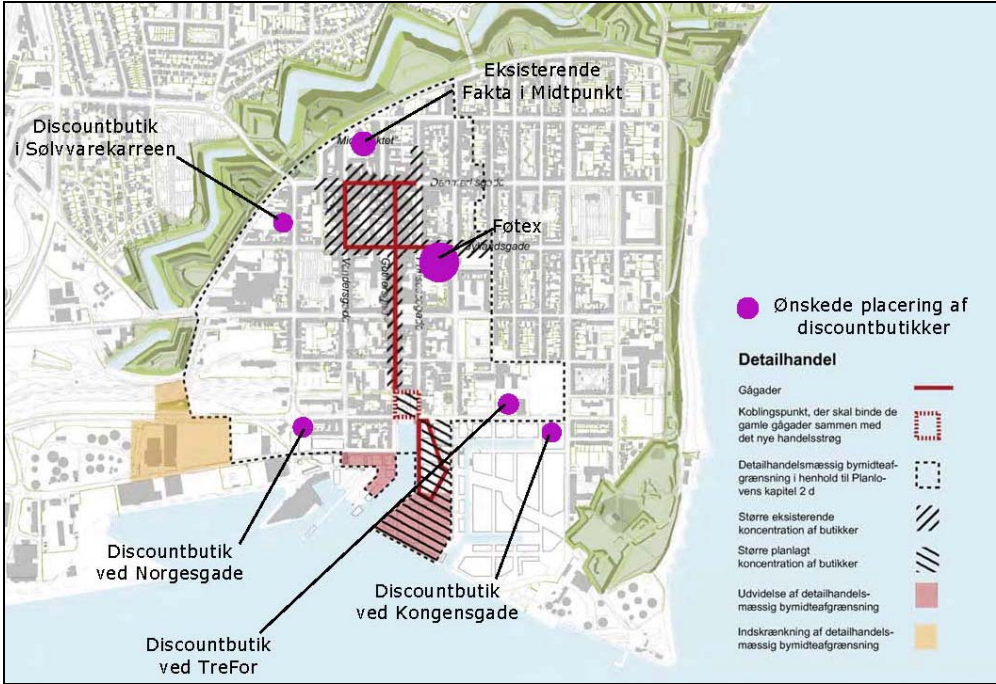


Rødovre, den 29. januar 2014

Vurdering af muligheden for at etablere dagligvarebutikker i Fredericia bymidte

Fredericia Kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP) om overordnet at vurdere, i hvilket omfang etableringen af to dagligvarebutikker med et bruttoareal på hver op til 1.000 m² ved henholdsvis Kongensgade og Norgesgade, vil have konsekvenser for udvikling af detailhandelsdelen i byudviklingsprojektet "FredericiaC". Udviklingen skal foregå inden for det område, der i nedenstående figur er udpeget som "Større planlagt koncentration af butikker".



Foruden de to butikker, der fremgår af ovenstående, er der planer om yderligere to dagligvarebutikker med et bruttoareal på indtil 1.000 m² dels på den gamle sølvvarefabrik ved Danmarks Port, dels på Trefor-grunden.

ICP har dog i nedenstående vurdering forudsat, at der maksimalt alene etableres de to butikker i eller i umiddelbar nærhed af FredericiaC samt en af de to øvrige butikker.

Fredericia bymidte og FredericiaC

I forbindelse med arbejdet med udviklingen af FredericiaC har det hidtil været et ønske, at byudviklingsprojektet fik et væsentligt indhold af detailhandel. Således arbejdes der med et detailhandelsudbud på indtil 15.000 m² i direkte tilknytning og forlængelse af det eksisterende detailhandelsudbud i Gothersgade.

Det har hele tiden været ICP's vurdering, at forudsætningen for, at der kan skabes tilstrækkelig kundestrøm i projektets sydlige del langs kanalen, er etablering af en dagligvarebutik på indtil 3.500 m² længst mod syd. Der er i dag kun 2-3 operatører på det danske dagligvaremarked, der etablerer butikker i denne størrelsesorden.

Realistisk set vil et oplagt bud på en dagligvareoperatør i den centrale del af butiksområdet på FredericiaC alene være Kwickly.

Foruden ovenstående er det meget væsentligt, at der sikres en sammenhæng mellem det eksisterende udbud i Fredericia bymidte og det kommende udbud i FredericiaC. Udbuddet skal opfattes som eet samlet udbud for at kunne matche udbuddene i Vejle bymidte og Kolding Nord.

Nuværende udbud i Fredericia

ICP gennemførte i 2007-2008 en detailhandelsanalyse for Fredericia Kommune.

Siden denne analyse er gennemført er bl.a. Føtex flyttet og udvidet fra Gothersgade til Prinsessegade og der er etableret en Løvbjerg med et bruttoareal på ca. 3.100 m² på Strevelinsvej ved Fredericia S, en Netto på Bredstrupvej.

SuperBrugsen på Nymarksvej er flyttet til et væsentligt større lokale på den anden side af vejen. I forbindelse med butikken er der desuden etableret en stor Fakta. Endelig er den lille købmand på Prangervej udvidet og konverteret til en KIWI Minipris.

Omvendt er bl.a. Aktiv Super i Vestcentret lukket, ligesom SuperBrugsen i Tau-lov er konverteret til det mindre betydende DagliBrugsen-koncept.

Ovenstående viser, at konkurrencen på dagligvaremarkedet i Fredericia er skærpet betydeligt i perioden 2007 til 2013.

Forbrugsudvikling

Frem mod 2020 ventes det, at befolkningstallet i hele Fredericia kommune vil stige med knap 2.000 personer svarende til knap 4 %. Herunder ventes der i bymidten en befolkningstilvækst på ca. 1.100 personer.

I samme periode ventes der ikke nogen nævneværdig mængdemæssig udvikling i dagligvareforbruget pr. person. Dette betyder, at forbruget af dagligvarer i hele Fredericia kommune vil stige med 55-60 mio. kr. målt i fast priser.

Forbrugernes indkøbsmønster

I 2006 var forholdet mellem dagligvareomsætningen og dagligvareforbruget i kommunen på 92 %, hvilket betyder, at udhandlingen fra kommune var større end indhandlingen til kommunen.

Forhåbentlig har de nye etableringer betydet, at dette forhold er steget en smule. Omvendt er den overordnede detailhandelsforsyning i Fredericias nabokommuner generelt ikke blevet dårligere de seneste syv år. Så der er betydelig kamp om forbrugerne i markedsområdet.

Konsekvenser for FredericiaC ved etablering af to-tre dagligvarebutikker i Fredericia bymidte

To til tre dagligvarebutikker med et samlet areal på ca. 3000 m² vil overordnet vurderet få en dagligvareomsætning på minimum 80-100 mio. kr. incl. moms. Dette svarer i runde tal til i underkanten af, hvad et Kvickly-varehus skal omsætte på dagligvareområdet i en placering som FredericiaC.

I den givne konkurrence- og forbrugssituation vil den skærpelse af konkurrencesituationen, som etableringen af to til tre dagligvarebutikker **i bymidten** medfører, betyde at etableringen af en stor dagligvarebutik i det centrale butiksområde i FredericiaC vil vanskeliggøres betydeligt.

Såfremt man fortsat prioriterer sammenbindingen af det eksisterende udbud og udbuddet i den centrale del af FredericiaC, bør detailhandelsudviklingen i Fredericia bymidte foregå langs det skraverede område i ovenstående figur.

Institut for Center-Planlægning