

FREDERICIA KOMMUNE

## AFLASTNINGSOMRÅDE VED FREDERICIA VEST

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

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	Redegørelseskrav	2
3	Sammenhæng med kommuneplan	4
4	Forventet ny detailhandel	7
5	Eksisterende detailhandel	8
6	Afgrænsning af opland	9
7	Udvikling i forbruget	10
8	Behov for udvidelse	13
9	Effekter for den eksisterende detailhandel	15
10	Påvirkning af konkurrencen	22
11	Sammenfattende konsekvensvurdering	23
12	Tilgængelighed til projektområdet	25
13	Ordforklaring	26

PROJEKTNR.

A201296-004

DOKUMENTNR.

A201296-004-002

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

26.10.2021

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

KRLB/FRSR

KONTROLLERET

MRRR

GODKENDT

FRSR

## 1 Baggrund og formål

I 2020 blev der udarbejdet en detailhandelsanalyse for Fredericia Kommune. Analysen viste bl.a., at der særligt i aflastningsområdet ved Fredericia Vest er sket betydelig vækst med tilkomsten af flere store butikker. Der er fortsat en stor efterspørgsel på store og lettilgængelige butikslokaler fra butikskæderne. Med den gode tilgængelighed langs Vejlevej har butikker i området mulighed for at tiltrække kunder fra hele Fredericia Kommune, som ellers ville handle i tilsvarende butikker i Kolding og Vejle.

For at styrke butiksudbuddet og skabe bedre plads til store butikker, der ikke uden videre kan indpasses i bymidten til fordel for borgerne i Fredericia Kommune, er denne redegørelse for udvidelsen af aflastningsområdet Fredericia Vest udarbejdet.

Siden planloven blev moderniseret i 2017, har det igen været muligt at planlægge for udvidelser af eksisterende aflastningsområder og for nye aflastningsområder. Forud for den videre planlægning kræves der en detailhandelsredegørelse. Fredericia Kommune har derfor bedt COWI om at udarbejde en redegørelse for udvidelse af aflastningsområdet i Fredericia Vest. Notatet opfylder planlovens krav om detailhandelsredegørelse og kan anvendes som en del af den videre planlægning.

## 2 Redegørelseskrav

Planlægning for et nyt aflastningsområde eller for en udvidelse af et aflastningsområde forudsætter en redegørelse. 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. 4 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 kommunens hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav fremgår af planlovens § 11 e, stk. 5, hvorefter 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.

## 2.1 Betingelser ved planlægning for et aflastningsområde

Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning fastlægger krav til typen af butikker, der kan planlægges for i et aflastningsområde samt den efterfølgende planlægning og byggesagsbehandling.

### 2.1.1 Krav om at de nye butikker ikke uden videre kan indpasses i bymidten

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, og som der planlægges for med denne redegørelse, er hovedsageligt udvalgsvarerbutikker 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.

### 3 Sammenhæng med kommuneplan

Dette afsnit indeholder en vurdering af sammenhængen mellem planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet og hhv. målene for detailhandlen og kommuneplanens hovedstruktur. Der er taget udgangspunkt i Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune.

Kun ét af målene for detailhandlen i Forslag til Kommuneplan 2021-2033 adskiller sig fra målene i Kommuneplan 2017-2029. Mål nr. 4 er således erstattet af et mål om at have fokus på bymidten og Kanalbyen, hvor mange bor eller arbejder. Konsekvensvurderingen viser, at den nye detailhandel vil hente en del af sin omsætning fra detailhandlen i bymidten. Fastsættelsen af en minimumsbutiksstørrelse for nye butikker i aflastningsområdet sikre en rollefordeling mellem aflastningsområdet og bymidten således, at mindre specialvarebutikker, herunder mindre tøj- og skobutikker, der er kernebrancher i bymidten, fortsat vil være henvist til lokalisering i bymidten. I forhold til den kommunale hovedstruktur er der ingen indholdsmæssige forskelle mellem Kommuneplan 2017-2029 og Forslag til Kommuneplan 2021-2033.

Hvis der efter høringsperioden, sker væsentlige ændringer i målene for detailhandlen eller hovedstrukturen i Kommuneplan 2021-2033, skal projektets sammenhæng med kommuneplan revurderes.

#### 3.1 Mål for detailhandlen

- 1 Fredericia skal rumme et varieret både lokalt og regionalt orienteret handelsliv som matcher Fredericias status som hovedby i trekantområdet.
- 2 Udvalgsvarer og dagligvareforretninger skal både udgøres af kæde- og specialbutikker hvor især bymidten, Fredericia C samt Kanalbyen har status som handelscentrum, da der her er mange beboere.
- 3 Transportbehovet for detailhandlen skal mindskes gennem en mere bæredygtig udvikling- og placering af butikker.
- 4 God butiksforsyning i lokalområderne samt en forbedring af den regionale konkurrenceevne gennem et øget butiksudbud, så borgere handler mere lokalt i Fredericia.
- 5 Begræns behovet for at køre til andre byer for at handle.
- 6 God butiksforsyning tæt på borgerne i de enkelte bydele/områder.
- 7 God offentlig transport til- og fra centerområder.

##### 3.1.1 Sammenhæng med mål nr. 1

Det første mål for detailhandlen i Fredericia Kommune handler om, at Fredericia skal rumme et varieret, både lokalt og regionalt handelsliv, som matcher Fredericias status som hovedby i trekantområdet. Med udvidelsen af aflastningsområdet Fredericia Vest skabes mulighed for, at flere store kædebutikker kan

etablere sig i Fredericia, eller at eksisterende butikker kan udvide. Etableringen af den nye udvalgsvarerhandel vil give Fredericias handelsliv et betydeligt løft og kan være med til, at stille Fredericias handelsliv bedre i den regionale konkurrence. Det vurderes, at planlægningen vil understøtte mål nr. 1.

### 3.1.2 Sammenhæng med mål nr. 2

Planlægningen understøtter ikke umiddelbart mål nr. 2. Men det vurderes på baggrund af bl.a. konsekvensvurderingen i afsnit 9, at en udvidelse af aflastningsområde Fredericia Vest ikke er til hinder for at opnå mål nr. 2, da effekterne forventes at være af begrænset omfang. Derudover vil der være en klar rollefordeling mellem bymidten og aflastningsområdet, som reguleres gennem minimumsbutiksstørrelser.

### 3.1.3 Sammenhæng med mål nr. 3, 4 og 5

Det vurderes, at en udvidelse af aflastningsområde Fredericia Vest vil understøtte mål nr. 3, 4 og 5. Planlægningen muliggør, at flere kædebutikker, herunder butikker, som ikke findes i Fredericia i dag, kan etablere sig i byen. Det kan være med til, at Fredericianerne ikke længere vælger at køre til Vejle eller Kolding for at handle i disse butikker. Området appellerer til kunder i bil, men er også betjent med kollektiv transport i form af bus, hvilket beskrives nærmere i afsnit 12.

### 3.1.4 Sammenhæng med mål nr. 6

Målet om en god butiksforsyning tæt på borgerne i de enkelte bydele/områder understøttes af en udvidelse af aflastningsområde Fredericia Vest. Den nye detailhandel i aflastningsområdet vil styrke udvalgsvarerhandlen i bydelen idet udvidelser af eksisterende butikker muliggøres og idet nyetableringer muliggøres. Aflastningsområdet ligger samtidig forholdsvist centralt i Fredericia og er omgivet af boligområder, hvilket betyder, at området kan nås på kort tid fra store dele af byen.

### 3.1.5 Sammenhæng med mål nr. 7

Da den ny detailhandel forventes etableret inden for den eksisterende afgrænsning af aflastningsområde Fredericia Vest, vil man kunne udnytte de eksisterende, gode offentlige transportmuligheder, se afsnit 12. Det vurderes, at planlægningen er i tråd med mål nr. 7.

### 3.1.6 Samlet vurdering af sammenhængen med målene for detailhandlen

Det vurderes, at udvidelsen af aflastningsområdet vil understøtte målet om at give borgerne adgang til et bredt og lokalt butiksudbud. Samtidig vil planlægningen understøtte målet om at styrke den regionale konkurrenceevne ved at tiltrække mere handel til kommunen og dermed reducere handelsunderskuddet overfor nabokommunerne. Med udvidelsen af aflastningsområdet muliggøres yderligere detailhandel i aflastningsområdet, og derved kan der tiltrækkes kæder, der ikke findes i Fredericia i dag. Med et øget butiksudbud vil detailhandlen i

Fredericia stå stærkere i den regionale konkurrence, og tilstedeværelsen af nye kæder i Fredericia Kommune vil sandsynligvis få borgerne til at handle mere i Fredericia frem for i Vejle, Kolding eller Odense.

Udvidelsen af aflastningsområdet Fredericia Vest er desuden i overensstemmelse med målet om at styrke bosætningskvaliteterne i Fredericia med god adgang til et bredere udvalg af store udvalgswarebutikker. Der er desuden allerede i dag gode forbindelser med kollektiv transport til og fra aflastningsområdet ved Fredericia Vest, hvormed der er overensstemmelse med målet om god offentlig transport til og fra centerområderne.

## 3.2 Sammenhæng med hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur lægger vægt på at give borgerne adgang til det bedst mulige handelsliv. Det skal bl.a. ske gennem skabelsen og videreudviklingen af yderligere detailhandelsområder, der tager højde for bymiljøerne i og omkring Fredericia. Bymiljø, handelsliv og serviceudbud skal samtænkes og derved styrke lokalområderne, især i hovedbyområderne omkring Fredericia.

### 3.2.1 Hovedbyen, Fredericia

Hovedbyen Fredericia består af Fæstningsbyen inden for volden, samt bydelene Fredericia Nord, Fredericia Vest og Erritsø/Snoghøj. Udviklingen af boliger, erhverv samt offentlige og private servicefunktioner skal placeres efter overensstemmelse med bymønstret, som fastsætter den største udvikling omkring hovedbyen og dens bydele.

### 3.2.2 Lokalområder omkring hovedbyen

*Fredericia Nord* er primært tiltænkt boliger, men også detailhandel, erhverv og servicefunktioner. Etablering af nye store butikker ved det eksisterende aflastningsområde ved Fredericia Vest vil umiddelbart påvirke Fredericia Nord positivt. Adgangen til flere og større butikker vil styrke bosætningskvaliteterne, og da der ikke planlægges for nye dagligvarebutikker, vil der ikke umiddelbart være negative konsekvenser for Fredericia Nord.

*Fredericia Vest* skal både anvendes til boliger, servicefunktioner og detailhandel. Detailhandlen skal koncentrereres omkring det eksisterende aflastningsområde ved Vejlevej. Med udvidelsen af det eksisterende aflastningsområde Fredericia Vest fastlægges et yderligere areal til butikker, som ikke tidligere kunne placere sig i området, da arealrammen stort set er opbrugt. Med udvidelse af aflastningsområdet skabes yderligere muligheder og vækst ved at tiltrække nye butikker med en attraktiv placering. Området vil understøtte den planlagte udvikling i området samt tiltrække borgere og besøgende til området.

*Erritsø/Snoghøj* skal anvendes til boliger, uddannelse, detailhandel og servicefunktioner. En udvidelse af aflastningsområdet Fredericia Vest vil ikke påvirke målene for Erritsø/Snoghøj, da der allerede i dag er en klar rollefordeling mellem de to bydele.

## 4 Forventet ny detailhandel

I det følgende beskrives den forventede detailhandel i udvidelsen af aflastningsområdet.

Tallene er forbundet med usikkerhed og er afhængige af, hvilke konkrete butiks-koncepter, 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.

Aflastningsområdet Fredericia Vest ligger ca. 1,3-4,5 km fra Fredericia bymidte. I området er der i dag flere store udvalgswarebutikker foruden enkelte dagligvarebutikker.

Der er taget udgangspunkt i ét scenarie for udvidelsen af aflastningsområde Fredericia Vest. Scenariet tager udgangspunkt i en fortsat udvikling med boksbutikker. Scenariet beskriver en udvikling med yderligere 10.000 m<sup>2</sup>. Scenariet omhandler udelukkende en udvidelse af butiksarealet til udvalgsvarer.

Omsætningen i den nye udvalgsvarehandel 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 udvalgsvarehandel i Fredericia Vest vil omsætte for omkring 14.200 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, svarende til en omsætning på ca. 140 mio. kr. pr. år.

FORVENTET NY DETAILHANDEL, 2032			
Hovedbranche	Areal (m <sup>2</sup> )	Arealintensitet (kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år)	Omsætning (mio. kr. pr. år)
Dagligvarer	0	-	-
Udvalgsvarer	10.000	14.200	142

### 4.1 Kendte projekter i oplandet

Samtidig med planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet Fredericia Vest er Fredericia Kommune i gang med at planlægge for et nyt aflastningsområde i Erritsø. I aflastningsområdet ved Erritsø gives der plads til 3.900 m<sup>2</sup> dagligvarehandel og 22.100 m<sup>2</sup> udvalgsvarehandel. Nærværende notat indeholder vurderinger og beregninger, der både ser isoleret på projektet i Fredericia Vest og de kumulative effekter ved en samtidig realisering af de to projekter.

I december 2018 blev der redegjort for en udvidelse af aflastningsområdet i Kolding. Udvidelsen omfatter 1.400 m<sup>2</sup> ny dagligvarehandel og 28.600 m<sup>2</sup> ny udvalgsvarehandel. Det blev den gang vurderet, at udvidelsen vil påvirke detailhandlen i Fredericia. For at tage højde for projektet i Kolding er de forventede omsætningsreduktioner i influensområdet indregnet i omsætningstallene for 2032. Planen for en udvidelse af aflastningsområdet er endelig vedtaget og udbygningen er i fuld gang. Der er sidenhen bl.a. åbnet en ny POWER-butik.

## 5 Eksisterende detailhandel

I forbindelse med den seneste detailhandelsanalyse for Fredericia Kommune, blev der i 2020 kortlagt ca. 37.900 m<sup>2</sup> dagligvarehandel og ca. 42.100 m<sup>2</sup> udvalgsvarerhandel i Fredericia Kommune. Derudover har butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper et samlet bruttoetageareal på 64.500 m<sup>2</sup>.

BRUTTOETAGEAREAL I M <sup>2</sup> , 2020					
Byområde	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Særligt pladskrævende	I alt
Bymidten	7.450	8.450	8.850	6.800	31.600
Fredericia Vest	10.800	2.250	19.650	28.500	61.150
Fredericia Nord	8.300	150	400	9.950	18.850
Erritsø og Snoghøj	8.500	200	1.150	10.450	20.350
Taulov	700	100	400	8.800	10.050
Skærbæk	1.000	-	200	-	1.250
Øvrige landsbyer	1.050	-	200	-	1.250
<i>I alt</i>	<i>37.900</i>	<i>11.200</i>	<i>30.900</i>	<i>64.500</i>	<i>144.450</i>

Butikkerne blev kortlagt under besigtigelse i april 2020. Arealerne er afrundet til nærmeste 50 m<sup>2</sup>.

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>

\*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.



## 6 Afgrænsning af opland

Udstrækningen af oplandet til udvidelsen af aflastningsområdet Fredericia Vest er bestemt af flere forhold. Aflastningsområdets omfang, butikskoncepter, attraktivitet, placering og tilgængeligheden samt nærheden til de omkringliggende indkøbssteder har betydning for, hvor stort oplandet til aflastningsområdet vil være. Aflastningsområdet ligger trafikalt placeret med korte køretider fra et stort opland i og omkring Trekantområdet med Vejle, Kolding og Fredericia som de største handelsbyer.

På grund af det store og tilsvarende butiksudbud i både Vejle og Kolding vurderes det, at oplandet til aflastningsområdet Fredericia Vest inklusive udvidelsen stort set vil svare til selve Fredericia Kommune.

I sidste ende afhænger oplandets afgrænsning af, hvilke konkrete butikker, der etableres, og hvor meget ny detailhandel der etableres. En afgrænsning af oplandet giver mulighed for at beregne forbrugsgrundlaget. Reelt er forbrugernes købemønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser. Det betyder, at oplandene i praksis ikke er så skarpt afgrænsede som på kortet.



Figur 1: Afstand ad vejnettet til nærmeste konkurrerende byer samt oplandet til aflastningsområdet Fredericia Vest. Oplandet svarer til Fredericia Kommune.

## 7 Udvikling i forbruget

De seneste ca. 10 år har budt på stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, stigende nethandel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Nye tal fra før Corona-krisen tydede på, at den økonomiske afmatning var stoppet, og at privatforbruget langsomt var stigende igen. Udviklingen på længere sigt er usikker, hvilket den aktuelle situation med Corona-krisen er et godt billede på. Meget andet vil også have indflydelse på handelslivet i Fredericia Kommune. Følgende faktorer har betydning:

- > Kommunens og erhvervslivets engagement i udviklingen af detailhandlen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udviklingen i handelsbalancen overfor nabokommunerne (se afsnit 8)
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m<sup>2</sup>. (se afsnit 8)

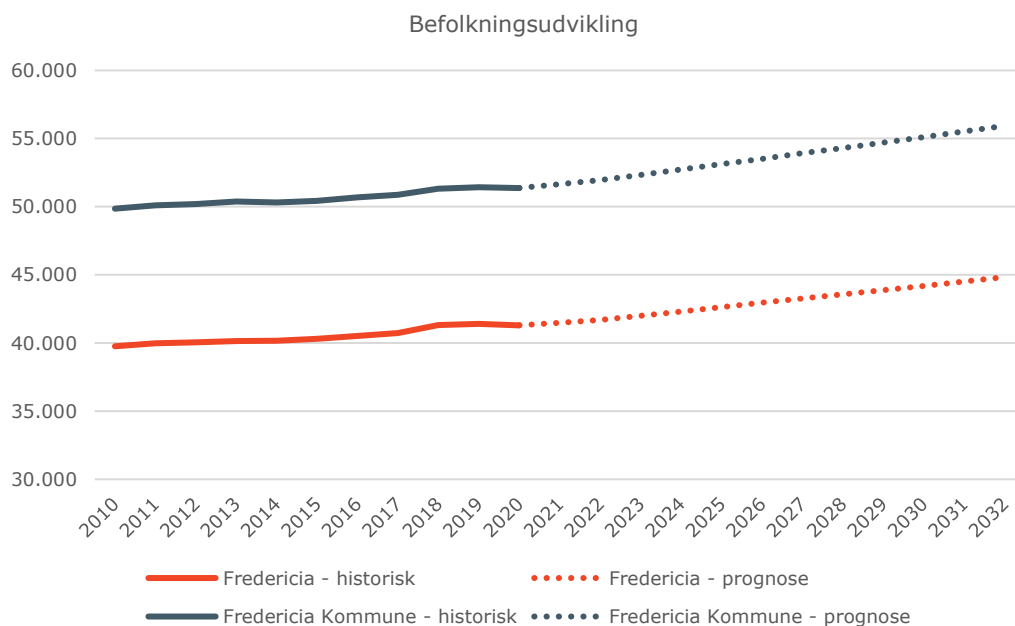
I Detailhandelsanalyse 2020 for Fredericia Kommune, er der bl.a. opstillet et maksimumsscenario for behovet for areal til butikker i Fredericia Kommune de næste 12 år (2019-2032). Maksimumssceneriet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre udvikler sig positivt for detailhandlen i Fredericia Kommune. Scenariet beskrives i det følgende.

### KOMMUNENS ENGAGEMENT I UDVIKLINGEN AF DETAILHANDLEN

Fredericia Kommunes engagement i udviklingen af detailhandlen har stor betydning for det fremtidige arealbehov. Det gælder f.eks. lokalisering af dagligvarebutikker, et attraktivt bymiljø, en indsats for at styrke butiksudbuddet ved aktiv kontakt til kæder og små specialbutikker mv. Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde med handelslivet og grundejerne, som ligeledes er med til at sætte rammerne for detailhandlens udvikling.

### BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN

Vækst i indbyggertallet betyder flere kunder og har stor betydning for detailhandlen. Ifølge Fredericia Kommunes befolkningsprognose fra 2020 vil indbyggertallet i kommunen stige med omkring 4.500 personer de næste 12 år. I Fredericia by forventes befolkningen at vokse med ca. 3.500 personer.



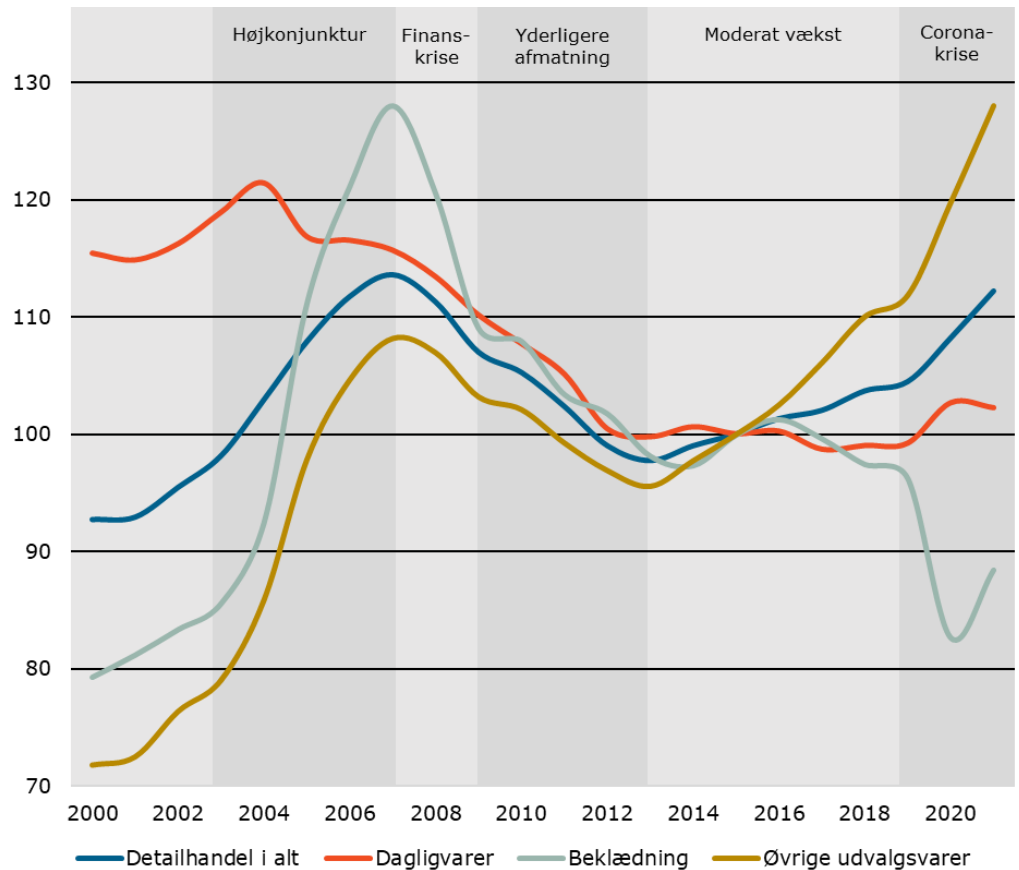
### UDVIKLINGEN I PRIVATFORBRUGET

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise. Den økonomiske afmatning er imidlertid stoppet, og privatforbruget er frem til 2020 steget.

Udviklingen i detailhandlen og inden for hovedbrancherne har i overordnede træk været følgende på landsplan:

- > Omsætningen er faldet med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019 på landsplan. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005<sup>1</sup>.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2019 faldet med ca. 14 %. Discountbutikkerne har under ét haft markant fremgang under lavkonjunkturen. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2019 har været størst indenfor beklædning, hvor omsætningen er faldet med knap 25 % på landsplan.
- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 3 % i perioden 2007-2019. Øvrige udvalgsvarer lå efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit hidtil højeste.

<sup>1</sup> Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder, der er data tilgængeligt for. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks tager højde for sæsonudsving og inflation.



Figur 2: Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til august 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

### UDVIKLINGEN I NETHANDLEN

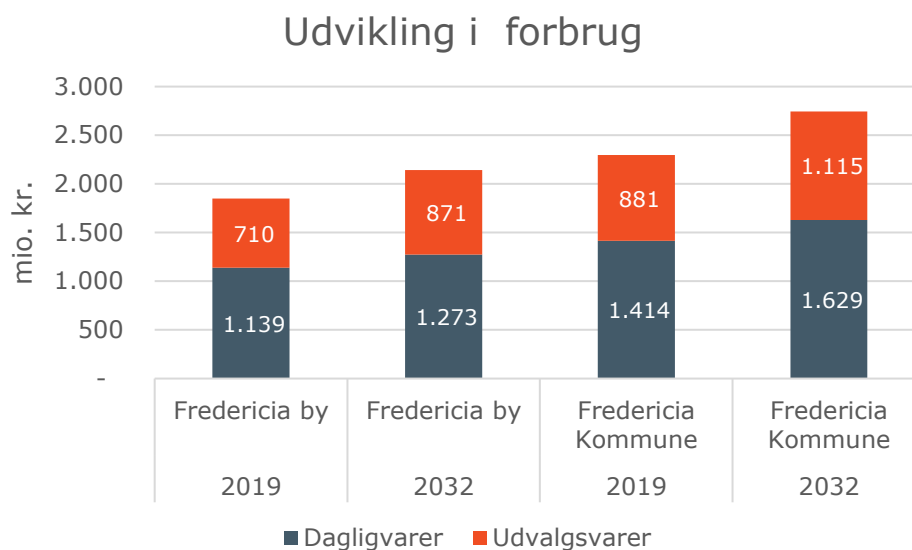
Nethandlen vinder frem, og i 2019 nåede e-handlen et omfang på ca. 145 mia. kr. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning og fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Nethandlen forventes at fortsætte sin vækst.

Nethandlen er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en stor andel af elektronik, bøger og børnetøj handlet online, mens det stadig kun er 4-6 % af dagligvarerne, der handles online. Hvis væksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål.

I maksimumssceneriet forventes nethandlen at vokse kraftigt til at dække omkring en tredjedel af forbruget af øvrige udvalgsvarer i 2032.

### SAMLET UDVIKLING I FORBRUGET

På baggrund af ovenstående forudsætninger forventes det, at det årlige forbrugsgrundlag i Fredericia by i perioden 2019-2032 vil stige med ca. 135 mio. kr. for dagligvarer og med ca. 160 mio. kr. for udvalgsvarer. I oplandet, dvs. Fredericia Kommune, forventes det årlige dagligvareforbrug at stige med ca. 215 mio. kr. frem mod 2032 og det årlige udvalgsvareforbrug forventes at stige med ca. 235 mio. kr.



Figur 3: Udviklingen i det årlige forbrugsgrundlag i Fredericia by og kommune i perioden 2019-2032.

## 8 Behov for udvidelse

Maksimumsscenariet kan beskrives ved:

- > at indbyggertallet stiger med ca. 4.500 personer i perioden 2020-2032,
- > at forbruget vil vokse og i 2032 nå over niveauet fra 2007-2008, hvilket vil betyde vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer,
- > at væksten i nethandlen bliver mindre markant og at nethandlen i mindre grad vil øge sin andel af forbruget, dvs. et nethandlen fortsat vil vokse, men ikke med samme hastighed som tidligere
- > at handelsbalancen for dagligvarer vil stige moderat med 5 %-point,
- > at handelsbalancen for beklædning vil stige moderat med 6 %-point, bl.a. som følge af en indsats for et større butiksudbud inden for beklædning,
- > øvrige udvalgsvarer vil stige moderat med 3 %-point, bl.a. som følge af fortsæt vækst og en udbygning af butiksstrukturen med flere butikker inden for øvrige udvalgsvarer,
- > at omsætningen pr. m<sup>2</sup> forbliver på samme niveau som i dag.

Resultatet af maksimumsscenariet viser et behov for detailhandelsareal på i alt ca. 30.000 m<sup>2</sup> i 2032. Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 7.700 m<sup>2</sup> og ca. 22.200 m<sup>2</sup> yderligere til udvalgsvarebutikker.

**BEHOV FOR AREAL TIL BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER**

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til butikker med SPV, da der er meget stor forskel imellem butikkerne. Ifølge praksis fastlægger kommunerne i stor udstrækning arealrammen til butikker med SPV jf. efterspørgslen. Med den nye planlov er definitionen af SPV desuden opblødt en anelse.

Der er i de senere år sket en brancheglidning, hvor eksempelvis butikker indenfor særligt pladskrævende varegrupper i stigende grad også forhandler øvrige udvalgsvarer. Eksempler er byggemarkeder og plantecentre, som ofte har et stort butiksudsnit med øvrige udvalgsvarer. Varesortimentet i byggemarkederne er udvidet til også at omfatte cykler, møbler, visse typer elektronik, farvehandel og standardiseret beklædning.

Butikkerne med SPV har typisk en lavere omsætning pr. m<sup>2</sup>. Realiseres en del af den nye detailhandel som butikker med SPV, vil arealbehovet være større end beskrevet i afsnittet før, hvor der er taget udgangspunkt i gennemsnitlige store udvalgsvarebutikker.

## 9 Effekter for den eksisterende detailhandel

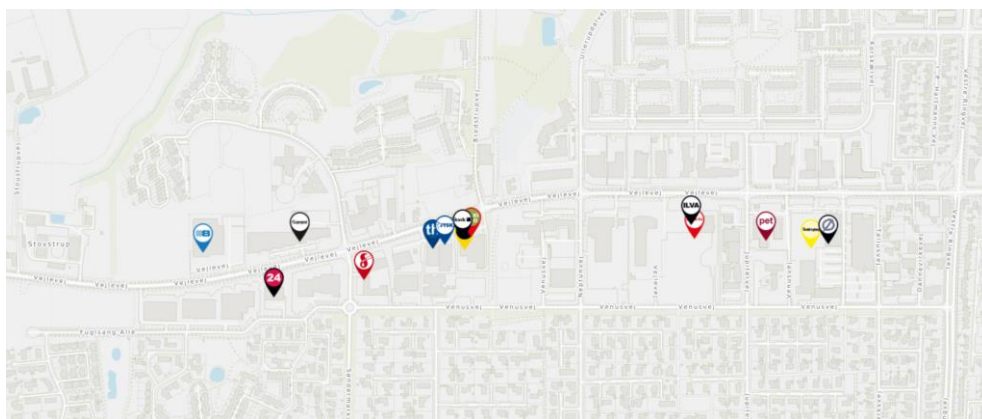
I dette afsnit beskrives effekterne ved at udvide det eksisterende aflastningsområde Fredericia Vest med 10.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarerhandel. I beregningerne er der taget udgangspunkt i omsætningen i gennemsnitlige og store udvalgsvarerbutikker, som typisk etablerer sig i tilsvarende områder. De konkrete effekter vil afhænge af de konkrete butikker.

Etableringen af ny detailhandel vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge i detailhandlen. I stedet for flyttes forbruget fra eksisterende butikker til de nye butikker. Etableringen af nye udvalgsvarerbutikker kan flytte en begrænset del af borgernes forbrug til fysiske butikker fra netbutikker, men nye udvalgsvarerbutikker vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger væsentligt flere penge i detailhandlen. Omsætningen i de nye udvalgsvarerbutikker vil derfor i overvejende grad blive hentet fra eksisterende butikker.

Effekterne vurderes for to scenarier. Et, hvor der kun etableres udvidet aflastningsområde som beskrevet i afsnit 4, og et, hvor der etableres butikker i både en udvidelse af aflastningsområdet ved Fredericia Vest og i et nyt aflastningsområde ved Erritsø.

### 9.1 Effekter ved udvidelse af Fredericia Vest

En udvidelse af aflastningsområdet Fredericia Vest med 10.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer vil påvirke den eksisterende detailhandel. I det følgende er det vurderet, hvorfra omsætningen i den nye detailhandel hentes.



Figur 4: Oversigt over eksisterende kædebutikker med udvalgsvarer i aflastningsområdet Fredericia Vest.

#### Fredericia

Ud af den nye udvalgsvareromsætning vurderes det, at:

- > Ca. 11 % eller 15 mio. kr. pr. år hentes fra Fredericia bymidte, hvilket vil medføre en begrænset omsætningsreduktion i bymidtens udvalgsvarerhandel på ca. 3-4 %.
- > Ca. 29 % eller ca. 40 mio. kr. pr. år hentes fra den eksisterende udvalgsvarerhandel i Fredericia Vest, hvilket vil medføre en omsætningsreduktion på

ca. 8-9 %. Samlet set vil omsætningen i Fredericia Vest dog øges væsentligt med ca. 21-22 %.

- > Ca. 1 % eller 1 mio. kr. pr. år hentes fra Fredericia Nord, hvilket vil medføre en begrænset omsætningsreduktion i Fredericia Nords udvalgsvarerhandlen på ca. 1-2 %.
- > Ca. 1 % eller 2 mio. kr. pr. år hentes fra Erritsø og Snoghøj, hvilket vil medføre en omsætningsreduktion i udvalgsvarerhandlen på ca. 2-3 %.

#### Vejle

- > Andelen, der forventes at komme fra Vejle by, forventes at være ca. 14 % af omsætningen af den nye detailhandel, hvilket svarer til en omsætningsreduktion i Vejles udvalgsvarerhandel på ca. 0-1 %. Omsætningen vurderes at blive hentet fortrinsvist fra butikkerne i aflastningsområdet og SPV-området ved Horsensvej.

#### Kolding

- > Andelen, der forventes at komme fra Koldings nordlige bydel, som rummer bl.a. Kolding Storcenter og de øvrige dele af aflastningsområdet, svarer til ca. 25 % af omsætningen i de nye udvalgsvarerbutikker. Omsætningsnedgangen i Koldings nordlige bydel vurderes at blive begrænset og ca. 1-2 %. Der forventes desuden en omsætningsreduktion på ca. 0-1 % i Kolding Kommune i øvrigt.

#### Middelfart

- > Den eksisterende udvalgsvarerhandel i Middelfart bymidte forventes at opleve en omsætningsreduktion på ca. 1-2 %. Middelfart Kommune i øvrigt, som bl.a. dækker over aflastningsområde Middelfart Øst, forventes at opleve en omsætningsreduktion på ca. 2-4 %.

#### Vejen og Haderslev

- > De eksisterende udvalgsvarerbutikker i Vejen og Haderslev forventes at opleve en omsætningsreduktion på ca. 0-1 %.

#### Nethandlen

- > Det vurderes, at den nye detailhandel i Fredericia Vest vil hente ca. 6 mio. kr. fra nethandelsbutikker.

Det vurderes samlet set, at den årlige omsætning i Fredericia Kommune vil stige med ca. 83 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på ca. 8-9 %.



EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN, 2032					
	Omsætning 2019	Omsætning i 2032 uden aflastningsområde (0-alternativ)	Omsætning i 2032 med aflastningsområde	Ændring i 2032	
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	%
Fredericia bymidte	363	381	366	-15	-3 til -4
Fredericia Vest	439	461	562	+101	+21 til +22
Fredericia Nord	60	63	62	-1	-1 til -2
Erritsø og Snoghøj	73	77	75	-2	-2 til -3
Fredericia Kommune i øvrigt	17	18	18	-	-
<i>Fredericia Kommune i alt</i>	<i>952</i>	<i>1.000</i>	<i>1.083</i>	<i>+83</i>	<i>+8 til +9</i>
Vejle by	2.857	3.000	2.980	-20	-0 til -1
Vejle Kommune i øvrigt	324	340	338	-2	-0 til -1
Kolding centrale bydel (inkl. bymidten)	407	427	427	-	-
Kolding nordlige bydel (inkl. aflastningsområde)	1.793	1.883	1.847	-36	-1 til -2
Kolding Kommune i øvrigt	682	716	714	-2	-0 til -1
Middelfart midtbyen	261	274	271	-3	-1 til -2
Middelfart Kommune i øvrigt	314	330	320	-10	-2 til -4
Billund Kommune	469	492	491	-1	-0 til -1
Vejen by	389	408	407	-1	-0 til -1
Vejen Kommune i øvrigt	194	204	204	-	-
Haderslev bymidte	612	643	642	-1	-0 til -1
Haderslev Kommune i øvrigt	590	620	619	-1	-0 til -1
Odense Kommune	6.964	7.312	7.312	-	-
Nethandlen	-	-	-	-6	-

## 9.2 Kumulative effekter

Hvis der etableres flere store butikprojekter samtidigt, er det sandsynligt, at den nye detailhandel vil hente en del af omsætningen hos hinanden – og dermed vil kunne opnå en lavere omsætning end ellers. På den anden side er det også sandsynligt, at de samlede effekter fra de nye butikprojekter vil få en større effekt på den eksisterende detailhandel end ellers.

I det følgende beskrives de kumulative effekter for den eksisterende detailhandel ved en udvidelse af aflastningsområde Fredericia Vest med 10.000 m<sup>2</sup>

udvalgsvarerhandel og en samtidig etablering af et nyt aflastningsområde ved Erritsø med 3.900 m<sup>2</sup> dagligvarerhandel og 22.100 m<sup>2</sup> udvalgsvarerhandel.

Der er planlagt for yderligere udvalgsvarerareal i begge aflastningsområder, hvorimod der kun påtænkes etableret dagligvarerhandel i aflastningsområdet ved Erritsø. Derfor tager beregningerne af de kumulative effekter udelukkende udgangspunkt i udvalgsvarerhandlen.

Beregningerne viser, at den nye udvalgsvarerhandel forventes at hente ca. 9 % af omsætningen fra bymidten, ca. 23 % fra Fredericia Vest og ca. 2 % fra resten af Fredericia Kommune. Ca. 64 % af omsætningen forventes at komme fra nabokommunerne.

#### Fredericia

- > Andelen, der forventes at komme fra Fredericia bymidte, svarer til ca. 8 % som forventes at medføre en omsætningsreduktion i bymidtens udvalgsvarerbutikker på ca. 9 %. Der forventes også en omsætningsreduktion i udvalgsvarerbutikker i Fredericia Nord på 6-7 %.
- > Andelen, der forventes at komme fra udvalgsvarerbutikkerne i Fredericia Vest, svarer til ca. 23 % og medfører en omsætningsreduktion på ca. 22-23 % i de eksisterende udvalgsvarerbutikker. Omsætningen i den samlede detailhandel i Fredericia Vest forventes dog at gå frem med 8-9 %.
- > De eksisterende butikker i Erritsø og Snoghøj forventes at opleve en omsætningsreduktion på ca. 6-7 %. Omsætningen i den samlede detailhandel i Erritsø-Snoghøj forventes dog at gå frem med knap 400 %.

#### Vejle

- > Ca. 20 % af omsætningen i den nye udvalgsvarerhandel forventes at komme fra Vejle by, hvilket svarer til en reduktion i Vejles udvalgsvareromsætningen på omkring 3 %.

#### Kolding

- > Andelen der forventes at komme fra Koldings nordlige bydel, som rummer bl.a. Kolding Storcenter og den øvrige del af aflastningsområdet, svarer til ca. 29 % af omsætningen i de nye udvalgsvarerbutikker, hvilket svarer til en omsætningsreduktion på ca. 6-7 %. Der forventes desuden en omsætningsreduktion på ca. 0-1 % i Kolding Kommune i øvrigt.

#### Middelfart

- > Den eksisterende udvalgsvarerhandel i Middelfart midtbyen forventes at opleve en omsætningsreduktion på ca. 2-3 %. Middelfart Kommune i øvrigt, som bl.a. dækker over aflastningsområde Middelfart Øst, forventes at opleve en omsætningsreduktion på ca. 6-7 %.

#### Odense

- > Den eksisterende udvalgsvarerhandel i Odense forventes at opleve en omsætningsreduktion på ca. 0-1 %.

## Nethandlen

- > Det vurderes, at den nye detailhandel i Erritsø vil hente ca. 15 mio. kr. fra nethandelsbutikker.

Det vurderes samlet set, at den årlige omsætning i Fredericia Kommune vil stige med godt 300 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på omkring 30 %.

EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN, 2032					
	Omsætning 2019	Omsætning i 2032 uden aflastningsområde (0-alternativ)	Omsætning i 2032 med aflastningsområde	Ændring i 2032	
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	%
Fredericia bymidte	363	381	347	-34	-8 til -9
Fredericia Vest	439	461	500	+39	+8 til +9
Fredericia Nord	60	63	59	-4	-6 til -7
Erritsø og Snoghøj	73	77	382	+305	+396
Fredericia Kommune i øvrigt	17	18	18	-	-
<i>Fredericia Kommune i alt</i>	952	1.000	1.306	+306	+30 til +31
Vejle by	2.857	3.000	2.909	-91	-2 til -4
Vejle Kommune i øvrigt	324	340	332	-8	-2 til -3
Kolding centrale bydel (inkl. bymidten)	407	427	421	-6	-1 til -2
Kolding nordlige bydel (inkl. aflastningsområde)	1.793	1.883	1.754	-129	-6 til -7
Kolding Kommune i øvrigt	682	716	712	-4	-0 til -1
Middelfart midtbyen	261	274	266	-8	-2 til -3
Middelfart Kommune i øvrigt	314	330	308	-22	-6 til -7
Billund Kommune	469	492	491	-1	-0 til -1
Vejen by	389	408	407	-1	-0 til -1
Vejen Kommune i øvrigt	194	204	204	-	-
Haderslev bymidte	612	643	642	-1	-0 til -1
Haderslev Kommune i øvrigt	590	620	619	-1	-0 til -1
Odense Kommune	6.964	7.312	7.293	-19	-0 til -1
Nethandlen	-	-	-	-15	-
Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.					

### 9.3 Effekter på lang sigt

Hvordan effekterne for den eksisterende udvalgsvarerhandel på længere sigt bliver, afhænger i høj grad af udviklingen i forbrugsgrundlaget. Udviklingen i forbrugsgrundlaget afhænger bl.a. af udviklingen i nethandlen og privatforbruget. Selv små udsving i nethandlen og privatforbruget kan medføre store ændringer i forbrugsgrundlaget.

Som beskrevet i afsnit 7, forventes vækst i indbyggertallet og privatforbruget frem mod 2032. En yderligere vækst i forbrugsgrundlaget, som befolkningsprognosen også forventer for årene efter 2032, vil formentlig medføre, at butikkerne i Fredericia vil kunne øge deres omsætning. Dermed vil effekterne for den eksisterende detailhandel aftage i takt med stigningen i forbruget.

### 9.4 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Fredericia by ekskl. opland før og efter etableringen af de nye butikker er aflastningsområdernes oplandseffekt.

#### 9.4.1 Aflastningsområde Fredericia Vest

Beregningerne viser, at den forventede nye detailhandel i det udvidede aflastningsområde ved Fredericia Vest vil få en begrænset påvirkning på oplandseffekten selvom en stor del af den nye omsætning hentes fra butikker udenfor Fredericia. Beregningerne viser, at den årlige udvalgsvareromsætning i Fredericia øges med ca. 83 mio. kr.

Beregningerne viser også, at handelsbalancen ekskl. nethandel vil reduceres frem mod 2032 som følge af stigningen i forbruget. Hvis ikke der etableres flere butikker, vil handelsbalancen falde markant for udvalgsvarer.

Samlet forventes det, at handelsbalancen for udvalgsvarer vil falde fra 132 % til 122 % efter udvidelsen af aflastningsområde Fredericia Vest. Årsagen til, at handelsbalancen falder på trods af en udbygning med ca. 10.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarerhandel, er den store forbrugstilvækst frem mod 2032, som forventes at overstige meromsætningen i den nye detailhandel.

OPLANDSEFFEKT						
		År 2019	År 2032 uden udvidelse	År 2032 med udvidelse	Omsætningsvækst i Fredericia	Omsætning, der hentes i nabokommuner
Udvalgsvarer	Omsætning (mio. kr. pr. år)	935	982	1.065	83	77
	Forbrug (mio. kr. pr. år)	710	870	870	-	-
	Handelsbalance (%)	132	113	122	-	-
Påvirkning af Fredericias oplandseffekt, dvs. ændringen i handelsbalancen for Fredericia by. I beregningen af oplandseffekten er det forudsat, at forbruget udvikler sig jf. maksimumsscenarioet. I forbruget er den del trukket ud af forbruget, der lægges i netbutikker.						

### 9.4.2 Kumulative beregninger

I det følgende beskrives oplandseffekten ved en samtidig udvidelse af aflastningsområdet Fredericia Vest og en etablering af et aflastningsområde ved Erritsø.

Beregningerne viser, at den forventede nye detailhandel i aflastningsområdet ved Erritsø og i udvidelsen af aflastningsområde Fredericia Vest vil have en forholdsvis begrænset påvirkning på oplandseffekten for dagligvarer selvom størstedelen af den nye omsætning hentes fra butikker udenfor Fredericia. Beregningerne viser, at den årlige dagligvareomsætning i Fredericia øges med ca. 110 mio. kr. Beregningerne viser, at den årlige udvalgsvareomsætning i Fredericia øges med ca. 306 mio. kr. og medfører en betydelig stigning i handelsbalancen.

Beregningerne viser også, at handelsbalancen ekskl. nethandel vil reduceres frem mod 2032 som følge af stigningen i forbruget. Hvis ikke der etableres flere butikker, ville handelsbalancen falde en smule for dagligvarer og markant for udvalgsvarer.

Samlet forventes det, at handelsbalancen for udvalgsvarer vil stige fra 132 % til 148 % efter etablering af aflastningsområdet. Ved samtidig etablering af et aflastningsområde ved Erritsø og en udvidelse af aflastningsområdet Fredericia Vest kan der således forventes en betydelig stigning i handelsbalancen for udvalgsvarer.

OPLANDSEFFEKT						
		År 2019	År 2032 uden udvidelse	År 2032 med udvidelse	Omsætningsvækst i Fredericia	Omsætning, der hentes i nabokommuner
Dagligvarer	Omsætning (mio. kr. pr. år)	1.284	1.361	1.471	110	107
	Forbrug (mio. kr. pr. år)	1.139	1.273	1.273	-	-
	Handelsbalance (%)	113	107	116	-	-
Udvalgsvarer	Omsætning (mio. kr. pr. år)	935	982	1.288	306	291
	Forbrug (mio. kr. pr. år)	710	871	871	-	-
	Handelsbalance (%)	132	113	148	-	-
<p>Påvirkning af Fredericias oplandseffekt, dvs. ændringen i handelsbalancen for Fredericia by. I beregningen af oplandseffekten er det forudsat, at forbruget udvikler sig jf. maksimumsscenarioet. I forbruget er den del trukket ud af forbruget, der lægges i netbutikker.</p> <p>Effekterne af udvalgsvarerhandlen i udvidelsen af aflastningsområde Fredericia Vest og i det nye aflastningsområde ved Erritsø indgår i tallene.</p>						

## 10 Påvirkning af konkurrencen

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af udbygningens effekt på prisniveauet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker.

### 10.1 Udvidet aflastningsområde ved Fredericia Vest

Resultatet af beregningerne er, at priserne på udvalgsvarer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'lille' for udvalgsvarer. Baggrunden for den lille effekt er, at der i forvejen findes nogle forholdsvis store butikker i oplandet, og at kun en begrænset del af omsætningen flyttes inden for oplandet.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for et udvidet aflastningsområde ved Fredericia Vest kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

### 10.2 Kumulative beregninger

Resultatet af beregningerne for den kumulative priseffekt, dvs. ved samtidig realisering af et nyt aflastningsområde ved Erritsø og en udvidelse af aflastningsområdet Fredericia Vest, viser, at priseffekten for dagligvarer vil blive 'lille'. For udvalgsvarer anslås priseffekten at blive 'stor'. Baggrunden for den stor

priseffekt på udvalgsvarer er det betydelige omfang af de to projekter og den store forskel mellem de eksisterende butiksstørrelser og størrelsen af de nye butikker.

## 11 Sammenfattende konsekvensvurdering

### 11.1 Udvidet aflastningsområde ved Fredericia Vest

Hensyn	På kort sigt (2032)	På lang sigt
Konkurrenceeffekt (step 3)	Udvalgsvarer: Lille	Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på lang sigt end på kort sigt.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Der flyttes 15 mio. kr. fra Fredericia bymidte og 44 mio. kr. fra resten af byen inkl. aflastningsområde. Der flyttes 77 mio. kr. fra andre kommuner.	Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke at blive yderligere påvirket negativt af aflastningsområdet på langt sigt, da der er tale om forskellige butikstyper. Aflastningsområdet øger risikoen for lukning af butikker i nærområdet, men der kan også opstå synergieffekter, som vender effekterne i nærområdet til det positive.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)	Handelsbalancen forventes at falde fra 132 % til 122 % i 2032.	Byens handelsbalance for udvalgsvarer forventes at falde yderligere, hvis befolkningsvæksten fortsætter, og der ikke sker yderligere udbygning af butikstrukturen.

## 11.2 Kumulative beregninger

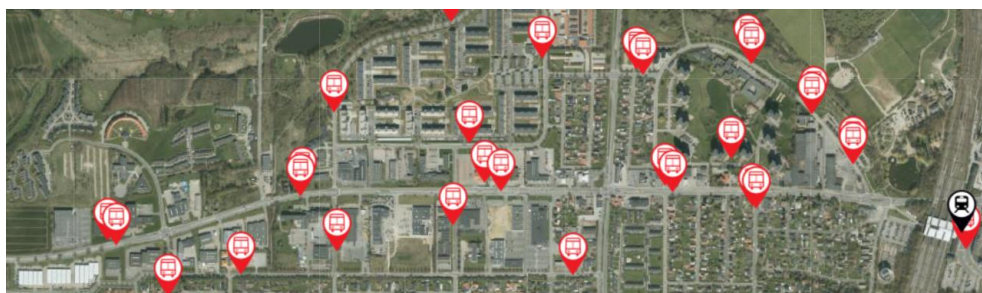
Hensyn	På kort sigt (2032)	På lang sigt
Konkurrenceeffekt (step 3)	Dagligvarer: Lille Udvalgsvarer: Stor	Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på lang sigt end på kort sigt.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Dagligvarer: Der flyttes 6 mio. kr. fra bymidten og 40 mio. kr. fra resten af byen; og 3 mio. kr. fra resten af kommunen. 107 mio. kr. flyttes fra andre kommuner.  Udvalgsvarer: Der flyttes 34 mio. kr. fra bymidten og 112 mio. kr. fra resten af byen; og 0 mio. kr. fra resten af kommunen. 291 mio. kr. flyttes fra andre kommuner.	Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke at blive yderligere påvirket negativt af aflastningsområdet på lang sigt. Aflastningsområdet øger risikoen for lukning af butikker i både bymidten og nærområdet, men der kan også opstå synergieffekter mellem butikker i aflastningsområdet, som trækker i modsatte retning.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)	Handelsbalancen for dagligvarer forventes at stige fra 113 % til 116 % ved sammenligning af nuværende situation med en situation, hvor aflastningsområdet er udbygget i 2032.  Handelsbalancen for udvalgsvarer forventes at stige fra 132 % til 148 %.	Byens handelsbalance for dagligvarer forventes at falde, hvis forbrugsgrundlaget fortsat vokser, og der ikke etableres flere dagligvarebutikker.  Byens handelsbalance for udvalgsvarer forventes at blive øget yderligere, hvis butikker i oplandsbyerne lukker.



## 12 Tilgængelighed til projektområdet

Aflastningsområdet ved Fredericia Vest ligger ca. 1,3-4,5 km vest for Fredericia bymidte. Der er god tilgængelighed til området for handlende i bil, der kan benytte både Vejlevej/Skærbækvej, Vestre Ringvej og Søndermarksvej. Der er desuden hurtig og nem adgang til både Fredericia bymidte samt motorvejen ved afkørslen, Taulov N.

Tilgængeligheden med offentlig transport er også god. Busruterne 4, 5 og 8 kører til og fra området, og der er busstoppesteder både langs Vejlevej og langs flere af de tilstødende veje nord og syd for Vejlevej, herunder Ullerupdalvej.



Langs den gennemgående vej, Vejlevej, er der etableret separat cykelsti og for-tov, hvilket øger trafikikkerheden for cyklister og gående. Der er også etableret cykelsti på Vestre Ringvej, mens der kun er etableret for-tov i den ene side af vejen, hvilket medfører, at cyklister og fodgængere deler cykelstien.

Aflastningsområdet, Fredericia Vest, ligger i god cykelafstand til både Fredericia bymidte og boligområderne i Fredericia Nord. En del af den lokale transport til og fra aflastningsområdet vil derfor kunne foretages på en bæredygtig måde, hvilket understøtter målet i kommuneplan 2017-2029 om bæredygtig transport.

## 13 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. m<sup>2</sup> 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 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*.

### HANDELSBALANCE

*Handelsbalancen* er udtryk for omsætningen i butikkerne i et opland divideret med de lokale borgeres forbrug. Handelsbalancen kan udtrykkes i absolutte tal eller i %. Et negativt tal eller en %-sats under 100 udtrykker, at oplandet er underforsynet med den pågældende varegruppe, mens et positivt tal eller en %-sats over 100 udtrykker, at oplandet er overforsynet.

### KUNDEGRUNDLAG

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

### OPLAND OG INFLUENSOMRÅDE

Borgere i *oplandet* lægger over halvdelen af deres forbrug i oplandet. Borgere udenfor oplandet lægger mindre end halvdelen af deres forbrug i oplandet. Et indkøbsområde kan have forskellige oplande afhængigt af varegruppe.

Ny detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning fra butikker udenfor oplandet. Det totale område som den nye detailhandel henter omsætning fra betegnes som *influensområdet*.

### 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, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgswarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler (en særligt pladskrævende varegruppe) og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, er at betegne som en udvalgswarebutik. 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.