



Etablering af dagligvarebutik på  
Gammel Aalborgvej 72, Viborg  
Februar 2021

Institut for Center-Planlægning (ICP) er af Rema Etablering A/S blevet bedt om bl.a. at beskrive forbrugernes indkøbsforhold i forbindelse med Rema Etablerings ønske om at etablere en discountbutik med et samlet bruttoareal på 1.200 m<sup>2</sup> på Gammel Aalborgvej 72 i Viborg.

ICP vil belyse den nuværende og fremtidige konkurrencesituation i det potentielle markedsområde samt beskrive forbrugsunderlaget.

Endelig belyses betydningen for forbrugernes dagligvareforsyning, såfremt der etableres en Rema 1000 på Gammel Aalborgvej 72 og det vurderes, hvorledes en eventuel dagligvarebutik vil påvirke de lokale forbrugeres indkøbsforhold.

### Markedsområdet og forbrugsunderlaget

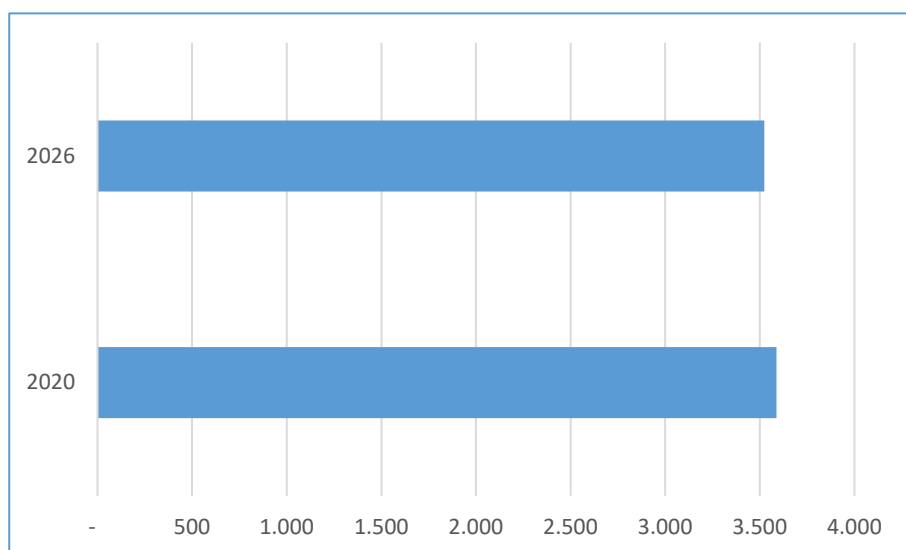
Generelt handler forbrugerne dagligvarer så tæt på bopælen som muligt. En række mere specialiserede dagligvarebutikker er forbrugerne dog villige til at køre lidt længere efter.

Det primære markedsområde til en ny Rema 1000 på Gammel Aalborgvej 72 vil helt overordnet være nedenstående, der mod syd afgrænses af Viborg bymidte, mod vest af industriområdet omkring Gammel Skivevej og mod nord og øst af hhv. Skivevej og Nørresø. I dette område vil afstanden til en Rema 1000 på Gammel Aalborgvej 72 være relativt begrænset.



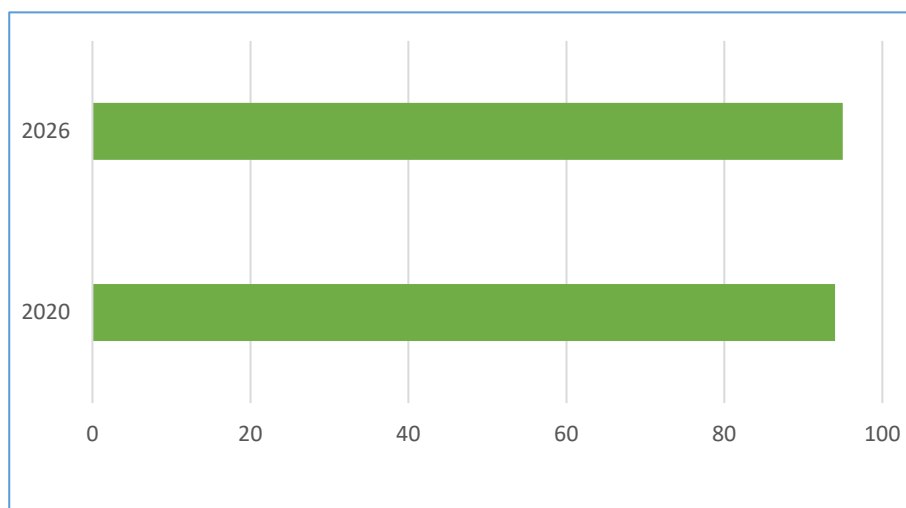
**Figur 1** Markedsområdet til ny dagligvarebutik på Gammel Aalborgvej 72

I oplandet til en Rema 1000 på 1.200 m<sup>2</sup> på Gammel Aalborgvej 72 boede der, ifølge oplysninger om det nuværende og fremtidige befolkningstal fra Viborg Kommune, godt 3.500 personer i 2020.



**Figur 2** Indbyggere i markedsområdet 2020 og 2026 (antal personer)

Frem til 2026 vil befolkningstallet i dette område være stort set uændret i forhold til 2020.



**Figur 3** Dagligvareforbrug 2020 og 2026 i markedsområdet (mio. kr. incl. moms i 2020-priser)

Det samlede dagligvareforbrug i markedsområdet var 94 mio. kr. incl. moms i 2020, hvilket forventes at stige en smule frem til 2026.

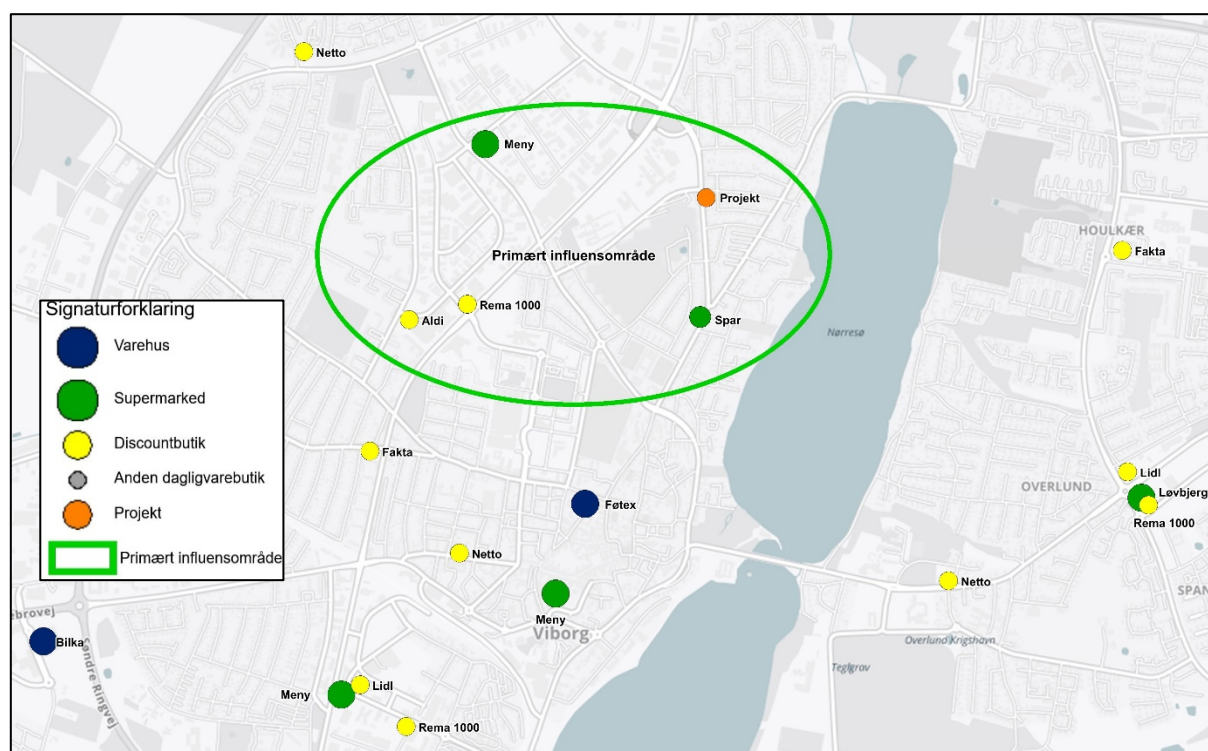
Umiddelbart over for Gl. Aalborgvej 72 ligger Mercantec (bl.a. Handelsskole og -gymnasium) på H.C. Andersens Vej. Her færdes på daglig basis mere end 1.000 elever og ansatte.

Ca. 500 m fra Gl. Aalborgvej 72 ligger Nordre Skole, hvor der dagligt færdes ca. 700 elever og omkring 75 lærere mv.

Ovennævnte elever, studerende og medarbejdere er og vil være væsentlige potentielle kunder til både Spar og en Rema 1000 på Gl. Aalborgvej.

### Dagligvarebutikker i influensområdet

I det primære influensområde – ca. 500 m syd for projektet for en ny Rema 1000 på Gl. Aalborgvej 72 ligger Spar. Butikken virker attraktiv og har et samlet areal på godt 900 m<sup>2</sup>.



*Figur 4* Dagligvarebutikker i influensområdet

Desuden ligger Meny, Rema 1000 og Aldi i det primære influensområde.

Meny er en velbesøgt butik, der har ligget under forskellige navne på adressen i mange år. Butikken har et samlet areal på næsten 5.000 m<sup>2</sup>.

I en afstand af knap 2 km ligger Rema 1000 og Aldi på Farvervej/Vestervangsvej.

De betydeligste dagligvarebutikker i Viborg byområde i øvrigt er Bilka, Føtex og Meny i Sct. Mathias Centret.

Disse butikker har overordnet alle en vis betydning for forbrugerne i markedsområdet omkring Gl. Aalborgvej 72.

**Tabel 1 Større dagligvarebutikker**

|                        | Antal større dagligvarebutikker | Oms. incl. moms 2019 |
|------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Primære influensområde | 4                               | 250                  |
| Viborg bymidte         | 3                               | 225                  |
| Influensområde øvrigt  | 10                              | 725                  |

I det samlede influensområde er der i alt en dagligvareomsætning i de større dagligvarebutikker på ca. 1,2 mia. kr. incl. moms i 2019.

## Fremtidig konkurrencesituation på dagligvareområdet

I forhold til etablering af en Rema 1000 på Gl. Aalborgvej er der i dag ikke aktuelle planer om etablering af nye, større dagligvarebutikker i det primære influensområde.

I dag vurderes det, at ca. 3 % af den samlede dagligvareomsætning foregår via e-handelskanaler. Generelt forventes det, at den andel i de kommende år vil stige, så e-handel i 2026 vil udgøre ca. 6 % af det samlede dagligvareforbrug.

## Etableringens påvirkning på andre dagligvarebutikker og på forbrugernes dagligvareforsyning

Nedenstående vurderes konsekvenserne for den eksisterende detailhandel ved etablering af en Rema 1000 med et samlet areal på 1.200 m<sup>2</sup> på Gammel Aalborgvej 72.

Konsekvenserne for den eksisterende detailhandel er beregnet for 2026, hvor butikken forudsættes at have haft sit tredje fulde driftsår og dermed forventes at være fuldt indkørt.

Der beregnes og vurderes for to forskellige alternativer: Et 0-alternativ og et Projekt-alternativ.

### 0-alternativet

Der etableres ikke yderligere, større dagligvarebutikker i det primære influensområde.

### Projekt-alternativ

Der etableres en Rema 1000 på 1.200 m<sup>2</sup> på Gammel Aalborgvej 72. Butikken har første hele driftsår i 2024. Det forudsættes desuden, at der skabes optimale parkerings- og tilkørselsforhold til butikken.

## Forudsætninger

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger om den fremtidige konkurrencesituation:

- Detailhandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortiments-sammensætning samt e-handelsvæksten.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose fra Viborg Kommune.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle dagligvareforbrug med en årlig mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2026 på 0,25 %. Forbrugsprognosen er beregnet i faste priser.
- Alle omsætningstal er i 2019-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2026 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- Handel via internettet vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle dagligvarehandel. Det forudsættes, at 6 % af dagligvareforbruget dækkes ved nethandel i 2026.

## Konsekvenser ved etablering af dagligvarebutikken

Nedenstående beskrives konsekvenserne for de øvrige butikker i Viborg såfremt der etableres en Rema 1000 på Gl. Aalborgvej 72.

**Tabel 2** *Udviklingen i dagligvareomsætningen i markedsområdet 2019 til 2026 (mio. kr. inkl. moms i 2019-priser)*

| Mio. kr. incl. moms           |                |                                                 |                                                    |            |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|
|                               | Omsætning 2019 | Uden ny butik<br>Omsætning 2026<br>0-alternativ | Med ny butik<br>Omsætning 2026<br>Hoved-alternativ | Konsekvens |
| Ny butik Gammel Aalborgvej 72 | -              |                                                 | 45                                                 | +45        |
| Primære influensområde        | 250            | 245                                             | 220                                                | -25        |
| Viborg bymidte                | 225            | 245                                             | 235                                                | -10        |
| Influensområde i øvrigt       | 725            | 750                                             | 740                                                | -10        |
| Iøvrigt                       | *              | *                                               | *                                                  |            |

\*) ikke opgjort

Etableres butikken på Gammel Aalborgvej 72 ikke, ventes omsætningen i de øvrige butikker i det primære influensområde at falde en smule (1-2%). Dette skal bl.a. ses i lyset af et svagt vigende befolkningstal, en relativt begrænset vækst i forbruget af dagligvarer og en vækst i e-handel med dagligvarer.

En etablering af en Rema 1000 vil få konsekvenser for de eksisterende dagligvarebutikker i det primære influensområde.

Spar vil skulle afgive omsætning, men det vurderes ikke, at butikken af den grund bliver lukningstruet. Dog vil butikken opleve forringede driftsvilkår.

Spar vil dog stadig have relevans som nærforsyning for især forbrugerne i den sydlige del af Digterkvarteret, herunder B.S. Ingemanns Vej.

Rema 1000 på Farvervej får tilført en direkte konkurrent relativt tæt på. Dette vil betyde, at butikken i vid udtrækning skal afgive den omsætning som den får fra forbrugere i den nye butiks helt nære opland.

Aldi på Vestervangsvej og Meny på Fabrikvej vil også opleve omsætningsnedgang, men dog i mindre omfang.

De øvrige butikker i Viborg vil mærke etablering marginalt.

Overordnet set vurderes det, at der ikke vil være butikker der bliver lukningstruede som konsekvens af en etablering af en Rema 1000 på Gammel Aalborgvej 72.

Omvendt vil forbrugerne i det afgrænsede næropland til en Rema 1000 på 1.200 m<sup>2</sup> på Gl. Aalborgvej 72 opleve, at deres dagligvareforsyning forbedres væsentligt.

Bilag 1  
Branchefortegnelse  
detailhandel

## DAGLIGVARER

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

## BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstys- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

## BOLIGUDSTYR

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

## ØVRIGE UDVALGSVARER

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

## SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

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

