

VURDERING AF DAGLIGVAREBUTIK I VIBORG ØST

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

PROJEKTNR.

A106810

DOKUMENTNR.

VERSION

5.0

UDGIVELSESDATO

20. februar 2018

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

FRSR

KONTROLLERET

KRBR/MRRR

GODKENDT

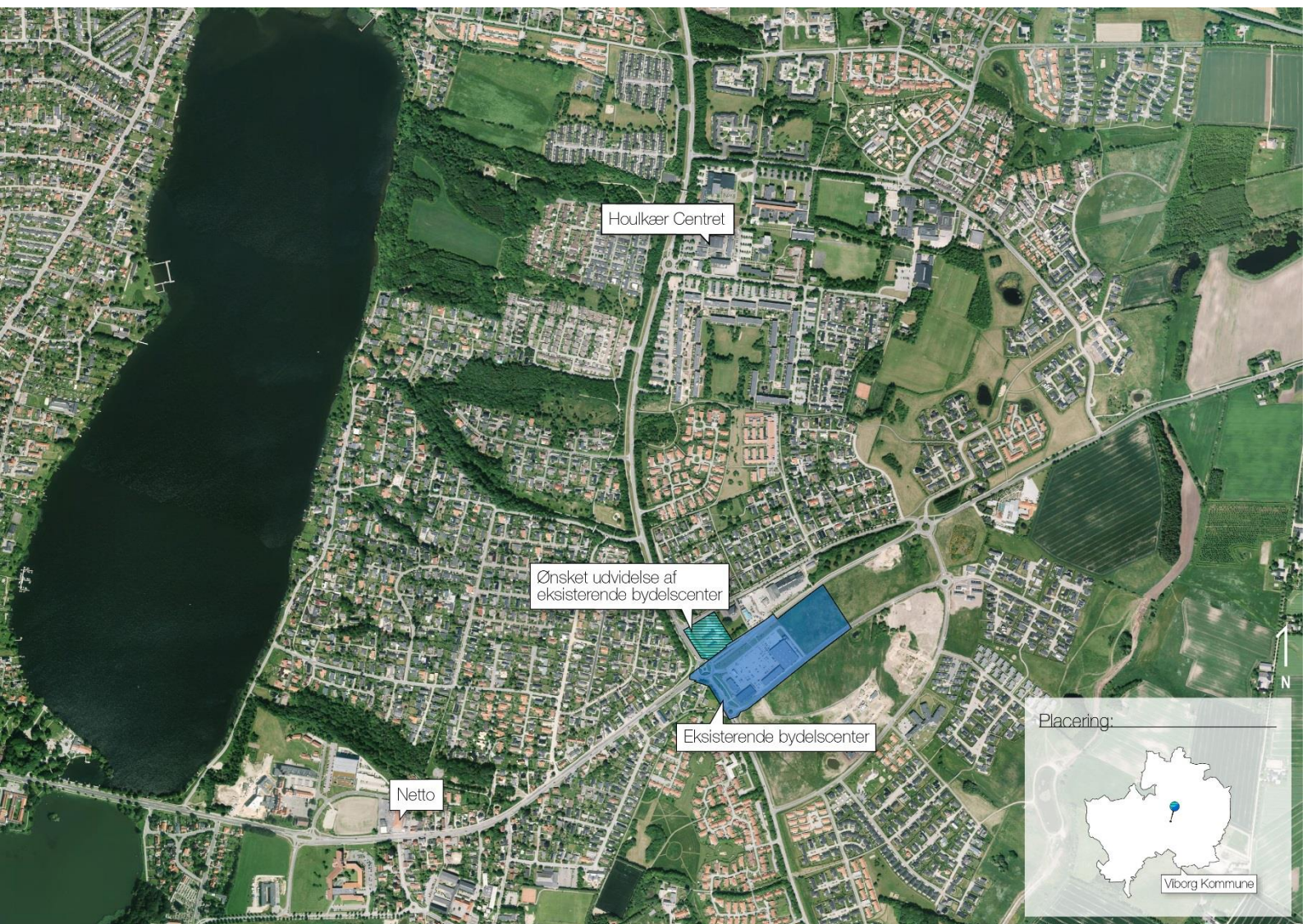
KRBR

INDHOLD

1	Baggrund	3
2	Konsekvensvurderingen kort fortalt	6
3	Eksisterende forhold	11
3.1	Planforhold	11
3.2	Dagligvarehandlen i Viborg	12
4	Forbrugsudvikling i Viborg Øst	12
4.1	Flere borgere i Viborg Øst	13
5	Effekter for den eksisterende detailhandel	14
5.1	Effekter for de eksisterende dagligvarebutikker i 2018	14
5.2	Effekter for dagligvarehandlen i 2030	18

1 Baggrund

LIDL har bedt COWI om at analysere effekterne ved etableringen af en ny LIDL-butik i Viborg Øst i området mellem Randersvej, Houlkærvej og Hamlen. Etablering af butikken i området vil forudsætte, at det tilgrænsende bydelscenter syd for Randersvej udvides med området til den nye butik nord for Randersvej. Der er alene behov for en geografisk udvidelse af bydelscentret. Der er tilstrækkelig restrummelighed i bydelscentret til at realisere LIDLs projekt.



Kort 1: Beliggenhed af projektområdet i Viborg by.

Analysen belyser effekterne for den eksisterende detailhandel ved at udvide bydelscentrets afgrænsning til også at omfatte det tilgrænsende areal nord for Randersvej, hvor LIDL ønsker at etablere en butik. Vurderingen af effekter gennemføres ved dels at belyse konsekvenserne af at etablere en LIDL i det ønskede område nord for Randersvej, og dels konsekvenserne, hvis butikken blev etableret inden for bydelscentrets nuværende område syd for Randersvej. Det giver mulighed for at vurdere effekterne af en LIDL-butik i det hele taget, og

mulighed for at vurdere effekterne af at etablere butikken nord for Randersvej i stedet for syd for Randersvej.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at der som nævnt er tilstrækkelig kvadratmeterramme til at opføre en LIDL-butik inden for den nuværende afgrænsning af bydelscentret. Der er således tidligere taget stilling til, at der skal være mulighed for yderligere detailhandel, som f.eks. en ny større dagligvarebutik i bydelscentret.



Kort 2: Situationsplan af den nye LIDL.

Vurderingen af konsekvenserne for den eksisterende detailhandel af de to placeringer omfatter følgende:

- > Vurdering af omsætning i en ny LIDL
- > Kortlægning af eksisterende centerstruktur og omsætning i Viborg Øst
- > Fremskrivning af forbrugspotentialet
- > Vurdering af handelsmønstre og påvirkningen heraf

I udarbejdelsen af notatet er der taget udgangspunkt i følgende:

- > COWIs vurdering af omsætning i dagligvarebutikkerne i Viborg Øst

- > Omsætningstal fra detailhandelsanalyse for Viborg Kommune fra 2013 samt fremskrivning af omsætningstallene for dagligvarebutikkerne i resten af Viborg by
- > Data om forbrug, indkomstniveau mv. fra Danmarks Statistik
- > COWIs beregningsmodel og erfaring
- > Befolkningsprognose 2017 for Viborg Kommune

Der beregnes dels effekter, hvis butikken etableres i løbet af kort tid, og dels effekter om 12 år ved planperiodens slutning.

Beregningerne af, hvordan effekterne forventes at blive, hvis butikken etableres om kort tid, viser, hvor det er sandsynligt, at den nye butik vil hente sin omsætning fra, og hvor stor tilbagegang i omsætning, der må forventes at ske i de omkringliggende områder.

Beregningerne af påvirkningerne om 12 år tager højde for bl.a. forbrugsudviklingen og befolkningsudviklingen i det lokale opland omkring butikken og nabo-oplandene omkring butikken, herunder betydningen af den planlagte byudvikling i Taphede og i Viborg Øst, som vil føre til en betydelig vækst i det lokale kundegrundlag. Beregningerne af effekterne på langt sigt viser, i hvor høj grad befolkningsudviklingen, udviklingen i privatforbruget mv. vil opveje de effekter, der må forventes på kort tid.

De beregnede konsekvenser suppleres med en beskrivelse af, hvordan det udvidede bydelscenter vil komme til at indgå i og spille sammen med byudviklingen i Taphede og Viborg Øst som helhed.

2 Konsekvensvurderingen kort fortalt

Dette notat indeholder en vurdering af konsekvenserne af en ny dagligvarebutik på ca. 2.000 m² på nordsiden af Randersvej ved krydset med Houlkærvej på matrikel 10ce, Hamlen 2A, 8800 Viborg.

Der er vurderinger af effekterne på kort sigt (2018) og på lang sigt (2030). Effekterne vurderes både for den ønskede placering nord for Randersvej og for en placering i det nuværende bydelscenter syd for Randersvej. Det giver mulighed for at vurdere, hvad en ny dagligvarebutik i området vil betyde, og hvad forskellen er på, at placere butikken nord for Randersvej i stedet for syd for Randersvej.

Planlægningsmæssigt giver den gældende planlægning mulighed for at øge butiksarealet i bydelscentret syd for Randersvej med ca. 4.800 m². Der er således i den gældende planlægning allerede taget stilling til, at en udvidelse af den ønskede størrelse skal være mulig. Den ønskede ændring af gældende planer handler således udelukkende om at udvide bydelscentrets geografiske afgrænsning.

Nedenfor beskrives resultaterne af analyserne i punktform:

- > at en ny dagligvarebutik på ca. 2.000 m² vil omsætte for i størrelsesordenen 40-50 mio. kr. pr. år, hvis den placeres nord for Randersvej, og ca. 35-45 mio. kr. pr. år, hvis den placeres syd for Randersvej.
- > at dagligvarebutikken på kort sigt vil hente hovedparten af sin omsætning fra de nærmeste butikker, Løvbjerg og Rema 1000, som kan forvente en omsætningstilbagegang på 12-15 %, hvis den nye butik placeres nord for Randersvej og 11-12 % hvis den placeres syd for Randersvej.
- > at dagligvarebutikken i næste række vil hente omsætning fra lokalcentret i Houlkær Centret (Fakta mv.) og Randersvej (Netto mv.).
- > at omsætningstilbagegangen i Houlkær Centret vurderes at blive på 11-14 % ved en placering nord for Randersvej og 9-11 % syd for Randersvej.
- > at omsætningstilbagegangen i lokalcentret ved Randersvej forventes at blive på 9-11 % ved en placering nord for Randersvej og 8-10 % ved en placering syd for Randersvej.
- > at omsætningstilbagegangen vil være stort set uændret i resten af Viborg og oplandet uden for byen uanset om butikken placeres nord eller syd for Randersvej.
- > at forskellene i de kortsigtede effekter mellem en beliggenhed nord eller syd for Randersvej dermed vil være begrænsede.
- > at den forventede byudvikling i Viborg øst vil halvere effekterne af den nye butik i planperioden 12 år frem.

- > at dagligvareforbruget i Viborg Øst, når byudviklingsplanerne i Taphede og Viborg Syd er fuldt realiserede, vil stige væsentligt mere end den nye butiks omsætning.

Effekter for de eksisterende dagligvarebutikker i 2018

Det vurderes, at en dagligvarebutik på ca. 2.000 m² på den pågældende placering typisk vil omsætte for ca. 35-50 mio. kr. pr. år.

Hvordan den nye butik vil påvirke de eksisterende dagligvarebutikker er vurderet ud fra erfaringer for, at en ny dagligvarebutik vil hente mest omsætning fra butikker tæt på, og at andelen, de eksisterende butikker mister, vil aftage med afstanden. Konkurrencesituationen vil være, at en ny LIDL uanset om den placeres nord eller syd for Randersvej vil ligge meget tæt på Løvbjerg og Rema 1000 i bydelscentret og derfor hente mest omsætning her fra. Til de nærmeste øvrige eksisterende dagligvarebutikker vil der være 1,1 km til Netto mv. ved Randersvej, 1,2 km til Fakta mv. i Houlkærcentret og længere afstand til alle øvrige konkurrenter. De eksisterende butikkers størrelse og attraktivitet indgår også i den samlede vurdering af effekterne.

Effekter ved placering i det nuværende bydelscenter syd for Randersvej

Det vurderes, at en ny dagligvarebutik på ca. 2.000 m², hvis den placeres i bydelscentret syd for Randersvej, vil få en omsætning på 35-45 mio. kr. pr. år og hente ca. 65 % af sin omsætning svarende til ca. 25 mio. kr. pr. år fra dagligvarebutikkerne i Viborg Øst. Det svarer til, at omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i Viborg Øst reduceres med ca. 11 %.

Størstedelen af den nye butiks omsætning vil blive hentet fra de nærmeste butikker, som er Løvbjerg og Rema 1000 i bydelscentret. Det vurderes, at det vil medføre en omsætningsreduktion på ca. 11-12 % i de to eksisterende butikker.

I næste række vil den nye butik hente omsætning fra de to lokalcentre i Viborg Øst. Andelen vil være lavere end andelen, der kommer fra bydelscentret. Det vurderes, at etableringen af en ny LIDL syd for Randersvej vil medføre en omsætningsreduktion på ca. 9-11 % i butikkerne i Houlkær Centret (Fakta og bager) og ca. 8-10 % for butikkerne i lokalcentret ved Randersvej (Netto, bager, blomsterhandel og tankstationskiosk).

Knap 30 % af den nye butiks omsætning, svarende til godt 10 mio. kr. pr. år, forventes at komme fra andre dagligvarebutikker i Viborg by. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 1 %. Det vurderes, at det primært vil være kunder, der handler i butikker i bymidten og kunder i den eksisterende LIDL i Viborg Syd, der vil vælge at handle i den nye LIDL.

De resterende ca. 8 % af den nye butiks omsætning vurderes at blive hentet fra dagligvarebutikker i et større område uden for byen i forbindelse med pendling og andre ærinder i Viborg.

	Omsætning i de eksisterende butikker	Andel af LIDLs omsætning		Reduktion i de eksisterende butikkers omsætning
	Kr.	Kr.	%	
Bydelscenter	140-160 mio.	16-18 mio.	Ca. 43 %	Ca. 11-12 %
Lokalcenter Houlkær Centret	35-45 mio.	3-5 mio.	Ca. 10 %	Ca. 9-11 %
Lokalcenter ved Randersvej	45-65 mio.	4-6 mio.	Ca. 13 %	Ca. 8-10 %
Viborg by i øvrigt	1.310-1.400 mio.	10-13 mio.	Ca. 29 %	Ca. 1 %
Uden for Viborg by		2-4 mio.	Ca. 8 %	0 – 1 %

Tabel 1: Vurderede effekter for den eksisterende dagligvarehandel i 2018, ved etablering af en ny dagligvarebutik med et bruttoetageareal på ca. 2.000 m² i bydelscentret syd for Randersvej.

Effekterne ved en placering nord for Randersvej

Det vurderes, at den nye LIDL ved en beliggenhed nord for Randersvej vil få en lidt højere omsætning end ved en beliggenhed syd for Randersvej. Der regnes derfor med, at en ny LIDL nord for Randersvej vil omsætte for ca. 40-50 mio. kr. pr. år, men de ekstra effekter for den eksisterende dagligvarehandel vil være begrænsede.

En ny LIDL nord for Randersvej vil også hente langt størstedelen af omsætningen fra de nærmeste butikker syd for Randersvej. Andelen af omsætningen, der hentes fra Løvbjerg og Rema 1000 i bydelscentret, vurderes at blive lidt større, da den nye butik vil blive mere ligestillet med de to eksisterende butikker sammenlignet med at være den tredje butik i rækken syd for Randersvej, men effekten vurderes at være begrænset. Med en beliggenhed nord for Randersvej vurderes det, at ca. 44 % af den nye butiks omsætning vil komme fra Løvbjerg og Rema 1000 i bydelscentret, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 12-15 %.

Ved placeringen nord for Randersvej i tilknytning til rundkørslen forventes det, at den nye butik vil hente en lidt højere andel af sin omsætning fra Houlkær Centret (Fakta og Houlkær Bageri). Det vurderes, at omkring 11 % af LIDLs omsætning vil komme fra Fakta og Houlkær Bageri i Houlkær Centret, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 11-14 %.

Andelen af den nye butiks omsætning, der hentes fra lokalcentret ved Randersvej (Netto mv.), vurderes at blive i samme størrelsesorden som ved en placering

syd for Randersvej. Det vurderes, at den ændrede beliggenhed ikke har væsentlig betydning for effekterne på lokalcentret ved Randersvej, pga. både afstanden og beliggenheden. Det forventes, at ca. 12 % af den nye butiks omsætning ved en placering nord for Randersvej vil blive hentet fra Netto, bager, blomsterhandel og tankstationskiosk i lokalcentret ved Randersvej, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 9-11 %.

Det vurderes, at godt 25 % af den nye LIDLs omsætning vil blive hentet fra andre dagligvarebutikker i Viborg. Ligesom for placeringen syd for Randersvej vil en større andel heraf komme fra LIDL på Marsk Stigs Vej.

De resterende ca. 6 % af den nye butiks omsætning vurderes at blive hentet fra dagligvarebutikker uden for byen. Det vurderes, at den nye beliggenhed ikke vil have betydning for andelen af omsætningen, der hentes uden for Viborg by.

	Omsætning i de eksisterende butikker	Andel af LIDLs omsætning		Oms. reduktion i de eksisterende butikker
	Kr.	Kr.	%	
Bydelscenter	140-160 mio.	18-22 mio.	Ca. 44 %	Ca. 12-15 %
Lokalcenter Houlkær Centret	35-45 mio.	4-6 mio.	Ca. 11 %	Ca. 11-14 %
Lokalcenter ved Randersvej	45-65 mio.	5-7 mio.	Ca. 12 %	Ca. 9-11 %
Viborg by i øvrigt	1.310-1.400 mio.	11-14 mio.	Ca. 26 %	Ca. 1 %
Uden for Viborg by		2-5 mio.	Ca. 6 %	0 – 1 %

Tabel 2: Vurderede effekter for den eksisterende dagligvarehandel, 2018, ved etablering af en ny dagligvarebutik med et bruttoetageareal på ca. 2.000 m² nord for Randersvej.

Effektforskel af udvidelse af bydelscentret

Ved en butiksetablering i det geografisk udvidede bydelscenter vil påvirkningerne for den eksisterende dagligvarehandel i Viborg Øst være marginalt større end ved en butiksetablering i det eksisterende bydelscenter. Der er ingen effektforskel for eksisterende dagligvarebutikker uden for Viborg Øst. Hovedårsagen til de øgede konsekvenser for de eksisterende dagligvarebutikker i Viborg Øst er den lidt højere omsætning i den nye LIDL ved en placering nord for Randersvej. Af tabel 3 fremgår, at der forventes maks. 3 % højere effekter for den eksisterende dagligvarehandel i bydelscentret og i Houlkær Centret. Effektforskellen for lokalcentret ved Randersvej vil være begrænset til 1 %.

	Effekter ved placering syd for Randersvej	Effekter ved placering nord for Randersvej	Effektforskel af udvidelse af bydelscentret
	%	%	%
Bydelscenter	Ca. 11-12 %	Ca. 12-15 %	Ca. 1-3 %
Lokalcenter Houlkær Centret	Ca. 9-11 %	Ca. 11-14 %	Ca. 2-3 %
Lokalcenter ved Randersvej	Ca. 8-10 %	Ca. 9-11 %	Ca. 1 %
Viborg by i øvrigt	Ca. 1 %	Ca. 1 %	Ingen ændring
Uden for Viborg by	0-1 %	0-1 %	Ingen ændring

Tabel 3: Effektforskel af udvidelse af bydelscentret.

Effekter for de eksisterende dagligvarebutikker i 2030

Hvis man ser 12 år frem, så vil konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel aftage. Ifølge befolkningsprognosen forventes i perioden 2017-2030 en befolkningsvækst på ca. 865 personer eller ca. 9 % i Viborg Øst. Væksten vil medføre en stigning i det årlige dagligvareforbrug på ca. 25 mio. kr. og vil for bydelen som helhed opveje en betydelig del af effekterne af en ny LIDL med en omsætning på 40-45 mio. kr. år.

Når byudviklingsplanerne i Taphede er fuldt realiseret omkring 2040, og der er tilflyttet de ca. 3.500 nye indbyggere med et dagligvareforbrug på i størrelsesordenen 85 mio. kr. pr. år, så vil væksten i forbruget i Viborg Øst være væsentligt større end omsætningen i den nye LIDL.

Udover byudviklingsplanerne i Taphede forventes de nye boliger i Viborg Syd også at have positive effekter for detailhandlen i Viborg Øst. I Viborg Syd forventes tilflytterne til ca. 700 nye boliger at ville skabe en vækst i dagligvareforbruget på ca. 40 mio. kr. pr. år.

Når planerne i Taphede og Viborg Syd er realiseret, så vil væksten i forbruget klart overstige LIDLs omsætning og bidrage til vækst i omsætningen i dagligvarebutikkerne i Overlund- og Houlkærområdet.

Forskellen mellem de to placeringer

Det er COWIs vurdering, at der kun er marginale forskelle på konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel mellem en beliggenhed af den nye LIDL syd for Randersvej og nord for Randersvej. Ved en beliggenhed nord for Ran-

dersvej ved rundkørslen vil den nye LIDL være mere lige stillet med de eksisterende butikker i bydelscentret syd for Randersvej og LIDL vil være lidt lettere tilgængeligt end ved en beliggenheden syd for Randersvej. LIDL forventer, at der vil komme 1-2 lastbiler og omkring 500 personbiler til butikken om dagen. Som nævnt forventes en lidt højere omsætning i en ny LIDL beliggende nord for Randersvej. Den lidt øgede omsætning er hovedårsagen til de ændrede konsekvenser for den eksisterende dagligvarehandel Viborg Øst. På lang sigt vil effekterne blive mere end opvejet af det stigende forbrug i området, og når byudviklingsplanerne i Taphede og Viborg Syd er fuldt realiseret kan der opstå et behov for en yderligere dagligvarebutik.

3 Eksisterende forhold

3.1 Planforhold

Den ønskede placering ligger i området mellem Randersvej, Houlkærvej og Hamlen på matrikel 10ce, Hamlen 2A, 8800 Viborg. Området ligger i dag i et område til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper (SPV) (VIBØ.D3.1). På den anden side af vejen syd for Randersvej ligger et bydelscenter (VIBØ.D2.3) med et arealramme på 9.000 m². Heraf bruger Rema 1000 og Løvbjerg ca. 4.200 m². Der er således en restrummelighed på ca. 4.800 m².

For at muliggøre en ny LIDL-butik ved den ønskede placering nord for Randersvej skal bydelscentrets geografiske afgrænsning udvides, men det er ikke nødvendigt at øge kvadratmeterrammen for detailhandel.



Kort 3: Centerområder i Viborg Øst.

3.2 Dagligvarehandlen i Viborg

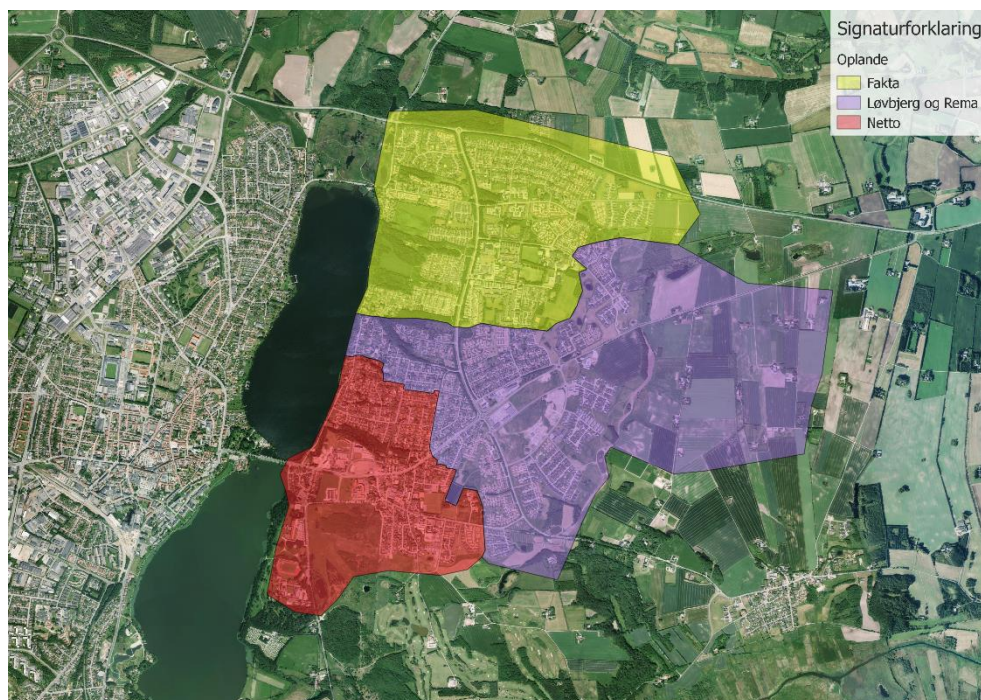
Dagligvarehandlen i Viborg er koncentreret i Viborg Midtby og i den nordvestlige del af Viborg by. I den østlige del af Viborg by findes 4 større dagligvarebutikker.

Dagligvareforsyningen i Viborg Øst består i dag af Løvbjerg og Rema 1000 i bydelscentret syd for Randersvej (VIBØ.D2.3), Fakta i Houlkær Centret (VIBØ.D2.2), og Netto på Randersvej (VIBØ.D2.1). Herudover udgøres dagligvarehandlen af to bagere, en blomsterhandel og en tankstationskiosk, som ligger ved henholdsvis Fakta og Netto.

I alt omsætter de eksisterende dagligvarebutikker i Viborg Øst for ca. 240 mio. kr. i 2017. Omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker svarer stort set til de lokale borgeres forbrug. Dækningsgraden for dagligvarer er beregnet til 100 % for hele Viborg Øst-området (jf. kort 5). På længere sigt forventes det, at der vil blive underskud på dagligvarehandlen i Viborg Øst som følge af befolkningsudviklingen, når de store by- og boligudviklingsprojekter i Viborg by og Taphede bliver realiseret.

4 Forbrugsudvikling i Viborg Øst

Udviklingen i forbruget har betydning for dagligvarehandlen i Viborg Øst. Særligt udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og internethandlen har betydning for forudsætningerne for den nye dagligvarebutik.



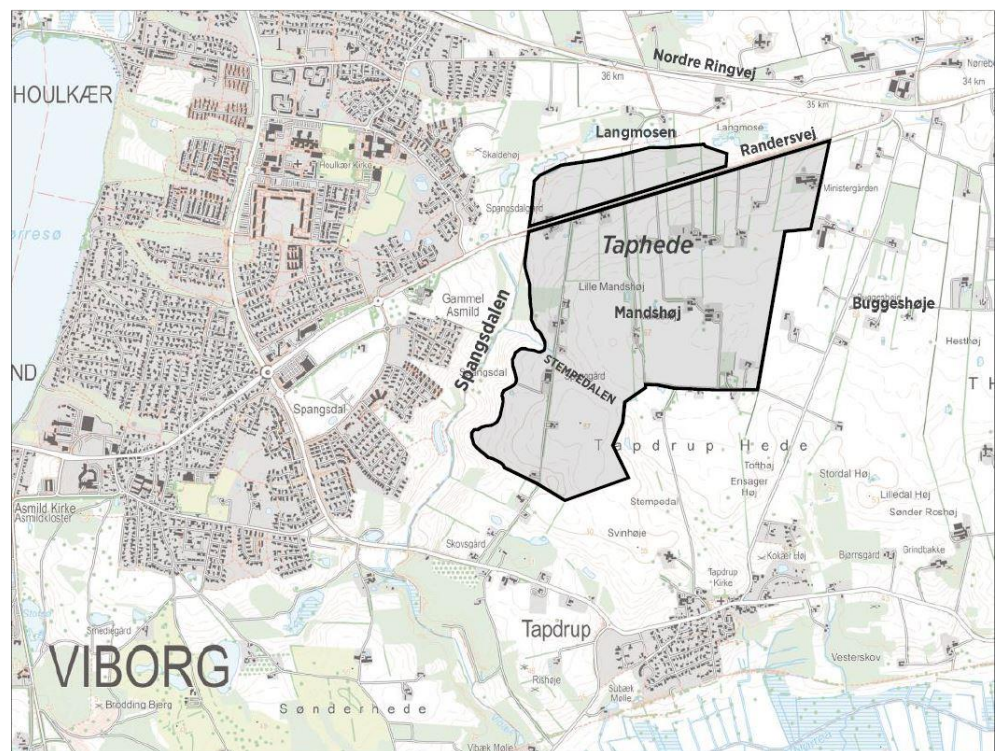
Kort 4: Oplande til de større dagligvarebutikker i Viborg Øst. De tre lokaloplande udgør tilsammen Viborg Øst-området.

Kort 5 viser de oplande for de større dagligvarebutikker i Viborg Øst ud fra køreafstande ad vejnettet til dagligvareområderne, men da bydelscentret har et større udbud end de øvrige dagligvareområder vurderes det, at bydelscentret reelt har et større opland og har kunder fra hele Viborg Øst.

4.1 Flere borgere i Viborg Øst

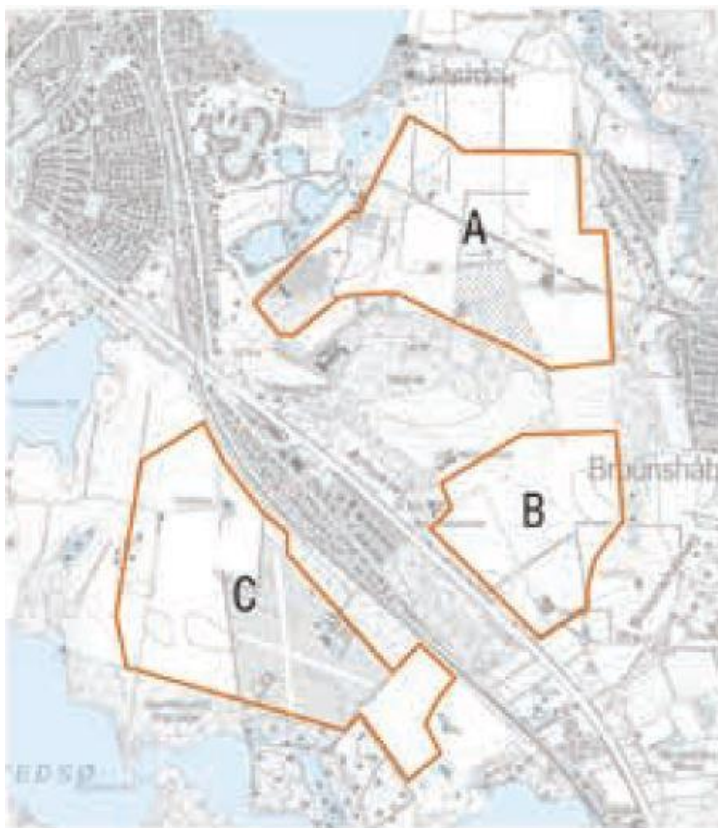
Befolkningsprognosen for Viborg Kommune viser, at befolkningstallet i Viborg by forventes at stige i perioden 2017-2030 med ca. 5.300 personer svarende til en vækst på i størrelsesordenen 13 %. I Viborg Øst-området forventes befolkningen at stige med ca. 865 personer i samme periode, svarende til ca. 9 %.

I den østlige del af Viborg by (Ny bydel Taphede) planlægges for ca. 1.500 boliger svarende til ca. 3.500 personer i perioden 2020-2040. Det svarer til en vækst i dagligvareforbruget på ca. 85 mio. kr. pr. år. En gennemsnitlig dagligvarebutik i Viborg på ca. 2.000 m² omsætter for ca. 40 mio. kr. pr. år. Området er placeret på begge sider af Randersvej og forventes at få god forbindelse til bydelscentret ved Randersvej, som ønskes udvidet.



Kort 5: Projektområdet for byudvikling i Taphede.

I den sydøstlige del af Viborg by (Strukturplan Viborg Syd) planlægges for ca. 700 boliger (åben lav, tæt lav, etage, institution mm.) svarende til ca. 1.600 personer. Det svarer til en vækst i dagligvareforbruget på ca. 40 mio. kr. pr. år.



Kort 6: Strukturplan Viborg Syd. Området A er udpeget som område til boligbyggeri.

5 Effekter for den eksisterende detailhandel

Etableringen af en ny dagligvarebutik vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derfor vurderes omsætningen at blive hentet fra de eksisterende butikker. Nogle kunder, der i dag handler i de eksisterende dagligvarebutikker i Viborg Øst og andre steder i Viborg Kommune, vil i stedet benytte den nye dagligvarebutik i Viborg Øst. Erfaringsmæssigt vil den største del af omsætningen blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker. Ud over afstanden er butikstypen en afgørende parameter for, hvor en ny dagligvarebutik vil hente sin omsætning fra.

I det følgende er der foretaget en vurdering af effekterne for den eksisterende detailhandel på kort sigt (2018) og på lang sigt (2030) for dels en placering i det nuværende bydelscenter syd for Randersvej, og dels en placering i den ønskede udvidelse nord for Randersvej.

5.1 Effekter for de eksisterende dagligvarebutikker i 2018

Det vurderes, at en dagligvarebutik i Viborg på ca. 2.000 m² typisk vil omsætte for i størrelsesordenen 35-50 mio. kr. pr. år.

Hvis den nye dagligvarebutik etableres inden for en kort tidshorisont, vil omsætningen blive hentet fra de eksisterende dagligvarebutikker. I det følgende er det forudsat, at butikken etableres hurtigt. Beregningerne er udført for 2018, men vil også være dækkende et par år frem, da befolkningsudviklingen, privatforbrug mv., der påvirker effekterne på længere sigt, kun ændrer sig lidt fra år til år.

Effekter for dagligvarebutikker i Viborg Øst

I Viborg Øst findes i dag 4 større dagligvarebutikker samt bager. I bydelscenter VIBØ.D2.3 ligger to større dagligvarebutikker, Løvbjerg og Rema 1000. I lokalcenter VIBØ.D2.1 ligger Netto samt en bager, en blomsterhandel og en tankstationskiosk, og i lokalcenter VIBØ.D2.2 ligger Fakta og en bager. Der er i køreafstand ca. 1,1 km til Netto og ca. 1,2 km til Fakta fra den nye LIDL.

Effekter ved placering i det nuværende bydelscenter syd for Randersvej

Det vurderes, at en ny dagligvarebutik på ca. 2.000 m² vil hente ca. 65 % af sin samlede omsætning svarende til ca. 25 mio. kr. pr. år fra dagligvarebutikkerne i Viborg Øst. Det svarer til, at omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i Viborg Øst reduceres med ca. 11 %.

Størstedelen af den nye butiks omsætning vil blive hentet fra de nærmeste butikker, som er Løvbjerg og Rema 1000 i bydelscentret. Det vurderes, at en ny LIDL i bydelscentret vil medføre en omsætningsreduktion på ca. 11-12 % i de eksisterende butikker i bydelscentret.

En ny dagligvarebutik på ca. 2.000 m² i det eksisterende bydelscenter vil i næste række hente omsætning fra de to lokalcentre i Viborg Øst. Andelen af omsætningen, som den nye butik må forventes at hente fra butikkerne i de to lokalcentre, må forventes at være lidt lavere end for dagligvarebutikkerne i bydelscentret. Det vurderes, at en ny dagligvarebutik på ca. 2.000 m² i det eksisterende bydelscenter vil medføre en omsætningsreduktion på ca. 9-11 % for butikkerne i Houlkær Centret (Fakta og bager) og ca. 8-10 % for butikkerne i lokalcentret ved Randersvej (Netto, bager, blomsterhandel og tankstationskiosk). Den lidt lavere andel end for bydelscentret skyldes afstandene og tilgængeligheden, som vil begrænse effekten af en tredje dagligvarebutik i bydelscentret. Herudover har kunderne i Viborg Øst allerede et godt udbud med Rema 1000 og Løvbjerg. Det er derfor begrænset, hvor stor ekstra attraktivitet bydelscentret vil få med en tredje butik. Begge forhold vil begrænse effekterne for de to lokalcentre.

Knap 30 % af den nye butiks omsætning, svarende til godt 10 mio. kr. pr. år, forventes at komme fra andre dagligvarebutikker i Viborg by. Da der i resten af Viborg by er adskillige dagligvarebutikker med en stor samlet omsætning vil tilbagegangen i omsætning i dagligvarebutikkerne i resten af Viborg by være begrænset til ca. 1 %. Det vurderes, at en ny LIDL vil bidrage til, at der vil være et bredere dagligvareudbud i Viborg Øst, og dermed kan der holdes lidt mere handel hjemme i lokalområdet. Der vil f.eks. være tale om borgere i Viborg Øst, der i stedet for bymidten handler i den nye butik i bydelscentret. Desuden vurderes det, at der vil blive hentet noget fra kunder fra hele Viborg, som i dag ønsker at handle i den eneste eksisterende LIDL, som ligger i Viborg Syd. Dvs. at en del af LIDLs faste kunder vil vælge at handle i den nye butik i stedet for butikken i Viborg Syd.

Det vurderes, at de resterende ca. 8 % af den nye LIDLs omsætning bliver hentet fra dagligvarebutikker i et større område uden for byen. Her er der bl.a. tale om kunder, der er bosat uden for Viborg by, og som vil handle i den nye butik på vej hjem fra arbejdet, fritidsaktiviteter i Viborg by eller andre ærinder.

	Omsætning i de eksisterende butikker	Andel af LIDLs omsætning		Oms. reduktion i de eksisterende butikker
	Kr.	Kr.	%	
Bydelscenter	140-160 mio.	16-18 mio.	Ca. 43 %	Ca. 11-12 %
Lokalcenter Houlkær Centret	35-45 mio.	3-5 mio.	Ca. 10 %	Ca. 9-11 %
Lokalcenter ved Randersvej	45-65 mio.	4-6 mio.	Ca. 13 %	Ca. 8-10 %
Viborg by i øvrigt	1.310-1.400 mio.	10-13 mio.	Ca. 29 %	Ca. 1 %
Uden for Viborg by		2-4 mio.	Ca. 8 %	0 – 1 %

Tabel 4: Effekter for den eksisterende dagligvarehandel, 2018, ved etablering af en ny dagligvarebutik med et bruttoetageareal på ca. 2.000 m² i bydelscentret syd for Randersvej.

Effekterne ved en placering nord for Randersvej

Ved en beliggenhed nord for Randersvej vurderes det, at den nye LIDL vil have en lidt højere omsætning end ved en beliggenhed i det eksisterende bydelscenter. Der regnes derfor med, at en ny LIDL nord for Randersvej vil omsætte for ca. 40-50 mio. kr. pr. år.

Beliggenheden ved en stor rundkørsel vil begrænse påvirkningerne af at flytte placeringen fra syd til nord. Rundkørslen giver en mere lige fordeling af til- og frakørselsmulighederne sammenlignet med et almindeligt vigepligtsreguleret kryds, men der vil fortsat være mindre fordele ved en placering nord for Randersvej sammenlignet med en placering i det nuværende bydelscenter syd for Randersvej.

En beliggenhed nord for Randersvej vil være mere synlig for kunderne og vil blive opfattet som lettere tilgængelig end en placering i det nuværende bydelscenter syd for Randersvej. Især bilister, der kører fra øst mod vest vil opfatte placeringen nord for Randersvej som lettere tilgængelig, da butikken vil ligge ved rundkørselens første afkørselsvej, og da frakørslen også vil være lettilgængelig, hvad enten turen fortsætter ad Randersvej mod centrum eller ad Houlkærvej.

Herudover vil en placering i det nuværende bydelscenter betyde, at den nye butik vil komme til at ligge sidst af tre dagligvarebutikker i området. Der vil være en tendens til, at kunderne vil vælge de første butikker. Valg af den sidste butik i rækken vil kræve en bevidst prioritering hos kunden. Ved en placering nord for Randersvej vil den nye butik blive mere ligestillet med de eksisterende butikker. LIDL oplyser til COWI, at der forventes ca. 1-2 lastbiler og omkring 500 personbiler til butikken om dagen.

Med en beliggenhed nord for Randersvej vurderes det, at den nye LIDL vil hente ca. 70 % af sin samlede omsætning svarende til ca. 30 mio. kr. pr. år fra dagligvarebutikker i Viborg Øst. Det svarer til, at omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i Viborg Øst reduceres med ca. 13 %.

Størstedelen af den nye butiks omsætning vil fortsat komme fra Rema 1000 og Løvbjerg i bydelscentret. Det vurderes, at andelen, der kommer fra de eksisterende butikker i bydelscentret vil være lidt større end ved en placering i bydelscentret, da butikken som nævnt vil blive mere ligestillet med de to eksisterende butikker sammenlignet med at være den tredje butik i rækken, men effekten vurderes at være begrænset. Konsekvenserne for de eksisterende butikker i bydelscentret ændrer sig således kun lidt pga. den lidt bedre beliggenhed og den højere omsætning i den nye butik. Samlet vurderes det, at en beliggenhed nord for Randersvej vil føre til en omsætningsreduktion på ca. 12-15 % i de eksisterende butikker i bydelscentret.

Ved placeringen nord for Randersvej og i direkte tilknytning til rundkørslen forventes det, at den nye butik vil hente en lidt højere andel af sin omsætning fra Houkærcentret (Fakta og bager). Beliggenheden ved rundkørslen på nordsiden af Randersvej vil gøre det lidt lettere for trafik til og fra Houkærområdet via Randersvej at køre ind til butikken og køre fra butikken igen sammenlignet med en placering syd for Randersvej. Der er tale om en begrænset effekt, da til- og frakørselsmulighederne ved beliggenheden syd for Randersvej også er gode. Samlet vurderes det, at en beliggenhed nord for Randersvej vil føre til en omsætningsreduktion på ca. 11-14 % i Houkærcentret.

Andelen af den nye butiks omsætning, der hentes fra lokalcentret ved Randersvej (Netto, bager, blomsterhandel og tankstationskiosk), vurderes at blive i sammen størrelsesordenen som ved en placering syd for Randersvej. For kunder der ankommer til Netto ad Randersvej fra øst vil en placering af LIDL nord for Randersvej være lidt lettere tilgængelig end ved en lokalisering syd for Randersvej, men samlet vurderes det, at effekten er meget begrænset. Afstanden til Netto udjævner påvirkningen og rundkørslen betyder, at butikkerne syd for Randersvej også er let tilgængelige for trafik i vestlig retning på Randersvej. Pga. af den nye butiks højere omsætning vurderes det, at en placering af LIDL nord for Randersvej vil medføre en omsætningsreduktion på ca. 9-11 % i lokalcentret ved Randersvej (Netto, bager, blomsterhandel og tankstationskiosk).

Godt 25 % af den nye butiks omsætning, svarende til godt 10 mio. kr. pr. år, forventes at komme fra andre dagligvarebutikker i Viborg by. Det svarer til, at omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i Viborg by reduceres med ca. 1 %. For dagligvarehandlen i resten af Viborg by har spørgsmålet om placering nord eller syd for Randersvej derfor stort set ingen betydning.

Det vurderes, at de resterende ca. 5 % af den nye LIDLs omsætning bliver hentet fra dagligvarebutikker uden for byen. Det vurderes, at den nye beliggenhed ikke vil have betydning for andelen af omsætningen, der hentes uden for Viborg by.

	Omsætning i de eksisterende butikker	Andel af LIDLs omsætning		Oms. reduktion i de eksisterende butikker
	Kr.	Kr.	%	
Bydelscenter	140-160 mio.	18-22 mio.	Ca. 44 %	Ca. 12-15 %
Lokalcenter Houlkær Centret	35-45 mio.	4-6 mio.	Ca. 11 %	Ca. 11-14 %
Lokalcenter ved Randersvej	45-65 mio.	5-7 mio.	Ca. 12 %	Ca. 9-11 %
Viborg by i øvrigt	1.310-1.400 mio.	11-14 mio.	Ca. 26 %	Ca. 1 %
Uden for Viborg by		2-5 mio.	Ca. 6 %	0 – 1 %

Tabel 5: Effekter for den eksisterende dagligvarehandel, 2018, ved etablering af en ny dagligvarebutik med et bruttoetageareal på ca. 2.000 m² i bydelscentret nord for Randersvej.

5.2 Effekter for dagligvarehandlen i 2030

Som nævnt i kapitel 4.1 forventes en befolkningsvækst i perioden 2017-2030 på ca. 865 personer eller i størrelsesordenen 9 %. Væksten vil medføre en stigning i dagligvareforbruget på ca. 25 mio. kr. pr. år og vil dermed for bydelen som helhed opveje en betydelig del af konsekvenserne af en ny LIDL med en omsætning på 35-50 mio. kr. pr. år.

Som nævnt i kapitel 4.1 planlægges der for en ny bydel i Taphede med ca. 1.500 boliger, svarende til en befolkningsvækst på ca. 3.500 personer indtil 2040. Desuden er der planlagt ca. 700 boliger i Viborg Syd, der svarer til, at der kommer ca. 1.600 nye indbyggere i den sydøstlige del af Viborg by. Det vil på længere sigt reducere effekterne af en ny LIDL yderligere.

Taphede-området ligger på begge sider af Randersvej og forventes at få adgang til Randersvej. De nye beboere vil derfor få let adgang til butikkerne i bydelscentret og må forventes at blive en del af det lokale opland for bydelscentret. Befolkningstilvæksten på ca. 3.500 indbyggere i Taphede-området. Tilvæksten vil

svare til en vækst i dagligvareforbruget på ca. 85 mio. kr. pr. år og dermed vil væksten i dagligvareforbruget i det lokale opland stige væsentligt mere end omsætningen i den nye butik.

Boligudbygningsplanerne i Viborg Syd ligger længere fra bydelscentret, og er placeret langs begge sider af Aarhusvej. Det er derfor sandsynligt, at de nye beboere her i højere grad vil handle dagligvarer andre steder, men den store befolkningstilvækst i Viborg Syd vil i et vist omfang også komme dagligvarehandlen i Overlund- og Houlkærområdet til gode. De 700 boliger i Viborg Syd vil skabe en vækst i dagligvareforbruget på ca. 40 mio. kr. pr. år.

Samlet set vil den omfattende boligudbygning, der er planlagt i det østlige Viborg føre til en betydelig vækst i befolkning og dermed i dagligvareforbruget, som vil reducere effekterne af en ny LIDL efterhånden som planerne bliver realiseret. Når planerne i Taphede er fuldt realiseret vil væksten i forbruget klart overstige LIDLs omsætning, og væksten i Viborg Syd vil yderligere bidrage til vækst i omsætningen i dagligvarebutikkerne i det østlige Viborg.