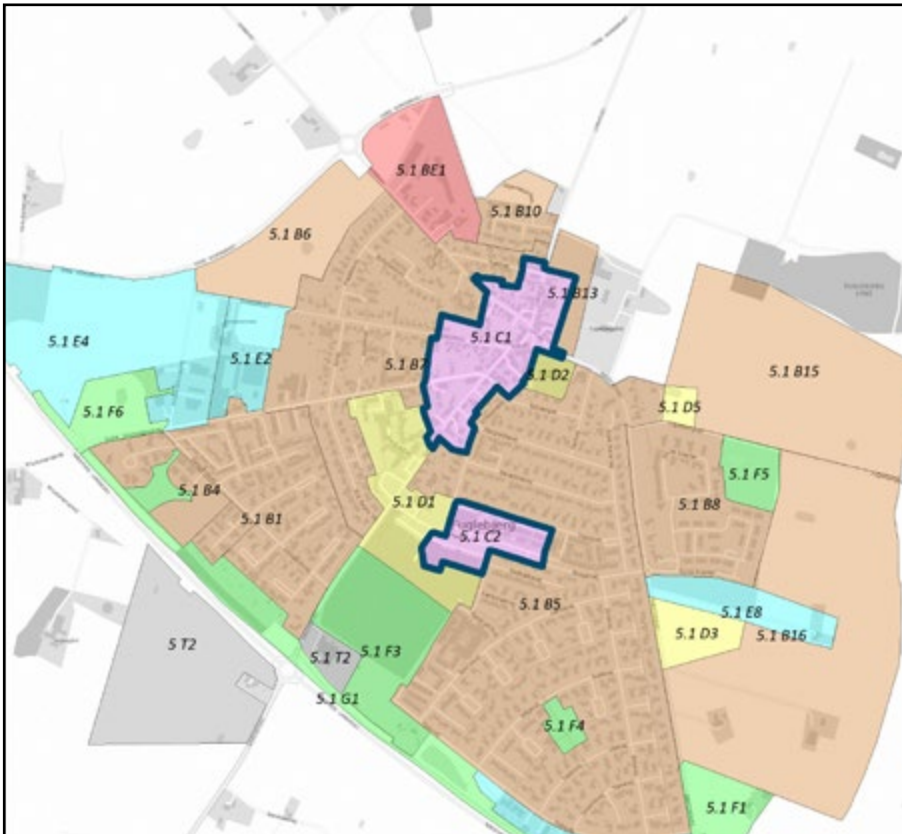


PLANNR	BYØ7
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	1000
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	1500

GELSTED -
RAMMEOMRÅDE 4.2 BE1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bymidter i øvrigt - Fuglebjerg



PLANNR	BYØ8
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	3500
MAX_UDVALG	2000
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	8100

FUGLEBJERG -
RAMMEOMRÅDER 5.1 C1-1 + C2-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bymidter i øvrigt - Sandved



PLANNR	BYØ9
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	1000
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	2200

SANDVED -
RAMMEOMRÅDE 5.3 BE4-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Bymidter i øvrigt - Tornemark

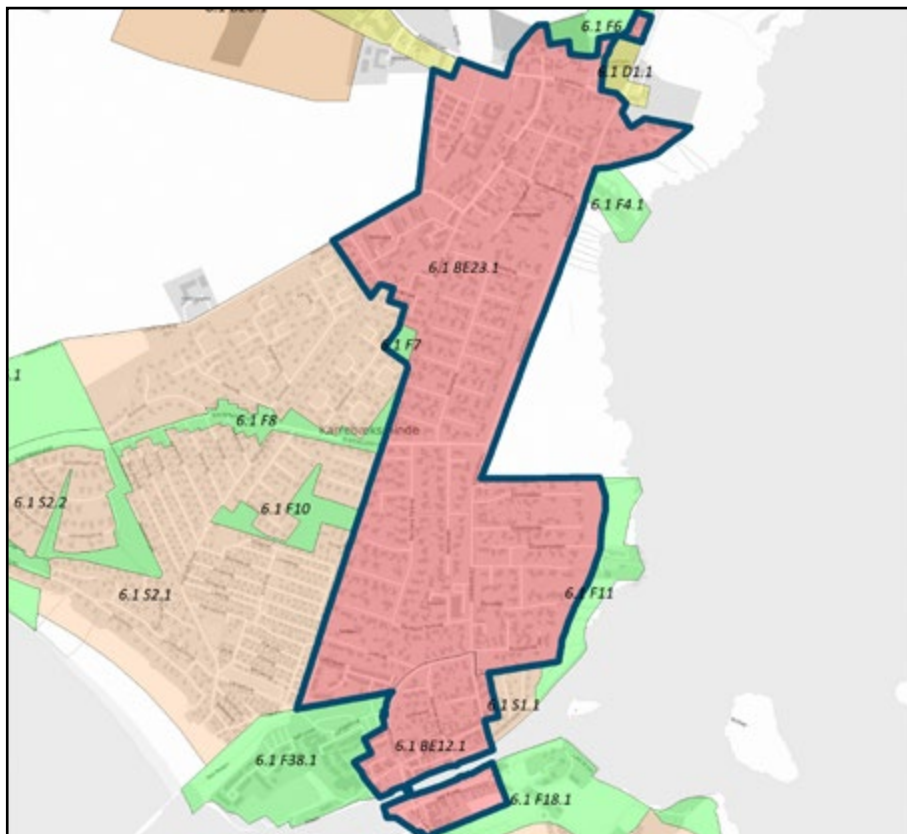


PLANNR	BYØ10
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	500
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	1500

TORNEMARK -
RAMMEOMRÅDE 5.3 BE3-1



Bymidter i øvrigt - Karrebæk/Karrebæksminde

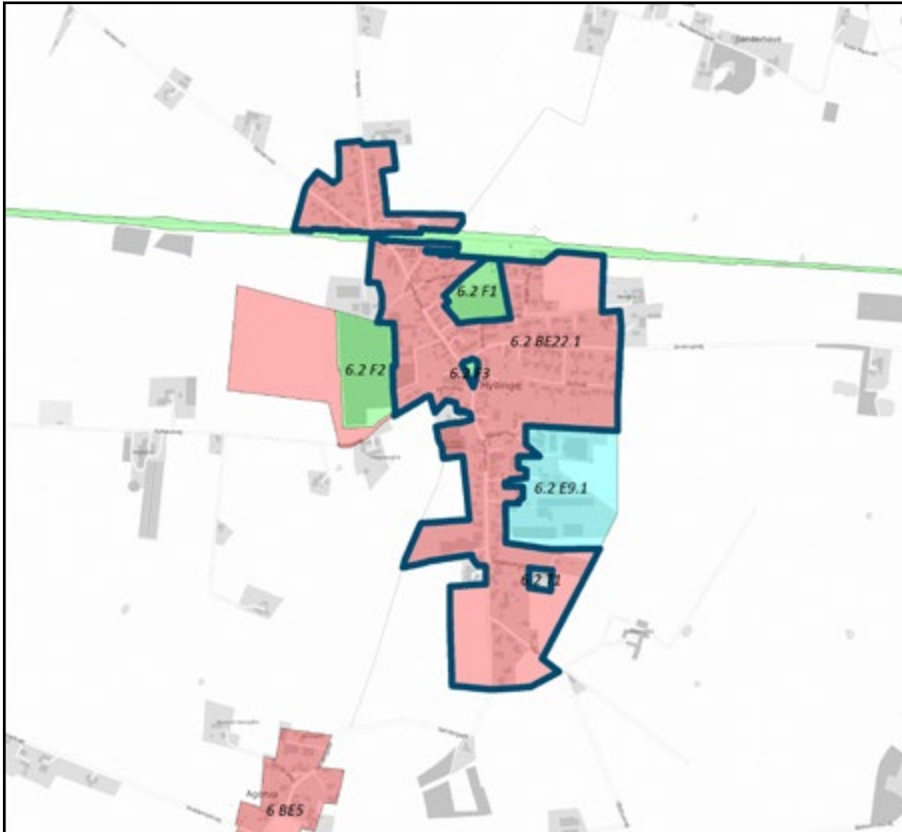


PLANNR	BYØ11
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	500
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	4800

KARREBÆK/KARREBÆKSMINDE -
RAMMEOMRÅDER 6.1 BE23.1-1 +
6.1 BE12.1-1



Bymidter i øvrigt - Hyllinge

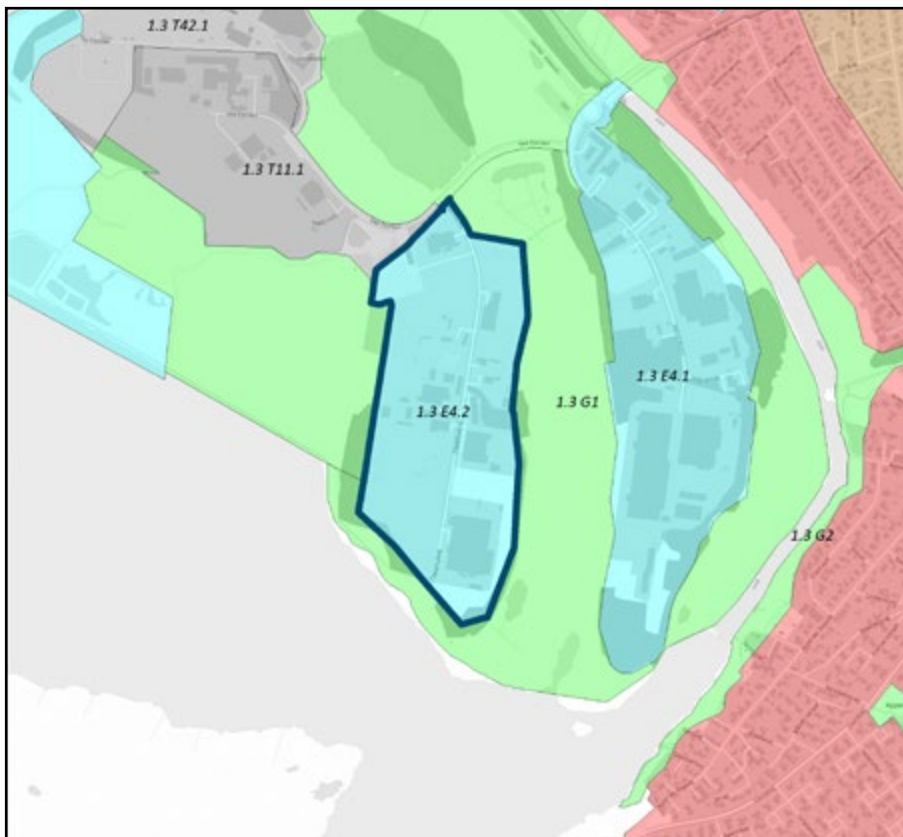


PLANNR	BYØ12
TYPE1103	1
MAX_DAGLIG	1200
MAX_UDVALG	1000
MAX_PLADS	0
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	1500

HYLLINGE -
RAMMEOMRÅDE 6.2 BE22.1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Næstved syd, Ydernæs

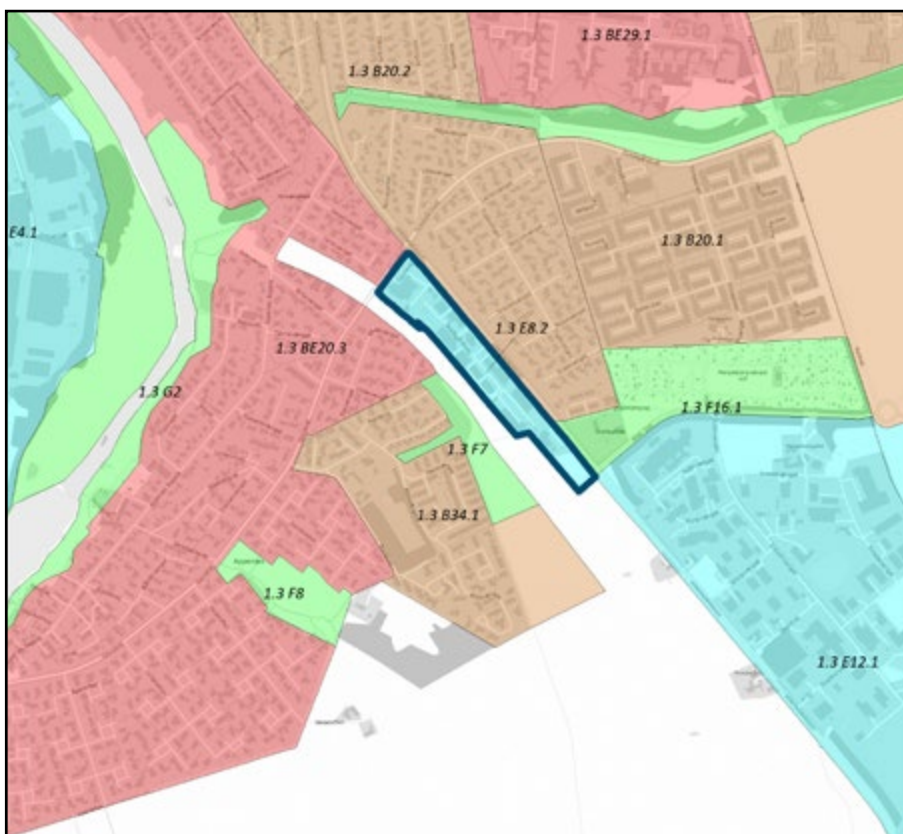


PLANNR	PV1
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	8000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	10000

NÆSTVED SYD, YDERNÆS -
RAMMEOMRÅDE 1.3 E4.2-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Næstved syd, Skallegårdsvej

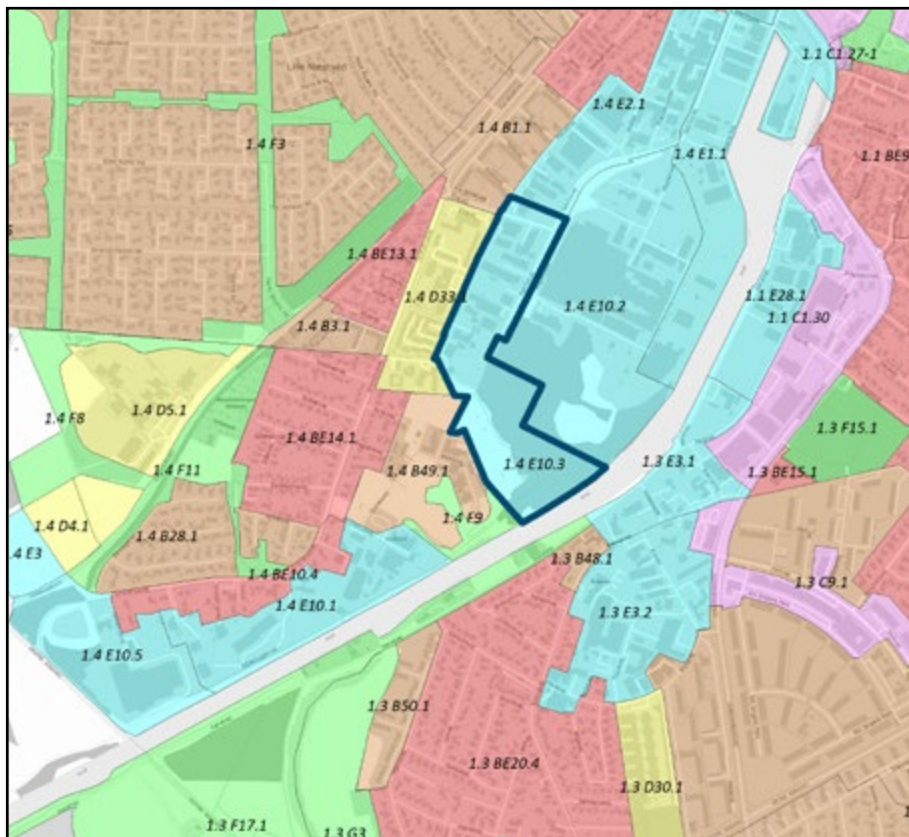


PLANNR	PV2
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	8000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	8000

NÆSTVED SYD, SKALLEGÅRDSVEJ -
RAMMEOMRÅDE 1.3 E8.2-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Lille Næstved

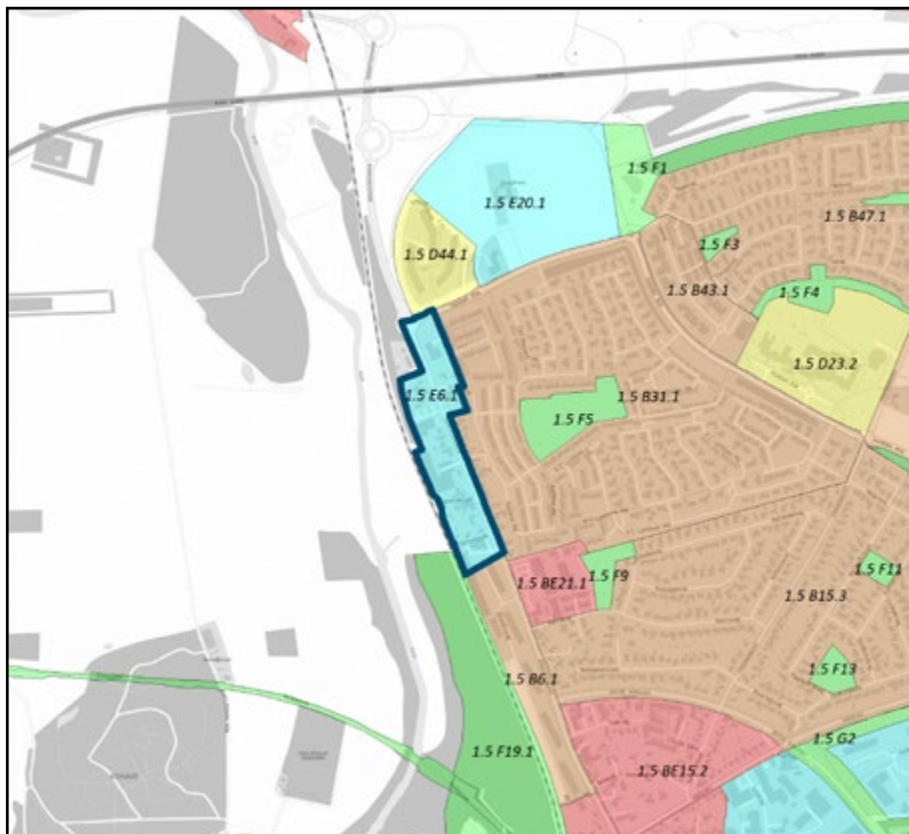


PLANNR	PV3
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	5000

LILLE NÆSTVED -
RAMMEOMRÅDE 1.4 E10.3

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Næstved nord, Ringstedgade

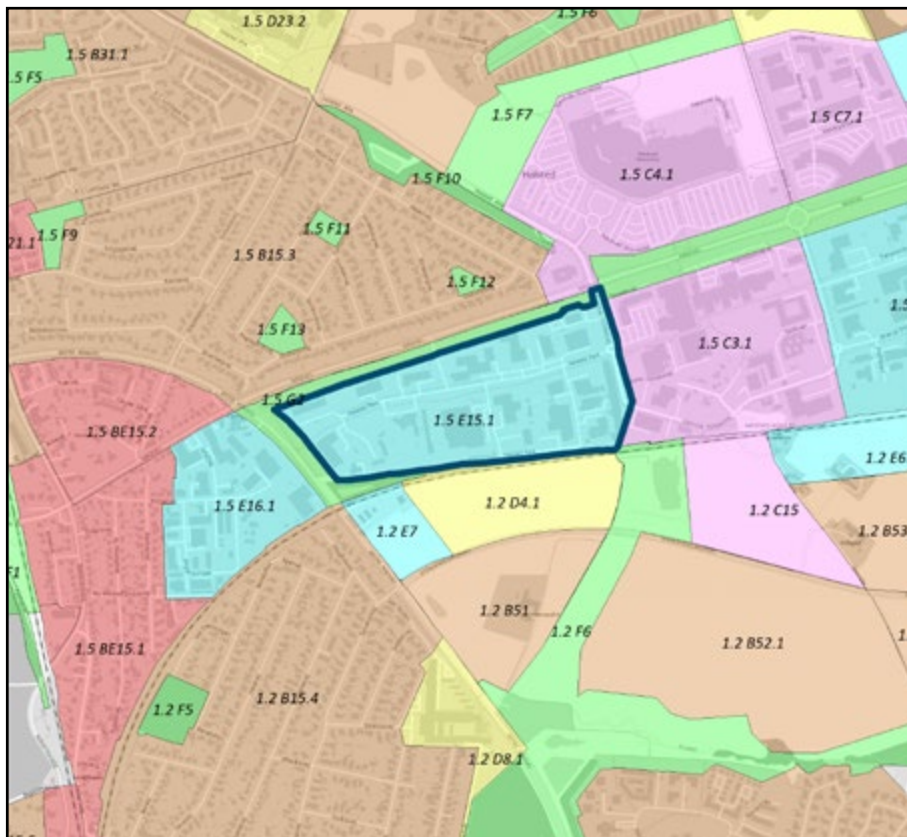


PLANNR	PV4
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	5000

NÆSTVED NORD, RINGSTEDGADE -
RAMMEOMRÅDE 1.5 E6.1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Næstved nord, Holsted erhverv

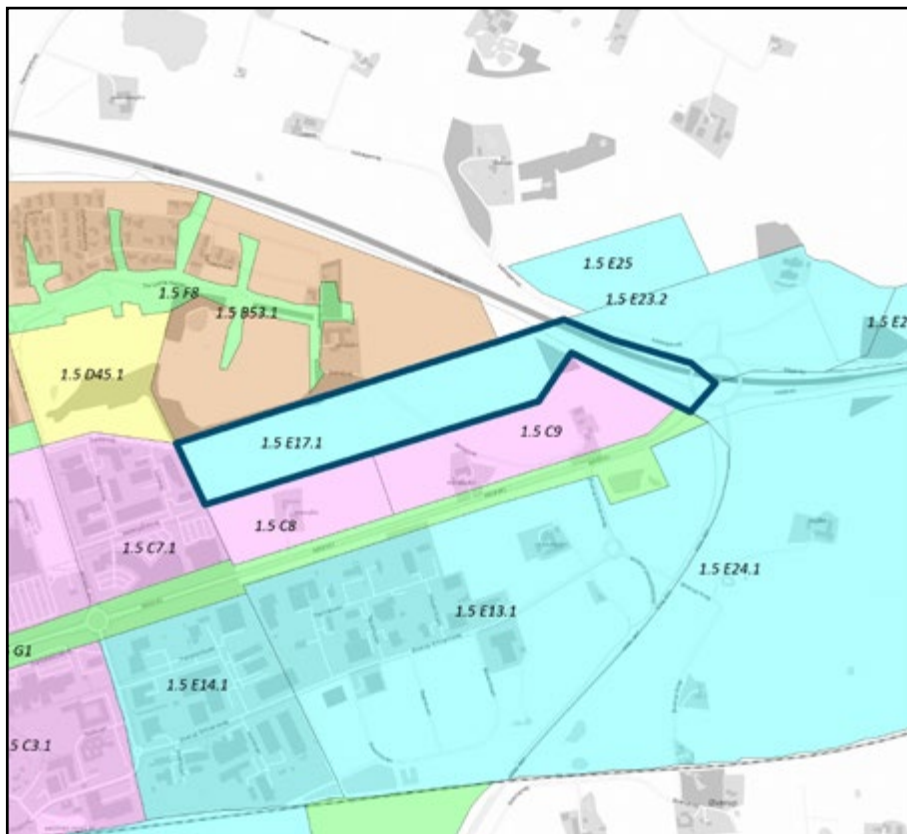


PLANNR	PV5
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	36000

NÆSTVED NORD, HOLSTED ERHVERV -
RAMMEOMRÅDE 1.5 E15.1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Næstved nord, Køgevej

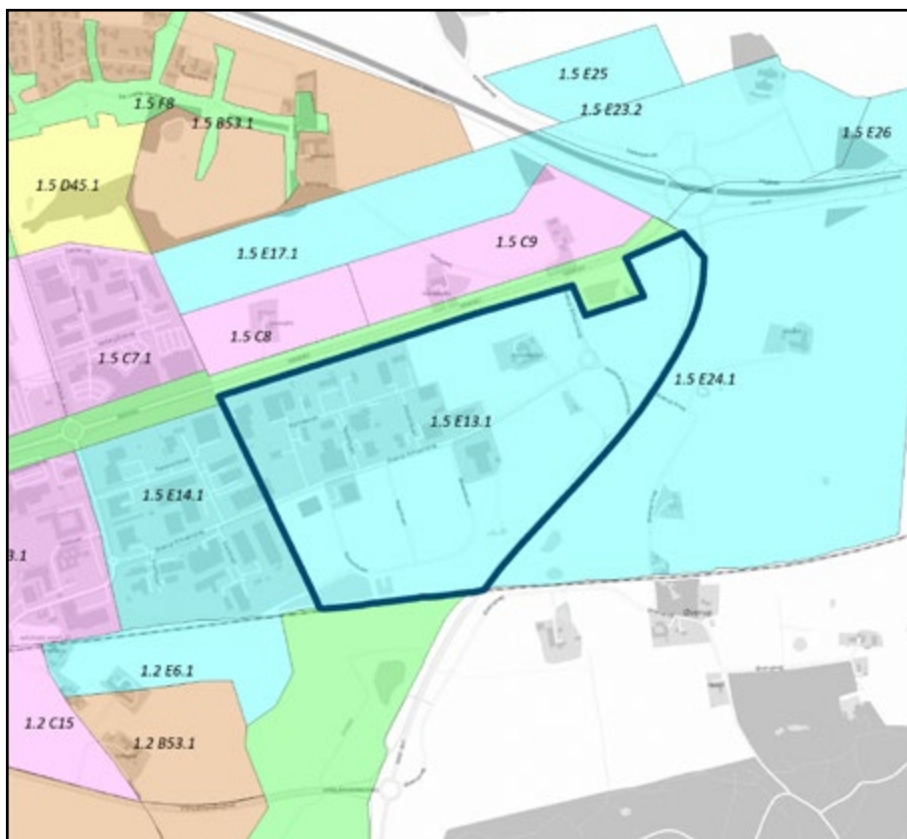


PLANNR	PV6
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	10000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	20000

NÆSTVED NORD, KØGEVEJ -
RAMMEOMRÅDE 1.5 E17.1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Næstved nord, Øverup erhverv - Marinebuen

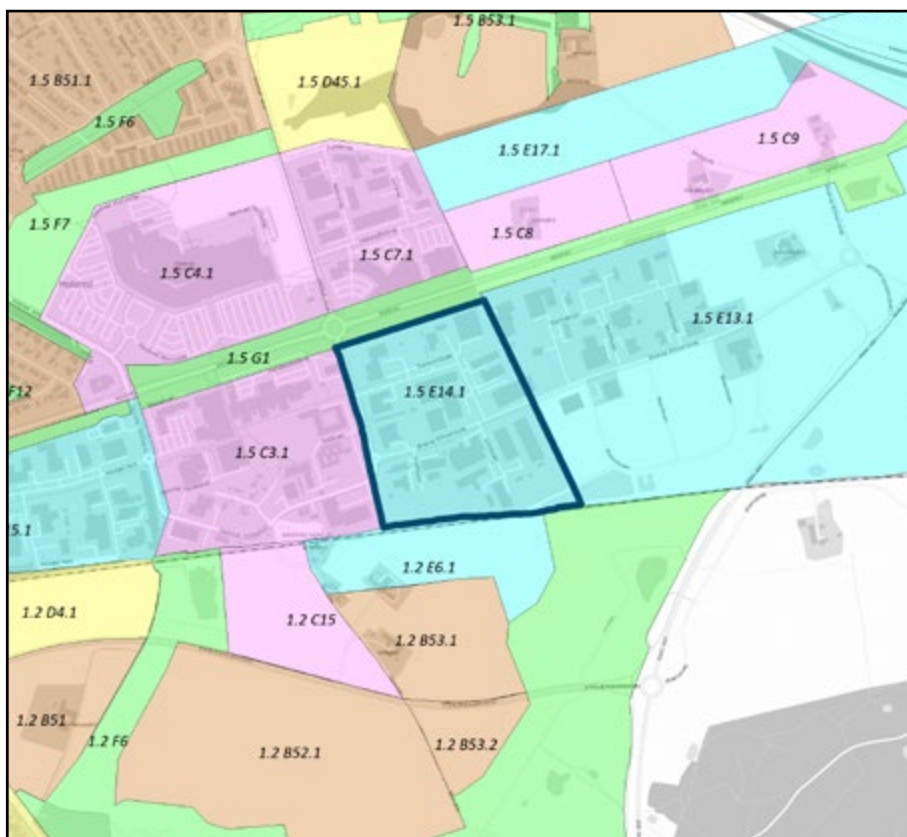


PLANNR	PV7
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	10000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	12600

NÆSTVED NORD,
ØVERUP ERHVERV-MARINEBUEN -
RAMMEOMRÅDE 1.5 E13.1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Næstved nord, Øverup erhverv - Transportbuen

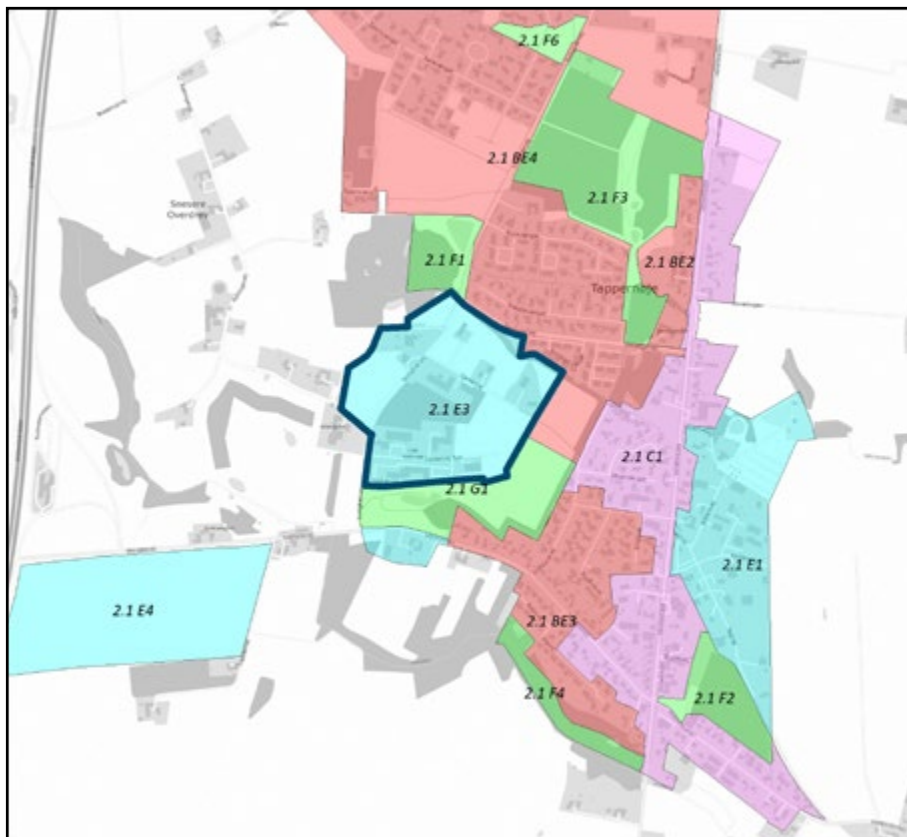


PLANNR	PV8
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	7000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	7300

NÆSTVED NORD,
ØVERUP ERHVERV-TRANSPORTBUEN -
RAMMEOMRÅDE 1.5 E14.1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Brøderup/Tappernøje

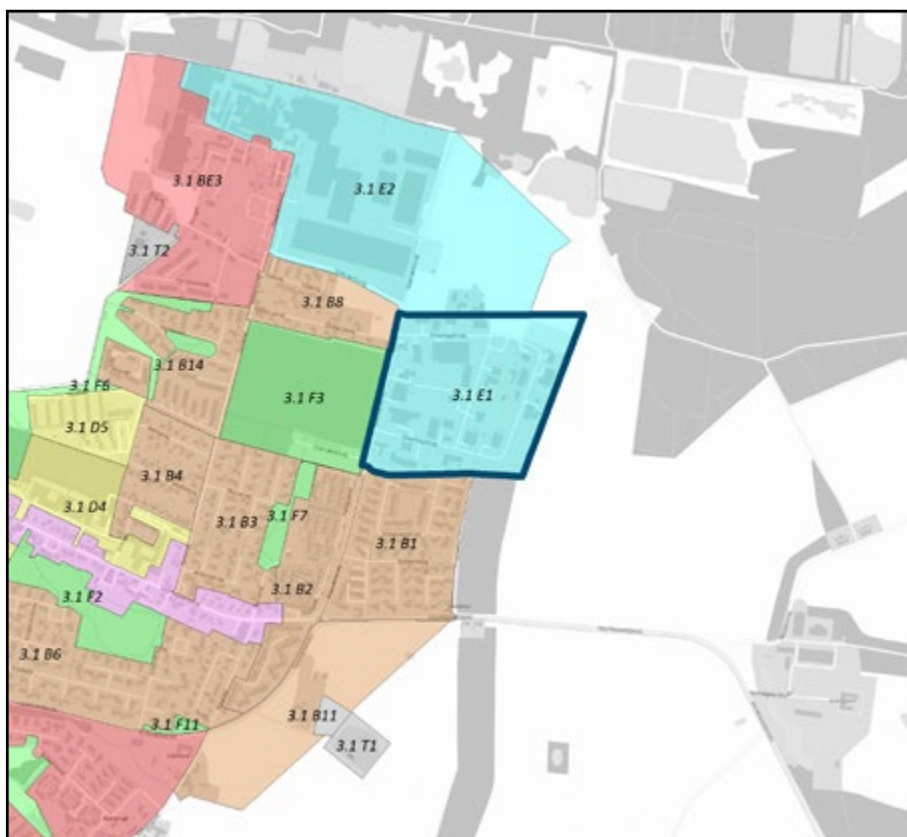


PLANNR	PV9
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	2000

BRØDERUP/TAPPERNØJE -
RAMMEOMRÅDE 2.1 E3-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Fensmark

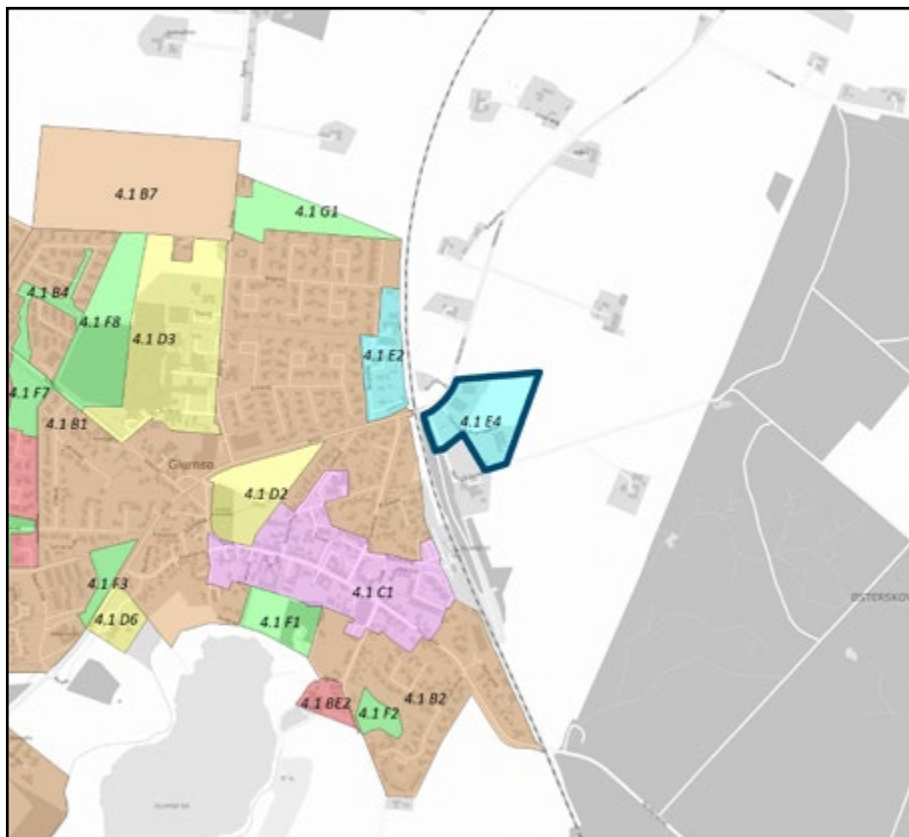


PLANNR	PV10
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	5200

FENSMARK, GLASMAGERVEJ -
RAMMEOMRÅDE 3.1 E1-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Glumsø

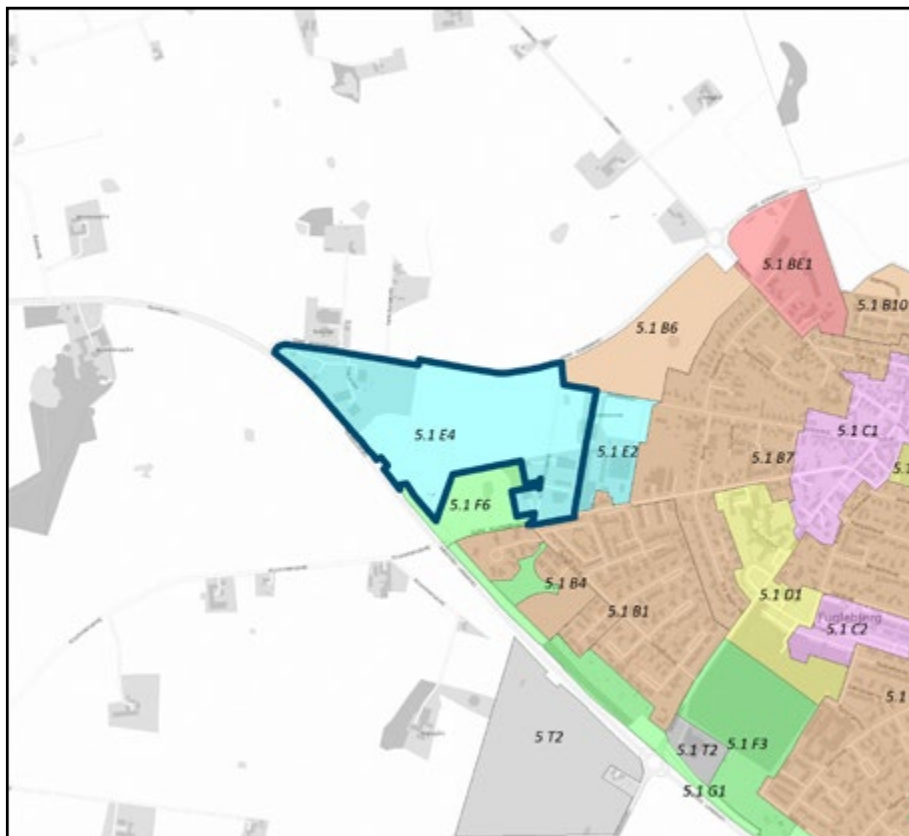


PLANNR	PV11
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	3000

GLUMSØ -
RAMMEOMRÅDE 4.1 E4-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper - Fuglebjerg



PLANNR	PV12
TYPE1103	5
MAX_DAGLIG	0
MAX_UDVALG	0
MAX_PLADS	2000
MAX_STOR	0
MAX_AREAL	3000

FUGLEBJERG -
RAMMEOMRÅDE 5.1 E4-1

 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

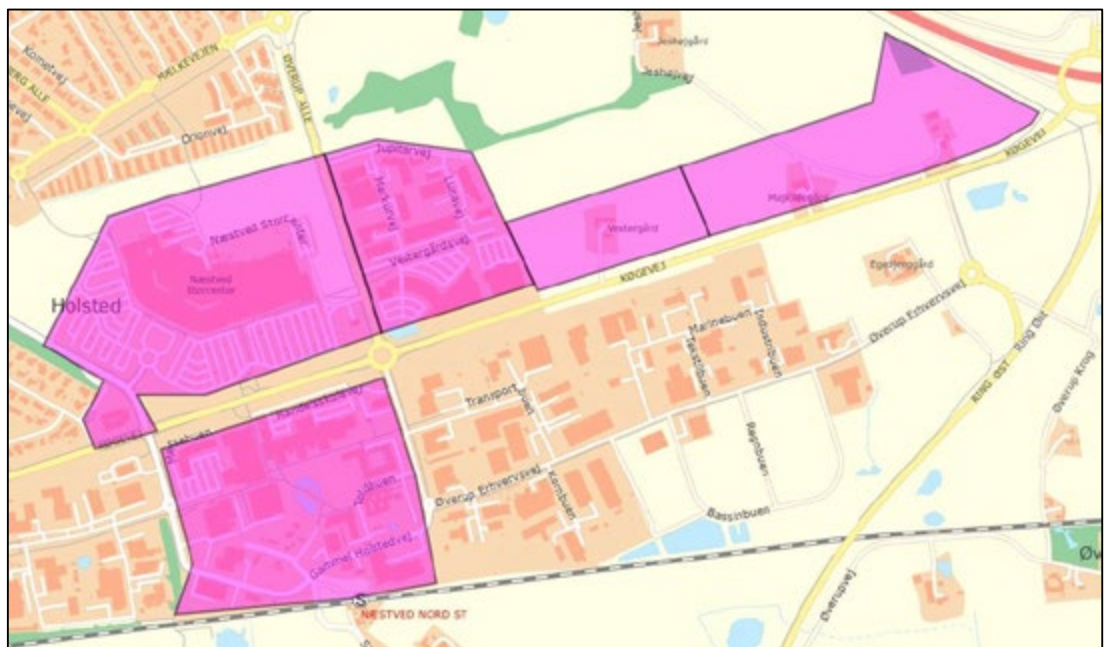
BILAG B

AREALREGNSKAB

	Samlet ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksmål (m2)	Eksisterende butiksområde (m2)	Resterende rummelighed til omdannelse og nybyggeri til butiksmål(m2)
Næstved Bymidte	83.700	62.700	21.000
Aflastningsområde Næstved Nord			
Næstved Storcenter	50.000	38.637	11.363
Messebuen	20.100	20.100	0
Vestergaardsvej	24.100	24.100	0
Køgevej	25.000	0	25.000
Ring Nord	20.000	0	20.000
Bydelscentre			
Sct. Jørgens Park	10.100	8.600	1.500
Markkvarteret Bydelscenter	11.300	10.300	1.000
Lokalcentre			
Ved Åsen	2000	1000	1000
Lille Næstved	2000	0	2000
Herlufmagle	2000	0	2000
Bymidter i øvrigt			
Glumsø	5.600	3.600	2.000
Mogenstrup	2.900	900	2.000
Karrebæk/Karrebæksminde	4.800	2.800	2.000
Brøderup/Tappernøje	2.300	300	2.000
Fensmark	6.700	4.700	2.000
Fuglebjerg	8.100	6.100	2.000
Toksværd	1.500	500	1.000
Holme-Olstrup	3.100	2.100	1.000
Sandved	2.200	1.200	1.000
Tornemark	1.500	500	1.000
Gelsted	1.500	1.000	500
Hyllinge	1.500	500	1.000
Områder til særligt pladskrævende detailhandel			
Næstved Nord, Køgevej	20.000	-	20.000
Næstved Nord, Øverup Erhverv-Transportbuen	7.300	5.300	2.000
Næstved Nord, Øverup Erhverv-Marinebuen	12.600	12.600	-
Næstved Nord, Holsted Erhverv	36.000	26.000	10.000
Næstved Nord, Ringstedgade	5.000	-	5.000
Lille Næstved, Fabriksvej	5.000	-	5.000
Næstved Syd, Ydernæs	10.000	-	10.000
Næstved Syd, Skallegårdsvej	10.000	4.300	5.700
Brøderup/Tappernøje	2.000	-	2.000
Glumsø	5.000	-	5.000
Fensmark, Glasmagervej	5.200	200	5.000
Fuglebjerg	5.000	-	5.000

Kilde: Detailhandelsanalyse, ICP 2017

BILAG C



Udvidelse af aflastningsområde i Næstved Nord Næstved Kommune Redegørelse

27. februar 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Redegørelse for udvidelse af aflastningsområde i Næstved – Næstved Nord	3
2. Detailhandelen i oplandet og influensområdet	17
3. Fremtidig konkurrencesituation	24
4. Befolknings og forbrugsforhold	26

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel



Redegørelse for udvidelse af aflastningsområde i Næstved – Næstved Nord

Næstved kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) opfylde redegørelseskravene i forbindelse med en mulig udvidelse af aflastningsområdet i Næstved Nord.

ICP har fulgt redegørelseskravene ved udlæg og udvidelse af aflastningsområder i Erhvervsstyrelsens ”Vejledning om detailhandelsplanlægning”, september 2017.

Ifølge vejledningen skal redegørelsen indeholde:

- Vurderinger af kundegrundlag og opland
- Vurdering af aflastningsområdets effekter på butiksforsyningen
- Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser

Vurderingerne for Næstved kommune er foretaget på baggrund af detailhandelsanalysen for Næstved kommune fra 2017.¹ Tallene for omsætning og handelsbalance i Næstved kommune er derfor fra 2016. ICP har forudsat, at niveauerne for både butiksubuddet, omsætningen og handelsbalancen ikke har ændret sig væsentligt i Næstved fra 2016 til 2017.

I oplandet udenfor Næstved kommune og i influensområdet er foretaget en rekognoscering af detailhandelen med udgangspunkt i de senest gennemførte detailhandelsanalyser. Her er antallet af udvalgswarebutikker registreret, ligesom omsætning og bruttoareal er vurderet i de relevante udvalgswarebutikker. Desuden er der anvendt detailhandelsanalyser fra en række kommuner

Befolkningsudvikling og forbrugsberegninger er udført på baggrund af ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt befolkningsprognoserne fra Danmarks Statistik.

Konklusion

Den øgede koncentrationstendens med få større udbudspunkter kombineret med en øget e-handel presser detailhandelen også i de større udbudspunkter.

Især Slagelse, der i dag har et ”aflastningsområde” med et samlet bruttoareal på ca. 40.000 m², ventes at udvide med yderligere 40.000 m². Dette vil naturligvis have betydning for konkurrencen i Næstved kommune. En styrkelse af detailhandelen i Guldborgsundcentret har ligeledes en betydning for konkurrencesituationen i Næstved.

En udvidelse af aflastningsområdet i Næstved med 10.000 m² til udvalgswarebutikker i Næstved Storcenter, 4.000 m² i områderne ved Messebuen og Vestergårdsvej, 25.000 m² til store udvalgswarebutikker i en retail park langs Køgevej samt yderligere op til 20.000 m² reserveret til én stor udvalgswarebutik også langs Køgevej forventes at styrke detailhandelsudbuddet i Næstved kommune og forventes at forbedre indkøbsforholdene væsentligt for borgerne i kommunen.

Etablering af i alt knap 60.000 m² til store udvalgswarebutikker i Næstved forventes at opnå en samlet udvalgswareomsætning på 1 mia. kr. i 2029.

Samlet set vurderer ICP, at aflastningsområdet i alt vil øge udvalgswareomsætningen med 41 % i forhold til 0-alternativet, hvor aflastningsområdet ikke udvides. Udvalgswareomsætningen i aflastningsområdet forventes at stige fra godt 1,5 mia. kr. i 0-alternativet til ca. 2,15 mia. kr. i Hoved-alternativet.

ICP vurderer, at den eksisterende detailhandel i Næstved bymidte vil miste 13 % af udvalgsvareomsætningen, svarende til 70 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det forventes, at syv butikker i Næstved Midtby vil være lukningstruede.

Handelsbalancen i Næstved by forventes trods udbygningen i Næstved Nord at falde fra 233% % i 2016 til 226 % i 2029. Hvis aflastningsområdet ikke udvides (0-alternativet) forventes handelsbalancen i Næstved by omvendt at falde til 182 % i 2029. Denne markante udvikling skal dels ses i lyset af, at den andel af forbruget, der går gennem e-handelskanaler, forudsættes at stige med 10%-point i perioden, dels at en meget markant udvidelse af aflastningsområderne i Slagelse og Guldborgsund samt udvidelsen af Ringsted Outlet til betyde en markant skærpet konkurrencesituation.

Etableringen af knap 60.000 m² udvalgsvarer i Næstved får betydning for de omkringliggende byer og aflastningsområder.

Omsætningen i f.eks. aflastningsområdet i Slagelse vurderes at falde med 12 % i forhold til 0-alternativet.

Table 1.1 Sammenfattende konsekvensvurdering af aflastningsområdet

Hensyn	På kort sigt (Horisontår 2029)	På langt sigt
Styrket konkurrence til fordel for forbrugerne	Dagligvarer: Uvæsentlig Udvalgsvarer: Stor	Stor betydning på udvalgsvareområdet
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikter	Der flyttes 70 mio. kr. fra butikkerne i Næstved bymidte. Enkelte butikker i Glumsø by vurderes at blive ramt. De øvrige mindre byer i kommunen vil kun i begrænset omfang blive ramt. Samlet set vil omkring 43 butikker blive lukningstruede af udvidelsen af Næstved Nord.	Risiko for at 25 butikker vil lukke i Næstved by incl. Næstved Nord og ca. 33 butikker i oplandet i øvrigt, samt enkelte butikker i byer i influensområdet.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne	Handelsbalancen i Næstved by forventes at stige fra 182 % i 0-alternativet i 2029 til 226 % i Hoved-alternativet	Handelsbalancen forventes opretholdt på et højere niveau.

Vurdering af kundegrundlag og opland

Opland og influensområde

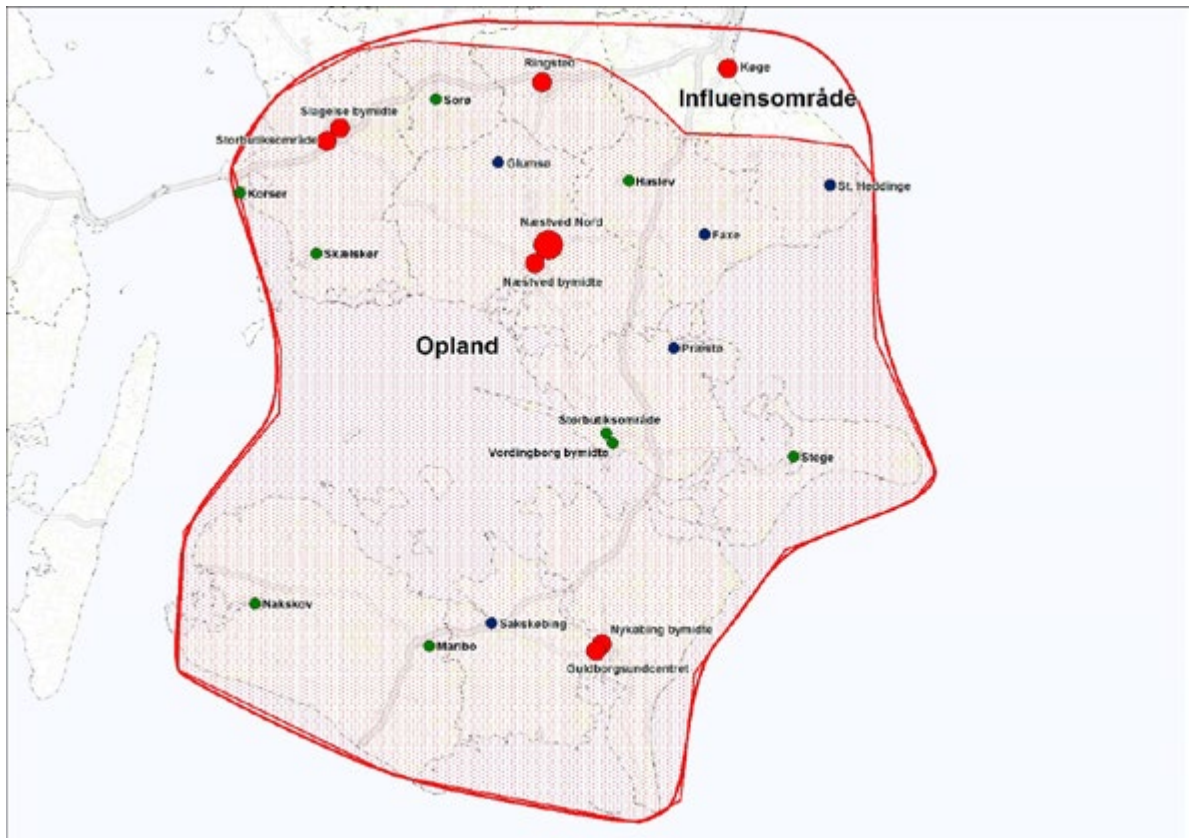
Et udbudspunkts opland er defineret som det område, hvor størstedelen af forbrugerne vil vælge dette udbudspunkt for at shoppe udvalgsvarer.

Det er ICP's vurdering, at oplandet til aflastningsområdet i Næstved efter en udvidelse vil være Næstved kommune samt Slagelse, Sorø, Ringsted, Faxe, Stevn, Vordingborg, Guldborgsund og i begrænset omfang Lolland kommune.

I det samlede opland bor ca. 430.000 personer, heraf bor ca. 20 % i Næstved kommune. I Næstved byområde boede ca. 43.000 personer i 2016.

Influensområdet er det område, hvor udvidelsen af aflastningsområdet vil få en målbar konsekvens i forhold til udvalgsvareromsætning, idet byerne i influensområdet delvis har samme oplandsområde som aflastningsområdet i Næstved. Influensområdet til Næstved omfatter Slagelse bymidte og aflastningsområde, Sorø bymidte og storbutiksområde, Ringsted bymidte og storbutiksområde, Haslev bymidte og storbutiksområde, Nykøbing by og Guldborgsund Centret, storbutiksområdet og bymidten i Køge samt i begrænset omfang aflastningsområdet i Høje Taastrup. jf. figur 1.1.

Figur 1.1 Opland og influensområde til aflastningsområdet Næstved



Den nuværende butiksstruktur

I oplandet og influensområdet til et udvidet Næstved Nord ligger der ca. 1.000 butikker med et samlet bruttoareal på 380.000 m². Den samlede udvalgsvareromsætning i dette område var ca. 8,9 mia. kr. i 2016.

Omsætningsmæssigt er Næstved Nord i dag det største udbudspunkt i markeds- og influensområdet med en omsætning på omkring 1,5 mia. kr. incl. moms.

Ringsted bymidte er det største udbudspunkt målt på antallet af butikker. Her er 126 udvalgsvarerbutikker.

Den samlede udvalgsvareromsætning i Næstved bymidte var 560 mio. kr. i 2016.

Slagelse, Ringsted, Køge, Vordingborg og Nykøbing udgør de største udbudspunkter i influensområdet.

Slagelse bymidte og Slagelses aflastningsområde har tilsammen ca. 120 udvalgsvarerbutikker og en samlet omsætning på knap 1,5 mia. kr. Ringsted by

har en omsætning på knap 1 mia. kr. fordelt på i alt ca. 145 butikker og Nykøbing by en samlet udvalgsvareomsætning på knap 1,1 mia. kr. fordelt på 110 butikker.

Forbrug i markedsområdet

Udvalgsvareforbruget i det samlede opland jvf. kortet i figur 1.1 var ca. 9,9 mia. kr. i 2016 og forventes at stige med 21 % frem til 2029, hvor det samlede forbrug vil være ca. 12 mia. kr.

Heraf udgjorde udvalgsvareforbruget i Næstved kommune 1,9 mia. kr. i 2016. Forbruget i Næstved kommune forventes at stige til 2,4 mia. kr. i 2029 svarende til en stigning på 26 %.

Vurdering af aflastningsområdets effekter på butiksforsyningen

Nedenstående vurderes konsekvenserne for den eksisterende detailhandel i influensområdet og oplandet ved udvidelse af aflastningsområdet i Næstved.

Konsekvenserne for den eksisterende detailhandel er beregnet for 2029.

Der beregnes for to forskellige alternativer: Et 0-alternativ og et Hoved-alternativ.

0-alternativ

I 0-alternativet udvides aflastningsområdet Næstved Nord ikke.

Hoved-alternativ

I Hoved-alternativet udvides aflastningsområdet Næstved Nord.

Figur 1.2 Udvidelser af aflastningsområdet i Næstved



Der etableres i alt yderligere 47.800 m² store udvalgswarebutikker, herunder en retail-park med et bruttoareal til udvalgsvarer på 23.800 m², én butik med et bruttoareal på 15-20.000 m² og 4.000 m² omkring Messebuen og Vestergårdsvej.

Desuden etableres der 10.000 m² udvalgswarebutikker i Næstved Storcenter.

Endelig etableres der en dagligvarebutik med et bruttoareal på 1.200 m² i forbindelse med retail-parken.

Det forudsættes, at der etableres optimale parkerings, adgangs- og tilkørselsforhold til aflastningsområdet.

Forudsætninger

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger om den fremtidige konkurrencesituation i regionen:

- I **Næstved Nord** udvides Næstved Storcenter med 10.000 m² til udvalgsvarer. Den maksimale butiksstørrelse vil være 7.000 m² bruttoareal.
- I **Næstved Nord** udvides aflastningsområdet mod øst. I denne del af aflastningsområdet åbnes der mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1.200 m² og udvalgswarebutikker på i alt 23.800 m². Udvalgswarebutikkerne skal have et bruttoareal på 500 – 7.000 m².
- Der udlægges i den østligste del af **Næstved Nord** mulighed for at én udvalgswarebutik kan etableres. Butikken skal have et areal på 15 – 20.000 m² bruttoareal.
- Endelig udlægges der i Næstved Nord i området omkring Vestergårdsvej 2.000 m² til udvalgswarebutikker over 1.000 m² og i området omkring Messebuen ligeledes mulighed for 2.000 m² til udvalgswarebutikker over 1.000 m².
- **Slagelse Kommune ønsker at** udvide aflastningsområdet med et samlet bruttoareal på ca. 40.000 m² til udvalgswarebutikker.
- I **Ringsted** planlægges der en udvidelse af Ringsted Outlet på ca. 8.000 m², så Ringsted Outlets samlede areal bliver 20.000 m². Det må forudsættes, at hovedparten af arealet vil blive anvendt til beklædningsbutikker.
- I **Guldborgsund** kommune ligger der i Guldborgsundcentret en udvidelse af den samlede ramme på 7-10.000 m².
- I **Vordingborg Kommune** forudsættes det, at der ikke sker markante ændringer i centerstrukturen. Det kan ikke udelukkes at der vil ske mindre ændringer i området til særlig pladskrævende varegrupper langs Næstvedvej. Det forudsættes dog, at området fortsætter som hidtil. Der er desuden udlagt et mindre område til særlig pladskrævende varer ved afkørsel 41 ved Stensved.
- I **Sorø, Stevns og Faxe** kommuner er der ikke planer om etablering af detailhandel, der vil kunne påvirke den overordnede regionale konkurrencesituation.

- Der etableres ikke andre større detailhandelskoncentrationer i influensområdet frem til 2029.
- Detailhandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortiments sammensætning.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for henholdsvis Næstved Kommune og Danmarks Statistik.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en årlig mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2029 på ca. 1,25 % for udvalgsvarer. Forbrugsprognosen er beregnet i faste priser.
- Alle omsætningstal er i 2016-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2029 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- Handel via internettet – især for en række udvalgsvarergrupper - vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at ca. 30 % af udvalgsvarerforbruget dækkes ved nethandel i 2029.
- Der etableres Motorvej mellem Næstved og Sydmotorvejen inden 2029.

Metode

Med udgangspunkt i forbrugsberegningerne og viden om de forskellige udbudspunkters konkurrencemæssige styrker udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster for 2016.

I denne model indlægges forbrugsforudsætningerne for 2029, og der fås et niveau for en omsætning i 2029, såfremt aflastningsområdet ikke etableres.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen, de konkurrerende projekters indflydelse og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2029.

På denne baggrund fremkommer omsætningen i de relevante områder i 0-alternativet.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad udvidelsen af aflastningsområdet vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i oplandet og influensområdet.

Konsekvenser

I nedenstående vises konsekvenserne ved en udvidelse af aflastningsområdet i Næstved.

Konsekvenserne er alene beregnet for udvalgsvarer.

Udvidelsen af aflastningsområdet vurderes ikke at få betydning for dagligvareomsætningen i væsentligt omfang. Der etableres en dagligvarebutik på 1.200 m², men da der allerede i det eksisterende aflastningsområde ligger et Bilka hypermarked, vurderes konsekvenserne af en mindre dagligvarebutik at være meget begrænsede.

De fremtidige omsætninger i 2029 i samtlige modeller er udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2016 priser.

Tabel 1.2 viser den forventede udvikling i udvalgsvareomsætningen i oplandet og influensområdet fra 2016 til 2029 med og uden udvidelsen af Næstved Nord.

Tabel 1.2 viser eksempelvis, at udvalgsvareomsætningen var 559 mio. kr. i Næstved bymidte i 2016. Hvis aflastningsområdet *ikke* udvides (0-alternativet), forventes udvalgsvareomsætningen i Næstved Midtby at falde til 555 mio. kr. i 2029 i 2016-priser.

Hvis Næstved Nord udvides (Projekt-alternativet), vurderes udvalgsvareomsætningen at være 485 mio. kr. i Næstved bymidte i 2029. Hermed vil konsekvensen af Projekt-alternativet være et fald i udvalgsvareomsætningen på 70 mio. kr. incl. moms i 2016-priser.

Tabel 1.2 Forventet udvikling i udvalgsvareomsætningen i opland og influensområde i 2016, samt 2029 i 0-alternativet og Projekt-alternativ i 2030 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2016-priser)

	Oms 2016 (incl. moms i 2016-priser)	Oms. 2029 (incl. moms i 2016-priser) - 0- alternativ	Oms. 2029 (incl. moms i 2016-priser) - Projekt-alterna- tiv	Konsekvens (incl. moms i 2016-priser)
Udvidelse af Næstved Nord			999	+ 999
Næstved Nord	1.500	1.520	1.150	-370
Næstved bymidte	559	555	485	-70
Næstved by i øvrigt	167	160	130	-30
Næstved kommune i øvrigt	99	88	65	-23
Næstved kommune i alt	2.325	2.323	1.830	-493
Slagelse bymidte	770	685	665	-20
Storbutiksområde Kinavej-Japanvej	750	1.110	975	-135
Skælskør bymidter og storbutiksområde	60	57	52	-5
Sorø bymidter og storbutiksområde	145	144	127	-17
Ringsted bymidte	680	800	766	-34
Ringsted by i øvrigt	260	255	235	-20
Haslev bymidter og storbutiksområde	120	108	94	-14
Faxe by	105	90	77	-13
St. Heddinge by	80	75	72	-3
Vordingborg bymidte	220	207	193	-14
Vordingborg Storbutiksområde	145	135	118	-17
Præstø by	65	55	50	-10
Stege by	120	110	102	-8
Nykøbing by (excl. Guldborgsund Centret)	580	506	496	-10
Guldborgsund Centret	500	600	554	-46
Oplandet i alt	4.600	4.937	4.576	-361
Køge bymidte	600	579	553	-26
Køge by i øvrigt	1.400	1.302	1.231	-71
Influens området i alt	2.000	1.881	1.784	-97

Nedenstående tabel 1.3 viser konsekvenserne for antallet af udvalgsvalgs-varebutikker i oplandet og i influensområdet ved udvidelsen af Næstved Nord i forhold til, hvis aflastningsområdet ikke udvides.

Eksempelvis viser tabel 1.3, at der var 102 udvalgsvarebutikker i Næstved bymidte i 2016. Hvis aflastningsområdet *ikke* udvides (0-alternativet), forventes antallet af udvalgsvarebutikker at falde til 90 butikker.

Hvis aflastningsområdet udvides (Projekt-alternativet), vurderes antallet af udvalgsvarebutikker i Næstved bymidte at være 83 butikker i 2029. Det vil sige, at konsekvensen ved Hoved-alternativet er et fald i antal udvalgsvarebutikker på 7 butikker i forhold til 0-alternativet.

Tabel 1.3 Forventet udvikling i antallet af udvalgswarebutikker i opland og influensområde i 2016, samt 2029 i 0-alternativet og Projekt-alternativ i 2029 i forhold til 0-alternativ

	Antal 2017	Antal butikker 2029 - 0-alternativ	Antal butikker 2029 - Projekt-alternativ	Konsekvens (antal butikker) -
Udvidelse af Næstved Nord			50	+50
Næstved Nord	81	78	67	-11
Næstved bymidte	102	90	83	-7
Næstved by i øvrigt	37	32	28	-4
Næstved kommune i øvrigt	45	39	36	-3
Næstved kommune i alt	265	239	214	-25
Slagelse bymidte	97	84	83	-1
Storbutiksområde Kinavej-Japanvej	25	37	36	-1
Skælskør bymidter og storbutiksområde	30	24	23	-1
Sorø bymidter og storbutiksområde	32	27	25	-2
Ringsted bymidte	126	150	147	-3
Ringsted by i øvrigt	20	15	14	-1
Haslev bymidter og storbutiksområde	36	28	26	-2
Faxe by	22	18	18	-
St. Heddinge by	16	12	12	-
Vordingborg bymidte	45	39	37	-2
Vordingborg Storbutiksområde	13	13	12	-1
Præstø by	25	19	17	-2
Stege by	44	38	37	-1
Nykøbing by (excl. Guldborgsund Centret)	95	80	79	-1
Guldborgsund Centret	15	20	20	-
Oplandet i alt	641	604	586	-18
Køge bymidte	115	100	100	-
Køge by i øvrigt	50	42	42	-
Influens området i alt	165	142	142	-

Udvalgsvarer 2029 – 0-alternativet

Det forventes, at konkurrencesituationen generelt bliver skærpet i fremtiden. Det forventes, at udvalgsvarehandelen vil centrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter. Forbrugerne vil også i fremtiden lægge vægt på, at der er et stort vareudbud- og/eller butiksudbud i det enkelte udbudspunkt.

Især de større udbudspunkter Næstved, Slagelse og i et vist omfang Nykøbing vil fortsat kæmpe om at tiltrække forbrugerne. Herudover vil de mindre byer fortsat forsøge at være attraktive udbudspunkter for det lokale opland.

Herudover forventes internethandel med detailhandelsvarer især i nogle brancher at kunne mærkes i den fysiske detailhandel. Det er forudsat, at ca. 30 % af forbruget af udvalgsvarer dækkes ved køb på internettet i 2029 mod ca. 20 % i dag. Nogle butikker og brancher vil naturligvis blive ramt hårdere end andre. Det er ICP's vurdering, at den øgede internethandel vil ramme alle udvalgswarebutikker, også i de store udbudspunkter.

Den øgede koncentrationstendens og den øgede e-handel betyder at de største udbudspunkter vil blive styrket på bekostning af de mindre udbudspunkter. Det forventes, at selv mellemstore byer i fremtiden vil få vanskeligt ved at opretholde udvalget af udvalgswarebutikker.

I 0-alternativet forventes udvalgswareomsætningen derfor at falde i forhold til 2016 i både Faxe, St. Heddinge og Stege.

Antallet af udvalgswarebutikker især i de mindre byer forventes i 0-alternativet at falde noget i perioden 2016 til 2029, men de større byer forventes også at få et fald i antal butikker.

I Næstved Nord forventes det, at tre butikker lukker frem til 2019 i 0-alternativet. Dette skal ses som en konsekvens af udvidelsen af aflastningsområdet i Slagelse og den generelle vækst i e-handelen.

I Næstved bymidte forventes antallet af udvalgswarebutikker at falde fra 102 butikker i 2016 til 90 butikker i 2029. Dette skyldes primært, at der i bymidten i dag er en række butikker, der vurderes at være sårbare over for fald i omsætningen.

Samlet set forventes antallet af udvalgswarebutikker i Næstved kommune at falde med 26 butikker i perioden 2016 til 2029 uden en udvidelse af Næstved Nord (0-alternativet). Udvalgswareomsætningen i Næstved kommune i alt forventes at være stort set uændret fra 2016 til 2029 (0-alternativet).

I de mindre byer som f.eks. Skælskør, Sorø, Faxe, Stege og Præstø forventes en del udvalgswarebutikkerne at forsvinde i perioden 2016 til 2029 i 0-alternativet. Dette skyldes også, at der i denne bytype er en del butikker, der vurderes allerede i dag at være sårbare over for omsætningsnedgang forårsaget af øget konkurrence fra e-handel og aflastningsområder.

I Slagelse ventes antallet af butikker i bymidten at falde med 13 % i 0-alternativet.

På den ene side afbødes faldet af, at der ligger et shoppingcenter i bymidten på den anden side udvides aflastningsområdet ved Kinavej-Japanvej med 40.000 m².

Både antallet af butikker og omsætningen i aflastningsområdet Kinavej-Japanvej ventes at stige frem mod 2019 i 0-alternativet, da arealet i området stort set fordobles.

I Vordingborg bymidte ventes antallet af udvalgswarebutikker og omsætningen at falde primært som en konsekvens af den øgede nethandel og øgede koncentrationstendenser.

Udvalgsvarer 2029 – Projekt-alternativet

En udvidelse af aflastningsområdet i Næstved med næsten 60.000 m² store udvalgswarebutikker og shoppingcenterbutikker vil styrke detailhandelsudbuddet i Næstved væsentligt. Etableringen af en række kædebutikker indenfor store udvalgswarebutikker, som ikke i dag er etableret i byen, vil tiltrække kunder fra et større opland.

Det er ICP's vurdering, at den samlede udvalgswareomsætning i udvidelsen af aflastningsområdet vil blive omkring 1 mia. kr. incl. moms i 2016-priser i 2029.

De nye butikker i aflastningsområdet vurderes at tage 370 mio. kr. udvalgswareomsætning fra de eksisterende butikker i aflastningsområdet, svarende

til et omsætningsfald på 24 % i forhold til 0-alternativet. Det er ICP's vurdering, at ni udvalgswarebutikker bliver lukningstruede eller blive flyttet til en anden placering i aflastningsområdet på grund af udvidelsen.

Samlet set vurderes aflastningsområdet i Næstved at blive styrket med udvidelsen. Udvalgswareomsætningen forventes således at være 2,15 mia. kr. i 2029 i Projekt-alternativet, hvilket er en stigning på godt 40 % i forhold til 0-alternativet. Samlet set forventes antallet af udvalgswarebutikker at stige med knap 40 butikker.

ICP forventer, at butikkerne i Næstved bymidte vil miste 70 mio. kr. i udvalgswareomsætning, hvis aflastningsområdet udvides i forhold til 0-alternativet. Dette svarer til en omsætningsnedgang på 13 % for de eksisterende butikker i Næstved Midtby i forhold til 0-alternativet. Det er ICP's vurdering, at konsekvenserne for Midtbyen er relativt markante.

Det vurderes, at det især vil være udvidelsen af Næstved Storcenter, der vil forårsage omsætningsnedgangen i bymidten.

Som følge af forringede driftsvilkår vurderes syv udvalgswarebutikker i Næstved bymidte at ville være lukningstruede i Projekt-alternativet.

I Næstved by i øvrigt forventes udvalgswareomsætningen at falde 19 % fra 160 mio. kr. i 0-alternativet til 130 mio. kr. i Projekt-alternativet. En koncentration af butikker i aflastningsområdet forventes at betyde, at fire butikker i Næstved by i øvrigt vil være forsvundet i 2029 som konsekvens af udvidelsen af Næstved Nord.

I Næstved kommune i øvrigt vurderes de eksisterende butikker at miste 23 mio. kr. i Projekt-alternativet i forhold til 0-alternativet. En del af denne nedgang vurderes at ligge i møbelbutikker.

Det vurderes at tre butikker bliver lukningstruede. Blandt dem er der ingen større, markante butikker.

Samlet set vurderes Næstved kommune at styrke detailhandelen ved udvidelsen af aflastningsområdet med omkring 500 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det svarer til en omsætningsstigning på godt 20 % i 2029 i forhold til 0-alternativet.

En udbygning af aflastningsområdet forventes at øge den regionalitet, som aflastningsområdet i dag har.

Ser man på oplandet uden for Næstved kommune er det især de udvidede aflastningsområder i Slagelse og Guldborgsund kommuner, der vil blive ramt.

På Kinavej-Japanvej i Slagelse vurderes omsætningen at falde med 135 mio. kr. i 2029 i Projekt-alternativet i forhold til 0-alternativet.

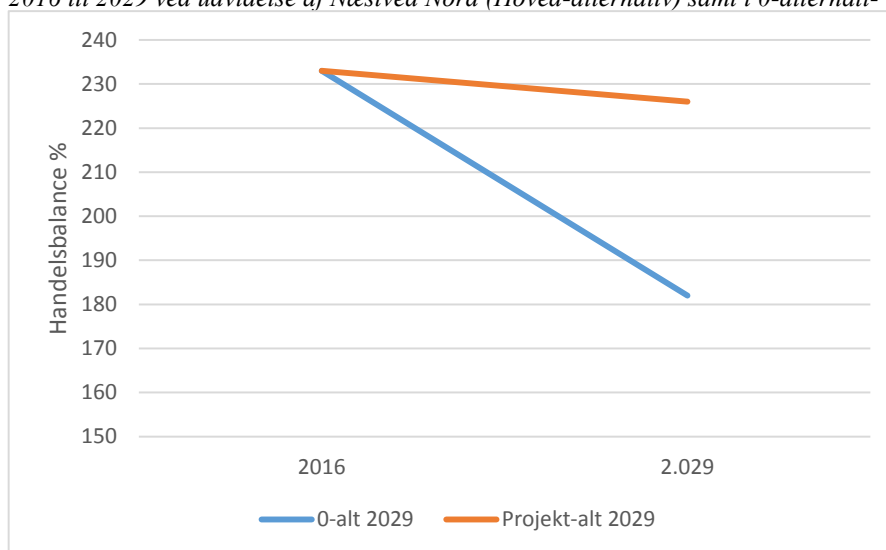
I Guldborgsund Centret er det beregnet og vurderet, at omsætningen vil falde 8%, såfremt Næstved Nord udvides som beskrevet.

Konsekvenser for handelsbalancen i Næstved by

En udvidelse af Næstved Nord med knap 60.000 m² udvalgswarebutikker kan opsummeres i den forventede udvikling i handelsbalancen i Næstved by i de to forskellige alternativer, jf. figur 1.5.

Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget i byen.

Figur 1.5 Forventet udvikling i handelsbalancen for udvalgsvarer i Næstved by 2016 til 2029 ved udvidelse af Næstved Nord (Hoved-alternativ) samt i 0-alternativet



Hvis aflastningsområdet ikke udvides, forventes handelsbalancen for udvalgsvarer at falde fra 233 % i 2016 til 182 % i 2029.

Hvis Næstved styrkes med en udvidelse af Næstved Nord, vurderes handelsbalancen for Næstved kommune at udgøre til 226 % i 2029, hvilket er væsentligt højere end handelsbalancen i 0-alternativet.

Næstved kommune vil således ved en udvidelse af aflastningsområdet kunne fastholde sin position som et regionalt udbudspunkt i Sydsjælland.

Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser

Et af formålene med udlæg af aflastningsområder er at skabe øget konkurrence i detailhandelen og dermed et større vareudbud og lavere priser til forbrugerne.

Med udgangspunkt i beregningsmetoden i Vejledningen om detailhandelsplanlægning² har ICP foretaget en overordnet vurdering af aflastningsområdets betydning for priskonkurrencen.

Udvidelsen af aflastningsområdet med knap 60.000 m² store udvalgsvarebutikker vil medføre en betydelig udvidelse af butiksudbuddet og vareudbuddet i Næstved Nord.

Det vurderes, at andelen af den eksisterende omsætning i oplandet i kommunen, der vil flytte til aflastningsområdet, udgør godt 20 %.

Det gennemsnitlige bruttoareal til udvalgsvarebutikker i kommunen er 385 m², mens den gennemsnitlige butiksstørrelse vurderes at blive 1.050 m² i ud-

² "Vejledning om detailhandelsplanlægning, Erhvervsstyrelsen september 2017
<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-detailhandelsplanlaegning-2017>

videlsen af aflastningsområdet Næstved Nord. Dermed vil butikkerne i aflastningsområdet være tre gange større end de eksisterende butikker i oplandet.

I oplandet til Næstved aflastningsområde i kommunen er et bredt og dybt udbud af forskellige typer af udvalgswarebutikker. Alle brancher har et varieret og bredt udbud af butikker.

Ifølge Erhvervsstyrelsens model til beregning af effekten af et aflastningsområde vurderes den konkurrencemæssige effekt at være lille for forbrugerne. Det vil sige, at den øgede konkurrence ved en udvidelse af aflastningsområdet i form af lavere priser, bredere vareudbud, højere produktkvalitet, bedre kundeservice eller øget innovation vil være lille for forbrugerne.

Det er ICP's vurdering, at en udvidelse af aflastningsområdet i Næstved generelt vil styrke detailhandelen i Næstved og dermed forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne. En markant del af aflastningsområdet vil blive tilført butikskoncepter og butikstyper, som i dag ikke findes i oplandet, og som for en dels vedkommende ikke naturligt kan indpasses i Næstved bymidte.

Omvendt vil Næstved bymidte i højere grad blive omsætningsmæssigt udfordret.



Detailhandelen i oplandet og influensområdet

Detailhandelen i oplandet og influensområdet

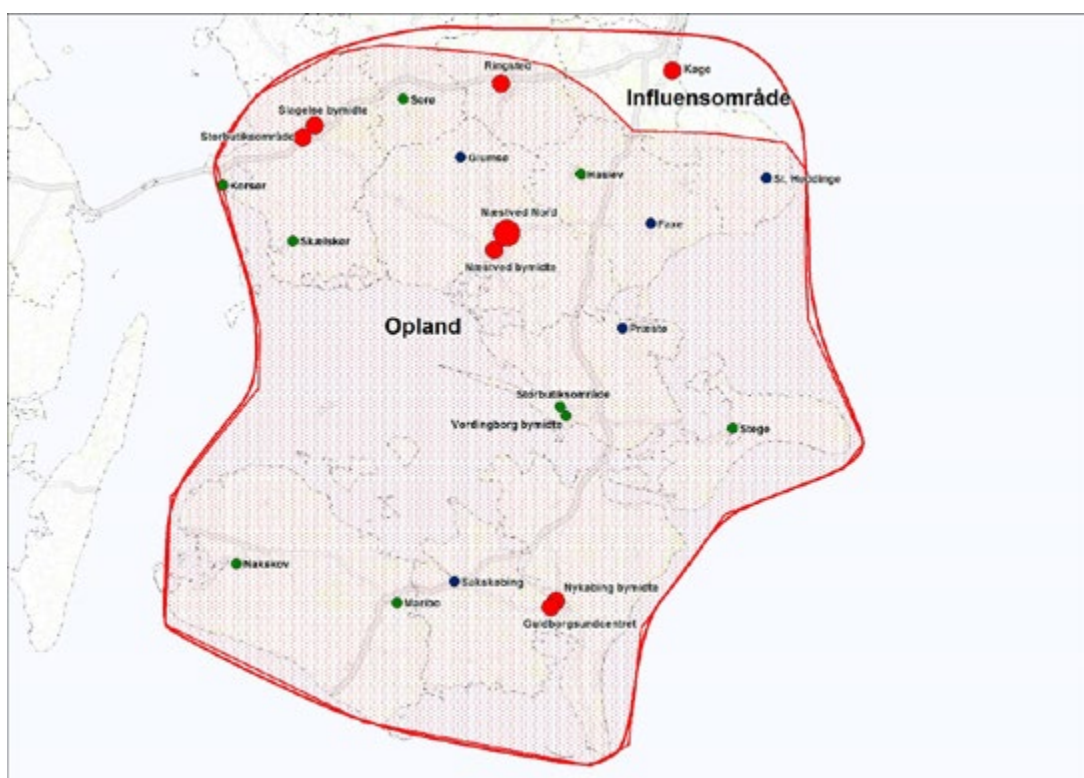
Nedenstående beskrives udvalgsvaredetailhandelen i oplandet og influensområdet til en udvidelse af aflastningsområdet Næstved Nord.

Dagligvaredetailhandelen er ikke medtaget i nedenstående, da udvidelsen af aflastningsområdet med yderligere udvalgsvarer ikke vurderes at have betydning for dagligvarestrukturen.

ICP har taget udgangspunkt i seneste detailhandelsanalyser i Næstved, Ringsted, Guldborgsund og Køge kommuner.

Der er foretaget en rekognoscering af detailhandelen af relevante udvalgsvarebutikker i de betydende, relevante byer og aflastningsområder og storbutiksområder i Slagelse, Sorø, Ringsted, Faxe, Stevns og Vordingborg kommuner.

Figur 2.1 De væsentligste byer og udbudspunkter i oplandet og influensområdet



ICP har foretaget en vurdering af omsætningen i udvalgsvaredetailhandelen i de væsentligste udbudspunkter i henholdsvis oplandet og influensområdet til det udvidede Næstved Nord. Vurderingen er foretaget på grundlag af rekognosceringen, tidligere gennemførte analyser samt ICP's generelle viden på området.

Antal butikker

Antallet af butikker i de relevante dele af oplandet og influensområdet er vist i nedenstående tabel.

Tabel 2.1 Antal udvalgswarebutikker 2017*

	Udvalgs- varebutikker
Næstved Nord	81
Næstved bymidte	102
Næstved by iverigt	37
Næstved kommune i iverigt	45
Næstved kommune I alt	265
Slagelse bymidte	97
Storbutiksområde Kinavej-Japanvej	25
Skælskør bymidter og storbutiksområde	30
Sorø bymidter og storbutiksområde	32
Ringsted bymidte	126
Ringsted by i iverigt	20
Haslev bymidter og storbutiksområde	36
Faxe by	22
St. Heddinge by	16
Vordingborg bymidte	45
Vordingborg Storbutiksområde	13
Præstø by	25
Stege by	44
Nykøbing by (excl. Guldborgsund Centret)**	95
Guldborgsund Centret	15
Oplandet i alt	641
Køge bymidte	115
Køge by i iverigt	50
Influensområdet i alt	165

*tal for Ringsted, Guldborgsund og Køge kommuner stammer fra detailhandelsanalyser fra hhv. 2015 og 2017.

**tallet indeholder også dagligvarebutikker

I Næstved Nord ligger i dag 81 udvalgswarebutikker. Heraf ligger de 50 i Næstved Storcenter. I Næstved Storcenter ligger også Bilka, der er den største butik på Sjælland uden for Hovedstadsområdet. Ligeledes ligger der mere end 30 storbutikker – især inden for boligudstyr. Endelig ligger der en række særligt pladskrævende butikker i området

Ser man på butikkerne i de større byer i oplandet til et udvidet aflastningsområde, har Næstved bymidte et bredt og dybt udbud af udvalgswarebutikker. Der er i alt 102 udvalgswarebutikker, hvoraf knap halvdelen er beklædningsbutikker.

I Næstved by i iverigt ligger der en række udvalgswarebutikker, hvor langt de fleste har et opland, der ikke går ud over kommunegrænsen.

I Glumsø ligger der en stor to-delt møbelbutik samt enkelte udvalgswarebutikker i iverigt.

I de øvrige byer i Næstved kommune vurderes der ligeledes at være få butikker, der har et opland, der går væsentligt uden for kommunens grænser. I Karrebæksmind ligger der f.eks. et par udvalgswarebutikker,

der naturligt appellerer til turister og dermed kan have et stort opland.

Slagelse er den nærmeste større konkurrent til detailhandelen i Næstved. Her ligger dels Slagelse bymidte med Vestsjællandscentret, dels en række udvalgswarebutikker i øvrigt. Samlet set ligger der omkring 100 udvalgswarebutikker i Slagelse bymidte, hvoraf de omkring 35 ligger i Vestsjællandscentret.

I den vestlige del af Slagelse byområde ligger et betydeligt storbutiksområde. Her ligger 22 udvalgswarebutikker samt 7 butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer samt en enkelt dagligvarebutik.

I Skælskør og Sorø ligger der hvert sted omkring 30 udvalgswarebutikker i bymidterne og storbutiksområderne tilsammen. Det vurderes overordnet, at byernes oplande er relativt små.

Ringsted bymidte har næsten 130 udvalgswarebutikker. De er grundlæggende spredt i tre koncentrationer: Den oprindelige bymidte, hvor der ligger godt 60 udvalgswarebutikker, shoppingcentret Ringstedet, hvor der ligger knap 20 udvalgswarebutikker og Ringsted Outlet, hvor der ligger omkring 35 butikker. Spredningen betyder, at kunderne ikke oplever udbuddet som særlig stort.

Det er alene Ringsted Outlet, der har et opland, der rækker væsentligt ud over kommunegrænsen.

I Haslev, der ligger ca. 20 min. kørsel fra Næstved Nord ligger der omkring 35 udvalgswarebutikker, der generelt har et relativt begrænset opland.

Faxe og St. Heddinge har et relativt begrænset udbud af udvalgswarebutikker, der primært har lokale kunder.

Udvalgswarebutikkerne i Vordingborg bymidte betjener primært kunder i Vordingborg og omegn. Her ligger 45 udvalgswarebutikker.

I storbutiksområdet der ligger nordvest for det centrale Vordingborg, ligger der 13 større udvalgswarebutikker samt en række butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer.

Præstø by har et udvalgswareudbud, der vurderes at være relativt lokalt.

I Stege ligger der omkring 45 udvalgswarebutikker, der generelt er relativt små. Også her er oplandet relativt begrænset og udgøres af Møn samt de turister, der besøger øen.

I Nykøbing, er det især Guldborgsund Centret med omkring 15 udvalgswarebutikker og en stor Føtex, der udgør det regionale element. I byen i øvrigt ligger der knap 100 udvalgswarebutikker.

Uden for det analyserede område ligger der større byer på den midterste og vestlige del af Lolland, der er tale om Saksøbing, der ligger knap en times kørsel fra Næstved Nord, Maribo der ligger ca. en times kørsel og Nakskov, der ligger ca. 1 time og 20 minutters kørsel fra Næstved Nord.

Disse byer betjener hver deres, naturligt, relativt begrænsede opland. Kunder herfra vil kun i begrænset omfang opsøge det udvidede aflastningsområde i Næstved og det vil stort set alene være for at benytte den store udvalgswarebutik, der påtænkes udlagt i området.

Desuden er Korsør en del af markedsområdet. Også her vurderes det, at konsekvenserne vil være begrænsede, da byen og det relativt beskedne opland ligger tæt på det kommende aflastningsområde i Slagelse Vest.

Ser man på influensområdet, vurderes det alene at udgøres af Køge

Detailhandelen i oplandet og influensområdet

kommune, hvor Køge bymidte har ca. 115 udvalgsvarebutikker og der i byen i øvrigt ligger omkring 50 butikker. De store udvalgsvarebutikker ligger i den nordøstlige del af byen, hvor de ikke er let tilgængelige fra oplandet mod syd. Kunderne herfra vurderes så i højere grad at ville foretage indkøb i Næstved Nord, hvis dette udvides.

Bruttoareal

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal, eventuelle kontorer samt lager- og personale- rum. Nedenstående vises det samlede bruttoareal i henholdsvis oplandet og influensområdet.

Tabel 2.2 Bruttoareal (m²) 2017

	Udvalgs- varebutikker
Næstved Nord	55.500
Næstved bymidte	32.100
Næstved Kommune i øvrigt	22.900
Næstved kommune I alt	110.500
Slagelse bymidte	28.000
Storbutiksområde Kinavej-Japanvej	30.000
Skælskør bymidter og storbutiksområde	4.300
Sorø bymidter og storbutiksområde	7.500
Ringsted bymidte	37.000
Ringsted by i øvrigt	15.500
Haslev bymidte og storbutiksområde	7.000
Faxe by	7.200
St. Heddinge by	3.400
Vordingborg bymidte	12.000
Vordingborg Storbutiksområde	12.300
Præstø by	4.600
Stege by	8.600
Nykøbing by (excl. bl.a. Guldborgsund Centret)	27.000
Guldborgsund Centret	Ca. 20.000
Oplandet i alt	224.400
Køge bymidte	19.100
Køge storbutiksområde	23.600
Influensområdet i alt	42.700

I Næstved Nord er der 55.500 m² bruttoareal til udvalgsvarebutikker. Næstved Nord er i dag det udbudspunkt i markeds- og influensområdet, der har det største udvalgsvareareal.

I Næstved bymidte er der 32.000 m² udvalgsvarebutikker, heraf udgør bruttoarealet til beklædningsbutikker ca. en tredjedel, hvilket er relativt lavt i forhold til mange andre større bymidter.

Ser man på de øvrige udbudspunkter i markedsområdet, er det især Ringsted, storbutiksområdet i Slagelse, Slagelse bymidte, Ringsted bymidte og Nykøbing bymidte samt Guldborgsund Centret der markerer sig med et betydeligt bruttoareal til udvalgsvarer.

Detailhandelen i oplandet og influensområdet

Tabel 2.3 viser det gennemsnitlige bruttoareal på butikkerne i de forskellige områder i oplandet og influensområdet.

Udvalgsvarebutikkerne i oplandet har gennemsnitligt et bruttoareal på 360 m².

Udvalgsvarebutikkerne i influensområdet har gennemsnitligt et bruttoareal på 260 m².

Tabel 2.3 Gennemsnitligt bruttoareal (m²) på butikker fordelt på bymidter og aflastningsområder

	Udvalgs- varebutikker
Næstved Nord	685
Næstved bymidte	315
Næstved Kommune i øvrigt	235
Næstved kommune I alt	417
Slagelse bymidte	290
Storbutiksområde Kinavej-Japanvej	1.525
Skælskør bymidter og storbutiksområde	145
Sorø bymidter og storbutiksområde	235
Ringsted bymidte	295
Ringsted by øvrigt	775
Haslev 22ymidter og storbutiksområde	195
Faxe by	325
St. Heddinge by	215
Vordingborg bymidte	270
Vordingborg Storbutiksområde	945
Præstø by	185
Stege by	100
Nykøbing by (excl. Guldborgsund Centret)	285
Guldborgsund Centret	1.335
Oplandet i alt	360
Køge bymidte	165
Køge by i øvrigt	470
Influensområdet i alt	260

Udvalgsvareomsætningen

ICP har foretaget en vurdering af omsætningen i udvalgsvaredetailhandelen i oplandet og influensområdet til Næstved Nord. Vurderingen er foretaget på grundlag af ICP's detailhandelsanalyser, rekognosceringen, tidligere gennemførte analyser samt ICP's generelle viden på området.

Tabel 2.4 Estimeret udvalgsvareomsætning i mio. kr. incl. moms i 2016

	Udvalgs- varebutikker
Næstved Nord	1.500
Næstved bymidte	559
Næstved Kommune i øvrigt	266
Næstved kommune i alt	2.325
Slagelse bymidte	770
Storbutiksområde Kinavej-Japanvej	750
Skælskør bymidte og storbutiksområde	60
Sorø bymidter og storbutiksområde	145
Ringsted bymidte	680
Ringsted by i øvrigt	260
Haslev bymidte og storbutiksområde	120
Faxe by	105
St. Heddinge by	80
Vordingborg bymidte	220
Vordingborg Storbutiksområde	145
Præstø by	65
Stegø by	120
Nykøbing by (excl. Guldborgsund Centret)	580
Guldborgsund Centret	500
Oplandet i alt	4.600
Køge bymidte	600
Køge by i øvrigt (incl. dagligvarer)	1.400
Influensområdet i alt	2.000

*) : kan af anonymitetshensyn ikke oplyses

Den samlede udvalgsvareomsætning i oplandet var omkring 6,9 mia. kr. i 2016.

Den samlede udvalgsvareomsætning i influensområdet var ca. 2 mia. kr. i 2016.



Fremtidig konkurrencesituation

Fremtidig konkurrencesituation

I det følgende beskrives en række forhold i den overordnede nuværende og fremtidige konkurrencesituation, som kan påvirke detailhandelen i oplandet til aflastningsområdet i Næstved.

Der vil fortsat være en generel skærpelse af konkurrencen mellem udbuds-punkter i oplandet og i influensområdet.

Det forventes, at forbrugernes mobilitet fortsat er stigende og at de fortsat er villige til at køre langt for det rigtige udbud af udvalgsvarer.

I **Slagelse Kommune** omdannes det eksisterende storbutiksområde på Kina-vej-Japanvej i den vestlige udkant af byen til aflastningsområde. Samtidig ud-lægges der yderligere **40.000 m²** til udvalgswarebutikker i området.

I **Ringsted kommune** udvides Ringsted Outlet med ca. **8.000 m²** udvalgsware-areal så Ringsted Outlets samlede areal bliver 20.000 m². Det må forudsættes, at hovedparten af arealet vil blive anvendt til beklædningsbutikker.

I **Guldborgsund kommune** planlægges der i Guldborgsundcentret en udvi-delse af den samlede ramme på **7-10.000 m²**. Desuden er der en mindre rest-rummelighed i den nuværende ramme.



I **Vordingborg Kommune** forudsættes det, at der ikke sker væsentlige æn-dringer i centerstrukturen.

I **Sorø, Stevns og Faxe** kommuner er der ikke planer om etablering af detail-handel, der vil kunne påvirke den overordnede regionale konkurrencesituation.



Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udvidelse af Næstved Nord belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i oplandet.

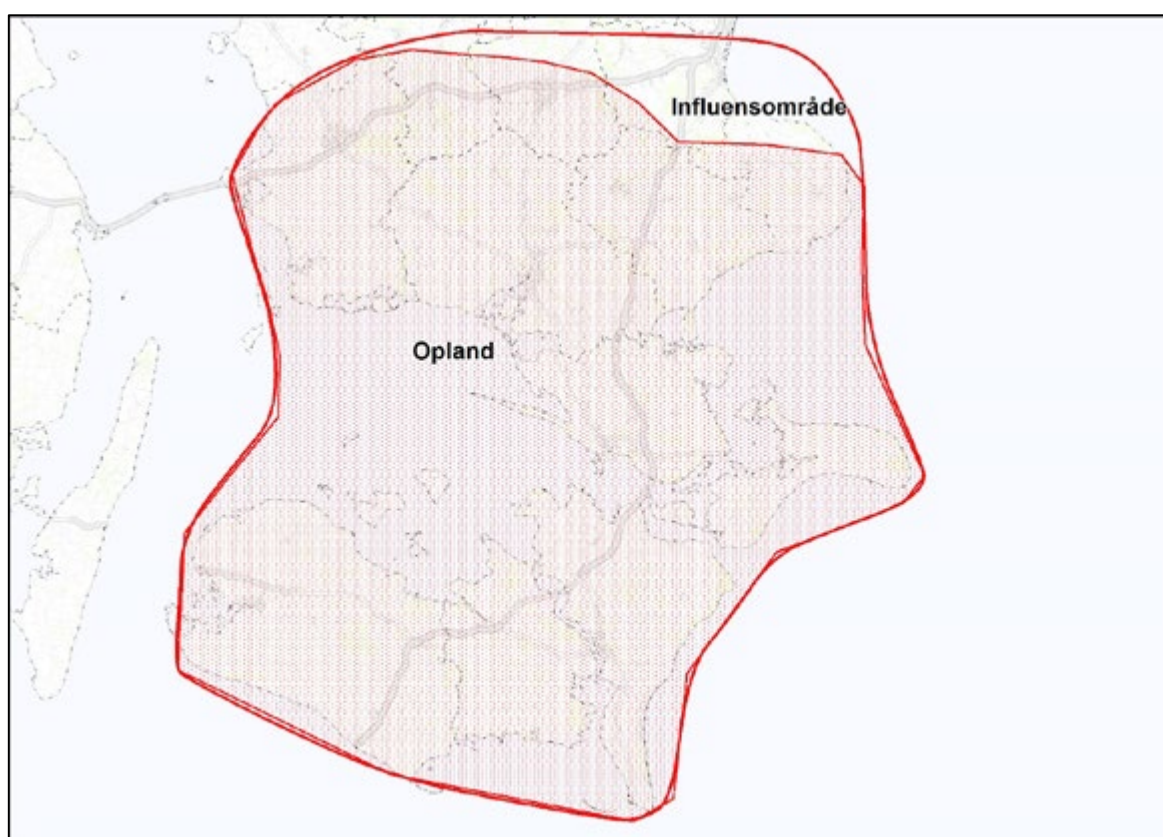
Nedenstående er forbruget opgjort for oplandet til aflastningsområdet.

Det vurderes, at Slagelse, stort set hele Sorø, Ringsted, Faxe, Stevn, Vordingborg, Guldborgsund og i begrænset omfang Lolland kommuner indgår i oplandet til et udvidet Næstved Nord.

Oplandet fremgår af i figur 4.1.

Forbruget er beregnet for udvalgsvarer, som dækker over beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 4.1 Oplandet til udvidet aflastningsområde i Næstved Nord



Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget i oplandet anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst, bolig- og befolkningsforhold.

I Næstved kommune er seneste befolkningsprognose fra Næstved kommune anvendt, mens seneste befolkningsprognose fra Danmarks Statistik er anvendt i det øvrige opland.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2016 samt horisontåret 2029.

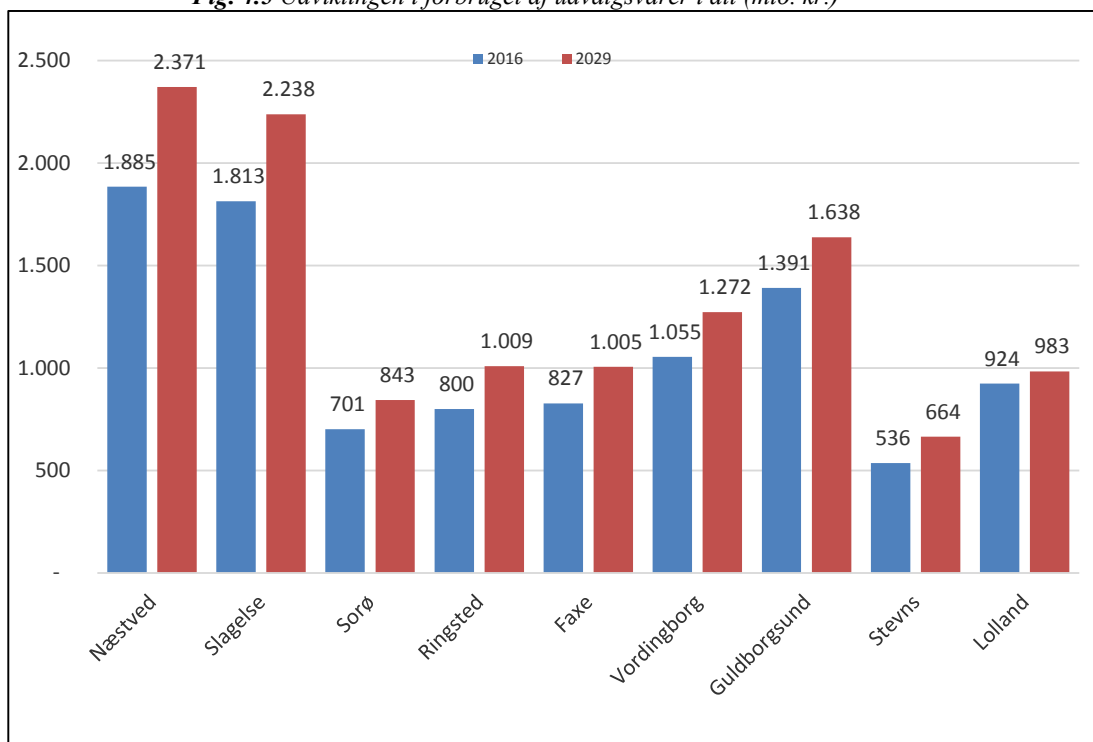
Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsunder-

søgelse er forbruget af udvalgsvarer beregnet for 2016 og 2029.

Det samlede forbrug af udvalgsvarer i oplandet var 9,9 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige 21 % til 12 mia. kr. i 2029.

Fig. 4.5 Udviklingen i forbruget af udvalgsvarer i alt (mio. kr.)



Forbruget af udvalgsvarer hos borgerne i Næstved kommune var 1,9 mia. kr. i 2016 og forventes at stige til knap 2,4 mia. kr. i 2029, hvilket er en stigning på 26 %.

Bilag 1

Branchefortegnelse

1. DAGLIGVARER

47.30.00	Servicestationer med kiosksalg
47.11.10	Købmænd og døgnkiosker
47.11.20	Supermarkeder
47.11.30	Discountforretninger
47.11.20	Varehuse. Selvbetjeningsbutikker med fuldt fødevarsortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500 m ²
47.21.00	Frugt- og grøntforretninger
47.22.00	Slagter- og viktualieforretninger
47.23.00	Fiskeforretninger
47.24.00	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
47.25.00	Detailhandel med drikkevarer
47.29.00	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
47.29.00	Chokolade- og konfektreforretninger
47.29.00	Vinforretninger
47.26.00	Tobaksforretninger
47.29.00	Osteforretninger
47.29.00	Helsekostforretninger
47.73.00	Apoteker
47.74.00	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
47.75.00	Parfumerier
47.75.00	Materialister
47.76.10	Blomsterforretninger
77.22.00	Udlejning af videobånd

2. Udvalgsvarer

47.19.00	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
47.71.10	Dametøjsforretninger
47.71.10	Herretøjsforretninger
47.71.10	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)
47.71.20	Babyudstys- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
47.79.00	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordre eller internetforretninger, hvis salgslokale
43.21.00	El-installatører med butikshandel
43.22.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning, hvis salgslokale
43.34.20	Glarmesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n.”
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
47.52.00	Detailhandel med isenkram og glas
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
47.79.00	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale
47.78.90	Detailhandel med køkken og badeværelseselementer

95.29.00	Låsesmede, hvis salgslokale
45.40.00	Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv. (autoudstørsforretninger)
45.32.00	Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør
47.72.20	Lædervareforretninger
47.63.00	Detailhandel med musik- og videooptagelser
47.59.40	Forhandlere af musikinstrumenter
47.61.00	Detailhandel med bøger
47.62.00	Detailhandel med aviser og papirvarer, herunder kontorartikler og plakater
47.77.00	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
47.78.10	Optikere
47.78.20	Fotoforretninger
47.78.90	Detailhandel med frimærke- og mønter
47.64.10	Forhandlere af sports- og campingudstyr
47.65.00	Detailhandel med spil og legetøj
47.64.20	Cykel- og knallertforretninger
47.76.30	Dyrehandel
47.78.90	Pornobutikker
47.78.90	Detailhandel med andre varer, barnevogne, børstevarer, skumgummi, ovne og pejse, skibsproviantering med butikshandel.
47.79.00	Bogantikvariater
47.79.00	Andre forhandlere af brugte varer.
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

3. BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

45.11.20	Detailhandel med biler
45.19.10	Detailhandel med campingvogne mv.
47.76.20	Planteforhandlere og havecentre
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.64.30	Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
47.52.20	Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

BILAG D

REVISION TILLÆG NR. 1 TIL KOMMUNEPLAN

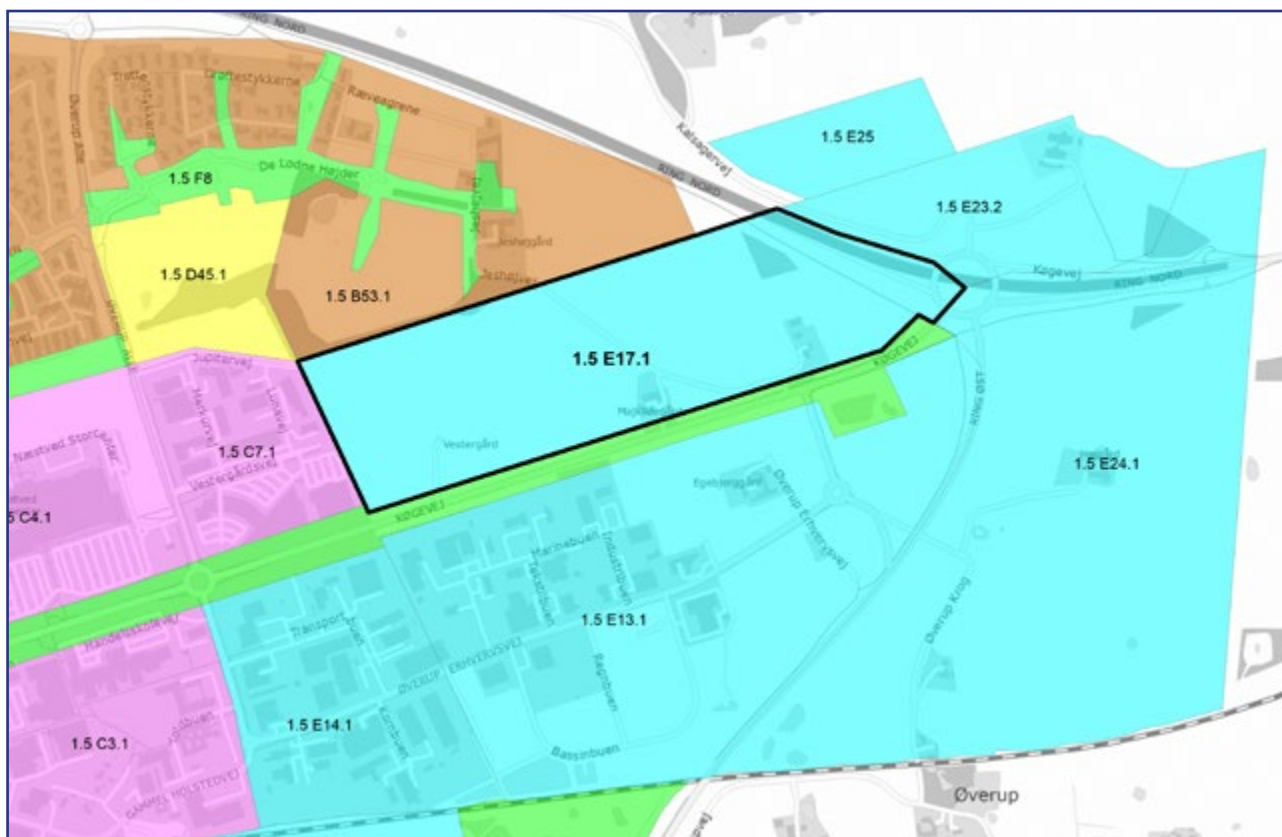
ÆNDRINGER AF RAMMEOMRÅDER

Ændringer af rammeområder ved tillæg nr. 1 til kommuneplan 2017

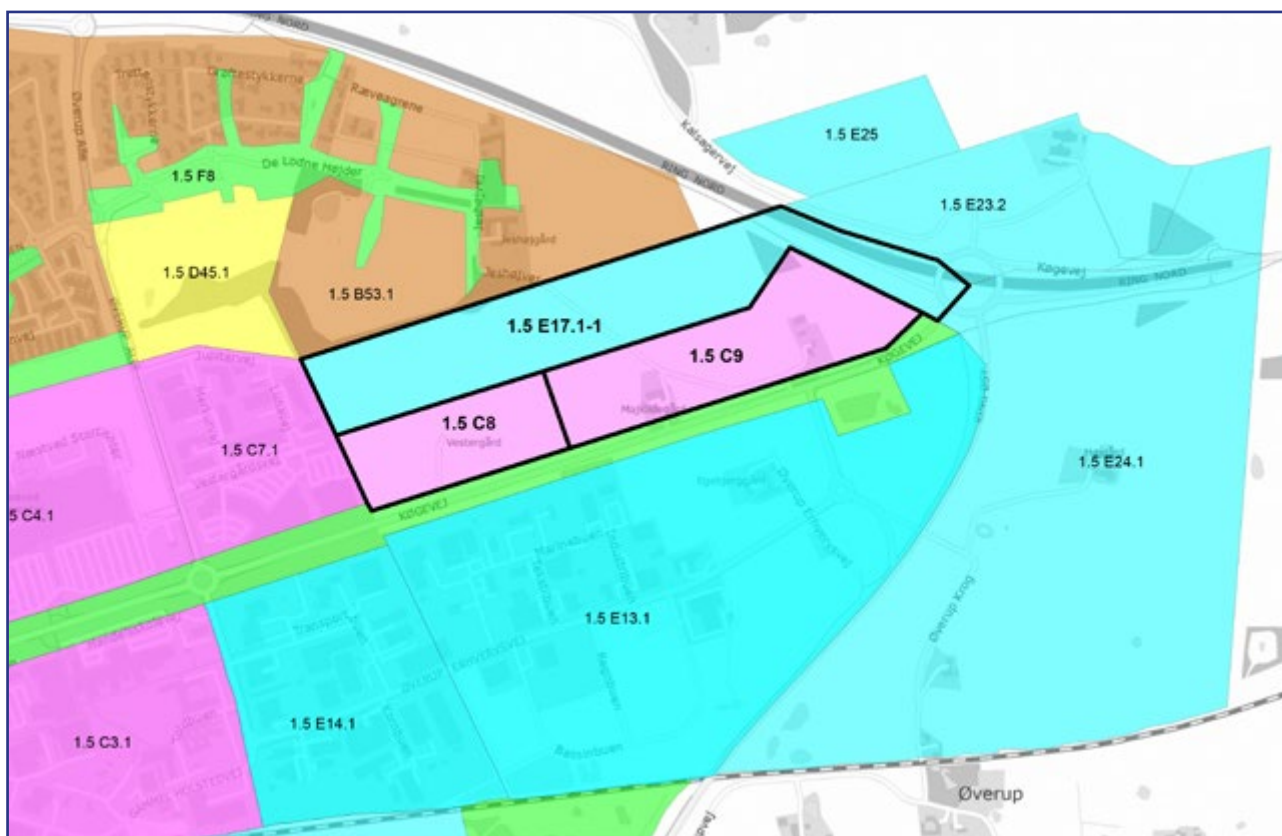
distrikt	1.5 Næstved Nord	1.5 Næstved Nord	1.5 Næstved Nord
plannummer	1.5 E17.1 1.5 E17.1-1	1.5 C8	1.5 C9
plannavn	Køgevej	Køgevej	Køgevej
anvendelse generel	Erhvervsområde	Centerområde	Centerområde
anvendelse specifik	Kontor og serviceerhverv	Bycenter	Bycenter
anvendelse konkret		Større butiksarealer (samlet over 1000 m ²)	Større butiksarealer (samlet over 1000 m ²)
bebyggelsesprocent	80	60	60
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent.	Rammeområdet under et	Rammeområdet under et	Rammeområdet under et
max etager	2	3	3
max bygnhjd	0	11	11
zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
notat: Generelle anvendelsesbest.	Kategori A		
notat: Områdets anvendelse			
notat: Bebyg. omfang og udformning			
notat: Ophold- og friarealer			
notat: Zoneforhold			
notat	Tillæg 1: Området er reduceret, C8 og C9 udtaget.	Tillæg 1: Nyt område	Tillæg 1: Nyt område

Ændringer af rammeområde 1.5 E17.1 er markeret med rød skrift. Rammeområderne 1.5 C8 og 1.5 C9 er nye rammeområder. Afgrænsningerne kan ses af kortbilaget på næste side.

Eksisterende afgrænsning af rammeområde 1.5 E17.1



Ny afgrænsning af rammeområde 1.5 E17.1-1 og de nye rammeområder 1.5 C8 og 1.5 C9



BILAG E

Miljøvurdering af forslag til detailhandelsplan – tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017

Udvidelse af aflastningsområde i Næstved Nord, Næstved Kommune



Offentliggørelse

Hermed offentliggøres i overensstemmelse med lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8 miljørapport til forslag til detailhandelsplan - til tillæg nr. 1 til Næstved Kommuneplan 2017

I perioden fra den 21. marts til den 17. maj 2018 kan bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til miljørapporten sendes til Næstved Kommune til E-mail: blivhoert@naestved.dk

Miljørapporten er udarbejdet af Næstved Kommune

Data til vurdering af detailhandel er fra "Detailhandelsanalyse 2017" og "Redegørelse for udvidelse af aflastningsområde i Næstved Nord" begge udarbejdet af Institut for Center-Planlægning.

Indhold

Offentliggørelse	1
Læsevejledning	3
1. LOVGRUNDLAG	4
2. IKKE TEKNISK RESUME	5
3. BAGGRUND	7
Historik.....	7
Nuværende forhold	7
Formål og indhold med planlægningen.....	7
4. AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERING.....	8
Metode	8
Scoping – emnemæssig afgrænsning	8
Berørte myndigheder	8
5. MILJØVURDERING.....	9
Detailhandel.....	9
Socioøkonomiske interesser (bosætning og service)	11
Bystruktur/bymiljø.....	11
Trafik.....	13
Natur og landskab.....	13
6. ALTERNATIVER	15
O-alternativ.....	15
Alternativer.....	15

Læsevejledning

En miljørapport er en miljøvurdering af fx et forslag til et kommuneplantillæg.

Reglerne for miljørapporter er fastlagt i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der skal udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, som fastlægger rammerne for anlægstilladelser for visse projekter, eller hvis planerne påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Miljøvurderingen foretages i 5 faser, som er beskrevet herunder. Denne miljørapport er indeholdt i fase 3:

Fase 1: Screening

Screening er en indledende vurdering af, om planen antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet samt afklaring af lovgrundlag.

Fase 2: Scoping

Her afgrænses omfanget af hvilke oplysninger og miljøparametre, der skal indgå i miljørapport.

Fase 3: Miljørapport

Miljørapporten indeholder en grundig behandling af de enkelte emner, der er udpeget i fase 2.

Miljørapporten skal læses som et bilag til planforslaget.

Fase 4: Offentlig høring

Miljørapporten offentliggøres i høring i 8 uger samtidig med planforslaget. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Fase 5: Endelig vedtagelse

Efter høringsperioden vil bemærkninger og ændringsforslag blive vurderet i forbindelse med den endelige vedtagelse kommuneplantillægget.

Ved den endelige vedtagelse af planen skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af andre alternativer
- hvorledes væsentlige miljøpåvirkninger af planerne påtænkes overvåget.

1. Lovgrundlag

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (jf. Bekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis plane fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Derudover skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes øvrige planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Det vurderes, at planforslagene er omfattet af bilag 4, idet der er tale om et aflastningsområde til detailhandel.

Det vurderes, at planforslaget ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Planforslaget er ikke omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 3, stk. 2, da der for størstedelen af planområdet ikke er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning. Da der er tale om et aflastningsområde, der forsyner en stor del af Næstved Kommune med detailhandel, er der ikke tale om et mindre område på lokalt plan.

Næstved Kommune har derfor afgjort, at planforslagene skal miljøvurderes.

Miljøvurderingen omfatter *alene den del af forslag til detailhandelsplan – tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017, der vedrører udvidelse af aflastningsområdet i Næstved Nord.*

Scoping og miljøvurderingen er udarbejdet på et overordnet plan, da tillæg nr. 1 til Kommuneplan alene udstikker rammerne for en mulig udvikling og ændringer ikke handler om konkrete projekter.

2. Ikke teknisk resumé af miljøvurderingen

Ifølge Miljøvurderingsloven skal en Miljørapport indeholde et ikke teknisk resumé af planen, således at det er muligt at forstå planernes væsentligste miljøpåvirkninger og vurderinger, uden at behøve at læse alle de tekniske detaljer.

Dermed indeholder det følgende afsnit de væsentligste vurderinger fra hvert kapitel i Miljørapporten.

Miljøvurderingen omfatter "Forslag til detailhandelsplan - tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017 for Næstved Kommune" og er gennemført efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det følgende udgør en sammenfatning af miljørapportens vurderinger og er inddelt efter scopingens indholdselementer med udgangspunkt i miljøvurderingslovens brede miljøbegreb.

For nogle af miljøparametrene er det generelt en begrænsning, at miljøindvirkningen ikke kan vurderes på det overordnede niveau, som planen har, fordi indvirkningen afhænger af den efterfølgende detaljerede planlægning.

Beskrivelse af planen

Planforslaget er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om, at give mulighed for at udvide aflastningsområdet Næstved Nord, ved Køgevej i Næstved. Samtidig er planforslaget udarbejdet på baggrund af ændringerne i planlovens detailhandelsbestemmelser, der giver kommunerne mulighed for at udvide aflastningsområderne efter særlige redegørelseskrav.

Planforslaget giver mulighed for, at det eksisterende aflastningsområde Næstved Nord ved Køgevej kan udvides langs Køgevej mod Ring Nord, som er den nordlige omfartsvej mellem Vestre Ringvej og Køgevej i det nordlige Næstved. Den samlede mulighed for detailhandel for hele aflastningsområdet øges med i alt 54.200 m².

Udvidelsen af aflastningsområdet opdeles i 2 selvstændige rammer med hver deres arealramme. Det vestlige område tættest på det eksisterende aflastningsområde får en arealramme på 25.000 m². De nye udvalgsarebutikker inden for dette område skal være mindst 500 m² og maksimum 7.000 m². Det andet rammeområde får en arealramme på 20.000 m² og her gives mulighed for etablering af én stor butik på minimum 15.000 m² og maksimum 20.000.



Eksisterende forhold

Området er omfattet af område udlagt til erhvervsområde i Kommuneplan 2017. I dette område tillades kontor- og serviceerhverv, samt særligt pladskrævende butikker. Området anvendes p.t. til landbrugsdrift og der findes enkelte beboelsesbygninger inden for området.

Detailhandel

Realisering af planlægningen kan jf. effektivurderingen få indvirkning i forhold til detailhandelen i omgivelserne – særligt i forhold til det eksisterende aflastningsområde og Næstved bymidte, som vil opleve butikslukninger. Samlet set vurderes, at aflastningsområdet i alt vil øge udvalgsvareomsætningen med 41 % i forhold til 0-alternativet, hvor aflastningsområdet ikke udvides. Udvalgsvareomsætningen i aflastningsområdet forventes at stige fra godt 1,5 mia. kr. i 0-alternativet til ca. 2,15 mia. kr. i hoved-alternativet.

Socioøkonomiske interesser som f.eks. bosætning og service

Det vurderes at udvideles af aflastningsområdet med mulighed for ca. 54.200 m² yderligere butiksareal vil have en positiv effekt på bosætning, primært i Næstved og sekundært i den øvrige del af kommunen. Øget bosætning kan dog give anledning til at tilpasse den offentlige service. Det vil ske i forbindelse med den relevante sektorplanlægning og/eller beslutninger om serviceniveau.

Bystruktur/bymiljø

Realisering af planlægningen vil have en begrænset indvirkning på den byarkitektoniske værdi i og ved planområdet. Der vil i den videre planlægningen (lokalplanlægning) vil blive stillet krav til arkitektur, materialer og facader mv. mod Køgevej.

Realisering af planlægningen kan dog have afledt indvirkning på bymiljøet i Næstved bymidte, da øget konkurrence og evt. nedgang i omsætning kan betyde at butikker i bymidten vil lukke. Alternativt kan det betyde, at nogle butikker vælger at flytte fra bymidten til aflastningsområdet, og at omsætningen derved flyttes. Dette vil dog i begge tilfælde betyde, at der kan komme tomme butiksljemål i bymidten, hvilket kan ændre bystrukturen og bymiljøet.

Trafik

Realisering af planlægningen – herunder ca. 25.000 m² ny detailhandel i et nye område til aflastningsområde vil kunne medføre en forøgelse af trafikken i området og således også få indvirkning i forhold til trafikafviklingen. Trafikvurderingen viser, at en udbygning af aflastningsområdet Næstved Nord ikke nødvendigvis gør grundlæggende ændringer i områdets vejstruktur, da det vurderes at der er tilstrækkeligt kapacitet til den forøgede trafik.

Natur og landskab

Området, som i kommuneplan 2017 er udlagt til erhvervsområde anvendes pt. til landsbrugsdrift og der findes enkelte beboelser inden for området. Området rummer ingen væsentlige natur- eller landskabelige værdier. Nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 2,7 km nordvest for planområdet og pga. afstanden vurderes, at planforslaget ikke vil på virke Natura 2000 området. Der er ikke konkret kendskab til, at der i området forefindes bilag IV-arter. Den østlige del af området ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser og det vil i den videre planlægning blive sikret at der ikke udlægges grundvandstruende anvendelser inden for den del af området.

3. BAGGRUND

Historik

Planforslaget er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om, at give mulighed for at udvide aflastningsområdet Næstved Nord, ved Køgevej i Næstved.

Planforslaget er udarbejdet på baggrund af ændringerne i planlovens detailhandelsbestemmelser, der giver kommunerne mulighed for at udvide aflastningsområderne efter særlige redegørelseskrav.

Nuværende forhold

Området er omfattet af område udlagt til erhvervsområde i Kommuneplan 2017. I dette område tillades kontor- og serviceerhverv, samt særligt pladskrævende butikker. Området anvendes p.t. til landbrugsdrift og der findes enkelte beboelsesbygninger inden for området.

Formål og indhold med planlægningen

Planlægningen giver mulighed for, at det eksisterende aflastningsområde Næstved Nord ved Køgevej kan udvides langs Køgevej mod Ring Nord, som er den nordlige omfartsvej mellem Vestre Ringvej og Køgevej i det nordlige Næstved.



Den samlede mulighed for detailhandel for hele aflastningsområdet øges med i alt 54.200 m².

Udvidelsen af aflastningsområdet opdeles i 2 selvstændige rammer med hver deres arealramme. Det vestlige område tættest på det eksisterende aflastningsområde får en arealramme på 25.000 m². De nye ud-

valgs varebutikker inden for dette område skal være mindst 500 m² og maksimum 7.000 m². Det andet rammeområde får en arealramme på 20.000 m² og her gives mulighed for etablering af én stor butik på minimum 15.000 m² og maksimum 20.000.

4. AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERING

Metode

Planen er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 1, idet planerne fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10b anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre.

Scoping – emnemæssig afgrænsning

Der er gennemført en scoping (afgrænsning) af de emner, miljøvurderingen skal omfatte. Scoping af planforslagene er foretaget i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2.

I scoping er anvendt et notatskema med de miljøtemaer, en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2 skal omfatte.

Scoping viser, at planforslagene kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet hvad angår:

- Detailhandel
- Socioøkonomiske interesser som f.eks. bosætning og service
- Bystruktur/bymiljø
- Trafik
- Natur og landskab

Vurderingen af planens indvirkning på miljøet er foretaget under hensyntagen til, at det meste af området på forhånd er planlagt til erhverv i kommuneplanen.

Berørte myndigheder

Andre myndigheder, hvis områder kan være berørt af planforslagene, har fået mulighed for at foreslå emner eller bidrage med oplysninger, der kan indgå i miljøvurderingen.

I høringsperioden har Vordingborg Kommune i et høringsbrev ønsket at få Næstved Kommune forholder sig til hele aflastningsområdet opland, herunder byerne Præstø og Vordingborg. Konsekvenserne for detailhandlen i disse byer samt det øvrige opland er vurderet i en konsekvensvurdering udarbejdet af ICP, som fremgår af "Forslag til detailhandelsplan – tillæg nr. 1 til Kommuneplan" og ses generelt beskrevet i kapitel 4.1 Detailhandel i denne miljørapport.

På baggrund af scoping samt høringen skal der gennemføres en miljøvurdering, der belyser planforslagernes mulige miljøkonsekvenser med hensyn til:

- Detailhandel
- Socioøkonomiske interesser som f.eks. bosætning og service
- Bystruktur/bymiljø
- Trafik
- Natur og landskab

5. MILJØVURDERING

Detailhandel

Vurdering

Næstved Kommune har i 2017 fået udarbejdet en detailhandelsanalyse af ICP (institut for Center-Planlægning), samt en vurdering af konsekvenser/effekter ved en udvidelse af aflastningsområdet i Næstved. Denne vurdering fremgår af bilag C i ”Forslag til detailhandelsplan – tillæg nr. 1 til Kommuneplan”

Realisering af planlægningen kan jf. effektvurderingen få indvirkning i forhold til detailhandelen i omgivelserne – særligt i forhold til det eksisterende aflastningsområde og Næstved bymidte.

Samlet set vurderes, at aflastningsområdet i alt vil øge udvalgsvareomsætningen med 41 % i forhold til 0-alternativet, hvor aflastningsområdet ikke udvides. Udvalgsvareomsætningen i aflastningsområdet forventes at stige fra godt 1,5 mia. kr. i 0-alternativet til ca. 2,15 mia. kr. i hoved-alternativet.

Det vurderes, at den eksisterende detailhandel i Næstved bymidte vil miste 13 % af udvalgsvareomsætningen, svarende til 70 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det forventes, at syv butikker i Næstved Midtby vil være lukningstruede.

	Situationen i 2017 (for omsætningen og handelsbalancen 2016)	Situationen i 2029 Uden udvidelse i Næstved Nord	Situationen i 2029 Med udvidelse i Næstved Nord
Omsætning Næstved Kommune	2.325 mio. kr.	2.323 mio. kr.	2.829 mio. kr.
Handelsbalance Næstved Kommune	124%	98%	119%
Antal butikker Næstved Kommune	265	239	264
Omsætning Næstved bymidte	559 mio. kr.	555 mio. kr.	485 mio. kr.
Antal butikker Næstved bymidte	102	90	83
Omsætning Næstved Nord	1.500 mio. kr.	1.520 mio. kr.	2.149 mio. kr.
Antal butikker Næstved Nord	81	78	117

Handelsbalancen i Næstved by forventes trods udbygningen i Næstved Nord at falde fra 233% % i 2016 til 226 % i 2029. Hvis aflastningsområdet ikke udvides (0-alternativet) forventes handelsbalancen i Næstved by omvendt at falde til 182 % i 2029. Denne markante udvikling skal dels ses i lyset af, at den andel af forbruget, der går gennem e-handelskanaler, forudsættes at stige med 10%-point i perioden, dels at en meget markant udvidelse af aflastningsområderne i Slagelse og Guldborgsund samt udvidelsen af Ringsted Outlet til betyde en markant skærpet konkurrencesituation.

En udvidelse af aflastningsområdet i Næstved Nord med store udvalgswarebutikker og shoppingcenterbutikker vil styrke detailhandelsudbuddet i Næstved væsentligt. Etableringen af en række kædebutikker med store udvalgswarebutikker, som ikke i dag er etableret i byen, vil tiltrække kunder fra et større opland.

Det vurderes, at den samlede udvalgswareomsætning i udvidelsen af aflastningsområdet vil blive omkring 1 mia. kr. incl. moms i 2016-priser i 2029.

De nye butikker i aflastningsområdet vurderes at tage 370 mio. kr. udvalgswareomsætning fra de eksisterende butikker i aflastningsområdet, svarende til et omsætningsfald på 24 % i forhold til 0-alternativet. Det vurderes, at ni udvalgswarebutikker bliver lukningstruede eller blive flyttet til en anden placering i aflastningsområdet på grund af udvidelsen.

Samlet set vurderes aflastningsområdet i Næstved at blive styrket med udvidelsen. Udvalgswareomsætningen forventes således at være 2,15 mia. kr. i 2029 i Projekt-alternativet, hvilket er en stigning på godt 40 % i forhold til 0-alternativet. Samlet set forventes antallet af udvalgswarebutikker at stige med knap 40 butikker.

Det forventes, at butikkerne i Næstved bymidte vil miste 70 mio. kr. i udvalgswareomsætning, hvis aflastningsområdet udvides i forhold til 0-alternativet. Dette svarer til en omsætningsnedgang på 13 % for de eksisterende butikker i Næstved Midtby i forhold til 0-alternativet. Det vurderes, at konsekvenserne for Næstved bymidte er relativt markante.

Som følge af forringede driftsvilkår vurderes syv udvalgswarebutikker i Næstved bymidte at ville være lukningstruede i Projekt-alternativet.

I Næstved by i øvrigt forventes udvalgswareomsætningen at falde 19 % fra 160 mio. kr. i 0-alternativet til 130 mio. kr. i Projekt-alternativet. En koncentration af butikker i aflastningsområdet forventes at betyde, at fire butikker i Næstved by i øvrigt vil være forsvundet i 2029 som konsekvens af udvidelsen af Næstved Nord.

I Næstved kommune i øvrigt vurderes de eksisterende butikker at miste 23 mio. kr. i Projekt-alternativet i forhold til 0-alternativet. En del af denne nedgang vurderes at ligge i møbelbutikker.

Det vurderes at tre butikker bliver lukningstruede. Blandt dem er der ingen større, markante butikker.

Samlet set vurderes Næstved kommune at styrke detailhandelen ved udvidelsen af aflastningsområdet med omkring 500 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det svarer til en omsætningsstigning på godt 20 % i 2029 i forhold til 0-alternativet.

En udvidelse af aflastningsområdet forventes at øge den regionalitet, som aflastningsområdet i dag har.

Ser man på oplandet uden for Næstved kommune er det især de udvidede aflastningsområder i Slagelse og Guldborgsund kommuner, der vil blive ramt.

På Kinavej-Japanvej i Slagelse vurderes omsætningen at falde med 135 mio. kr. i 2029 i Projekt-alternativet i forhold til 0-alternativet.

I Guldborgsund Centret er det beregnet og vurderet, at omsætningen vil falde 8%, såfremt Næstved Nord udvides som beskrevet.

Omsætningen i f.eks. aflastningsområdet i Slagelse vurderes at falde med 12 % i forhold til 0-alternativet.

Afhjælpende foranstaltninger

Ved udarbejdelse af lokalplanforslag vil der blive indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse indvirkningen på detailhandelen i bymidten på baggrund af detailhandelsanalysen.

Der vil blive arbejdet med at sikre, at nye butikker i det udvidet aflastningsområde skal være mindst 500 m². Da en stor del af bymidtens butikker er 50-300 m², og de butikskoncepter der findes i bymidten oftest har behov for mindre butiksljemål, sikres herved, at de butikker der etableres i det udvidede aflastningsområde ikke er i direkte konkurrence med bymidtens butikker.

Foranstaltningerne sikres formelt gennem lokalplanlægning.

Overvågning

Omsætningen og udviklingen inden for detailhandel overvåges løbende i forbindelse med kommuneplanlægning og detailhandelsanalyser, ligesom der føres regnskab over bruttoetagearealer til detailhandel i forbindelse med byggesagsbehandling.

Socioøkonomiske interesser (bosætning og service)

Vurdering

Det vurderes at udvideles af aflastningsområdet med mulighed for ca. 54.200 m² yderligere butiksareal vil have en positiv effekt på bosætning – primært i Næstved og sekundært i den øvrige del af kommunen. Øget bosætning kan dog give anledning til at tilpasse den offentlige service. Det vil ske i forbindelse med den relevante sektorplanlægning og/eller beslutninger om serviceniveau.

Afhjælpende foranstaltninger

De nævnte positive, socioøkonomiske effekter giver ikke anledning til behov for afhjælpende foranstaltninger.

Overvågning

Aflastningsområdets effekt på bosætningen kan overvåges ved at følge befolkningsudviklingen. Der er dog også mange andre faktorer der kan have effekt på en positive befolkningsudvikling.

Bystruktur/bymiljø

Vurdering

Realisering af planlægningen vil have en begrænset indvirkning på den byarkitektoniske værdi i og ved planområdet. Der vil i den videre planlægningen (lokalplanlægning) vil blive stillet krav til arkitektur, materialer og facader mv. mod Køgevej. Derudover er der i Kommuneplan udlagt en grøn kile langs Køgevej, der danner en grøn buffer mod det fremtidige butiksbyggeri i aflastningsområdet. Denne kile vil blive fastholdt i lokalplanlægningen. Derudover vil der i den videre planlægningen blive stillet krav om udlægning af grønne fri- og opholdsarealer, der vil højne bymiljøets kvalitet.

Realisering af planlægningen kan dog have indvirkning på bymiljøet i Næstved bymidte. Jf. detailhandelsanalyse (som beskrevet i 4.2) vil en realisering af planlægningens samlede detailhandelsmuligheder kunne betyde, at bymidtens udvalgsvarerhandel reduceres med 8-12 %.

Mindre udvalgsvarerhandel kan betyde mindre omsætning i den enkelte butik, og kan også betyde, at nogle butikker vil lukke. Det kan alternativt betyde, at nogle butikker vælger at flytte fra bymidten til aflastningsområdet, og at omsætningen derved flyttes. Dette vil dog i begge tilfælde betyde, at der kan komme tomme butiksljemål i bymidten.

Ved flytning af butikker, vil der nødvendigvis være tale om butikker, der ønsker en ny butik, der er over 500 m², hvorved det sandsynligvis vil være større lejemål, der bliver ledige. Dette vil give mulighed for en flytning af andre butikken inden for bymidten.

Omsætningsnedgangen vil primært ramme butikker, der er i direkte konkurrence med butikkerne, der kan komme i aflastningsområdet.

De tomme butikslejemål vil således kunne anvendes til andre butikker, der flytter inden for bymidten. Typisk vil det betyde, at bymidten centraliseres – dvs. at butikkerne samles på et mindre areal, hvorved det over tid bliver de mest decentrale butikslejemål, der bliver ledige. Disse ligger i afstand til gågaden og vil i mange tilfælde kunne konverteres til andre anvendelse, fx restaurant, liberale erhverv eller i nogle tilfælde boliger.

Afhjælpende foranstaltninger

Da indvirkningen i forhold til bymiljøet ikke er inden for planområdet, vil der ikke i den videre planlægning være direkte foranstaltninger, der sikrer bymiljøet i bymidten.

Den beskrevne indvirkning i detailhandelsanalysen skal ses i sammenhæng med, at der sideløbende er stor fokus på udviklingen af Næstved bymidte. Byrådet har vedtaget både en bymidte-strategi og en lokalplan for Næstved bymidte med fokus på at bevare og understøtte bymiljøet – både det fysiske og det oplevelsesmæssige.

Næstved bymidte vil således fortsat have en vigtig historie at fortælle, og denne historie og oplevelsen af den historiske by og bymidten som en helhed vil danne modvægt til udviklingen i aflastningsområdet.

Foranstaltningerne sikres formelt gennem lokalplanlægning for projekter i bymidten, gennem projektering af torve, pladser og gaderum og gennem byggesagsbehandling.

Det vurderes endvidere, at det er positivt i forhold til bymiljøet, at der bliver givet mulighed for placering af store udvalgswarebutikker uden for den nuværende bymidte, da den nuværende bymidte pga. bygningsstruktur og trafik ikke er egnet til indplacering af så store enheder. Ligeledes vurderes det, at det er positivt for bymiljøet i forhold til trafik, afhentning af varer samt sikkerhed og støj, at større butikker kan placeres uden for bymidten.

Overvågning

Omsætningen og udviklingen inden for detailhandel overvåges løbende i forbindelse med kommuneplanlægning og detailhandelsanalyser, ligesom der føres regnskab over bruttoetagearealer til detailhandel i forbindelse med byggesagsbehandling.

Oplevelsen af bymiljøet i Næstved bymidte overvåges løbende i forbindelse med byggesagsbehandling samt almindelig planlægning.

Trafik

Vurdering

Området grænser op til Vestergårdsvej og Køgevej, som er forbundet med fordelingsvejen Ring Nord. Det eksisterende nordlige del af aflastningsområde vejbetjenes fra Køgevej, via Øverup Alle og Holsted Alle.

Realisering af planlægningen – herunder ca. 25.000 m² ny detailhandel i et nye område til aflastningsområde vil kunne medføre en forøgelse af trafikken i området og således også få indvirkning i forhold til trafikafviklingen.

Trafikvurderingen viser, at en udbygning af aflastningsområdet Næstved Nord ikke nødvendiggør grundlæggende ændringer i områdets vejstruktur, da det vurderes at der er tilstrækkeligt kapacitet til den forøgede trafik.

Afhjælpende foranstaltninger

Af hensyn til trafiksikkerheden og hensigtsmæssige afvikling af trafikken, vil der ved den senere lokalplanlægningen blive arbejdet for, at der etableres en rundkørsel fra Køgevej med vejadgang til det nye område til detailhandel. Derudover vil der blive lagt stor vægt på, at andre trafikanter sikres god adgang via cykel- og gangstier internt i området og med god forbindelse til det øvrige aflastningsområde og øvrige cykel- og stinet. Det er vigtigt i den videre planlægning at indtænke alle trafikarters adgang til det nye butiksområdet og derudover skabe en godt trafikmæssigt flow til Næstved Bymidte, hvilke kan få en afgørende betydning for at detailområderne hænger sammen rent trafikmæssigt.

Foranstaltningerne sikres formelt gennem lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

Overvågning

Som led i den generelle overvågning af trafikken i Næstved vil der blive gennemført løbende trafiktællinger i og omkring planområderne for at vurdere trafikbelastning og- sikkerhed.

Natur og landskab

Vurdering

Området, som i kommuneplan 2017 er udlagt til erhvervsområde anvendes pt. til landsbrugsdrift og der findes enkelte beboelser inden for området. Området rummer ingen væsentlige natur- eller landskabelige værdier.

Nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 2,7 km nordvest for planområdet og pga. afstanden vurderes, at planforslaget ikke vil på virke Natura 2000 området. Der er ikke konkret kendskab til, at der i området forefindes bilag IV-arter.

Den østlige del af området ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser og det vil i den videre planlægning blive sikret at der ikke udlægges grundvandstruende anvendelser inden for den del af området.

Afhjælpende foranstaltninger

Der vil i den videre planlægning blive stillet krav om grønne kiler og friarealer, der inddrager en vis form for natur/beplantning i området.

Overvågning

Da området allerede er inddraget som byvækstareal/erhvervsområde ved tidligere kommuneplanrevision, er der ikke et primært fokus på at bevare den eksisterende natur og landskab. Der vil derfor ikke i større omfang blive foretaget en specifik overvågning af naturens og landskabets tilstand.

6. ALTERNATIVER

O-alternativ

Efter lov om miljøvurdering skal det vurderes, hvad den sandsynlige udvikling er, hvis planen ikke gennemføres dvs. et 0-alternativ.

0-alternativet er i dette tilfælde den situation, hvor planlovens nye bestemmelser vedr. detailhandel ikke implementeres i kommuneplanen, og kommunen vælger ikke at udvide aflastningsområdet. Det betyder, at området stadig er udlagt som erhvervsområde i Kommuneplan 2017, hvor der kan etableres butikker til pladskrævende varegrupper og erhverv til kontor og service.

Det vil betyde, at trafikken til området ikke vil blive forøget, og det vil betyde, at bebyggelsen ikke vil have nogen indvirkning i forhold til bymiljø og detailhandel i Næstved bymidte samt i oplandsbyerne. Det vil imidlertid også betyde, at konkrete butikker ikke vil kunne blive placeret i Næstved Kommune, hvorved de muligvis vil placere sig i nabokommuner. Dette vil også kunne få betydning for detailhandelen og handelsbalancen i Næstved Kommune

Dette vurderes i øvrigt, at vil forhindre den konkurrence på udvalgsvarer og dagligvarer, som det var tiltænkt med ændringen i Lov om Planlægning.

Alternativer

Ved gennemførelsen af en miljøvurdering skal myndigheden om muligt fastlægge nogle rimelige alternativer til planen og beskrive og vurdere miljøindvirkningen af disse.

Realistiske alternativer inden for det udvidede aflastningscenter vil være, at området anvendes til erhvervsområde, som beskrives i 0-alternativet. Derved vil området have en større karakter af erhvervsområde, men stadig have muligheder til butikker med pladskrævende varegrupper. Den vil trafikale indvirkning vil kun være reduceret i begrænset omfang – sammenligneligt med store udvalgswarebutikker.

Påvirkningen af bymidten vil være væsentlig mindre. Det er dog tvivlsomt, om en sådan omdannelse i sig selv vil være økonomisk rentabel, og derved tvivlsomt om den reelt er realistisk.

