

INNOVATER

## REDEGØRELSE FOR NY DAGLIGVAREBUTIK HESSELVANG

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S  
Parallelvej 2  
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A224147-002

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

05.04.2021

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegårelse

UDARBEJDET

MRRR/STAP

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

MRRR

## INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	3
3	Redegørelseskrav	4
4	Sammenhæng med kommuneplan	6
5	Eksisterende detailhandel	9
6	Opland og influensområde	11
7	Forbrugsgrundlag og arealbehov	12
8	Effekter for den eksisterende dagligvarehandel	19
9	Oplandseffekt	22
10	Priseffekt	22
11	Sammenfattende konsekvensvurderingsskema	23
12	Tilgængelighed	24
13	Ordforklaring	25

## 1 Baggrund og formål

Innovater har bedt COWI om at undersøge mulighederne for etableringen af en ny dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> i det nye aflastningsområde ved Hesselvang i Grenaa. For at belyse mulighederne er dette notat indeholdende en detailhandelsredegørelse udarbejdet.

Formålet med detailhandelsredegørelsen er bl.a. at belyse grundlaget for en dagligvarebutik på placeringen og at beskrive effekterne for det eksisterende handelsliv. Redegørelsen er bidrag til grundlaget for en politisk stillingtagen til planlægning for dagligvarebutikprojektet og opfylder Planlovens og Vejledning om detailhandelsplanlægnings redegørelseskrav ved planlægning for et aflastningsområde med mulighed for en ny dagligvarebutik. Redegørelsen kan anvendes som input til Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune.

## 2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af redegørelsen er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Detailhandelsanalyse for Norddjurs Kommune, 2018, ICP.
- > Vurdering af omsætning i store dagligvarebutikker i influensområdet på baggrund af Detailhandelsportalen og nøgletal fra andre analyser, herunder detailhandelsanalyser for kommuner gennemført af COWI.
- > Befolkningsprognose 2020-2029 for Norddjurs Kommune.
- > Data om forbrug og indkomst, DST.
- > Data om nethandlen, FDIH, DIBS by Nets, DI og COWI.

Omsætnings- og forbrugstal er anført i 2021-priser og inkl. moms medmindre andet er angivet. I beregningen af forbrug er nethandlen trukket ud af forbrugget, medmindre andet er angivet.

Der er en ordforklaring til sidst i notatet.

### 3 Redegørelseskrav

Projektområdet ligger ved Hesselvang, ca. 200 m nordøst for den eksisterende jem & fix, og er i den gældende planlægning omfattet af et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). I Forslag til Kommuneplan 2021 er området udlagt som aflastningsområde til udvalgs varebutikker uden mulighed for dagligvarebutikker. Lokalplanlægning for den nye dagligvarebutik i aflastningsområdet forudsætter en ændring af Forslag til Kommuneplan 2021.

#### 3.1 Redegørelseskrav ved planlægning for aflastningsområde

Planlægning for et aflastningsområdet forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved planlægning for aflastningsområder, skal opfyldes.

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

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

De særlige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 5 og har følgende hovedindhold:

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

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

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

##### 3.1.1 Vejledningens trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder

Det følgende er en oversigt over, i hvilke afsnit i dette notat, at Vejledning om detailhandelsplanlægningens trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder behandles:

Step 0 Vurdering af behov for udvidelse: Afsnit 7.

- Step 1 Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplands-effekt: Afsnit 6, 7 og 9.
- Step 2 Vurdering af aflastningsområdets forventede påvirkning af butiksforsyningen: Afsnit 8.
- Step 3 Vurdering af om aflastningsområdet kan styrke konkurrencen: Afsnit 10.
- Step 4 Sammenfattende vurdering: Afsnit 11.

## 4 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem kommuneplanlægningen for det nye aflastningsområde, herunder planlægningen for en ny dagligvarebutik i aflastningsområdet, og hhv. hovedstruktur og mål for detailhandlen i Forslag til Kommuneplan 2021.

### 4.1 Sammenhæng med hovedstruktur

I Forslag til Kommuneplan 2021 er Norddjurs Kommunes bymønster er inddelt i 3 bybånd:

- > Vest med Auning, Allingåbro og Ørsted,
- > Midt med Glesborg, Ørum og Bønnerup Strand,
- > Øst med Grenaa, Trustrup og Lyngby

Ifølge Norddjurs Kommune er det i de tre bybånd, at potentialet for byvækst og befolkningstilvækst er stærkest. Det er også her, koncentrationen af arbejdspladser er størst, og det er derfor her, der skal fokuseres, når der byudvikles.

Det fremgår af kommuneplanen, at udviklingen i detailhandlen har betydning for byernes evne til at tiltrække og fastholde borgere og betydning for udviklingen i andre erhverv som for eksempel turisme, hvor spændende bymiljøer med en kombination af detailhandel, kultur og oplevelser kan udgøre en samlet attraktionsfaktor.

Det fremgår desuden af kommuneplanen, at den største koncentration og det bredeste udvalg af detailhandel i Norddjurs Kommune findes i Grenaa. Her findes både det hyggelige handelsliv med mange små udvalgsvarebutikker i gågaderne og de store butikker med pladskrævende varegrupper. Bymidterne i Grenaa og Auning skal være fokuspunkterne for en koncentration af udvalgsdetailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner. Som motorer i hhv. det østlige og det vestlige bybånd er det vigtigt, at handelslivet i de to byer fortsat er levende og varieret. I både Grenaa og Auning er detailhandelen en vigtig del af at støtte en levende midtby. Detailhandel har også betydning for byernes evne til at tiltrække og fastholde borgere og for udviklingen i andre erhverv som for eksempel turisme, hvor spændende bymiljøer med en kombination af detailhandel, kultur og oplevelser kan udgøre en samlet attraktionsfaktor. Derudover har Grenaa og Auning vigtige roller for de andre byer i bybåndene, samt de andre nærliggende lokalsamfund.

Det vurderes, at en ny dagligvarebutik i Hesselvang vil understøtte et udviklingspotentiale i Grenaa som motor for detailhandel og attraktion for hele kommunen. Dagligvarebutikken vil især styrke det østlige bybånd idet dagligvarebutikken vil fungere som ankerbutik for de øvrige butikker i det nye aflastningsområde. Dermed vil dagligvarebutikken ikke kun forbedre dagligvareforsyningen i det sydlige Grenaa og bidrage til at større lokalt udvalg af dagligvarebutikker, men butikken vil også bidrage positivt til udviklingen af aflastningsområdet.

Kunder i det nye aflastningsområde vil få mulighed for at kombinere indkøbsturen og købe dagligvarer og udvalgsvarer på samme tur. Dette øger

aflastningsområdets attraktivitet, da kunderne herved kan spare tid. I det kunde-strømmen fra dagligvarebutikken kan være til gavn for nærliggende udvalgsvarebutikker og butikker med SPV, kan dagligvarebutikken bidrage til en hurtigere udbygning af aflastningsområdet. Dermed får lokale borgere såvel som f.eks. sommerhusejere adgang til et større udbud af butikker og varer indenfor især temaerne hus-, have- og fritid.

## 4.2 Sammenhæng med mål for detailhandel

I Forslag til kommuneplan 2021-2033 har Norddjurs Kommune sat mål for detailhandelsstrukturen i kommunen. Norddjurs Kommune ønsker:

- > At fremme et levende og varieret handelsmiljø i bymidterne i kommunens to største byer, Grenaa og Auning,

Udlæg af et aflastningsområde vil styrke den lokale og regionale konkurrenceevne i og omkring Grenaa. Grenaa vil derved stå stærkere i konkurrencen om forbrugere, da der vil være mulighed for flere større butikker i Grenaa. En dagligvarebutik vil i aflastningsområdet forsyne det sydlige Grenaa og omkringliggende mindre byer med dagligvarer og vil styrke den overordnede dagligvareforsyning i området omkring Grenaa.

- > at fremme et varieret butiksudbud i de byer i kommunen, hvor der er befolkningsmæssigt underlag for detailhandel,

Grenaa har status som hovedby og er den største by i Norddjurs Kommune. Et nyt aflastningsområde med nye store udvalgsvarebutikker og en ny dagligvarebutik vil understøtte et varieret butiksudbud i Grenaas rolle til gavn for borgere i hele kommunen.

- > at sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikanter,

En ny dagligvarebutik på Hesselvang vil få en placering tæt på offentlig transport i form af både Letbanestop og busstoppesteder og med gode forhold for bilister, da Århusvej fungerer som primær indfaldsvej til Grenaa fra syd. For gående og cyklende findes en delt dobbeltsporet cykelsti på Århusvej. Projektområdet er i dag ubebygget og muliggør etableringen af et optimalt disponeret butiks anlæg. Som led i etableringen af den nye dagligvarebutik vil der blive etableret tilstrækkelig og lettilgængelig kundeparkering for bilister og cyklende. Lade-standerbekendtgørelsens krav om etablering af elladestandere og forberedelse af parkeringspladser til fremtidige elladestandere efterleves. Der etableres sikre vareleveringsforhold. Den detaljerede disponering af projektområdet, herunder det præcise antal parkeringspladser og placeringen af varelevering mv. afklares i det videre arbejde med projektet.

- > at fremme en samfundsmæssig bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Butiksplaceringen i det nye aflastningsområde vil understøtte den lokale dagligvareforsyning i det sydlige Grenaa. Butikkens placering i aflastningsområdet,

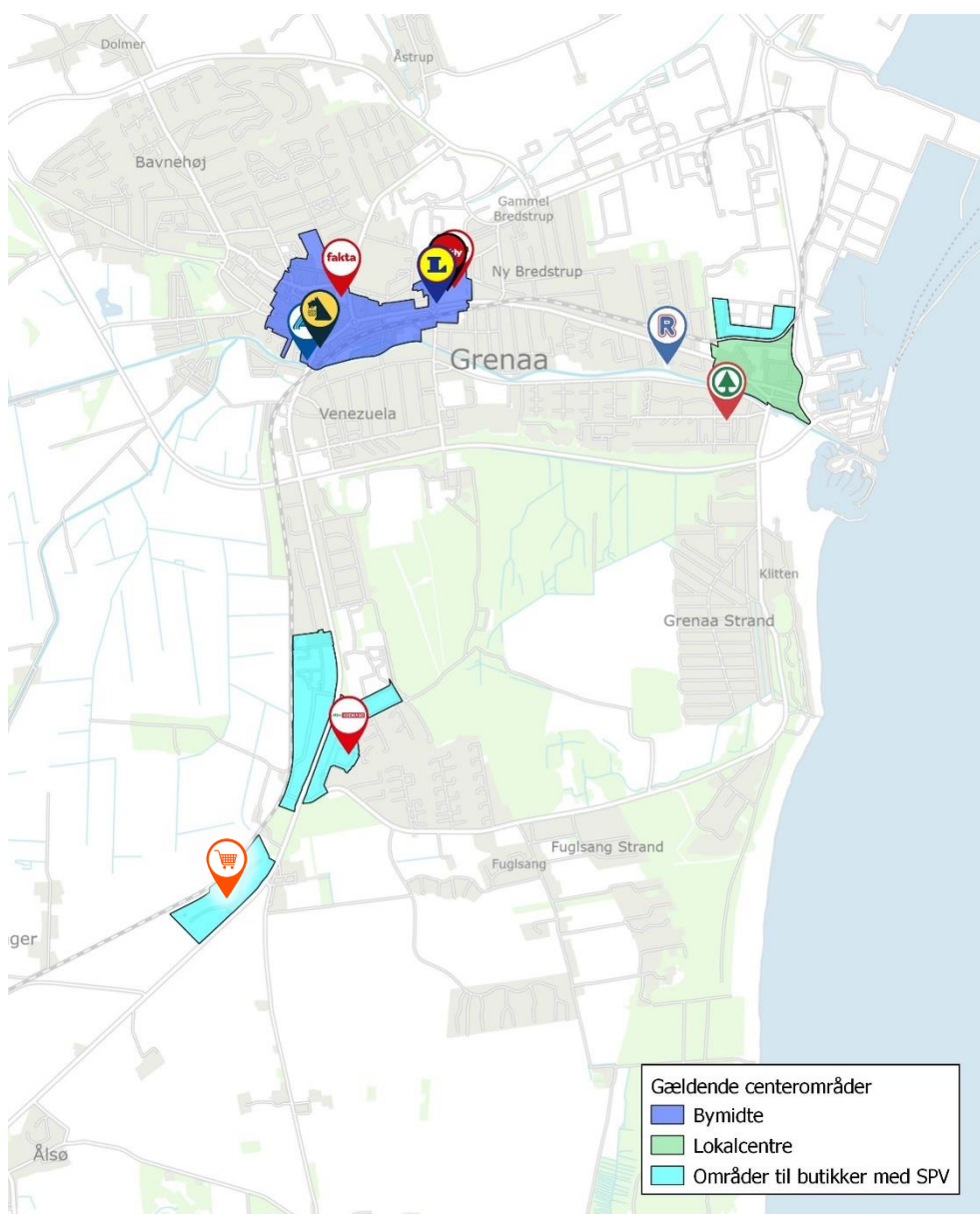
hvor der på sigt etableres flere udvalgswarebutikker og butikker med SPV, vil medføre, at kunderne vil kunne købe dagligvarer og udvalgsvarer på samme tur og dermed kan det samlede antal kørte km reduceres. Butiksplaceringen ved Århusvej betyder desuden, at pendlere vil få nem adgang til dagligvareindkøb på et sted, som i forvejen passerer til dagligt.



## 5 Eksisterende detailhandel

Fra projektområdet er der forholdsvis lange afstande til andre store dagligvarebutikker. Store dagligvarebutikker nærmest projektområdet målt som afstand ad vejnettet er:

- > Min Købmand på Trekanten 46, ca. 1.300 m nord for projektområdet
- > ALDI på Søndergade 10, ca. 3,4 km nord for projektområdet
- > Netto på Søndergade, ca. 3,6 km nord for projektområdet
- > Fakta på Nørregade, knap 4 km nord for projektområdet
- > LIDL på Østerbrogade, ca. 4,3 km nordøst for projektområdet
- > Kvickly på Østerbrogade, ca. 4,4 km nordøst for projektområdet
- > Fakta på Østerbrogade, ca. 4,4 km fra projektområdet



Figur 1 Eksisterende store dagligvarebutikker i Grenaa og placeringen af den nye store dagligvarebutik samt gældende centerstruktur. De to områder til butikker med SPV vest for Århusvej er udlagt til ét sammenhængende aflastningsområde i Forslag til kommuneplan 2021.

ANTAL DAGLIGVAREBUTIKKER OG DAGLIGVAREBUTIKSAREAL I 2018, M <sup>2</sup>		
Område	Antal dagligvarebutikker	Areal af dagligvarebutikker m <sup>2</sup>
Grenaa bymidte	15	14.200
Havnecenter	1	200
Storbutiksområde	1	600
Grenaa by i øvrigt	6	2.300
Trustrup by	2	800
Lyngby by	-	-
<i>Bybånd Øst i alt</i>	25	18.100
Glesborg bymidte	2	3.700
Ørum bymidte	-	-
Bønnerup by og strand	1	500
<i>Bybånd Midt i alt</i>	3	4.200
Auning bymidte	8	6.500
Allingåbro by	5	1.000
Ørsted by	3	1.400
<i>Bybånd Vest i alt</i>	16	8.900
Kommunen i øvrigt	15	7.500
<i>Kommunen i alt</i>	59	38.700

Tabel 1 Antal dagligvarebutikker og deres areal i Norddjurs Kommune i 2018. Detailhandelsanalyse, 2018, ICP.

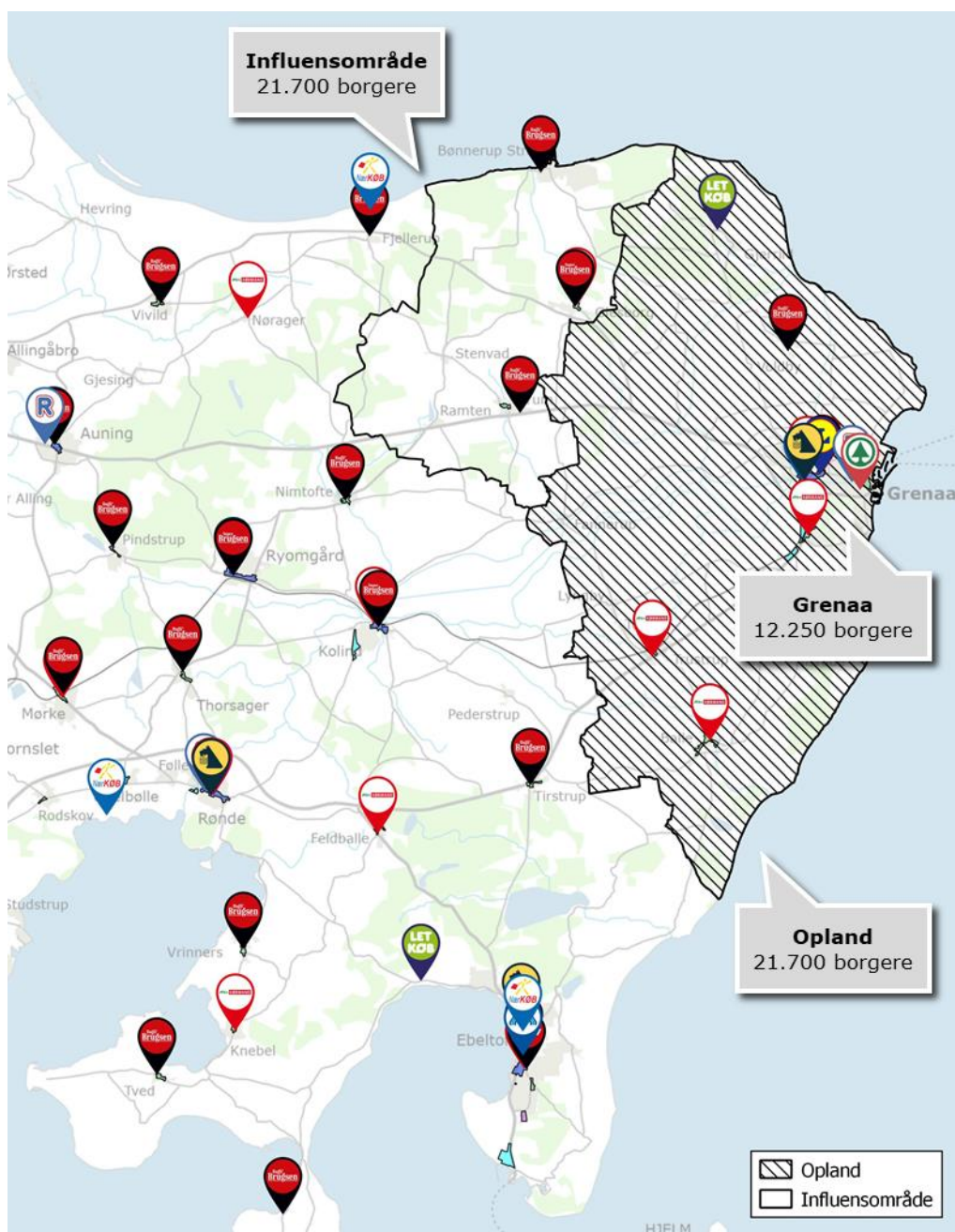
DAGLIGVAREOMSÆTNING I 2017, MIO. KR.	
Grenaa bymidte	394
Auning bymidter	642
<i>Kommunen i alt</i>	1.036

Tabel 2 Dagligvareomsætningen i Norddjurs Kommune i mio. kr. i 2017. Detailhandelsanalyse, 2018, ICP.

Omfanget af den eksisterende dagligvarehandel fremgår af Tabel 1 og Tabel 2. Siden seneste detailhandelsanalyse er Meny lukket og erstattet af Netto, der flyttede fra lokalerne på Østergade. Desuden er Dagli'Brugsen i Ørum flyttet til en ny og stor butik ved Hovedvejen. Endeligt er Kvickly moderniseret. De tre projekter betyder samlet set, at der er blevet én stor dagligvarebutik mindre, og at dagligvareomsætningen i Grenaa bymidte sandsynligvis er faldet fra 2017 til 2019.

## 6 Opland og influensområde

Den nye dagligvarebutik vil henvende sig til et større opland end normalt for store dagligvarebutikker grundet placeringen ved det overordnede vejnet og sammen med nye store udvalgsvarebutikker og butikker med SPV i aflastningsområdet. Det vurderede opland og influensområde til den nye dagligvarebutik fremgår af Figur 2. Der er tale om omtrentlige afgrænsninger, der i praksis ikke er så skarpt afgrænsede som på kortet, da borgerne handler på tværs af f.eks. oplandsgrænser. Eksempelvis er der også borgere udenfor oplandet, som køber dagligvarer i oplandet ifm. arbejde og andre ærinder i Grenaa, der er hovedby i Norddjurs Kommune.



Figur 2

Omtrentlig afgrænsning af opland og influensområde til den nye dagligvarebutik i aflastningsområdet.

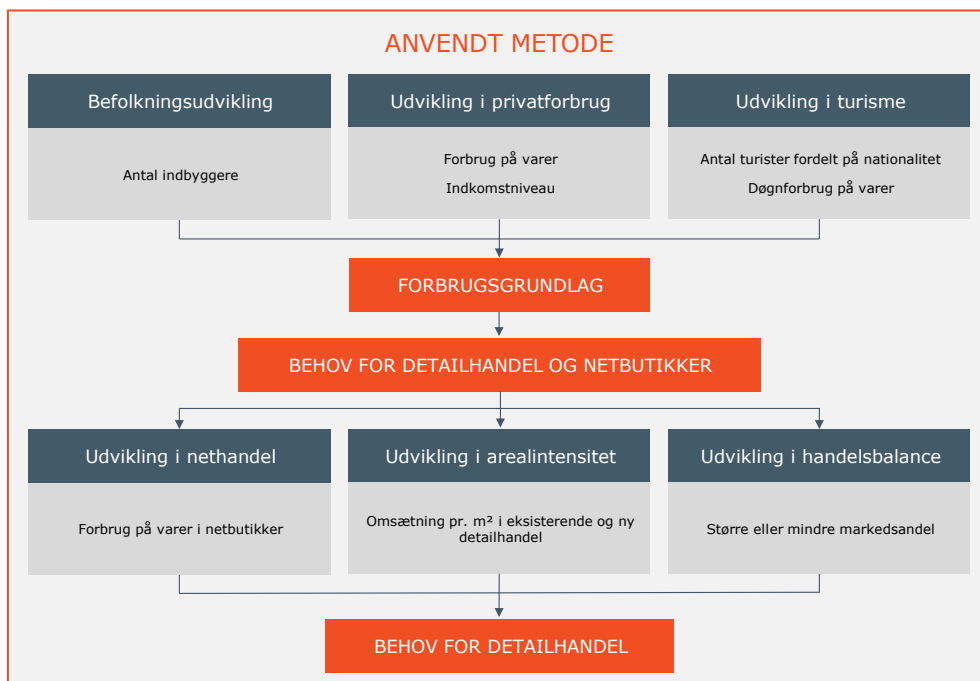
## 7 Forbrugsgrundlag og arealbehov

De seneste godt 10 år har budt på stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, stigende nethandel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen, men udviklingen indenfor detailhandlen er usikker.

Den igangværende krise i handelslivet affødt af Coronavirus har medført et pludseligt og meget markant fald i forbruget indenfor nogle varegrupper og services og drastisk ændrede indkøbsmønstre. Det forventes, at den igangværende krise er midlertidig, at situationen vil normalisere sig, og at følgende forhold vil påvirke handelslivet i Norddjurs Kommune på længere sigt:

- > Kommunens, handelslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udvikling i handelsbalancen overfor omverdenen, herunder udviklingen i turismen og den regionale konkurrencesituation
- > Udviklingen i butikkernes arealintensitet

Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, handelsbalancen og omsætningen pr. m<sup>2</sup> er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.

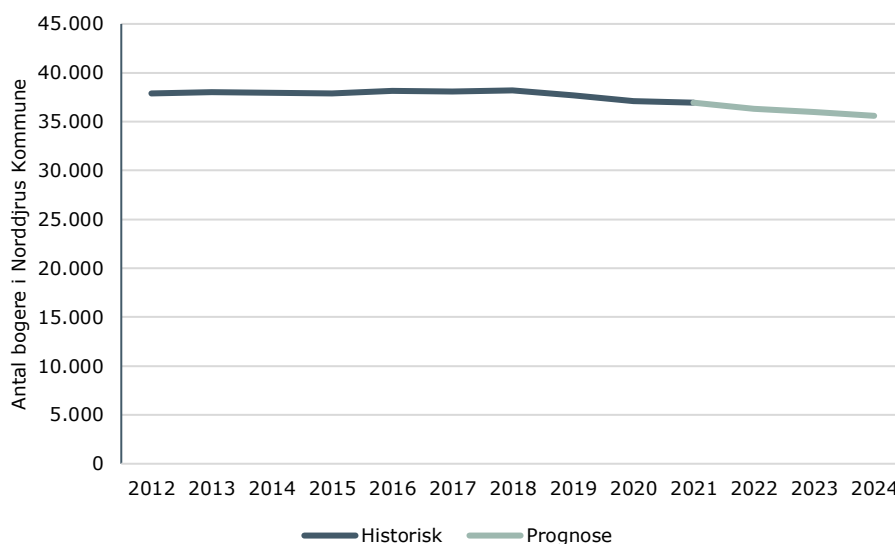


## 7.1 Aktiv udvikling af handelslivet

En aktiv udvikling af handelslivet har stor betydning. Det gælder både mht. lokalisering af dagligvarebutikker, et attraktivt bymiljø, fortætning af bymidterne med f.eks. offentlige funktioner og boliger, en indsats for at styrke butiksudbudet ved aktiv kontakt til kæder mv. Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde mellem kommune, handelsliv og grundejere. Et eksempel er økonomisk forpligtigende samarbejder inspireret af business improvement district-modellen (BID).

## 7.2 Faldende indbyggertal

I perioden 2012-2021 faldt befolkningstallet i Norddjurs Kommune med ca. 935 indbyggere, hvilket svarer til et fald på ca. 2,5 %. Frem mod 2024 forventes indbyggertallet falde yderligere med ca. 1.345 indbyggere, hvilket svarer til et fald på ca. 3,5 %.



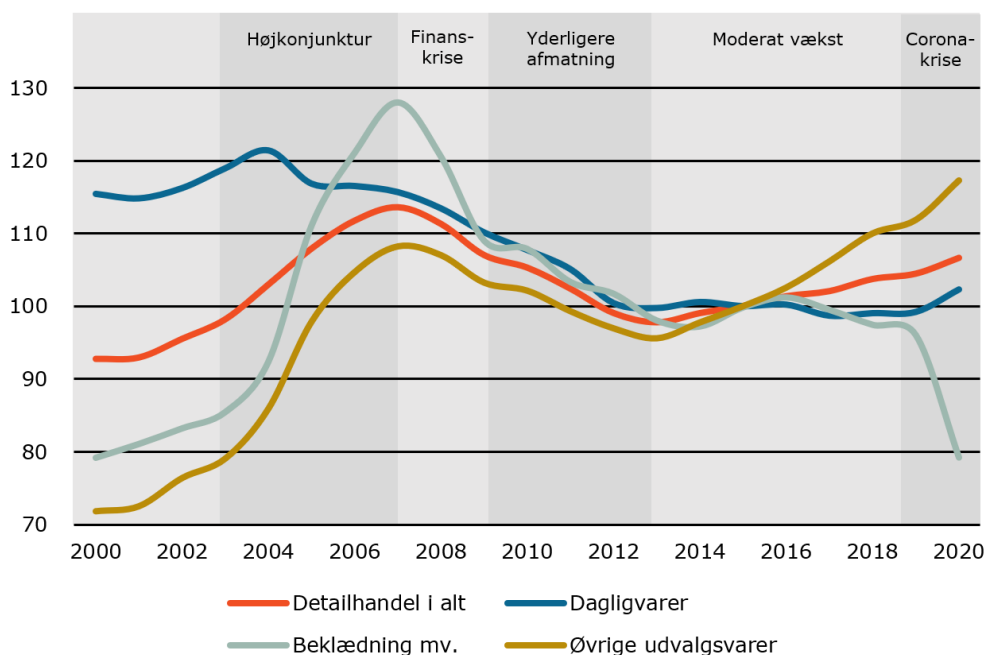
Figur 3 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Norddjurs Kommune 2012-2024 jf. Befolkningsprognose 2020-2029.

Indbyggertallet i oplandet til den nye dagligvarebutik ved Hesselvang omfatter helt eller delvist skoledistrikterne 'Kattegat', 'Vestre', 'Mølle' og 'Toubro', hvor der jf. Befolkningsprognose 2020-2029 forventes et fald i befolkningen med omkring 3 % frem mod 2024. I oplandet til dagligvarebutikken i aflastningsområdet bor der ca. 21.700 borgere. Der er i vurderingen af arealbehovet forudsat en procentmæssig udvikling i indbyggertallet i oplandet svarende til den samlede procentmæssige udvikling i førnævnte skoledistrikter.

## 7.3 Udvikling i privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set faldt omsætningen på landsplan med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005<sup>1</sup>.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne faldt i perioden 2007-2019 med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét havde markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 og frem til 2020 lå omsætningen i dagligvarebutikkerne på et nogenlunde konstant niveau.

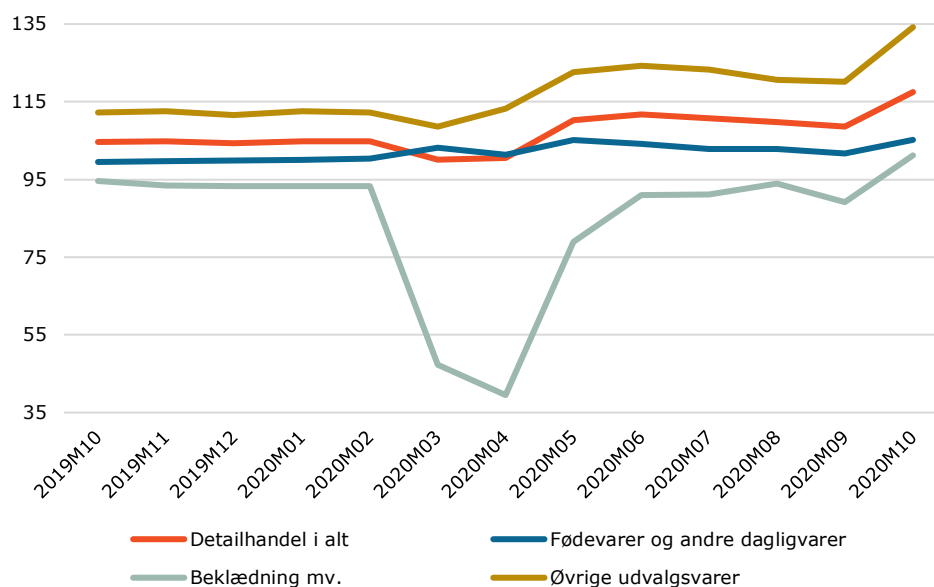


Figur 4 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årsgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og prisudvikling, frem til august 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

## 7.4 Effekter af COVID-19 på de fysiske butikker

Coronakrisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig indenfor brancherne. Figur 5 viser udviklingen i omsætningen i detailhandlen og de danske netbutikker det seneste år, herunder under nedlukningen som følge af Corona, og i den første tid efter genåbningen.

<sup>1</sup> Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i 2019.



Figur 5 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, i perioden oktober 2019 – oktober 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Dagligvareomsætningen er steget under krisen. Forklaringerne kan være:

- > At mange har arbejdet hjemmefra, og derfor ikke har spist i arbejdspladssens kantine som normalt,
- > at der har ikke været mulighed for udespisning på restauranter og caféer,
- > at der er sket en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, og
- > at dele af forbrugerne har hamstret eller købt stort ind under krisens start.

#### 7.4.1 Samlet vurdering af udvikling i privatforbrug

Frem mod 2024 forventes det, at privatforbruget vil vokse – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen er vendt, og at der igen bruges flere penge.

#### 7.5 Stigende nethandel

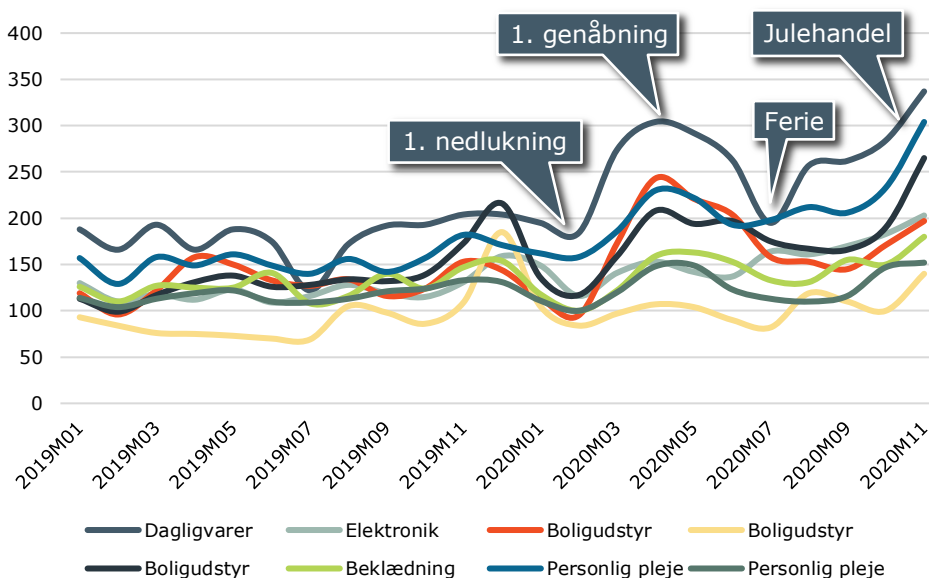
En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2016 steg nethandlen med ca. 16 %. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012, og i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronik og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af elektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er lav.

Dagligvarer købes typisk nær bopælen, herunder på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikabeliggenhed. Indtil videre købes dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud indenfor nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, senest under krisen som følge af Coronakrisen, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer. Nethandelsandelen for dagligvarer på landsplan var ca. 2,6 % før situationen med Corona. Det vurderes, at nethandlen med dagligvarer p.t. udgør 4 % af det samlede dagligvareforbrug på landsplan, men at andelen er væsentligt lavere i Norddjurs Kommune.

### 7.5.1 Effekter af COVID-19 på nethandlen

Coronakrisen har haft stor betydning for nethandlen, som er steget markant. Nethandlen er dels steget som følge af nedlukningen af dele af detailhandlen og dels som en umiddelbar reaktion fra store dele af forbrugerne.

Omsætningsindekset viser imidlertid, at den markante stigning under første nedlukning blev efterfulgt af et omtrent næsten lige så stort fald. For dagligvarer kan stigningen i efteråret skyldes, at forbrugerne igen har modtaget måltidskasser efter sommerferien, mens stigningen i november og december i høj grad kan henføres til julehandlen.



Figur 6 Udviklingen i omsætning i danske netbutikker. Detailomsætningsindeks efter branche, med indeks 2015 = 100. DST.

### 7.5.2 Samlet vurdering af udvikling i nethandel

Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og detailhandlere har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig indenfor de fleste brancher.



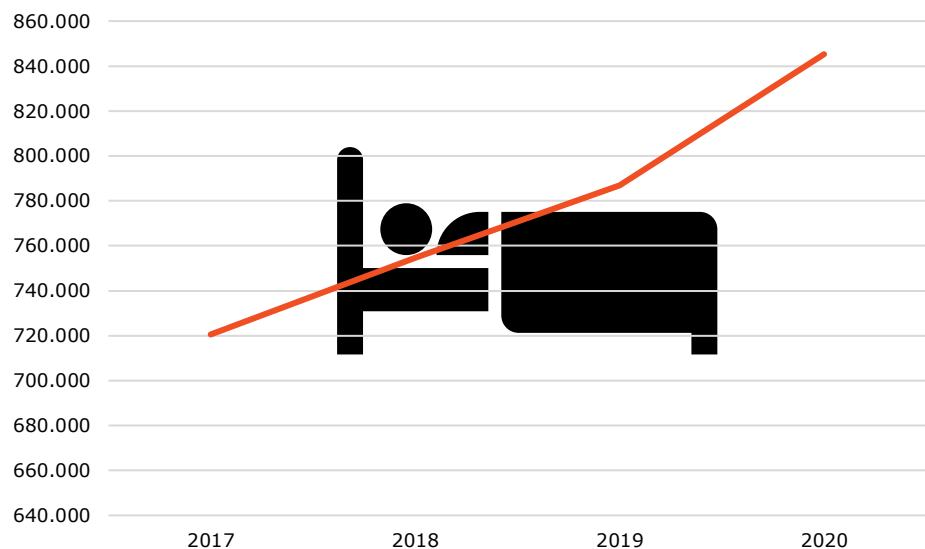
Det er endnu for tidligt at vurdere betydningen af stigningen i nethandlen med dagligvarer som følge af Corona, herunder i hvilket omfang den øgede nethandelsandel fastholdes, om nethandelsandelen falder lidt for derefter at lægge sig lidt over niveauet før krisen, eller om det er begyndelsen til et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer.

## 7.6 Turismens betydning for detailhandlen

Byer, der besøges af mange turister, har både flere butikker og et mere varieret butiksliv end de ville have, hvis det alene var de lokale indbyggere, der udgjorde kundegrundlaget.

Det blev som led i den seneste detailhandelsanalyse for Norddjurs Kommune vurderet, at turister og andre besøgende lagde ca. 100 mio. kr. i dagligvarebutikkerne i Norddjurs Kommune i 2017. Herudover lægger turister og besøgende også en betydelig omsætning i spisesteder.

Antallet af registrerede kommercielle overnatninger i Norddjurs Kommune steg fra ca. 720.000 til ca. 840.000 svarende til en stigning på ca. 120.000 overnatninger eller ca. 16,5 % i perioden 2017-2020.



Figur 7 Antal kommercielle overnatninger i Norddjurs Kommune i 2017-2020.

Endagsturister og ikke-kommercielle overnatninger indgår ikke i opgørelserne. På Djursland var der ifølge VisitDenmark i 2019 ca. 1,8 mio. ikke-kommercielle overnatninger, hvilket er en stigning på ca. 4,2 % siden 2018.

De seneste tal for turisternes døgnforbrug viser, at danske og udenlandske turister, der overnatter i lejede feriehuse, bruger væsentlig flere penge på dagligvarer og udvalgsvarer i detailhandlen end tidligere. Danske og udenlandske turister, der overnatter i lejede feriehuse i Danmark, brugte i 2017 i gennemsnit hhv. ca. 200 kr. og ca. 150 kr. på dagligvarer om dagen.

### 7.6.1 Turister under COVID-19

Djursland har klaret sig gennem COVID-19 med en stigning af antallet af årlige kommercielle overnatninger. Som det fremgår af Figur 7, er antallet af overnattende kommercielle gæster i Norddjurs Kommune steget med omkring 7,5 % fra 2019-2020. Det indikerer, at danskerne under Corona-nedlukningerne i højere grad har holdt ferie i Danmark, hvilket har mere end opvejet faldet i antallet af udenlandske gæster. Tal fra Norddjurs Kommune viser, at der i Norddjurs Kommune har været 57 % højere belægning på feriehuse i marts 2020 ift. samme måned året før.

På baggrund af udviklingen siden 2017 i antal kommercielle overnatninger samt væksten i turismen i Norddjurs Kommune under Corona forventes det, at der i den næste årrække sker en fortsat positiv udvikling i antallet af turister i Norddjurs Kommune, som vil styrke detailhandlen, herunder dagligvarehandlen.

## 7.7 Arealbehov

Borgerne i oplandet havde i 2019 et samlet forbrug på dagligvarer ekskl. net-handel på i størrelsesordenen 570 mio. kr. pr. år, som forventes at være stort set uændret frem mod 2024. Der forventes en fortsat stigning i forbruget fra turister frem mod 2024. Forudsættes en handelsbalance på 100 % for oplandet i 2024, dvs. balance mellem forbrugsgrundlag og omsætning, og en konstant omsætning pr. m<sup>2</sup> i dagligvarebutikkerne, så vil der blive behov for yderligere ca. 1.200 m<sup>2</sup> dagligvarebutiksareal frem mod 2024.

Mere overordnet bemærkes det, at lukningen af MENY i foråret 2019 i sig selv kan have skabt behov for ny stor dagligvarebutik i Grenaa.

## 8 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel

Etableringen af en ny dagligvarebutik vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer. I stedet flyttes forbruget fra eksisterende butikker til den nye butik.

### 8.1 Metode

Effekterne for den eksisterende dagligvarehandel er vurderet på kort sigt, dvs. for et scenarie, hvor den nye dagligvarebutik vil åbne inden for en kort tidshorisont.

Effekterne for den eksisterende dagligvarehandel er udtrykt som omsætningsnedgange i absolutte tal og i procent. En lille omsætningsnedgang i kr. og ører kan have stor effekt målt i procent for en lille butik. Omvendt kan en stor omsætningsnedgang have en lille effekt i procent for en stor butik. I praksis afhænger effekten af, hvor robust den enkelte butik er overfor omsætningsnedgang. De beregnede effekter er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

Den nye dagligvarebutik vil bidrage til et større dagligvarebutiksudbud i den sydlige del af Grenaa. Den nye dagligvarebutiks placering i tilknytning til nye storbutikker, vil desuden anspore til ture i det nye aflastningsområde, hvor der både købes dagligvarer og udvalgsvarer på samme tur.

Dagligvarer købes dog fortrinsvist nær bopælen, herunder ifm. pendling. På den baggrund vurderes det, at omsætningen hovedsageligt vil blive hentet fra de nærmest beliggende og mest sammenlignelige butikker til den nye dagligvarebutik. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente størstedelen af sin omsætning fra de nærmeste eksisterende store dagligvarebutikker i Grenaa. Konkret vurderes det, at den nye dagligvarebutik vil hente størstedelen af sin omsætning fra de seks store dagligvarebutikker i Grenaa bymidte, fra Rema 1000 og Spar i den østlige del af Grenaa og fra Min Købmand ved Trekanten samt en mindre del af sin omsætning fra butikker spredt i et større influensområde uden for Grenaa.

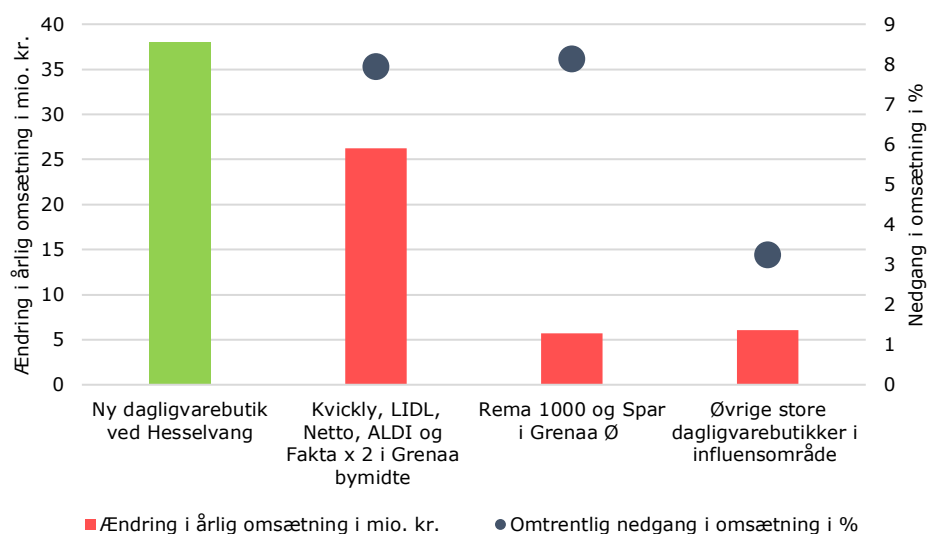
En ny dagligvarebutik ved Hesselvang vil hente langt størstedelen af sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker og vil kun i begrænset omfang hente omsætning fra mindre specialdagligvarebutikker som slagtere, bagere, blomsterhandlere og lignende.

### 8.2 Konsekvensvurdering

Samlet set vurderes det, at den nye dagligvarebutik henter knap 70 % af sin årlige omsætning eller godt 25 mio. kr. fra eksisterende dagligvarebutikker i Grenaa bymidte, ca. 15 % af sin årlige omsætning eller knap 6 mio. kr. fra Rema 1000 og Spar i den østlige del af Grenaa og ca. 16 % eller ca. 6 mio. kr. fra dagligvarebutikker andre steder, herunder fra Min Købmand ved Trekanten og Dagli'Brugsen i Trustrup.

Ud af den nye dagligvarebutiks samlede omsætning på ca. 38 mio. kr. pr. år, vurderes det, at:

- > I alt knap 70 % eller godt 25 mio. kr. pr. år hentes fra Netto, ALDI, LIDL, Kvickly og Fakta x 2 i Grenaa bymidte. Heraf vurderes det, at langt størstedelen hentes fra Netto og ALDI på Søndergade, som ligger nærmest til den nye dagligvarebutik, og som de første store dagligvarebutikker på ruten fra den nye dagligvarebutik og ind mod Grenaa bymidte. Effekterne for Netto og ALDI vil være væsentlige. En mindre del af de godt 25 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra LIDL, Kvickly og Fakta på Østerbrogade samt Fakta på Nørregade. Effekterne vil være mærkbare, men betydeligt mindre end for ALDI og Netto. Den samlede nedgang i dagligvareomsætningen i de store dagligvarebutikker i Grenaa bymidte vurderes at ville blive ca. 8 %, den samlede nedgang som andel af den samlede dagligvareomsætning i bymidten vurderes at ville blive ca. 7 %, og omsætningsnedgangen i hver enkelt af de store dagligvarebutikker vurderes at ville blive ca. 3-17 %.
  
- > ca. 8 % eller ca. 6 mio. kr. fra Rema 1000 og Spar i den østlige del af Grenaa. Rema 1000 ligger på Havnevej som den sidste af seks store dagligvarebutikker, der passerer på ruten ad Aarhusvej, Søndergade og Havnevej fra den nye dagligvarebutik og til den østlige del af Grenaa. Afstanden og de mange alternative indkøbsmuligheder betyder, at kun en mindre del af omsætningen i den nye dagligvarebutik hentes fra Rema 1000. Spar ligger på De Lichtenbergs Vej og betjener dels boligområdet syd for Grenaaen og øst for Søren Kanne-skolen Søndre og dels sommerhusområderne ved Grenaa Strand. Borgere, der kører direkte til disse områder fra syd ad Fuglsangvej og Ringvejen passerer ingen andre store dagligvarebutikker, hvorfor den nye dagligvarebutik vil udgøre et nyt relevant indkøbssted for disse borgere. Derfor vurderes det trods afstanden, at en mindre del af omsætningen i den nye dagligvarebutik hentes fra Spar.
  
- > ca. 16 % eller ca. 6 mio. kr. pr. år. hentes fra dagligvarebutikker spredt i et større influensområde i og udenfor Grenaa. Langt størstedelen af de 6 mio. kr. vurderes at ville blive hentet fra Min Købmand på Trekanten i den sydlige del af Grenaa. Min Købmand på Trekanten er den nærmeste dagligvarebutikker og ligger i en afstand af ca. 1.300 m fra projektområdet. Min Købmand ligger i tilknytning til to bilforhandlere, to butikker med biludstyr, My Home og en butik med havemaskiner. Det vurderes, at Min Købmand, foruden kunderne i førnævnte butikker, først og fremmest betjener boligområderne ved Fuglsangvej og Rævevej. Det vurderes, at omsætningsnedgangen i Min Købmand vil være væsentlig og i størrelsesordenen 20 %. En mindre del af de ca. 6 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra butikker udenfor Grenaa, herunder Min Købmand i Trustrup, Min Købmand i Balle i Syddjurs Kommune og butikker spredt i et større influensområde. Effekterne for Min Købmand i hhv. Trustrup og Balle vurderes, at ville blive væsentlige og i størrelsesordenen 7-8 %, mens effekterne for øvrige butikker vurderes at ville blive begrænsede og højst 2 %.



### 8.2.1 Effekter på længere sigt

Hvordan effekterne for den eksisterende dagligvarehandel på længere sigt bliver, afhænger i høj grad af udviklingen i forbruget og turismen. Udviklingen i forbruget afhænger bl.a. af udviklingen i nethandlen og privatforbruget.

Hvordan forbruget og dagligvarehandlen vil udvikle sig i årene efter 2024, er vanskeligt at vurdere. Hvis indbyggertallet, antallet af turister og forbruget i oplandet stiger, vil de eksisterende og nye butikker kunne omsætte for mere og effekterne for den eksisterende detailhandel vil blive mindre. Hvis situationen bliver omvendt, dvs. et faldende antal indbyggere og turister og et faldende forbrug, så vil butikkerne ikke kunne opnå samme omsætning og effekterne vil samlet set tiltage.

## 9 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Grenaa by ekskl. opland før og efter etableringen af den nye dagligvarebutik er aflastningsområdets oplandseffekt for dagligvarer. Beregningerne viser, at den nye dagligvarebutik vil have en meget begrænset påvirkning på oplandseffekten fordi størstedelen af omsætningen hentes fra dagligvarebutikker i Grenaa. Beregningerne viser, at den årlige dagligvareomsætning i Grenaa øges med ca. 2 mio. kr. Beregningerne viser, at handelsbalancen ekskl. nethandel vil stige fra ca. 131 % til ca. 132 %.

OPLANDSEFFEKT FOR DAGLIGVARER					
	2019	2024 ekskl. udvidelse	2024 inkl. udvidelse	Ændring	Hentes i nabokommuner
<b>Omsætning</b> mio. kr. pr. år	ca. 490	ca. 524	ca. 526	ca. 2	ca. 1
<b>Forbrug</b> i mio. kr. pr. år	ca. 373	ca. 399	ca. 399	-	-
<b>Handelsbalance</b>	ca. 131 %	ca. 131 %	ca. 132 %	ca. 1 %-point	-

## 10 Priseffekt

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af udbygningens effekt på prisniveauet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på dagligvarer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'lille'. Baggrunden for den lille effekt er, at der i forvejen findes nogle forholdsvis store butikker i oplandet, og at udbygningen er af et begrænset omfang.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for et aflastningsområde med mulighed for en dagligvarebutik kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

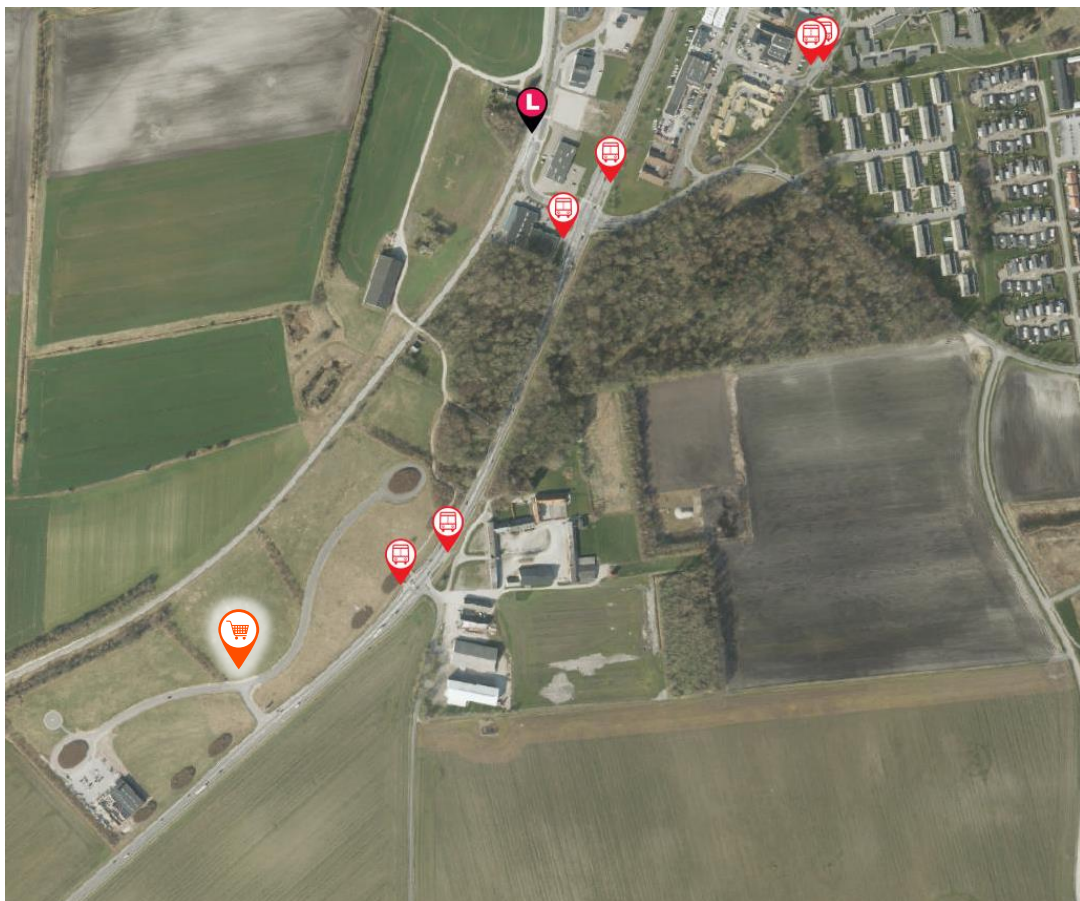
## 11 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

Hensyn	På kort sigt (2024)	På langt sigt (2032)
Konkurrenceeffekt (step 3)	Lille.	Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på langt sigt end på kort sigt. Den eksisterende detailhandel vil således fortsat være påvirket af konkurrencen med den nye detailhandel på længere sigt. En vækst i turismen vil dog betyde, at de samlede effekter for den eksisterende detailhandel afbødes.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Der flyttes knap 38 mio. kr. pr. år fra oplandet til aflastningsområdet, heraf ca. 26 mio. kr. pr. år fra Grenaa bymidte. De 38 mio. kr. pr. år svarer til ca. 7 % af omsætningen i oplandet.	Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke i højere grad at blive påvirket negativt af dagligvarebutikken aflastningsområdet på langt sigt end på kort sigt. En vækst i turismen vil reducere effekterne for Grenaa bymidte.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt ift. nabokommuner (step 1)	Handelsbalancen for Grenaa forventes at stige fra 131 % til 132 % ved sammenligning af 0-alternativet i 2024 med en udbygning af aflastningsområdet i 2024. I beregningen er nethandlen trukket ud fra forbruget.	Det vurderes, at aflastningsområdet ikke i sig selv medfører en yderligere ændring af handelsbalancen for dagligvarer på længere sigt. Byens handelsbalance for dagligvarer kan dog stige yderligere på langt sigt, som følge af en vækst i omsætningen som følge af en vækst i turismen.

## 12 Tilgængelighed

Projektområdet er beliggende på Hesselvang i det nye aflastningsområde i den sydlige del af Grenaa. Århusvej er trafikeret, er indfaldsvej til Grenaa fra syd og havde en årsdøgnstrafik på ca. 11.530 køretøjer i 2020, hvilket indikerer at mange borgere dagligt kører forbi området. Projektområdet er kendetegnet ved en god biltilgængelighed, da Århusvej sikrer god fremkommelighed. Der er desuden mulighed for etablering af tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i direkte tilknytning til butikken, ligesom der er gode muligheder for at etablere hensigtsmæssige vareleveringsforhold.

Busforbindelserne i området er gode, med busruter 120, 122 og 351 som stopper ca. 300 m fra projektområdet. Letbanen stopper desuden kun ca. 900 m fra området. Der er dermed god tilgængelighed for de kundegrupper, som rejser med offentlig transport.



Figur 8 Letbanestop og busstoppesteder nær projektområdet.

Til- og fra projektområdet er der gode cykelforhold med separat cykelsti på Århusvej, som dog skal deles med fodgængere til- og fra området. På Hesselvang er der kun grusbelagt fortov, så området er ikke fuldt tilgængeligt for gangbesværede. Der er ingen cykelsti langs Hesselvang.



## 13 Ordforklaring

### AREALBEHOV

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

### CENTEROMRÅDE

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

### DAGLIGVARER OG DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges, dvs. kortvarige forbrugsgoder. Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler og dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, tankstationskiosker, apoteker og blomsterhandlere. Butikker, der har et mere end ubetydeligt salg af dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

### DETAILHANDELSBUTIK

En detailhandelsbutik er et fast forretningssted, hvorfra der sælges varer til private. Permanente showrooms eller udstillinger af varer, hvor private kan se og evt. prøve varer, som enten kan bestilles i forretningen eller som efterfølgende kan bestilles via nettet, betragtes også som detailhandel.

### EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

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

### FORBRUGSGRUNDLAG

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

### HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbrugsgrundlaget i et geografisk afgrænset område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. pendlere eller turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for at detailhandlen i et område er gået frem. Handelsbalancen kan f.eks. stige, hvis omsætningen ikke falder lige så meget som forbrugsgrundlaget.

### 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. Et oplands afgrænsning afhænger bl.a. af afstanden til andre indkøbssteder. 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*.