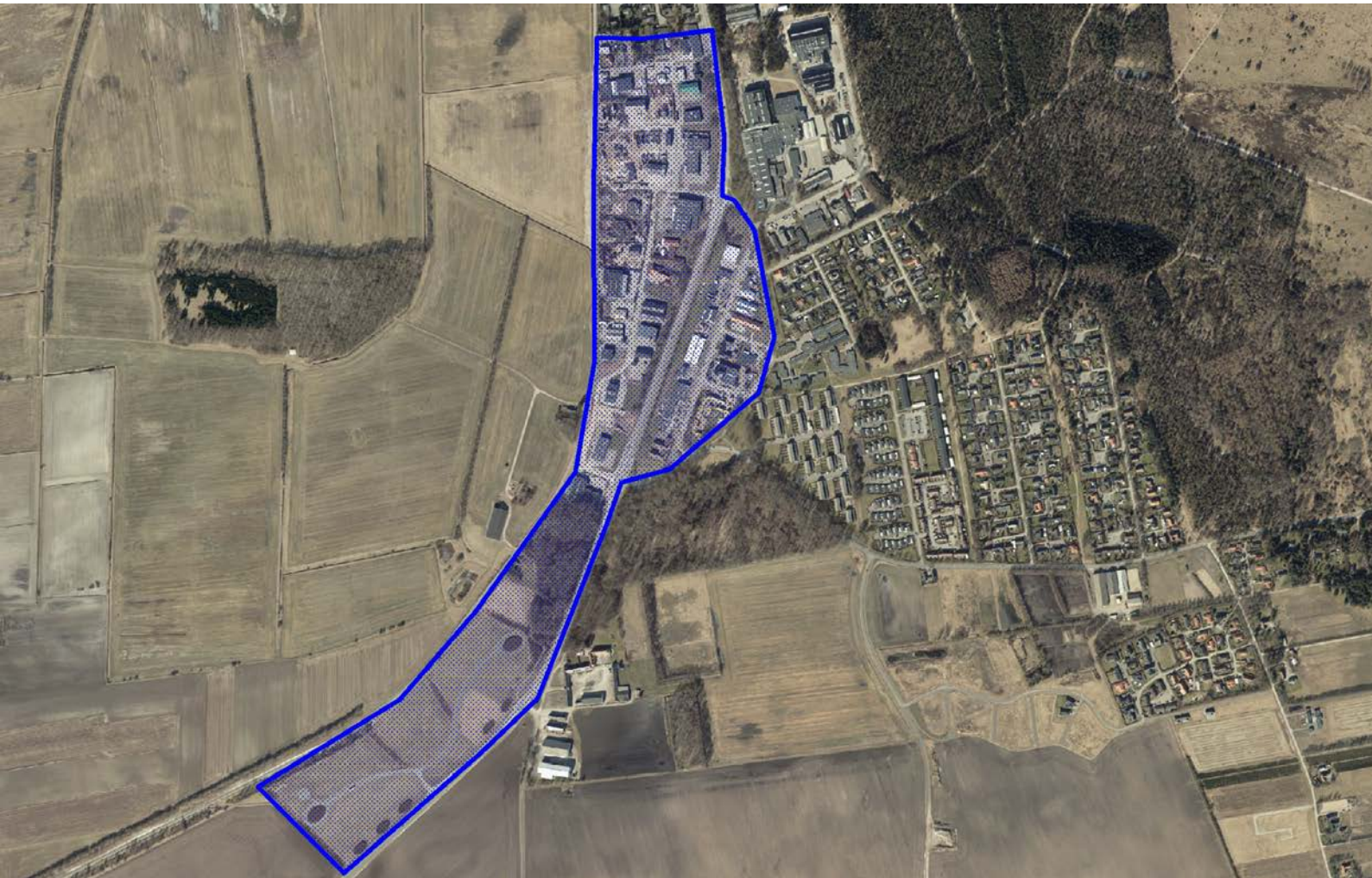




Etablering af Grenaa aflastningsområde

Redegørelse

Marts 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Redegørelse	3
2. Detailhandelen i opland og influensområdet	19
3. Befolknings og forbrugsforhold	27

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel



Redegørelse Etablering af aflastningsområde

Norddjurs kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) opfylde redegørelseskravene i forbindelse med etablering af et aflastningsområde i Grenaa.

ICP har fulgt redegørelseskravene ved udlæg og udvidelse af aflastningsområder i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning", september 2017.

Ifølge vejledningen skal redegørelsen indeholde:

- Vurderinger af kundegrundlag og opland
- Vurdering af aflastningsområdets effekter på butiksforsyningen
- Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser

Vurderingerne for Norddjurs kommune er foretaget på baggrund af detailhandelsanalysen for Norddjurs kommune fra 2018.

I oplandet udenfor Norddjurs kommune og i influensområdet er foretaget en rekognoscering af detailhandelen med udgangspunkt i de senest gennemførte detailhandelsanalyser. Her er antallet af butikker registreret, ligesom omsætning og bruttoareal er vurderet i de relevante brancher boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Befolkningsudviklingen er beskrevet og forbrugsberegningerne er udført på baggrund af ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt befolkningsprognoserne fra Norddjurs kommune og Danmarks Statistik.

Konklusion

Etableringen af et aflastningsområde i Grenaa med 20.000 m² yderligere store udvalgswarebutikker vil styrke detailhandelsudbuddet i Grenaa og vil forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i oplandet.

Grenaa aflastningsområde skal indeholde de store udvalgswarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i Grenaa bymidte, mens Grenaa bymidte skal tilbyde et spændende byliv og et varieret, attraktivt butiksudbud af både dagligvarer og mindre udvalgswarebutikker.

Grenaa aflastningsområde forventes at opnå en omsætning på 149 mio. kr. i 2026.

Samlet set vurderer ICP, at Grenaa by i alt vil få en øget omsætning på 105 mio. kr. svarende til en stigning på 321 % i forhold til 0-alternativet.

I Grenaa bymidte forventes de eksisterende butikker, der forhandler boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, at miste 39 mio. kr. svarende til et fald på 19 % i forhold til 0-alternativet. Dette skyldes primært, at enkelte store udvalgswarebutikker forventes at flytte til en placering med bedre parkering, synlighed og tilgængelighed i aflastningsområdet.

Det forventes ikke at betyde lukningstruede butikker i Grenaa bymidte eller by i øvrigt.

I oplandet i øvrigt uden for Grenaa by vurderes omsætningen i butikkerne med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer at falde 14 mio. kr. Det forventes ikke umiddelbart at betyde lukningstruede butikker i oplandet i øvrigt.

I influensområdet vurderes omsætningen af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer at falde 89 mio. kr., blandt andet som følge af, at borgerne i Norddjurs Kommune vil handle mere lokalt.

Samlet set forventes Grenaa by at øge sin position i markedsområdet og forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i oplandet. Handelsbalancen for Grenaa by forventes at stige fra 102 % i 0-alternativet i 2026 til 136 %.

Tabel 1.1 Sammenfattende konsekvensvurdering ved etablering af Grenaa aflastningsområde

Hensyn	På kort sigt (Horisontår 2028)	På langt sigt
Styrket konkurrence til fordel for forbrugerne	Dagligvarer: Ingen effekt Udvalgsvarer: Lille effekt	Nogen betydning på udvalgsvarerområdet
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikter	Der flyttes 39 mio. kr. fra butikkerne i Grenaa bymidte og 14 mio. kr. fra butikker i oplandet i øvrigt og 89 mio. kr. fra byer i influensområdet	Risiko for at enkelte butikker lukker i oplandet i øvrigt udenfor Grenaa by
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne	Handelsbalancen for udvalgsvarer i alt i Grenaa by forventes at stige fra 104 % i 0-alternativet i 2026 til 136 % i Hoved-alternativet. Grenaa by forventes således at øge niveauet fra 2017 på 122 %	Grenaa by fastholder positionen som primært udbudspunkt på Djursland

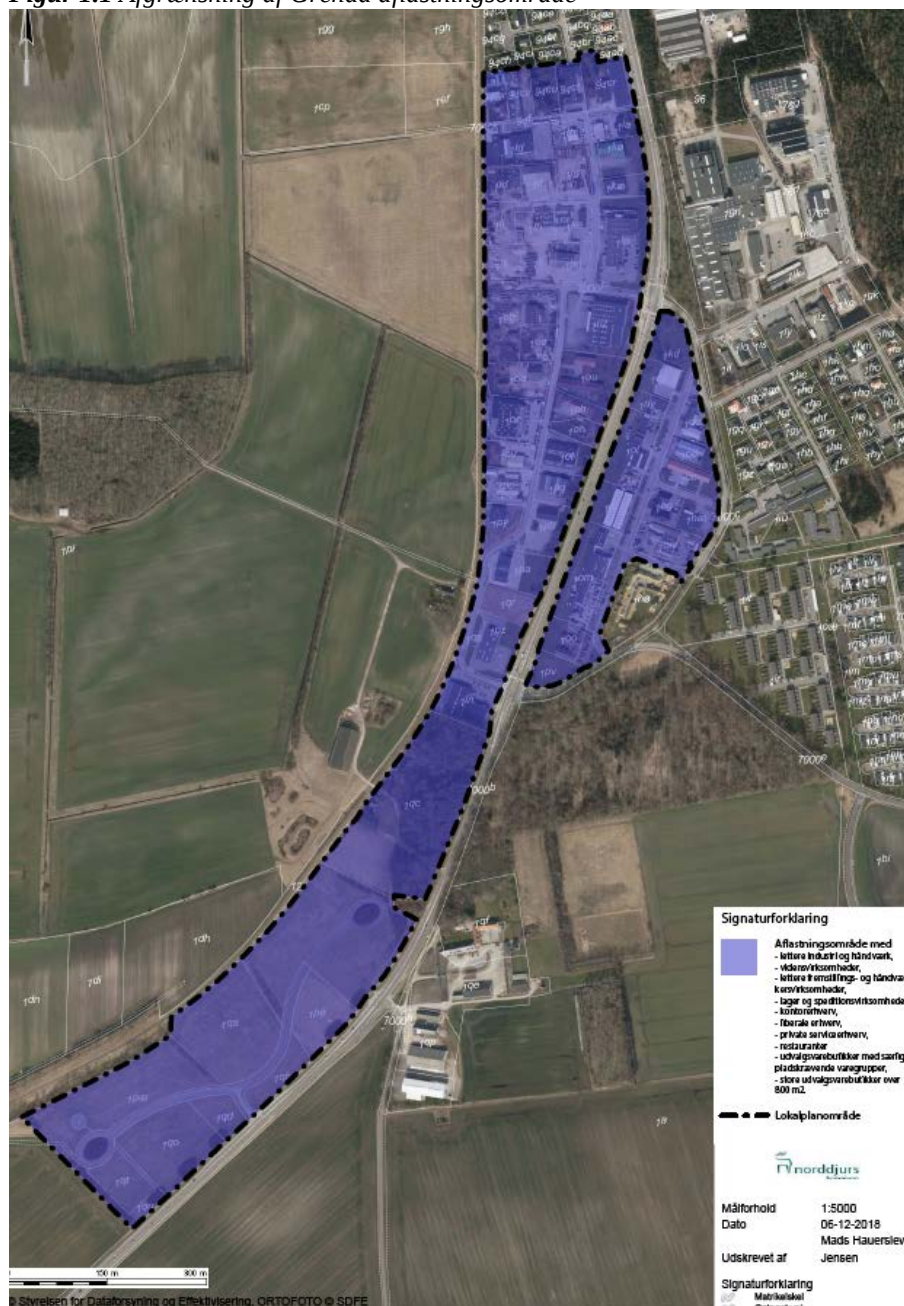


Etablering af Grenaa aflastningsområde

Områderne Hesselvang, Trekanten og Rugvænget er i dag udlagt til center-områder til særligt pladskrævende varer.

De tre områder ønskes omdannet til et sammenhængende område for store udvalgswarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varer, som ikke naturligt kan indpasses i Grenaa bymidte. Figur 1.1 viser den foreslåede afgrænsning af Grenaa aflastningsområde.

Figur 1.1 Afgrænsning af Grenaa aflastningsområde



Tabel 1.2 viser arealregnskabet for Grenaa aflastningsområde. I området ligger i alt 20.000 m² detailhandel. Her ligger i dag 600 m² dagligvarebutik, samt 9.800 m² udvalgsvarer og 9.600 m² til særligt pladskrævende varer. Her ligger blandt andet Jysk, Ønskebørn, T Hansen, Jem & Fix, en møbelbutik, to køkkenforhandlere og 4 bilforhandlere. I 2019 flytter Jem & Fix fra en placering i Rugvænget til Hesselvang.

Tabel 1.2 Grenaa aflastningsområde – Arealregnskab

	Bruttoareal m ²
Eksisterende butikker i aflastningsområdet	20.000
Fremtidig udvidelse	20.000
Samlet ramme	40.000

Det forudsættes, at aflastningsområdet udvides med i alt 20.000 m².

Det forudsættes, at den type butikker, der vil etableres i aflastningsområdet, er store udvalgswarebutikker primært inden for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, som for eksempel hårde hvidevarer, byggemarked, dyreartikler, køkkener, babyudstyr, møbler og boligtilbehør. Det forudsættes, at butikkerne har en minimumsstørrelse på 500 m².

Der gives ikke mulighed for etablering af dagligvarer i Grenaa aflastningsområde.

Tabel 1.3 er et eksempel på butiksmix i aflastningsområdet. De fleste butikker vil være nyetableringer i kommunen, mens enkelte vil være flytninger fra andre placeringer i kommunen.

Det forudsættes, at der etableres optimale parkerings, adgangs- og tilkørselsforhold til området.

Tabel 1.3 Eksempel på butiksmix i Grenaa aflastningsområde

	Bruttoareal m ²
Eksisterende butikker	20.000
Boligtilbehør	2.000
Byggemarked	4.000
Babyudstyr	1.000
Dyrehandel	1.000
Køkkenbutik	500
Køkkenbutik	500
Hårde hvidevarer	1.000
Møbler	1.200
Bilforhandlere	2.800
Bilforhandlere	2.000
Bilforhandlere	4.000
I alt	40.000

Vurdering af kundegrundlag og opland

Opland og influensområde

Et udbudspunkts opland for udvalgsvarer er defineret som det område, hvor størstedelen af forbrugerne vil vælge dette udbudspunkt for at shoppe udvalgsvarer.

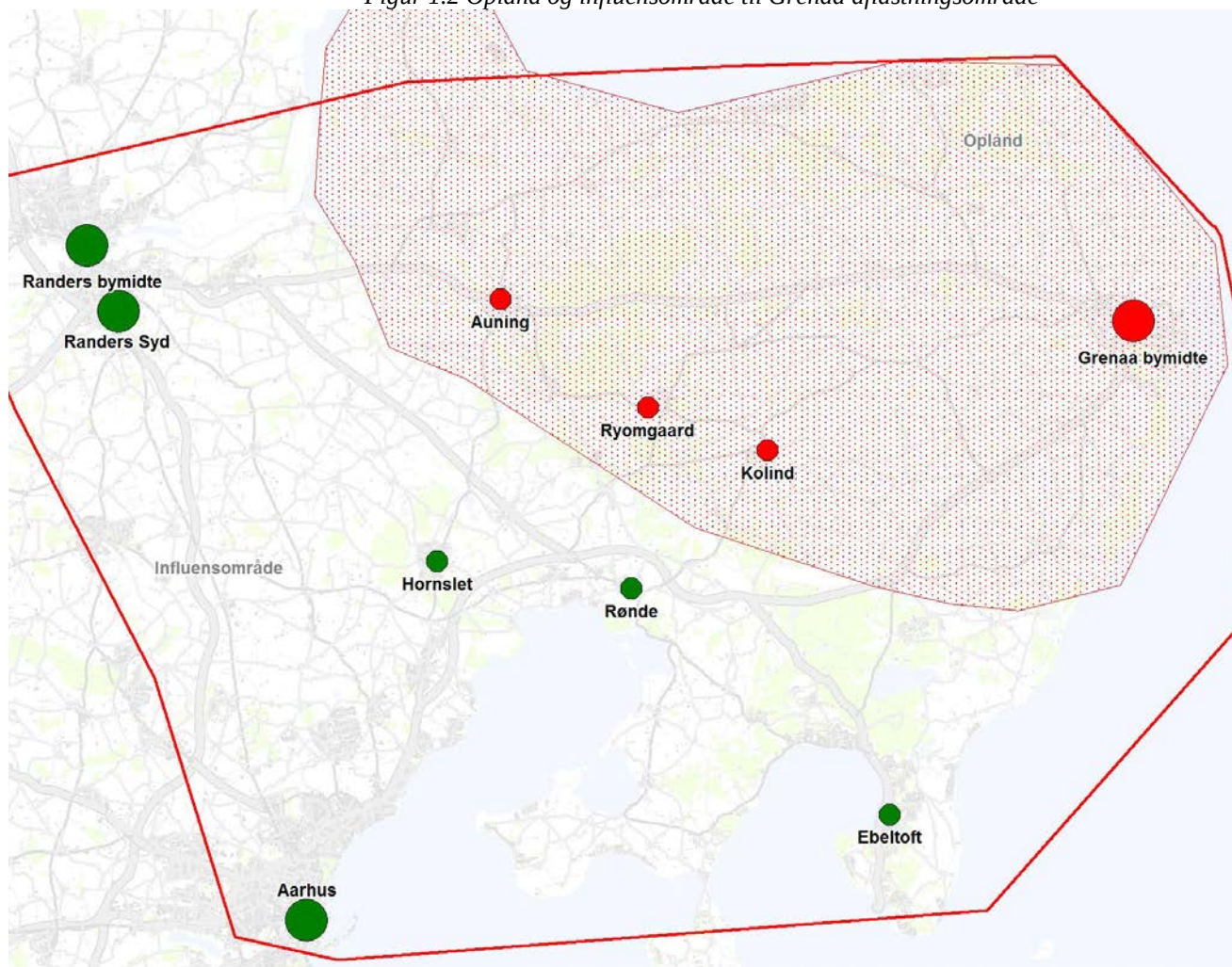
Det er ICP's vurdering, at oplandet til Grenaa aflastningsområde er Norddjurs kommune samt Ryomgaard og Kolind områderne.

I det samlede opland bor 46.100 personer, mens der samlet set bor knap 15.000 personer i Grenaa by.

Influensområdet er det område, hvor Grenaa aflastningsområde vil få en målbar konsekvens i forhold til udvalgswareomsætning, idet byerne i influensområdet delvis har samme oplandsområde som Grenaa. Influensområdet til Grenaa består af byerne Ebeltoft, Rønde, Hornslet samt Randers bymidte, Randers Syd (aflastningsområde) og Aarhus by, jf. figur 1.2.

Grenaa aflastningsområde forventes ikke i væsentlig grad at kunne tiltrække forbrugere fra byerne i influensområdet, men vurderes at kunne medvirke til, at færre kunder fra oplandet (Norddjurs, Ryomgaard og Kolind) besøger især Randers og Aarhus på bekostning af flere ture til Grenaa.

Figur 1.2 Opland og influensområde til Grenaa aflastningsområde



Grenaa kan nås inden for 30 minutters kørsel fra hovedparten af byerne i oplandet. Mod vest ligger Auning by 35 km (31 min. kørsel) fra Grenaa. Mens Ryomgaard ligger 30 km (29 min. kørsel) væk og Kolind ligger 25 km (23 min. kørsel) fra Grenaa.

Tabel 1.4 viser den samlede ramme til butiksformål samt kundegrundlaget i Grenaa by og antal indbyggere i oplandet. Kundegrundlaget til Grenaa på 46.000 indbyggere vurderes at være tilstrækkeligt til etablering af et aflastningsområde i Grenaa by med 40.000 m² til store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Grenaa bymidte.

Tabel 1.4 Størrelse på Grenaa aflastningsområde og oplandet

	Samlet ramme til butiksformål	Realiseret bruttoareal til butiksformål i aflastningsområdet*	Nyudlæg	Kundegrundlag (antal indbyggere i byen)	Opland (antal indbyggere)**
Grenaa aflastningsområde	40.000 m ²	20.000 m ²	20.000 m ²	14.700	46.100

*Bruttoareal til detailhandel incl. butikker med særlig pladskrævende varer

**Primært opland til aflastningsområdet

Den nuværende butiksstruktur

I oplandet til Grenaa aflastningsområde ligger der i alt 95 butikker med samme typer af varer, som etableres i Grenaa aflastningsområde (boligudstyr, øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer) med et samlet bruttoareal på 58.500 m². Det gennemsnitlige bruttoareal på butikkerne i oplandet i alt er 550 m².

I Grenaa aflastningsområde ligger i dag 17 butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer, heraf er 12 forhandlere boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Det samlede bruttoareal til butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer er 11.900 m². Den samlede omsætning af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer vurderes at være 113 mio. kr. Her ligger 2 køkkenforhandlere, 2 forhandlere af autoudstyr, en møbelbutik, et byggemarked, en tæppeforhandler, en farvehandel, en forhandler af boligtekstil og møbler, en forhandler af babyudstyr og tøj, en forhandler af havemaskiner og udstyr og en musikbutik.

Grenaa bymidte er det største udbudspunkt for både dagligvarer og udvalgsvarer i Norddjurs kommune. Her er foruden et bredt og dybt udbud af butikker og kundeorienterede servicefunktioner et omfattende byliv med spisesteder og andre oplevelser. Grenaa bymidte har i alt 57 butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer, heraf er 28 butikker forhandlere af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, mens der er 2 byggemarkeder. Det samlede bruttoareal er 20.000 m² og den gennemsnitlige butiksstørrelse er 670 m². Den samlede omsætning af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer vurderes at være ca. 210 mio. kr. i 2017. Her ligger udover de 2 byggemarkeder blandt andet 3 sportsbutikker, 3 butikker med køkkenudstyr og en hårde hvidevarebutik.

I Grenaa by i øvrigt ligger 9 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Her ligger blandt andet en butik, der forhandler hvidevarer, elektronik og køkkenudstyr, et havecenter samt en cykelhandler. Det samlede bruttoareal er 5.600 m², og den gennemsnitlige butiksstørrelse er 620 m².

Auning by har i alt 17 butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer, heraf er 12 forhandlere af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Her lig-

I Norddjurs kommune i øvrigt ligger 22 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med et samlet bruttoareal på 8.400 m². Her ligger blandt andet 3 sportsbutikker, 2 butikker med hårde hvidevarer, en møbelbutik, et bygemarked samt en køkkenforhandler.

I Ryomgaard by ligger i alt 3 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med et samlet bruttoareal på omkring 6.600 m². Her ligger et byggemarked, en forhandler af hårde hvidevarer og køkkener samt en antikvitsbutik.

Det store udbud af detailhandel i Aarhus har ligeledes betydning for konkurrencesituationen på Djursland. Især storbutiksområderne ved Skejby og Tilst samt Aarhus Midtby har et bredt og dybt udbud af udvalgswarebutikker.

Heraf udgjorde forbruget i Grenaa by 314 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige til 360 mio. kr. i 2026 svarende til en stigning på 15 %.

Vurdering af etablering af Grenaa aflastningsområde effekter på butiksforsyningen

Nedenstående vurderes konsekvenserne for den eksisterende detailhandel i oplandet og influensområdet ved etablering af aflastningsområde i Grenaa

Konsekvenserne for den eksisterende detailhandel er beregnet for 2026.

Der beregnes for to forskellige scenarier: Et 0-alternativ og et Hoved-alternativ.

Konsekvenserne er alene beregnet for udvalgsvarer.

Det vurderes ikke at få betydning for dagligvareomsætningen i væsentligt omfang, da de store udvalgswarebutikker ikke har dagligvarer af betydning i sortimentet. Der gives herudover ikke mulighed for etablering af dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

0-alternativ

I 0-alternativet etableres ikke et aflastningsområde i Grenaa.

Hoved-alternativ

I Hoved-alternativet etableres et aflastningsområde i Grenaa med i alt 40.000 m² detailhandel. I området ligger i dag 20.000 m² detailhandel fortrinsvist store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker.

Det forudsættes etableret omkring 10 yderligere store udvalgsware- og/eller særligt pladskrævende butikker svarende til 20.000 m² detailhandel. Det forudsættes, at butikkerne vil have et minimumsareal på 500 m².

Det forudsættes, at der etableres optimale parkerings, adgangs- og tilkørselsforhold til området.

Forudsætninger

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger om den fremtidige konkurrencesituation i regionen:

- Detailhandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortiments sammensætning.
- Der etableres ikke andre større detailhandelskoncentrationer i influensområdet frem til 2026.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for henholdsvis Norddjurs Kommune og Danmarks Statistik.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en årlig mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2026 på 1,25 % for udvalgsvarer. Forbrugsprognosen er beregnet i faste priser.
- Alle omsætningstal er i 2017-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2026 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- Handel via internettet – især for en række udvalgswaregrupper - vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at ca. 25 % af udvalgswareforbruget dækkes ved nethandel i 2026.

Metode

Med udgangspunkt i forbrugsberegningerne og viden om de forskellige udbudspunkters konkurrencemæssige styrker udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster for 2017.

I denne model indlægges forbrugsforudsætningerne for 2026, og der fås et niveau for en omsætning i 2026, såfremt der ikke etableres et aflastningsområde med yderligere store udvalgswarebutikker i Grenaa.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen, de konkurrerende projekters indflydelse og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2026.

På denne baggrund fremkommer omsætningen i de relevante områder i 0-alternativet.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad etableringen af 20.000 m² nye butikker vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i oplandet og influensområdet.

Konsekvenser

Tabel 1.5 samt figur 1.3 viser den forventede udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i oplandet og influensområdet fra 2017 til 2026 med og uden aflastningsområde i Grenaa.

De fremtidige omsætninger i 2026 er udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2017 priser.

Tabel 1.5 viser eksempelvis, at omsætningen i 2017 i butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer var 210 mio. kr. i Grenaa bymidte. Hvis aflastningsområdet *ikke* etableres (0-alternativet), forventes omsætningen i Grenaa bymidte at falde til 208 mio. kr. i 2026.

Hvis Hoved-alternativet etableres med i alt 20.000 m² yderligere store udvalgswarebutikker, forventes omsætningen de eksisterende butikker i Grenaa bymidte at være 169 mio. kr. i 2026. Det vil sige, at omsætningen vil falde 39 mio. kr. svarende til et fald på 19 % i forhold til 0-alternativet, hvor der ikke etableres yderligere detailhandel i Grenaa.

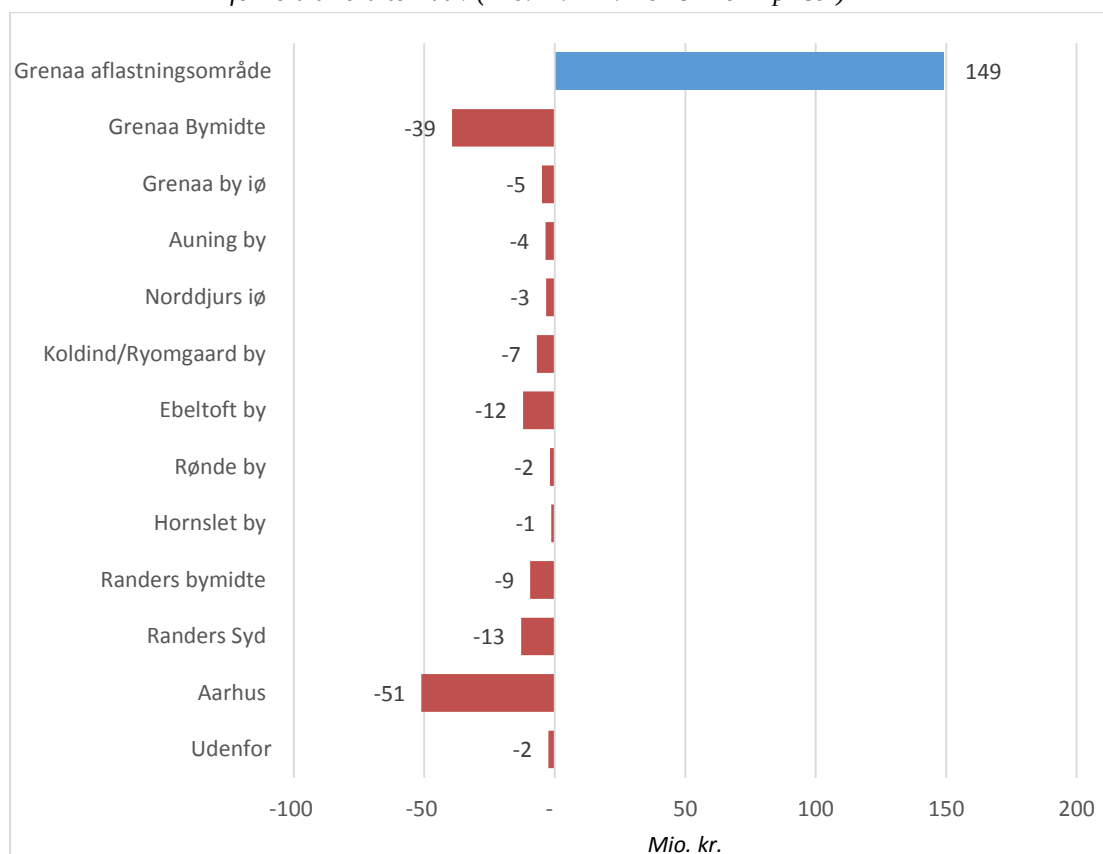
Tabel 1.5 Forventet udvikling i omsætningen af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i opland og influensområde i 2017 samt 2026 (mio. kr. incl. moms)

	Bruttoareal 2017	Omsætning 2017	Omsætning 2026 0-alternativ	Omsætning 2026 Hoved- alternativ	Konsekvens Hoved- alternativ**
Grenaa aflastningsområde	31.900	*	*	*	+149
Grenaa bymidte	20.000	210	208	169	-39
Grenaa by i ø.	5.600	*	*	*	-5
Grenaa by i alt (incl. aflastningsområde)	57.500	*	*	*	+105
Auning by	4.200	*	*	*	-4
Norrdjurs i ø.	8.400	*	*	*	-3
Norrdjurs i alt (incl. aflastningsområde)	70.100	410	400	498	+98
Koldind/Ryomgaard by	8.400	30	30	23	-7
Opland i alt (ex. aflastningsområde)	46.600	*	*	*	-58
Ebeltoft by	*	*	*	*	-12
Rønne by	*	*	*	*	-2
Hornslet by	*	*	*	*	-1
Randers bymidte	*	*	*	*	-9
Randers Syd	*	*	*	*	-13
Aarhus	*	*	*	*	-51
Influensområde i alt	*	*	*	*	-88
I alt	*	*	*	*	-3

* Ikke opgjort

** Forskellen i omsætningen i Hoved-alternativet og 0-alternativet

Figur 1.3 Forventet udvikling i udvalgswareomsætningen Hoved-alternativ i 2026 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2017-priser)





Udvalgsvarer 2026 – 0-alternativet

Det forventes, at konkurrencesituationen generelt bliver skærpet i fremtiden. Det forventes, at udvalgsvarehandelen vil centrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter. Forbrugerne vil også i fremtiden lægge vægt på, at der er et stort vareudbud- og/eller butiksudbud i det enkelte udbudspunkt.

Endvidere forventes internethandel med detailhandelsvarer især i nogle brancher at kunne mærkes i den fysiske detailhandel. Det er forudsat, at 25 % af forbruget af udvalgsvarer dækkes ved køb på internettet i 2026. Nogle butikker og brancher vil naturligvis blive ramt hårdere end andre. Det er ICP's vurdering, at den øgede internethandel vil ramme alle udvalgsvarebutikker.

Den øgede koncentrationstendens og den øgede e-handel betyder, at de største udbudspunkter som Aarhus Midtby, Randers bymidte og Randers Syd vil blive styrket på bekostning af de mindre udbudspunkter. I 0-alternativet forventes udvalgsvareomsætningen derfor at falde væsentligt i forhold til 2017 i alle mindre byer i oplandet.

Grenaa bymidte forventes trods forbedring af den trafikale forbindelse til Aarhus med letbane samt den øgede konkurrence fra Aarhus og Randers at fastholde sin position som det mest betydende udbudspunkt for udvalgsvarer på Djursland.

Samlet set forventes omsætningen inden for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer at være nogenlunde konstant i Grenaa bymidte, det eksisterende storbutiksområde og Auning i perioden 2017 til 2026 i 0-alternativet.

Udvalgsvarer 2026 – Hoved-alternativet

Hvis der etableres et aflastningsområde i Grenaa med yderligere 20.000 m² store udvalgsvarebutikker vil det få betydning for detailhandelen i oplandet.

Det vurderes, at Grenaa aflastningsområde inkl. de eksisterende butikker vil opnå en øget omsætning på 149 mio. kr. i 2026.

Det vurderes at enkelte eksisterende butikker vil flytte fra områderne Trekanten og Rugvænget til bedre, større og mere attraktive lejemål i Hesselv-ang. Nogle af de fraflyttede lokaler vil blive anvendt af anden detailhandel, mens lejemål med dårlig tilgængelighed eller udformning ikke vil blive genanvendt til detailhandel.

Butikkerne i Grenaa bymidte forventes at miste 39 mio. kr. i omsætning i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 19 % for de eksisterende butikker. Omsætningsnedgangen skyldes primært, at ICP vurderer, at enkelte store udvalgswarebutikker placeret i Grenaa bymidte med dårlige tilkørselsforhold og parkering og uden kontakt til den centrale del af gågaden vil flytte til aflastningsområdet. Det er ICP's vurdering, at konsekvenserne for de øvrige udvalgswarebutikker i Grenaa bymidte i øvrigt er relativt begrænsede og har begrænset betydning for bylivet, da hovedparten af butikkerne i Grenaa bymidte har en anden profil end de store udvalgswarebutikker i Grenaa aflastningsområde.

I Grenaa by i øvrigt forventes omsætningen at falde 5 mio. kr. Det kan ikke udelukkes, at enkelte butikker i Grenaa by i øvrigt vil flytte til bedre placeringer i aflastningsområdet, men de vurderes ikke at være lukningstruede.

Samlet set vurderes Grenaa by i alt at styrke detailhandelen ved etableringen af Grenaa aflastningsområde med 105 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det svarer til en omsætningsstigning på 31 % i 2026.

Oplandet udenfor Grenaa by vurderes at miste 14 mio. kr. i 2026 i forhold til 0-alternativet. Auning by forventes at miste 4 mio. kr. i omsætning, hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 5-10%. Butikkerne i Norddjurs i øvrigt vurderes at miste 3 mio. kr., hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 15-20 %. Det vil forringe driftsvilkårene i butikkerne og kan ikke udelukkes at betyde enkelte lukningstruede butikker.

Det er især turen til de store udvalgswarebutikker i Aarhus og Randers som forbrugerne i Grenaa og oplandet i øvrigt i højere grad vil skifte ud med et besøg i butikkerne i Grenaa aflastningsområde, som det lokale alternativ. En øget indhandling i byen kan få positiv afsmitning på den øvrige detailhandel i Grenaa by.

Samlet set vurderes detailhandelen i Aarhus at miste 51 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, hvilket er langt under 1 % af den samlede omsætning i Aarhus. Omsætningen vurderes især at blive taget fra de store udvalgswarebutikker i Tilst og Skejby, og i mindre grad fra Aarhus Midtby.

Randers Syd vurderes at miste 13 mio. kr. i forhold til 0-alternativet i 2026, mens Randers bymidte vurderes at miste 9 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Begge steder er det under 1 % af omsætningen. I Randers er det især forbrugerne i oplandet udenfor Grenaa by som i højere grad søger Grenaa som indkøbsdestination til fordel for Randers.

Ebeltoft by vurderes at miste 12 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til 5-10 %. Rønde og Hornslet vurderes at miste 1-2 mio. kr. svarende til 3-5 %. Forbrugerne i oplandet til Grenaa vil i højere grad søge det større udbud i aflastningsområdet på bekostning af det relativt begrænsede udbud i Ebeltoft, Rønde og Hornslet.

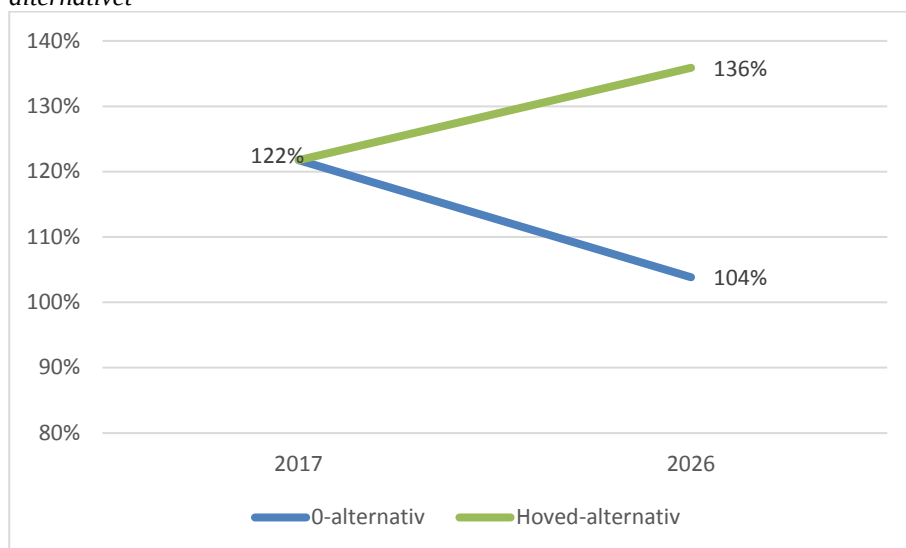
Omkring 3 mio. kr. svarende til 2 % af omsætningen i projektet forventes at stamme fra butikker, som ligger uden for oplandet og influensområdet. Det kan blandt andet stamme fra sommerhusgæster, turister eller andre besøgende i området, og derfor vil konsekvenserne ikke være målbare for de enkelte butikker udenfor området.

Konsekvenser for handelsbalancen i Grenaa by

Etableringen af Grenaa aflastningsområde kan opsummeres i den forventede udvikling i handelsbalancen i Grenaa by i de to forskellige alternativer, jf. figur 1.4.

Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i Grenaa by.

Figur 1.4 Forventet udvikling i handelsbalancen for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i Grenaa by 2017 og 2026 ved etablering af Hoved-alternativet samt i 0-alternativet



Hvis aflastningsområdet ikke etableres (0-alternativet), forventes handelsbalancen for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer at falde fra 122 % i 2017 til 104 % i 2026 i Grenaa by. Dette skyldes både en øget e-handel samt en fortsat koncentration af detailhandel i Aarhus og Randers.

Hvis Hoved-alternativet realiseres, vil Grenaa by øge handelsbalancen i 2026 i forhold til 0-alternativet fra 102 % til 136 %. Hermed vil Grenaa by fastholde sin position som det primære indkøbssted i Norddjurs kommune.

Handelsbalancen for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer for hele Norddjurs kommune var i 2017 73 %, hvilket forventes at falde til 62 % i 0-alternativet. Hvis Grenaa aflastningsområde etableres, vurderes handelsbalancen at være 77 % i Norddjurs kommune i 2026.

Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser

Et af formålene med udlæg af aflastningsområder er at skabe øget konkurrence i detailhandelen og dermed et større vareudbud og lavere priser til forbrugerne.

Med udgangspunkt i beregningsmetoden i Vejledningen om detailhandelsplanlægning¹ har ICP foretaget en overordnet vurdering af aflastningsområdets betydning for priskonkurrencen ved etablering af Hoved-alternativet, fj. figur 1.5.

Det vurderes, at andelen af den eksisterende omsætning af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i oplandet i kommunen, der vil flytte til aflastningsområdet, udgør 11 % i Hoved-alternativet.

Det gennemsnitlige bruttoareal til butikker i oplandet i alt er 620 m², mens den gennemsnitlige butiksstørrelse er 1.400 m² i Hoved-alternativet. Dermed vil butikkerne vil være 2,3 gange større.

Ifølge modellen til beregning af effekten af et aflastningsområde vurderes den konkurrencemæssige effekt at være Lille i Hoved-alternativet. Det vil sige, at den øgede konkurrence ved etablering af aflastningsområdet i form af lavere priser, bredere vareudbud, højere produktkvalitet, bedre kundeservice eller øget innovation vil være Lille for forbrugerne.

Det er ICP's vurdering, at etablering af yderligere store udvalgsvarebutikker i Grenaa, som forbrugerne i dag skal køre til Aarhus eller Randers for at besøge, overordnet set vil styrke detailhandelen i Grenaa og dermed forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne.

Figur 1.5 Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer Hoved-alternativet

Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer		Anslået konkurrencemæssige effekt
Hvor stor en andel af den eksisterende omsætning i bymidten og oplandet flyttes ud i aflastningsområdet?		
Andel omsætning der flyttes	11 %	Den konkurrencemæssige effekt for forbrugerne anslås at være: Lille
Hvad forventes forskellen at være på det gennemsnitlige butiksareal i aflastningsområdet sammenlignet med det gennemsnitlige butiksareal i eksisterende butikker i bymidten og oplandet?		
Procentvis forskel i gns. butiksareal	226 %	
Hvad er det gennemsnitlige antal butikker inden for de tilstedeværende brancher i bymidten og oplandet (fx tøj, isenkram etc.)?		
Gns. antal butikker pr. branche	6,3	
Hvor stor en andel af efterspørgslen i kommunen dækkes af e-handel?		
Andel af efterspørgslen der er E-handel	25 %	

¹ "Vejledning om detailhandelsplanlægning, Erhvervsstyrelsen september 2017
<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-detailhandelsplanlaegning-2017>



Detailhandelen i oplandet og influensområdet

Nedenstående beskrives detailhandelen med udvalgsvarer i oplandet og influensområdet til etablering af et aflastningsområde i Grenaa.

Der er særligt fokus på hovedbranchegrupperne boligudstyr og øvrige udvalgsvarer samt byggemarkeder, da det hovedsageligt er den type butikker, der vil etableres i Grenaa aflastningsområdet. Det vil sige butikker med radio/tv, hårde hvidevarer, sportsudstyr, boligudstysbutikker og forhandlere af møbler, køkkener, isenkram, tæpper, sengetøj, lamper, dekoration, farvehandel, byggemarkeder, telebutikker, babyudstyr, legetøj etc.

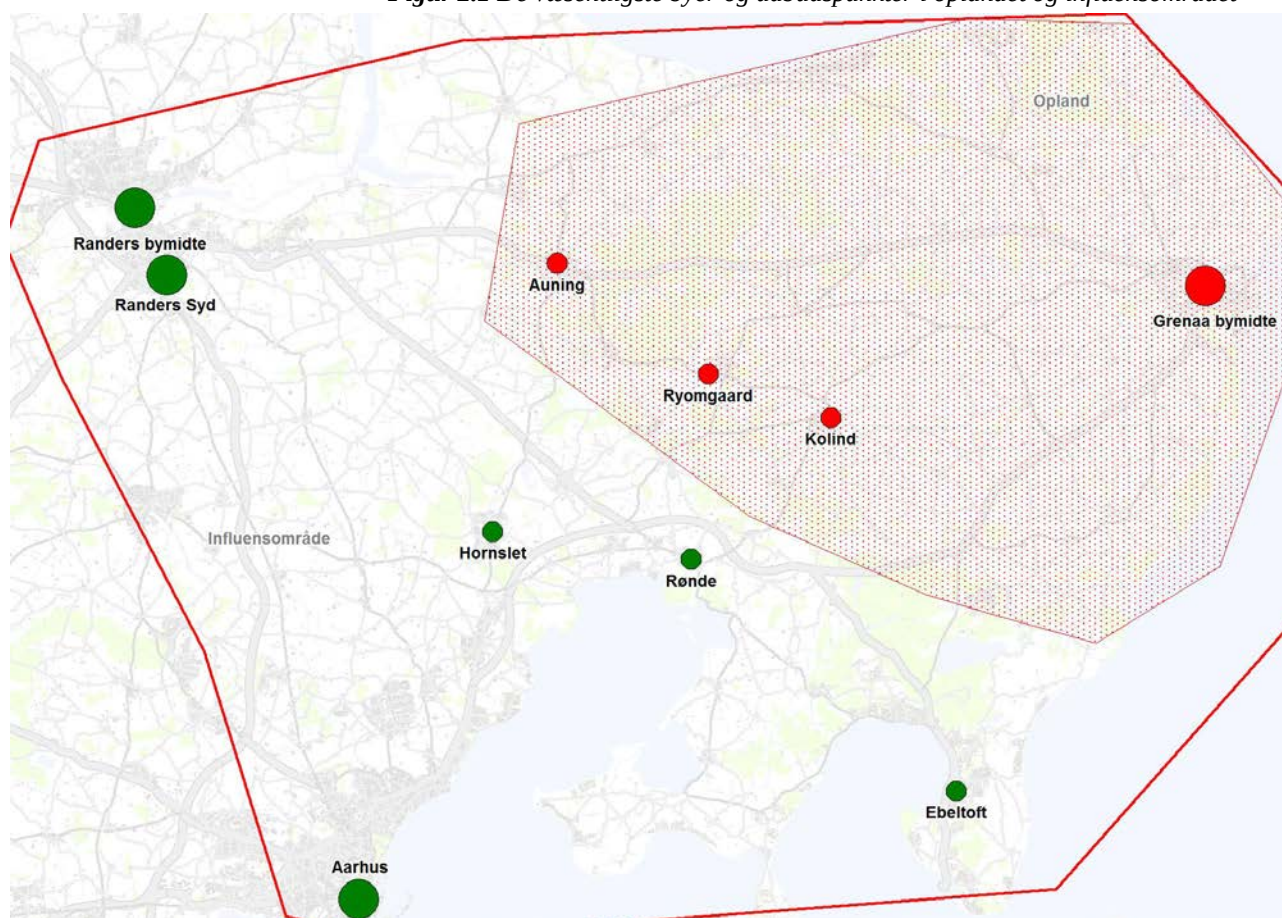
Til rekognosceringen af detailhandelen i de relevante udvalgswarebutikker i de betydende, relevante byer har ICP i Norddjurs kommune taget udgangspunkt i detailhandelsanalysen fra 2018.

I Syddjurs kommune har ICP foretaget en rekognoscering af detailhandelen af relevante udvalgswarebutikker med særlig fokus på de enkelte byer og storbutiksområder.

ICP har i forbindelse med rekognosceringen foretaget en vurdering af den enkelte butiks bruttoareal og omsætning. Vurderingen er foretaget på grundlag af rekognosceringen, tidligere gennemførte analyser samt ICP's generelle viden på området.

I influensområdet Randers og Aarhus vil den konkurrerende detailhandel blive beskrevet mere overordnet. Dette sker på baggrund af de nyeste detailhandelsanalyser og rekognosceringer i de respektive kommuner.

Figur 2.1 De væsentligste byer og udbudspunkter i oplandet og influensområdet



Detailhandelen i oplandet

Nedenfor skitseres den nuværende detailhandel med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i oplandet til Grenaa aflastningsområdet.

Udbuddet af boligudstysbutikker og butikker med øvrige udvalgsvarer er vist for de enkelte byer. Det vil sige både for bymidten samt eventuelle aflastningsområder og enkeltstående butikker.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal, eventuelle kontorer samt lager- og personale- rum.

Tabel 2.1 Antal butikker og bruttoareal med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer 2018 fordelt på udbudspunkter i oplandet samt byer i influensområdet

	Antal butik- ker	Bruttoareal m ²	Gns butiks- størrelse (afrundet)
Grenaa aflastningsområde*	12	11.900	990
Grenaa bymidte	30	20.000	670
Grenaa by i øvrigt	9	5.600	620
Auning by	12	4.200	350
Norddjurs kom i øvrigt	22	8.400	380
Kolind by	7	1.800	260
Ryomgaard by	3	6.600	2.200
Oplandet i alt	95	58.500	620

**Trekanten, Rugvænget og Hesselvang – nuværende butikker*

I Grenaa aflastningsområdet, som udgøres af Trekanten, Rugvænget og Hesselvang, ligger der i alt 12 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Samlet har butikkerne et bruttoareal på 11.900 m², svarende til en gennemsnitlig butiksstørrelse på 990 m². Her ligger blandt andet Jysk, Jem & Fix, Ønskebørn, TVIS, Flügger, T Hansen og Bolighuset Grenaa.

Grenaa bymidte er det største udbudspunkt i oplandet. Her ligger der 30 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, som tilsammen har et bruttoareal på 20.000 m², svarende til en gennemsnitlig butiksstørrelse på 670 m². Her ligger blandt andet Silvan, Stark, to sportsbutikker og en møbelbutik.

Derudover ligger der 9 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i Grenaa by i øvrigt fordelt på 5.600 m². Her ligger blandt andet butik, der forhandler hvidevarer, elektronik og køkkenudstyr, et havecenter samt en cykelhandler.

I Auning by ligger der 12 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, fordelt på 4.200 m². Den gennemsnitlige butiksstørrelse er således 350 m². Her ligger blandt andet to sports/fritidsbutikker, en møbelbutik, en køkkenudstysbutik, en farvehandel, en dyrehandel, en radio/tv-butik og en butik med autoudstyr.

I Kolind by har butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer en gennemsnitlig butiksstørrelse på 260 m². Her ligger 7 butikker fordelt på 1.800 m². I Kolind by ligger en hårde hvidevarebutik, en køkkenudstysbutik, en boghandel, en sportsbutik, en ure/guld/sølvsmed, en butik med rideudstyr samt en genbrugsbutik.

I Ryomgård ligger der 3 butikker fordelt på 6.600 m², og den gennemsnitlige butiksstørrelse er 2.200 m². Her ligger et byggemarked, en hårde hvidevarebutik og en antikvitetshandler.



Omsætning

ICP har foretaget en vurdering af den samlede omsætning i butikkerne med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i oplandet til Grenaa aflastningsområde.

Vurderingen er foretaget på grundlag af rekognosceringen, tidligere gennemførte analyser samt ICP's generelle viden på området.

Den samlede omsætning i butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i oplandet var omkring 410 mio. kr. i 2017. Heraf udgjorde omsætningen i Grenaa bymidte halvdelen.

Tabel 2.2 Omsætning boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i mio. kr. incl. moms i 2017

	(mio. kr. incl. moms)
Grenaa bymidte	210
Norddjurs kommune i øvrigt	200
Norddjurs kommune i alt	410
Koldind/Ryomgaard by*	30

*Estimeret omsætning

Detailhandelen i influensområdet

Nedenstående beskrives detailhandelen med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i influensområdet til Grenaa aflastningsområde. De udbudspunkter, som primært har betydning for detailhandelen i Grenaa, er detailhandelsudbuddet i Aarhus samt i Randers Syd og Randers bymidte.

Herudover har detailhandelen i Syddjurs kommune især Ebeltøft og Rønde betydning i influensområdet.



Ebeltøft

Detailhandelen i Ebeltøft er det primære indkøbssted for forbrugerne i Ebeltøft området. Herudover er især Ebeltøft bymidtes detailhandel påvirket af de mange sommerhus-gæster og andre turister, der er på besøg. Ebeltøft ligger 29 km fra Grenaa (27 min. kørsel).

I Ebeltøft bymidte er i alt 32 udvalgswarebutikker, heraf er hovedparten beklædningsbutikker. Der er 7 boligudstysbutikker og 7 butikker med øvrige udvalgsvarer i Ebeltøft bymidte. Disse er primært butikker med kunsthåndværk, gaveartikler, genbrug, guld og sølv eller optikere.

I Ebeltøft by i øvrigt ligger i alt 10 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Her ligger blandt andet 2 byggemarkeder, en møbelbutik, en hårde hvidevarebutik, en lampebutik samt 3 sportsbutikker.

Rønde

Rønde er det primære indkøbssted for forbrugerne i lokalområdet, og ligger 29 km fra Grenaa (26 min. kørsel).

Rønde by har i alt 17 udvalgswarebutikker, heraf er 5 boligudstysbutikker og 5 butikker med øvrige udvalgsvarer samt et enkelt byggemarked.

Her ligger blandt andet en hårde hvidevareforhandler, en butik med køkkenudstyr, en boghandel/legetøj og en sportsbutik.

Hornslet

Hornslet er det primære indkøbssted for forbrugerne i lokalområdet, og ligger 45 km fra Grenaa (39 min. kørsel).

I Hornslet er i alt 9 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer

samt et byggemarked. Her ligger blandet andet hårde hvidevarebutik, en sportsbutik, en cykelhandler og en isenkræmmer.



Randers

I Randers er detailhandelen delt i Randers bymidte og Randers aflastningsområde. Randers bymidte er generelt det primære udbudspunkt for borgerne i Randers by, mens Randers aflastningsområde tiltrækker kunder fra et mere regionalt opland.

Randers aflastningsområde ligger 56 km fra Grenaa. Køretiden er ca. 50 minutter.

Randers bymidte

Der er omkring 160 butikker i Randers bymidte, heraf er 77 % udvalgsvarebutikker primært beklædningsbutikker.

Randers bymidte er en hyggelig bymidte med velholdte byhuse og består af et gågadeforløb på Sankt Mortensgade, Storegade, Dytmærskens, Torvegade og Slotsgade.

Randers aflastningsområde

I Randers aflastningsområde er hovedparten af butikkerne koncentreret i det overdækkede shoppingcenter Randers Storcenter, som har et bredt udbud af især beklædningsbutikker. Herudover ligger hypermarkedet Bilka i Randers Storcenter.

I aflastningsområdet ligger desuden et bredt udbud af store udvalgsvarebutikker, såsom Elgiganten, POWER, Bauhaus, Plantorama, Idemøbler, My Home, Skousen, Maxi Zoo, BabySam og Harald Nyborg samt et bredt udbud af køkkenbutikker,



Aarhus

I Aarhus er Aarhus Midtby samt storbutiksområderne Tilst og Skejby de mest betydnende for forbrugerne i oplandet til Grenaa.

Aarhus Midtby ligger 60 km (55 min) fra aflastningsområde Grenaa, mens Storbutiksområdet Tilst ligger 66 km (49 min) væk og Storbutiksområde Skejby ligger 58 km (44 min) væk.

Aarhus Midtby

Aarhus Midtby er landets næststørste udbudspunkt efter Københavns City. Samlet set ligger 656 butikker i Aarhus Midtby, heraf er 80 % udvalgsvarerbutikker. Samlet set ligger der 292 boligudstyr og øvrige udvalgsvarerbutikker i Aarhus Midtby.

Hovedparten af butikkerne er koncentreret omkring Strøget (Søndergade og Ryesgade), hvor ankerbutikkerne er stormagasinerne Salling og Magasin. Shoppingcentret Bruuns Galleri med i alt 75 butikker har ligeledes et væsentligt regionalt opland.

Samlet set havde Aarhus Midtby i 2017 en udvalgsvareromsætning på 4,53 mia. kr. incl. moms. Heraf udgjorde Strøget og Bruuns Galleri 72 %.

Storbutiksområdet Tilst

Storbutiksområdet i Tilst ligger i området omkring Viborgvej og i Anelystparken. Der er mere end 40 butikker, hvoraf Bilka, Bauhaus, Elgiganten og Power er de betydeligste. Områdets butikker konkurrerer overordnet med stort set alle butikker og udbudspunkter i Aarhus kommune samt i et stort opland omkring Aarhus.

Storbutiksområdet Skejby

I storbutiksområdet i Skejby er den væsentligste butikker Ikea og Ilva. Herudover ligger store udvalgsvarerbutikker som Silvan, Jysk og Sport 24 outlet.

Aarhus i øvrigt

Konkurrencesituationen i Aarhus er ligeledes påvirket af Storbutiksområdet Mega Syd samt shoppingcentrene City Vest og Storcenter Nord. Disse vurderes ikke i samme grad at tiltrække kunder fra Djursland.

Storbutiksområdet Mega Syd ligger ved Ringvej Syd i Viby. Her ligger i alt 14 butikker. Her ligger blandt andet Kvickly, Elgiganten, Power, Harald Nyborg, Jysk og Bauhaus.

Shoppingcentret City Vest er et af de større overdækkede udbudspunkter i Aarhus-området. Centret har i alt 40 butikker, heraf er 32 udvalgswarebutikker. Hovedparten af butikkerne er mindre udvalgswarebutikker. Ankerbutikkerne er Føtex, Lidl, H&M, Imerco, Værsgo, Kære Børn Intersport og Sportsmaster.

Shoppingcentret Storcenter Nord har i alt 43 butikker, heraf er 37 udvalgswarebutikker. Shoppingcentret er det primære indkøbssted for den nordlige del af Aarhus by. Ankerbutikkerne er Føtex, H&M, Nielsens og Imerco Home.



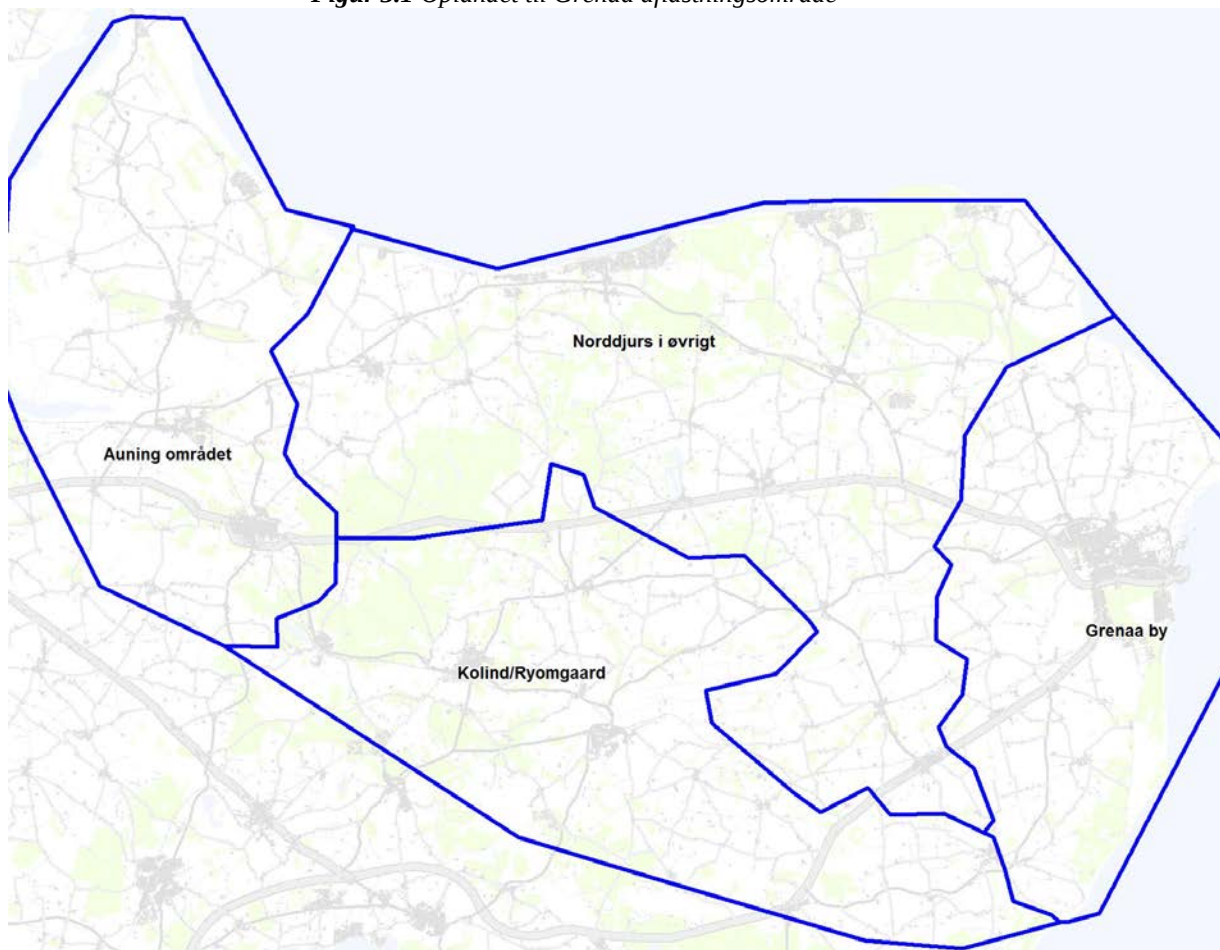
Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udlæg af Grenaa aflastningsområde belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i oplandet, som er illustreret i figur 3.1.

Oplandet i Norddjurs kommune er opdelt i Grenaa by, Auning området og Norddjurs i øvrigt. Mens områderne Kolind og Ryomgård ligger i Syddjurs kommune.

Forbruget er beregnet for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, da det er den type varer, der fortrinsvist vil etablere sig i aflastningsområdet.

Figur 3.1 Oplandet til Grenaa aflastningsområde



Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst, bolig- og befolkningsforhold. Seneste befolkningsprognose fra Norddjurs Kommune er anvendt, mens seneste befolkningsprognose fra Danmarks Statistik er anvendt for Kolind og Ryomgård.

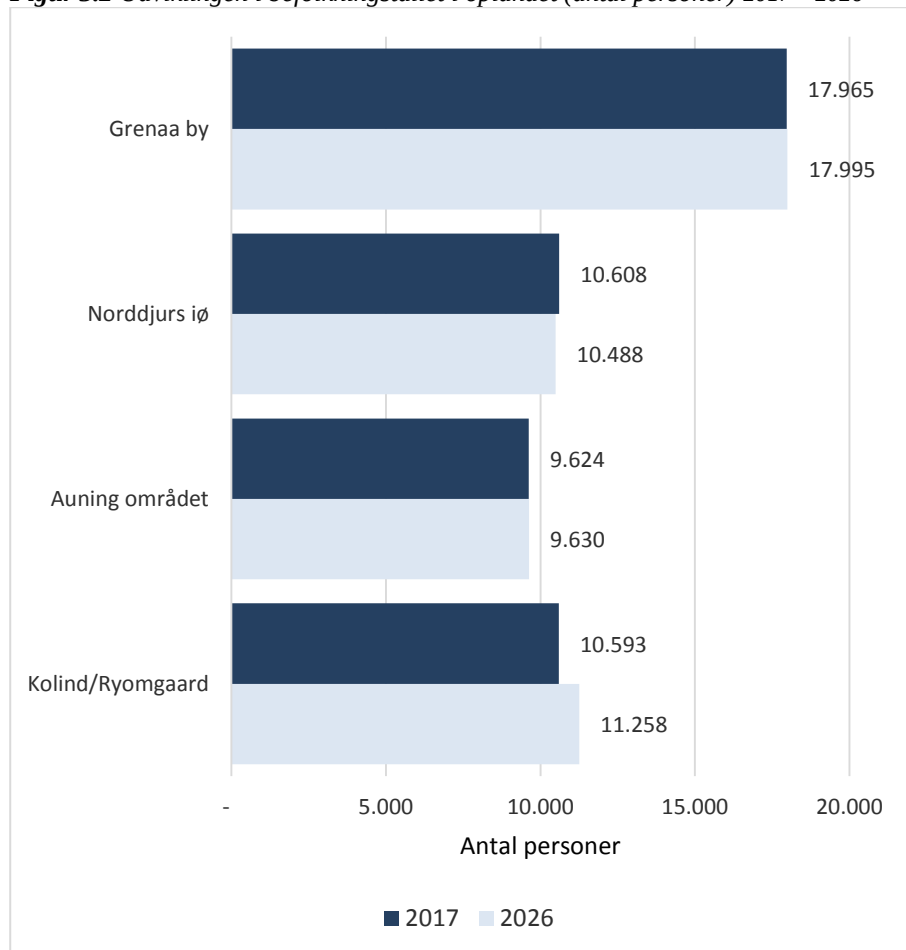
Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2017 samt horisontåret 2026.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet i oplandet til aflastningsområdet.

I det samlede opland boede ca. 48.800 personer i 2017. Samlet set forventes befolkningstallet at stige 1 % til ca. 49.400 personer i 2026.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i oplandet (antal personer) 2017 – 2026



Der er forskel på udviklingen i befolkningstallet i de enkelte områder.

I Grenaa by og Auning området forventes befolkningstallet stort set at være uændret og udgjorde henholdsvis knap 18.000 personer i Grenaa by og 9.600 i Auning området. I Norddjurs i øvrigt forventes befolkningstallet at falde ca. 1 % fra godt 10.600 personer i 2017 til knap 10.500 personer i 2026.

I Kolind og Ryomgård forventes en stigning i befolkningstallet på 6 % fra 10.600 personer i 2017 til 11.300 personer i 2026.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer beregnet for 2017 og 2026.

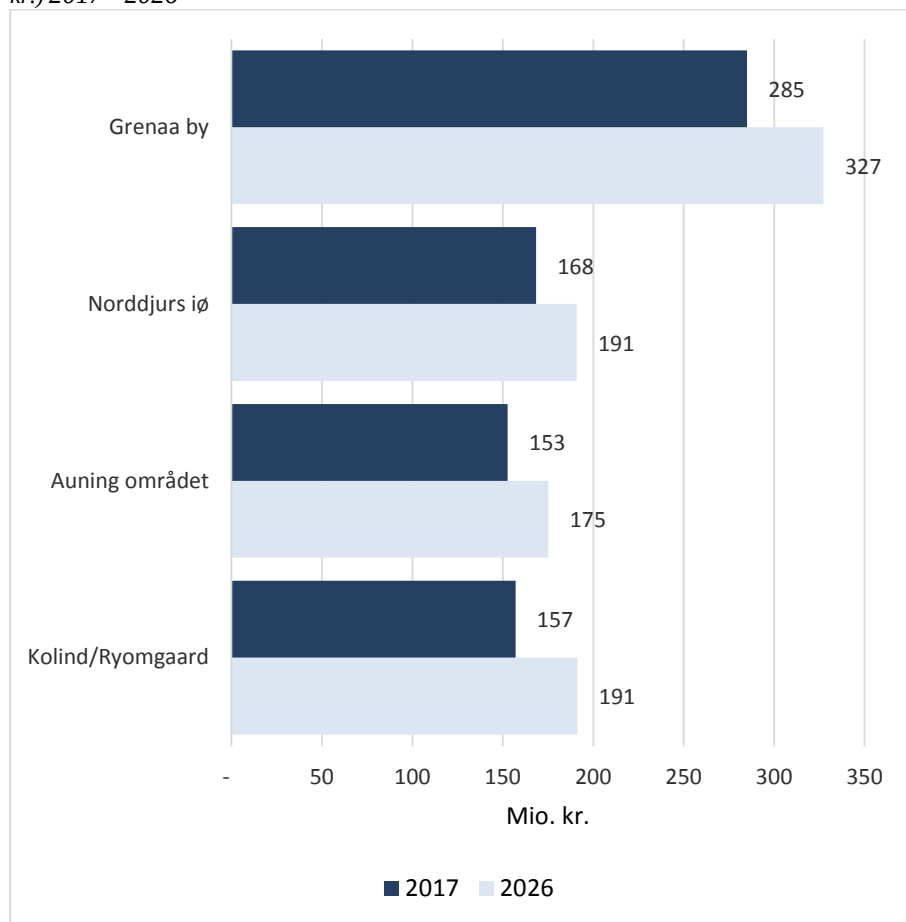
Det samlede forbrug af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i oplandet var 763 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige 16 % til 885 mio. kr. i 2026.

Forbruget af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer hos borgerne i Grenaa by var 285 mio. kr. i 2017 og forventes at stige til 327 mio. kr. i 2026, svarende til en stigning på 15 %.

I Auning området var forbruget af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer 153 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige 15 % til 175 mio. kr. i 2026.

I Kolind og Ryomgård var forbruget 157 mio. kr. i 2017. Det forventes at stige til 191 mio. kr. i 2026, svarende til en stigning på 22 %.

Figur 3.3 Udviklingen i forbruget af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i alt (mio. kr.) 2017 - 2026



Bilag 1
Branchefortegnelse
detailhandel

DAGLIGVARER

- 471110 Købmænd og døgnkiosker
- 471120 Supermarkeder
- 471130 Discountforretninger
- 471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 472100 Frugt- og grøntforretninger
- 472200 Slagter- og viktualieforretninger
- 472300 Fiskeforretninger
- 472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
- 472500 Detailhandel med drikkevarer
- 472600 Tobaksforretninger
- 472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 473000 Servicestationer med kiosk
- 477300 Apoteker
- 477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstørs- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

- 474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 Radio- og tv-forretninger
- 475210 Farve- og tapetforretninger
- 475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
- 475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475910 Møbelforretninger
- 475920 Boligtekstilforretninger
- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salgslokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videooptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj
- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planterforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelseselementer