



Notat

Konsekvenser ved etablering af nye butikker i Grenaa

Juli 2020

Norrdjurs Kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) om overordnet at skitsere konsekvenserne ved etablering af nye dagligvarebutikker i Grenaa by.

Vurderingerne er foretaget på baggrund af den seneste detailhandelsanalyse for Norrdjurs kommune fra 2018 samt en opdatering af dagligvareudbuddet i Grenaa by i 2020.

Grundlag for vurderingerne

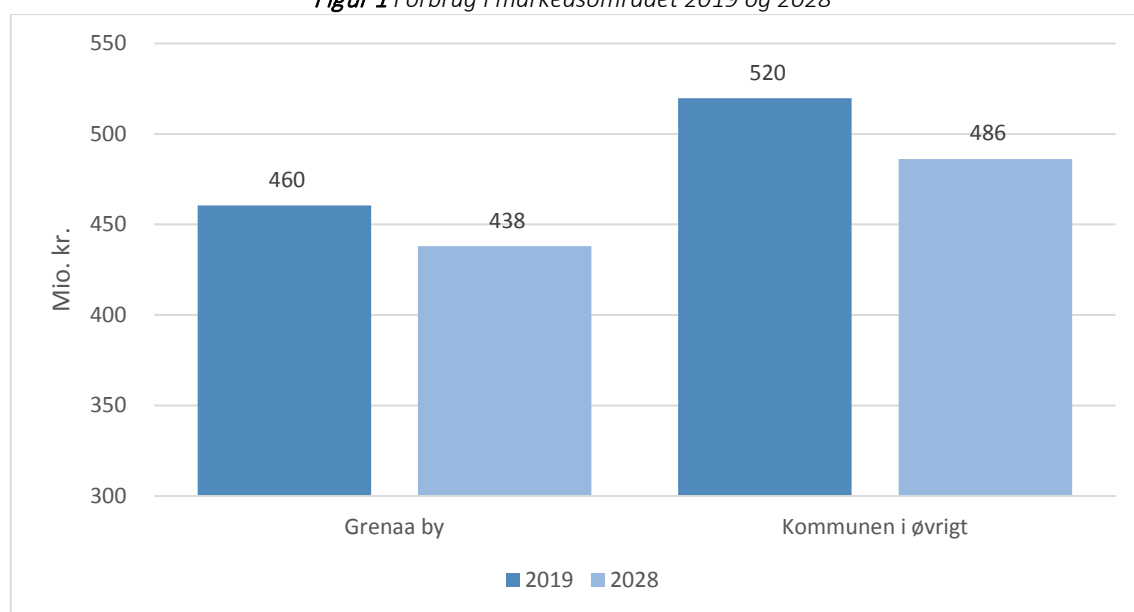
Befolkningsudvikling og forbrugsudvikling

I Grenaa by og i Norrdjurs kommune i øvrigt forventes et fald i befolkningstallet i perioden 2019 til 2028. I Grenaa by forventes befolkningstallet at falde 7 % fra 17.400 personer i 2019 til 16.200 personer i 2028. I Norrdjurs kommune i øvrigt forventes et fald på knap 9 % i samme periode.

Forbruget af dagligvarer i Grenaa by var i alt 460 mio. kr. i 2019. Det forventes at falde med 5 % frem til 2028, hvor det samlede dagligvareforbrug vil være 438 mio. kr.

I Norrdjurs kommune i øvrigt forventes et fald i dagligvareforbruget på knap 6 % fra 520 mio. kr. i 2019 til 486 mio. kr. i 2028.

Figur 1 Forbrug i markedsområdet 2019 og 2028



Nuværende dagligvareudbud i Grenaa by

I Grenaa by er samlet set 23 dagligvarebutikker, heraf er 9 større dagligvarebutikker.

65 % af dagligvarebutikkerne, svarende til 15 butikker, er koncentreret i Grenaa bymidte.

I Grenaa bymidte ligger varehuset Kvickly og discountbutikkerne Fakta og Lidl langs Østerbrogade i den østlige del af bymidten.

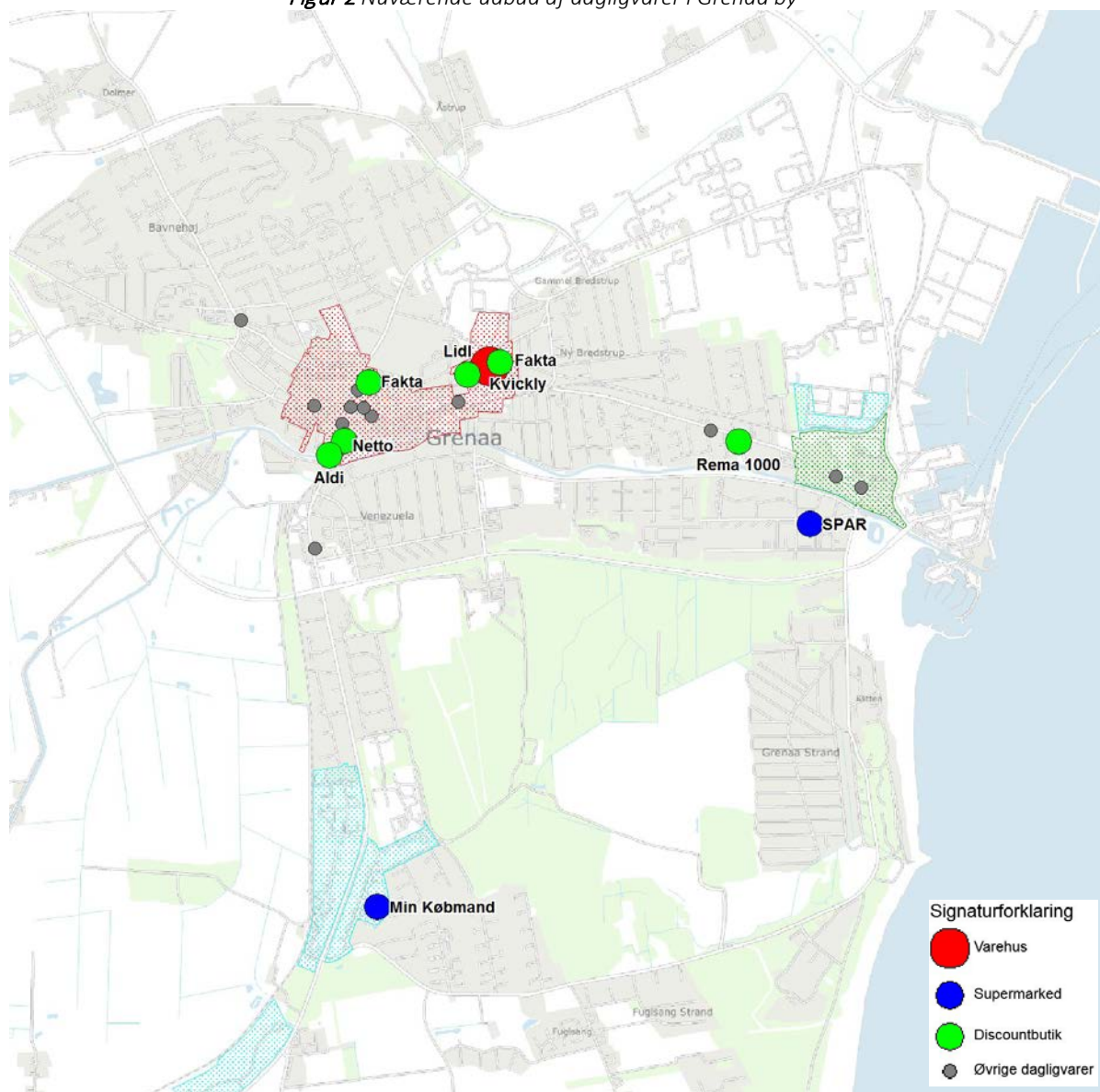
Discountbutikkerne Netto og Aldi ligger på Søndergade i den sydvestlige del af bymidten, mens discountbutikken Fakta ligger på Nørregade i den nordlige del af bymidten.

Notat – Konsekvenser ved etablering af nye butikker

Uden for Grenaa bymidte ligger discountbutikken Rema 1000 og supermarkedet Spar tæt på havnen, mens supermarkedet Min Købmand ligger i den sydlige del af byen på Trekanten tæt på koncentrationen af store udvalgswarebutikker.

Samtlige discountkæder er repræsenteret i Grenaa by med én butik og Fakta har to butikker i byen.

Figur 2 Nuværende udbud af dagligvarer i Grenaa by



Tabel 1 Antal dagligvarebutikker i Grenaa by

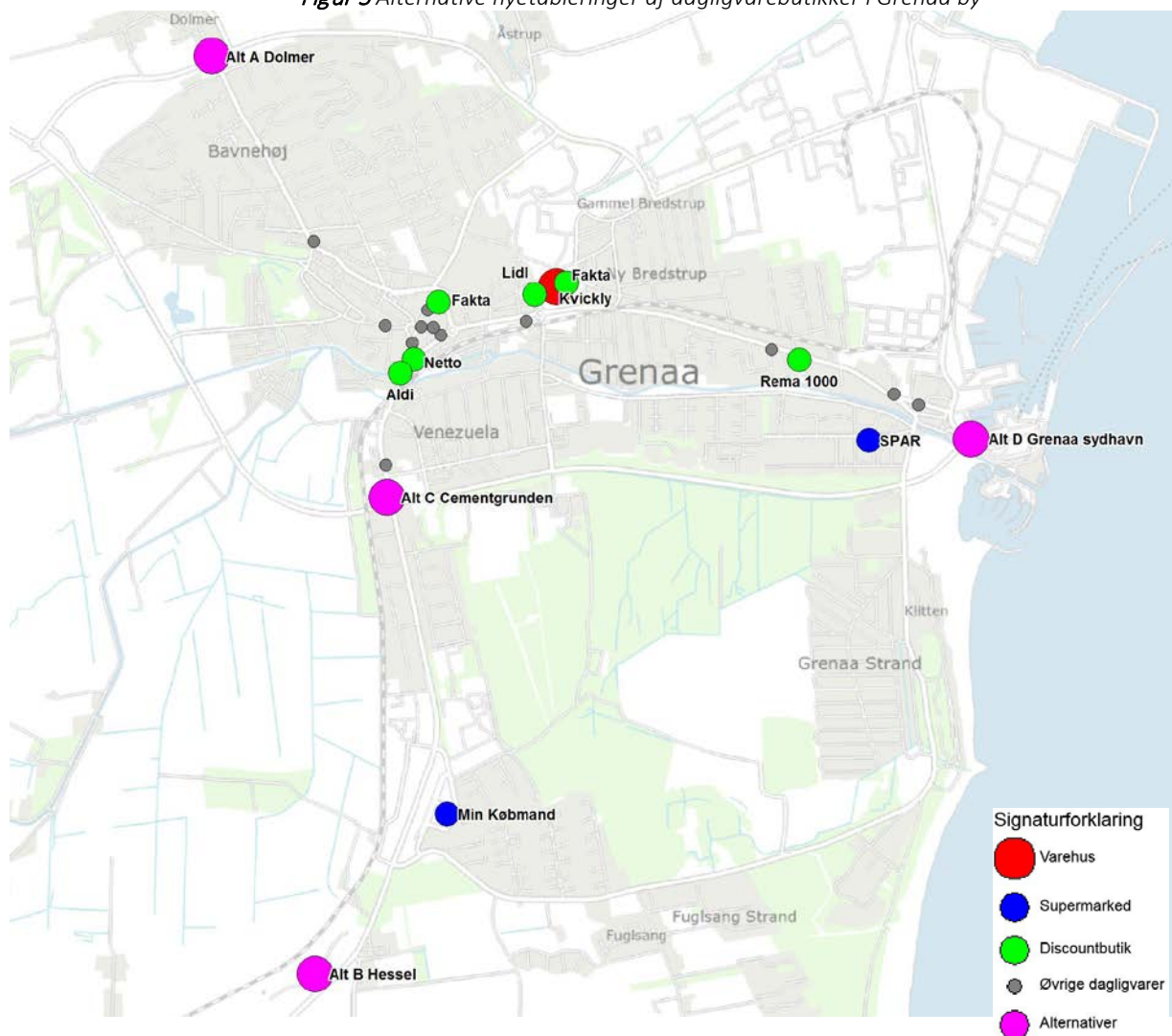
Grenaa by			
	Antal varehuse, supermarkeder, discountbutikker	Antal øvrige dagligvarebutikker	Dagligvarebutikker i alt
Grenaa bymidte	6	9	15
Grenaa by i øvrigt	3	5	8
Grenaa by i alt	9	14	23

Konsekvenser ved etablering af nye dagligvarebutikker i Grenaa by

Figur 3 og tabel 2 giver et overblik ved de alternative placeringer af dagligvarebutikker i Grenaa by. I samtlige alternativer vil det være en nyetableret dagligvarebutik på 1.200 m².

Samtlige placeringer er under forudsætning af en god synlighed og en god tilgængelighed samt optimale parkeringsforhold.

Figur 3 Alternative nyetableringer af dagligvarebutikker i Grenaa by



Tabel 2 Overblik over de fire alternativer

Alternativer	Alternativ A Dolmer	Alternativ B Hessel	Alternativ C Cementgrunden	Alternativ D Grenaa Sydhavn
Antal personer i primære opland*	3.000 pers.	1.900 pers.	3.100 pers.	400 pers.
Dagligvareforbrug i primært opland	80 mio. kr.	50 mio. kr.	82 mio. kr.	11 mio. kr.
Afstand til nærmeste dagligvarebutik	1,5 km	1,5 km	0,7 km	1,2 km
Afstand til bymidten	1,5 km	4 km	0,7 km	3 km

*primært opland: antal personer som vil bruge denne butik til køb af dagligvarer

Vurdering af de enkelte alternativer

Nedenstående vurderes de overordnede konsekvenser for den eksisterende detailhandel ved etablering af de enkelte alternativer.

Alternativ A – Dolmer

I alternativ A Dolmer etableres en dagligvarebutik ved Mellemstrupvej og Tyvhøjvej i den nordlige del af Grenaa by. Alternativ A ligger 1,5 km fra Grenaa bymidte og har 1,5 km til nærmeste dagligvarebutik.

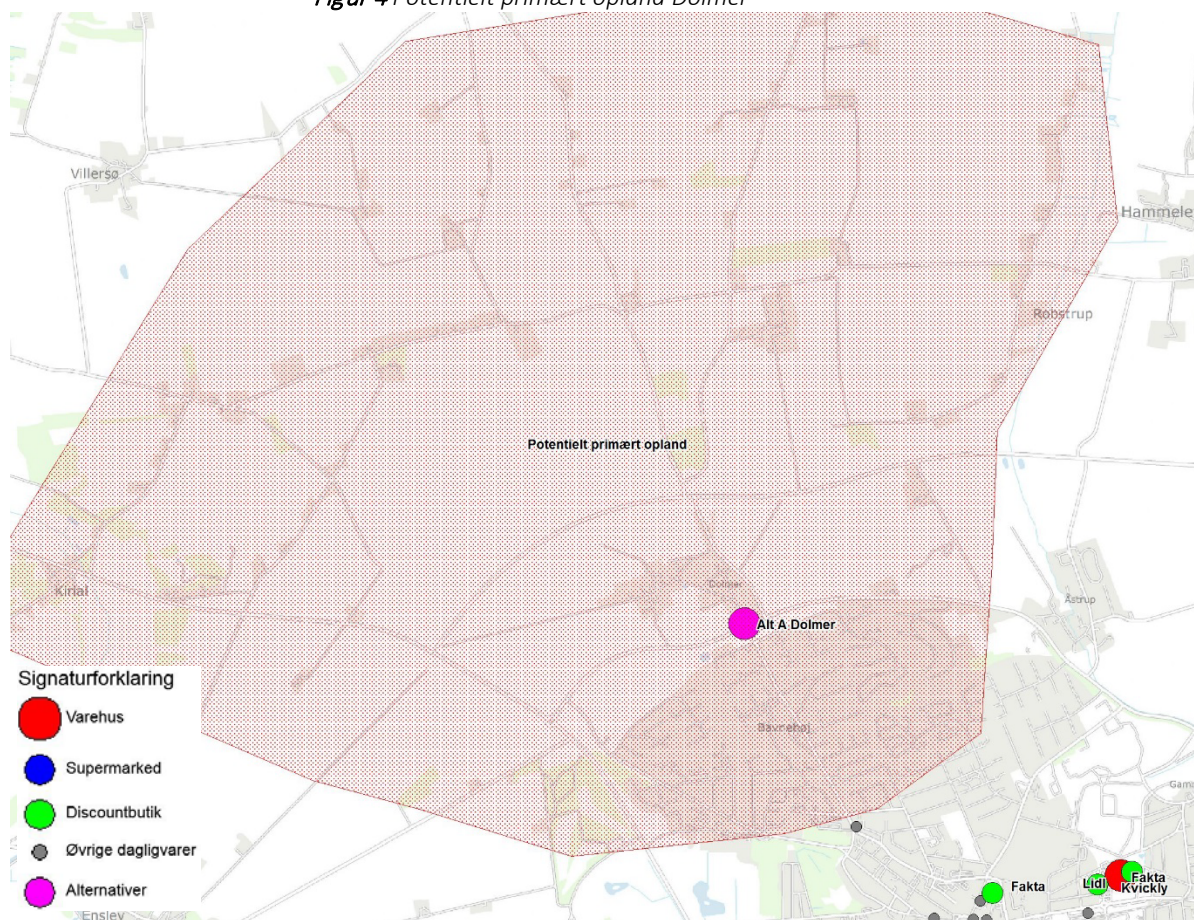
En dagligvarebutik i alternativ A vil være den nærmeste dagligvarebutik for borgerne i den nordlige del af Grenaa by. Det er ICP's vurdering at det primære opland vil være Dolmer og boligområderne nord for Tjørnebakken.

En placering af en dagligvarebutik her vil forbedre indkøbsforholdene for borgerne i det nordligste Grenaa by, som vil få kortere afstand til en dagligvarebutik.

Det primære opland vil være ca. 3.000 personer med et dagligvareforbrug på ca. 80 mio. kr., hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til etablering af en dagligvarebutik.

Etableringen af en dagligvarebutik i Alternativ A vil dog få konsekvenser for dagligvareomsætningen især i Grenaa bymidte.

Figur 4 Potentielt primært opland Dolmer



Alternativ B – Hessel

I alternativ B Hessel etableres en dagligvarebutik i aflastningsområdet Hessel sammen med en koncentration af de store udvalgs varebutikker og særligt pladskrævende butikker. Hessel ligger ca. 4 km fra Grenaa bymidte.

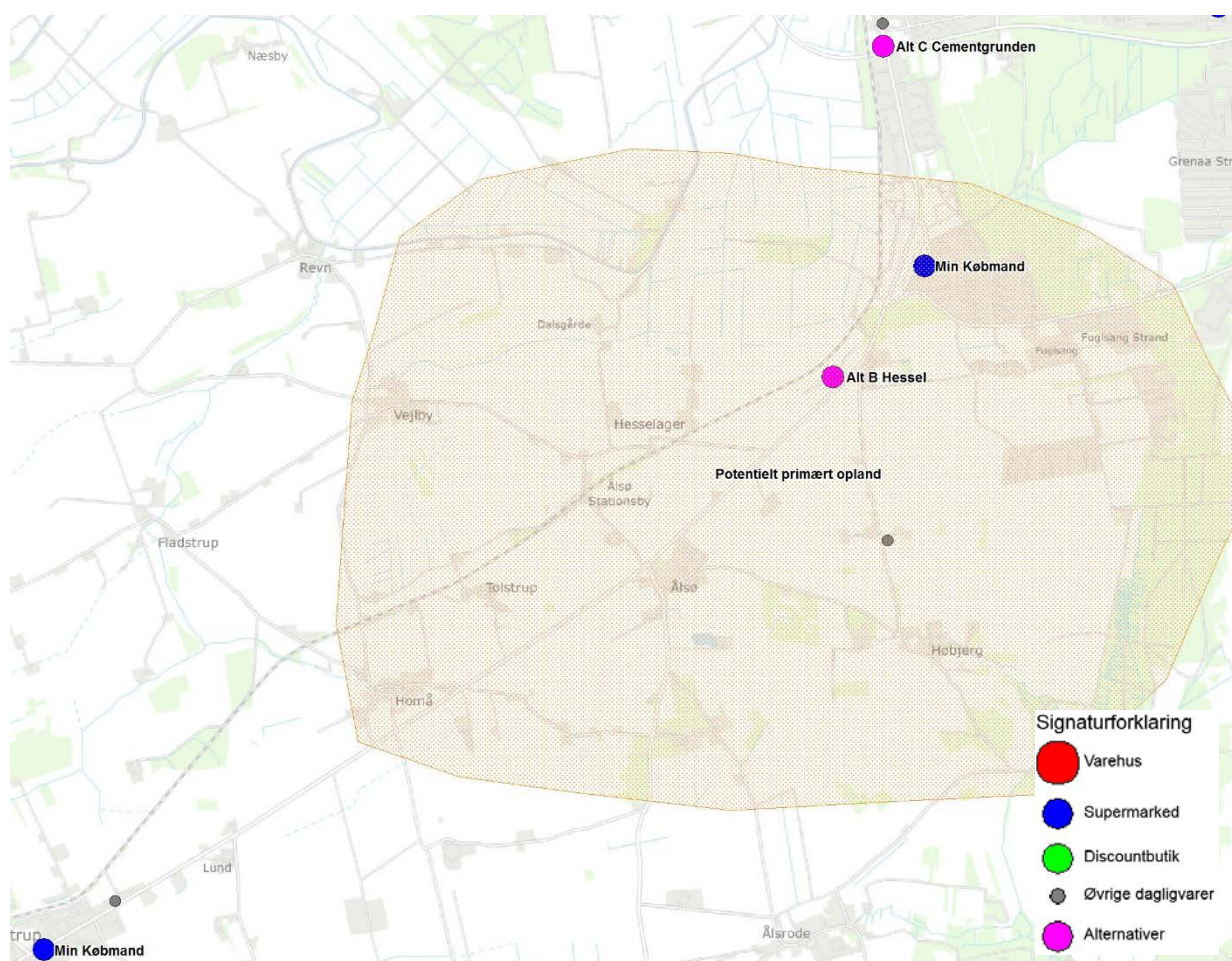
En dagligvarebutik i alternativ B vil have en god trafikal tilgængelighed og vil øge den daglige kundestrøm i aflastningsområdet.

En af ulemperne ved en placering i Hessel er, at der er et begrænset opland og ingen boliger i gåafstand til butikken. I det primære opland bor ca. 1.900 personer med et dagligvareforbrug på 50 mio. kr.

Det er ICP's vurdering, at der er et begrænset omsætningspotentiale ved Alternativ B. Det vurderes at dagligvarebutikken primært vil blive anvendt til suppleringskøb, da kunderne primært kommer for at handle i de store udvalgs varebutikker.

Etableringen af en dagligvarebutik i Alternativ B vil få konsekvenser for dagligvareomsætningen i Grenaa bymidte og for supermarkedet i Trekanten.

Figur 5 Potentielt primært opland Hessel



Alternativ C – Cementgrunden

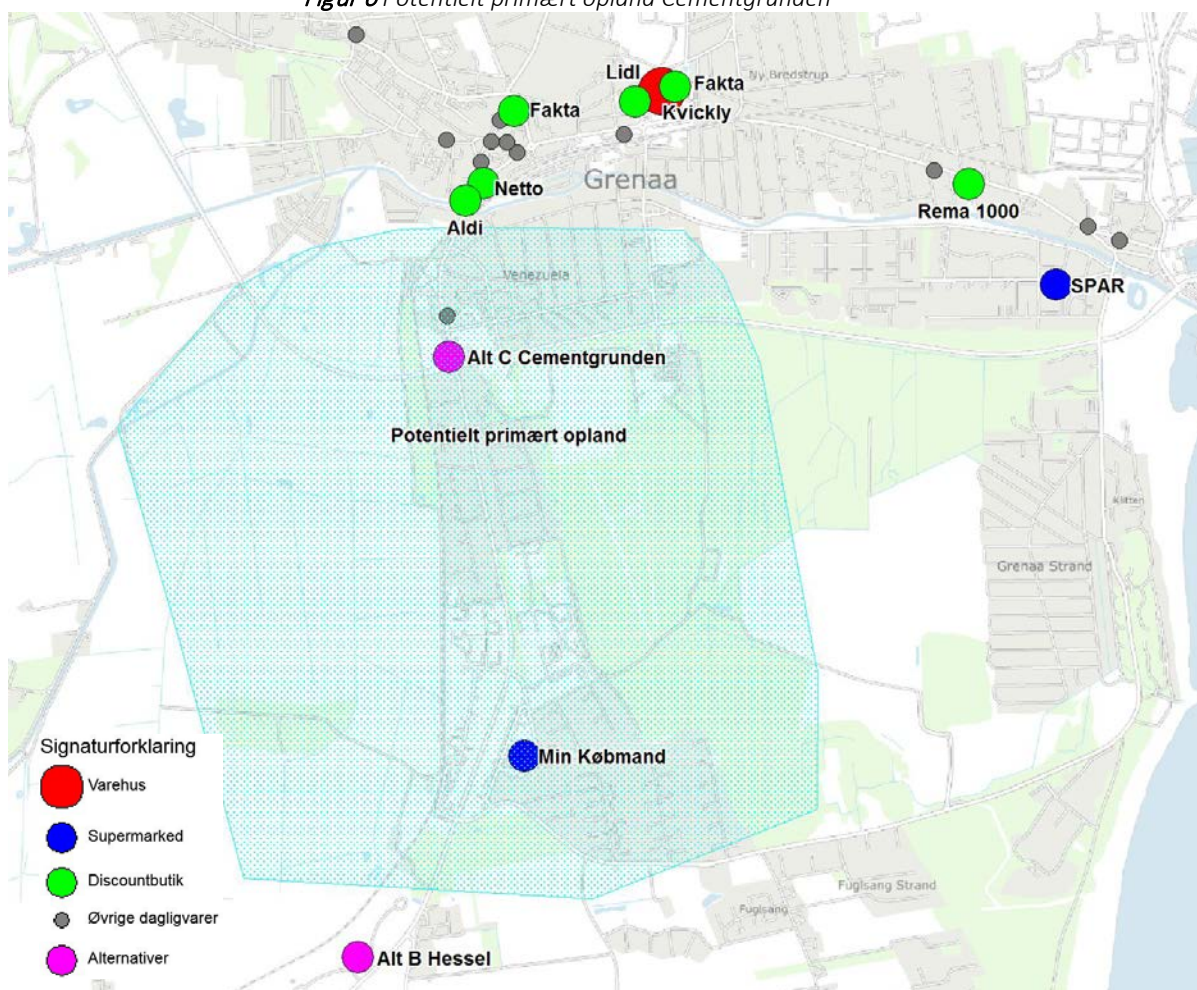
I alternativ C Cementgrunden etableres en dagligvarebutik i krydset Hovedvejen og Ringvej, som er en af hovedfærdselsvejene ind til Grenaa. Alternativ C ligger ca. 700 meter fra Grenaa bymidte.

En dagligvarebutik i alternativ C vil være den nærmeste dagligvarebutik for borgerne i det sydlige Grenaa by. Det er ICP's vurdering at det primære opland vil være boligområderne langs Århusvej. I det primære opland vil være ca. 3.100 personer med et dagligvareforbrug på ca. 82 mio. kr., hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til etablering af en dagligvarebutik.

En placering ved Cementgrunden har en god trafikal tilgængelighed og god synlighed. Den vurderes at have et stort omsætningspotentiale, hvilket vil have betydelige konsekvenser for de øvrige dagligvarebutikker i byen.

Da alternativ C har relativt få boliger i gåafstand, vurderes en dagligvarebutik i denne placering ikke i væsentlig grad at forbedre indkøbsforholdene for borgerne i det sydlige Grenaa by. Afstanden til det større udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer i Grenaa by er relativt kort.

Figur 6 Potentielt primært opland Cementgrunden



Alternativ D – Sydhavnen

I alternativ D Sydhavnen etableres en dagligvarebutik i forbindelse med udviklingen af Sydhavnen. Det forudsættes, at den etableres centralt med god synlighed og tilgængelighed fra det overordnede vejnet fra både Kattegatvej og Fiskerikajerne. Alternativ D ligger 3 km fra Grenaa bymidte, og 1,2 km til nærmeste dagligvarebutik, som er discountbutikken Rema 1000 og supermarkedet Spar.

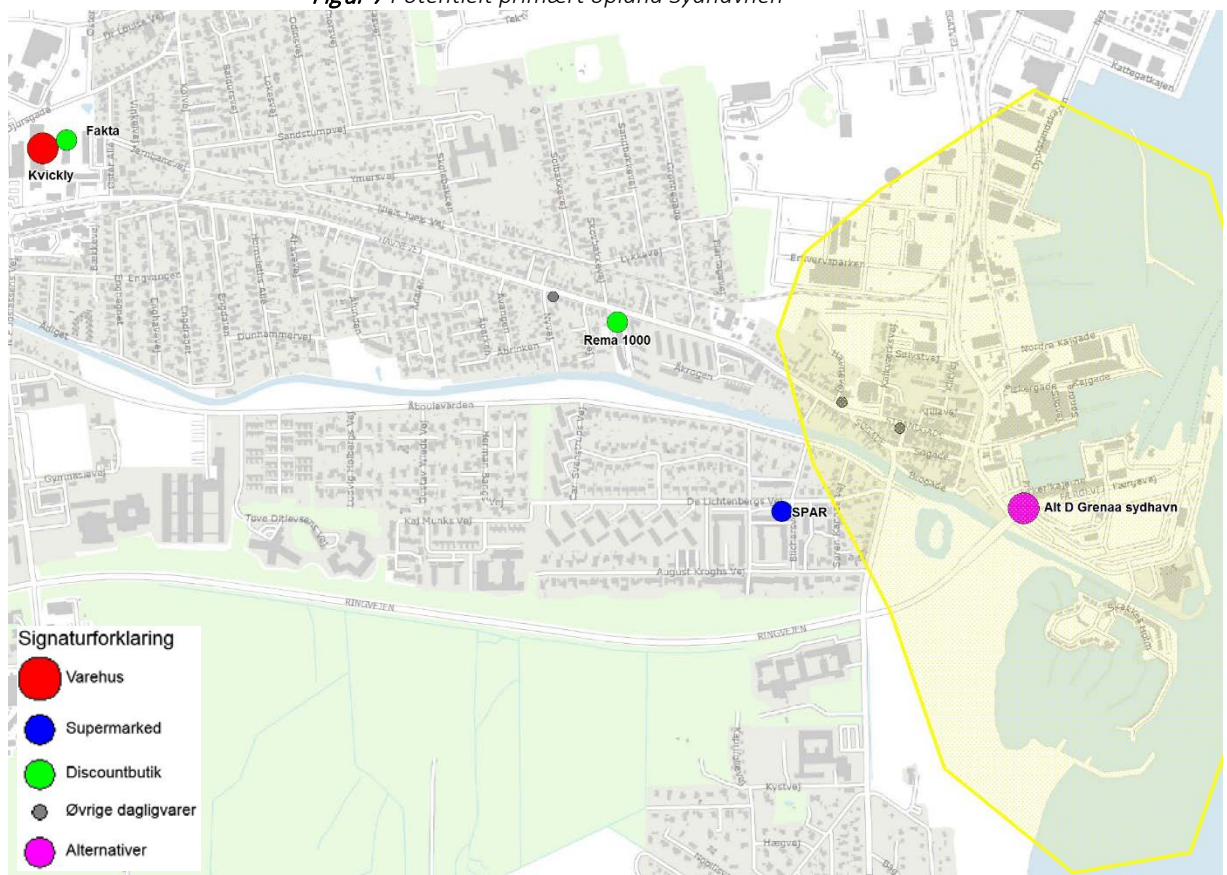
En dagligvarebutik i alternativ D vil være en del af udviklingen af et oplevelsespræget havnemiljø samt være med til at forbedre indkøbsforholdene for de kommende boliger i forbindelse med udviklingen af havnen.

Det er ICP's vurdering, at placeringen har et lavt omsætningspotentiale. Det er på grund af, at en dagligvarebutik i Sydhavnen vil have et begrænset naturligt opland, da placeringen er uden sammenhæng med de nuværende boligområder i byen.

Herudover vurderes turisme og havnemiljø ikke at generere tilstrækkelig dagligvareomsætning. Turisterne vil komme for at få en frokost og besøge de levende værksteder, ikke for at købe dagligvarer.

Etablering af en dagligvarebutik vurderes at trække både omsætning og byliv ud af Grenaa bymidte.

Figur 7 Potentielt primært opland Sydhavnen



Overordnede konsekvenser ved de fire alternativer

Uanset hvilken etablering af en ny dagligvarebutik i Grenaa by vil få, vil det betyde en omfordeling af dagligvareomsætningen i byen. Da dagligvarer bliver købt så tæt på bopælen som muligt, er det ICP's vurdering, at Grenaa by samlet set ikke vil kunne øge dagligvareområdet i væsentlig grad.

Etablering af en dagligvarebutik udenfor bymidten vil betyde, at dagligvarebutikkerne i Grenaa bymidte vil miste omsætning og medføre en lavere kundestrøm i bymidten.

Konsekvenserne vil dog variere i de fire alternativer. Konsekvenserne er især afhængig af omsætningspotentialer i de fire alternativer.

Landsgennemsnittet for omsætningen i en discountbutik er ca. 41 mio. kr. Den gennemsnitlige omsætning er forskellig i de enkelte discountkæder. Rema 1000, Netto og Lidl har ofte en gennemsnitlig højere omsætning end Fakta og Aldi.

Det er ICP's vurdering, at en dagligvarebutik vil kunne opnå den højeste omsætning i alternativ C (Cementgrunden) på 45-50 mio. kr., mens en placering i alternativ D (Sydhavnen) vil kunne opnå en dagligvareomsætning på 20-25 mio. kr.

Nedenstående tabel 3 opsummerer de overordnede konsekvenser ved de fire alternativer.

Tabel 3 De overordnede konsekvenser ved de fire alternativer

Alternativer	Alternativ A Dolmer	Alternativ B Hessel	Alternativ C Cementgrunden	Alternativ D Grenaa Sydhavn
Estimeret omsætning	35-40 mio. kr.	30-35 mio. kr.	45-50 mio. kr.	20-25 mio. kr.
Dagligvareoms. i Grenaa bymidte	÷ ÷ ÷ ÷	÷ ÷ ÷	÷ ÷ ÷ ÷	÷ ÷
Dagligvareoms. i Grenaa by i ø.	÷	÷ ÷	÷ ÷ ÷	÷ ÷ ÷ ÷
Dagligvareoms. i kommunen i ø.	÷ ÷	÷ ÷	÷	÷
Borgernes afstand til indkøb	++	+	+	+
Kundeflow i bymidten	÷ ÷ ÷	÷ ÷	÷ ÷ ÷	÷
Betydning i alt	÷ ÷	÷ ÷	÷ ÷ ÷	÷ ÷

*+ + + + Stor positiv betydning ÷ ÷ ÷ ÷ Stor negativ betydning

En placering i Alternativ A (Dolmer) vil kunne opnå en dagligvareomsætning på 35-40 mio. kr., mens Alternativ B (Hessel) vil kunne opnå en dagligvareomsætning på 30-35 mio. kr.

Alternativ C (Cementgrunden) vurderes at få størst konsekvenser for både de eksisterende butikker og kundeflowet i bymidten, uden at det i væsentligt omfang vil forbedre indkøbsforholdene i Grenaa by. Etablering af en dagligvarebutik ved Ringvejen og Århusvej vurderes alene at betyde en omfordeling af omsætningen i byen.

Alternativ A (Dolmer) vurderes ligeledes at få stor negativ betydning for dagligvareomsætningen i Grenaa bymidte og kundeflowet i bymidten, men vurderes omvendt at mindske borgernes afstand til indkøb i den nordlige del af

Grenaa by og vil hermed forbedre indkøbsforholdene i byen. Der vurderes at være et tilstrækkeligt opland til en dagligvarebutik i det nordlige Grenaa by.

En placering i både Alternativ B (Hessel) og Alternativ D (Sydhavnen) vurderes ikke i tilstrækkeligt omfang at have et næropland og vurderes at kunne opnå en begrænset dagligvareomsætning.

Etablering i Hessel aflastningsområde (Alt. B) vil få negativ betydning for kundeflowet i bymidten og for dagligvareomsætningen både i bymidten, byen i øvrigt og i kommunen i øvrigt. En væsentlig del af omsætningen vurderes at stamme fra suppleringskøb fra kunder, som besøger de store udvalgs-varebutikker.

Alternativ D (Sydhavnen) vurderes at få størst negativ betydning for dagligvareomsætningen i Grenaa by i øvrigt. Det vurderes især at få betydning for discountbutikken Rema 1000 og supermarkedet Spar tæt på havnen.

Udviklingen af Grenaa Sydhavn med detailhandel

Grenaa Sydhavn ønskes udviklet med et oplevelsespræget havnemiljø med få mindre udvalgswarebutikker, små udsalgssteder, levende værksteder, gallerier og spisesteder. Koncepterne skal primært henvende sig til turister.

Etablering af et oplevelsespræget havnemiljø er i høj grad både sæson og vejrafhængigt. Livet om sommeren med mange turister er ofte et helt andet end om vinteren.

Grenaa lystbådehavn har en udfordring i beliggenheden med relativt lange afstande til andre havne med placeringen midt i Kattegat. Det betyder, at sejlere i en vis udstrækning fravælger Grenaa havn til sommertogter og dermed er det vanskeligt at etablere den maritime stemning som i andre lystbådehavne som for eksempel i det sydfynske øhav.

Hvis der skal etableres et oplevelsespræget havnemiljø med butikker i Grenaa Sydhavn vil det kræve en vis tyngde i både antallet af butikker, spisesteder og oplevelser for, at det er interessant nok at besøge for både turister og andre kunder. I den nuværende lystbådehavn er allerede enkelte udvalgswarebutikker og spisesteder.

Etablering af udvalgswarebutikker i Sydhavnen vil sprede detailhandelen i byen og vil svække kundeflowet i Grenaa bymidte.

Herudover vil etablering af oplevelser og spisesteder medvirke til, at turisterne i mindre omfang besøger Grenaa bymidte.

