

FREDERICIA KOMMUNE

DETAILHANDEL VED AFKØRSEL 59

NOTAT OG KONSEKVENSVURDERING

ADRESSE COWI A/S

Visionsvej 53

9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

INDHOLD

1	Baggrund og formål	2
2	Status og perspektiver: Detailhandlen ved Afkørsel 59	4
2.1	Butikker og detailhandelsstruktur	4
2.2	Forbrugsgrundlag	4
3	Udvidelse af bydelscenteret ved Afkørsel 59	5
4	Nyt aflastningsområde ved Afkørsel 59	6
4.1	Redegørelseskrav for et aflastningsområde	6
4.2	Krav om butikkerne i et aflastningsområde	7
5	Konsekvenserne ved ny detailhandel ved Afkørsel 59	8
5.1	0-Scenariet	9
5.2	LIDL-Scenariet	9
5.3	IBC-scenariet	10
5.4	LIDL+IBC-scenariet	15
5.5	LIDL-scenariet vs. IBC-scenariet	17
6	Ordforklaring	18

PROJEKTNR.

A201296-005

DOKUMENTNR.

A201296-005-001

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

12.01.2022

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

FRSR/KRLB

KONTROLLERET

KRLB

GODKENDT

KRLB

1 Baggrund og formål

I 2020 blev der udarbejdet en detailhandelsanalyse for Fredericia Kommune. Analysen viste bl.a., at der fortsat er stor efterspørgsel fra butikskæderne på store og lettilgængelige butiklokaler. Særligt området nær Afkørsel 59, der ligger nær store boligområder, indfaldsvejen Snoghøj Landevej samt motorvejsafkørslen har vist sig interessant i detailhandelsmæssig sammenhæng.

Aktuelt er der konkrete ønsker om at etablere en ny dagligvarebutik ved Snoghøj Landevej og Snaremoosevej nær det eksisterende bydelscenter ved Afkørsel 59. Derudover bliver området ved IBC frigjort til andre formål i forbindelse med flytningen af flere uddannelsesinstitutioner til Kanalbyen. Det store område med den gode tilgængelighed kan appellere til butikstyper, som ikke findes i Fredericia i dag. De to områder er markeret med stiplede linjer på kortet.

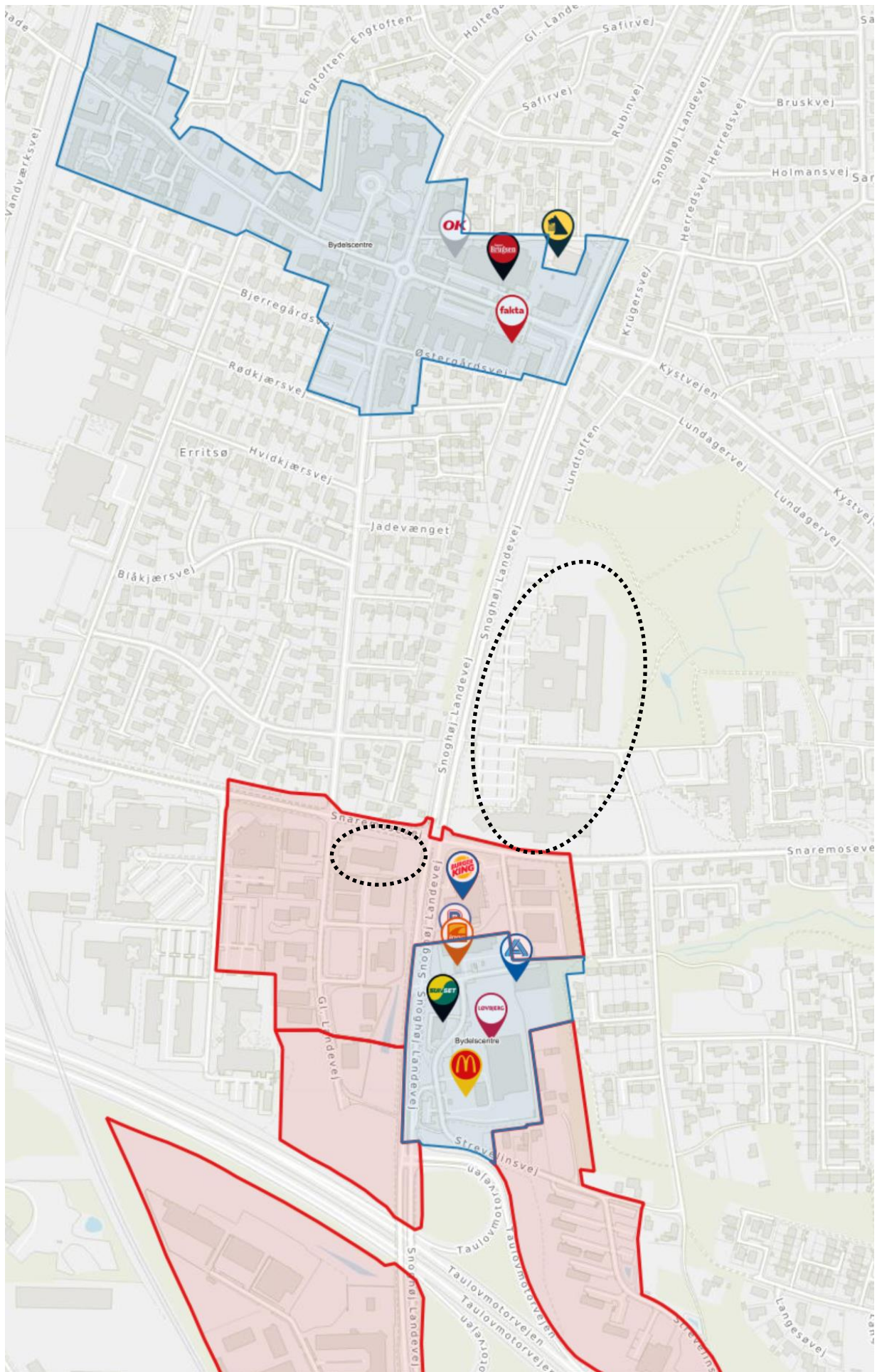
Detailhandelsstrukturen i området består af to bydelscentre, der hovedsageligt rummer en række dagligvarebutikker, foruden områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Det er fysisk vanskeligt at indpasse yderligere detailhandel i de eksisterende bydelscentre, og for at etablere nye butikker i området er der derfor behov for at gentænke centerstrukturen.

Der er flere muligheder for udvikling af detailhandlen i området ved Afkørsel 59 – både hvad angår centerstrukturen og den egentlige udbygning med detailhandel. Dette notat belyser de planlægningsmæssige muligheder for at udvikle detailhandlen i området ved Afkørsel 59 samt vurderer konsekvenserne for de eksisterende butikker, hvis der etableres ny detailhandel i området.

Notatet er opdelt i tre dele. Den første del beskriver den nuværende status for detailhandlen i området og gennemgår de handelsmæssige perspektiver, herunder særligt befolkningsudviklingen. Den anden del omhandler de to planlægningsmæssige muligheder; udvidelse af det eksisterende bydelscenter og etablering af et nyt aflastningsområde.

Den tredje del omhandler fire forskellige scenarier for udviklingen af detailhandlen i området ved Afkørsel 59. Vurderingerne tager afsæt i de vurderede konsekvenser over en periode på ca. 10-12 år.

- > 0-Scenariet: For det første er det muligt, at der ikke etableres nye butikker i området.
- > LIDL-Scenariet: For det andet er det muligt, at der etableres en ny dagligvarebutik på 1.600 m² på det sydvestlige hjørne af Snoghøj Landevej og Snaremoosevej.
- > IBC-scenariet: For det tredje er det muligt, at der etableres et stort varehus samt flere store udvalgsvarebutikker i området ved det nuværende IBC.
- > LIDL+IBC-scenariet: For det fjerde, er det muligt, at der både etableres en ny LIDL ved Snoghøj Landevej og Snaremoosevej og et nyt stort butiksområde ved IBC.



2 Status og perspektiver: Detailhandlen ved Afkørsel 59

I vinteren 2021 er der foretaget en opdateret fysisk besigtigelse af detailhandlen ved Afkørsel 59. I områdets to bydelscentre er der ca. 15 butikker med et samlet areal på ca. 8.600 m² detailhandel. Der er ikke egentlig detailhandel i de områder, der er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Langt de fleste butikker er dagligvarebutikker, der forsyner borgerne i Erritsø og Snoghøj samt de mange pendlere i området med dagligvarer.

De to bydelscentre har tilsammen en arealramme på 11.000 m². Der er således en samlet restrummelighed i området på ca. 2.400 m².

De ca. 9.350 personer i området har et årligt forbrug på ca. 260 mio. kr. i de fysiske butikker. Med den stigende befolkningsudvikling i området foruden den forventede forbrugsvækst forventes det lokale forbrugsland at sige de kommende år.

2.1 Butikker og detailhandelsstruktur

Detailhandlen ved Afkørsel 59 er overordnet set fordelt på to bydelscentre og en række områder med butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Det ene bydelscenter ligger ved Erritsø Bygade og har butikker som SuperBrugsen, Netto, Fakta, Matas, bager mv. Den samlede arealramme er 6.000 m², og det eksisterende areal udgør 5.050 m². Dermed er der en restrummelighed på ca. 950 m².

Det andet bydelscenter ligger ved Strevelinsvej nær Afkørsel 59. Bydelscenteret indeholder tre store dagligvarebutikker, Løvbjerg, Rema 1000 og Aldi, foruden apotek, fastfoodrestauranter, tankanlæg mv. Umiddelbart nord for bydelscenteret ligger en stor tankstation med tilhørende kiosk. Den samlede ramme for området er 5.000 m², og der er opført ca. 3.600 m² detailhandel. Dermed er der en restrummelighed på 1.400 m².

Der er som nævnt ikke egentlige detailhandelsbutikker i områderne til særligt pladskrævende varegrupper. Her ligger bl.a. bilværksteder, maskinudlejningsfirma og andre pladskrævende funktioner.

2.2 Forbrugsgrundlag

Der sker en betydelig befolkningsudvikling i Fredericia Kommune i de kommende år. Med en befolkningstilvækst på ca. 1.500 personer over de kommende 12 år, står særligt Kanalbyen overfor en markant vækst. Også flere andre områder nord og vest for bymidten står overfor en betydelig befolkningsudvikling. Eksempelvis forventes der en befolkningsvækst på mere end 800 personer i området ved Fuglsang Allé. Også ved Skærbæk forventes en betydelig befolkningsudvikling med mere end 400 personer over de næste 12 år.

I selve området omkring Afkørsel 59 er befolkningsudviklingen imidlertid mere afdæmpet med ca. 150 flere borgere set over den kommende 12-årige periode.

I takt med den fortsat forventede forbrugsvækst de kommende år, forventes forbruget på detailhandel også at stige. For området ved Afkørsel 59 svarer det til, af den beskudne befolkningsudvikling og samt forbrugsvæksten vil medføre et merforbrug på detailhandel på ca. 50 mio. kr. pr. år. Det svarer til ca. 1.400 m² yderligere detailhandel, heraf 550 m² dagligvareareal. Dertil kommer den betydelige befolkningstilvækst i områderne, som grænser op til Erritsø og Snoghøj og dermed til området ved Afkørsel 59.

Det er umiddelbart ikke muligt at udvikle yderligere detailhandel inden for de fysiske afgrænsninger af bydelscenteret ved Afkørsel 59. For at muliggøre udvikling af mere detailhandel i området er der mulighed for at udvide bydelscenteret og for at etablere et nyt aflastningsområde.

3 Udvidelse af bydelscenteret ved Afkørsel 59

Den første mulighed for at etablere ny detailhandel i området ved Afkørsel 59 er ved at udvide det eksisterende bydelscenter. En sådan udvidelse kan eksempelvis omfatte området ved CircleK-tankstationen samt et område på den modsatte side af Snoghøj Landevej. Kiosken til tankstationen er ca. 250 m² og skal således indregnes i det bydelscenterets samlede areal.

For det første er der en restrummelighed i det eksisterende bydelscenter på 1.400 m², men da CircleK-tankstationen inddrages i bydelscenterets afgrænsning, reduceres restrummeligheden således til 1.150 m². For det andet kan der tillægges den forventede forbrugsvækst i området de næste 12 år, som er beregnet til at svare til 550 m² dagligvareareal og 850 m² udvalgswareareal. Dermed svarer det samlede behov i området til, at bydelscenteret udvides med i 2.800 m². Arealet kan samlet set fordeles med i alt ca. 1.700 m² dagligvareareal og 850 m² udvalgswareareal.

Det er også muligt at overføre en del af den uudnyttede restrummelighed fra bydelscenteret ved Erritsø Bygade til området ved Afkørsel 59. Hvis der eksempelvis overføres 950 m², som samtidig allokeres til udvalgswarebutikker, så vil det være muligt at opføre en ny dagligvarebutik på 1.700 m² og to udvalgswarebutikker på hver 900 m². På den anden side indskrænkes mulighederne for udvikling af detailhandlen ved Erritsø Bygade, hvis en del af eller hele restrummeligheden overføres til et andet centerområde.

Hvis ikke der overføres areal fra bydelscenteret ved Erritsø Bygade til bydelscenteret ved Afkørsel 59, så vil der fortsat være mulighed for at etablere op til 1.700 m² dagligvarebutik og 850 m² udvalgswarebutik inden for de næste 12 år. I et bydelscenter kan der desuden etableres andre publikumsorienterede funktioner i et bydelscenter, eksempelvis lægekonsultationer, forretningsservice, restauranter og hoteller.

Forud for en videre planlægning for et udvidet bydelscenter ved Afkørsel 59 skal der foretages en detailhandelsredegørelse efter de almindelige krav, der fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3. Der er en markedsræssig efterspørgsel efter en placering til en ny dagligvarebutik i området, der kan redegøres for et yderligere behov for detailhandel og udviklingen vil betyde en udvidelse af et eksisterende bydelscenter.

4 Nyt aflastningsområde ved Afkørsel 59

Hvis der ønskes mere detailhandel i området, end hvad der kan redegøres for via det udvidede bydelscenter, kan det overvejes at vurdere mulighederne for et nyt aflastningsområde. I aflastningsområder er det muligt at planlægge for dagligvarebutikker på op til 3.900 m². Der er ikke nogen grænse for den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker.

Den attraktive placering ved Afkørsel 59 betyder, at området kan være attraktivt for de store dagligvare- og udvalgsvarekæder. Det er tidligere blevet belyst, hvordan det med en forholdsvis tæt og urban byggestil er muligt at etablere et egentligt butiksområde med flere store butikker ved det nuværende IBC. I maksimumssceneriet for arealbehovet til detailhandel i Fredericia Kommune er det vurderet, at der frem mod 2032 vil være behov for yderligere 32.000 m² detailhandel fordelt på 8.000 m² dagligvareareal og 24.000 m² udvalgsvareareal.

Umiddelbart vurderet, vil det være muligt at etablere et varehus som Føtex, Kvickly eller Bilka på op til 3.900 m² foruden yderligere ca. 20-25.000 m² udvalgsvarebutikker i et nyt aflastningsområde. Det kunne være udvalgsvarebutikker som Bauhaus, Plantorama, Power, BabySam og andre butikskoncepter med store arealbehov. Dette vil i så fald stort set svare til det samlede maksimale behov for udvalgsvarer i hele Fredericia Kommune frem mod 2032.

4.1 Redegørelseskrav for et aflastningsområde

Planlægning for et nyt aflastningsområde forudsætter en redegørelse, hvor to sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel, og de særlige krav ved planlægning for aflastningsområder. De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til og hvordan udlægget eller udvidelsen af aflastningsområdet kan:

- 1 Styrke konkurrencen og bidrage til lavere priser.
- 2 Påvirke den eksisterende detailhandel.
- 3 Forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt ift. nabokommuner.

Derudover skal redegørelsen leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

4.2 Krav om butikkerne i et aflastningsområde

Planlovens § 5 n, stk. 1 fastlægger, at der kan:

Udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten.

I medfør af § 5 n, stk. 1 gælder, at den nye, yderligere detailhandel, der muliggøres med planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet, ikke uden videre må kunne indpasses i bymidten.

De nye butikker, der ikke umiddelbart kan indpasses i Fredericia bymidte, er hovedsageligt udvalgsvarebutikker inden for boksbutikssegmentet, der forhandler varer inden for hus og have, og som har et stort opland. Det store behov for stor fysisk plads, gode tilkørselsforhold, herunder for kunder med trailer, og god synlighed fra det overordnede vejnet betyder, at butikkerne ikke uden videre kan indpasses i Fredericia bymidte.

Planlovens § 5 n, stk. 2 fastlægger at:

Aflastningsområder efter stk. 1, nr. 1, kan ikke udlægges til en enkelt dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker.

Der kan således ikke udlægges aflastningsområder til én dagligvarebutik eller udelukkende til dagligvarebutikker. Fredericia Kommune skal efter § 5 n, stk. 2 sikre, at der først kan etableres en ny dagligvarebutik i aflastningsområdet, og at eksisterende dagligvarebutikker først kan udvides, hvis der allerede er eller samtidig etableres en ny udvalgsvarebutik i aflastningsområdet. Konkret betyder det, at Fredericia Kommune først kan give en ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i aflastningsområdet samtidig med eller efter, at en eller flere udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet har fået ibrugtagningstilladelse, jf. muligheden for at stille krav som betingelse for ibrugtagningstilladelse i § 15, stk. 2, nr. 15. Udvalgsvarebutikken kan også være en butik med særligt pladskrævende varegrupper.

Desuden gælder, at etableringen af udvalgsvarebutikken skal nødvendiggøre planlægningen for aflastningsområdet. Hvis udvalgsvarebutikken kan indpasses i bymidten, så opfyldes kravet i § 5 n, stk. 2 ikke.

Hensigten med reglerne er, at der etableres en ny udvalgsvarebutik inden eller samtidig med, at der etableres en ny dagligvarebutik. Af lovbemærkningerne fremgår, at hensigten med ibrugtagningstilladelsen er, at der skal være investeret i udvalgsvarebutikken og opført en butik.

5 Konsekvenserne ved ny detailhandel ved Afkørsel 59

I det følgende beskrives konsekvenserne ved at etablere ny detailhandel i området ved Afkørsel 59. Der er tale om fire scenarier:

- > **0-Scenariet:** For det første er det muligt, at der ikke etableres nye butikker i området.
- > **LIDL-Scenariet:** For det andet er det muligt, at der etableres en ny dagligvarebutik på det sydvestlige hjørne af Snoghøj Landevej og Snaremoesevej.
- > **IBC-scenariet:** For det tredje er det muligt, at der etableres et stort varehus samt flere store udvalgsvarerbutikker i området ved det nuværende IBC.
- > **LIDL+IBC-scenariet:** For det fjerde, er det muligt, at der både etableres en ny Lidl ved Snoghøj Landevej og Snaremoesevej og et nyt stort butiksområde ved IBC.

Tallene er forbundet med usikkerhed og er afhængige af, hvilke konkrete butikskoncepter, der etableres i området. Der er derfor taget udgangspunkt i gennemsnitlige butikker. Alle tal er opgjort i 2019-tal og inkl. moms. Dermed er tallene sammenlignelige med tallene i den seneste detailhandelsanalyse for Fredericia Kommune.

Konsekvenserne vil blive set i lyset af den eksisterende detailhandel, som senest er opgjort i 2019. Her fremgik det, at den samlede omsætning i detailhandlen i Fredericia Kommune var ca. 2,3 mia. kr. i 2019. Dagligvarebutikkerne omsatte for ca. 1.350 mio. kr. og udvalgsvarerbutikkerne omsatte for ca. 950 mio. kr. Omsætningsfordelingen blandt de enkelte byområder fremgår af nedenstående tabel.

OMSÆTNING I MIO. KR., 2019					
Byområde	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt	Andel
Bymidten	228	182	181	591	26 %
Fredericia Vest	404	58	381	843	37 %
Fredericia Nord	343	*	*	403	18 %
Erritsø og Snoghøj	309	*	70	382	17 %
Taulov	*	*	*	*	1 %
Skærbæk	*	-	*	*	*
Øvrige landsbyer	*	-	*	*	*
<i>I alt</i>	<i>1.349</i>	<i>247</i>	<i>705</i>	<i>2.301</i>	<i>100 %</i>
<p>*Omsætningen er anonymiseret, hvis der er 3 eller færre sammenlignelige butikker i kategorien. Omsætningen i varehuse som Føtex er opdelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer. Omsætningen fra butikker med særligt pladskrævende varer, som ikke er bilforhandler, indgår i øvrige udvalgsvarer.</p>					

5.1 0-Scenariet

I dette scenarie etableres der ingen ny detailhandel i Fredericia Kommune frem mod 2032. Befolkningsvæksten og forbrugsvæksten betyder, at dagligvareomsætningen i Fredericia Kommune samlet set stiger med ca. 6 %, og at udvalgsvareomsætningen stiger med ca. 5 % i forhold til referenceåret, 2019.

For dagligvarehandlen svarer det eksempelvis til, at omsætningen stiger med ca. 80 mio. kr. pr. år i de eksisterende butikker, hvis ikke der etableres nye butikker i Fredericia Kommune frem mod 2032. Det betyder, at de eksisterende butikker, alt andet lige, vil stå mere robust i den interne konkurrence.

5.2 LIDL-Scenariet

I dette scenarie forventes den nye detailhandels først og fremmest at bestå af en ny Lidl ved Snoghøj Landevej og Snarelosevej. Den nye dagligvarehandel forventes at bestå af én butik med et samlet areal på 1.600 m² og en årlig omsætning på 45 mio. kr. Der forventes ikke etableret udvalgsvarehandel i dette scenarie. Grundlæggende vurderes det, at ca. 90 % af omsætningen kommer fra butikker i Fredericia Kommune. Ca. 10 % af omsætningen i den nye butik forventes at blive hentet fra Middelfart, herunder særligt fra den eksisterende Lidl i Middelfart.

FORVENTET NY DETAILHANDEL, 2032			
Hovedbranche	Areal (m ²)	Arealintensitet (kr. pr. m ² pr. år)	Omsætning (mio. kr. pr. år)
Dagligvarer	1.600	28.000	45

5.2.1 Konsekvenserne ved LIDL-scenariet

Den største andel af omsætningen forventes at blive hentet fra de nærmeste eksisterende butikker. Det vurderes således, at 51 % af omsætningen i den nye dagligvarebutik, svarende til ca. 23 mio. kr. pr. år, vil blive hentet fra de eksisterende butikker ved Afkørsel 59 og ved Erritsø Bygade.

Det vurderes også, at ca. 6 % af omsætningen vil blive hentet fra Fredericia bymidte svarende til ca. 3 mio. kr. pr. år. Da der allerede er flere dagligvarebutikker i området i dag, er det usandsynligt, at bymidtens dagligvarehandel vil blive påvirket væsentligt som følge af en ny Lidl ved Afkørsel 59.

Det vurderes, at ca. 16 % af omsætningen i den nye butik svarende til ca. 7 mio. kr. pr. vil blive hentet fra Fredericia Vest, herunder særligt den eksisterende Lidl. Yderligere ca. 17 % vurderes at blive hentet bredt fra de eksisterende dagligvarebutikker i Fredericia.

De resterende ca. 11 % vurderes som nævnt at blive hentet fra Middelfart, herunder særligt fra den eksisterende Lidl.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN, 2032 LIDL-scenariet					
Område	Omsætning 2019	Omsætning i 2032 uden Lidl (0-alternativ)	Omsætning i 2032 med Lidl	Ændring i 2032	
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	%
Fredericia bymidte	228	242	239	-3	-1%
Fredericia Vest	404	428	421	-7	-2%
Fredericia Nord	343	364	361	-3	-1%
Erritsø og Snoghøj	309	328	350	23	7%
Fredericia Kommune i øvrigt	65	69	64	-5	-7%
<i>Fredericia Kommune i alt</i>	<i>1.349</i>	<i>1.430</i>	<i>1.435</i>	<i>5</i>	<i>0%</i>
Middelfart midtbyen	315	334	333	-1	0%
Middelfart Kommune i øvrigt	784	831	308	-4	-1%

Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

5.3 IBC-scenariet

I dette scenarie forventes den nye detailhandel hovedsageligt udviklet ved det område, der i dag anvendes af IBC. Den nye detailhandel forventes at bestå af en kæde, der opererer inden for både dagligvarer og udvalgsvarer, med en butik til dagligvarer på ca. 3.900 m², og en butik til udvalgsvarer på ca. 6.100 m². Derudover forventes opført en række udvalgswarebutikker eller ét stort bygge- marked på i alt ca. 16.000 m². Samlet set forventes således ca. 26.000 m² detailhandel fordelt med ca. 3.900 m² dagligvarer og ca. 22.100 m² udvalgsvarer.

Omsætningen i den nye detailhandel er vurderet ud fra den gennemsnitlige omsætning i eksisterende og sammenlignelige butikker i Fredericia Kommune, som COWI har undersøgt ifm. den seneste detailhandelsanalyse. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil omsætte for ca. 40.000 kr. pr. m² pr. år, svarende til en omsætning på ca. 155 mio. kr. pr. år. De nye udvalgswarebutikker vurderes under ét at ville omsætte for ca. 14.000 kr. pr. m² pr. år, svarende til en omsætning på i alt ca. 310 mio. kr. pr. år.

FORVENTET NY DETAILHANDEL, 2032			
Hovedbranche	Areal (m ²)	Arealintensitet (kr. pr. m ² pr. år)	Omsætning (mio. kr. pr. år)
Dagligvarer	3.900	40.000	155
Udvalgsvarer	22.100	14.100	310

5.3.1 Konsekvenserne ved IBC-scenariet

Beregninger viser, at den nye dagligvarebutik forventes at hente ca. 4 % af omsætningen fra bymidten, ca. 14 % fra Erritsø og Snoghøj, ca. 12 % fra resten af Fredericia by og 2 % fra resten af Fredericia Kommune. Ca. 69 % af omsætningen forventes at komme fra nabokommunerne.

Fredericia

Ud af den nye dagligvareomsætning vurderes det at:

- > Ca. 4 % eller ca. 6 mio. kr. pr. år hentes fra Fredericia bymidte, hvilket vil medføre en begrænset nedgang i bymidtens eksisterende dagligvareomsætning på ca. 2-3 %.
- > Ca. 8 % eller ca. 12 mio. kr. pr. år hentes fra Fredericia Vest, hvilket vil medføre en begrænset nedgang på ca. 3 %.
- > Ca. 4 % eller ca. 6 mio. kr. pr. år hentes fra Fredericia Nord, hvilket vil medføre en begrænset nedgang på ca. 1-2 %
- > Ca. 14 % eller ca. 22 mio. kr. pr. år hentes fra Erritsø og Snoghøj, hvilket vil medføre en mærkbar nedgang på 6-7 %.
- > Ca. 2 % eller ca. 3 mio. kr. pr. år hentes fra Fredericia Kommune i øvrigt, hvilket svarer til en nedgang i dagligvareomsætningen i kommunen i øvrigt under ét på ca. 4-5 %. Nedgangen vurderes at ville blive fordelt på flere forskellige butikker, hvorfor effekterne vil være spredte og begrænsede.

Vejle

- > Andelen, der forventes at komme fra Vejle by, forventes at være ca. 25 % eller ca. 39 mio. kr. pr. år af omsætningen af den nye dagligvarehandel, hvilket svarer til en begrænset omsætningsreduktion i Vejles dagligvarebutikker på ca. 2 %.

Kolding

- > Andelen der forventes at komme fra Koldings nordlige bydel, som rummer storcentret og aflastningsområdet, svarer til ca. 31 % eller ca. 48 mio. kr. pr. år af omsætningen i den nye dagligvarehandel, hvilket svarer til en mærkbar omsætningsreduktion på ca. 6-7 %. Der forventes desuden en omsætningsreduktion på ca. 0-1 % i Kolding Kommune i øvrigt.

Middelfart

- > Der forventes en nedgang på ca. 5 mio. kr. eller ca. 1-2 % i den årlige dagligvareomsætning i Middelfart bymidte. Middelfart Kommune i øvrigt forventes at opleve en nedgang i den årlige dagligvareomsætning på ca. 5 mio. kr. eller ca. 1-2 %.

Odense

- > Der forventes en nedgang i den årlige omsætning på ca. 6 mio. kr. eller ca. 0-1 % i de eksisterende dagligvarebutikker i Odense under ét, som følge af, at det forventede butikskoncept findes i Odense.

Det vurderes samlet set, at den årlige dagligvareomsætning i Fredericia Kommune vil stige med ca. 107 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på ca. 7-8 %.

5.3.2 Effekter for udvalgsvarehandlen

Beregninger viser, at den nye udvalgsvarehandel forventes at hente ca. 6 % af omsætningen fra bymidten, ca. 20 % fra Fredericia Vest, ca. 2 % fra resten af Fredericia Kommune. Ca. 69 % af omsætningen forventes at komme fra nabo-kommunerne.

Fredericia

Ud af den nye udvalgsvareomsætning vurderes det at:

- > Ca. 6 % eller ca. 19 mio. kr. pr. år hentes fra Fredericia bymidte svarende til en mærkbar nedgang i udvalgsvareomsætningen i bymidten på ca. 5 %.
- > Ca. 20 % eller ca. 62 mio. kr. pr. år hentes Fredericia Vest svarende til en væsentlig nedgang på ca. 14 %.
- > Ca. 1 % eller ca. 3 mio. kr. pr. år hentes fra hhv. Fredericia Nord samt Er-ritsø og Snoghøj svarende til en nedgang på hhv. 5 % og 4 %.

Vejle

- > Det forventes at ca. 23 % eller ca. 71 mio. kr. pr. år af den nye udvalgsva-reomsætning hentes fra Vejle svarende til en begrænset nedgang i udvalgs-vareomsætningen i Vejle på ca. 2-3 %.

Kolding

- > Det forventes, at ca. 30 % eller ca. 93 mio. kr. pr. år af den nye udvalgsva-reomsætning hentes fra Koldings nordlige bydel, hvor bl.a. aflastningsområ-det med bl.a. Kolding Storcenter ligger. Nedgangen i udvalgsvareomsætning i svarer til ca. 5 %, hvilket er en mærkbar nedgang.
- > Det forventes, at ca. 2 % eller ca. 6 mio. kr. pr. år hentes fra Kolding by-midte svarende til en ikke-mærkbar nedgang på ca. 1 %.
- > Det forventes, at ca. 1 % eller ca. 2 mio. kr. pr. år hentes fra de øvrige dele af Kolding Kommune, hvilket svarer til en ikke-mærkbar nedgang på 0-1 %.

Middelfart

- > Det forventes, at ca. 2 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra Middelfart midtbyen svarende til en nedgang på ca. 2 %.
- > Det forventes, at ca. 4 % eller ca. 12 mio. kr. pr. år hentes fra Middelfart Kommune i øvrigt, som bl.a. dækker over aflastningsområde Middelfart Øst, svarende til en begrænset nedgang på ca. 4 %.

Odense

- > Det forventes, at der hentes ca. 6 % eller ca. 19 mio. kr. pr. år fra Odense svarende til en ikke-mærkbar omsætningsnedgang på ca. 0-1 %. Omsæt-ningen forventes at blive hentet fra butikkerne i aflastningsområdet.

Nethandlen

- > Det vurderes, at den nye udvalgsvarehandel vil hente ca. 9 mio. kr. fra net-handelsbutikker.

Det vurderes samlet set, at den årlige omsætning i Fredericia Kommune vil stige med ca. 223 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på ca. 22-23 %.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN, 2032 IBC-scenariet					
Område	Omsætning 2019	Omsætning i 2032 uden aflastningsområde (0-alternativ)	Omsætning i 2032 med aflastningsområde	Ændring i 2032	
				mio. kr.	%
Fredericia bymidte	228	242	236	-6	2%
Fredericia Vest	404	428	416	-12	3%
Fredericia Nord	343	364	358	-6	2%
Erritsø og Snoghøj	309	328	462	+134	+41%
Fredericia Kommune i øvrigt	65	69	66	-3	-4%
<i>Fredericia Kommune i alt</i>	<i>1.349</i>	<i>1.430</i>	<i>1.537</i>	<i>+107</i>	<i>+7%</i>
Vejle by	1.868	1.980	1.941	-39	-2%
Vejle Kommune i øvrigt	992	1.052	1.051	-1	0%
Kolding nordlige bydel (inkl. aflastningsområde)	688	729	681	-48	-7%
Kolding Kommune i øvrigt	1.622	1.719	1.716	-3	0%
Middelfart midtbyen	315	334	329	-5	-1%
Middelfart Kommune i øvrigt	784	831	826	-5	-2%
Odense Kommune	5.520	5.851	5.845	-6	0%
Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.					

EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN, 2032 IBC-scenariet					
	Omsætning 2019	Omsætning i 2032 uden aflastningsområde (0-alternativ)	Omsætning i 2032 med aflastningsområde	Ændring i 2032	
				mio. kr.	%
Fredericia bymidte	363	381	362	-19	-5%
Fredericia Vest	439	461	399	-62	-13%
Fredericia Nord	60	63	60	-3	-5%
Erritsø og Snoghøj	73	77	384	+307	399%
<i>Fredericia Kommune i alt</i>	<i>952</i>	<i>1.000</i>	<i>1.223</i>	<i>+223</i>	<i>22%</i>
Vejle by	2.857	3.000	2.929	-71	-2%
Vejle Kommune i øvrigt	324	340	334	-6	-2%
Kolding centrale bydel (inkl. bymidten)	407	427	421	-6	-1%
Kolding nordlige bydel (inkl. aflastningsområde)	1.793	1.883	1.790	-93	-5%
Kolding Kommune i øvrigt	682	716	714	-2	0%
Middelfart midtbyen	261	274	269	-5	-2%
Middelfart Kommune i øvrigt	314	330	318	-12	-4%
Odense Kommune	6.964	7.312	7.293	-19	0%
Nethandlen	-	-	-	-9	-
Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.					

5.4 LIDL+IBC-scenariet

I det fjerde og sidste scenarie forudsættes det, at der både etableres en ny Lidl ved Afkørsel 59 og et stort varehus ved IBC-grunden. Der vil være tale om to forskellige koncepter, og umiddelbart vurderet vil butiksprojekterne ikke få konsekvenser for hinanden. På den ene side vil de sandsynligvis konkurrere mod hinanden, men omvendt til begge de nye butikker medvirke til at øge kundestrømmen til området under ét. Det forudsættes, at denne effekt i store træk vil opveje den indbyrdes konkurrence. Derfor lægges de to butiksprojekter umiddelbart sammen i ét samlet scenarie for effekterne for dagligvarehandlen. Effekterne for udvalgsvarehandlen vil stort set være identiske med dem, der er beskrevet for scenariet med udvikling af udvalgsvarehandel på IBC-grunden. Det følgende beskriver derfor de samlede effekter for dagligvarehandlen.

5.4.1 Konsekvenserne ved LIDL+IBC-scenariet

Den samlede dagligvareomsætning i de to nye dagligvarebutikker vurderes at være ca. 200 mio. kr. pr. år.

De største konsekvenser vil være for de eksisterende butikker ved Afkørsel 59 og i Erritsø. Uden en udvikling med nye dagligvarebutikker vurderes de eksisterende butikker i området at kunne opleve en omsætningsstigning på ca. 20 mio. kr., hvilket vil gøre de eksisterende butikker i området mere rentable og robuste. Hvis der i stedet tilføres området en stor omsætning, sker det i høj grad på bekostning af de eksisterende butikker, som i stedet vurderes at opleve omsætningen reduceret med ca. 45 mio. kr. pr. år. Det svarer til omsætningen i to små discountbutikker eller en almindelig og veldrevet discountbutik. Omsætningsreduktionen svarer til 14 % for de eksisterende butikker ved Afkørsel 59 og Erritsø. Det er vanskeligt at vurdere, om der vil blive tale om egentlige butikslukninger, og hvilke butikker, det i så fald vil dreje sig om. Det er også muligt, at en sådan udvikling vil starte en mindre kædereaktion af flytninger, udvidelser, omdannelser mv.

Herudover vurderes det, at ca. 10 mio. kr. pr. år svarende 4 % af omsætningen vil blive hentet fra Fredericia bymidte og yderligere ca. 20 mio. kr. pr. år, svarende til ca. 10 % af omsætningen, vil blive hentet fra Fredericia Vest. Samlet set vurderes det, at der vil blive hentet ca. 90 mio. kr. pr. år fra de eksisterende dagligvarebutikker i Fredericia Kommune. De resterende ca. 110 mio. kr. pr. år forventes at blive hentet fra butikker i særligt Kolding og Vejle og delvist butikker i Middelfart og Odense.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN, 2032 Lidl+IBC-scenariet					
Område	Omsætning 2019	Omsætning i 2032 uden aflastningsområde (0-alternativ)	Omsætning i 2032 med aflastningsområde og Lidl	Ændring i 2032	
				mio. kr.	%
Fredericia bymidte	228	242	233	-9	-4%
Fredericia Vest	404	428	409	-19	-4%
Fredericia Nord	343	364	355	-9	-2%
Erritsø og Snoghøj	309	328	484	+156	+48%
Fredericia Kommune i øvrigt	65	69	61	-8	-12%
<i>Fredericia Kommune i alt</i>	<i>1.349</i>	<i>1.430</i>	<i>1.541</i>	<i>111</i>	<i>8%</i>
Vejle by	1.868	1.980	1.941	-39	-2%
Vejle Kommune i øvrigt	992	1.052	1.051	-1	0%
Kolding nordlige bydel (inkl. aflastningsområde)	688	729	681	-48	-7%
Kolding Kommune i øvrigt	1.622	1.719	1.716	-3	0%
Middelfart midtbyen	315	334	328	-6	-2%
Middelfart Kommune i øvrigt	784	831	822	-9	-3%
Odense Kommune	5.520	5.851	5.848	-6	0%

Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

5.5 LIDL-scenariet vs. IBC-scenariet

Afslutningsvist sammenstilles de to scenarier med hhv. Lidl og et nyt varehus ved IBC med henblik på at vurdere konsekvenserne for den eksisterende detailhandel i Fredericia Kommune.

En ny Lidl vil hovedsageligt få en lokal effekt, og således vil ca. 40 mio. kr. blive hentet fra de nærmeste tilsvarende butikker i Fredericia Kommune. De resterende ca. 5 mio. kr. vurderes at blive hentet fra tilsvarende butikker i Middelfart. Det er vanskeligt at vurdere, om der vil blive tale om butikslukninger.

Et nyt varehus på 3.900 m² vurderes at ville hente ca. 50 mio. kr. pr. år, svarende til en tredjedel af omsætningen, fra butikker i Fredericia Kommune. Det er sandsynligt, at en sådan udvikling vil føre til butikslukninger. Derudover vil et sådant varehus sandsynligvis hente en stor del af omsætningen fra tilsvarende konkurrerende butikker, som ligger uden for kommunen, herunder særligt i Kolding og Vejle.

Hvis der også etableres ca. 22.000 m² udvalgswarebutikker i tilknytning til varehuset vurderes det, at ca. 85 mio. kr. vil blive hentet fra udvalgswarebutikker i Fredericia Kommune, herunder særligt bymidten og Fredericia Vest. Det er sandsynligt, at en sådan udvikling også vil medføre lukninger af udvalgswarebutikker. Et varehus med tilhørende udvalgswarebutikker vil samlet set have en stor lokal effekt for både Afkørsel 59 og Erritsø, bymidten og Fredericia Vest. Desuden vil et så stort butiksprojekt få regional betydning, da en stor del af omsætningen vil blive hentet fra særligt Kolding og Vejle.

Det vil være muligt at igangsætte den videre planlægning for at udvide bydelscenteret inden for en kort tidshorisont, da der allerede er et tilstrækkeligt forbrugsgrundlag til en ny dagligvarebutik, og da de miljømæssige konsekvenser sandsynligvis vil være begrænsede. Omvendt vil det kræve et omfattende arbejde forud for planlægning af butiksområdet ved IBC, da planerne både har regional effekt og en mere markant miljømæssig påvirkning.

Hvis der startes op med Lidl-scenariet inden for en kort tidshorisont er det sandsynligt, at effekterne er aftaget betydeligt inden de store planer om varehuse og store udvalgswarebutikker kan realiseres.

6 Ordforklaring

AREALBEHOV

Det beregnede *arealbehov* er et udtryk for, hvor meget detailhandel, der er behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butiksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set ift. udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, turismen, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

AREALRAMME OG UDBYGNINGSRAMME/RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal detailhandel i det pågældende centerområde.

Restrummeligheden eller *udbygningsrammen* i et centerområde er arealrammen for centerområdet fratrukket bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel og/eller lokalplanlagte detailhandel i centerområdet.

CENTEROMRÅDE

Et i kommuneplanen geografisk afgrænset område udlagt til detailhandel. Der er følgende typer af *centerområder*: Bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særligt pladskrævende varegrupper, aflastningsområder og områder til enkeltstående butikker.

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Arealet af den eksisterende detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager og varelevering mv. til butiksformål medregnes i *bruttoetagearealet*.

FORBRUGSGRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, der betegnes som *forbrugsgrundlaget*.

KUNDEGRUNDLAG

De indbyggere, hvis forbrug ny detailhandel baseres på, betegnes som *kundegrundlaget*. Et kundegrundlag udtrykkes i antal indbyggere eller husstande.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgsvarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler (en særligt pladskrævende varegruppe) og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, er at betegne som en udvalgsvarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER OG BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

I den tidl. planlov var listen over særligt pladskrævende varegrupper udtømmende. I den gældende Planlov er listen over særligt pladskrævende

varegrupper ikke udtømmende. Listen over særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er i § 5 n, 3) i den gældende Planlov defineret som *f.eks.* motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

Det fremgår desuden af den nye Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017, at bestemmelsen ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som *f.eks.* dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper.