

MEMO

TITEL

Vurdering af behov for udvidelse af bydelscenter
ved Afkørsel 59

DATO

3. august 2022

TIL

Fredericia Kommune

FRA

FRSR

PROJEKTNR

A201296-006

ADRESSE COWI A/S

Visionsvej 53

9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

SIDE 1/4

Beskrivelse af arealbehovsvurdering for udvidelse af bydelscenter ved Afkørsel 59

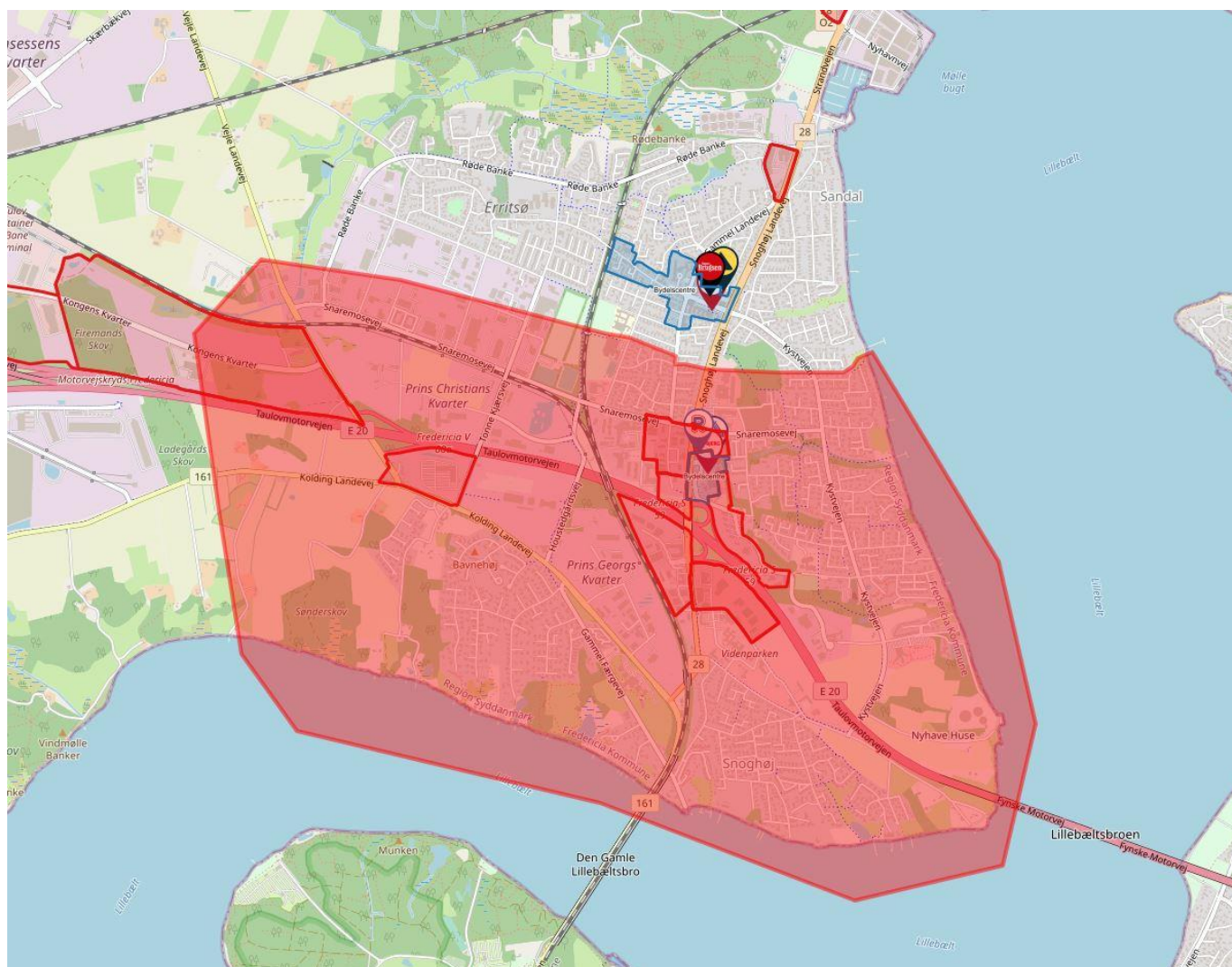
Arealbehovet for udvidelsen af bydelscentret ved afkørsel 59 er vurderet ud fra følgende parametre:

- > Udvikling i antal indbyggere i perioden 2021-2033
- > Udvikling i privatforbrug i perioden 2021-2033
- > Forventet omsætning pr. m²
- > Udvikling i nethandel i perioden 2021-2033

Opland

Som led i planlægningen for detailhandel, herunder planlægningen for bydelscentre, skal der afgrænses et opland til den nye detailhandel. Et bydelscenter skal jf. planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning betjene en bydel. Oplandet til bydelscentret ved Afkørsel 59 er afgrænset ud fra bydelens grænser og det tilstødende opland til bydelscenter "Erritsø butikstorv", se kortet på næste side.





Figur 1 Opland til bydelscenter ved Afkørsel 59 (stort område vist med rødt) og nuværende centerområder (små områder vist med rødt og blått).

Inden for oplandet boede der pr. 01.01.2021 ca. 4.885 personer. Indbyggertallet er taget fra Fredericia Kommunes befolkningsprognose 2021 og oplandet dækker helt eller delvist over basisområderne¹ 42, 43, 46, 47, 48, 420 og 471. For basisområderne, som oplandet kun dækker delvist over, er der kun regnet den andel af befolkningen med, som ligger indenfor oplandet.

Jævnfør Fredericia Kommunes befolkningsprognose forventes indbyggertallet i oplandet til at vokse med ca. 255 personer frem til 2033. Per 01.01.2033 forventes således til at bo ca. 5.140 personer indenfor oplandet.

¹ Basisområder anvendes i befolkningsprognosen til at inddele kommunen i mindre geografiske enheder. Basisområder er i denne sammenhæng den mindste geografiske inddeling.

Forbrugsgrundlag

For at beregne forbrugsgrundlaget inden for oplandet er COWIs tal om forbrug anvendt, som er baseret på Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse, og som derefter er bearbejdet af COWI for at tage højde for bl.a. indkomstniveauet i Fredericia Kommune.

Indbyggerne i oplandet havde i 2021 et forbrug på dagligvarer på ca. 143 mio. kr. og et forbrug på udvalgsvarer på ca. 88 mio. kr. Forbruget dækker kun over forbruget, der bliver lagt i fysiske butikker.

I takt med befolkningsvæksten i oplandet og væksten i privatforbruget, forventes forbrugsgrundlaget til at vokse frem mod 2033. Frem mod 2033 forventes det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer til at vokse med ca. 17 mio. kr. til ca. 160 mio. kr. og for udvalgsvarer med godt 17 mio. kr. til ca. 106 mio. kr.

Inden for oplandet er kommuneplanrammeområde E.B.17 udlagt. Området giver mulighed for 170 boliger. De 170 boliger er ikke indregnet i befolkningsprognosen, men den forventede befolkningsvækst i medfør af de nye boliger, er medregnet i det fremtidige forbrugsgrundlag. Det forudsættes, at der i hver af de nye boliger vil bo ca. 3 personer. Dermed kan der forventes en yderligere befolkningsvækst i oplandet på ca. 510 personer frem mod 2033. Befolkningsvæksten i medfør af de 170 nye boliger vil medføre en yderligere vækst i det årlige forbrug på dagligvarer på ca. 16 mio. kr. og godt 10 mio. kr. på udvalgsvarer.

	2021	2033	Udvikling
Antal indbyggere	4.885	5.650 ²	+765
Forbrug dagligvarer pr. år	143 mio. kr.	175 mio. kr.	+32 mio. kr.
Forbrug udvalgsvarer pr. år	88 mio. kr.	116 mio. kr.	+28 mio. kr.

Behov for yderligere areal i 2033

For at kunne konvertere forbrugstilvæksten til et behov for yderligere areal til detailhandel i m², skal man kende til den nye detailhandels omsætning pr. m². Ud fra den eksisterende detailhandels omsætning pr. m² forventes, at de nye dagligvarebutikker vil omsætte for ca. 28.000 kr. pr. m², og at de nye udvalgsvarebutikker vil omsætte for ca. 15.000 kr. pr. m².

Ved at dividere forbrugstilvæksten med den forventede omsætning pr. m² i den nye detailhandel, fås et antal m² som svarer til behovet for yderligere detailhandel. For dagligvarer vil forbrugsvæksten medføre et behov for yderligere areal på ca. 1.200 m² og for udvalgsvarer på ca. 1.900 m² i 2033.

² Inklusive de 510 personer i kommuneplanrammeområde E.B.17

Ifølge praksis tilkommer kommunen en bred margin for skønnet over, om der er behov for yderligere butiksarealer i et område. Planlægningen skal imidlertid være i overensstemmelse med planlovens almindelige regler om planlægning til butiksformål (se bl.a. NMK-33-01641 og NKO nr. 508, september 2009). Det giver Fredericia Kommune mulighed for at udlægge flere m² end man kan regne sig frem til for at skabe tilstrækkelige rammer for en fremtidssikret detailhandel. Derudover fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter pr. dagligvarebutik, hvis butikken ligger i en bymidte, et bydelscenter eller et aflastningsområde.