

NOVEMBER 2013

# EFFEKTER AF FRIKOMMUNEFORSØG

## VIBORG KOMMUNE

### DETAILHANDEL



COWI



# INDHOLD

- 4 SAMMENFATNING
- 7 METODE
- 8 0-ALTERNATIVET
- 10 UDVIDELSE AF VIBORG BYMIDTE
- 18 STORE UDVALGSVAREBUTIKKER I VIBORG BYMIDTE
- 22 NY CENTERSTRUKTUR
- 30 UDVIDELSE AF AFLASTNINGSCENTRET
- 34 SAMLET EFFEKT AF FRIKOMMUNEFORSØGENE

# SAMMENFATNING

Viborg Kommune er udpeget som frikommune. Formålet med frikommuneforsøget er at give kommunerne mulighed for at afprøve helt nye måder at styre opgaveløsningen på. Viborg Kommune har fået godkendt fire frikommuneforsøg, der giver mulighed for at ændre planlægningen for detailhandlen udover Planlovens normale spillerum. Efter udløb af frikommuneforsøgene evalueres forsøgene.

## INDLEDNING

Viborg Kommune igangsatte i vinteren 2013 en analyse af detailhandlen som et led i kommunens overordnede planlægning for den fremtidige detailhandelsudvikling. Detailhandelsanalysen danner grundlag for planlægning for de fire frikommuneforsøg og for den efterfølgende evaluering af de fire frikommuneforsøg om detailhandel.

Effekturderingerne ved frikommuneforsøgene i Viborg Kommune omfatter en konsekvensvurdering for den eksisterende detailhandel, hvis projekterne realiseres hver for sig, samt hvis alle frikommuneforsøgene realiseres. Viborg Kommune planlægger for følgende fire frikommuneforsøg:

### 1. UDVIDELSE AF BYMIDTEN

Viborg Kommune kan ændre afgrænsningen af Viborg bymidte ud over den statistiske metode. Det er besluttet, at bymidten kan udvides til også at omfatte Viborg Baneby. I området omkring jernbanen og langs Indre Ringvej kan der i alt planlægges for 15.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel.

### 2. STORE UDVALGSVAREBUTIKKER I VIBORG BYMIDTE OG I AFLASTNINGSCENTRET

Frikommuneforsøget giver mulighed for at planlægge for større udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m<sup>2</sup> i bymidten og i aflastningscentret. Byrådet har besluttet, at der i bymidten kan planlægges for op til 10.000 m<sup>2</sup> til store udvalgswarebutikker, og i aflastningscentret for op til 20.000 m<sup>2</sup>.

### 3. NY CENTERSTRUKTUR FOR BYDELSCENTRE OG LOKALCENTRE

Der gives mulighed for at sammenlægge bydele til større bydele. I hver bydel kan være et bydelscenter, der kan være større end den i planloven fastsatte grænse på 5.000 m<sup>2</sup>.

### 4. UDVIDELSE AF AFLASTNINGSCENTRET

Viborg Kommune kan udvide aflastningscentrets afgrænsning samt øge det maksimale bruttoetageareal til detailhandel. Viborg Byråd har besluttet at udvide aflastningscenteret med op til 20.000 m<sup>2</sup>, og at der i de nye 20.000 m<sup>2</sup> kun kan etableres udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>.

Forsøgene om store udvalgswarebutikker og udvidelsen af aflastningscentret udløber den 31. december 2016, hvor realiseringen skal være igangsat. Det kan betyde, at nogle butiksp projekter fremrykkes. Der er ikke krav om, at udvidelse af bydelscentre og udvidelsen af bymidten skal være realiseret inden 2017. For de frikommuneforsøg er der taget udgangspunkt i behovet for nyt butiksareal i perioden 2013-2025. Frikommuneforsøgene skal evalueres i 2017.

## EFFEKTER: UDVIDELSE AF BYMIDTEN

Frikommuneforsøget går på at udvide Viborg bymidte med 15.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel mod syd svarende til en årlig omsætning på i størrelsesordenen 275 mio. kr. Samlet set vurderes det, at effekterne vil være størst for de nærmeste butikker, og



ca. at 80 % af omsætningen i de nye butikker vil blive hentet fra eksisterende butikker i Viborg by.

En udvidelse af bymidtens dagligvarehandel vil som udgangspunkt have en lokal effekt, da dagligvarer typisk handles hyppigt og lokalt. Det vurderes, at i størrelsesordenen 90 % af omsætningen i de nye dagligvarebutikker vil blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker i Viborg by. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 8-10 % i dagligvarebutikkerne i Viborg by. En lille del af omsætningen i de nye butikker, ca. 5-10 %, vurderes at blive hentet fra oplandsbyerne og effekten for nabokommunerne vurderes at være ubetydelig.

En udvidelse af udvalgsvarehandlen vil som udgangspunkt have en stærkere regional effekt end dagligvarehandlen, da udvalgsvarer typisk handles mere centralt og i de større byer. Placeringen af de nye butikker centralt i Viborg by vil dog betyde, at kunderne ankommer til aflastningscentret og andre butiksområder før de ankommer til Viborg Midtby. Derfor vurderes det, at i størrelsesordenen 80 % af omsætningen i Viborg Baneby vil blive hentet fra eksisterende butikker i Viborg. Det svarer til en omsætningsreduktion i de eksisterende udvalgsvarebutikker på ca. 10 %. For oplandsbyerne betyder det, at den forholdsvist pressede udvalgsvarehandel i endnu højere grad vil blive konkurrenceudsat fra Viborg, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 5-7 %. Det vurderes ikke, at de nye butikker vil øge Viborgs attraktivitet i forhold til nabokommunerne betydeligt. Omsætningen i udvalgsvarebutikkerne i Randers, Herning, Holstebro, Silkeborg mv., der alle ligger 30-50 km fra Viborg, vurderes ikke at blive påvirket væsentligt.

#### EFFEKTER: STORE UDVALGSVAREBUTIKKER I VIBORG BYMIDTE

Frikommuneforsøget giver mulighed for at udvide Viborg bymidte med 10.000 m<sup>2</sup> til store udvalgsvarebutikker. Indtil udgangen af 2016 kan op til 10.000 m<sup>2</sup> af de 15.000 m<sup>2</sup> som bymidten kan udvides med, anvendes til udvalgsvarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>.

En udvidelse med 10.000 m<sup>2</sup> til store udvalgsvarebutikker svarer til en årlig omsætning på ca. 100 mio. kr. Spørgsmålet er, hvilke indkøbsture der flyttes fra andre butiksområder til de nye store butikker i Viborg bymidte.

Det vurderes, at de nye store udvalgsvarebutikker vil hente i størrelsesordenen 75 % af omsætningen fra butikkerne i Viborg by. De største påvirkninger vil være i Viborg Vest og i Viborg Nordvest, der sandsynligvis vil opleve en omsætningsreduktion på i størrelsesordenen 7-9 %. Der vil sandsynligvis være en vis form for overlap mellem varesortimentet i de nye store udvalgsvarebutikker og i de eksisterende butikker i Viborg bymidte. Derfor vurderes det, at de eksisterende butikker i bymidten vil opleve en omsætningsreduktion på ca. 5 % som følge af realiseringen af de store udvalgsvarebutikker. De øvrige byer i Viborg Kommune rummer stort set ikke større udvalgsvarebutikker, men der vil sandsynligvis være nogle kunder, som foretrækker de store udvalgsvarebutikker frem for de mindre i oplandsbyerne. Samlet set vurderes det, at de nye udvalgsvarebutikker vil hente ca. 5 % af deres omsætning fra oplandsbyerne svarende til ca. 3-5 % af omsætningen i oplandsbyernes udvalgsvarehandel.

Byerne uden for Viborg Kommune har også en række store udvalgswarebutikker, men med de nye store udvalgswarebutikker i bymidten vil Viborgs attraktivitet stige. Afstanden til de konkurrerende byer som Randers, Herning og Holstebro og omfanget af udvalgswarehandlen i nabokommunerne betyder dog, at de nye store butikker i Viborg bymidte kun vil påvirke nabokommunernes udvalgswarehandlen med 1-4 % alt efter, hvilke konkrete butikker, der realiseres.

#### EFFEKTER: NY CENTERSTRUKTUR

Viborg Byråd har besluttet, at de to bydelscentre, Spangsdal og Koldingvej 2, kan udvides med samlet 6.000 m<sup>2</sup> butiksareal. Det nye butiksareal vurderes at blive anvendt til dagligvarebutikker med en samlet årlig omsætning på ca. 180 mio. kr.

Udvidelsen af de to bydelscentre vurderes at få størst konsekvenser for de nærmeste butikker i områderne med en nedgang i omsætningen på 15-20 %. Viborg bymidte er det nærmeste butiksområde, der har et tilsvarende udbud af supermarkeder og discountbutikker som de to udvidede bydelscentre. Derfor er det vurderet, at der vil blive hentet i størrelsesordenen 40 mio. kr. pr. år fra bymidten svarende til ca. 10 % af bymidtens samlede dagligvareomsætning.

De nye bydelscentre forventes at have lidt større påvirkning på oplandsbyerne end det er tilfældet for udvidelse af Viborg bymidte med nye dagligvarebutikker i Viborg Baneby på grund af bydelscentrenes beliggenhed i udkanten af Viborg. Effekterne for oplandsbyerne vurderes dog stadig kun at have begrænset påvirkning. I de omkringliggende kommuner forventes kun en meget begrænset effekt, og omsætningsfaldet vil være uden væsentlig betydning.

#### EFFEKTER: UDVIDELSE AF AFLASTNINGSCENTRET

Viborg Byråd har besluttet at udvide aflastningscentret med op til 20.000 m<sup>2</sup> store udvalgswarebutikker. Ved en udvidelse på 20.000 m<sup>2</sup> svarer det til en årlig omsætning på omkring 400 mio. kr. eller ca. 20 % af den samlede udvalgswareomsætning i Viborg Kommune.

Med en udvidelse på 20.000 m<sup>2</sup> vil udvalgswareomsætningen i aflastningscentrets eksisterende butikker reduceres med ca. 35-40 %. I bymidten forventes det, at i størrelsesordenen 20 % af omsætningen i den eksisterende detailhandel vil blive overført til de nye butikker. I Viborg Kommune uden for Viborg by forventes omsætningsreduktionen i den eksisterende detailhandel at udgøre i størrelsesordenen 10-15 % af omsætningen i 2012.

På samme måde som ved frikommuneforsøget om store udvalgswarebutikker i Viborg bymidte vurderes det, at store udvalgswarebutikker i aflastningscentret ikke vil påvirke nabokommunerne væsentligt. Det forventes, i størrelsesordenen 2 % af udvalgswareomsætningen i nabokommunerne vil blive flyttet til de nye butikker i aflastningscentret.

#### EFFEKTER: SAMLET VURDERING

Hvis alle frikommuneforsøg realiseres, vil det betyde en udvidelse af Viborg bys butiksareal med ca. 40.000 m<sup>2</sup> svarende til i størrelsesordenen 900 mio. kr. pr. år. Det svarer til ca. 30 % af omsætningen i Viborg by, og der er således tale om en betydelig udvidelse af detailhandlen, der vil få væsentlige konsekvenser for detailhandlen i Viborg.

Effekterne fra de fire frikommuneforsøg kan ikke umiddelbart lægges sammen til en samlet effekt, fordi de nye butikker også vil hente omsætning fra hinanden.

Realisering af alle frikommuneforsøg kan derfor betyde meget stor konkurrence i butikkerne, der vil opleve en markant lavere omsætning end i en situation uden de mange nye butikker. I sidste ende kan det betyde, at en række butikker vil blive nødt til at lukke som følge af den markante omsætningsnedgang.

# METODE

Effekterne er vurderet for de forskellige butiksområder i Viborg Kommune og nabokommunerne. Der vil i høj grad være tale om, at omsætningen 'flyttes' fra et butiksområde til et andet. Effekten vil først og fremmest afhænge af afstanden til de nye butikker og af det enkelte områdes handelsmæssige styrke.

Der er opstillet en konsekvensvurderingsmodel som beskriver, hvilke effekter frikommuneforsøgene forventes at have på andre butiksområder i Viborg Kommune og kommunens naboer. Modellen er opbygget af tre trin:

1. Der tages udgangspunkt i omsætningen i de forskellige delområder i Viborg Kommune, som er indsamlet i Detailhandelsanalysen 2013. Omsætningen i nabokommunerne estimeres på baggrund af eksisterende detailhandelsanalyser eller andet tilgængeligt materiale om omsætning, forbrug, befolknings mv. Samlet set skabes der et overblik over den nuværende omsætning i et stort opland.
2. Dernæst vurderes, hvor stor omsætningstigning der forventes, hvis frikommuneforsøgene realiseres med en forventet omsætning, der svarer til gennemsnittet for den pågældende butikstype. Der vurderes på baggrund af forskellen fra den nuværende detailhandelsplanlægning til den nye. Denne fremgangsmåde er i overensstemmelse med bestemmelser og praksis for miljøvurdering af planer og programmer.
3. Til sidst vurderes det, hvorfra omsætningen i de nye butikker vil blive hentet. Det gøres ud fra principper om, at områderne tættest på de nye butikker vil afgive større omsætning end områder længere væk, at områder med svagt butiksudbud vil afgive større andele end områder med stærkt butiksudbud, og at en bestemt varesam-sætning vil ramme nogle områder hårdere end andre.

Modellen fokuserer på, hvor omsætningen til de nye butikker vil blive hentet fra. Erfaringsmæssigt er det kun yderst begrænset, at nye butikker øger forbruget, så der vil være tale om, at omsætningen 'flyttes' fra et butiksområde til et andet. For eksempel vil nogle forbrugere i Viborgs opland vælge at køre ind til de nye butikker i aflastningscentret fremfor dem i bymidten, og dermed flyttes en del af omsætningen fra bymidten til aflastningscentret.

Omsætningen kan omfordes inden for samme bydel, by og kommune eller over kommunegrænsen. Omfanget af den flyttede omsætning afhænger af antallet, typen og placeringen af de nye butikker i forhold til andre butikker samt af konkurrencesituationen mellem de forskellige butiksområder. Der er på nuværende tidspunkt kun kendskab til få konkrete butiksprojekter i forbindelse med frikommuneforsøgene. Derfor er vurderingerne i modellen foretaget som gennemsnitlige betragtninger.

De enkelte frikommuneforsøg vurderes i forhold til et 0-alternativ, som beskriver detailhandlen i 2017 uden frikommuneforsøg. 0-alternativet tager udgangspunkt i den nuværende situation jf. Detailhandelsanalyse 2013, som fremskrives med generelle forventninger til forbrug og omsætning i 2017.

Vurderingen af effekterne af, hvis alle frikommuneforsøg realiseres, tager udgangspunkt i, at forsøgende om store udvalgsvarebutikker og udvidelse af aflastningscentret er realiseret inden 2017. Forsøgende om udvidelse af bymidten udløber ikke, og effekterne er således vurderet inden for kommuneplanens planperiode dvs. indtil 2025.

Effekterne fra de fire frikommuneforsøg kan dog ikke umiddelbart lægges sammen til en samlet effekt, fordi de nye butikker også vil hente omsætning fra hinanden. Effekterne er derfor vurderet på et mere overordnet niveau ud fra betragtninger om, hvorfra de nye butikker vil hente deres omsætning.

# 0-ALTERNATIVET

0-alternativet udtrykker udviklingen, hvis frikommuneforsøgene ikke gennemføres. I 0-alternativet forudsættes, at den nuværende detailhandelsstruktur også vil være et godt billede på forholdene i 2017. Formålet med 0-alternativet er at udgøre et sammenligningsgrundlag ved vurderingerne af konsekvenserne af frikommuneforsøgene.

## FORUDSÆTNINGER

Det er valgt, at 0-alternativet svarer til den nuværende detailhandel, som den er registreret i detailhandelsanalysen fra 2013. Begrundelsen er, at der er forholdsvis kort tid til vurderingstidspunktet for frikommuneprojekterne i 2017. For at kunne sammenligne 0-alternativet med frikommuneforsøgene er omsætningen i 2013 fremskrevet til 2017.

## VIBORG BYMIDTE

Viborg by er egnens gamle købstad og handelsby. Butikkerne i Viborg by omsatte i 2012 for ca. 3,1 mia. kr. svarende til knap 75 % af den samlede detailhandelsomsætning i hele kommunen.

Butikkerne i bymidten omsatte i 2012 for ca. 1,1 mia. kr., hvilket svarer til ca. 25 % af den samlede omsætning i Viborg Kommune og 35 % af omsætningen i Viborg by. Butikkerne i bymidten dækker stort set alle brancher. Der er en vis koncentration af tøj- og skobutikker, som typisk er kendetegnende for bymidterne i de mellemstore handelsbyer.

Det vurderes, at Viborg bymidtes markedsposition i 2017 vil svare til niveauet i 2012, hvis der ikke sker større udbygning med detailhandel andre steder i Viborg Kommune.

## BYDELSCENTRENE

Bydelscentrene i Viborg by forsyner hoveddageligt borgerne med dagligvarer. I de fleste bydelscentre er der et supermarked, og flere er også suppleret med discountbutikker, kiosker og specialbutikker som bager, slagter mv. Tilsammen rummer bydelscentrene ca. 25 butikker, hvoraf halvdelen er dagligvarebutikker. Dagligvarebutikkerne i bydelscentrene omsatte i 2012 for i størrelsesordenen 500 mio. kr. og udvalgswarebutikkerne omsatte for ca. 70 mio. kr.

Det vurderes, at bydelscentrene i 2017 også vil stå for en betydelig del af dagligvareomsætningen i Viborg by, og at de i 0-alternativet vil fastholde deres andel af omsætningen svarende til niveauet i 2012.

## AFLASTNINGSCENTRET

Ca. 2 km vest for Viborgs bymidte ligger aflastningscentret, der primært indeholder store butikker som Bilka, Harald Nyborg og Elgiganten. Aflastningscentret rummer i alt 16 butikker og har en omsætning på knap 900 mio. kr. svarende til ca. 20 % af omsætningen i kommunen og lidt over 25 % af omsætningen i Viborg by. Ved siden af aflastningscentret blev Center Vest etableret i 2007. Center Vest rummer yderligere 6 store udvalgswarebutikker.

Overordnet set vurderes det, at butikkerne i aflastningscentret og Center Vest også i 2017 vil fungere som et supplement til bymidtens mere strøgorienterede butiksudvalg og mindre butiksenheder.

## FREMSKRIVNING

For at kunne sammenligne 0-alternativet med frikommuneforsøgene er omsætningstallene fremskrevet til 2017, hvilket gælder både for detailhandlen i Viborg by, Viborg Kommune og de omkringliggende kommuner. Der er i fremskrivningen taget hensyn til kommunernes befolkningsudvikling samt de generelle udviklingstendenser, herunder udviklingen i internethandel.

Den forventede befolkningsudvikling er baseret på Viborg Kommunes befolkningsprognose, og på Danmarks Statistiks fremskrivning for de omkringliggende kommuner.

Udvikling i forbrugsmønster, herunder internethandel, er baseret på forventninger til de nærmeste års udvikling. For dagligvarer forventes en begrænset årlig vækst på 0,15 %, hvilket i 2017 vil give en tilbagevending til 2012-niveauet. Også udvalgsvarerforbruget forventes i 2017 at være på niveau med 2012. Internethandelen forventes at stige med 1,5 %-point for dagligvarer og 4 %-point for udvalgsvarer.

| 0-ALTERNATIVET          |                        |               |                                |                            |                  |               |
|-------------------------|------------------------|---------------|--------------------------------|----------------------------|------------------|---------------|
|                         | ANTAL BUTIKKER<br>2012 |               | OMSÆTNING<br>2012 <sup>1</sup> |                            | AREAL<br>2012    |               |
|                         | DAGLIG-<br>VARER       | UDV.<br>VARER | DAGLIG-<br>VARER               | UDV.<br>VARER <sup>2</sup> | DAGLIG-<br>VARER | UDV.<br>VARER |
| BYMIDTEN                | 31                     | 115           | 350                            | 720                        | 12.200           | 33.700        |
| AFLASTNINGSCENTRET      | 2                      | 14            | 400                            | 480                        | 7.000            | 27.000        |
| VIBORG BY I ØVRIGT      | 38                     | 46            | 730                            | 430                        | 25.600           | 37.200        |
| KOMMUNENS ANDRE<br>BYER | 76                     | 60            | 850                            | 240                        | 36.400           | 18.300        |
| I ALT                   | 147                    | 235           | 2.320                          | 1.870                      | 81.300           | 116.200       |

<sup>1</sup> I BEREGNINGERNE FREMSKRIVES OMSÆTNINGSTAL TIL 2017 OG ER AFRUNDET TIL NÆRMESTE 10 MIO. KR.

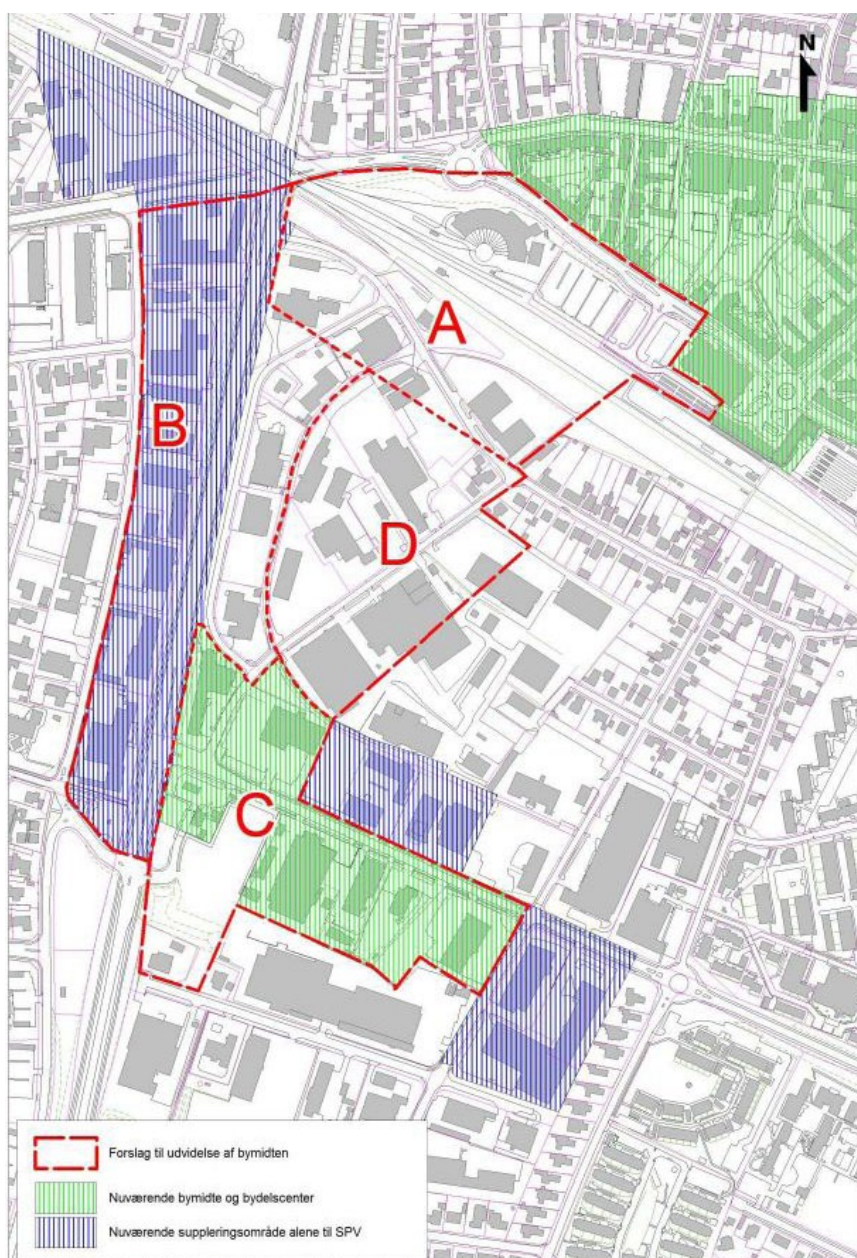
<sup>2</sup> I BEREGNINGERNE INDGÅR BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER SOM BYGGEMAKREDER MV. I UDVALGSVAREOMSÆTNINGEN.

# UDVIDELSE AF VIBORG BYMIDTE

Afsnittet belyser effekterne på den eksisterende detailhandlen, hvis Viborg bymidte udvides med 15.000 m<sup>2</sup> mod syd. De fire områder, der inddrages i bymidten, har hver deres særlige kendetegn og muligheder. Effekterne på dagligvarehandlen har lokal karakter, mens effekterne på udvalgsvarerhandlen i nogen grad kan få regional betydning.

## BAGGRUND

Viborg bymidte er det største handelsområde i kommunen med det højeste antal butikker og den største omsætning. Frikommuneforsøget giver mulighed for at udvide bymidten udover den statistiske afgrænsning. Viborg Kommune har



De fire områder, der inddrages i Viborg bymidten. Kilde: Viborg Kommune.

Byrådet ønsker bymidten udvidet til at omfatte en del af Viborg Baneby. Området, der ønskes inddraget i bymidten, udgør den vestlige del af banebyen og svarer til område A, B, C og D som vist på figuren på modsatte side.

I oplægget til planlægningen foreslås, at der i bydelen ved Viborg Baneby samlet kan etableres op til 20.000 m<sup>2</sup> detailhandel i form af et begrænset antal store udvalgswarebutikker, 1-2 store dagligvarebutikker (over 3.000 m<sup>2</sup>) samt et mindre antal butikker under 200 m<sup>2</sup>. I dag er der allerede udlagt 5.000 m<sup>2</sup> til et bydelscenter ved Marsk Stigs Vej, hvoraf ca. 3.200 m<sup>2</sup> er etableret og de resterende ca. 1.800 m<sup>2</sup> er lokalplanlagt. Der er således tale om planlægning for op til 15.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel.

Principper for udvidelsen forventes som følger:

- A og B I områderne A og B udlægges 10.000 m<sup>2</sup> til ny detailhandel.  
Arealet kan anvendes til en bred variation af detailhandel.  
Butiksstørrelserne fastsættes til max. 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, og højst 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.  
Indtil udgangen af 2015 er der mulighed for at planlægge op til 3 udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>. Når muligheden bortfalder ved udgangen af 2015 overføres den del af område B, der ligger øst for Indre Ringvej, til område D.
- C I område C udlægges 9.000 m<sup>2</sup> til detailhandel.  
Området er i dag et bydelscenter, hvor der er planlagt for 5.000 m<sup>2</sup>.  
Der er således tale om 4.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel.  
Arealet kan anvendes til en bred variation af detailhandel.  
Butiksstørrelserne fastsættes til max. 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og højst 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.
- D I område D udlægges 1.000 m<sup>2</sup> til ny detailhandel.  
Arealet kan alene anvendes til et mindre antal små butikker (under 200 m<sup>2</sup>) i stueplan langs Hærvejen.

besluttet at udnytte mulighederne for at udvide bymidten mod syd med 15.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel.

Viborg Kommune har udarbejdet et forslag til udvidelse af bymidten syd for jernbanen i forbindelse med Viborg Baneby. Boksen ovenfor indeholder en kort beskrivelse af Viborg Kommunes oplæg til planlægningen for detailhandel i området.

#### FORUDSÆTNINGER OM BUTIKSSAMMENSÆTNING

Beregningerne tager udgangspunkt i 15.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal, som det fremgår af Viborg Kommunes beskrivelse. Frikommuneforsøget om at udvide bymidten tager udgangspunkt i de eksisterende bestemmelser om butiksstørrelser i Viborg bymidte, dvs. at den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker er hhv. 3.500 m<sup>2</sup> 2.000 m<sup>2</sup>.

Muligheden for at planlægge for op til 3 udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> behandles i frikommuneforsøget om store udvalgswarebutikker i bymidten.

Muligheden for at for at realisere store udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m<sup>2</sup> udløber d. 31. december 2016. Efter frikommuneforsøgets udløb er der mulighed for, at det overskydende udlagte butiksareal kan indgå i bymidtens samlede ramme for detailhandel. Dette afsnit belyser derfor effekterne af udvidelse af bymidten uden store udvalgswarebutikker

Omsætningsniveauet i det nye butiksareal afhænger af, hvilke butikstyper, størrelser og placeringer der er tale om. I dag foreligger kun i meget begrænset omfang konkrete butiksp projekter for området, og derfor er omsætningsniveauet vurderet ud fra en gennemsnitlig butikssammensætning, der ligger indenfor de definerede rammer for detailhandel ved Viborg Baneby.

Spændet for, hvilke butikker, der kan tænkes at blive etableret i området ved Viborg Baneby, varierer fra supermarkeder på op til 3.500 m<sup>2</sup> og store udvalgswarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup> til mindre butikker på højst 200 m<sup>2</sup>. Det er forsøgt at ramme 'midt i spændet' for de mulige udbygninger, så den forventede omsætning og konkurrenceforholdet til andre områder vurderes ud fra en gennemsnitsbetragtning. Valget af butikssammensætningen er sket ud fra viden om størrelse og type af de butikker, der allerede findes i kommunen, områdets disponering og vejstruktur samt COWIs erfaring med, hvilke butiksstørrelser og kædetyper, der passer ind i denne områdetype.

I alt udlægges 15.000 m<sup>2</sup>, der forudsættes fordelt på 10.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarer og 5.000 m<sup>2</sup> dagligvarer. Den forventede udbygning er defineret som:

- 1.000 m<sup>2</sup> mindre udvalgswarebutikker i område A (ved Hærvejscentret nær Viborg station). Den forventede butiksstørrelse er på ca. 200 m<sup>2</sup> svarende til 'almindelige bymidtebutikker'.
- 9.000 m<sup>2</sup> i område A og B. Med beliggenheden til Indre Ringvej forventes der etableret udvalgswarebutikker på 500-2.000 m<sup>2</sup>.
- 4.000 m<sup>2</sup> dagligvarebutikker i område C. Heraf forventes et større supermarked på op til 3.500 m<sup>2</sup>.
- 1.000 m<sup>2</sup> mindre butikker i område D. Butikkerne forventes at være mindre dagligvarebutikker som kiosk, blomsterhandel mv., og butiksstørrelserne forventes at være ca. 200 m<sup>2</sup>.

Det forventes, at de eksisterende autoforhandlere ved Indre Ringvej i område B på sigt vil blive erstattet af anden detailhandel, så området udbygges fuldt i overensstemmelse med planlægningen i frikommuneforsøget. De eksisterende kvadrater til særligt pladskrævende varegrupper som autoforhandlere indgår ikke i beregningerne.

#### VURDERING AF OMSÆTNING I DE NYE BUTIKKER

På baggrund af data fra Detailhandelsanalysen 2013 er der udregnet en gennemsnitlig arealintensitet (årlig omsætning pr. m<sup>2</sup>) med fokus på de butikskoncepter og kædetyper, som det overordnet anses for mest sandsynligt vil etablere sig i området ved Viborg Baneby. Det vurderes, at de nye butikker vil have omtrent samme årlige omsætning pr. m<sup>2</sup> som lignende eksisterende butikker i Viborg. Den faktiske omsætning afhænger af, hvilke butikker, koncepter og størrelser der faktisk bliver etableret.

Den forventede omsætning i 15.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal i den udvidede bymidte er vurderet til i størrelsesordenen 275 mio. kr. pr. år, heraf ca. 125 mio. kr. pr. år til dagligvarehandel, og ca. 150 mio. kr. pr. år til udvalgsvarehandel.

#### EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN

Der er foretaget en vurdering af, hvad en udvidelse af bymidten med 4.500 m<sup>2</sup> dagligvarer vil betyde for kommunens øvrige butiksområder og for nabokommunerne. Spørgsmålet er, hvilke indkøbsture der flyttes fra andre butiksområder til de nye butikker i Viborg Baneby.

En udbygning af dagligvarehandlen vil som udgangspunkt have en lokal effekt, da dagligvarer typisk handles hyppigt og lokalt. Ud over de lokale kunder, der vil

handle dagligvarer i områdets butikker, kan det stærkere udbud f.eks. betyde, at kunder fra lokalområdet, der i dag køber dagligvarer ved Koldingvej, i bymidten, aflastningscentret mv. i højere grad vil vælge at købe dagligvarer lokalt ved Viborg Baneby. Kunder fra oplandsbyerne eller pendlere, der passerer igennem områderne på vej til eller fra arbejde vil sandsynligvis også i en vis grad vælge at købe dagligvarer i Viborg Baneby.

Det vurderes, at de 5.000 m<sup>2</sup>, der udlægges til dagligvarer i Viborg Baneby, vil have større lokale effekter og mindre regionale effekter. Den regionale effekt vil være større, hvis der etableres en stor dagligvarebutik på 3.500 m<sup>2</sup>. Det vil især være de nærmeste dagligvarebutikker, som omsætningen vil blive hentet fra, herunder særligt fra de eksisterende butikker ved Marsk Stigs Vej, bydelscentret ved Koldingvej 2, den eksisterende bymidte og aflastningscentret.

Det nærmeste butiksområde er bydelscentret ved Marsk Stigs Vej, der kommer til at indgå i den nye udvidede bymidte. Det er vurderet, at der vil blive hentet i størrelsesordenen 8-10 mio. pr. år fra butikkerne ved Marsk Stigs Vej svarende til en omsætningsreduktion på i størrelsesordenen 18 %.

Bydelscentret ved Koldingvej 2, vil også være konkurrenceudsat fra de nye dagligvarebutikker i en udvidet Viborg bymidte med en del af Viborg baneby. Det er vurderet, at der vil blive hentet i størrelsesordenen 20 mio. pr. år fra butikkerne ved Koldingvej 2 svarende til en omsætningsreduktion på i størrelsesordenen 16 % i forhold til den nuværende omsætning.

En betydelig del af omsætningen til de nye dagligvarebutikker ved Viborg Baneby vurderes at blive hentet fra Viborg bymidte. Det vurderes, at der vil blive hentet omsætning på i størrelsesordenen 40 mio. kr. pr. år svarende til ca. 11 % af bymidtens samlede dagligvareomsætning. Det vil sige, at ca. 30 % af omsætningen i de nye dagligvarebutikker ved Viborg Baneby forventes at blive hentet fra den eksisterende bymidte. Samlet set tilføres der 125 mio. kr. pr. år til den nye udvidede bymidte, men i størrelsesorden 50 mio. kr. pr. år forventes at blive

#### EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN VED UDVIDELSE AF BYMIDTEN

|                                           | OMSÆTNING VED<br>0-ALTERNATIV | OMSÆTNING VED<br>UDVIDELSE AF<br>VIBORG BYMIDTE | ÆNDRING |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|---------|
| EKSISTERENDE BYMIDTE +<br>MARSK STIGS VEJ | 390                           | 460-470                                         | 70-80   |
| AFLASTNINGSCENTRET                        | 400                           | 370-380                                         | - 20-30 |
| VIBORG BY I ØVRIGT                        | 680                           | 630-640                                         | - 40-50 |
| VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT                   | 850                           | 840-850                                         | - 0-10  |
| VIBORG KOMMUNE I ALT                      | 2.320                         | 2.320-2.330                                     | 0-10    |
| ANDRE KOMMUNER                            | 12.730                        | 12.730-12.720                                   | - 0-10  |

ALLE OMSÆTNINGSTAL ER FREMSKREVET TIL 2017 OG AFRUNDET TIL HELE 10 MIO. KR. DERMED KAN DER VÆRE AFVIGELSER I SUMMEN INDENFOR DE TO ALTERNATIVER ENHED: MIO. KR. PR. ÅR.

hentet fra de eksisterende butikker ved Marsk Stigs Vej og den eksisterende bymidte. Samlet set tilføres der således ca. 75 mio. kr. til bymidten og Marsk Stigs Vej.

Aflastningscentret og Bilka ligger ca. 1 km vest for Viborg Baneby. Det vurderes, at der vil blive hentet omsætning på i størrelsesordenen 30 mio. kr. fra de eksisterende butikker i aflastningscentret svarende til ca. 7 % af den samlede dagligvareomsætning i aflastningscentret. Det svarer til, at ca. 20 %, af omsætningen i de nye butikker vil blive hentet herfra.

De øvrige bydelscentre, lokalcentre og enkeltstående butikker i Viborg by vurderes ikke at blive påvirket så meget, da centrene og butikkerne ligger længere væk fra banebyen. Samlet set vurderes det, at der vil blive hentet i størrelsesordenen 30 mio. kr. fra de øvrige butikker i Viborg by svarende til en omsætningsreduktion på ca. 3-5 %.

Områderne uden for Viborg by vurderes kun at blive påvirket marginalt, da dagligvarehandel er lokalt orienteret. Det er derfor også vanskeligt at forestille sig, at borgerne uden for Viborg by i væsentligt omfang skulle vælge de nye dagligvarebutikker i Viborg Baneby frem for lokale butikker i oplandsbyerne og i nabokommunerne.

#### EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN

Der er også foretaget en vurdering af, hvad en udvidelse af bymidten med 10.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarer vil betyde for kommunens øvrige butiksområder og butiksområder i nabokommunerne.

En udbygning af udvalgsvarerhandlen vil som udgangspunkt have en stærkere regional effekt end dagligvarehandlen, da udvalgsvarer typisk handles mere centralt og i de større byer.

Effekten på de forskellige handelsområder er afhængig af, hvilke konkrete butikstyper og størrelser, der etableres ved Viborg Baneby. Eksempelvis vil mindre og mere strøgorienterede butikker være i stor konkurrence med bymidtens butikker. På den anden side vil store udvalgsvarerbutikker være mere i konkurrence med butikkerne i aflastningscentret.

Det vurderes, at de forudsatte mindre butikker vil hente deres omsætning fra lokalområdet, som bliver udbygget over de næste år. De mindre og meget lokale butikker vurderes ikke at få betydning for den eksisterende detailhandel.

| UDVIDELSE AF BYMIDTEN, UDVALGSVARER                                                                                                             |                            |                                           |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|---------|
|                                                                                                                                                 | OMSÆTNING VED 0-ALTERNATIV | OMSÆTNING VED UDVIDELSE AF VIBORG BYMIDTE | ÆNDRING |
| EKSISTERENDE BYMIDTE + MARSK STIGS VEJ                                                                                                          | 720                        | 810-820                                   | 90-100  |
| AFLASTNINGSCENTRET                                                                                                                              | 480                        | 430-440                                   | - 40-50 |
| VIBORG BY I ØVRIGT                                                                                                                              | 430                        | 400-410                                   | - 20-30 |
| VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT                                                                                                                         | 240                        | 220-230                                   | - 10-20 |
| VIBORG KOMMUNE I ALT                                                                                                                            | 1.870                      | 1.870-1.890                               | 0-20    |
| ANDRE KOMMUNER                                                                                                                                  | 13.330                     | 13.310-13.330                             | - 0-20  |
| ALLE OMSÆTNINGSTAL ER FREMSKREVET TIL 2017 OG AFRUNDET TIL HELE 10 MIO. KR. DERMED KAN DER VÆRE AFVIGELSER I SUMMEN INDENFOR DE TO ALTERNATIVER |                            |                                           |         |

De større butikker med behov for mere plads og parkeringsareal vil i større grad være i konkurrence med aflastningscentret og andre butiksområder med lignende butikstyper. Hvis der eksempelvis etableres butikker, der har sammenfaldende varesortiment med butikker i bymidten, er det sandsynligt, at der også vil blive hentet omsætning i størrelsesordenen 30 mio. kr. pr. år fra bymidten svarende til 4 % af den samlede udvalgswareomsætning i bymidten.

Samlet set vil bymidten og Marsk Stigs Vej få tilført i størrelsesordenen 150 mio. kr. pr. år. På den anden side vurderes de nye butikker at hente i størrelsesordenen 50 mio. kr. pr. år fra de eksisterende butikker i bymidten og ved Marsk Stigs Vej og den samlede omsætningsstigning i bymidten vil være i størrelsesordenen 100 mio. kr. pr. år.

De større butikker og de store udvalgswarebutikker forventes at hente ca. 50 mio. kr. pr. år af omsætningen fra aflastningscentret svarende til ca. 9 % af den samlede udvalgswareomsætning i aflastningscentret. De større udvalgswarebutikker ved Viborg Baneby vurderes også at hente i størrelsesordenen 30 mio. kr. pr. år fra de øvrige butiksområder med udvalgsvarer i Viborg by svarende til 7-9 % af omsætningen i de forskellige butiksområder. Særligt butiksområderne i Viborg Nordvest rummer butikstyper som køkkenbutikker, farvehandlere, byggemarkeder mv., der sandsynligvis vil blive konkurrenceudsat af de store butikker i Viborg Baneby.

Herudover vurderes oplandsbyerne i Viborg Kommune at blive påvirket med 5-7 % svarende til i alt ca. 5 mio. kr. pr. år. De omkringliggende kommuner vurderes at blive påvirket marginalt, og vil sandsynligvis ikke opleve en omsætningsreduktion på mere en 1 %.

Ved udløbet af planperioden i 2025 forventes der en befolkningstilvækst på ca. 2.500 personer i Viborg Baneby, som vil øge forbruget af dagligvarer med ca. 60 mio. kr. pr. år og forbruget af udvalgsvarer med ca. 60 mio. kr. pr. år. Hvis der regnes med, at forbruget pr. person i 2025 vil være det samme som i dag, så vil det øgede forbrug svare til knap halvdelen af omsætningen i de nye butikker. som en udvidelse på 15.000 m<sup>2</sup> af bymidten vil medføre.

#### REALISERBARHED

Dette afsnit behandler behovet for butiksudbygning ved de 4 delområder i Viborg Baneby ud fra både et markedsperspektiv og et forsyningsperspektiv. Der er forskellige muligheder for fysisk indretning ved Viborg Baneby, der sikrer, at den udvidede bymidte fremstår som et samlet butiksområde.

I områderne A og B kan der planlægges for forskellige butikstyper. Der kan planlægges for i alt 10.000 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker på højst 2.000 m<sup>2</sup>. Det dækker over både større og mindre butikker.

Når der planlægges for butikker på mere end ca. 500 m<sup>2</sup> er det vigtigt at være opmærksom på placeringen af butikkerne. De store udvalgswarebutikker vægter en synlig placering mod store indfaldsveje og gode parkeringsforhold. Derfor er det sandsynligt, at de store udvalgswarebutikker ønsker placeringer i område B ved Indre Ringvej, hvor der i dag er flere bilforhandlere eller i delområde A, hvor der vil være synlighed i forhold til en ny vej i banegraven.

De mindre butikker, der kan etableret ved Hærvejscentret får en central placering nær Viborg Station, som kan gøre det attraktivt for bymidteorienterede butikker

at etablere sig i det nye center. Lokalisering ved Hærvejscentret vil blive afvejet mod lokaliseringmuligheder i bymidten, huslejeniveau, kundeflow mv.

Afstanden fra Hærvejscentret til den øvrige bymidte er ca. 300 m. Afstanden er så stor at den vil afholde de fleste fra at gå mellem de to områder. Hærvejscentret og gågaderne i Viborg bymidte vil i højere grad blive betragtet som to adskilte butiks-områder frem for et samlet.

Hvis Hærvejscentret skal fungere i sammenhæng med de eksisterende strøggader i Viborg bymidte er det nødvendigt, at de to butiksområder opleves som ét samlet handelsområde. Den ideelle situation vil være, at der på sigt etableres butikker eller andre stærke attraktioner på hele strækningen fra Hærvejscentret og langs Jernbanegade til Sct. Mathias Gade. Alternativt kan der etableres en forbindelse fra Hærvejscenteret via Banegårdspladsen over Toldbodcenteret til Sparregade. Også her vil det kræve butikker eller andre stærke attraktioner på strækningen for at strøggaderne og Hærvejscentret opleves som et samlet handelsmiljø.

Der kan være andre muligheder for at skabe synergi mellem Hærvejscentret og strøggaderne i Viborg bymidte. Eksempelvis kan levende og spændende facader, attraktive byrum, steder, der indbyder til aktivitet mv. være med til at skabe oplevelse på strækningen og andre bylivsskabende funktioner som spisesteder mv. kan også bidrage til at skabe attraktivitet. Erfaringen er dog, at det uden butikker er vanskeligt at skabe sammenhæng og livlig fodgængertrafik i større omfang.

I område C er der tiltænkt 4.000 m<sup>2</sup> nye m<sup>2</sup>, der primært forventes anvendt til dagligvarehandel. I bydelscentret ved Marsk Stigs Vej er der i dag etableret en Lidl samt et par udvalgswarebutikker, og en ny Rema 1000 er på vej. Et nyt stort supermarked ved Marsk Stigs Vej vil ikke have sit eget lokale opland, og derfor vil det være i konkurrence med de øvrige butikker i området, ved Koldingvej, i bymidten og aflastningscentret. Der kan opstå en positiv synergi mellem supermarkedet og discountbutikkerne, men det er vigtigt at være opmærksom på at placere butiksindgangene på en måde, så det er let for kunderne at handle i flere butikker på én indkøbstur.

I område D er der tiltænkt 1.000 m<sup>2</sup> detailhandel til mindre butikker. Umiddelbart er det vanskeligt at forestille sig, at mindre butikker vil etablere sig her, før Viborg Baneby er færdigudbygget. De mindre butikker er tænkt som kiosker, blomsterhandler mv. og kan placeres i gavle på bebyggelser mod Hærvejen.

## KONKLUSION

Det er vurderet, at de nye butikker ved Viborg Baneby vil få en samlet omsætning på i størrelsesordenen 275 mio. kr. pr. år. De nye butikker giver ikke umiddelbart anledning til et øget forbrug, og omsætningen i de nye butikker skal derfor hentes fra de eksisterende butikker. Effekterne vil være størst for de nærmeste butikker, og ca. 80 % af omsætningen i de nye butikker vurderes at blive hentet fra eksisterende butikker i Viborg by.

En udbygning af dagligvarehandlen vil som udgangspunkt have en lokal effekt, da dagligvarer typisk handles hyppigt og lokalt. Det vurderes, at i størrelsesordenen 90 % af omsætningen i de nye dagligvarebutikker vil blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker i Viborg by. En lille del af omsætningen, ca. 5-10 %, vurderes at blive hentet fra oplandsbyerne og effekten for nabokommunerne vurderes at være ubetydelig.

En udbygning af udvalgswarehandlen vil som udgangspunkt have en stærkere regional effekt end dagligvarehandlen, da udvalgsvarer typisk handles mere centralt og i de større byer. Placeringen af de nye butikker centralt i Viborg by vil dog betyde, at kunderne ankommer til aflastningscentret og andre butiksområder før de ankommer til Viborg Baneby. Derfor vurderes det, at i størrelsesordenen 80 % af omsætningen vil blive hentet fra eksisterende butikker i Viborg, og ca. 10 % fra hhv. Viborg Kommune i øvrigt og nabokommunerne.



# STORE UDVALGSVAREBUTIKKER I VIBORG BYMIDTE

Med frikommuneforsøget kan Viborg Kommune ændre afgrænsningen af Viborg bymidte ud over den statistiske metode og planlægge for store udvalgswarebutikker i en udvidet bymidte. Det er besluttet, at der kan planlægges for op til 3 store udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m<sup>2</sup> med et samlet areal på op til i alt 10.000 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med planlægningen af Viborg Baneby er det besluttet, at der i områderne A og B i alt kan planlægges for 10.000 m<sup>2</sup> detailhandel, se kortet på side 10. I områderne A og B kan der planlægges for op til 3 udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m<sup>2</sup>. Udvidelsen med store udvalgswarebutikker er en del af den samlede udvidelse af Viborg bymidte med i alt 15.000 m<sup>2</sup>.

Som grundlag for vurdering af effekterne ved at etablere 10.000 m<sup>2</sup> butiksareal til store udvalgswarebutikker nær Viborg Baneby og Indre Ringvej er der udarbejdet en vurderingsmodel. Modellen viser påvirkningerne på de forskellige handelsområder, herunder særligt Viborg bymidte, aflastningscentret, andre oplande i Viborg Kommune og omkringliggende kommuner. Metoden og modellen er beskrevet nærmere i metodeafsnittet i rapportens sammenfattende kapitel. Konsekvensvurderingen ved at udvide med store udvalgswarebutikker i Viborg bymidte blev foretaget som en del af Detailhandelsanalysen 2013 og er her gengivet.

## FORUDSÆTNINGER

I tråd med modellens opbygning og anvendelse bygger vurderingen på om sætningen i de nye store udvalgswarebutikker, og hvorfra omsætningen i de nye udvalgswarebutikker vil blive hentet. Det gøres ud fra principper om, at områderne tættest på de nye butikker vil afgive større omsætning, end områder længere væk, at områder med svagt butiksudbud vil afgive større andele end områder med stærkt butiksudbud, og at de nye store udvalgswarebutikker sandsynligvis vil få en varesammensætning, der rammer nogle områder hårdere end andre. Det betyder, at der i modellen er taget højde for, at de nye store udvalgswarebutikker sandsynligvis vil få en varesammensætning, der i højere grad konkurrerer mod lignende store udvalgswarebutikker, der typisk ligger uden for bymidten.

Der er taget udgangspunkt i, at der realiseres 10.000 m<sup>2</sup> butiksareal til udvalgswarebutikker over 2000 m<sup>2</sup> i Viborg bymidte.

Forudsætningerne i denne vurderingsmodel er lidt anderledes end i konsekvensvurderingerne for udvidelse af bymidten og for den nye centerstruktur. Bl.a. tages der udgangspunkt i, at butikkerne etableres i 2012, og der er vurderet på bydele som helhed frem for på de enkelte butiksområder.

## VURDERING AF DE NYE STORE UDVALGSVAREBUTIKKERS OMSÆTNING

På baggrund af data fra Detailhandelsanalysen 2013 er der udregnet en gennemsnitlig arealintensitet (årlig omsætning pr. m<sup>2</sup>) med fokus på de butikskoncepter og kædetyper, som det overordnet anses for mest sandsynligt vil etablere sig i området ved Viborg Baneby. Det vurderes, at de nye butikker vil have omtrent samme årlige omsætning pr. m<sup>2</sup> som lignende eksisterende butikker i Viborg. Den faktiske omsætning afhænger af, hvilke butikker, koncepter og størrelser der faktisk bliver etableret.

En gennemsnitlig stor udvalgswarebutik på ca. 2.000 m<sup>2</sup> i Viborg har typisk en årlig omsætning på ca. 7.500-15.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der er forskel på butikskoncepterne, og den endelige omsætning i de nye butikker afhænger af, hvilke butikker, der etableres. Butikker som JYSK, Elgiganten og ToysRus er typisk højest 2.000 m<sup>2</sup> og har typisk en årlig omsætning på ca. 15-30.000 kr. m<sup>2</sup>. Store møbelbutikker med brugskunst mv. eller lavprisbyggemarkeder er typisk større end 2.000 m<sup>2</sup> og har en årlig omsætning på 5-10.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Det forudsættes, at butikssammensætningen for de store udvalgswarebutikker afspejler et gennemsnit. Det vil svare til, at der etableres 1 butik på 2.000 m<sup>2</sup> med en høj arealintensitet og 2 butikker på hver 4.000 m<sup>2</sup> med en lavere arealintensitet. Det svarer samlet til i størrelsesordenen 70-140 mio. kr. Med en gennemsnitsbetragtning vurderes det, at de nye butikker tilsammen vil omsætte for i størrelsesordenen 100 mio. kr.

#### EFFEKTER PÅ UDVALGSVAREHANDLEN

Der er foretaget en vurdering af, hvad en udvidelse med 10.000 m<sup>2</sup> til store udvalgswarebutikker i Viborg bymidte vil betyde for kommunens øvrige bydele, oplandsbyer samt for nabokommunerne. Spørgsmålet er, hvilke indkøbsture der flyttes fra andre butiksområder til de nye store butikker i Viborg bymidte.

Det vurderes, at de nye store udvalgswarebutikker vil hente i størrelsesordenen 75 % af omsætningen fra butikkerne i Viborg by svarende til i størrelsesordenen 75 mio. kr. pr. år. De største påvirkninger vil være i Viborg Vest og i Viborg Nordvest, svarende til en omsætningsreduktion på i størrelsesordenen 7-9 %.

Viborg bymidte vurderes ikke at være så konkurrenceudsat som de butiksområder, der har flere store udvalgswarebutikker. Der vil sandsynligvis være en vis form overlap mellem varesortimentet i de nye store udvalgswarebutikker og i de eksisterende butikker i Viborg bymidte. Derfor er det vurderet, at de eksisterende butikker i bymidten vil opleve en omsætningsreduktion svarende til ca. 5 % som følge af realiseringen af de nye store udvalgswarebutikker.

Den store andel af omsætningen, som de nye butikker vurderes at ville hente i Viborg by, udtrykker, at der er et stort omsætningspotentiale i Viborg by, og da Viborg-borgerne bor tæt på vil de have større tilbøjelighed til at handle i de nye butikker end borgere, der bor længere væk.

De øvrige byer i Viborg Kommune rummer stort set ikke større udvalgswarebutikker, men der vil sandsynligvis være nogle kunder, som foretrækker de store udvalgswarebutikker frem de mindre i oplandsbyerne. Samlet set vurderes det, at de nye udvalgswarebutikker vil hente ca. 5 % af deres omsætning fra oplandsbyerne svarende til ca. 3-5 % af omsætningen i oplandsbyernes udvalgswarehandel.

Byerne uden for Viborg Kommune har også en række store udvalgswarebutikker, men med de nye store udvalgswarebutikker i Viborg vil Viborgs attraktivitet stige. Det vurderes, at de resterende 20 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra nabokommunerne. På grund af det store omfang af udvalgswarehandel i kommuner som Herning, Holstebro og Randers vil det kun påvirke udvalgswarehandlen med 1-4 %.

Generelt vil påvirkningerne være afhængige af hvilke butikstyper, der bliver etableret, og hvor der er tilsvarende butikstyper, som vil blive konkurrenceudsat. Der er i vurderingsmetoden lagt en vægtning ind, som tager højde for, at de nye store udvalgswarebutikker sandsynligvis vil blive af en type, som i højere grad konkurrerer med butikker i Viborg Vest og Viborg Nordvest end med butikker i bymidten, i bydelscentre og lokalcentre.

Herudover vil påvirkningerne være afhængige af, om der bliver tale om helt nye butikker, der kommer til Viborg, eller om det er eksisterende butikker, der flytter til en ny beliggenhed. I vurderingen er det forudsat, at de nye store udvalgswarebutikker henter deres omsætning efter en statistisk fordeling i omkringliggende handelsområder. En flytning svarer til at den nye store udvalgswarebutik henter en stor del af omsætningen fra området, hvor den lå før.

#### REALISERBARHED

Viborg Kommune lægger op til, at de store udvalgswarebutikker placeres i delområde A og B, se kortet på side 10. Umiddelbart vurderes det at være vanskeligt at indpasse store udvalgswarebutikker på væsentligt mere end 2.000 m<sup>2</sup> i delområde A. Butikkerne har desuden ofte et ønske om en synlig placering ved indfaldsvejene – og gerne sammen med andre lignende butikker.

Placeringen nær Indre Ringvej vil betyde, at afstanden til Viborgs gågader vil være ca. 1 km, og afstanden til aflastningscentret vil også være ca. 1 km. På grund af afstandene er det svært at forestille sig, at der vil være en særlig synergieffekt til hverken bymidten eller aflastningsområdet. Synergi, hvor flere butikker tilsammen skaber større attraktivitet og trækker et større opland, kræver større nærhed. Spontane indkøb, hvor besøg i én butik fører til et køb i en anden butik, kræver at butikkerne ligger helt tæt på hinanden. Kort sagt vil kombination af et besøg i en af de nye store udvalgswarebutikker med et besøg i bymidten eller aflastningscentret være en bevidst handling, hvor bilen skal flyttes fra sted til sted.

#### UDVIDELSE AF BYMIDTEN, STORE UDVALGSWAREBUTIKKER

|                         | O-ALTERNATIV | EFFEKTER VED STORE UDVALGSWAREBUTIKKER | ÆNDRING |
|-------------------------|--------------|----------------------------------------|---------|
| BYMIDTEN                | 720          | 770-780                                | 50-60   |
| VIBORG BY I ØVRIGT      | 910          | 870-880                                | - 30-40 |
| VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT | 240          | 230-240                                | - 0-10  |
| VIBORG KOMMUNE I ALT    | 1.870        | 1.890-1.900                            | 20-30   |
| ANDRE KOMMUNER          | 13.330       | 13.310-13.000                          | - 20-30 |

ALLE OMSÆTNINGSTAL ER FREMSKREVET TIL 2017 OG AFRUNDET TIL HELE 10 MIO. KR. DERMED KAN DER VÆRE AFVIGELSER I SUMMEN INDENFOR DE TO ALTERNATIVER



# NY CENTERSTRUKTUR

Afsnittet belyser effekterne af ændringerne af kommuneplanens butiksstruktur i Viborgs østlige og sydlige bydel. Ændringen er at de to større bydelscentre ved Spangsdal og Koldingvej udvides til større bydelscentre, mens de øvrige butiksområder i bydelene omdannes til lokalcentre.

## BAGGRUND

Kommuneplanens detailhandelsstruktur for Viborg by indeholder bymidten, aflastningscentret, otte bydelscentre og et antal områder til særligt pladskrævende varer. Viborg Kommune har som en del af frikommuneforsøget fået godkendt, at de nuværende bydele kan sammenlægges til større bydele. I de udvidede bydele kan der etableres et enkelt større bydelscenter under forudsætning af, at de øvrige bydelscentre i områderne omklassificeres til lokalcentre. Ændringerne ses af kortet.

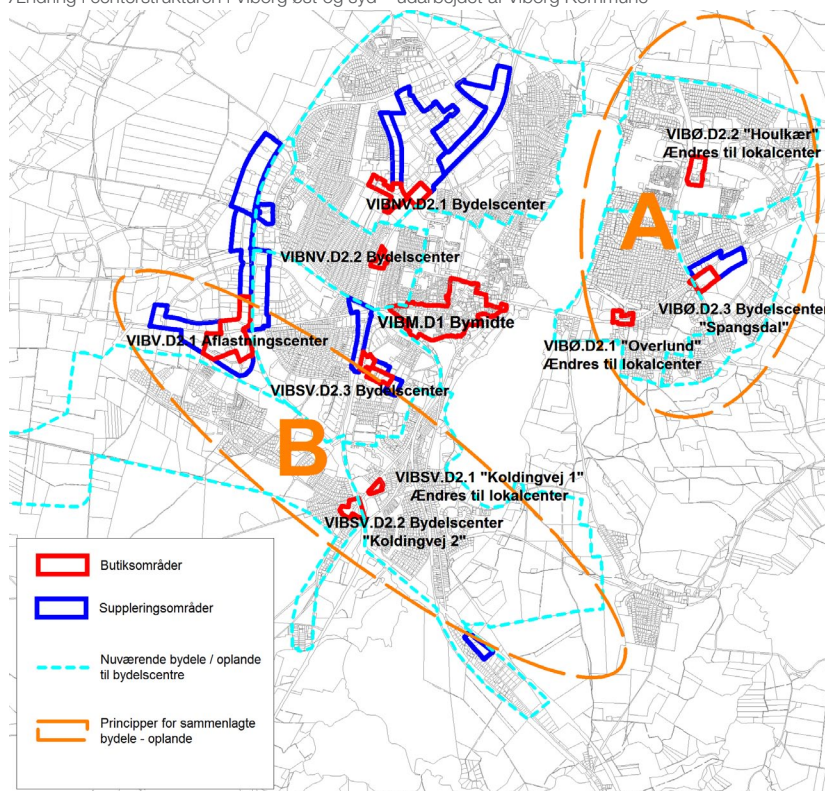
Viborg Kommune ønsker at anvende forsøget i Viborgs østlige og sydlige bydele, hvor rammen for areal til detailhandel i de udvidede og større bydelscentre bliver større end de 5.000 m<sup>2</sup>, der er mulighed for i planloven. Bydelscentret, Spangsdal, udvides til 9.000 m<sup>2</sup> og bydelscentret, Koldingvej 2 udvides til 7.000 m<sup>2</sup>.

De to udvidede bydelscentre er 'Spangsdal' og 'Koldingvej 2'. Nærværende analyse udgør dokumentation for de vurderede effekter af ændringen.

## FORUDSÆTNINGER

På baggrund af Spangsdals og Koldingvej 2's placering samt områdernes karakter, vurderes at der hovedsageligt er grundlag for at etablere dagligvarebutikker i de udvidede bydelscentre. Det vurderes, at byggeri til udvalgswarebutikker

Ændring i centerstrukturen i Viborg øst og syd – udarbejdet af Viborg Kommune



sandsynligvis vil blive placeret i aflastningscentret og i bymidten, hvis attraktivitet for etablering af udvalgswarebutikker må forventes at blive styrket af de øvrige frikommuneforsøg. Det er derfor forudsat, at de øgede detailhandelsrammer i de to store bydelscentre udelukkende vil blive udnyttet til opførelse af dagligvarebutikker. Det er også valgt at se bort fra konsekvenserne af den udvalgswarehandel, der indgår i store supermarkeder med udvalgswarehandel som Kvickly og Føtex (i notatet benyttes begrebet 'supermarked' til beskrivelse af alle fuldsortimentsbutikker – både store supermarkeder/varehuse som Føtex og Kvickly samt mindre supermarkeder som SuperBest og Euro Spar).

Hvis der viser sig interesse for at udnytte dele af de udvidede arealrammer i de to bydelscentre til udvalgswarehandel, så vil konsekvenserne for dagligvarehandlen selvfølgelig blive mindre end beregnet.

Der vurderes ud fra det opstillede forslag til ændring af strukturen:

#### SPANGSDAL

I Viborg øst sammenlægges de tre nuværende bydele Houlkær, Overlund og Spangsdal til en ny og større bydel, Viborg øst. Ændringerne ses af kortet, i område A. Bydelen udvides endvidere, så den svarer til kommuneplanens afgrænsning af Viborg øst samt med forstæderne Bruunshåb og Tapdrup. Samtidig overføres 2.000 m<sup>2</sup> af rammen for udbygning af detailhandlen fra hvert af de nuværende bydelscentre Houlkær (VIBØ.D2.2) og Overlund (VIBØ.D2.1), dvs. at i alt 4.000 m<sup>2</sup> overføres til bydelscenter Spangdal. Houlkær og Overlund får status af lokalcentre med en ramme for detailhandelsarealet på hver 3.000 m<sup>2</sup> og maksimale butiksstørrelser på 1.000 m<sup>2</sup> – dog kan eksisterende butikker indgå i den nye planlægning. Herved kan 2.000 m<sup>2</sup> af den mulige ramme til detailhandel overføres til Spangsdal (VIBØ.D2.3), der fastholdes som bydelscenter, og rammen for detailhandelsarealet øges fra 5.000 m<sup>2</sup> til 9.000 m<sup>2</sup>.

Der er i dag etableret ca. 4.000 m<sup>2</sup> detailhandel i Spangsdal, og arealet er fordelt på to butikker, Rema 1000 og Løvbjerg. Der er desuden lokalplanlagt for ca. 1.000 m<sup>2</sup> detailhandel, som ikke er udnyttet. Det lokalplanlagte areal indgår ikke i konsekvensvurderingen af frikommuneforsøget, da den lokalplanlagte ramme for detailhandelsudbygning ikke er en følge af frikommuneforsøget.

#### KOLDINGVEJ

I den sydlige del af Viborg sammenlægges bydelene Viborg syd og Viborg sydvest til en ny og større bydel, Viborg syd. Ændringerne ses af kortet, i område B. Bydelen udvides, så den svarer til kommuneplanens øvrige afgrænsning af Viborg syd (inkl. Rindsholm), Viborg sydvest samt forstæderne Birgittelyst og Hald Ege. De tilsvarende bydelscentre Koldingvej 1 (VIBSV.D2.1) og Koldingvej 2 (VIBSV.D2.2) får herefter status som henholdsvis lokalcenter og bydelscenter. Detailhandelsrammen i Koldingvej 1 fastholdes uændret på 3.000 m<sup>2</sup>, og den maksimale butiksstørrelse fastlægges uændret til 1.000 m<sup>2</sup>. Detailhandelsrammen for Koldingvej 2 udvides med 2.000 m<sup>2</sup> til 7.000 m<sup>2</sup>. I bydelscentret Koldingvej 2 vil der fremadrettet være mulighed for dagligvarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup> og med mulighed for en enkelt dagligvarebutik på op til 3.500 m<sup>2</sup> (udvidelse af den eksisterende Løvbjerg).

Bydelscentret Koldingvej 2 rummer i dag Løvbjerg og Rema 1000, som til sammen har et areal på lidt under 4.000 m<sup>2</sup>. Der er således en rummelighed til nybyggeri på ca. 1.100 m<sup>2</sup> inden for den gældende detailhandelsramme på 5.000 m<sup>2</sup>. Koldingvej 1 rummer fire mindre butikker. Der er inden for den samlede detailhandelsramme på 3.000 m<sup>2</sup> plads til nybyggeri på 2.400 m<sup>2</sup>. Mulighederne for nybyggeri i Koldingvej 1 indgår ikke i vurderingen af konsekvenserne af frikommuneforsøget, da de ikke vil være en konsekvens af frikommuneforsøget.

#### UDNYTTELSE AF AREALRAMMEN

Udnyttelsen af den udvidede ramme for detailhandelsbyggeri kan ske på flere måder. Som beskrevet er det forudsat, at de ekstra muligheder for detailhandelsbyggeri, som frikommuneforsøget indebærer, bliver udnyttet. Det betyder, at der vurderes på effekterne af en udvidelse på 4.000 m<sup>2</sup> dagligvareareal i Spangdal og i på 2.000 m<sup>2</sup> i Koldingvej 2.

Det er forudsat, at mulighederne i Spangsdal vil blive udnyttet til et stort supermarked og en discountbutik, og i Koldingvej 2 vil blive udnyttet til en discountbutik samt enten et supermarked eller en større discountbutik.

#### METODE

Med afsæt i de indsamlede data fra detailhandelsanalysen fastsættes forventningen til omsætningen i dagligvarebutikker til 30.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er på niveau med COWIs erfaringer fra butiksp projekter i hele landet med nyindrettede butikker med et godt koncept og en attraktiv placering.

Udvidelse af detailhandelsrammerne med 4.000 m<sup>2</sup> i Spangsdal og 2.000 m<sup>2</sup> i Koldingvej 2 vil dermed medføre en forventet øget omsætning på 120 mio. kr. i det udvidede bydelscenter Spangsdal og 60 mio. kr. i Koldingvej 2.

Derudover er benyttet den overordnede fremgangsmåde, som beskrevet i metodeafsnittet i rapportens sammenfattende del.

#### EFFEKTER

Der er foretaget en vurdering af, hvad en udvidelse af bydelscenter Spangdal og Koldingvej 2 vil betyde for kommunens øvrige butiksområder og for nabokommunerne. Det undersøges, hvilke indkøbsture, der flyttes fra andre butiksområder til de to udvidede bydelscentre. En udbygning af dagligvarehandlen vil typisk have en stærk lokal effekt, da dagligvarer typisk handles hyppigt og derfor meget lokalt, men samtidig vil de to bydelscentre med et stærkere og bredere dagligvareudbud kunne tiltrække kunder fra et større opland end i dag. Ud over de lokale kunder, der i dag handler dagligvarer i området butikker, kan det stærkere udbud f.eks. betyde, at kunder fra lokalområdet, der i dag køber dagligvarer i bymidten, aflastningscentret mv. vil vælge at købe dagligvarer lokalt. Det stærkere udbud kan også betyde, at kunder fra oplandsbyerne eller pendlere, der passerer igennem områderne på vej til eller fra arbejde, vil vælge at købe dagligvarer i de to bydelscentre frem for andre steder.

Effekten af de to centre gennemgås først hver for sig, og derefter samlet.

#### SPANGSDAL

For Spangsdal forventes som nævnt en meromsætning på 120 mio. kr. i 2017. Spangsdal vil med den forudsatte udvidelse udgøre et stærkere butiksområde med de eksisterende dagligvarebutikker Løvbjerg og Rema 1000 samt et nyt stort supermarked og en ny discountbutik.

I forhold til Viborg bymidte vil Spangsdal være næsten lige så stærk på dagligvaresiden i forhold til supermarkeder og discountbutikker. Til Spangsdals fordel taler, at butikkerne fysisk kan lokaliseres i sammenhæng, og at tilgængeligheden med bil vil være god. I bymidten er tilgængeligheden med andre transportformer til gengæld

| SPANGSDAL                                                                                                                                       |              |                   |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|---------|
|                                                                                                                                                 | 0-ALTERNATIV | NYT BYDELS-CENTER | ÆNDRING |
| SPANGSDAL                                                                                                                                       | 140          | 230-240           | 90-100  |
| VIBORG ØST                                                                                                                                      | 240          | 310-320           | 70-80   |
| BYMIDTEN                                                                                                                                        | 350          | 310-320           | - 30-40 |
| VIBORG BY I ØVRIGT                                                                                                                              | 860          | 830-840           | - 20-30 |
| VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT                                                                                                                         | 850          | 820-830           | - 20-30 |
| VIBORG KOMMUNE I ALT                                                                                                                            | 2.320        | 2.310-2.320       | 0-10    |
| ANDRE KOMMUNER                                                                                                                                  | 12.730       | 12.720-12.730     | - 0-10  |
| ALLE OMSÆTNINGSTAL ER FREMSKREVET TIL 2017 OG AFRUNDET TIL HELE 10 MIO. KR. DERMED KAN DER VÆRE AFVIGELSER I SUMMEN INDENFOR DE TO ALTERNATIVER |              |                   |         |

bedre, og især har bymidten fordelene af at tiltrække besøgende, der har andre mål med turen som f.eks. køb af udvalgsvarer eller ydelser inden for service, kultur sundhed med videre. Bymidten har endvidere et større udbud af specialiserede dagligvareforretninger.

Resultatet af beregningen ses af tabellen. En stor del af omsætningen i de nye butikker forventes, at blive hentet lokalt fra de eksisterende butikker i Spangsdal, som de nye butikker vil blive placeret sammen med og som derfor vil blive stærkest konkurrenceudsat. Som det fremgår af skemaet, forventes det at bydelscentret Spangdal vil øge sin omsætning med ca. 90 mio. kr. pr. år, hvilket dækker over en vækst på 120 mio. kr. pr. år i de nye butikker og en tilbagegang på i størrelsesordenen 30 mio. kr. pr. år i de eksisterende butikker i centret. Tilbagegangen i omsætning i eksisterende butikker i Spangdal svarer til ca. 20 % af omsætningen.

I Viborg øst som helhed, som også inkluderer de fremtidige lokalcentre Overlund og Houlkær, forventes en samlet omsætningsvækst på 80 mio. kr., hvilket dækker over en tilbagegang på ca. 10 mio. kr. pr. år i Overlund og Houlkær samt 30 mio. kr. pr. år, som de nye butikker forventes at hente fra nabobutikkerne i Spangdal bydelscenter. Den forventede tilbagegang i omsætning i Overlund og Houlkær svarer til omkring 15 % af omsætningen i de to områder.

De nye butikker i Spangdal forventes at hente i størrelsesordenen 30 mio. kr. pr. år fra bymidten, 20 mio. kr. pr. år fra resten af byen og 20 mio. kr. pr. år fra kommunen uden for Viborg by. I de omkringliggende kommuner forventes omsætningsfaldet at være uden væsentlig betydning.

I bymidten forventes reduktionen i omsætning at svare til i størrelsesordenen 9 % af omsætningen, og i aflastningscentret forventes reduktionen at svare til ca. 6 % af omsætningen. I de øvrige butiksområder i Viborg by og i oplandet uden for Viborg by forventes omsætningsnedgangen gennemsnitligt at blive omkring 3 % og ingen steder højere end 6 %. Påvirkningen forventes at blive størst i de tættest liggende områder mod øst, der benytter Randersvej og Tapdrupvej som indfaldsvej til byen.

Det skal nævnes, at omsætningsnedgangen er vurderet i forhold til den forventede omsætning i 2017, som indgår i 0-alternativet. Sammenlignes der i stedet med 2012, vil nedgangen generelt være mellem 1 og 2 % lavere, for eksempel i bymidten på 8 i stedet for 9 %.

| KOLDINGVEJ                                                                                                                                      |              |                   |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|---------|
|                                                                                                                                                 | 0-ALTERNATIV | NYT BYDELS-CENTER | ÆNDRING |
| KOLDINGVEJ 2                                                                                                                                    | 140          | 170-180           | 30-40   |
| VIBORG SYD                                                                                                                                      | 220          | 250-260           | 30-40   |
| BYMIDTEN                                                                                                                                        | 350          | 330-340           | - 10-20 |
| VIBORG BY I ØVRIGT                                                                                                                              | 880          | 860-870           | - 10-20 |
| VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT                                                                                                                         | 850          | 830-840           | - 10-20 |
| VIBORG KOMMUNE I ALT                                                                                                                            | 2.320        | 2.320-2.330       | 0-10    |
| ANDRE KOMMUNER                                                                                                                                  | 12.730       | 12.720-12.730     | - 0-10  |
| ALLE OMSÆTNINGSTAL ER FREMSKREVET TIL 2017 OG AFRUNDET TIL HELE 10 MIO. KR. DERMED KAN DER VÆRE AFVIGELSER I SUMMEN INDENFOR DE TO ALTERNATIVER |              |                   |         |

I forbindelse med ændringerne i centerstrukturen vil oplandet til Spangsdal også ændres. Det nye sammenlagte og udvidede opland vil omfatte kommuneplanens rammeområder i Viborg øst samt forstæderne Bruunshåb og Tapdrup. Det vil øge forbrugsgrundlaget, men samtidig vil omsætningen fra de øvrige oplande også indgå i nye samlede opland.

Dækningsgraden for dagligvarer i Viborg øst blev i Detailhandelsanalysen 2013 beregnet til 95 %, det vil sige at butikkernes omsætning var 5 % lavere end hvad området borgere brugte på dagligvareindkøb. Med det øgede opland vil dækningsgraden med den nuværende butiksforsyning være 90 %.

Det vil sige, at butikkernes omsætning er 10 % lavere, end hvad områdets borgere brugte på dagligvareindkøb. Omsætningsvæksten vil øge dækningsgraden til ca. 120 %, hvilket er et udtryk for, at områdets dagligvarebutikker vil få større omsætning end dagligvareforbruget i Viborg øst.

Det kan således konkluderes, at der ikke fuldt ud vil være lokalt grundlag for et udvidet bydelscenter i Spangdal, men at gennemførelse af frikommuneforsøget vil betyde, at Viborg øst som helhed skal tilføres omsætning fra forbrugere uden for lokalområdet. I beregningerne er der ikke taget højde for en eventuel befolkningsændring i oplandene som følge af til- eller fraflytning samt byudvikling inden for oplandet.

#### KOLDINGVEJ

I bydelscentret Koldingvej 2 er der som nævnt forudsat en omsætning på ca. 60 mio. kr. pr. år i de nye butikker i 2017.

Med de nye dagligvarebutikker vil Koldingvej 2 være et stærkt udbudspunkt, som i Viborg by kun vil blive overgået af bymidten og aflastningscentret. Koldingvej 2 øger også sin attraktivitet i forhold til byerne i den sydlige del af Viborg Kommune, eksempelvis Karup og Frederiks.

Resultatet af vurderingen kan ses af tabellen. Samlet forventes en omsætningsstigning i Koldingvej 2 på ca. 40 mio. kr. pr. år, hvilket dækker over den forventede omsætning på ca. 60 mio. kr. pr. år i de nye butikker og en nedgang på ca. 20 mio. kr. pr. år i de eksisterende butikker i Koldingvej 2. Tilbagegangen i de eksisterende butikker svarer til ca. 15 % af deres forventede omsætning i 2017. Fra de andre butikker i oplandet i Viborg syd forventes et omsætningsfald på under 5 mio. kr. pr. år svarende til ca. 5 % af omsætningen. Den begrænsede påvirkning skal ses i lyset

| BEGGE BYDELSCENTRE                                                                                                                              |              |                   |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|---------|
|                                                                                                                                                 | 0-ALTERNATIV | NYT BYDELS-CENTER | ÆNDRING |
| VIBORG ØST                                                                                                                                      | 240          | 310-320           | 70-80   |
| VIBORG SYD                                                                                                                                      | 220          | 250-260           | 30-40   |
| BYMIDTEN                                                                                                                                        | 350          | 310-320           | - 30-40 |
| VIBORG BY I ØVRIGT                                                                                                                              | 670          | 640-650           | - 20-30 |
| VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT                                                                                                                         | 850          | 810-820           | - 30-40 |
| VIBORG KOMMUNE I ALT                                                                                                                            | 2.320        | 2.320-2.330       | 0-10    |
| ANDRE KOMMUNER                                                                                                                                  | 12.730       | 12.720-12.730     | - 0-10  |
| ALLE OMSÆTNINGSTAL ER FREMSKREVET TIL 2017 OG AFRUNDET TIL HELE 10 MIO. KR. DERMED KAN DER VÆRE AFVIGELSER I SUMMEN INDENFOR DE TO ALTERNATIVER |              |                   |         |

af, at afstanden fra Spar og Lidl ved Mark Stigs Vej til Koldingvej 2 er over 1 km, og at butikkerne er godt placeret i boligområderne.

Viborg bymidte, aflastningscentret og byerne i kommunen uden for Viborg by forventes alle at få en omsætningsnedgang på i størrelsesordenen 10 mio. kr. pr. år.

I bymidten vil nedgangen svare til ca. 4 % af omsætningen. Beliggenheden og det fremtidige udbud i Koldingvej 2 betyder, at det vil blive et alternativ til indkøb af dagligvarer i bymidten for personer, der bor mellem bymidten og Koldingvej 2. Det må derfor forventes, at Koldingvej 2 vil komme til at stå stærkere i det lokale opland ind mod bymidten, og at lokale kunder, der tidligere har fravalgt centret på grund af et for begrænset udbud, i fremtiden vil vælge at handle i Koldingvej 2 i større udstrækning end i dag.

I aflastningscentret forventes nedgangen at svare til ca. 2 % af omsætningen. Kunderne i den sydlige del af byen har via Søndre Ringvej og Møgeltoft let adgang til aflastningscentret, men med et stærkere udbud vil Koldingvej 2 kunne holde på en del af de kunder, som i dag vælger at handle dagligvarer i aflastningscentret.

I områderne uden for Viborg by forventes nedgangen at svare til ca. 4 % af omsætningen. Koldingvej 2 ligger godt placeret for oplandskunder, der færdes ad Vejlevej og Viborgvej mod Frederiks og Karup og ad Aarhusvej. Det forventes, at oplandskunderne der bor i en vis afstand, kun i mindre grad vil vælge at handle dagligvarer i Koldingvej 2. Koldingvej 2's effekter på det sydlige opland vurderes i højere grad at være, at kunder, der arbejder i Viborg eller har andre ærinder i byen, vil vælge at handle i Koldingvej 2 på vej til eller fra Viborg. Omsætningen, som Koldingvej 2 forventes at hente i det sydlige opland, vurderes især at blive hentet i Frederiks og Karup.

I de omkringliggende kommuner samt i de mindre bysamfund uden væsentlig lokal butiksforsyning, forventes omsætningsfaldet at være uden væsentlig betydning.

I forbindelse med Viborg Kommunes ændrede centerstruktur ændres også oplandet til Viborg syd. Det nye opland vil bestå af de tidligere Viborg syd (inkl. Rindholm), Viborg sydvest, Birgittelyst og Hald Ege. Dækningsgraden for dagligvarer i det sammenlagte opland, Viborg syd, er beregnet til ca. 75 % på baggrund af den nuværende butiksforsyning.

Sammenholdt med den forventede omsætningsstigning efter gennemførelsen af frikommuneforsøget vil dækningsgraden blive omkring 90 %. Det kan således konkluderes, at vil være lokalt grundlag for et udvidet bydelscenter i Koldingvej 2. Realisering af bydelen Arnbjerg, samt yderligere udbygning ved Møgelkær/Liseborg, kan medvirke til at øge det lokale forbrugsgrundlag yderligere.

#### BEGGE BYDELSCENTRE

Effekterne af en realisering af planerne for begge bydelscentre fremgår af tabellen øverst side 27. En samtidig realisering vil betyde, at de nye butikker samtidig med, at de konkurrerer mod alle andre, vil konkurrere mod hinanden. Derfor vil omsætningen i de to centre ved samtidig realisering blive mindre end deres omsætning vil være hver for sig. Effekterne ved samtidig realisering af begge bydelscentre vurderes at være, at Viborg øst vil få en omsætningsstigning på ca. 70 mio. kr. pr. år, hvilket dækker over et fald i omsætningen i bydelens eksisterende butikker på ca. 40 mio. kr. pr. år, og en stigning på ca. 110 mio. kr. pr. år i de nye butikker. I Viborg syd forventes en stigning på i alt 40 mio. kr. pr. år, hvoraf ca. 60. mio. kr. pr. år er omsætningsstigning i de nye butikker, og ca. 20 mio. kr. pr. år er forventet fald i bydelens eksisterende butikker.

I bymidten forventes samlet en nedgang på ca. 40 mio. kr. pr. år eller ca. 11 % af omsætningen ved samtidig realisering af planerne for de to centre. I aflastningscentret forventes en nedgang på ca. 20 mio. kr. svarende til ca. 5 % af omsætningen.

De øvrige effekter i oplandet til Viborg og resten af Viborg by, vil være som beskrevet for de enkelte centre, idet butiksområderne her overordnet kun påvirkes af det ene af de to centre. Ved samtidig realisering af de to udvidede bydelscentre forventes der kun at være mindre påvirkninger på nabokommunerne.

#### KONKLUSION

Udvidelsen af de to bydelscentre, Spangsdal og Koldingvej 2, vurderes at få størst konsekvenser for de nærmeste butikker i områderne med en nedgang i omsætningen på 15-20 %.

Bymidten er det nærmeste butiksområde, der har et tilsvarende udbud af supermarkeder og discountbutikker som de to udvidede bydelscentre. Samtidig vil de nye bydelscentre nyde godt af samlokaliseringer af forskellige dagligvareindkøbsmuligheder, i modsætning til bymidten, hvor dagligvarebutikkerne ligger spredt. Derfor er det vurderet, der vil blive hentet i størrelsesordenen 40 mio. kr. pr. år fra bymidten svarende til ca. 10 % af bymidtens samlede dagligvareomsætning.

Derudover forventes de nye bydelscentre kun at have begrænset påvirkning i resten af Viborg by og i de tilgrænsende oplande udenfor Viborg by. I de omkringliggende kommuner forventes kun en meget begrænset effekt, og omsætningsfaldet vil være uden væsentlig betydning.

#### RESTRUMMELIGHED

Der er i vurderingen fokuseret på den stigning i butiksareal, som den ændrede planlægning medfører, jævnfør metodebeskrivelsen. Udviklingen er forudsat at medføre realisering af restrummeligheden (ca. 1.000 m<sup>2</sup> i hvert bydelscenter), som indgår i den forventede samlede udbygning, og dermed spiller ind på de udbygges bydelscentres attraktivitet, men som ikke indgår direkte i beregninger, da de er en del af gældende planlægning.

Skulle restrummeligheden indgå i vurderingen, svarer det rent modelmæssigt til, at øge omsætningspåvirkningen med ekstra ca. 1.000 m<sup>2</sup> i hvert af de to bydelscentre. Gøres det uden i øvrigt at ændre ved forudsætninger og vurderinger, stiger påvirkningen med en tredjedel, og for eksempel bymidten vil opleve en omsætningsnedgang på ca. 15 % i stedet for ca. 11 %.

Omvendt kan anføres, at i de centre, der omdannes til lokalcentre, fjernes samtidig muligheden for at tillade yderligere 2.000 m<sup>2</sup> detailhandelsareal ved at øge rammen fra 3.000 til 5.000 m<sup>2</sup>, hvad der heller ikke indgår i vurderingen.

#### REALISERBARHED

Behovet for butiksudbygning er vurderet ud fra både et markedsperspektiv og et forsyningsperspektiv.

#### SPANGSDAL

I Spangsdal er der gode muligheder for en fysisk indretning, der sikrer at bydelscentret fremstår som et samlet butiksområde med let adgang til flere forskellige indkøbsmuligheder. Placeringen midt i Viborg øst og ved Randersvej gør området attraktivt for butikskæderne, der vægter biltilgængelighed højt. Vurderingen af, at aktører sandsynligvis vil vælge ikke at placere udvalgswarebutikker, skal ses i sammenhæng med mulighederne for store udvalgswarebutikker i aflastningscenteret samt den mulige udvidelse af Viborg bymidte med et område i Viborg Baneby.

Udnyttelse af den samlede detailhandelsramme i Spangsdal (i alt 4.000 nye kvadratmeter) er en betragtelig udbygning, som vil give et samlet detailhandelsareal på 9.000 m<sup>2</sup>. Det store volumen vil udgøre den største udfordring i realisering af planlægningen. Det vurderes som mest sandsynligt, at rummeligheden kan eksempelvis udnyttes ved, at der etableres en større butik i form af et stort supermarked på 3.000 m<sup>2</sup>, og at den resterende del af rummeligheden udnyttes til en discountbutik på 1.000 m<sup>2</sup>. Uden en stor butik vil udnyttelsen af byggemulighederne forudsætte et større antal mindre butikker til at udfylde rammen, og spørgsmålet er om der er et tilstrækkeligt antal mindre butikker, som ønsker at flytte til eller etablere sig i området. Under alle omstændigheder vurderes det som vigtigt for realiserbarheden og alsidigheden i butiksudbuddet, at den maksimale butiksstørrelse på 3.500 m<sup>2</sup> ikke mindskes.

#### KOLDINGVEJ

Koldingvej 2 ligger godt placeret ved Søndre Ringvej og ved de overordnede vejforbindelser mod syd, som giver adgang til kommunens sydlige og sydøstlige opland inklusive Karup, Frederiks og Rødkærsbro samt til hovedlandeveje mod Herning, Silkeborg, Aarhus og Vejle.

Koldingvej 2 kan udbygges med i alt ca. 3.100 m<sup>2</sup> detailhandelsareal (inkl. den eksisterende restrummelighed). Det giver rum for etablering af eksempelvis et supermarked på ca. 2.000 m<sup>2</sup> og en discountbutik på ca. 1.000 m<sup>2</sup> eller to discountbutikker på 1.500 m<sup>2</sup>. Der er endvidere mulighed for udvidelse af det eksisterende Løvsbjerg supermarked.

Samlet vurderes det, at Koldingvej 2 ligger strategisk godt med adgang til både et lokalt opland og til kunder fra forbigående trafik, som er vigtige lokaliseringsfaktorer for butikskæderne.

#### SAMLET

Fuld realisering af frikommuneforsøget for begge områder vil medføre et øget areal til dagligvarehandel på ca. 8.000 m<sup>2</sup> (øgede detailhandelsrammer plus restrummelighed). For at sætte det i perspektiv kan det nævnes, at det eksisterende areal til dagligvarebutikker i Viborg by er på ca. 45.000 m<sup>2</sup>. I Viborg bymidte og aflastningscentret rummer tilsammen 19.000 m<sup>2</sup> areal til dagligvarebutikker.

# UDVIDELSE AF AFLASTNINGSCENTRET

Som grundlag for vurdering af effekterne ved at udbygge aflastningscentret ved Holstebrovej er der udarbejdet en vurderingsmodel, der viser påvirkningerne på de forskellige oplande og omkringliggende kommuner.

Efter planlovens bestemmelser må bruttoetagearealet til butiksformål ikke udvides i et aflastningscenter. Med frikommuneforsøget kan Viborg Kommune fastlægge afgrænsningen af aflastningscentret ved Holstebrovej i Viborg samt udvide det samlede areal til detailhandel. Frikommuneforsøget vil også give mulighed for at planlægge for udvalgswarebutikker, der er større end 2.000 m<sup>2</sup> i bymidten og aflastningscentret.

Viborg Byråd besluttede i februar 2013 på baggrund af en konkret ansøgning, at der skulle arbejdes videre med en planlægning for yderligere 10.000 m<sup>2</sup> butiksareal i et udvidet aflastningscenter i form af udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>. Der er afholdt en fordebat, hvor der er kommet andre ønsker om detailhandel. På baggrund af de indkomne ønsker har Byrådet besluttet at planlægge for at udvide aflastningscenteret med 20.000 m<sup>2</sup> i form af udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>.

For at belyse konsekvenserne ved forskellige fremtidige udvidelser er der i foråret 2013 foretaget beregninger på tre scenarier, hvor aflastningsområdet udvides med 10.000 m<sup>2</sup>, 15.000 m<sup>2</sup> og 20.000 m<sup>2</sup>.

## METODE

Metoden bygger på konsekvensvurderingsmodellen, der er beskrevet i rapportens sammenfattende kapitel.

Vurderingen af, hvor stor omsætning en udvidelse i aflastningscentret vil medføre, er baseret på de gennemsnitlige arealintensiteter fra Viborg Kommune, der beskriver den årlige omsætning pr. m<sup>2</sup> for forskellige brancher, samt på COWIs erfaringer fra lignende butiksområder. En gennemsnitlig stor udvalgswarebutik i et aflastningsområde som Viborg Vest har typisk en arealintensitet på ca. 20.000 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Alle omsætningstal er opgivet i 2012-priser. Konsekvenserne for detailhandlen tager udgangspunkt i, at butikkerne etableres inden for en kort tidshorisont.

Konsekvenserne er vurderet for de forskellige deloplande i Viborg Kommune og nabo-kommunerne. Konsekvenserne for det enkelte område er dels afhængig af områdets handelsmæssige styrke, og dels af afstanden til de nye butikker. Effektvurderingerne bygger derfor på, at indkøbshyppigheden i de nye butikker falder med stigende afstand til butikkerne. Jo længere væk fra aflastningscentret forbrugerne bor, jo mindre sandsynlighed er der for, at de handler i de nye butikker. Herudover bygger vurderingen på, at sandsynligheden for brug af de nye butikker i aflastningscentret falder, jo større byerne er. De større omkringliggende byer har selv tilsvarende butikker, mens borgere i mindre byer vil have større tilbøjelighed til at acceptere en afstand for at benytte de nye butikker i aflastningscentret i Viborg.



De faktiske effekter vil afhænge af, hvilke konkrete butikstyper, brancher og butiksstørrelser, der bliver etableret. Hvis der eksempelvis etableres butikker, der ikke er i direkte konkurrence med bymidtens butikker, vil det have mindre konsekvenser for bymidten.

Størrelsen af butikkerne i aflastningsområdet vil spille en rolle. Hvis der eksempelvis udelukkende etableres store butikker, der ikke er mulige at indpasse i bymidten, så vil brancheoverlappet med bymidten sandsynligvis være mindre.

#### VURDERET OMSÆTNINGSVÆKST SOM FØLGE AF UDVIDELSEN

Med et areal på 10.000 m<sup>2</sup> i de nye butikker og en arealintensitet på ca. 20.000 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2012 forventes det, at de nye udvalgswarebutikker vil få en omsætning på ca. 200 mio. kr. pr. år. Hvis der etableres 15.000 m<sup>2</sup> svarer det til 300 mio. kr. pr. år i de nye butikker, og med en udvidelse på 20.000 m<sup>2</sup> vil det betyde en omsætning på i størrelsesordenen 400 mio. kr. pr. år.

#### VURDERING AF EFFEKTERNE AF EN UDVIDELSE AF AFLASTNINGSCENTRET

Hvis udvidelsen med 10.000 m<sup>2</sup> butiksareal i aflastningscentret blev gennemført i 2012, så ville de 200 mio. kr. pr. år svare til ca. 10 % af den samlede udvalgswareomsætning i Viborg Kommune.

Ved en udvidelse på 15.000 m<sup>2</sup> svarer de 300 mio. kr. pr. år til ca. 15 % af den samlede udvalgswareomsætning i Viborg Kommune.

Ved en udvidelse på 20.000 m<sup>2</sup> svarer de 400 mio. kr. pr. år til ca. 20 % af den samlede udvalgswareomsætning i Viborg Kommune.

#### OMSÆTNINGSFORDELINGEN TIL DE NYE BUTIKKER

Omsætningen vil – fortsat under forudsætning af, at butikkerne blev etableret i 2012 – medføre en reduktion i omsætningen andre steder. Det vurderes, at omsætningen til de nye butikker vil blive fordelt med i størrelsesordenen 70 % fra Viborg by, 10 % fra kommunen i øvrigt og 20 % fra de omkringliggende kommuner. I størrelsesordenen 35-40 % vil komme fra Viborg bymidte.

#### EFFEKTER PÅ HANDELSOMRÅDER

De faktiske effekter vil afhænge af, hvilke konkrete butikstyper, brancher og størrelser der vil blive etableret i aflastningscentret, og hvorvidt de andre detailhandelsområder har butikstyper, der vil blive konkurrenceudsat. Eksempelvis vil en ny udvalgswarebutik, der har samme vareudbud som butikker Viborgs bymidte betyde, at en større del af omsætning hentes fra bymidten. Omvendt vil en meget specialiseret udvalgswarebutik tiltrække kunder fra et stort opland.

#### VURDERING AF OMSÆTNING

|                       | OMSÆTNING PR. ÅR<br>MIO. KR. |
|-----------------------|------------------------------|
| 10.000 M <sup>2</sup> | 200                          |
| 15.000 M <sup>2</sup> | 300                          |
| 20.000 M <sup>2</sup> | 400                          |

Butikkerne i Viborg bymidte er typisk 50-300 m<sup>2</sup>, mens der i aflastningscentret hovedsageligt er etableret butikker på i størrelsesordenen 500-2.000 m<sup>2</sup>. Det vurderes, at butikker under 500 m<sup>2</sup> i aflastningscentret vil være i højere konkurrence med bymidtens butikker end store butikker på mere end 2.000 m<sup>2</sup>.

I alle tre scenarier vurderes den forventede omsætningsreduktion at være størst i aflastningscentret og lidt mindre i bymidten. Omsætningsreduktionen i områderne i den øvrige del af Viborg Kommune skal ses i sammenhæng med, at detailhandlen har et begrænset omfang, og at selv en lille omsætningsnedgang kan mærkes. I hver af nabokommunerne forventes den overførte omsætning til de nye butikker i aflastningscentret at udgøre ca. 1-2 % af den samlede omsætning i de eksisterende udvalgswarebutikker i den enkelte kommune.

Med en udvidelse på 10.000 m<sup>2</sup> forventes det, at i størrelsesordenen 15-20 % af omsætningen i detailhandlen i aflastningscentret vil blive overført til de nye butikker i aflastningscentret. I bymidten forventes det, at i størrelsesordenen 10 % af omsætningen i den eksisterende detailhandel vil blive overført til de nye butikker i aflastningscentret. I Viborg Kommune uden for Viborg by forventes omsætningsreduktionen i den eksisterende detailhandel at udgøre i størrelsesordenen 5-10 % af omsætningen i 2012. I nabokommunerne forventes den overførte omsætning til de nye butikker i aflastningscentret at udgøre under 1 %.

Hvis der regnes med en udvidelse på 15.000 m<sup>2</sup> vil det betyde, at i størrelsesordenen 25-30 % af omsætningen i detailhandlen i aflastningscentret vil blive overført til de nye butikker i aflastningscentret. I bymidten forventes det, at i størrelsesordenen 15 % af omsætningen i den eksisterende detailhandel vil blive overført til de nye butikker. I Viborg Kommune uden for Viborg by forventes omsætningsreduktionen i den eksisterende detailhandel at udgøre i størrelsesordenen 10 % af omsætningen i 2012. I nabokommunerne forventes den overførte omsætning til de nye butikker i aflastningscentret at udgøre ca. 1,5 %.

Med en udvidelse på 20.000 m<sup>2</sup> vil udvalgswareomsætningen i aflastningscentret reduceres med ca. 35-40 %. I bymidten forventes det, at i størrelsesordenen 20 % af omsætningen i den eksisterende detailhandel vil blive overført til de nye butikker. I Viborg Kommune uden for Viborg by forventes omsætningsreduktionen i den eksisterende detailhandel at udgøre i størrelsesordenen 10-15 % af omsætningen i 2012. I nabokommunerne forventes den overførte omsætning til de nye butikker i aflastningscentret at udgøre ca. 2 %.

#### OMSÆTNINGSREDUKTION I %

|                       | AFLASTNINGS-CENTER | VIBORG BYMIDTE | VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT | NABOKOMMUNER |
|-----------------------|--------------------|----------------|-------------------------|--------------|
| 10.000 M <sup>2</sup> | 15-20              | 10             | 5-10                    | 1            |
| 15.000 M <sup>2</sup> | 25-30              | 15             | 10                      | 1,5          |
| 20.000 M <sup>2</sup> | 35-40              | 20             | 10-15                   | 2            |



# SAMLET EFFEKT AF FRIKOMMUNEFORSØGENE

Afsnittet beskriver konsekvenserne, hvis alle fire frikommuneforsøg realiseres. Samlet set vil det betyde ca. 40.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel, der tilsammen vil have en omsætning på i størrelsesordenen 900 mio. kr. pr. år. En så stor udvidelse vil få betydelige konsekvenser.

De fire frikommuneforsøg er vurderet hver for sig og fremgår af rapportens forrige afsnit. Dette afsnit beskriver konsekvenserne, hvis alle frikommuneforsøg realiseres. Effekterne fra de fire frikommuneforsøg kan dog ikke umiddelbart lægges sammen til en samlet effekt, fordi de nye butikker også vil hente omsætning fra hinanden. Derfor bliver effekten på den eksisterende detailhandel mindre, mens omsætningen i både eksisterende og nye butikker vurderes at blive påvirket af den store konkurrence, som vil være en effekt af realisering af alle frikommuneforsøg.

Samlet set vil de fire frikommuneforsøg bidrage med ca. 40.000 m<sup>2</sup> butiksareal fordelt på ca. 20.000 m<sup>2</sup> til udvidelse af aflastningscenteret, ca. 15.000 m<sup>2</sup> til udvidelse af Viborg bymidte og 6.000 m<sup>2</sup> i bydelscentre. Heraf skal de 20.000 m<sup>2</sup> detailhandel i udvidelsen af aflastningscenteret samt op til 10.000 m<sup>2</sup> til store udvalgswarebutikker være påbegyndt realiseret senest 31. december 2016. Udvidelsen af Viborg bymidte med almindelige udvalgswarebutikker og dagligvarebutikker samt udvidelse af bydelscentre kan realiseres herefter.

Den samlede omsætning i de nye butikker er vurderet til i størrelsesordenen 900 mio. kr. pr. år i forhold til en gennemsnitsbetragtning af butikssammensætningen. Det svarer til ca. 30 % af omsætningen i de eksisterende butikker i Viborg by eller ca. 20 % af omsætningen i alle butikker i Viborg kommune. Der er således tale om en betydelig udvidelse af detailhandlen i Viborg Kommune.

Erfaringsmæssigt øges borgernes forbrug ikke mærkbart som følge af etablering af nye butikker, og der vil derfor være tale om en omfordeling af den eksisterende omsætning. Realisering af de fire frikommuneforsøg vurderes derfor at skabe stor konkurrence.

Alle de nye butikker vil blive realiseret i Viborg by, og butikskoncepterne forventes ikke at være markant anderledes end de eksisterende butikker i både Viborg og de nærmeste store handelsbyer som Randers, Herning og Holstebro. Det er vanskeligt at forestille sig, at borgere i nabokommunerne vil ændre indkøbsadfærd til fordel for de nye butikker i Viborg. Kunderne i de nye butikker vil naturligvis være de borgere, der bor tættest på. I dag handler de lokale kunder i butikkerne i bymidten, i aflastningscentret og i bydelscentrene, og det vil derfor i høj grad være her, hvor omsætningen vil blive hentet fra.

Omsætningen i de nye butikker vurderes i høj grad at blive hentet lokalt fra Viborg by, i mindre grad fra de øvrige byer i Viborg Kommune og i lav grad fra nabokommunerne.

## AREALBEHOV OG FORBRUGSGRUNDLAG

40.000 m<sup>2</sup> detailhandel i Viborg Kommune svarer som nævnt til 30 % af den eksisterende omsætning i butikkerne i Viborg by. Det er muligt, at der vil blive behov for nyt butiksareal, men behovet afhænger i høj grad af udviklingen i konjunkturerne for detailhandlen i Viborg Kommune. Jf. detailhandelsanalysen fra 2013 er der indtil 2025 behov for mellem -3000 og 56.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel.

Detailhandelsanalysen 2013 pegede på to retninger for behovet for nyt butiksareal i Viborg Kommune frem mod 2024. Forudsætningerne er baseret på:

- › Befolkningsudviklingen,
- › Udviklingen i privatforbruget,
- › Udviklingen i internethandlen
- › Udviklingen i handelsbalancen overfor omverdenen.

Det forudsættes, at omsætningen pr. m<sup>2</sup> er konstant i perioden frem mod 2024.

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

- › at den økonomiske krise fortsætter i mange år endnu, og at borgerne ikke får flere penge til privatforbrug, end de har i dag,
- › at Viborg Kommune fastholder andelen af dagligvarer og beklædning på det lave niveau, og at der tabes andele på øvrige udvalgsvarer til de omkringliggende kommuner,
- › at internethandlen vokser kraftigt og tager større andele fra de fysiske butikker i 2024
- › at indbyggertallet vokser med ca. 4.700 personer perioden 2012-2024.

Minimumsscenarioet peger samlet set på en udvikling, hvor omsætningen i 2024 vil kunne ske på et areal, der er ca. 3.000 m<sup>2</sup> mindre end i dag.

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

- › at forbruget igen vil vokse og i 2024 nå niveauet fra 2007-2008, hvilket især vil betyde vækst i forbruget af beklædning og øvrige udvalgsvarer,
- › at væksten i internethandlen bliver mindre markant og i mindre grad vil tage andele fra de fysiske butikker,
- › at detailhandelen i Viborg Kommune styrkes og øger andelen over for konkurrerende handelscentre inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer samt fastholder andelen inden for dagligvarer,
- › at indbyggertallet vokser med ca. 4.700 personer i perioden 2012-2024.

Maksimumsscenarioet indebærer, at der vil blive behov for udvidelse af butiksarealet med i størrelsesordenen 56.000 m<sup>2</sup> frem mod 2024. Det vurderes, at det største arealbehov vil være i Viborg by – herunder særligt i bymidten og i aflastningsområdet. For at sikre en lokal forsyning med især dagligvarer blev det i Detailhandelsanalysen 2013 vurderet, at bydelscentrene også ville have behov for nyt butiksareal, hvis den faktiske udvikling svarer til maksimumsscenarioet.

Realisering af alle fire frikommuneforsøg vil betyde realisering af ca. 40.000 m<sup>2</sup>. Frikommuneforsøgene tager udgangspunkt i, at mulighederne for at udvide aflastningscentret og for at etablere store udvalgswarebutikker i bymidten og i aflastningscentret skal være udnyttet inden 2017. Hvis der skal realiseres 30.000 m<sup>2</sup> store udvalgswarebutikker, der tidligst kan realiseres fra sommeren 2014, så svarer det til 10.000 m<sup>2</sup> nye store udvalgswarebutikker om året. Det bør nævnes, at når der planlægges for 30.000 m<sup>2</sup> til store udvalgswarebutikker, så handler det om, at Byrådet ønsker at give en række muligheder og at sikre plangrundlaget for at ejendomme kan omdannes til detailhandel. Derved har ejendomsbesidderne muligheder for at udvikle projekter. Det er usikkert, om der er projekter til realisering af samtlige 30.000 m<sup>2</sup>.

Ved udløbet af frikommuneforsøgene med udgangen af 2016 kan der stadig være et arealbehov til store udvalgswarebutikker i Viborg Kommune. Idet frikommuneforsøgene udløber ved udgangen af 2016 er det sandsynligt, at visse butikksprojekter vil fremrykkes. Hvis de 30.000 m<sup>2</sup> til store udvalgswarebutikker ses i forhold til den nuværende planperiode fra 2013-2025, svarer det til 2.500 m<sup>2</sup> til nye store udvalgswarebutikker om året de næste 12 år.

Hvis rammen til store udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m<sup>2</sup> i Viborg bymidte ikke er udnyttet inden 2017 kan den uudnyttede ramme dog fortsat anvendes til butikker i overensstemmelse med bymidtens nuværende krav om maksimale butiksstørrelser. I aflastningscentret frafalder muligheden, og de uudnyttede rammer kan ikke overføres til den eksisterende ramme.

Det maksimale areal, der kan overføres til almindelige butikker i bymidten, er 10.000 m<sup>2</sup>. Den samlede udvidelse af bymidten (i alt 15.000 m<sup>2</sup>) og udvidelse af bydelscentrene (i alt 6.000 m<sup>2</sup>) giver mulighed for realisering af 21.000 m<sup>2</sup> butikksareal, og der er ikke en udløbsdato på disse forsøg. Hvis de nye butikker realiseres inden for den nuværende planperiode fra 2013-2025 svarer det til 1.750 m<sup>2</sup> nyt butikksareal om året frem mod 2025.

Scenarierne for arealbehovet udtrykker et spænd fra -3.000 m<sup>2</sup> til 56.000 m<sup>2</sup>. Maksimumscenariet udtrykker et årligt behov for 4.700 m<sup>2</sup> frem mod 2025. På den baggrund vurderes det, at der maksimalt er behov for 14.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel i 2017 – fordelt både på dagligvarer og udvalgsvarer. En udvidelse med 30.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel inden 2017 svarer således til ca. dobbelt så meget areal, som der er regnet med i maksimumsscenarioet.

Omsætningen i de nye butikker, som forventes realiseret i forbindelse med frikommuneforsøgene, vurderes samlet set at være i størrelsesordenen 900 mio. kr. pr. år. Med de nuværende niveauer for privatforbruget i Viborg Kommune svarer det til det årlige forbrug for ca. 18.700 borgere. I Viborg Kommunes befolkningsprognose forventes der en befolkningstilvækst på ca. 4.700 personer frem mod 2024. Der er således stadig et underskud, der svarer til ca. 14.000 personers årlige forbrug svarende til ca. 670 mio. kr., der skal hentes fra eksisterende butikker i særligt Viborg by. Befolkningsudviklingen og vurderinger af arealbehovet er med til at understøtte konklusionen om, at en realisering af alle frikommuneforsøgene vil have betydelige konsekvenser for den eksisterende detailhandel.

#### EFFEKTER PÅ DAGLIGVAREHANDLEN

De nye dagligvarebutikker i Viborg Baneby vurderes at bidrage med ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Bydelscentrene Spangsdal og Koldingvej 2 bliver udvidet med i alt 6.000 m<sup>2</sup>. Det giver samlet set mulighed for etablering af f.eks. 3 store supermarkeder eller 10 discountbutikker. Omsætningen i de nye dagligvarebutikker vurderes tilsammen at være i størrelsesordenen 300 mio. kr. pr. år. Til sammenligning er der i dag ca. 45.000 m<sup>2</sup>, der anvendes til dagligvarebutikker i Viborg by, og realisering af alle frikommuneforsøg vil således forøge arealet med ca. 20 % under forudsætning af, at ingen eksisterende butikker lukker. Omsætningen i de nye butikker svarer også til ca. 20 % af den nuværende dagligvareomsætning i Viborg by.

Det vurderes, at de ca. 4.500 m<sup>2</sup>, der udlægges til dagligvarer i Viborg Baneby, hovedsageligt vil have lokale effekter. De største effekter vil være for de nærmeste lokale

| HVOR KOMMER OMSÆTNINGEN I DE NYE DAGLIGVAREBUTIKKER FRA? |               |                           |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|
|                                                          | VIBORG BANEBY | SPANGSDAL OG KOLDINGVEJ 2 |
| BYMIDTEN                                                 | 30 %          | 20 %                      |
| AFLASTNINGSCENTRET                                       | 20 %          | 10 %                      |
| VIBORG BY I ØVRIGT                                       | 40 %          | 45 %                      |
| VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT                                  | 8 %           | 20 %                      |
| NABOKOMMUNER                                             | 2 %           | 5 %                       |
| I ALT                                                    | 100 %         | 100 %                     |

butikker ved Marsk Stigs Vej og Koldingvej, der vurderes at opleve en omsætningsnedgang på i størrelsesordenen 15-20 %. Det svarer til en omsætningsreduktion på ca. 10 % for de eksisterende butikker i bymidten. For butikkerne i aflastningscentret vil det betyde en omsætningsreduktion på ca. 7 %. Oplandsbyerne vurderes at blive påvirket med højst 5 %, fordi dagligvarehandel er lokalt orienteret. Der vurderes ikke at være nogen mærkbar effekt for nabokommunernes dagligvarehandel.

Udvidelsen af bydelscentrene, Spangsdal og Koldingvej, med 6.000 m<sup>2</sup> vil have størst lokal effekt. Bydelscentrene ligger i udkanten af Viborg og orienterer sig mod større oplande mod øst og sydvest. Derfor vil effekterne sandsynligvis strække sig lidt længere ud i oplandet, end det er tilfældet for butikkerne ved Viborg Baneby. Det er vurderet, at de største effekter vil være for de lokale butikker i Spangsdal og Koldingvej, der vil opleve en omsætningsreduktion svarende til 15-20 %. Det vurderes, at bymidtens omsætningsreduktion være i størrelsesordenen 10 %, og at aflastningscentrets reduktion vil være ca. 5 %. Omsætningsreduktionen i oplandsbyerne vurderes tilsvarende at være i størrelsesordenen 5 %, mens effekten i nabokommunerne vurderes at være ubetydelig.

Vurderingerne viser, at 75-90 % af omsætningen til de nye dagligvarebutikker vil blive hentet fra de lokale butikker i Viborg by. Det vil påvirke den eksisterende dagligvarehandel væsentligt. Det er også vigtigt at være opmærksom på, at dagligvarebutikker genererer en stor fodgængertrafik til fordel for de udvalgswarebutikker, der ligger i umiddelbar nærhed – særligt i bymidten. Færre kunder i bymidtens dagligvarebutikker kan derfor også have negativ effekt for udvalgswarebutikkerne, der er afhængige af en stor fodgængertrafik. På den anden side kan en centralisering og sammenlægning af bydelscentre give bedre muligheder for etablering af udvalgswarebutikker i bydelscentrene.

Dækningsgraden for dagligvarer i Viborg Kommune er beregnet til 101, og der er således stort set balance mellem forbrug og omsætning. Hvis der realiseres et supermarked i bymidten samt i hvert af de to udvidede bydelscentre – eller et miks af supermarkeder og discountbutikker – vil det være en betydelig udvidelse af dagligvareforsyningen i Viborg. Kort sagt vil en forøgelse af butiksarealet til dagligvarer i Viborg med 20 % – i en situation, hvor befolkningsudviklingen er beskeden og væksten i dagligvareforbruget er svag – medføre betydelige påvirkninger, som både vil reducere omsætningen i de eksisterende butikker og skabe vanskeligere konkurrencevilkår for de nye butikker.

#### EFFEKTER PÅ UDVALGSVAREHANDLEN

De nye udvalgswarebutikker i den udvidede bymidte og i aflastningscentret vil samlet set bidrage med ca. 30.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel, herunder 20.000 m<sup>2</sup> i aflastningscentret og 10.000 m<sup>2</sup> i den udvidede bymidte. Samlet set vurderes de nye udvalgswarebutikker at få en samlet omsætning på i størrelsesordenen 550 mio. kr. pr. år. Til sammenligning svarer de nye udvalgswarebutikker til 30 % af det eksisterende butiksareal til udvalgswarebutikker i Viborg by. Tilsvarende svarer omsætningen i de nye butikker til ca. 30 % af omsætningen i de eksisterende udvalgswarebutikker i Viborg by.

| HVOR KOMMER OMSÆTNINGEN I DE NYE UDVALGSVAREBUTIKKER FRA? |                                 |                                 |                                      |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
|                                                           | MINDRE BUTIKKER I VIBORG BANEBY | STØRRE BUTIKKER I VIBORG BANEBY | STØRRE BUTIKKER I AFLASTNINGSCENTRET |
| BYMIDTEN                                                  | 70 %                            | 25 %                            | 40 %                                 |
| AFLASTNINGSCENTRET                                        | -                               | 37 %                            | 10 %                                 |
| VIBORG BY I ØVRIGT                                        | 10 %                            | 23 %                            | 20 %                                 |
| VIBORG KOMMUNE I ØVRIGT                                   | 10 %                            | 5 %                             | 10 %                                 |
| NABOKOMMUNER                                              | 10 %                            | 10 %                            | 20 %                                 |
| I ALT                                                     | 100 %                           | 100 %                           | 100 %                                |

Udvalgsvarerhandlen kan i højere grad end dagligvarerhandlen flyttes over længere afstande, hvis udbuddet og attraktiviteten øges. Andelen af flyttet omsætning fra nabokommunerne til Viborg by vurderes at være forholdsvist begrænset på grund af de geografiske forhold. Borgere uden for Viborg Kommune har også god tilgængelighed til andre stærke udbudspunkter som Herning, Holstebro, Randers og Aarhus. Med mindre der realiseres meget stærke butikskoncepter som f.eks. et nyt butikscenter, et stort boligvarerhus eller et nyt stormagasin som nabokommunerne ikke har, er det vanskeligt at forestille sig, at konkurrenceforholdene vil forandres væsentligt som følge af realisering af frikommuneprojekterne.

#### UDVIDELSE AF VIBORG BYMIDTE

Hvis rammen i Viborg Baneby anvendes til udvalgsvarerbutikker på mindre end 2.000 m<sup>2</sup> vurderes det at butikkerne vil få en samlet omsætning på ca. 150 mio. kr. pr. år. De større butikker har ofte behov for mere plads og parkeringsareal og vil i større grad være i konkurrence med aflastningscentret og andre butiksområder med lignede butikstyper. Afhængigt af, hvilke butikstyper der etableres, vil også bymidten blive konkurrenceudsat. Hvis der eksempelvis etableres butikker, der forhandler boligudstyr, elektronik eller beklædning, er det sandsynligt, at der også vil blive hentet omsætning i størrelsesordenen 30 mio. kr. pr. år fra bymidten svarende til 4 % af den samlede udvalgsvareromsætning i bymidten.

De større udvalgsvarerbutikker i Viborg Baneby forventes at hente ca. 50 mio. kr. pr. år af omsætningen fra aflastningscentret svarende til ca. 9 % af den samlede udvalgsvareromsætning i aflastningscentret. De store udvalgsvarerbutikker ved Viborg Baneby vurderes også at hente i størrelsesordenen 30 mio. kr. pr. år fra de øvrige butiksområder med udvalgsvarer i Viborg by svarende til 7-9 % af omsætningen i de forskellige butiksområder.

Herudover vurderes oplandsbyerne i Viborg Kommune at blive påvirket med 5-7 % svarende til i alt ca. 5 mio. kr. pr. år. De omkringliggende kommuner vurderes at blive påvirket marginalt, og vil sandsynligvis ikke opleve en omsætningsreduktion på mere end 1 %.

Der er flere butiksområder i Viborg by, som også indeholder butikstyper, som kan indpasses i de nye områder i Viborg bymidte. Derfor vil der sandsynligvis også være en vis konkurrence til særligt Viborg Nordvest, der rummer butikstyper som køkkenbutikker, farvehandlere, hårde hvidevarer mv. I sidste ende kan der blive tale om, at nogle butikker vælger at flytte til placeringer ved Indre Ringvej frem for andre steder i Viborg by.

I Viborg Baneby kan der også realiseres små udvalgsvarerbutikker. Butikkerne forventes at være ca. 200 m<sup>2</sup> og have meget lokal karakter. Det forventes, at omsætningen til de små butikker vil hentes fra de nye indbyggere i Viborg Baneby.

#### STØRRE BUTIKKER I AFLASTNINGSCENTRET

I aflastningscentret vurderes det, at de 20.000 m<sup>2</sup> nye udvalgsvarerbutikker vil få en samlet omsætning på i størrelsesordenen 400 mio. kr. pr. år svarende til ca. 25 % af den samlede udvalgsvareromsætning i Viborg by. Det svarer også til næsten halvdelen af den eksisterende udvalgsvareromsætning i aflastningscentret, Viborg vest, Viborg nordvest, Viborg syd, Viborg sydvest og Viborg øst tilsammen. Omsætningen vil hovedsageligt blive hentet fra de nærmeste handelsområder, herunder særligt aflastningscentret, bymidten og de øvrige butiksområder i Viborg by.

Med 20.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal i aflastningscentret vil området som helhed blive styrket, selvom en del butikker vil opleve en omsætningsreduktion. Hvis alle 20.000 m<sup>2</sup> realiseres vil udvalgsvareromsætningen i det eksisterende aflastningscenter reduceres med ca. 35-40 %. I bymidten forventes det, at i størrelsesordenen 20 % af omsætningen i den eksisterende detailhandel vil blive overført til de nye butikker. I Viborg Kommune uden for Viborg by forventes omsætningsreduktionen i den eksisterende detailhandel at udgøre i størrelsesordenen 10-15 % af omsætningen i 2012. I nabokommunerne forventes den overførte omsætning til de nye butikker i aflastningscentret at udgøre ca. 2 %.

Dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer i Viborg Kommune er beregnet til 102. På samme måde som dagligvarehandlen er der stort set balance mellem borgernes forbrug og butikkernes omsætning. Dækningsgraden kan være større, hvis Viborg Kommune vinder markedsandele fra de konkurrerende kommuner. I maksimumsscenariet er dækningsgraden forudsat til at stige med 7 procentpoint frem mod 2024.

Set i lyset af en situation med svag befolkningsudvikling, stigende internethandel og en svag udvikling i udvalgsvarerforbruget, vil en forøgelse af udvalgsvareomsætningen i Viborg med 30 % medføre betydelige påvirkninger, som både vil reducere omsætningen i de eksisterende butikker og skabe vanskeligere konkurrencevilkår for de nye butikker.

### SAMLET REALISERBARHED

Behovet for butiksudbygning er vurderet ud fra både et markedsperspektiv og et forsyningsperspektiv.

### BYDELSCENTRE

I bydelscentret, Spangsdal, er der gode muligheder for en fysisk indretning, der sikrer at bydelscentret fremstår som et samlet butiksområde med let adgang til flere forskellige indkøbsmuligheder. Placeringen midt i Viborg øst og ved Randersvej gør området attraktivt for dagligvarekæderne, der vægter biltilgængelighed højt. Det vurderes som mest sandsynligt, at rummeligheden på i alt 4.000 nye kvadratmeter kan udnyttes ved, at der etableres en større butik i form af et stort supermarked på 3.000 m<sup>2</sup>, og at den resterende del af rummeligheden udnyttes til en discountbutik på 1.000 m<sup>2</sup>. Det er vigtigt for realiserbarheden og alsidigheden i butiksudbuddet, at den maksimale butiksstørrelse på 3.500 m<sup>2</sup> ikke mindskes.

I bydelscentret, Koldingvej 2, kan der udbygges med i alt ca. 3.100 m<sup>2</sup> detailhandelsareal (inkl. den eksisterende restrummelighed). Det giver mulighed for etablering af eksempelvis et supermarked på ca. 2.000 m<sup>2</sup> og en discountbutik på ca. 1.000 m<sup>2</sup> eller to discountbutikker på 1.500 m<sup>2</sup>. Der er endvidere mulighed for udvidelse af det eksisterende Løvsbjerg supermarked. Med den strategisk gode placering har Koldingvej 2 adgang til både et lokalt opland og til kunder fra forbigående trafik, som er vigtige lokaliseringsfaktorer for butikskæderne.

Det vurderes, at mulighederne for udvalgsvarebutikker i aflastningscenteret samt udvidelsen af Viborg bymidte er bedre placeringsmuligheder for udvalgsvarebutikker end i bydelscentrene. Derfor vurderes det som mest realistisk, at der hovedsageligt etableres dagligvarebutikker i bydelscentrene.

### STORE UDVALGSVAREBUTIKKER

Der kan etableres store udvalgsvarebutikker på mere end 2.000 m<sup>2</sup> i Viborg Baneby og i aflastningscentret. Store udvalgsvarebutikker vil typisk søge en placering i aflastningscentret og nær andre store butikker. Kunderne vil typisk ankomme til de store udvalgsvarebutikker i bil, og med placeringer ved indfaldsvejene i udkanten af byen er det svært at skabe en sammenhæng med de mindre udvalgsvarebutikker i bymidten.

I dag er der allerede etableret eller planlagt en række store udvalgsvarebutikker i Viborg, herunder Jysk, Elgiganten, Harald Nyborg, Toys'R'Us, ILVA mv. Der kan være enkelte kæder, der kan være interesseret i en butik i Viborg. Endnu større butikker som IKEA eller Magasin vil typisk etablere sig i større byer end Viborg. Umiddelbart er vanskeligt

at forestille sig, at alle 30.000 m<sup>2</sup> til store udvalgswarebutikker vil kunne være under realisering senest 31.12.2016.

Hvis der realiseres nye store udvalgswarebutikker i Viborg er det sandsynligt, at de først og fremmest ønskes placeret i aflastningscentret. Når rammen er opbrugt i aflastningscentret er det muligt, at de store udvalgswarebutikker vil søge at udnytte rammerne i bymidten. Rammen til store udvalgswarebutikker i aflastningscentret er 20.000 m<sup>2</sup>, og planlægningen skal være vedtaget senest 31.12.2015, og derefter bortfalder muligheden for at realisere store udvalgswarebutikker i aflastningscentret. På grund af den korte tidshorisont til at udarbejde lokalplan og eventuelt miljøvurdering eller VVM samt den store ramme, vurderes det ikke realistisk, at realisering af hele rammen til store udvalgswarebutikker i aflastningscentret vil være igangsat inden 2017.

På den baggrund vurderes det ikke for realistisk, at der realiseres store udvalgswarebutikker i bymidten. Restrammen til store udvalgswarebutikker i bymidten kan overføres til almindelige butikker i bymidten, hvor den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer og udvalgsvarer er hhv. 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Det vurderes for sandsynligt at en stor del af rammen i bymidten – hvis ikke hele rammen – kan overføres til almindelige butikker efter forsøgsperiodens udløb.

#### UDVIDELSE AF BYMIDTEN

Hvis ikke der realiseres store udvalgswarebutikker i Viborg Baneby kan rammen anvendes til butikker, der opfylder de nuværende krav til butiksstørrelser. Udvalgswarebutikker på 500-2.000 m<sup>2</sup> lægger typisk vægt på en synlig placering mod store indfaldsveje og gode parkeringsforhold. Derfor er det sandsynligt, at de store udvalgswarebutikker ønsker placeringer i område B ved Indre Ringvej eller alternativt i område A mod den nye vej ved banegraven. Kan der skabes plads til nye butikker, parkeringsområder mv. er det realistisk, at området delvist kan udbygges med udvalgswarebutikker på højst 2.000 m<sup>2</sup>. Det skal også ses i lyset af, at butikker på mindre end 2.000 m<sup>2</sup> ikke kan placeres inden for det udvidede aflastningscenter. Dog er der en ikke udnyttet detailhandelsramme på ca. 4.500 m<sup>2</sup> inden for det eksisterende aflastningscenter.

De mindre butikker, der kan etableret ved Hærvejscentret får en central placering nær Viborg Station, som kan gøre det attraktivt for bymidteorienterede kædebutikker at etablere sig i det nye center. Lokalisering ved Hærvejscentret vil blive afvejet mod lokaliseringmuligheder i bymidten, huslejeniveau, kundeflow mv. Afstanden fra Hærvejscentret til den øvrige bymidte er ca. 300 m. Afstanden er så stor at den vil afholde de fleste fra at gå mellem de to områder, der sandsynligvis vil blive betragtet som to adskilte butiksområder frem for ét samlet.

For at realisere et sammenhængende butiksområde mellem de eksisterende strøggader i Viborg bymidte og Hærvejscentret er det nødvendigt, at der på sigt etableres butikker eller andre stærke attraktioner på hele strækningen fra Hærvejscentret og langs Jernbanegade til Sct. Mathias Gade. Alternativt kan der etableres en forbindelse fra Hærvejscenteret via Banegårdspladsen over Toldbodcenteret til Sparregade.

I området ved Marks Stigs Vej er der tiltænkt 4.000 m<sup>2</sup> nye m<sup>2</sup>, der primært forventes anvendt til dagligvarehandel. Et nyt stort supermarked ved Marsk Stigs Vej vil ikke have sit eget lokale opland før Viborg Baneby er udbygget og vil indtil da være i konkurrence med de øvrige butikker i og omkring området. Det vurderes som realistisk, at der på sigt kan etableres et supermarked ved Marsk Stigs Vej.

#### FORMINDSKET EFFEKT FOR BYMIDTENS UDVALGSWAREBUTIKKER

Effektvurderinger af frikommuneforsøgene konkluderede, at en udvidelse af aflastningscentret med 20.000 m<sup>2</sup> detailhandel sandsynligvis ville betyde en omsætningsreduktion i bymidtens eksisterende udvalgswarebutikker med op til 20 %. Vurderingerne tog udgangspunkt i, at der etableres samme butikstyper, som aflastningscentret rummer i dag. Vurderingerne viste også, at en udvidelse med 10.000 m<sup>2</sup> til store udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m<sup>2</sup> ved Viborg Baneby sandsynligvis ville reducere udvalgswareomsætningen i den eksisterende bymidte med ca. 5 %.

Der er flere forskellige tiltag, der kan anvendes for at mindske effekten på bymidten, hvis aflastningscentret udvides.

Arealrammen i aflastningscentret kan eksempelvis reduceres fra 20.000 m<sup>2</sup> til 10.000 m<sup>2</sup>. Det er et direkte tiltag, der mindsker en eventuel ny omsætning i aflastningscentret og dermed reducerer påvirkningen på bymidten. Byrådet har besluttet at planlægge for 20.000 m<sup>2</sup> detailhandel i aflastningscentret, da frikommuneforsøget udløber 31. december 2016. Byrådet ønsker dermed en vis fleksibilitet i planlægning, så en række grundejere kan få mulighed for at udvikle projekter for deres ejendomme.

Der kan også stilles krav til butikstyperne. Det fremgår af vejledning om detailhandel, at anvendelsen kan præciseres, hvis der er en planlægningsmæssig begrundelse. Det kan der bl.a. være, hvis der er tale om butikstyper, der af trafikale og pladsmæssige hensyn ikke kan indpasses i bymidten. Samtidig kan det begrundes, at disse butikstyper derved vil have en mindre indvirkning på bymidtens detailhandel. Det vil mindske påvirkningerne på bymidten, hvis der ikke etableres butikker i aflastningscentret, der er i direkte konkurrence med bymidten. Nogle af de butikker der kan begrundes indpasset i aflastningscentret er køkkenbutikker, møbelbutikker, tæpper, gulve, brændeovne og andre butikker med store varegrupper. Nogle af de butikker, der vil være i direkte konkurrence med bymidten er tøjbutikker, isenkræmmere, boghandlere, kunsthåndværk og andre bymidteorienterede butikker.

Et virkemiddel kan også være krav om butiksstørrelser. Erfaringsmæssigt vil større butikker på over 2.000 m<sup>2</sup> have en lavere arealintensitet (årlig omsætning pr. m<sup>2</sup>) end mindre butikker. Derfor vil få større butikker sandsynligvis have en mindre effekt på bymidten end flere mindre butikker. Større butikker forhandler typisk også større varegrupper, der ikke er i direkte konkurrence med bymidtens sortiment. Byrådet har besluttet, at butikker i det udvidede aflastningscenter skal være mindst 2.000 m<sup>2</sup>.

Der kan reserveres areal til udvidelse af eksisterende butikker i aflastningscentret. Udvidelse af eksisterende butikker vurderes ikke at tiltrække så mange nye kunder, som hvis der er tale om en helt ny butik. Eksisterende butikker har allerede et kundegrundlag, og medmindre der er tale om et nyt koncept, nye varer mv. vil der ikke tiltrækkes en betydelig meromsætning som følge af en udvidelse af eksisterende butikker. Sagt på en anden måde er påvirkningen begrænset til en enkelt butiksstørrelse.

Ved at udlægge areal til store udvalgsvarer sandsynliggøres flytninger af butikker, der forhandler hårde hvidevarer, køkkener mv. fra decentrale områder i Viborg by til en samlet placering i aflastningscenteret. Der vil sandsynligvis være en mindre omsætningsstigning som følge af butiksflytninger til større lokaler. I forhold til, hvis der er tale om helt nye butikker i Viborg, vil butiksflytninger sandsynligvis have en mindre effekt på den eksisterende udvalgsvarerhandel i Viborg bymidte.



De nye forudsætninger betyder, at omsætningen i de nye butikker reduceres i forhold til de tidligere vurderinger. En mulig og sandsynlig sammensætning er skitseret her og er opsummeret i skemaet på side 44.

#### **Udvidelse af eksisterende butikker i aflastningscentret**

Udvidelse af eksisterende butikker vurderes ikke at medføre så stor en ekstra omsætning som nye butikker. Butikken har allerede et kundegrundlag, og medmindre udvidelsen er markant i forhold til butikkens størrelse eller i forhold til det nuværende varesortiment, vurderes omsætningen ikke at stige betydeligt. Det vurderes, at hvis 2000 m<sup>2</sup> reserveres til udvidelse af eksisterende butikker i aflastningscentret, vil det betyde en meromsætning på op til 20 mio. kr. pr. år alt efter, hvilke butikker der udvides, og hvad udvidelsen består i. Der foreligger bl.a. en konkret ansøgning fra Elgiganten om at udvide med ca. 800 m<sup>2</sup>. De eksisterende butikker i aflastningscentret, der kan tænkes at udvide ses i skemaet på side 43.

#### **Nye butikker på 2-3.000 m<sup>2</sup>**

Både nye og eksisterende butikker kan tænkes at flytte til nye lokaler i aflastningscentret, se skemaerne på side 43. En del af butikkerne har tidligere været repræsenteret i Viborg Kommune, herunder Tæppeland, Garant, Expert, Aubo m.fl. Med de rette lokaler og den rette placering er der mulighed for, at de igen vil etablere sig i Viborg. I realiteten er der kun et begrænset antal butikskæder, der vil være interesseret i så store lokaler. Lejeprisen alene vil udgøre en væsentlig omkostning, der forudsætter en vis omsætning. Det vurderes derfor ikke sandsynligt at butikstyper som isenkræmmere, sportsbutikker, farvehandlere mv. vil etablere sig i så store lokaler.

Det forudsættes, at butikssammensætningen for de store udvalgswarebutikker i aflastningscentret afspejler et gennemsnit, og det vurderes, at arealintensiteten vil være ca. 10-12.500 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år svarende til ca. 130-165 mio. kr. pr. år hvis alle butikker er nye butikker, der ikke findes i Viborg i dag.

Andre butikker vil sandsynligvis være flytninger fra andre steder i Viborg by. Hvis der er tale om butiksflytninger af butikker, der ikke ligger i bymidten, vil effekten på Viborg bymidte naturligvis være mindre, da det kun vil være en meromsætning, der påvirker bymidten. Det forudsætter, at der ikke etableres nye butikker i de fraflyttede lokaler. Hvis det forudsættes, at to butikker i aflastningscentret vil være flytninger af allerede eksisterende butikker i Viborg vil den nye omsætning som følge af frikommuneforsøget være begrænset til meromsætningen. Butikker, der kunne være mulige flytteemner, er vist i skemaet på side 43 og har typisk et areal på ca. 500-1.000 m<sup>2</sup> med en omsætning på ca. 15-20 mio. kr. pr. år pr. butik. Det må forventes, at omsætningen stiger med en markant større butik. Hvis det antages, at omsætningen stiger med 5-10 mio. kr. pr. butik som følge af flytning af en butik på 2-3.000 m<sup>2</sup>, vil den nye omsætning som følge af frikommuneforsøget vil være 110-145 mio. kr. pr. år.

#### **Ny butik på 3-5.000 m<sup>2</sup>**

En stor udvalgswarebutik på 3-5.000 m<sup>2</sup> vil typisk have en lavere arealintensitet end mindre butikker. Der er kun få butikker, der kan tænkes at søge efter en så stor butiksstørrelse. Nogle af de butikker, der kunne være interesseret er Idé Møbler, Biltema eller Smag&Behag. Butikker i den størrelse har typisk en omsætning på 35-50 mio. kr. pr. år svarende til en arealintensitet på ca. 7.500-10.000 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, men omsætningen varierer fra kæde til kæde.

#### **Butikker, der ikke kan videreføres**

På Ærøvej ligger to mindre udvalgswarebutikker. Hvis muligheden for en udvalgswarebutik på 2.000-2.200 m<sup>2</sup> skal realiseres, forudsætter det, at disse butikker lukkes. Deres eksisterende omsætning skal derfor modregnes de nye butikker, der kan etableres i området. Det vurderes, at de to butikker tilsammen har en omsætning på 4-8 mio. kr. pr. år.

#### **Samlet vurdering af at mindske effekter på bymidten**

Omsætningen i de nye butikker er vurderet med udgangspunkt i forudsætningerne som skitseret ovenfor. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere omsætningen

**BUTIKKER I VIBORG, DER  
KAN TÆNKES AT  
FLYTTE TIL  
AFLASTNINGSCENTRET**

| BUTIK                  | BRANCHE             |
|------------------------|---------------------|
| LAND OG FRITID         | ANDET               |
| GULVFORUM              | ANDET               |
| MEKONOMEN              | BILUDSTYR           |
| PUNKT 1                | HÅRDE<br>HVIDEVARER |
| INVITA                 | KØKKENUDSTYR        |
| JKE DESIGN             | KØKKENUDSTYR        |
| HTH                    | KØKKENUDSTYR        |
| TVIS KØKKEN            | KØKKENUDSTYR        |
| BIGA                   | KØKKENUDSTYR        |
| KITCHN                 | KØKKENUDSTYR        |
| SVANE KØKKEN           | KØKKENUDSTYR        |
| DAN-BO<br>MØBLER       | MØBLER              |
| MY HOME                | MØBLER              |
| SENGESPECIAL-<br>ISTEN | MØBLER              |
| JAFI                   | SPORT OG<br>FRITID  |

**BUTIKKER I AFLASTNING-  
SCENTRET, DER KAN  
TÆNKES UDVIDET**

| BUTIK              | BRANCHE             |
|--------------------|---------------------|
| T. HANSEN          | BILUDSTYR           |
| JYSK               | BOLIGTEKSTIL        |
| HARALD NY-<br>BORG | BOLIGUDSTYR         |
| BABYSAM            | BØRNEUDSTYR         |
| ØNSKEBØRN          | BØRNEUDSTYR         |
| PETWORLD           | DYREHANDEL          |
| MAXI ZOO           | DYREHANDEL          |
| ELGIGANTEN         | ELEKTRONIK          |
| SKOUSEN            | HÅRDE<br>HVIDEVARER |
| KVIK               | KØKKENUDSTYR        |
| TOYS'R'US          | LEGETØJ             |
| LEGEKÆDEN          | LEGETØJ             |
| SELTA              | MØBLER              |
| SPORT 24           | SPORT OG<br>FRITID  |

**BUTIKKER DER IKKE FINDES I VIBORG, MEN  
KAN TÆNKES AT FLYTTE TIL  
AFLASTNINGSCENTRET**

| BUTIK                      | BRANCHE          |
|----------------------------|------------------|
| FLISERINGEN                | ANDET            |
| PEJSEGRUPPEN               | ANDET            |
| ZAP-IN KONTORSUPERMARKED   | ANDET            |
| PANDURO HOBBY              | ANDET            |
| PLUS OFFICE                | ANDET            |
| BILTEMA                    | BILUDSTYR        |
| GARDINFAGMANDEN            | BOLIGTEKSTIL     |
| TÆPPELAND                  | BOLIGTEKSTIL     |
| STOF OG STIL               | BOLIGTEKSTIL     |
| STOF 2000                  | BOLIGTEKSTIL     |
| GARANT                     | BOLIGTEKSTIL     |
| OPTIMERA                   | BYGGECENTER      |
| KÆRE BØRN                  | BØRNEUDSTYR      |
| DESIGN CYKLER              | CYKLER           |
| MOSQUITO CYKELCENTER       | CYKLER           |
| FRI CYKLER                 | CYKLER           |
| COMPUTER CITY              | ELEKTRONIK       |
| EKSPERT                    | ELEKTRONIK       |
| PANASONIC                  | ELEKTRONIK       |
| SONY CENTER                | ELEKTRONIK       |
| BECKERS FARVECENTER        | FARVEHANDEL      |
| BOLIGFARVER                | FARVEHANDEL      |
| COLORAMA                   | FARVEHANDEL      |
| DYRUP FARVEFORUM           | FARVEHANDEL      |
| PP MESTER MALING           | FARVEHANDEL      |
| SADOLIN FARVELAND          | FARVEHANDEL      |
| HVIDT OG FRIT              | HÅRDE HVIDEVARER |
| BAHNE                      | ISENKRÆMMER      |
| INSPIRATION                | ISENKRÆMMER      |
| AUBO                       | KØKKENUDSTYR     |
| BAD & DESIGN               | KØKKENUDSTYR     |
| DESIGNA KØKKEN             | KØKKENUDSTYR     |
| SCHMIDT KØKKEN OG BAD      | KØKKENUDSTYR     |
| VVS COMFORT                | KØKKENUDSTYR     |
| BO CONCEPT                 | MØBLER           |
| BOLIA.COM                  | MØBLER           |
| DAELS BOLIGHUS             | MØBLER           |
| DUXIANA                    | MØBLER           |
| HÅSTENS                    | MØBLER           |
| IDÉMØBLER                  | MØBLER           |
| TRIPTRAP                   | MØBLER           |
| TRÆVAREFABRIKKERNES UDSALG | MØBLER           |
| MØBELKÆDEN                 | MØBLER           |
| SMAG & BEHAG               | MØBLER           |
| BO GRØNT                   | PLANTECENTER     |
| FRILUFTSLAND               | SPORT OG FRITID  |
| HÖÖKS HESTESPORT           | SPORT OG FRITID  |
| MACNAB                     | SPORT OG FRITID  |
| SPEJDER SPORT              | SPORT OG FRITID  |
| STADIUM                    | SPORT OG FRITID  |
| HORZE                      | SPORT OG FRITID  |

præcist, da der kun er få konkrete butikprojekter. For at skitsere en mulig fremtidig omsætning i aflastningscentret er der taget udgangspunkt i følgende forudsætninger:

- › 10.000 m<sup>2</sup> anvendes til almindelige udvalgswarebutikker
- › 10.000 m<sup>2</sup> anvendes til store udvalgswarebutikker
- › Heraf placeres 4.000 m<sup>2</sup> inden for det nuværende aflastningscenter
- › Af de 20.000 m<sup>2</sup> skal 1.500-2.000 m<sup>2</sup> reserveres til udvidelse af eksisterende butikker
- › Én butik skal være mindst 4.000 m<sup>2</sup>
- › Resten af butikkerne skal være 2-5.000 m<sup>2</sup>

Den samlede omsætning er et udtryk for en gennemsnitsbetragtning, og udtrykker et omsætningsniveau, hvis hele butiksarealet realiseres. Det vurderes det, at de nye butikker tilsammen vil omsætte for i størrelsesordenen 170-230 mio. kr. pr. år. Hvis der er tale om, at to eksisterende butikker i lokaler uden for Viborg bymidte på tilsammen 1.000-2.000 m<sup>2</sup> vælger at flytte til aflastningscentret, vil den nye omsætning være i størrelsesordenen 150-200 mio. kr. pr. år forudsat, at der ikke etableres butikker i de fraflyttede lokaler.

Det vurderes, at planlægning på baggrund af ovennævnte forudsætninger vil betyde en reduktion i bymidtens eksisterende udvalgswareomsætning med ca. 8-12 %. Hvis der er tale om, at to butikker vil flytte fra eksisterende lokaler til nye lokaler i aflastningscentret vurderes det at ville betyde en lidt mindre reduktion i bymidtens eksisterende udvalgswareomsætning på ca. 7-11 %.

#### Store udvalgswarebutikker ved Viborg Baneby

I de tidligere vurderinger var det forudsat, at butikssammensætningen for de store udvalgswarebutikker afspejler et gennemsnit. Det vil svare til, at der etableres 1 butik på 2.000 m<sup>2</sup> med en høj arealintensitet og 2 butikker på hver 4.000 m<sup>2</sup> med en lavere arealintensitet. Det svarer samlet til i størrelsesordenen 70-140 mio. kr. Det blev vurderet, at det ville reducere bymidtens eksisterende udvalgswareomsætning med ca. 5 %.

For at mindske effekten på den eksisterende udvalgswarehandel overvejes det, om det skal præciseres, at butikker vest for Indre Ringvej kan forhandle store udvalgsvarer som beskrevet under aflastningscenteret. Et scenario kan være, at der kun etableres 2 butikker på hver 5.000 m<sup>2</sup>. Med en arealintensitet på 7.500-10.000 kr. pr. m<sup>2</sup> vil det skabe en omsætning på 75-100 mio. kr. pr. år. I forhold til de tidligere vurderinger vil det ikke ændre påvirkningen væsentligt at fastsætte butiksstørrelser til højst 5.000 m<sup>2</sup>.

En anden mulighed kan være at sikre, at store udvalgswarebutikker, der placeres vest for Indre Ringvej, kun må forhandle store udvalgsvarer. Derved sikres, at udvalgswarebutikker, der vil kunne konkurrere med bymidtens butikker, placeres nærmest bymidten.

#### OMSÆTNINGEN I DE NYE STORE UDVALGSWAREBUTIKKER I AFLASTNINGSCENTRET

| OMRÅDE                               | BUTIK                      | NYT BUTIKSAREAL   | OMSÆTNING PR. ÅR             | OMSÆTNING PR. ÅR              | OMSÆTNING PR. ÅR | OMSÆTNING PR. ÅR |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
|                                      |                            | (M <sup>2</sup> ) | KR. PR. M <sup>2</sup> (MIN) | KR. PR. M <sup>2</sup> (MAKS) | MIO. KR. (MN)    | MIO. KR. (MAKS)  |
| I DET EKSISTERENDE AFLASTNINGSCENTER | UDVIDELSE AF EKS. BUTIKKER | 1.500-2.000       | 2.500                        | 10.000                        | 5                | 20               |
|                                      | NY BUTIK                   | 2.000-3.000       | 10.000                       | 12.500                        | 20               | 25               |
| ÆRØVEJ 21-29                         | NY BUTIK                   | 2.000-2.200       | 10.000                       | 12.500                        | 25               | 30               |
|                                      | LUKNING AF BUTIKKER        | 0                 | -5.000                       | -10.000                       | -5               | -10              |
| LIVØVEJ 19                           | NY BUTIK                   | 2.000-5.000       | 10.000                       | 12.500                        | 30               | 35               |
| LIVØVJ 16-18-20-22                   | NY BUTIK                   | MIN. 4.000        | 7.500                        | 10.000                        | 35               | 50               |
|                                      | NY BUTIK                   | 2.000-5.000       | 10.000                       | 12.500                        | 30               | 35               |
|                                      | NY BUTIK                   | 2.000-5.000       | 10.000                       | 12.500                        | 30               | 35               |
| I ALT                                |                            | 20.000            | -                            | -                             | 170              | 230              |
| I ALT, MED TO FLYTNINGER             |                            | 20.000            | -                            | -                             | 150              | 200              |

## KONKLUSION

Hvis alle frikommuneforsøg realiseres, vil det betyde en udvidelse af Viborg bys butiksareal med ca. 40.000 m<sup>2</sup> svarende til en omsætning på i størrelsesordenen 900 mio. kr. pr. år. Det svarer til ca. 30 % af omsætningen i Viborg by, og der er således tale om en betydelig udvidelse af detailhandlen, der vil få væsentlige konsekvenser for både de eksisterende butikker og de nye butikker.

Som tidligere beskrevet er det erfaringen, at der i høj grad vil være tale om en omfordeling af den eksisterende omsætning. Hvis alle butikkerne i frikommuneforsøgene realiseres er det sandsynligt, at deres omsætning dels vil blive hentet fra den eksisterende detailhandel, men som en lavere omsætning i de nye butikker, da de jo også vil konkurrere indbyrdes. Effektvurderingerne af de enkelte frikommuneforsøg kan derfor ikke umiddelbart lægges sammen, fordi frikommuneforsøgene også vil påvirke hinanden.

Dagligvarehandlen er lokalt orienteret, og derfor vil ca. 10.000 m<sup>2</sup> dagligvarebutikker i Viborg by hente langt størstedelen af omsætningen fra lokale butikker i Viborg by. For dagligvarehandlen vil det betyde, at i størrelsesordenen 80 % vil blive hentet fra lokale butikker i Viborg by. Bydelscentrene orienterer sig længere ud mod oplandene uden for Viborg by, og det vurderes at ca. 10-20 % af omsætningen vil blive hentet fra butikker i oplandsbyerne til Viborg. Det er vanskeligt at forestille sig, at de nye butikker vil påvirke indkøbsmønstret, så kunder uden for Viborg Kommune vil vælge dagligvarebutikker i Viborg frem for i deres hjemkommune. Derfor vurderes kun 0-5 % af dagligvareomsætningen at blive hentet fra områder uden for Viborg Kommune.

Udvalgsvarerhandlen kan i højere grad end dagligvarehandlen flyttes over længere afstande, hvis udbuddet og attraktiviteten øges. Viborg Kommune dækker et geografisk stort område, og nabokommunernes stærke handelsbyer er på niveau med Viborg, hvad angår attraktivitet, styrke og butiksudbud. Det er vanskeligt at forestille sig, at nye butikker i Viborg by vil få større mængder lokale kunder i Herning, Randers, Silkeborg mv. at flytte deres indkøb til Viborg. For de ca. 30.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarerbutikker vil det betyde, at i størrelsesordenen 70-80 % af omsætningen vil blive hentet fra Viborg by. Udvalgsvareromsætningen i Viborg Kommune uden for Viborg by er begrænset. Derfor vurderes omsætningen, der vil blive hentet i oplandsbyerne, at blive begrænset til 5-10 %. Udvalgsvareromsætningen kan i nogen grad flyttes fra nabokommunerne, hvis der etableres butikstyper, som kunderne er villige til at køre langt efter eller vil holde kunder hjemme, som ellers vil købe ind i de større handelsbyer i nabokommunerne. Det vurderes, at ca. 10-20 % af omsætningen i de nye udvalgsvarerbutikker vil komme fra nabokommunerne. Det svarer til en omsætningsreduktion i nabokommunernes udvalgsvarerhandel på ca. 1-2 %.

Ved at sikre, at halvdelen af de nye butikker i aflastningscenteret kun kan anvendes til store udvalgsvarerbutikker, ved at fastsætte krav om butiksstørrelser på 2-5.000 m<sup>2</sup>, ved at sikre, at butikkerne ikke rummer varegrupper, der er i direkte konkurrence med bymidtens butikker, og ved at reservere areal til udvidelse af eksisterende butikker, kan effekten på bymidtens eksisterende udvalgsvarerhandel reduceres fra i størrelsesordenen 20 % til i størrelsesordenen 10 %. Hvis to eksisterende butikker på tilsammen 1-2.000 m<sup>2</sup> vælger at flytte til nye større lokaler i aflastningscentret kan effekten reduceres en anelse yderligere under forudsætning af, at de fraflyttede lokaler ikke genbruges til nye butikker.

I bymidten vil krav om butikkernes maksimumsstørrelse på f.eks. 5.000 m<sup>2</sup> ikke reducere effekten på bymidten betydeligt i forhold til, hvis butikkerne er 2-4.000 m<sup>2</sup>.

| EFFEKTER PÅ BYMIDTEN |                                                                                                            |                           |                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|
| UDVIDELSE            | AREAL                                                                                                      | BUTIKSSTØRRELSER          | ÆNDRET OMSÆTNING I BYMIDTENS EKSISTERENDE BUTIKKER |
| AFLASTNINGSCENTRET   | 20.000 M <sup>2</sup> TIL ALM. UDV.                                                                        | -                         | - 20 %                                             |
| AFLASTNINGSCENTRET   | 10.000 M <sup>2</sup> TIL ALMINDELIGE UDV.VAREBUTIKKER<br>10.000 M <sup>2</sup> TIL STORE UDV.VAREBUTIKKER | MIN. 2.000 M <sup>2</sup> | - 8-12 %                                           |
| VIBORG BANEBY        | 10.000 M <sup>2</sup> TIL STORE UDV.VAREBUTIKKER                                                           | -                         | - 5 %                                              |
| VIBORG BANEBY        | 10.000 M <sup>2</sup> TIL STORE UDV.VAREBUTIKKER                                                           | MAKS. 5.000               | - 4-5 %                                            |



