

## REDEGØRELSE - UDVIDELSE AF AFLASTNINGSSOMRÅDET I KOLDING

ADRESSE COWI A/S  
Visionsvej 53  
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

PROJEKTNR.

A105178

DOKUMENTNR.

1

VERSION

5.0

UDGIVELSESDATO

03.december 2018

BESKRIVELSE

NOTAT

UDARBEJDET

FRSR

KONTROLLERET

KRBR

GODKENDT

MRRR

## INDHOLD

1	Baggrund og formål	4
2	Sammenfatning	6
3	Planlægning for en udvidelse af aflastningsområdet	12
4	Sammenhæng med kommuneplan	13
4.1	Sammenhæng med målene for detailhandelsstrukturen	13
4.2	Sammenhæng med den kommunale hovedstruktur	14
5	Forventet ny detailhandel	15
6	Eksisterende detailhandel	16
7	Det eksisterende aflastningsområde	18
8	Afgrænsning af udvalgsareal	19
9	Udvikling i forbruget i Kolding by og kommune	19
9.1	Stigende indbyggertal i kommunen og byen	19
9.2	Stigende privatforbrug	21
9.3	Udvikling i e-handlen	22
9.4	Udviklingen i forbruget i Kolding by	23
10	Vurdering af behov for yderligere areal i Kolding Kommune	24
11	Effekter for den eksisterende detailhandel	29
11.1	Effekter for den eksisterende dagligvarehandel på kort sigt (2020)	29
11.2	Effekter for den eksisterende udvalgsarealhandel på kort sigt (2020)	32
11.3	Effekter på længere sigt	33
11.4	Oplandseffekt	34

12	Påvirkning af konkurrencen	36
13	Sammenfattende konsekvensvurdering af et udvidet aflastningsområde	36
14	Tilgængeligheden til projektområdet	37
15	Påvirkning af bymiljøet i udvidelsen af aflastningsområdet	37
16	Ordforklaring	38

## 1 Baggrund og formål

Med den nye planlov, der trådte i kraft pr. 15. juni 2017, er der skabt mulighed for, at Kolding Kommune kan udvide det eksisterende aflastningsområde ved Kolding Storcenter.

Økonomiudvalget besluttede den. 18. september 2017, at der skulle igangsættes en planproces med henblik på en mulig udvidelse af aflastningsområdet. Som grundlag for planlægningen blev der udarbejdet en redegørelse med tilhørende analyse i henhold til Planlovens bestemmelser.

Med baggrund i forhøring og analyseresultatet traf Økonomiudvalget den 26. juni beslutning om grundlaget for kommuneplanlægningen, idet områdefælgrensningen blev lagt fast.

Udvidelsen af aflastningsområdet omfatter områder, der i dag er udlagt til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Områderne omfatter Retail Park syd for Skovvangen, en del af Danfossarealet vest for Vejlevej samt en del af området ved Albuen nord for Danfossarealet.

Retail Park er i dag et lokalplanlagt areal med ca. 9.200 m<sup>2</sup> areal til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Det er ønsket fra ejerne af området, at der åbnes mulighed for indretning af almindelige udvalgsvarebutikker i området. På Danfossarealet vest for Kolding Storcenter har kommunen fra en projektudvikler modtaget ønsker til etablering af 15.500 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutikker. Herudover medtages arealet ved Albuen, som i dag er registreret med ca. 12.400 m<sup>2</sup> detailhandel. Området er udlagt til erhverv i en gammel byplanvedtægt, men er over tid udviklet til butikksformål. Endelig lægges der op til en udvidelse af arealrammen for det eksisterende aflastningsområde ved Kolding Storcenter med 12.800 m<sup>2</sup> og nord for Egtved Allé med 1.700 m<sup>2</sup> med mulighed for indfrielse af restrummelighed i gældende lokalplan 0123-12 Center Nord.

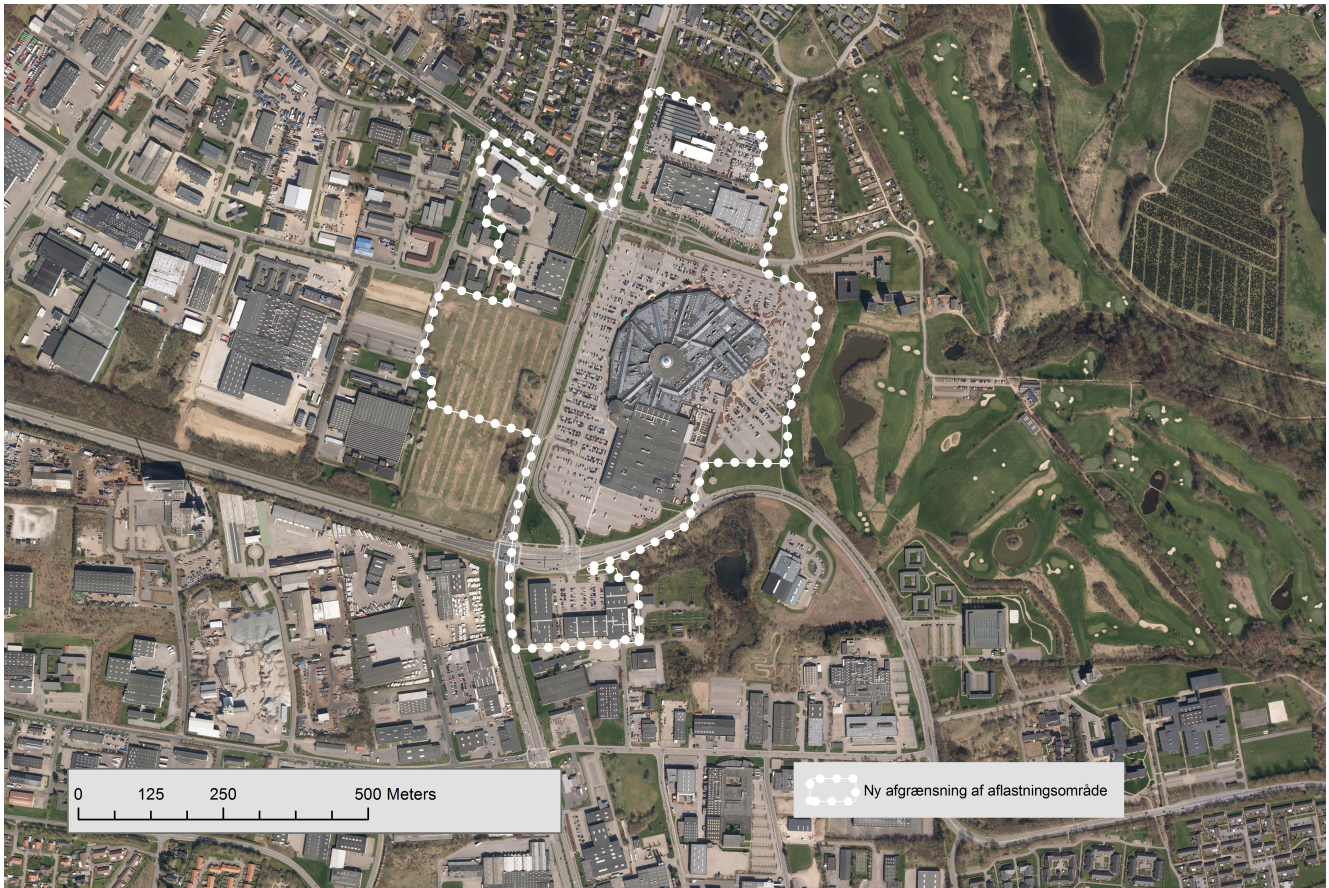
Med ændringen af Planloven er det nu muligt at udvide eksisterende aflastningsområder, såfremt der kan redegøres herfor. Dette notat indeholder en redegørelse for udvidelsen af aflastningsområdet i Kolding, jf. § 11 e, stk. 3 og 4 i Planloven, herunder en vurdering af effekterne af en udvidelse af aflastningsområdet. På grund af forskellige ønsker, som Kolding Kommune har modtaget, tager vurderingen udgangspunkt i en udvidelse på 1.400 m<sup>2</sup> til én dagligvarebutik og 28.600 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker. Redegørelsen kan indgå som en del af kommuneplantillæg 9 for ændring af centerstrukturen i Kolding.

I udarbejdelsen af redegørelsen er der taget udgangspunkt i følgende:

- > Befolkningsprognose 2017-2030
- > Data om forbrug, indkomst mv. fra Danmarks Statistik
- > Omsætningstal fra detailhandelsanalyser i Kolding Kommune og andre kommuner, der forventes at blive påvirket af udvidelsen af aflastningsområdet

Omsætningstallene i redegørelsen er inkl. moms og er fremskrevet til 2017.

Der findes en ordforklaring til sidst i notatet.



Kort 1: Ny afgrænsning af aflastningsområdet

## 2 Sammenfatning

Det følgende er en sammenfatning af redegørelsen for udvidelsen af aflastningsområdet i Kolding med 1.400 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 28.600 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker. For en mere detaljeret redegørelse henvises til afsnit 3-15.

### OMFANGET AF DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL

Detailhandlen i Kolding Kommune har et bruttoetageareal på godt 190.000 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 40 % er dagligvarebutikker og ca. 60 % er udvalgsvarebutikker. Derudover har butikkerne med salg af særlig pladskrævende varer et samlet bruttoetageareal på ca. 70.000 m<sup>2</sup>. Detailhandlen i Kolding Kommune omsatte for ca. 5,2 mia. kr. i 2017. Dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker bidrager hver med ca. 50 %.

### BEHOVET FOR YDERLIGERE DETAILHANDEL

På baggrund af den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen i Kolding Kommune er behovet for yderligere areal til dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker beregnet og vurderet.

Beregningerne viser, at der vil være et behov for yderligere areal i Kolding Kommune til dagligvarebutikker på ca. 10.500 m<sup>2</sup> i 2029 og et behov for yderligere areal til udvalgsvarebutikker på ca. 33.000 m<sup>2</sup> i 2029. Behovet for areal til udvalgsvarebutikker inkluderer butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Beregningerne bygger på et middelscenarie, hvor det bl.a. er forudsat, at detailhandlen i kommunen vil fastholde sin markedsandel.

### TILGÆNDELIGHEDEN FOR DE FORSKELLIGE TRAFIKARTER

Projektområdet er ligesom det eksisterende aflastningsområde og de to områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper kendetegnet ved god tilgængelighed for bilister i kraft af beliggenheden ved to af Koldings store indfaldsveje, Ny Esbjergvej og Vejlevej, og tæt på det store motorvejskryds mellem motorvej E45 og E20. Projektområdet har også god synlighed for de mange daglige forbipasserende. Nærmeste busstoppested ligger midt i projektområdet på Vejlevej. Der er både cykelsti og fortov langs Vejlevej og Skovvangen. Samlet set har projektområdet god tilgængelighed for de forskellige trafikarter.

### PÅVIRKNING AF BYMILJØET I UDVIDELSEN AF AFLASTNINGSOMRÅDET

Der er allerede i dag en række butikker og andre kundeorienterede erhverv ved området, der udgør udvidelsen. I selve området ligger i dag en række butikker såsom Silvan, Daells Bolighus, jem & fix og Sengespecialisten i området ved Retail Park. Desuden bliver der mulighed for at udvide det eksisterende Kolding Storcenter. Det vurderes, at den nye bebyggelse ikke vil adskille sig væsentligt fra den hidtidige og omkringliggende bebyggelse. Der findes allerede i dag Bilka og Kolding Storcenter, der genererer et stort kundestrøm. Det vurderes, at udvidelsen af aflastningsområdet vil medføre en stigning i biltrafik på vejene, som er stærkt trafikerede.

### OPLAND, SOM AFLASTNINGSOMRÅDET HENVENDER SIG TIL

Ud fra områdets regionale rolle som indkøbsområde, butiksudbuddet og -sammensætningen samt tilgængeligheden til aflastningsområdet vurderes det, at oplandet udgør et større område, der svarer til Kolding Kommune og Fredericia, Vejle, Vejen Billund, Middelfart, Haderslev, Esbjerg, Varde, Tønder, Aabenraa,

Sønderborg og Hedensted kommuner. Oplandet til aflastningsområdet i Kolding er afgrænset efter definitionen i Vejledning om detailhandelsplanlægning, som fastlægger at oplandet er det geografiske område, som aflastningsområdet forventes at henvende sig til og tiltrække kunder fra. Med den definition må der nødvendigvis afgrænses et større opland.

### REDEGØRELSE FOR KUNDEGRUNDLAG

Der kan etableres aflastningsområder i byer med tilstrækkeligt kundegrundlag. Størrelsen af udvidelsen af aflastningsområdet skal ifølge vejledningen om detailhandelsplanlægning tilpasses Koldings størrelse.

Udgangspunktet for udvidelsen af aflastningsområdet i Kolding er, at Kolding er Danmarks syvendestørste by med ca. 60.000 indbyggere, og der er i Kolding Kommune ca. 92.000 indbyggere. Der er således i Kolding by og i kommunen allerede et stort kundegrundlag for udvidelsen af aflastningsområdet.

I 2029 forventes det ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose, at Kolding by vil vokse til 66.000 indbyggere, og at Kolding Kommune vil få omkring 103.000 indbyggere. Kundegrundlaget vil således vokse betydeligt frem mod 2029.

Stigende indbyggertal vil føre til stigende forbrug, som vil styrke grundlaget for udvidelsen af aflastningsområdet og reducere effekterne på andre handelscentre.

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af dagligvarer i Kolding by forventes at være steget med ca. 210 mio. kr. i 2029. Væksten i det lokale kundegrundlag vil dermed overstige den forventede omsætning i den nye dagligvarebutik på ca. 36 mio. kr. pr. år.

Det årlige forbrug af udvalgsvarer i Kolding by forventes i 2029 at være steget med 260 mio. kr. Stigningen i det lokale forbrug i Kolding by vil dermed udgøre en betydelig del af den forventede omsætning i de nye udvalgsvarebutikker på 595 mio. kr. pr. år.

### PÅVIRKNING AF KONKURRENCEN

En udbygning af butiksstrukturen kan medføre en øget konkurrence mellem butikkerne til gavn for forbrugerne i form af lavere priser. For at vurdere påvirkningen af konkurrencen er Erhvervsstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udvidelsen af aflastningsområdet. Modellen forudsætter, at de større butikker, som tænkes etableret i aflastningsområdet, vil øge produktiviteten og bidrage til mere effektiv konkurrence. Modellen viser, at det kan forventes, at priserne på dagligvarer og udvalgsvarer i oplandet vil falde i begrænset omfang. Priseffekten anslås at blive 'middel' for dagligvarer og 'lille' for udvalgsvarer. De begrænsede effekter på konkurrencen skyldes, at der i forvejen er forholdsvis store butikker. Det vurderes derfor samlet set, at der med planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet skabes lidt bedre rammer for mere velfungerende markeder med en mere effektiv butiksstruktur for dagligvarer og en noget større effekt for udvalgsvarer.

### EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL

En ny dagligvarebutik på ca. 1.400 m<sup>2</sup> i området vil kunne opnå en omsætning på ca. 36 mio. kr. pr. år. Oplandet til den nye dagligvarebutik vurderes at bestå af størstedelen af den nordlige del af Kolding by. Dagligvarer købes typisk tæt på boligen. Derfor vurderes det, at oplandet til den nye butik vil have begrænset udstrækning. Der vil selvfølgelig komme kunder fra et større opland i forbindelse med ture til området efter udvalgsvarer, men det vurderes, at det i det samlede billede vil være af meget begrænset omfang.

Det vurderes, at dagligvarebutikken vil hente ca. 58 % af sin omsætning eller ca. 21 mio. kr. pr. år fra de eksisterende butikker i aflastningsområdet, herunder Bilka. Det svarer til en omsætningsnedgang i de eksisterende butikker på ca. 3,3-3,6 %.

De andre konkurrerende indkøbssteder for dagligvarehandlen udgøres af centerområderne ved Centervej, Lærkevej, Palme Alle, Vejlevej Syd, Vejlevej Nord, Vejlevej Vest og Vejlevej Øst med butikker som Super Brugsen, LIDL, Liva Storkmarked, Fakta og Netto. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 9 mio. kr. af sin omsætning herfra. Det svarer til en samlet omsætningsreduktion på ca. 2,2-2,9 %.

De resterende ca. 6 mio. kr. af den nye dagligvarebutiks omsætning vurderes, at blive hentet fra dagligvarehandlen uden for oplandet, herunder bymidten og andre steder fra i Kolding Kommune.

Det forventes, at ca. 2 mio. kr. pr. år eller 6 % af den nye butiks omsætning vil komme fra butikker i bymidten. Det svarer til en omsætningsreduktion på knap 0-1 %.

Ca. 3 mio. kr. pr. år forventes at komme fra andre dagligvarebutikker i Kolding by. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 0-1 % i de eksisterende butikker.

De sidste 1 mio. kr. pr. år vurderes, at vil komme fra dagligvarebutikker uden for Kolding by men i kommunen svarende til en omsætningsreduktion på ca. 0-1 %.

Det forventes, at en del borgere uden for Kolding Kommune, der kommer til Kolding Storcenter, Bilka mv. i aflastningsområdet, for at købe udvalgsvarer også vælger at handle dagligvarer i den nye dagligvarebutik, men det forventes, at effekterne vil blive meget begrænsede for dagligvarehandlen uden for Kolding Kommune.

### EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE UDVALGSVAREHANDEL

Etablering af nye udvalgsvarebutikker på 28.600 m<sup>2</sup> vil have effekter for den eksisterende udvalgsvarehandel. De nye udvalgsvarebutikker forventes at komme til at omsætte for omkring 595 mio. kr. pr. år. Udvalgsvarer købes sjældnere og adgang til et stort udbud og konkurrencedygtige priser prioriteres højt. Derfor accepterer kunderne længere transporttid og derfor vil oplandet være væsentligt



større end dagligvareoplandet. De nye udvalgswarebutikker vil hente mest omsætning fra lignende butikker tæt på, og her fra vil andelen falde med afstanden.

Det vurderes, at omkring 40 % af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker vil blive hentet fra lignende butikker med et tilsvarende varesortiment og med placeringer i og ved det eksisterende aflastningsområde, herunder Kolding Storcenter. Det vurderes således, at de nye udvalgswarebutikker vil hente ca. 230 mio. kr. pr. år fra de eksisterende udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i og ved aflastningsområdet. De eksisterende butikker i området omsætter udvalgsvarer for ca. 1.430 mio. kr. pr. år. Dermed svarer reduktionen i den årlige omsætning på ca. 230 mio. kr. til en omsætningsreduktion på ca. 16 %, hvis alle udvalgswarebutikker i aflastningsområdet etableres inden for kort tid (indtil år 2020).

Det vurderes, at de nye udvalgswarebutikker vil hente ca. 12 % af deres omsætning svarende til knap 75 mio. kr. pr. år fra butikkerne i Kolding bymidte. De eksisterende butikker i Kolding bymidte omsætter udvalgsvarer for ca. 480 mio. kr. pr. år. Det svarer til, at udvalgswareomsætningen i de eksisterende butikker i Kolding bymidte reduceres med ca. 15 %. Det forventes, at butikkerne i Kolding bymidte primært vil konkurrere med de nye udvalgswarebutikker i Kolding Storcenter, herunder beklædningsbutikker, og mindre med de udvalgswarebutikker, der forventes etableret i resten af aflastningsområdet. Det skyldes, at resten af området forventes udviklet med store og fritliggende udvalgswarebutikker, som i mindre grad vil sælge produkter, som bymidtens butikker handler med.

Knap 50 mio. kr. pr. år forventes at blive hentet fra butikker i resten af Kolding by og omkringliggende landdistrikter, hvor der omsættes udvalgsvarer for ca. 670 mio. kr. pr. år. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 7 %.

Yderligere ca. 5 mio. kr. pr. år forventes at komme fra kommunens øvrige handelsbyer, som omfatter Vamdrup, Christiansfeld og Lunderskov og Kolding by i øvrigt. Udvalgswarehandlen i Lunderskov er begrænset til et caravancenter og vurderes ikke at blive påvirket. Ca. 4 mio. kr. forventes at ville komme fra udvalgswarebutikker i Vamdrup, som har en omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 8 %. Ca. 1 mio. kr. af omsætningen forventes at ville komme fra butikker i Christiansfeld svarende til en omsætningsreduktion på ca. 7 %.

Uden for Kolding Kommune forventes de nye udvalgswarebutikker i det udvidede aflastningsområde at hente den største andel af sin omsætning fra butikker i Vejle Kommune. Omkring 70 mio. kr. pr. år eller 12 % forventes at komme fra Vejle Kommune, heraf ca. 11 % eller ca. 63 mio. kr. fra Vejle by, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 2 %. Det vurderes, at de nye udvalgswarebutikker i aflastningsområdet i Kolding bl.a. vil henvende sig til borgere, der bor i området mellem Vejle by og Kolding by, og vil vælge at handle i det udvidede aflastningsområde i stedet for Vejle.

Det vurderes, at den nye udvalgswarehandel vil hente ca. 36 mio. kr. eller 6 % af sin omsætning fra butikker i Esbjerg Kommune. Det svarer til en omsætningsreduktion på 1 %.

Den resterende omsætning i den nye udvalgsvarerhandel svarende til ca. 129 mio. kr. eller knap 22 % af sin omsætning forventes at komme fra butikker i andre kommuner i oplandet. Omsætningsreduktionen vil ikke overstige 3 % i enkelte kommuner.

En samlet oversigt over effekter i byer og kommuner, der påvirkes af den nye detailhandel i Kolding, fremgår af tabellen i kapitel 11.2.

Samlet kan det konkluderes, at den nye udvalgsvarerhandel i Kolding ingen steder uden for Kolding Kommune vil medføre en omsætningsreduktion på mere end 3 % af den eksisterende omsætning, hvis de nye butikker etableres inden for kort tid. På længere sigt vil effekterne være mindre.

#### EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL PÅ LÆNGERE SIGT

Stigningen i forbruget i perioden 2017-2020 vil mindske effekterne for dagligvarebutikkerne. Der forventes en stigning på ca. 80 mio. kr. i det årlige dagligvareforbrug i Kolding by frem mod år 2020. Det overstiger den forventede omsætning i den nye dagligvarebutik. Dermed afbødes effekterne. Stigningen i det årlige dagligvareforbrug vil dog ikke blive udelukkende lagt i den nye dagligvarebutik, men også fordelt i andre dagligvarebutikker i byen.

På længere sigt fra 2017-2029 forventes en stigning i det årlige dagligvareforbrug på knap 325 mio. kr. Dermed vil udviklingen for den eksisterende dagligvarehandel under ét være positiv i 2029, men etableringen af dagligvarebutikken vil selvfølgelig betyde, at de eksisterende dagligvarebutikker ikke opnår en lige så stor omsætningsstigning, som de ellers kunne have opnået.

Hvorvidt effekterne for den eksisterende udvalgsvarerhandel på længere sigt ændres afhænger i høj grad af udviklingen i forbruget. Udviklingen i forbruget afhænger bl.a. af udviklingen i nethandlen og privatforbruget. Selv små udsving i nethandlen og privatforbruget kan medføre store ændringer i forbruget. Den beregnede stigning i det årlige forbrug i Kolding by ved et middelscenarie er på 260 mio. kr. og dækker dermed over en del af den forventede omsætning i de nye udvalgsvarebutikker på 595 mio. kr. pr. år. Ligesom det er tilfældet for den eksisterende dagligvarehandel, så vil den eksisterende udvalgsvarerhandel ikke opnå lige så stor en omsætningsstigning, som hvis de nye udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet ikke etableres.

#### OPLANDSEFFEKT I FORHOLD TIL NABOKOMMUNER

Der forventes ingen effekter for dagligvarebutikker i nabokommunerne. Samlet set øges den årlige dagligvareomsætning i Kolding by med ca. 1 mio. kr. svarende til et fald i dækningsgraden fra 128 % til 127 %. Det betyder, at der flyttes en begrænset dagligvarehandel udefra til byen, og at en lidt større del af dagligvarehandlen holdes i byen. Indvirkningen på dækningsgraden er begrænset.

Den årlige udvalgsvareomsætning i Kolding by øges med knap 240 mio. kr. ved etablering af 28.600 m<sup>2</sup> nye udvalgsvarebutikker i det udvidede aflastningsområde. Beregningerne viser, at dækningsgraden for udvalgsvarerhandlen i Kolding by stiger fra 233 % til 247 %. Det viser, at Kolding by vil øge sin oplandseffekt, men som konsekvensberegningerne har vist, vil effekterne være fordelt over et

større opland, hvorfor konsekvenserne uden for Kolding Kommune vil være begrænsede.

### 3 Planlægning for en udvidelse af aflastningsområdet

Redegørelseskravene i forbindelse med planlægningen for en udvidelse af et eksisterende aflastningsområde er fastlagt i Planlovens § 11 e, stk. 3 og 4. Desuden gælder, at et eksisterende aflastningsområde ikke kan udvides for kun at skabe plads til én ny dagligvarebutik. Kravet om en ny udvalgsvarebutik er relevant i forhold til de konkrete planer om udvidelse af aflastningsområdet i Kolding.

#### KRAV OM IBRUGTAGNINGSTILLADELSE TIL EN NY UDVALGSVAREBUTIK

Efter § 5 n stk. 3 kan eksisterende aflastningsområder ikke udvides for at skabe plads til én dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker. Det betyder, at kommunen efter § 5 n, stk. 2 skal sikre, at der først kan etableres dagligvarebutikker i et aflastningsområde, hvis der allerede er eller samtidig etableres udvalgsvarebutikker i området. Konkret betyder det, at kommunen først kan give en ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i et aflastningsområde samtidig med eller efter, at en eller flere udvalgsvarebutikker i området har fået ibrugtagningstilladelse jf. muligheden for at stille krav som betingelse for ibrugtagningstilladelse i § 15, stk. 2, nr. 15. Dette styres i lokalplanlægningen og byggesagsbehandlingen.

En ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i en udvidelse af et aflastningsområde kan altså først gives, når der samtidig eller forinden er givet en ibrugtagningstilladelse til en ny udvalgsvarebutik i udvidelsen af aflastningsområdet. Kravet om en ibrugtagningstilladelse til en ny udvalgsvarebutik er ikke opfyldt, hvis udvalgsvarebutikken allerede har fået en ibrugtagningstilladelse før udvidelsen af aflastningsområdet. Af Planloven eller Vejledningen om detailhandelsplanlægning fremgår ingen krav til omfanget af den eller de nye udvalgsvarebutikker.

Butikker, der forhandler beklædning, øvrige udvalgsvarer eller særligt pladskrævende varegrupper er at anse som udvalgsvarebutikker.

#### REDEGØRELSESKRAV VED UDVIDELSE AF ET AFLASTNINGSOMRÅDE

En udvidelse af et aflastningsområde forudsætter en redegørelse. To sæt krav i Planloven om redegørelse skal være opfyldt. De almindelige krav til redegørelse for kommunens detailhandel skal være opfyldt, ligesom de særlige krav, når aflastningsområder ønskes udvidet, skal være opfyldt.

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 til redegørelse for et nyt aflastningsområde fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold.

Der skal redegøres for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til. Derudover skal redegørelsen indeholde en vurdering af, hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan:

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

## 4 Sammenhæng med kommuneplan

### 4.1 Sammenhæng med målene for detailhandelsstrukturen

Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med målsætningerne og retningslinjerne for detailhandlen samt centerstrukturen i Kommuneplan 2017-2029 for både Trekantområdet og Kolding Kommune. I kommuneplanen er der angivet følgende mål for detailhandlen.

Målene for detailhandlen (Trekantområdet):

- > Trekantområdet skal rumme et varieret og regionalt-orienteret handelsliv, som kan matche områdets status som storby.
- > Der skal sikres mulighed for etablering af nye butikskoncepter.
- > Det skal være muligt at tilbyde borgerne alle former for butikstyper og -størrelser.

Målene for detailhandlen (Kolding):

- > Kolding Bymidte og Kolding Storcenter skal i gensidig synergi styrke og videreføre Kolding som et handelsmæssigt kraftcenter i regionen.
- > Kolding bymidte skal styrkes som et attraktivt handelscenter med et varieret butiksudbud i samspil med serviceerhverv, byliv, aktiviteter og gode opholdsområder
- > Detailhandlen i kommunen skal sikres gode rammer og udbygningsmuligheder, der giver butikkerne den fornødne fælles tiltrækningskraft.
- > Der skal sikres en god forsyning af dagligvarebutikker i de enkelte bydele og landsbyer.

Det fremgår af målene for detailhandlen i Trekantområdet, at der fortsat skal gives muligheder for både etablering af nye butikskoncepter og at tilbyde alle former for butikstyper og -størrelser. Der skal således dannes rammer for både

mindre butikstyper, som kan indpasses i bymidterne, og større butikker, som kun kan indpasses i aflastningsområder og områder til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Specifikt for Kolding Kommune gælder, at der i gensidig synergi skal styrkes Kolding Bymidte og Kolding Storcenter, som suppleres med målet om, at sikre gode rammer og udbygningsmuligheder, der giver butikkerne den fornødne fælles tiltrækningskraft.

Ved udarbejdelsen af Kommuneplan 2017-2029 var der ingen mulighed for at udvide eksisterende eller udlægge nye aflastningsområder. Med ændringen i Planloven og dens vedtagelse i sommer 2017 er det således muligt, at udvide eksisterende eller udlægge nye aflastningsområder, forudsat, at redegørelseskravene kan opfyldes, jf. kapitel 3.

## 4.2 Sammenhæng med den kommunale hovedstruktur

Med Kolding som hovedby er tyngden i detailhandelen lagt i Kolding bymidte og aflastningscenteret ved Kolding Storcenter. Disse to centre udgør det naturlige hovedcenter for detailhandlen i kommunen. Herudover har bymidterne i centerbyerne Christiansfeld, Lunderskov og Vamdrup sammen med en række bydelscentre og lokalcentre en vigtig rolle i forhold til sikring af et varieret butiksudbud til den lokale forsyning. Detailhandelsstrukturen suppleres med afgrænsede områder til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Disse områder er placeret i kommunens erhvervsområder. Der er tale om butikker som ud fra trafikale eller bygningsvolumenmæssige hensyn vanskeligt kan indpasses i de udlagte centerområder såsom bymidten, bydelscentre eller lokalcentre.

De regionale udviklingstendenser påvirker detailhandlen i Kolding Kommune. Den regionale konkurrence, den stigende e-handel og det faldende forbrug i perioden frem til detailhandelsanalysen har haft betydning for detailhandelsudviklingen. Detailhandlen i Kolding Kommune har dog klaret sig bedre igennem lavkonjunktoren end landsgennemsnittet.

Med en betydelig udvikling af detailhandlen i de store byer omkring Kolding står Kolding overfor udfordringer med fortsat at tiltrække kunder fra et stort opland. Detailhandlen i Kolding Kommune er begunstiget af befolkningsfremgangen og af, at særligt Kolding Storcenter har en stor betydning for at tiltrække omsætning fra borgere uden for kommunegrænsen. Det er et mål, at Kolding Bymidte og Kolding Storcenter i gensidig synergi skal udvikle Kolding som et handelsmæssigt kraftcenter i regionen. Detailhandlen i kommunen skal sikres gode rammer og udbygningsmuligheder, der giver butikkerne den fornødne fælles tiltrækningskraft. En udvidelse af aflastningsområdet både geografisk og arealmæssigt sker således som led i den overordnede målsætning om at styrke Kolding handelsmæssigt. Der ønskes mulighed for at Kolding, som andre store byer, kan tilbyde plads til nye store butikskoncepter, som vanskeligt kan indpasses i bymidten.

## 5 Forventet ny detailhandel

For at vurdere effekterne for den eksisterende detailhandel er det vurderet, hvilken omsætning en ny dagligvarebutik på 1.400 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på tilsammen 28.600 m<sup>2</sup> vil kunne opnå.

Dagligvarehandlen i Kolding er decentral. Dagligvarehandlen i Kolding Kommune vurderes at have omsat for i alt ca. 2.575 mio. kr. i 2017. I den nordlige del af Kolding by er aflastningsområdet med Bilka uden tvivl tyngdepunktet inden for dagligvarer. Det forventes, at den nye dagligvarebutik på 1.400 m<sup>2</sup> vil blive realiseret som en discounter, ligesom Rema 1000 eller Netto. Det vurderes, at den gennemsnitlige omsætning pr. m<sup>2</sup> pr. år i dagligvarebutikker i Kolding by er mellem 25.000 – 30.000 kr. Da der er tale om en stor dagligvarebutik, der forventes etableret i udvidelsen af aflastningsområdet, anslås den forventede omsætning pr. m<sup>2</sup> pr. år i den nye dagligvarebutik at være knap 26.000 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Det svarer til, at en ny dagligvarebutik i udvidelsen af aflastningsområdet i Kolding vil omsætte for ca. 36 mio. kr. pr. år.

Udvalgsvarehandlen i Kolding er koncentreret i Kolding bymidte og i aflastningsområdet. Udvalgsvarehandlen i Kolding by vurderes at have omsat for i alt 2.575 mio. kr. i 2017. De mindre butikker, herunder beklædningsbutikkerne er koncentreret i bymidten og Kolding Storcenter, mens store udvalgsvarebutikker og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper mestendels ligger i aflastningsområdet.

Den gennemsnitlige omsætning pr. m<sup>2</sup> pr. år i udvalgsvarebutikkerne i Kolding by er ca. 19.000 kr. Den gennemsnitlige omsætning pr. m<sup>2</sup> pr. år i beklædningsbutikker i Kolding by er ca. 20.900 kr., mens den er ca. 22.400 kr. i Kolding Storcenter. For butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer er den gennemsnitlige omsætning pr. m<sup>2</sup> pr. år ca. 16.800 kr., mens den er ca. 27.300 kr. i Kolding Storcenter. Udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på over 1.000 m<sup>2</sup> i Kolding by har en gennemsnitlig omsætning pr. m<sup>2</sup> pr. år på ca. 13.000 kr. Det vurderes på baggrund af gennemsnitstallene for udvalgsvarebutikker i Storcenteret og aflastningsområdet, at de nye udvalgsvarebutikker på 28.600 m<sup>2</sup> vil kunne opnå en gennemsnitlig omsætning på ca. 21.000 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

### FORVENTET OMSÆTNING I DEN NYE DETAILHANDEL

Hovedbranche	Bruttoetageareal	Omsætning pr. m <sup>2</sup>	Omsætning
Dagligvarer	ca. 1.400 m <sup>2</sup>	ca. 25.700 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år	ca. 36 mio. kr. pr. år
Udvalgsvarer	ca. 28.600 m <sup>2</sup>	ca. 20.800 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år	ca. 595 mio. kr. pr. år

## 6 Eksisterende detailhandel

Dagligvarebutikkerne og udvalgswarebutikkerne i Kolding Kommune har et samlet bruttoareal på ca. 192.100 m<sup>2</sup>. Heraf er ca. 77.700 m<sup>2</sup> eller ca. 40 % dagligvarebutikker, og ca. 114.400 m<sup>2</sup> eller ca. 60 % er udvalgswarebutikker. Derudover har butikkerne med salg af særligt pladskrævende varer et samlet bruttoetageareal på ca. 69.900 m<sup>2</sup>. Fordelingen af eksisterende butiksarealer inden for de enkelte områder til butiksformål fremgår af tabellen.

I 2017 er den samlede omsætning i Kolding Kommune beregnet til ca. 5,2 mia. kr. ved en opskrivning af omsætningen på godt 5 mia. kr. i 2013. Dagligvareomsætningen udgør ca. 50 % af omsætningen. Fordelingen af omsætningerne inden for de enkelte områder fremgår af tabellen.

BRUTTOETAGEAREALET AF DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL I 2014					
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Kolding centrale bydel (med bymidte)	8.800 m <sup>2</sup>	25.100 m <sup>2</sup>	10.300 m <sup>2</sup>	14.800 m <sup>2</sup>	33.900 m <sup>2</sup>
Kolding nordlige bydel (med aflastningsområdet)	12.900 m <sup>2</sup>	43.000 m <sup>2</sup>	19.400 m <sup>2</sup>	23.600 m <sup>2</sup>	55.900 m <sup>2</sup>
Lunderskov	3.500 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	-	200 m <sup>2</sup>	3.700 m <sup>2</sup>
Vamdrup	5.900 m <sup>2</sup>	5.800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	11.700 m <sup>2</sup>
Christiansfeld	7.000 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	8.300 m <sup>2</sup>
Kolding Kommune i øvrigt	39.600 m <sup>2</sup>	39.000 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	38.100 m <sup>2</sup>	78.600 m <sup>2</sup>
<b>Kolding Kommune i alt</b>	<b>77.700 m<sup>2</sup></b>	<b>114.400 m<sup>2</sup></b>	<b>31.600 m<sup>2</sup></b>	<b>82.800 m<sup>2</sup></b>	<b>192.100 m<sup>2</sup></b>



**BRUTTOETAGEAREALET AF DE EKSISTERENDE BUTIKKER, DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER I 2014**

	Særligt Pladskrævende
Kolding centrale bydel (med bymidte)	1.000 m <sup>2</sup>
Kolding nordlige bydel (med aflastningsområdet)	23.800 m <sup>2</sup>
Lunderskov	-
Vamdrup	100 m <sup>2</sup>
Christiansfeld	700 m <sup>2</sup>
Kolding Kommune i øvrigt	44.300 m <sup>2</sup>
<b>Kolding Kommune i alt</b>	<b>69.900 m<sup>2</sup></b>

**OMSÆTNINGEN I DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL I 2013**

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Kolding centrale bydel (med bymidte)	271 mio. kr.	467 mio. kr.	207 mio. kr.	260 mio. kr.	738 mio. kr.
Kolding nordlige bydel (med aflastningsområdet)	667 mio. kr.	1.382 mio. kr.	497 mio. kr.	885 mio. kr.	2.049 mio. kr.
Lunderskov	92 mio. kr.	*	-	*	92 mio. kr.
Vamdrup	152 mio. kr.	48 mio. kr.	11 mio. kr.	37 mio. kr.	201 mio. kr.
Christiansfeld	196 mio. kr.	*	*	13 mio. kr.	209 mio. kr.
Kolding Kommune i øvrigt	1.135 mio. kr.	637 mio. kr.	16 mio. kr.	621 mio. kr.	1.772 mio. kr.
<b>Kolding Kommune i alt</b>	<b>2.513 mio. kr.</b>	<b>2.547 mio. kr.</b>	<b>731 mio. kr.</b>	<b>1.816 mio. kr.</b>	<b>5.060 mio. kr.</b>

\*omsætningen er anonymiseret pga. for få butikker i oplandet.

**OMSÆTNINGEN I DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL I 2017 (FREMSKREVET)**

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Kolding centrale bydel (med bymidte)	278 mio. kr.	476 mio. kr.	754 mio. kr.
Kolding nordlige bydel (med aflastningsområdet)	684 mio. kr.	1.418 mio. kr.	2.101 mio. kr.
Lunderskov	94 mio. kr.	*	94 mio. kr.
Vamdrup	156 mio. kr.	50 mio. kr.	205 mio. kr.
Christiansfeld	201 mio. kr.	14 mio. kr.	215 mio. kr.
Kolding Kommune i øvrigt	1.163 mio. kr.	669 mio. kr.	1.832 mio. kr.
<b>Kolding Kommune i alt</b>	<b>2.575 mio. kr.</b>	<b>2.626 mio. kr.</b>	<b>5.201 mio. kr.</b>

## 7 Det eksisterende aflastningsområde

I det eksisterende aflastningsområde var der i 2014 i alt 105 butikker, heraf 10 dagligvarebutikker, 94 udvalgswarebutikker og en butik, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. I de to områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, Vejlevej Vest og Vejlevej Øst, er der både dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. I området Vejlevej Vest syd for Danfossarealet opføres p.t. en ny Bauhaus-butik med ca. 15.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, der flytter fra den tidligere beliggenhed syd for Ny Esbjergvej.

### RESTRUMMELIGHEDEN I DET EKSISTERENDE AFLASTNINGSOMRÅDE

Arealrammen i det eksisterende aflastningsområde er fastlagt til 63.000 m<sup>2</sup> i Kommuneplan 2017-2029 for Kolding Kommune.

Den eksisterende detailhandel i aflastningsområdet havde på tidspunktet for dette notats udarbejdelse et bruttoetageareal på ca. 57.400 m<sup>2</sup>. Restrummeligheden i aflastningsområdet er derfor 5.600 m<sup>2</sup>.



Kort 2: Oversigt over de eksisterende planforhold i og ved aflastningsområdet i Kolding.

## 8 Afgrænsning af udvalgsvareoplandet

Udstrækningen af oplandet til udvalgsvarebutikkerne i aflastningsområdet i Kolding er bestemt af afstandene til aflastningsområdet i Kolding og til konkurrerende indkøbssteder og af attraktiviteten i de konkurrerende indkøbssteder sammenlignet med detailhandlen i aflastningsområdet.

Udvalgsvareoplandet til aflastningsområdet i Kolding er afgrænset efter definitionen i Vejledning om detailhandelsplanlægning, som fastlægger, at oplandet skal regnes som det geografiske område, som aflastningsområdet forventes at henvende sig til og tiltrække kunder fra. Med den definition må der nødvendigvis afgrænses et større opland.

Ud fra definitionen i vejledningen og de faglige kriterier vurderes det, at udvalgsvareoplandet omfatter et område, der svarer til Kolding Kommune og Fredericia, Vejle, Vejen, Billund, Middelfart, Haderslev, Esbjerg, Varde, Tønder, Aabenraa, Sønderborg og Hedensted kommuner.

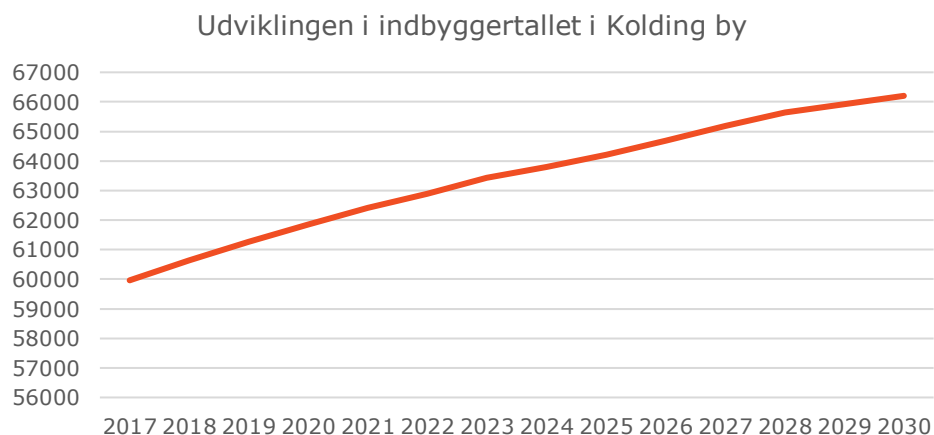
## 9 Udvikling i forbruget i Kolding by og kommune

I det følgende redegøres der for det kundegrundlag, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, og hvilken udvikling i forbruget, der kan forventes på kort og lang sigt. Særligt udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen og konkurrencen med andre handelsbyer har betydning for, hvordan behovet for detailhandel vil udvikle sig. Udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen er hver især forbundet med usikkerheder. Forbrugsudviklingen er beregnet for et maksimumsscenario, et minimumsscenario og et middelscenario. Middelsceneriet er valgt som grundlag for beregningerne (jf. kapitel 9).

Der er lavet beregninger for dels udviklingen frem mod år 2020, som er horisontåret, dvs. omkring et år efter at den nye detailhandel forventes etableret og i drift, og dels frem mod år 2029, som svarer til en 12-årig planperiode i Kolding Kommune.

### 9.1 Stigende indbyggertal i kommunen og byen

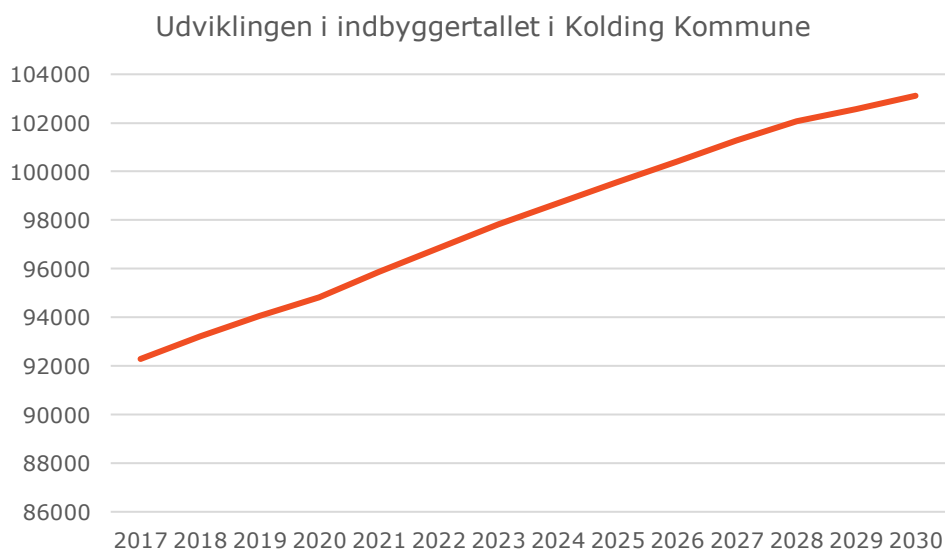
Der bor ca. 59.960 personer i Kolding by. Ifølge befolkningsprognosen vil der bo ca. 61.840 personer i Kolding by i år 2020 og 65.920 personer i Kolding by omkring år 2029. Borgerne i Kolding by udgør kundegrundlaget til den nye detailhandel.



Figur 3: Udviklingen i indbyggertallet jf. befolkningsprognosen i Kolding by.

Befolkningsudviklingen i kommunen har også betydning for forbruget af detailhandlen i aflastningsområdet i Kolding. Ifølge befolkningsprognosen for Kolding Kommune boede der omkring d. 1. januar 2017 ca. 92.290 borgere i kommunen. I perioden 2017-2020 forventes indbyggertallet i kommunen at stige med ca. 2.530 borgere svarende til ca. 3 %.

I perioden 2017-2029 forventes indbyggertallet i kommunen at stige med ca. 10.280 til i alt ca. 103.000 svarende til en vækst på ca. 11 %. Væksten i indbyggertallet er konstant omkring 1 % pr. år mod år 2028, og indbyggertallet forventes at vokse med ca. 0,5 % fra omkring år 2028. Det konstant stigende indbyggertal har betydning for udviklingen af forbruget på både kort og lang sigt.



Figur 4: Udviklingen i indbyggertallet jf. befolkningsprognosen i Kolding Kommune.

## 9.2 Stigende privatforbrug

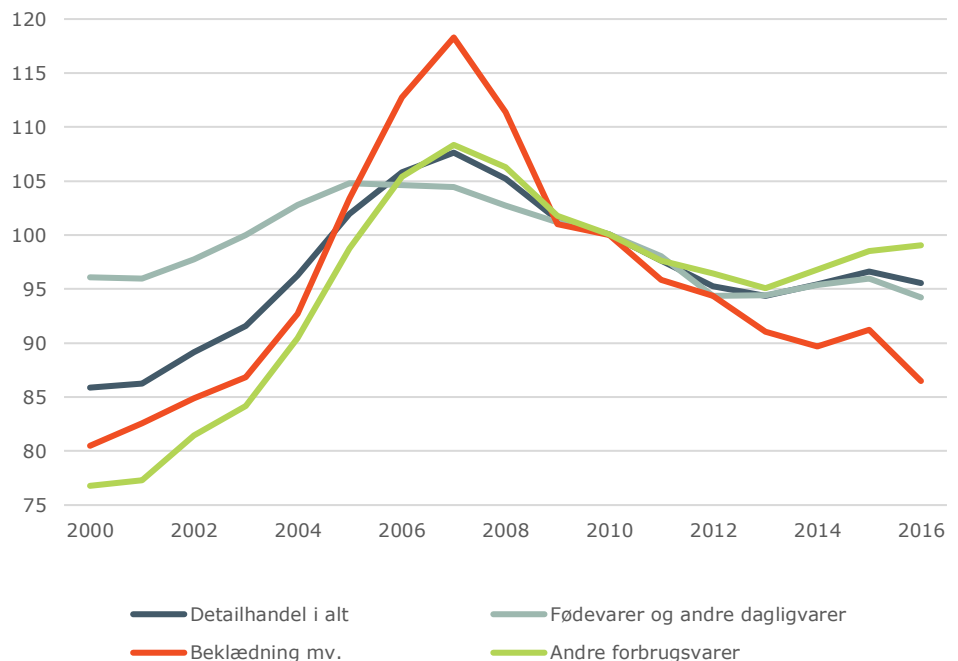
Antallet af borgere i Kolding Kommune påvirker det samlede forbrug, som også påvirkes af forbruget pr. person. Også her ses en udvikling over tid.

### UDVIKLINGEN I PRIVATFORBRUGET I PERIODEN 2007-2017

Siden 2007, hvor forbruget toppede, har forbrugerne været tilbageholdende som konsekvens af lavkonjunktoren. Det er især gået ud over udvalgsvarerhandlen. Tilbagegangen i perioden 2007-2016 har været størst inden for beklædning, hvor omsætningen i de fysiske butikker på landsplan er faldet med ca. 28 %. Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er faldet med ca. 8 %, og dagligvareomsætningen er faldet med ca. 9 %. Samlet set er omsætningen i detailhandlen faldet med ca. 11 % i perioden 2007-2016.

I de seneste år er tilbagegangen i forbruget bremset, og der er tendenser til at forbruget igen vokser. Siden 2012 er omsætningen samlet steget med ca. 1,5 %. Fremgangen i perioden 2012-2016 dækker over, at omsætningen inden for dagligvarer og øvrige udvalgsvarer er steget, mens omsætningen inden for beklædning fortsat er faldet. Overordnet set er omsætningen i detailhandlen i Danmark i 2017 stagneret på et niveau, der svarer til 2004-2005.

Udviklingen i dansk detailhandel 2000-2016



Figur 5: Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i den danske detailhandel i faste priser, dvs. korrigeret for inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2010 som indeks 100.

### DEN FREMTIDIGE UDVIKLING I PRIVATFORBRUGET

I et 12-årigt tidsperspektiv er forbrugsudviklingen usikker. I den første del af perioden må det forventes, at forbrugsudviklingen fortsat vil blive afdæmpet, og at forbruget herefter vil udvikle sig afhængigt af, hvordan de økonomiske konjunkturer udvikler sig. På den baggrund er det i middelscenariet forudsat, at forbruget stiger moderat frem til udgangen af år 2029, hvilket i store træk svarer

til en lidt større vækst i forbruget end den svage vækst i forbruget i de seneste år.

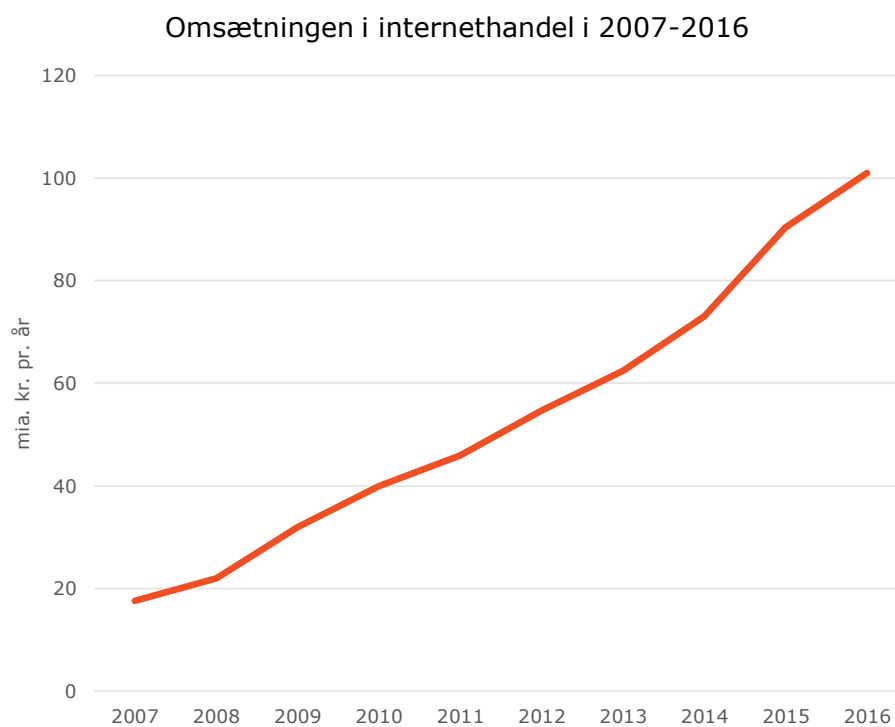
Det er i beregningerne i middelscenariet forudsat, at dagligvareforbruget vil stige med 4 % frem mod 2029, at beklædningsforbruget vil stige med 8 %, og at forbruget af øvrige udvalgsvarer vil stige med ca. 24 %.

### 9.3 Udvikling i e-handlen

En stadig stigende andel af danskernes forbrug lægges i webshops og en mindre andel lægges i fysiske butikker.

#### DEN HISTORISKE UDVIKLING I E-HANDLEN

Siden 2009 er omsætningen i nethandlen tredoblet. Alene i 2016 steg e-handlen med ca. 16 %. I 2016 rundede e-handlen 100 mia. kr., hvilket er næsten dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandel. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i internetbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Nethandlen forventes at fortsætte sin vækst og vil komme til at udgøre en stadig større del af detailhandlen. Nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj handlet online, mens det på landsplan stadig kun er under 2 % af dagligvarerne, der handles online.



Figur 6: Nethandlen er vokset med ca. 80 mia. kr. i perioden 2007-2016, hvilket svarer til en femdobling på knap 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

### DEN FREMTIDIGE UDVIKLING I E-HANDLEN

Nethandlen vil fortsat vokse. På landsplan vurderes andelen af dagligvareforbruget, der lægges online, at ville udgøre ca. 3-10 % i år 2029. Især hovedstadsområdet trækker gennemsnittet op. Det vurderes også at være tilfældet inden for en 12-årig periode, ligesom det vurderes, at væksten i online dagligvarehandel vil ske i hovedstadsområdet og i de større byer. I beregningerne er det derfor forudsat, at nethandlen vil dække 4 % af dagligvareforbruget i Kolding Kommune.

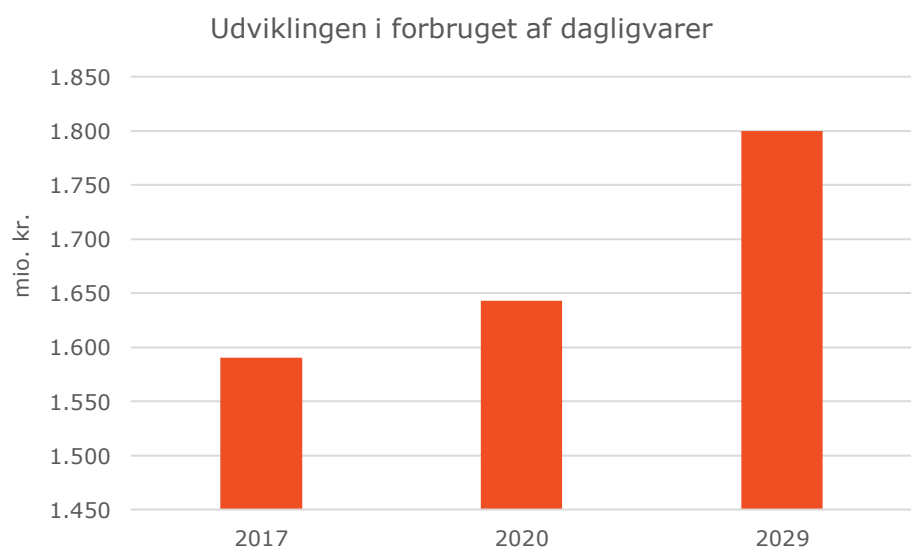
Det vurderes, at andelen af beklædningsforbruget, der lægges online vil være ca. 18-25 % i år 2029. Andelen af det øvrige udvalgsvarerforbrug, der lægges online, vurderes at ville være ca. 27-40 % i år 2029. I scenariet, der beskriver middelbehovet for nyt areal til detailhandel, er det forudsat, at nethandlen vil vokse gennemsnitligt. Det forudsættes, at nethandlen vil dække 20 % af beklædningsforbruget i 2029. For øvrige udvalgsvarer forudsættes det, at nethandlen vil dække 30 % af forbruget.

## 9.4 Udviklingen i forbruget i Kolding by

Udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen i Kolding by er sammenholdt og på den baggrund er forbruget i dag og i 2020 og 2029 beregnet. Resultaterne fremgår af figur 8 og 9.

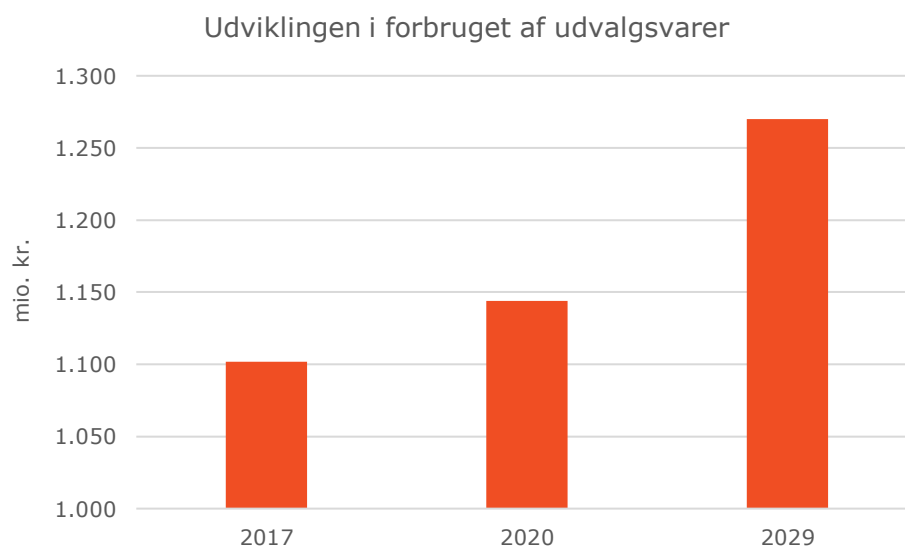
Beregningerne viser, at det årlige forbrug af dagligvarer i perioden 2017-2020 forventes at stige med ca. 50 mio. kr. eller 3 % fra ca. 1.600 mio. kr. i år 2017 til ca. 1.645 mio. kr. i år 2020.

Beregningerne viser også, at det årlige forbrug af dagligvarer i perioden 2017-2029 forventes at stige med knap 210 mio. kr. eller 13 % fra ca. 1.600 mio. kr. i år 2017 til ca. 1.800 mio. kr. i år 2029.



Figur 7: Udviklingen i forbruget af dagligvarer i Kolding by. I beregningen af forbruget fra de lokale borgere er den del af forbruget, der lægges i onlinebutikker trukket ud.

På udvalgsvaresiden viser beregningerne, at det årlige forbrug i perioden 2017-2020 stiger med ca. 40 mio. kr. eller ca. 4 % fra ca. 1.100 mio. kr. i år 2017 til ca. 1.140 mio. kr. i år 2020. Beregningerne viser også, at det årlige udvalgsvarerforbrug stiger med ca. 170 mio. kr. eller ca. 15 % fra 1.100 mio. kr. i 2017 til ca. 1.270 mio. kr. i år 2029.



Figur 8: Udviklingen i forbruget af udvalgsvarer i Kolding by. I beregningen er den del af forbruget, der lægges i onlinebutikker trukket ud.

Beregningerne viser, at det lokale kundegrundlag i Kolding by vil blive styrket væsentligt, når der ses frem til 2029.

## 10 Vurdering af behov for yderligere areal i Kolding Kommune

Behovet for areal til udvikling af detailhandlen er beregnet for tre scenarier – et maksimumsscenario, et minimumsscenario og et middelscenario. Som nævnt tidligere er middelscenarioet valgt som begrundelse for, at der er et behov for udvidelse af aflastningsområdet.

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, væksten i e-handel mv. kan der, som de tre scenarier viser, forventes alt mellem et større behov for areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende. Middelscenarioet betragtes som udtryk for den mest sandsynlige udvikling.

### FORBRUGSUDVIKLING OG FREMTIDIGT AREALBEHOV

Siden 2007, hvor forbruget toppede, har forbrugerne været tilbageholdende som en konsekvens af den økonomiske krise. Det er især gået udover udvalgsvarerhandlen, men også dagligvarehandlen har været påvirket. I de seneste år er tilbagegangen i forbruget bremset, og der er tendenser til at forbruget igen vokser (jf. kapitel 8.2).



Følgende faktorer vil have betydning for udviklingen:

- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i internethandlen
- > Udvikling i handelsbalancen overfor nabokommunerne.

Det forudsættes desuden, at omsætningen pr. m<sup>2</sup> er konstant i perioden 2017-2029.

OMSÆTNING PR. M <sup>2</sup>		
DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UDVALGSVARER
33.800 kr. pr. m <sup>2</sup>	20.900 kr. pr. m <sup>2</sup>	16.800 kr. pr. m <sup>2</sup>

Der opstilles tre scenarier for udviklingen. Maksimumssceneriet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen. Minimumssceneriet udtrykker den omvendte situation. Middelscenerie udtrykker en situation, der svarer til gennemsnittet af maksimum- og minimumssceneriet.

#### SCENARIER FOR AREALBEHOVET I 2029

Med de beskrevne forudsætninger er der opstillet tre scenarier for det fremtidige arealbehov til detailhandel i Kolding Kommune. De to scenarier beskriver som nævnt to yderpunkter for arealbehovet i 2029.

#### MINIMUM AREALBEHOV

Minimumssceneriet, hvor der er mindst behov for areal til detailhandel, kan beskrives ved:

- > at borgerne ikke får flere penge til privatforbrug, end de har i dag
- > at internethandlen vokser kraftigt og tager større andele fra de fysiske butikker i 2029
- > at dækningsgraderne forbliver på det nuværende niveau
- > at indbyggertallet stiger med ca. 10.300 personer i perioden 2017-2029.

Det svarer til, at omsætningen i 2029 vil kunne ske på et areal, der er lidt mindre end i dag. Arealudviklingen dækker over et behov for mindst 3.200 m<sup>2</sup> til dagligvarer, ca. 500 m<sup>2</sup> mindre til beklædning, ca. 4.500 m<sup>2</sup> mindre til butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer, og ca. 1.500 m<sup>2</sup> færre til butikker, der forhandler motorkøretøjer.

<b>MINIMUM AREALBEHOV</b>			
	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UDVALGSVARER
DÆKNINGSGRAD	110 (0)	149 (0)	153 (0)
FORBRUGSVÆKST	2 %	4 %	18 %
ANDEL TIL INTERNETHANDEL	10 %	25 %	40 %
DETAILHANDLEN I BILFORHANDLERE KUNNE AFVIKLES PÅ CA. 1.500 M <sup>2</sup> FÆRRE.			
AREALBEHOV: - 3.200 M <sup>2</sup> (INKL. BEHOV FOR BILFORHANDLERE)			

#### MAKSIMUM AREALBEHOV

Maksimumsscenariet, hvor der er maksimalt behov for areal til detailhandel, kan beskrives ved:

- > at forbruget igen vil vokse og i 2029 nå niveauet fra 2007-2008, hvilket vil betyde vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer
- > at væksten i internethandlen bliver mindre markant og i mindre grad vil tage andele fra de fysiske butikker
- > at dækningsgraderne stiger
- > at indbyggertallet stiger med ca. 10.300 personer i perioden 2017-2029.

Maksimumsscenariet indebærer, at der vil blive behov for udvidelse af butiksarealet med i størrelsesordenen 69.700 m<sup>2</sup>. Arealet i maksimumsscenariet er fordelt på ca. 13.200 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker, ca. 7.900 m<sup>2</sup> til beklædningsbutikker og ca. 36.800 m<sup>2</sup> til butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer – herunder også møbelbutikker, byggemarkeder mv – og ca. 11.800 m<sup>2</sup> til butikker, der forhandler motorkøretøjer.

<b>MAKSIMUM AREALBEHOV</b>			
	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UDVALGSVARER
DÆKNINGSGRAD	110 (0)	159 (+10)	158 (+5)
FORBRUGSVÆKST	6 %	12 %	30 %
ANDEL TIL INTERNETHANDEL	3 %	18 %	27 %

DETAILHANDLEN I BILFORHANDLERE HAR ET BEHOV FOR YDERLIGERE CA. 11.800 M<sup>2</sup>.

AREALBEHOV: 69.700 M<sup>2</sup> (INKL. BEHOV FOR BILFORHANDLERE)

### MIDDEL AREALBEHOV

Middelscenariet afspejler et gennemsnit af minimum og maksimumscenariet. Middelscenariet indebærer, at der vil blive behov for udvidelse af butiksarealet med i størrelsesordenen 43.400 m<sup>2</sup>. Arealet i middelscenariet er fordelt på ca. 10.500 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker, ca. 4.500 m<sup>2</sup> til beklædningsbutikker og ca. 21.500 m<sup>2</sup> til butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer – herunder også møbelbutikker, byggemarkeder mv – og ca. 6.900 m<sup>2</sup> til butikker, der forhandler motorkøretøjer.

Middelscenariet vurderes at afspejle den mest sandsynlige udvikling for Kolding Kommune. Det beregnede behov i middelscenariet dækker over de ca. 1.400 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og ca. 28.600 m<sup>2</sup> til udvalgsvarerbutikker som Kolding Kommune planlægger for i aflastningsområdet. Udover det er der et yderligere behov for butiksarealet, der kan planlægges for andre steder i kommunen.

Det skal understreges, at vurderingen af arealbehovet i de tre scenarier ikke tager højde for, at en del af den skønnede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker ved en højere omsætning pr. m<sup>2</sup> og derved ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat forventes der at være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte butikken for at opnå et tidssvarende butiks-koncept og -indretning. Der kan således opstå situationer, hvor der vil være behov for nyt butiksareal på trods af, at der ikke er sket en egentlig vækst i omsætningen, men som følge af en omfordeling af forbruget, eller som følge af, at lejemålene ikke er tidssvarende.

MIDDEL AREALBEHOV			
	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UDVALGSVARER
DÆKNINGSGRAD	110 (0)	155 (+6)	155 (+2)
FORBRUGSVÆKST	4 %	8 %	24 %
ANDEL TIL INTERNETHANDEL	4 %	20 %	30 %

DETAILHANDLEN I BILFORHANDLERE HAR ET BEHOV FOR YDERLIGERE CA. 6.900 M<sup>2</sup>.

AREALBEHOV: 43.400 M<sup>2</sup> (INKL. BEHOV FOR BILFORHANDLERE)

## 11 Effekter for den eksisterende detailhandel

I det følgende vurderes effekterne for den eksisterende detailhandel på kort sigt, dvs. omkring år 2020, og på lang sigt, dvs. omkring år 2029, ved udvidelse af aflastningsområdet i Kolding. I vurderingen af effekterne er det forudsat, at den nye dagligvarehandel vil have et bruttoetageareal på ca. 1.400 m<sup>2</sup> og en årlig omsætning på ca. 36 mio. kr. Det er forudsat, at udvalgsvarebutikkerne vil have et areal på ca. 28.600 m<sup>2</sup> og en årlig omsætning på ca. 595 mio. kr. Som nævnt er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig dagligvarebutik og gennemsnitlige udvalgsvarebutikker set i forhold til den konkrete placering. Det bemærkes, at omsætningen i butikker varierer afhængigt af f.eks. den konkrete butikstype.

### 11.1 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel på kort sigt (2020)

Etableringen af en ny dagligvarebutik vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derfor vurderes omsætningen at blive hentet fra de eksisterende butikker. Nogle kunder, der i dag handler i de eksisterende dagligvarebutikker i det nordlige Kolding og andre steder i Kolding Kommune, vil i stedet benytte den nye dagligvarebutik. Erfaringsmæssigt vil den største del af omsætningen i en ny dagligvarebutik blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker. Ud over afstanden er butikstypen en afgørende faktor for, hvorfra en ny dagligvarebutik henter sin omsætning. Generelt handles dagligvarer tæt på boligen, men en begrænset handel kan komme længere væk fra, når en tur til udvalgsvarebutikker kombineres med køb af dagligvarer. På baggrund af disse principper er omsætningsreduktionerne, som den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet vil føre med sig, fordelt på de omkringliggende butikker.

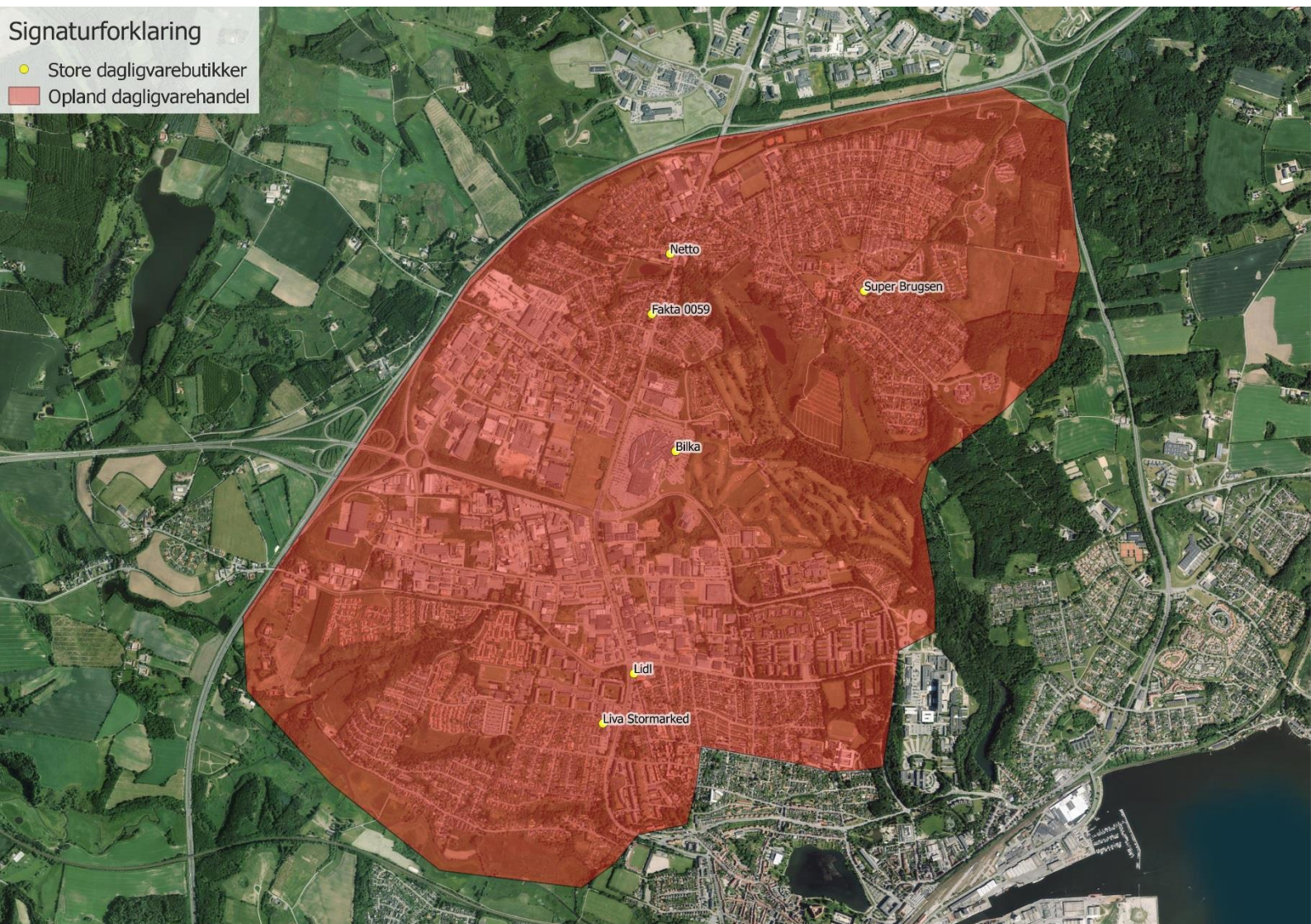
Den nye dagligvarebutik på 1.400 m<sup>2</sup> vil i overvejende grad hente sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker som discountbutikker, supermarkeder og varehuse og kun i begrænset grad fra små dagligvarebutikker som bagere, slagtere og lignende.

#### EFFEKTER FOR DAGLIGVAREBUTIKKERNE I KOLDING

Den nye dagligvarebutik vil hente størstedelen af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i det nordlige Kolding. Det vurderes, at ca. 83 % af omsætningen i den nye dagligvarebutik eller ca. 30 mio. kr. pr. år hentes fra de eksisterende dagligvarebutikker i det nordlige Kolding, herunder især Bilka, Fakta, Netto, Super Brugsen, LIDL og Liva Stormarked (jf. Figur 9).

Det vurderes, at ca. 60 % af omsætningen i den nye dagligvarebutik vil blive hentet fra butikker i aflastningsområdet, herunder Bilka. Det vurderes således, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 21 mio. kr. fra de eksisterende dagligvarebutikker i aflastningsområdet. De eksisterende butikker i området omsætter dagligvarer for ca. 580-630 mio. kr. pr. år. Det svarer til en omsætningsreduktion på 3,3-3,6 %, hvis den nye dagligvarehandel etableres inden for en kort tidshorisont (2020).

De andre konkurrerende udbudspunkter inden for dagligvarehandlen udgøres af bydelscentre 'Centervej' (med Super Brugsen), 'Lærkevej' (med LIDL) og 'Palme Alle' (med Liva Stormarked), lokalcentre 'Vejlevej Syd' (med Fakta) og 'Vejlevej Nord' (med Netto), og områder til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper 'Vejlevej Vest' og 'Vejlevej Øst'. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente knap 10 mio. kr. af sin omsætning fra ovennævnte områder. Det svarer til en samlet omsætningsreduktion på ca. 2-3 %. En geografisk mere detaljeret fordeling af, hvor omsætningen bliver hentet fra, fremgår af tabel nedenfor.



Figur 9: Opland til den nye dagligvarehandel i det udvidede aflastningsområdet i Kolding.

De resterende ca. 6 mio. kr. af den nye dagligvarebutiks omsætning vurderes, at blive hentet fra dagligvarehandlen uden for oplandet, herunder bymidten og andre steder i Kolding Kommune. Det forventes, at ca. 2 mio. kr. pr. år eller 6 % af den nye butiks omsætning vil komme fra butikker i bymidten. Det svarer til en omsætningsreduktion på knap 1 %. Ca. 3 mio. kr. pr. år forventes at komme fra andre dagligvarebutikker i Kolding by. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 0-1 % i de eksisterende butikker. De sidste 1 mio. kr. pr. år vurderes, at

vil komme fra dagligvarebutikker uden for Kolding by men i kommunen, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 0-1 %.

Det forventes, at en del borgere, der kommer til bl.a. Kolding Storcenter og Bilka i aflastningsområdet vælger at handle dagligvarer i den nye dagligvarebutik frem for dagligvarebutikker i bymidten eller andre steder i Kolding Kommune.

EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL VED ETABLERING AF 1.400 M<sup>2</sup> DAGLIGVAREHANDEL I UDVIDELSEN AF AFLASTNINGSOMRÅDET I KOLDING

Område	Samlet dagligvareomsætning i år 2020	Andel af omsætning i ny dagligvarehandel	Omsætningsreduktion i den eksisterende dagligvarehandel i kr.	Omsætningsreduktion i den eksisterende dagligvarehandel i %
Aflastningsområde ved Storcenter	ca. 580-630 mio. kr.	58 %	21 mio. kr.	3,3-3,6 %
Lokalcenter Vejlevej Syd	ca. 40-50 mio. kr.	3 %	1 mio. kr.	2,0-2,5 %
Lokalcenter Vejlevej Nord	ca. 45-55 mio. kr.	3 %	1 mio. kr.	1,8-2,2 %
Bydelscenter Centervej	ca. 75-105 mio. kr.	6 %	2 mio. kr.	1,9-2,7 %
Område til SPV Vejlevej Vest	ca. 15-20 mio. kr.	1 %	0,5 mio. kr.	2,5-3,3 %
Område til SPV Vejlevej Øst	ca. 15-20 mio. kr.	1 %	0,5 mio. kr.	2,5-3,3 %
Bydelscenter Lærkevej	ca. 35-45 mio. kr.	3 %	1 mio. kr.	2,2-2,9 %
Bydelscenter Palme Alle	ca. 90-120 mio. kr.	8 %	3 mio. kr.	2,5-3,3 %
Lokalcenter Lærkevej (Skovparken)	*	0 %	-	-
<i>Opland</i>	<i>980 mio. kr.</i>	<i>83 %</i>	<i>30 mio. kr.</i>	<i>3,1 %</i>
Kolding bymidte	267 mio. kr.	6 %	2 mio. kr.	0-1 %
Kolding by i øvrigt	837 mio. kr.	8 %	3 mio. kr.	0-1 %
Kolding Kommune i øvrigt	545 mio. kr.	3 %	1 mio. kr.	0-1 %
Uden for Kolding Kommune	0	0	0	0
<i>Total</i>	<i>-</i>	<i>100 %</i>	<i>36 mio. kr.</i>	<i>-</i>

Værdierne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Omsætningen er fremskrevet til 2020 på baggrund af det sæsonkorrigerede værdiindeks og udviklingen i internethandlen.

## 11.2 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel på kort sigt (2020)

Etableringen af nye udvalgsvarerbutikker på 28.600 m<sup>2</sup> vil have effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel.

Det vurderes, at omtrent 40 % af omsætningen i de nye udvalgsvarerbutikker vil blive hentet fra lignende butikker med et tilsvarende varesortiment og med placeringer i og ved det eksisterende aflastningsområde, herunder Kolding Storcenter. Det vurderes således, at de nye udvalgsvarerbutikker henter ca. 230 mio. kr. fra de eksisterende udvalgsvarerbutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i og ved aflastningsområdet. De eksisterende butikker i området omsætter udvalgsvarer for ca. 1.430 mio. kr. pr. år. Dermed svarer reduktionen i den årlige omsætning på ca. 230 mio. kr. til en omsætningsreduktion på ca. 16 %, hvis alle butikker etableres inden for en kort tidshorisont (indtil år 2020).

Det forventes, at nye udvalgsvarerbutikker i Kolding Storcenter primært vil konkurrere med butikkerne i Kolding bymidte, herunder eksempelvis nye beklædningsbutikker som er en af bymidtens styrkepositioner. Det vurderes, at de nye udvalgsvarerbutikker vil hente ca. 12 % af deres omsætning, svarende til knap 75 mio. kr. pr. år, fra butikkerne i Kolding bymidte. De eksisterende butikker i Kolding bymidte omsætter udvalgsvarer for ca. 480 mio. kr. pr. år. Det svarer til, at udvalgsvareromsætningen i de eksisterende butikker i Kolding bymidte reduceres med ca. 15 %.

Yderligere ca. 9 % af de nye udvalgsvarerbutikkers omsætning, svarende til knap 55 mio. kr., forventes at blive hentet fra andre handelssteder i Kolding Kommune. De andre handelssteder omfatter Vamdrup, Christiansfeld, Lunderskov og Kolding by og Kommune i øvrigt. Udvalgsvarerbutikkerne i Lunderskov er begrænset til et caravancenter. Knap 50 mio. kr. pr. år hentes fra butikker i Kolding by og kommune i øvrigt. Omsætningen af udvalgsvarer i området er ca. 670 mio. kr. pr. år. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 7 %. Ca. 4 mio. kr. hentes fra udvalgsvarerbutikker Vamdrup, der omsætter for ca. 50 mio. kr. pr. år. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 8 %. Ca. 1 mio. kr. af den nye udvalgsvarerhandels omsætning hentes fra butikker i Christiansfeld, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 7 %.

Uden for Kolding Kommune henter den nye udvalgsvarerhandel i det udvidede aflastningsområde den største del af sin omsætning fra butikker i Vejle Kommune, herunder i Vejle midtby. Ca. 11 % eller knap 65 mio. kr. pr. år hentes fra Vejle by, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 2 %. Det vurderes, at de nye udvalgsvarerbutikker i aflastningsområdet i Kolding vil henvende sig til borgere, der bor i området mellem Vejle by og Kolding by, og der vælger at handle i det udvidede aflastningsområdet i stedet for Vejle by.

Det andet stort udbudspunkt i området, der bliver påvirket af udvidelsen af aflastningsområdet, er Esbjerg bymidte og Esbjerg Kommune i øvrigt med Storcenter og Bilka. Det vurderes, at den nye udvalgsvarerhandel vil hente ca. 36 mio. kr. eller 6 % af sin omsætning fra butikker i Esbjerg Kommune. Det svarer til en omsætningsreduktion på 1 % i både Esbjerg bymidte og Esbjerg Kommune.



En samlet oversigt over effekter i byer og kommuner, der påvirkes af den nye detailhandel i Kolding, fremgår af tabellen nedenfor. Det kan konkluderes, at der ikke vil være områder uden for Kolding Kommune, hvor effekterne af den nye udvalgsvarerhandel i Kolding vil medføre en omsætningsreduktion på mere end 3 %.

EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE UDVALGSVAREHANDEL VED ETABLERING AF 28.600 M <sup>2</sup> UDVALGSVAREHANDEL I UDVIDELSEN AF AFLASTNINGSOMRÅDET I KOLDING				
Område	Samlet udvalgs- vareomsætning i år 2020	Andel af omsætning i ny udvalgsvarer- handel	Omsætningsreduktion i den eksisterende ud- valgsvarerhandel i kr.	Omsætningsreduktion i den eksisterende ud- valgsvarerhandel i %
Kolding nordlige bydel (med aflastningsområdet)	1.430 mio. kr.	39 %	232 mio. kr.	16,2 %
Kolding centrale bydel (med bymidten)	481 mio. kr.	12 %	74 mio. kr.	15,4 %
Lunderskov	-	-	-	-
Vamdrup	50 mio. kr.	1 %	4 mio. kr.	8,0 %
Christiansfeld	14 mio. kr.	0-1 %	1 mio. kr.	7,3 %
Kolding by og Kommune i øvrigt	672 mio. kr.	8 %	49 mio. kr.	7,3 %
<i>Kolding Kommune i alt</i>	<i>2.647 mio. kr.</i>	<i>61 %</i>	<i>360 mio. kr.</i>	<i>13,6 %</i>
Vejle by	2.857 mio. kr.	11 %	63 mio. kr.	2,2 %
Vejle Kommune i øvrigt	324 mio. kr.	1 %	8 mio. kr.	2,3 %
Vejen by	399 mio. kr.	2 %	10 mio. kr.	2,5 %
Vejen Kommune i øvrigt	200 mio. kr.	1 %	6 mio. kr.	3,0 %
Fredericia by	854 mio. kr.	3 %	20 mio. kr.	2,3 %
Fredericia Kommune i øvrigt	111 mio. kr.	0-1 %	3 mio. kr.	2,2 %
Middelfart midtbyen	268 mio. kr.	1 %	7 mio. kr.	2,6 %
Middelfart Kommune i øvrigt	321 mio. kr.	1 %	7 mio. kr.	2,2 %
Billund Kommune	480 mio. kr.	2 %	11 mio. kr.	2,3 %
Haderslev bymidte	627 mio. kr.	3 %	15 mio. kr.	2,4 %
Haderslev Kommune i øvrigt	600 mio. kr.	2 %	10 mio. kr.	1,7 %
Aabenraa by	680 mio. kr.	2 %	10 mio. kr.	1,5 %
Aabenraa Kommune i øvrigt	355 mio. kr.	1 %	5 mio. kr.	1,4 %
Esbjerg bymidte	1.361 mio. kr.	2 %	14 mio. kr.	1,0 %
Esbjerg Kommune i øvrigt	2.308 mio. kr.	4 %	22 mio. kr.	1,0 %
Varde Kommune	493 mio. kr.	1 %	5 mio. kr.	1,0 %
Tønder Kommune	697 mio. kr.	1 %	7 mio. kr.	1,0 %
Sønderborg Kommune	1.400 mio. kr.	2 %	11 mio. kr.	0,8 %
Hedensted Kommune	472 mio. kr.	0-1 %	2 mio. kr.	0,4 %
<i>Total</i>	<i>-</i>	<i>100 %</i>	<i>595 mio. kr.</i>	<i>-</i>

*Værdierne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Omsætningen er fremskrevet til 2020 på baggrund af det sæsonkorrigerede værdiindeks og udviklingen i internethandlen.*

*Afgrænsningerne af områder baserer på de foreliggende detailhandelsanalyser for kommunerne, der ligger i området, som aflastningsområdet henvender sig.*

### 11.3 Effekter på længere sigt

Som beskrevet i afsnit 9.4, så forventes det årlige forbrug af dagligvarer i Kolding by at stige med ca. 50 mio. kr. frem mod år 2020 og ca. 210 mio. kr. frem mod år 2029. Idet stigningen i forbruget i byen frem mod år 2020 og 2029 over-

stiger den forventede omsætning i den nye dagligvarebutik, vil udviklingen under ét forventeligt være positiv allerede i år 2020, men etableringen af dagligvarebutikken vil selvfølgelig betyde, at de eksisterende dagligvarebutikker ikke opnår en lige så stor omsætningsstigning, som hvis den nye dagligvarebutik ikke blev etableret.

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

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af udvalgsvarer Kolding by vil stige med ca. 40 mio. kr. i perioden 2017-2020, og med ca. 170 mio. kr. i perioden 2017-2029. Som nævnt i kapitel 11.2 forventes det, at ca. 360 mio. kr. af den nye udvalgsvarerhandel vil blive hentet fra den eksisterende udvalgsvarerhandel i Kolding Kommune. Stigningen i forbruget vil dermed dække en stor del af omsætningen, der flyttes internt og effekterne for de eksisterende udvalgsvarerbutikker mindskes derfor betydeligt.

#### 11.4 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Kolding by før og efter etableringen af ny detailhandel med et areal svarende til forøgelsen af arealrammen i aflastningsområdet defineres i vejledningen om detailhandelsplanlægning som udvidelsens oplandseffekt. Beregningerne viser, at den forventede nye detailhandel i udvidelsen af aflastningsområdet kun vil have en begrænset påvirkning på oplandseffekten.

Samlet set øges den årlige dagligvareomsætning i Kolding by med ca. 1 mio. kr. svarende til et begrænset fald i dækningsgraden fra 128 % til 127 %. Den begrænsede påvirkning skyldes, at dagligvarer i høj grad købes lokalt nær bopælen, og omsætningen i den nye dagligvarebutik derfor i høj grad hentes fra de andre store dagligvarebutikker i Kolding by. Faldet i dækningsgraden skyldes, at forbruget stiger mere end den forventede omsætning.

Beregningerne viser, at den årlige udvalgsvareromsætning i Kolding by øges med ca. 240 mio. kr. Den nye udvalgsvarerhandel har en betydelig indvirkning på dækningsgraden. Det skyldes omfanget af den nye udvalgsvarerhandel, og at oplandet for udvalgsvarer er væsentligt større end for dagligvarer. Beregningerne viser, at dækningsgraden vil stige fra 233 % til 247 %.

### ÆNDRING AF KOLDING BYS SAMLEDE OPLANDSEFFEKT

		2017	2020 uden udvidelse	2020 med udvidelse	Omsætningstilvækst i Kolding by	Omsætning, der hentes i nabokommuner
Dagligvarer	Omsætning (ca. mio. kr. pr. år)	2.041	2.084	2.085	1	-
	Forbrug (ca. mio. kr. pr. år)	1.590	1.643	1.643	-	-
	Handelsbalance (ca. %)	128	127	127	-	-
Udvalgsvarer	Omsætning (ca. mio. kr. pr. år)	2.573	2.595	2.830	240	235
	Forbrug (ca. mio. kr. pr. år)	1.102	1.144	1.144	-	-
	Handelsbalance (ca. %)	233	227	247	-	-

Værdierne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. I beregningen af oplandseffekten er det forudsat, at den eksisterende detailhandelsomsætning udvikler sig i samme størrelsesorden som forbruget, så Kolding ville fastholde sin nuværende markedsposition, hvis der ikke etableres ny detailhandel. Udviklingen i forbruget er beregnet på baggrund af middelscenariet.

## 12 Påvirkning af konkurrencen

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Erhvervsstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udbygningen af detailhandlen i aflastningsområdet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på dagligvarer og udvalgsvarer i oplandet vil falde. Prisefekten anslås at blive 'uvæsentlig' for dagligvarer og 'lille' for udvalgsvarer. Baggrunden for den beskedne effekt på konkurrencen er, at der i forvejen er forholdsvis store butikker i området.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet i Kolding kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

## 13 Sammenfattende konsekvensvurdering af et udvidet aflastningsområde

Hensyn	På kort sigt (2020)	På langt sigt (2029)
Konkurrenceeffekt (step 3)	Dagligvarer: uvæsentlig Udvalgsvarer: lille	Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på langt sigt end på kort sigt.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Dagligvarer: Der flyttes 2 mio. kr. fra bymidten og 1 mio. kr. fra de mindre oplandsbyer og landdistrikterne.  Udvalgsvarer: Der flyttes 74 mio. kr. fra bymidten og 235 mio. kr. fra byer i oplandskommuner.	Butiksforsyningen i bymidten forventes på langt sigt at blive udsat for en øget risiko for lukning af butikker.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)	Handelsbalancen på dagligvarer forventes at falde fra 128 til 127.  Handelsbalancen på udvalgsvarer forventes at stige fra 233 til 247.	Handelsbalancen, især på udvalgsvarer, forventes på langt sigt at stige yderligere, pga. byens størrelse, som gør at der også fremadrettet vil kunne tiltrækkes nye butikker, hvilket nok ikke vil være tilfældet i de mindre oplandsbyer.

## 14 Tilgængeligheden til projektområdet

Projektområdet ligger over for Bilka og Kolding Storcenter vest for Vejlevej og syd for Skovvangen. Projektområdet er ligesom det eksisterende aflastningsområde og de to områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper kendetegnet ved god tilgængelighed for bilister i kraft af beliggenheden ved to af Koldings store indfaldsveje, Ny Esbjergvej og Vejlevej, og tæt på det store motorvejskryds mellem motorvej E45 og E20. Der er god tilgængelighed til området fra de store indfaldsveje og motorvejene, men trængslen på vejene begrænser i perioder fremkommeligheden. Beliggenheden betyder også, at projektområdet har en god synlighed fra de store indfaldsveje. I forbindelse med opførelse af den nye Bauhaus sker en omfattende omlægning af Vejlevej med udvidelse af vejbaner og lyskryds på strækningen mellem Kolding Storcenter og Danfossgunden.

Nærmeste busstoppested ligger direkte i projektområdet på Vejlevej ved Kolding Storcenter (Vejlevej v. Kolding Storcenter). Bus 4, 5, 103, 166, 207 og 875 har på tidspunktet for redegørelsens udarbejdelse afgang fra stoppestedet. Det nærmeste busstoppested til den sydlige del af udvidelsen ligger ca. 150 m fra Retail Park ved hjørnet Vejlevej, Platinvej og C. F. Tietgens Vej. Bus 3, 4, 5, 103, 166, 207 og 875 har på tidspunktet for redegørelsens udarbejdelse afgang fra stoppestedet.

Der er både cykelsti og fortov langs Vejlevej og Skovvangen. Der er lysregulerede fodgængerovergange på Skovvangen fra Bilka og Kolding Storcenter område til Retail Park, på hjørnet Ny Esbjergvej, Vejlevej og Skovvangen og hjørnet Vejlevej og Egtvedvej. Desuden er der en fodgængerovergang ved det nye signalanlæg ved indkørslen til Bauhaus.

Samlet har de påtænkte områder til udvidelsen af aflastningsområdet god tilgængelighed for både bilister, offentlig trafik, cyklister og fodgængere.

## 15 Påvirkning af bymiljøet i udvidelsen af aflastningsområdet

Der er allerede i dag en række butikker og andre kundeorienterede erhverv ved området, der udgør udvidelsen. I selve området, der udgør udvidelsen, ligger i dag en række butikker såsom Silvan, Daells Bolighus, jem & fix og Sengespecialisten i området ved Retail Park. Desuden bliver det eksisterende Kolding Storcenter udvidet. Det vurderes, at den nye bebyggelse ikke vil adskille sig væsentligt fra den omkringliggende bebyggelse.

## 16 Ordforklaring

### Arealbehov

Det beregnede *arealbehov* er et udtryk for, hvor meget detailhandel, der er et beregnet behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butikksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set i forhold til den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, omsætningen pr. m<sup>2</sup> og handelsbalancen.

### Arealramme og restrummelighed

*Arealrammen* for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal detailhandel i et centerområde. *Restrummeligheden* i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel i centerområdet fra arealrammen for centerområdet.

### Centerområde

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

### Eksisterende bruttoetageareal

Arealet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butikksformål medregnes i *bruttoetagearealet*.

### Forbrugsgrundlag og forbrugspotentiale

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*. Borgernes fremtidige samlede forbrug på varer betegnes *forbrugspotentialet*. Forbrugsgrundlaget og forbrugspotentialet kan også blot betegnes som forbruget.

### Handelsbalance og dækningsgrad

*Handelsbalancen* og *dækningsgraden* er to betegnelser for samme udtryk: Omsætningen i butikkerne i et opland divideret med de lokale borgeres forbrug. Handelsbalancen og dækningsgraden 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 med den pågældende varegruppe.

### Kundegrundlag

De indbyggere vis 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*.

### Oplandseffekt

Forskellen på dækningsgraden før og efter etablering af ny detailhandel defineres som detailhandlens *oplandseffekt*.