

HADERSLEV KOMMUNE

STORE UDVALGSVAREBUTIKKER VED VINKELVEJ

DETAILHANDELSREDEGØRELSE OG KONSEKVENSVURDERING

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A224928

DOKUMENTNR.

A224928-001-002

VERSION

3.0

UDGIVELSESDATO

19.04.2021

BESKRIVELSE

Notat

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

MRRR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	3
3	Ikke-teknisk resumé	4
4	Ændringer af planlægning	6
5	Tilgængelighed	9
6	Eksisterende detailhandel	11
7	Sammenhæng med kommuneplanen	13
8	Forbrugsgrundlag og arealbehov	15
9	Opland og influensområde	24
10	Effekter for det eksisterende handelsliv	25
11	Ordforklaring	32

1 Baggrund og formål

I et område ved Vinkelvej i Haderslev er der ønske om mulighed for etablering af i alt 8.000 m² udvalgswarebutikker på minimum 750 m² pr. butik. Konkret ønsker bygherre at realisere et projekt bestående af i alt fire butikker på ca. 1.200-2.800 m² og med et samlet areal på 8.000 m².

Udbygningsmuligheden vil således bestå af store udvalgswarebutikker indenfor boksbutikssegmentet. Hensigten med de nye butikker er at supplere den eksisterende detailhandel i den historiske og tætbebyggede bymidte, hvor projektet ikke kan indpasses. Der indgår ingen dagligvarebutikker eller mindre butikker i projektet, men der vil være mulighed for butikker på over 750 m² med udvalgsvarer eller særligt pladskrævende varegrupper.

Samtidig ønsker Haderslev Kommune at ændre afgrænsningen af Haderslev bymidte i kommuneplanen og øge bymidtens arealramme. Bymidten indskrænkes samlet set for at bidrage til en udvikling, hvor detailhandlen koncentrerer sig. Dog udvides bymidten med et område, der bl.a. omfatter kulturhuset Bispen. Arealrammen øges for at sikre tilstrækkelig rum til fremtidig udvikling af detailhandlen.

Haderslev Kommune har bedt COWI om at konsekvensvurdere planlægningen og opfylde kravet om detailhandelsredegørelse. Formålet med konsekvensvurderingen er at belyse effekterne for det eksisterende handelsliv ved etablering af den nye detailhandel og dermed tilvejebringe et grundlag for en politisk stillingtagen til planlægningen. Formålet med detailhandelsredegørelsen er bl.a. at belyse grundlaget og behovet for yderligere areal til detailhandel. Redegørelsen opfylder desuden Planlovens og Vejledning om detailhandelsplanlægnings redegørelseskrav ved planlægning for en udvidelse af bymidten. Redegørelsen kan anvendes som bilag og bidrag til et tillæg til Kommuneplan 2017.

2 Datagrundlag

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

- > Oplysninger om planlægningsmæssige rammer for projektet, Haderslev Kommune.
- > Beliggenheden af eksisterende boksbutikker i influensområdet, Detailhandelsportalen, COWI.
- > Detailhandelsanalyse for Haderslev Kommune, 2016, ICP.
- > Vurdering af omsætning i forventet ny detailhandel på baggrund af nøgletal fra andre analyser, herunder detailhandelsanalyser for kommuner gennemført af COWI.
- > Befolkningsprognose 2019 for Haderslev Kommune, COWI.
- > Data om forbrug og indkomst, DST.
- > Data om nethandlen, FDIH, Nets, DI og COWI.

Omsætnings- og forbrugstal er anført i 2021-priser, inkl. moms og ekskl. nethandel medmindre andet er angivet.

Der er en ordforklaring sidst i notatet.

3 Ikke-teknisk resumé

PLANLÆGNING FOR STORE UDVALGSVAREBUTIKKER VED VINKELVEJ

Projektområdet ved Vinkelvej ligger inden for afgrænsningen af Haderslev bymidte i Kommuneplan 2017. Haderslev Kommune har opgjort restrummeligheden i bymidten til ca. 10.000 m². Projektet består af store udvalgswarebutikker med et samlet areal på 8.000 m². For at sikre tilstrækkelig restrummelighed til fremtidig udvikling i den resterende del af bymidten efter lokalplanlægning for projektet, er der redegjort for en forøgelse af bymidtens arealramme til detailhandel. Forøgelsen vil betyde en udbygningsramme for den resterende del af bymidten på ca. 6.700 m² til dagligvarer og i størrelsesordenen 8.600 m² til udvalgsvarer, herunder butikker med særligt pladskrævende varegrupper, efter lokalplanlægning for projektet ved Vinkelvej.

EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL

De nye store udvalgswarebutikker vil øge den samlede omsætning i detailhandelen i Haderslev og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i Haderslev Kommune. For det første vil det nye udbud af butikker få de lokale kunder til at handle mere lokalt i Haderslev i stedet for at handle i f.eks. Kolding, Aabenraa eller på nettet. For det andet vil det trække helt nye kunder til byen.

Dette styrker Haderslevs handelsliv, men i andre byer, der har fået et større butiksområde uden for den egentlige bymidte, er der eksempler på, at det også har fået konsekvenser for bymidten, byens øvrige, eksisterende detailhandel og oplandsbyerne.

Det vurderes, at en væsentlig del af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker hentes uden for kommunen, men at en væsentlig del af omsætningen også hentes lokalt i Haderslev. Ud af den del af omsætningen, der hentes lokalt, så vurderes det, at størstedelen hentes fra andre store udvalgswarebutikker udenfor bymidten, og at en mindre del hentes fra butikker i bymidten.

Mindre specialbutikker med udvalgsvarer, herunder beklædningsbutikker, er en kernebranche i den historiske bymidte. Minimumsbutiksstørrelsen på 750 m² vil forhindre, at der etableres mindre specialudvalgswarebutikker i projektområdet, men et vist overlap i varesortimentet kan ikke undgås.

Der er også en vis sandsynlighed for, at nogle af butikkerne i det nye butiksområde bliver butikker, som i forvejen findes i Haderslev, dvs. butikker som flytter til det nye butiksområde. Sådanne interne flytninger kan kun forventes at medføre en beskeden samlet omsætningstilvækst.

HOVEDRESULTATER AF KONSEKVENSVURDERING

Vurderingen af effekterne tager udgangspunkt i, at der etableres 4-6 udvalgswarebutikker med en samlet omsætning på i størrelsesordenen 120 mio. kr. pr. år.

Det vurderes:

- > At godt 40 % af de nye butikkers omsætning, svarende til ca. 50 mio. kr. pr. år, hentes fra den eksisterende udvalgswarehandel i Haderslev Kommune.

- > At godt 30 % af de nye butikkers omsætning, svarende til ca. 35-40 mio. kr. pr. år, hentes fra udvalgsvarehandlen i Kolding.
- > At ca. 18 % eller godt 20 mio. kr. af de nye butikkers årlige omsætning hentes fra Aabenraa Kommune.
- > At ca. 4 % eller ca. 4-5 mio. kr. pr. år hentes fra udvalgsvarebutikker i øvrigt. Effekterne vil være spredte og derfor begrænsede.
- > At ca. 5 % eller ca. 6 mio. kr. pr. år hentes fra nethandlen.

EFFEKTER FOR MULIGHEDER FOR BYOMDANNELSE VED JOMFRUSTIEN

De nye store udvalgsvarebutikker ved Vinkelvej vil ligge ca. 1 km fra Nørregade og vil dermed ikke blive en funktionel del af Haderslev bymidte inden byomdannelse langs Jomfrustien binder området bedre sammen med den egentlige bymidte.

I helhedsplanen for Jomfrustien indgår på nuværende tidspunkt en række boksbutikker i området omkring Kvickly i Posthusområdet, men det er usikkert om, der vil være et markedsgrundlag for store boksbutikker ved Jomfrustien efter en udbygning med 8.000 m² udvalgsvarebutikker på Vinkelvej.

EFFEKTER PÅ LÆNGERE SIGT

En udbygning med detailhandel på både Vinkelvej og Jomfrustien vil øge effekterne for den eksisterende detailhandel. Udviklingen i effekterne for den eksisterende detailhandel vil også afhænge af udbygninger i konkurrerende handelsbyer. I flere byer i regionen, herunder Kolding, Vejen og Sønderborg, er der planer om etablering af nye storbutikker. De mange planer om udbygninger betyder, at de samlede effekter for den eksisterende detailhandel også vil være bestemt af udbygninger omkring Haderslev. De mange planer betyder også, at der kan forventes et fald i Haderslev Kommunes handelsbalance for udvalgsvarer, hvis ikke udvalgsvarehandlen udbygges lokalt.

Effekterne for den eksisterende detailhandel vil desuden afhænge af udviklingen i andre rammebetingelser, herunder udviklingen i nethandlen og privatforbruget, som det ikke er muligt at vurdere præcist på forhånd.

4 Ændringer af planlægning

Projektområdet ved Vinkelvej er i Kommuneplan 2017 omfattet af et centerområde i form af Haderslev bymidte. Haderslev Kommune ønsker med detailhandelsbestemmelser for et rammeområde, der omfatter projektområdet, at sikre en rollefordeling mellem projektområdet og den øvrige bymidte.

For rammeområdet, der omfatter projektområdet, fastlægges derfor bestemmelser om detailhandel som angivet i Tabel 1. En arealramme på 8.000 m² til udvalgswarebutikker sætter en grænse for hvor meget detailhandel, der kan etableres i projektområdet og fastlægger, at arealudlægget ikke kan udnyttes til dagligvarebutikker. En minimumsstørrelse på 750 m² pr. udvalgswarebutik i projektområdet sikrer en rollefordeling mellem den historiske bymidte og projektområdet og fastlægger, at der ikke kan etableres mindre udvalgswarebutikker i projektområdet.

BESTEMMELSER OM DETAILHANDEL I DET NYE RAMMEOMRÅDE			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel
Arealramme	-	8.000 m ²	8.000 m ²
Maksimal butiksstørrelse	-	8.000 m ²	8.000 m ²
Minimal butiksstørrelse	-	750 m ²	750 m ²

Tabel 1

Haderslev Kommune oplyser på baggrund af en nyligt gennemført arealopgørelse, at restrummeligheden i Haderslev bymidte er ca. 10.000 m². Dermed er der tilstrækkelig restrummelighed indenfor bymidteafgrænsningen til planlægningen for udbygningen på 8.000 m², der er indeholdt i projektet. For at sikre tilstrækkelige udviklingsmuligheder i den resterende bymidte, efter planlægning for projektet, ønsker Haderslev Kommune at øge arealrammen for bymidten.

4.1 Redegørelseskrav ved planlægning for detailhandel

Planlægning for detailhandel er omfattet af krav om redegørelse i Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning. I det følgende beskrives redegørelseskravene ifm. kommune- og lokalplanlægningen.

4.1.1 Redegørelseskrav ved kommuneplanlægning for detailhandel

Med bymidtens nuværende arealramme vil der, efter lokalplanlægning for projektet bestående af 8.000 m² udvalgswarebutikker, være en restrummelighed i bymidten på kun 2.000 m². For at sikre tilstrækkelig restrummelighed til udvikling i den eksisterende bymidte ønskes det, at arealrammen for Haderslev bymidte øges som led i planlægningen for projektet.

Forøgelsen af arealrammen er omfattet af krav om redegørelse jf. Planlovens § 11 e, stk. 4, der har følgende hovedindhold:

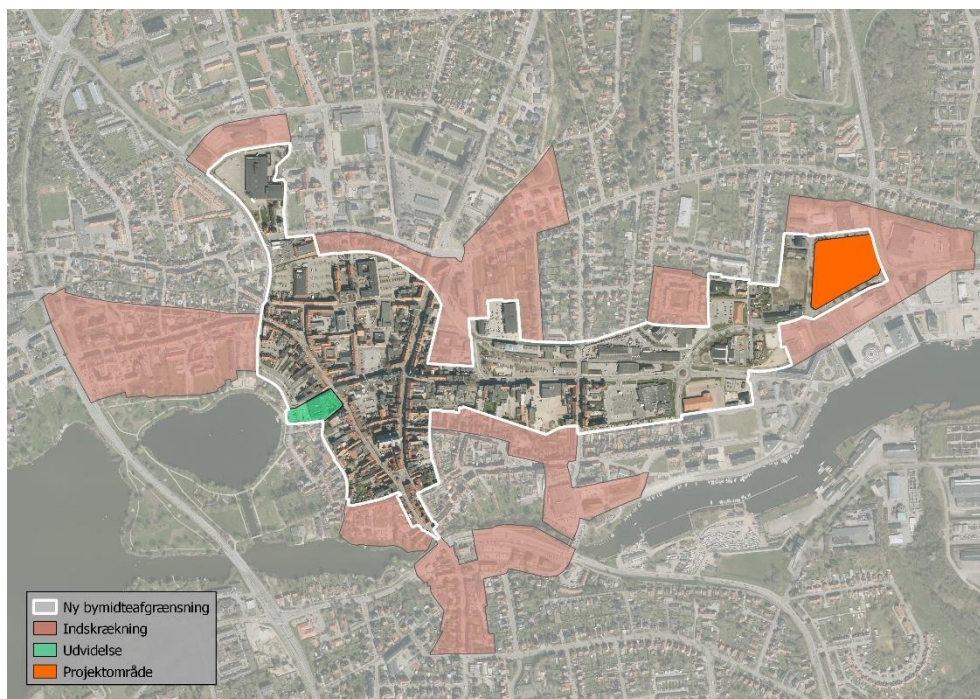
- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige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

Den geografiske afgrænsning af Haderslev bymidte indskrænkes samlet set væsentligt for at sikre en udvikling, hvor detailhandlen koncentrerer, se Figur 1. En mindre del af bymidten beliggende ved Kulturhuset Bispen mv. indeholder i dag flere butikker, men er ikke omfattet af bymidteafrænsningen. For at bringe planlægningen i overensstemmelse med virkeligheden, så udvides bymidten geografisk med området ved Haderslev Bibliotek. Udvidelsen er omfattet af krav om redegørelse jf. Planlovens § 11 e, stk. 6, der har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 2 Vurdering af området, der ønskes inddraget i bymidten, og en begrundelse herfor.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for trafikafviklingen til og fra bymidten.

Flere af redegørelseskravene i stk. 4 og 6 er overlappende.

Redegørelserne skal desuden leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.



Figur 1 Projektområdet og ændringerne af bymidteafgrænsningen. Bymidten indskrænkes med et grundareal på ca. 385.000 m² eller ca. 50 %. Samtidig udvides bymidten med et område med et grundareal på ca. 6.000 m². Udvidelsesområdet omfatter bl.a. Kulturhuset Bispen og afgrænses af Bispegade, Bispebroen, Borgervænget, Toftvej og Jomfrugang. Samlet set vil bymidten efterfølgende omfatte et grundareal på knap 425.000 m².

4.1.2 Redegørelseskrav ved lokalplanlægning for detailhandel

Planlovens § 16, stk. 6 fastlægger, at der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Det fremgår desuden af Vejledning om detailhandelsplanlægning, at lokalplanen også skal indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen kan bidrage til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur.

5 Tilgængelighed

I det følgende redegøres for tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til projektområdet ved Vinkelvej og til udvidelsen af bymidten ved Haderslev Bibliotek.

5.1 Tilgængelighed til projektområdet

Projektområdet indrammes af Vinkelvej, Nordhavnsvej og Christian X's Vej. Nordhavnsvej og Christian X's Vej er vigtige trafikårer gennem Haderslev.

Årsdøgns trafikken på Fjelstrupvej, nord for rundkørslen ved projektområdet, var ca. 3.470 i 2019. Årsdøgns trafikken var ca. 4.480 på Christian X's Vej, ca. 500 m nord for projektområdet, i 2016. Der er ikke fundet nyere tællinger, men tallene indikerer, at mange borgere dagligt passerer projektområdet.

Busforbindelserne i området er gode, da bus nr. 261, 263 og 264 stopper på Fjelstrupvej ved Kulhavnsvej og Nordhavnsvej ved Lindedal, ca. 100 m øst og vest for projektområdet. Bus nr. 4 stopper på Chr X's Vej v Vinkelvej direkte ved projektområdet. Haderslev Busstation ligger ca. 1 km eller ca. 15 minutters gang fra projektområdet.

Området er tilgængeligt for gående og cyklister, idet der er fortov på den nordlige side af Nordhavnsvej ved projektområdet og på både den nordlige og sydlige side af Nordhavnsvej på strækningen fra lidt vest for krydset Nordhavnsvej-Vinkelvej og ind mod den centrale del af bymidten. Der er fortov på den østlige side af Vinkelvej. Der er fodgængerovergang ved Nordhavnsvej ved rundkørslen ved projektområdet. Der er i dag ingen cykelsti eller egentlig cykelbane ved Nordhavnsvej, men en afmærkning langs begge sider af vejen. Der er fortov og cykelsti på begge sider af Nordhavnsvej.

Projektområdets tilgængelighed bærer præg af, at området indtil i dag har været anvendt til fabrik. Området henvender sig i dag særligt til bilister og i mindre grad til bløde trafikanter.

Som led i etableringen af den nye detailhandel vil der blive etableret tilstrækkelig og lettilgængelig kundeparkering for bilister og cyklende. Ladestanderbekendtgørelsen stiller desuden krav om etablering af elladestandere og forberedelse af parkeringspladser til fremtidige elladestandere.

Da projektområdet omfatter et sammenhængende og regulært grundstykke på ca. 18.800 m² er der mulighed for at indrette et optimalt disponeret butiks anlæg med vareleveringsforhold uden sikkerhedsrisici for bløde trafikanter. Den detaljerede disponering af projektområdet, herunder det mere præcise antal parkeringspladser, placering af varegårde, evt. ændring af busstoppesteder og evt. ny fodgængerovergang, cykelsti og fortov mv. afklares i det videre arbejde med planlægningen og projektet.

Etablering af 8.000 m² udvalgs varebutikker i projektområdet vil generere mertrafik i området. Som led i det videre arbejde vil Haderslev Kommune sikre, at butiksområdet og kryds indrettes, så trafikafviklingen bliver så hensigtsmæssig som muligt.

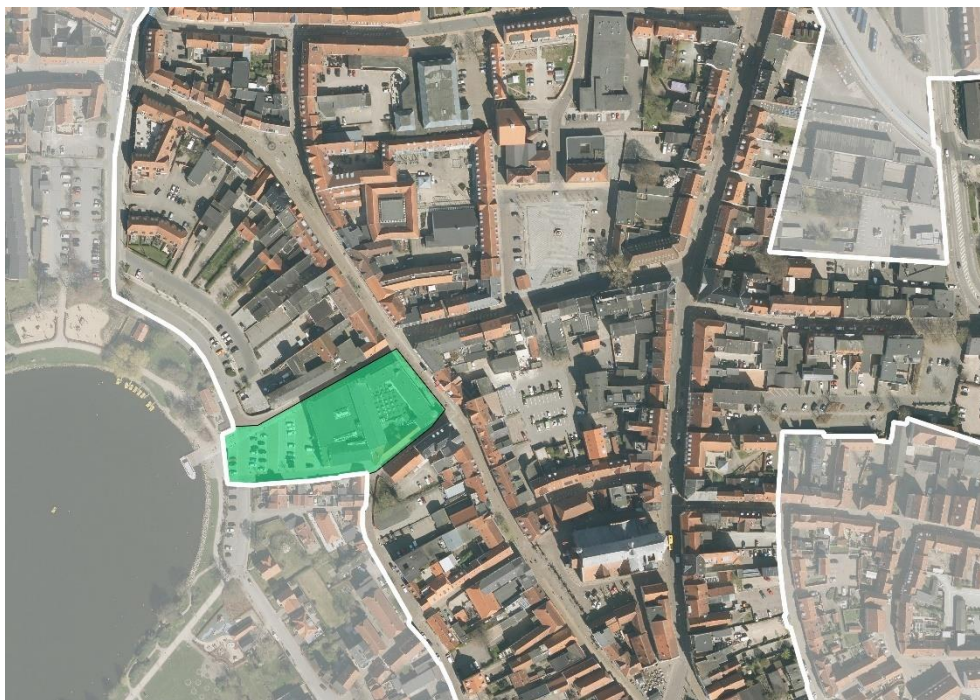
5.2 Tilgængelighed til udvidelsesområdet

Udvidelsesområdet omfatter bl.a. Kulturhuset Bispen og afgrænses af Bispegade, Bispebroen, Borgervænget, Toftvej og Jomfrugang. I udvidelsesområdet findes detailhandel i form af en dagligvarebutik (materialist) og to udvalgswarebutikker (sportsbutik og en beklædningsbutik), kundeorienterede serviceerhverv i form af to caféer samt andre byfunktioner i form af bl.a. Haderslev Bibliotek. Udvidelsesområdet ligger ved Bispegade, som er den primære handelsgade, og er således en integreret del af Haderslev bymidte. Der er med andre ord alene tale om en justering af plangrundlaget, så det bringes i overensstemmelse med virkeligheden.

Tilgængeligheden til udvidelsesområdet er god for alle trafikarter. I udvidelsesområdet findes ca. 45 bilparkeringspladser. Der er yderligere parkeringspladser langs Borgervænget og Klostervænget. Det igangværende arbejde med helhedsplan for Damparken kan få indflydelse på antallet af parkeringspladser, men området vil fortsat være kendetegnet ved kortafstand til flere steder med bilparkering.

Der er busforbindelse fra f.eks. Torvet, der ligger i en afstand af ca. 250 m øst for udvidelsesområdet. Haderslev Busstation ligger ca. 450 m fra udvidelsesområdet.

Udvidelsesområdets centrale placering i bymidten betyder, at mange borgere færdes ved området i forbindelse med andre gøremål. Det forhold, samt at Bispegade er gågade, betyder, at området er godt tilgængeligt for gående. Cyklister kan stille cyklen ved pladser ved Kulturhuset, som kan nå indenfor 10 min på cykel fra størstedelen af Haderslev.



Figur 2 Udvidelsesområdets (grønt) centrale placering i Haderslev bymidte (hvid afgrænsning).

6 Eksisterende detailhandel

Der var 248 butikker i Haderslev Kommune i 2016. Heraf var ca. 60 % udvalgs-varebutikker, svarende til 145 butikker, se Tabel 2. Butikkerne i Haderslev by-midte udgjorde ca. 47 % af det samlede antal butikker i Haderslev Kommune. I bymidten fandtes 117 butikker, heraf udgjorde udvalgswarebutikker 75 %. Butikkerne er koncentreret omkring gågaderne Apotekergade, Bispegade og Storegade samt gaderne Nørregade, Jomfrustien og Torvet. De største dagligvarebutikker i Haderslev bymidte er varehusene Føtex og Kvickly samt supermarkedet Meny og discountbutikkerne Rema 1000, LIDL, Netto, Fakta og ALDI. Derudover ligger der et udvalg af specialbutikker såsom bager, fiskehandler, vinhandler og blomsterhandlere.

I de øvrige dele af Haderslev lå der ca. 39 butikker, heraf udgjorde udvalgswarebutikker 36 %. I de øvrige dele af Haderslev findes ca. halvdelen af butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper, primært bilforhandlere. I Haderslev-området i øvrigt lå der 16 butikker, heraf 5 dagligvarebutikker. I Vojens bymidte lå der 26 butikker, hvoraf dagligvarebutikker udgjorde 54 %. I de øvrige dele af Vojens var der 14 butikker, heraf en enkelt dagligvarebutik. I Gram bymidte lå der 12 butikker, heraf 5 dagligvarebutikker. I de øvrige dele af Gram var der 7 butikker, heraf 4 dagligvarebutikker.

Haderslev kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	Særlig pladskr.	I alt
Haderslev bm	26	88	43	20	25	3	117
Haderslev by i ø	9	14	-	8	6	16	39
Haderslev omr. i ø.	5	8	-	6	2	3	16
Vojens bm	12	14	4	3	7	-	26
Vojens by i ø.	1	9	2	3	4	4	14
Vojens omr. i ø.	7	3	1	2	-	3	13
Gram bm	5	7	4	2	1	-	12
Gram by i ø	4	2	-	2	-	1	7
Gram omr. i ø.	2	-	-	-	-	2	4
I alt	71	145	54	46	45	32	248

Tabel 2 Antal butikker i Haderslev Kommune i 2016 fordelt på hovedbrancher og geografi. Tabel fra detailhandelsanalysen fra 2016, ICP.

Der var ca. 148.900 m² bruttoetageareal detailhandel i Haderslev Kommune i 2016, se Tabel 3. Heraf var ca. 37 %, svarende til ca. 55.700 m², udvalgswarebutikker. Derudover var der i Haderslev Kommune ca. 48.000 m² dagligvarebutikker og ca. 45.200 m² butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

I Haderslev bymidte var der ca. 56.500 m² detailhandel, hvoraf ca. 48 % var i udvalgswarebutikker. Knap 37% udvalgswarebutikksarealet udgjordes af beklædningsbutikker.

Haderslev kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv. varer	Særlig pladskr.	I alt
Haderslev bm	23.100	26.900	9.900	8.200	8.800	6.500	56.500
Haderslev by iø	5.600	14.700	-	10.500	4.200	24.900	45.200
Haderslev omr. iø.	2.400	1.300	-	900	400	900	4.600
Vojens bm	8.100	3.200	1.000	800	1.400	-	11.300
Vojens by iø.	300	6.200	200	4.700	1.300	9.200	15.700
Vojens omr. iø.	2.100	1.000	400	600	-	1.100	4.200
Gram bm	2.100	2.000	1.000	900	100	-	4.100
Gram by iø	3.600	400	-	400	-	400	4.400
Gram omr. iø.	700	-	-	-	-	2.200	2.900
I alt	48.000	55.700	12.500	27.000	16.200	45.200	148.900

Tabel 3 Bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel i Haderslev Kommune i 2016 fordelt på hovedbrancher og geografi. Tabel fra detailhandelsanalysen fra 2016, ICP.

Den samlede omsætning i Haderslev Kommune udgjorde godt 2,25 mia. kr. inkl. moms i 2015 (i 2015-priser), se Tabel 4. Heraf udgjorde udvalgswareomsætningen knap 46 %. I Haderslev bymidte var omsætningen knap 1,2 mia. kr. i 2015 (i 2015-priser), heraf udgjorde udvalgswareomsætningen ca. 52 %, svarende til 628 mio. kr. (i 2015-priser). Omsætningen i Haderslev by i øvrigt udgjorde 383 mio. kr. i 2015 (i 2015-priser). Heraf udgjorde udvalgswareomsætningen 52%. Omsætningen i Vojens bymidte lå på 293 mio. kr. i 2015 (i 2015-priser), heraf udgjorde udvalgswareomsætningen knap 24 %. Omsætningen i Gram bymidte lå på 50 mio. kr. i 2015 (i 2015-priser).

Haderslev kommune						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv. varer	I alt
Haderslev bm	570	628	242	233	153	1.198
Haderslev by iø	183	200	*	11	*	383
Haderslev omr. iø.	*	*	*	*	*	93
Vojens bm	224	69	27	22	20	293
Vojens by iø.	*	*	*	*	*	73
Vojens omr. iø.	42	*	*	*	*	*
Gram bm	*	*	-	*	-	50
Gram by iø	*	*	-	*	-	*
Gram omr. iø.	*	-	-	-	-	*
I alt	1.225	1.026	282	519	225	2.251

Tabel 4 Omsætningen af den eksisterende detailhandel i Haderslev Kommune i 2015 fordelt på hovedbrancher og geografi. Tabel fra detailhandelsanalysen fra 2016, ICP.

7 Sammenhæng med kommuneplanen

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for den geografiske udvidelsen af bymidten med et område ved kulturhuset Bispen og forøgelsen af bymidtens arealramme og hhv. kommuneplanens hovedstruktur og mål for detailhandlen.

7.1 Sammenhæng med hovedstruktur

I Kommuneplan 2017 for Haderslev Kommune fremgår af redegørelsen for afsnittet om byer i hovedstrukturen at:

En stadig større del af befolkningen ønsker at bo og færdes i levende bymiljøer med et varieret og sammensat byliv. Attraktive bymiljøer er derfor en vigtig drivkraft for, at vi i Trekantområdet kan få yderligere vækst i indbyggertal og arbejdspladser, og en række byudviklingsprojekter er igangsat. I Trekantområdet vil vi satse på en byudvikling, hvor specielt de store byer i området skal fungere som drivkraft for væksten.

Med planlægningen for udvidelsen af bymidten med et område ved kulturhuset Bispen og forøgelsen af arealrammen sikres fortsatte udbygningssmuligheder i den centrale del af Haderslev, der er godt tilgængelig for borgere i Haderslev Kommune såvel som borgere i en større del af Trekantområdet. Med planlægningen fastholdes den overordnede centerstruktur, og der er således ikke tale om, at den nuværende centerstruktur forrykkes. Det vurderes, at der er god sammenhæng mellem planlægningen for bymidten og hovedstrukturen.

7.2 Sammenhæng med mål

Kommuneplan 2017 for Haderslev Kommune indeholder følgende fælles mål for detailhandlen i Trekantområdet:

- > *Trekantområdet skal rumme et varieret og regionalt orienteret handelsliv, som kan matche områdets status som storby.*
- > *Der skal sikres mulighed for etablering af nye butikskoncepter.*
- > *Det skal være muligt at tilbyde borgerne alle former for butikstyper og -størrelser.*

Det fremgår af redegørelsen til ovenstående mål, at:

Trekantområdet har en enestående god trafikal tilgængelighed og rummer både levende bymidter og eksterne centre med et stort og varieret udbud af butikker.

Detailhandel udgør en vigtig del af Trekantområdets byliv, og kvaliteten og omfanget af udbuddet har typisk stor betydning for byernes attraktion som leve- og bosted. Udviklingen i detailhandelen har således en væsentlig betydning for byernes evne til at tiltrække og fastholde nye bosættere samt for udviklingen i flere andre erhverv som turisme, kulturliv mv.

Butikkernes placering har samtidig stor betydning for bl.a. trafikmønstre. Trekantområdets detailhandel skal udvikles, så det samlet set er i overensstemmelse med målene for områdets udvikling. Tilgængelighed, trafikbetjening,

spændende butikskoncepter og understøttelse af andre byudviklingsformål skal derfor tænkes ind ved planlægning af Trekantområdets detailhandel.

Trekantområdet udgør et højindkomstområde med et stort forbrugspotentiale, der kan udnyttes endnu bedre. Det kan bl.a. gøres ved fælles markedsføring og ved at skabe synergi mellem detailhandel, turisme, kunst, kultur og uddannelse. Blandt andet anbefales det at udnytte de turistmæssige tiltag, der er i Billund.

Det fremgår desuden af redegørelsen til retningslinjerne for centerområderne i Haderslev Kommune, at:

Bymidterne i Haderslev, Vojens og Gram skal være de bymæssige omdrejningspunkter for handel, kultur, oplevelser og et attraktivt byliv. De skal bl.a. også være med til at definere Haderslev Kommune som et attraktivt bosætningsområde og et attraktivt erhvervsområde, hvor også fx vidensarbejdere kan se sig selv i bylivet og eventuelt som potentielle tilflyttere.

Med planlægningen for udvidelsen af bymidten og forøgelsen af arealrammen sikres fortsatte udbygningsmuligheder. Konkret sikres mulighed for en udvikling, hvor området ved Vinkelvej udbygges som et område med store udvalgswarebutikker, der supplerer den historiske bymidte, hvor der, med forøgelsen af arealrammen, vil være tilstrækkelig udbygningsramme. Dette kan bidrage til at Haderslev bymidte og dermed Trekantområdet rummer et mere varieret handelsliv.

Store udvalgswarebutikker har typisk større oplande end mindre butikker. Derfor vurderes det, at udviklingen med store udvalgswarebutikker ved Vinkelvej kan styrke Haderslev bymidte i et regionalt perspektiv, og at handelslivet bedre kan matche områdets status som storby.

Planlægningen vil sikre bedre muligheder for etablering af nye butikskoncepter. I den historiske bymidte vil der f.eks. være mulighed for minde specialbutikker, der indgår i et attraktivt bymiljø med shoppingoplevelser, mens der i området ved Vinkelvej vil være gode muligheder for pladskrævende butikskoncepter, herunder butikker, der er afhængige af god biltilgængelighed og synlighed fra det overordnede vejnet. Dermed vil planlægningen også bidrage til en udvikling, hvor borgerne tilbydes flere former for butikstyper og -størrelser.

Det vurderes også samlet set, at der er god overensstemmelse med målene for detailhandlen angivet i Kommuneplan 2017.

8 Forbrugsgrundlag og arealbehov

I det følgende redegøres for det kundegrundlag, som forøgelsen af arealrammen for bymidten baseres på, og hvilken udvikling i forbruget, der kan forventes på længere sigt. Særligt udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen har betydning for, hvordan behovet for areal vil udvikle sig. Udviklingen er beregnet for perioden frem mod år 2033, dvs. for en 12-årig planperiode.

Efter praksis tilkommer kommunerne en bred margin i skønnet af arealbehovet, og i beregningerne er der taget udgangspunkt i et maksimumsscenario, hvor rammebetingelser styrende for arealbehovet udvikler sig forholdsvis positivt.

8.1 Svagt faldende indbyggertal

I Jomfrustiområdet er der et byudviklingspotentiale på ca. 70.000 m², hvoraf ca. 60.000 m² fortrinsvis er til boligformål, mens de resterende er til erhverv. Det svarer ifølge masterplanen til boliger til omtrent ca. 1.130 borgere. Byudviklingen omkring Jomfrustien skal dog ses over et længere tidsperspektiv, hvor hele området måske først er fuldt udviklet om 20-25 år. Da oplysninger om boligudbygning ved Jomfrustien er forbundet med væsentlige usikkerheder, er der i beregningerne taget udgangspunkt i Haderslev Kommunes befolkningsprognose.

Jævnfør Befolkningsprognose 2019 for Haderslev Kommune forventes et mindre fald på knap 1 % i antallet af borgere i Haderslev Kommune frem mod 2029. For Haderslev by forventes en stigning i antallet af borgere. Der er i beregningerne forudsat en årlig ændring i antallet af borgere i Haderslev Kommune i perioden 2021-2033 som i perioden 2019-2029.

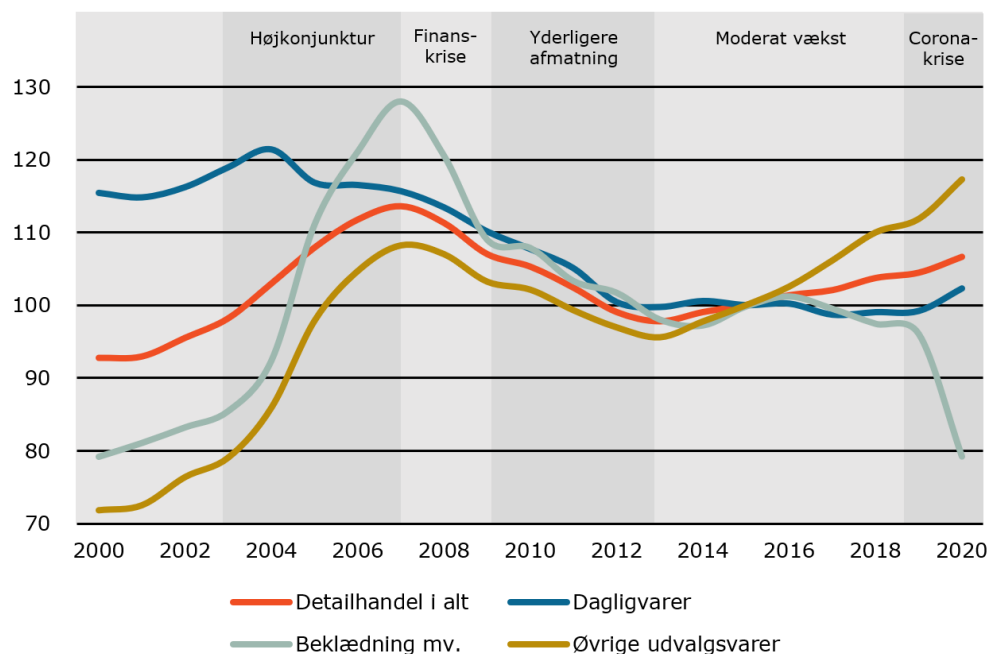
8.2 Stigende privatforbrug

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

- > Samlet set er omsætningen på landsplan faldet med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005 ¹.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2019 faldet med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2019 har været størst indenfor beklædning, hvor omsætningen er faldet med knap 25 % på landsplan.

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

- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 3 % i perioden 2007-2019. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit hidtil højeste.



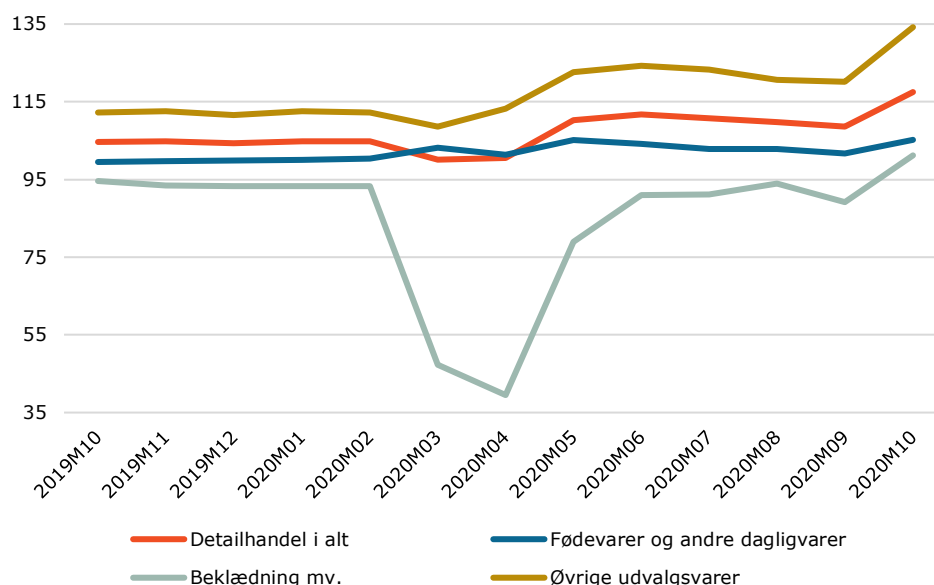
Figur 3 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årsgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og prisudvikling, frem til august 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af øvrige udvalgsvarer, dvs. varer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr, i landets fysiske butikker og danske netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer har, efter næsten uafbrudt vækst siden 2013, nået et niveau højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 21 %.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer, med en vækst på ca. 1 %, har været stort set uændret. Samtidig er omsætningen inden for beklædning faldet med ca. 13 %. Det er dermed alene omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på ca. 8 % i omsætningen siden 2013. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun knap 4 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

8.2.1 Effekter af COVID-19

Coronakrisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig inden for brancherne. Figur 4 viser udviklingen i omsætningen i detailhandlen og de danske netbutikker det seneste år, herunder under nedlukningen som følge af Corona, og i den første tid efter genåbningen.



Figur 4 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, i perioden oktober 2019 – oktober 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Mest markant har udviklingen været inden for beklædning, som faldt drastisk til indeks 40. Forklaringerne kan være:

- > At beklædning er en meget konjunkturfølsom varegruppe, og at en del forbrugere har valgt at udskyde køb af nyt tøj grundet generel usikkerhed om samfundsøkonomi og jobsikkerhed,
- > at forårsudsalget blev aflyst grundet nedlukningen,
- > at butikscentrene, hvor en stor del af kapitalkædebutikkerne inden for beklædning ligger, har været lukket i en længere periode,
- > at de udenlandske turisters forbrug er udeblevet, og
- > at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

Dagligvareomsætningen er steget under krisen. Forklaringerne kan være:

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

Det øvrige udvalgsvareforbrug er steget, og har nået et rekordhøjt niveau. Forklaringerne kan være:

- > At mange borgere har udnyttet den megen tid hjemme til gør-det-selv projekter, og at byggemarkeder og plantecentre i vid udstrækning ikke har været lukkede.

8.2.2 Samlet vurdering af udvikling i privatforbrug

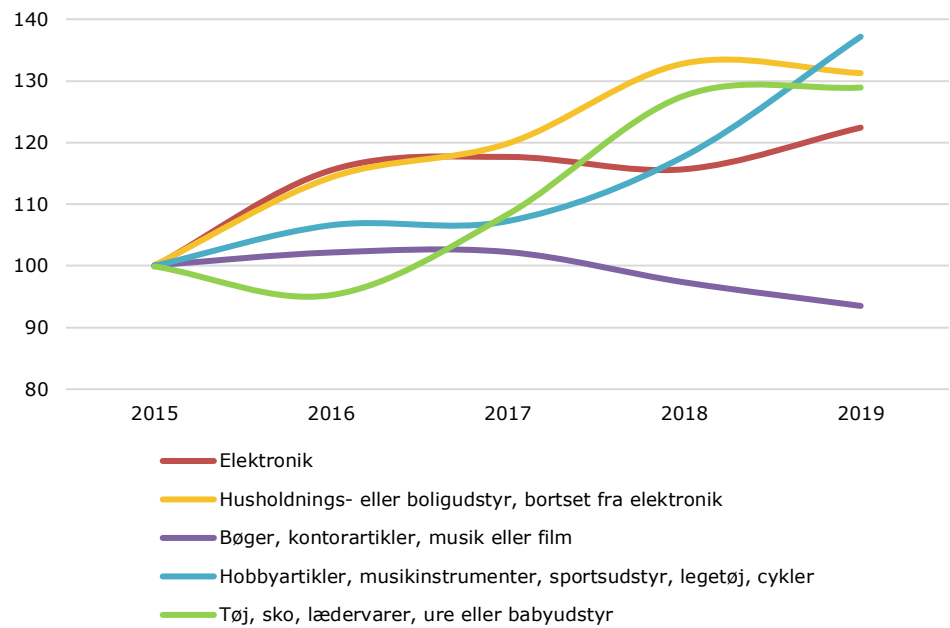
Indenfor en 12-årig planperiode forventes det, at privatforbruget vil vokse – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen er vendt, og at der igen bruges flere penge. I maksimumsscenarioet er der forudsat en moderat vækst i privatforbruget og en væsentlig vækst indenfor øvrige udvalgsvarer.

8.3 Stigende nethandel

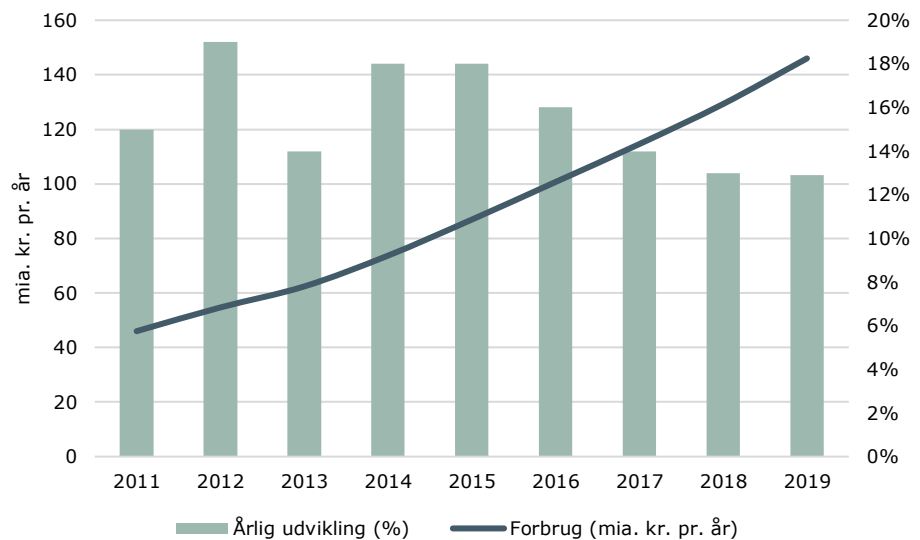
En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012, og i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker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

Dagligvarer købes typisk nær bopælen, herunder på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikal beliggenhed. Indtil videre købes dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud inden for nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, senest under krisen som følge af Coronakrisen, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer. Nethandelsandelen for dagligvarer på landsplan var ca. 2,6 % før situationen med Corona. Det vurderes, at nethandlen med dagligvarer p.t. udgør 4-5 % af det samlede dagligvareforbrug på landsplan og godt 5 % i Hovedstadsområdet, men væsentlig mindre i Haderslev Kommune.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en fysisk butik, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.



Figur 5 *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med varer. Det sæson-korrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske net-butikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*

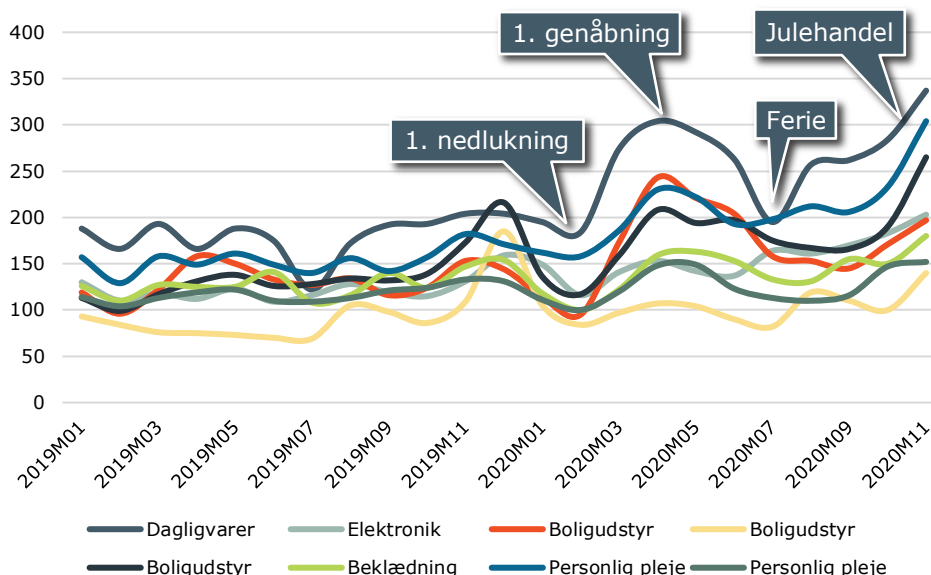


Figur 6 *Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).*

8.3.1 Effekter af COVID-19

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

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



Figur 7 Udviklingen i omsætning i danske netbutikker. Detailomsætningsindeks efter branche, med indeks 2015 = 100. DST.

8.3.2 Samlet vurdering af udvikling i nethandel

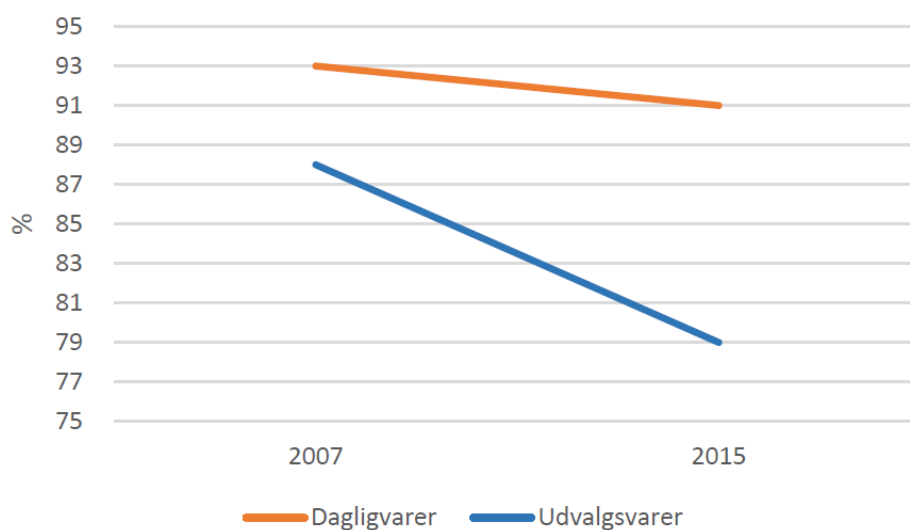
Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og detailhandlere har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig inden for de fleste brancher. Det er endnu for tidligt at vurdere betydningen af stigningen i nethandlen med dagligvarer som følge af Corona, herunder i hvilket omfang den øgede nethandelsandel fastholdes, om nethandelsandelen falder lidt for derefter at lægge sig lidt over niveauet før krisen, eller om det er begyndelsen til et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer.

Udviklingen vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner. I beregningerne er det forudsat, at nethandlen stiger med dagligvarer og udvalgsvarer stiger med godt 50 % over de næste 12 år.

8.4 Udvikling i handelsbalance

Handelsbalancen er et udtryk for hvor stor en markedsandel detailhandlen i et opland har. Handelsbalancen beregnes ved at dividere omsætningen i detailhandlen i oplandet med forbruget fra borgere bosiddende i oplandet. En handelsbalance over 100 % udtrykker, at oplandet er overforsynet, mens en handelsbalance på under 100 % udtrykker, at oplandet er underforsynet.

Detailhandelsanalysen fra 2016 viste, at handelsbalancen, når denne beregnes inkl. forbruget, der lægges i nethandelsbutikker, faldt for både dagligvarer og udvalgsvarer i perioden 2007-2015, se Figur 8.



Figur 8 *Udviklingen i handelsbalancen for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer for Haderslev Kommune i perioden 2007-2015. Figur fra detailhandelsanalysen fra 2016, ICP.*

I beregningerne er der forudsat en stigning i handelsbalancen for dagligvarer, så der bliver balance mellem omsætning og forbrug i fysiske butikker samt en stigning i handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer baseret på netto-tilvæksten i omsætningen som følge af projektet i Vinkelvej og en yderligere, men knap så stor udbygning, ved Jomfrustien. Handelsbalancen for beklædning er forudsat konstant.

8.4.1 Vurdering af forbrugsudvikling og arealbehov

Udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen i oplandet er sammenholdt og på den baggrund er borgernes samlede forbrugsgrundlag i dag og i fremtiden beregnet. Bliver udviklingen som i maksimumsscenarioet, så stiger det årlige forbrugsgrundlag med godt 50 mio. kr. for dagligvarer og godt 60 mio. kr. for udvalgsvarer.

Det fremtidige forbrugsgrundlag er omregnet til et arealbehov baseret på de gennemsnitlige omsætninger pr. m² indenfor hovedbrancherne og de vurderede fremtidige handelsbalancer for et scenarie, hvor detailhandlen i Haderslev Kommune vinder markedsandele. Beregningerne viser, at hvis udviklingen bliver som i maksimumsscenarioet, så bliver der behov for yderligere 6.700 m² dagligvarebutiksareal og yderligere ca. 11.600 m² udvalgsvarebutiksareal og areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Efter praksis tilkommer Haderslev Kommune en bred margin i skønnet af arealbehovet. Der er 35 centerområder i Haderslev Kommune. Haderslev Kommune ønsker mulighed for udvikling af detailhandlen i en række centerområder for forskellige steder i kommunen, hvorfor der nødvendigvis er behov for en større samlet restrummelighed i den samlede centerstruktur end det beregnede behov for yderligere areal i kommunen.

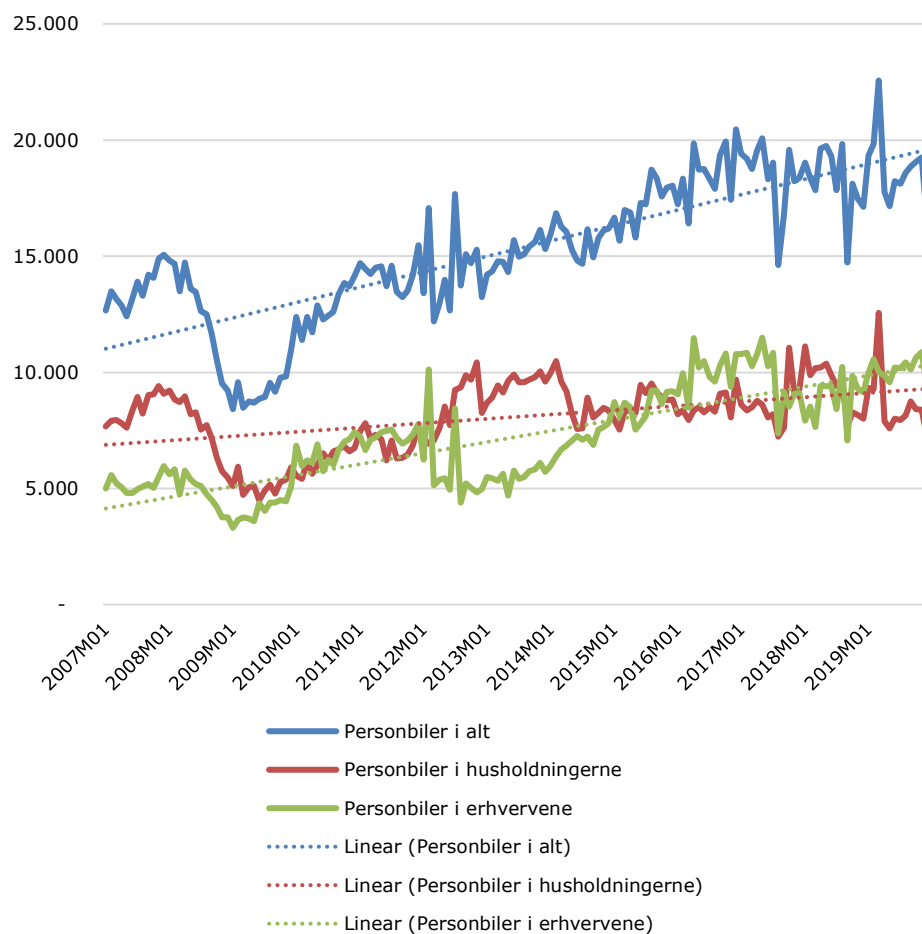
Behov for areal til forhandlere af motorkøretøjer

Der er mulighed for også at medregne behovet for yderligere areal til butikker med SPV i form af forhandlere af motorkøretøjer ved fastsættelsen af arealrammen for udvalgsvarer for Haderslev bymidte.

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye forhandlere af motorkøretøjer, og praksis er, at kommunerne i stor udstrækning fastlægger arealrammen til butikker med SPV, så den matcher efterspørgslen.

Forhandlere af motorkøretøjer, som f.eks. bilforhandlere, er ofte kendetegnede ved et stort areal. Det er vanskeligt at vurdere udviklingen i arealbehovet for forhandlere af motorkøretøjer, da denne butikstype appellerer til et stort opland og kan variere meget afhængig af f.eks. salg af brugte eller nye biler, bredt eller smalt sortiment, detailsalg i samme butik som engrossalg mv.

I det senere år er der sket stigende klyngedannelse indenfor bilforhandlere, hvilket i sig selv vurderes at medføre et behov for yderligere areal. En vækst i forbruget på biler kan medføre et stort behov for yderligere areal. Som det fremgår af Figur 9, så har bilsalget været opadgående i en længere årrække. Hvis udviklingen fortsætter, vil der være behov for yderligere areal til butikker med SPV i form af bilforhandlere og andre forhandlere af motorkøretøjer.



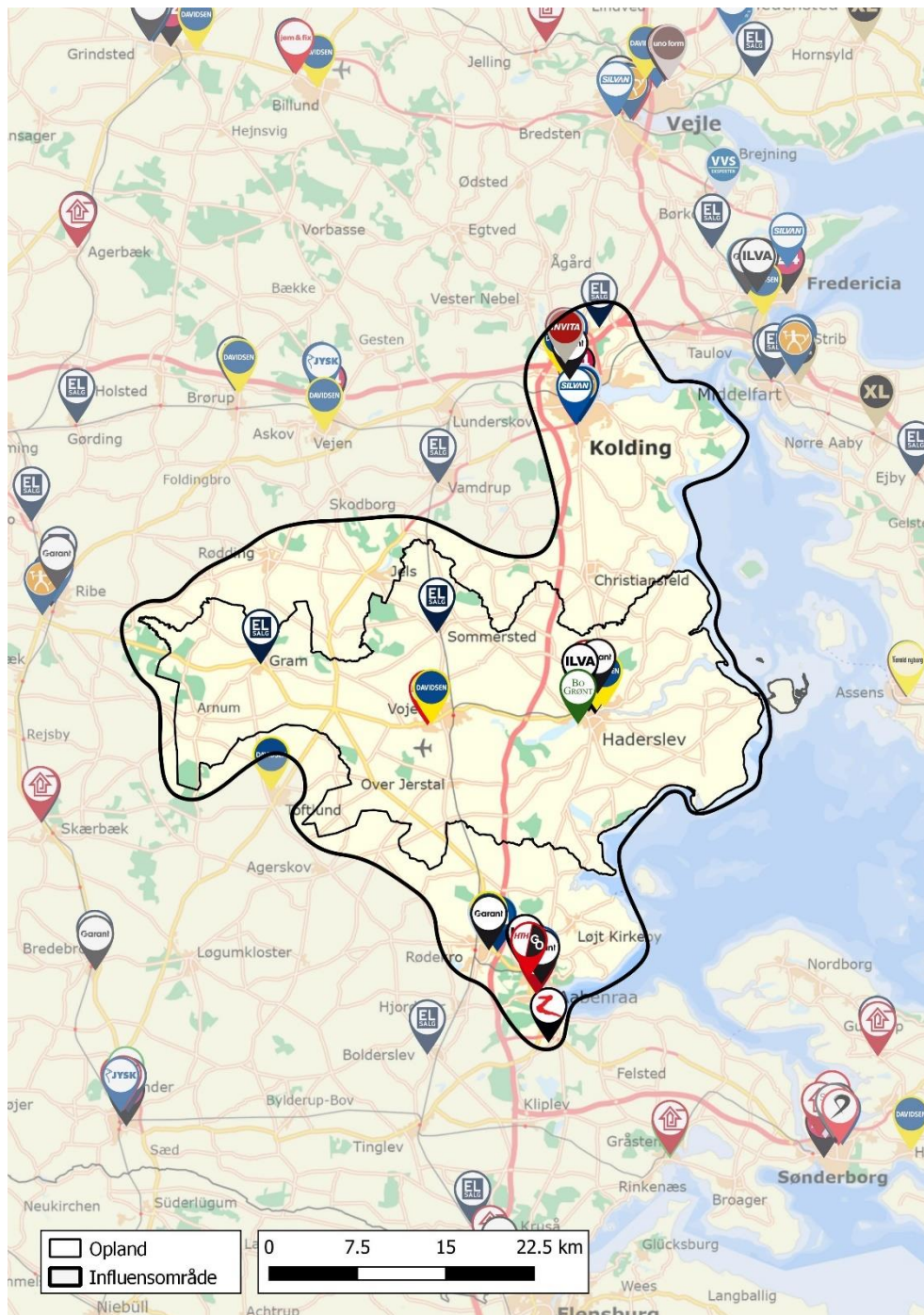
Figur 9 Den sæsonkorrigerede udvikling i antal nyregistrerede personbiler i perioden 2007-2019.

Der var 20 forhandlere af motorkøretøjer i Haderslev Kommune i 2016 med et samlet bruttoetageareal på ca. 22.000 m². De 20 forhandlere er gennemgående store set ift. de gennemsnitlige butiksstørrelser i Haderslev Kommune, men er små set ift. moderne bilhuse.

På den baggrund kan der planlægges for f.eks. yderligere 5.000 m² til forhandlere af motorkøretøjer, hvilket kan udnyttes af f.eks. to moderne bilhuse à 2.500 m². Vurderingen af arealbehovet er usikker, og der gælder efter praksis en bred margin for kommunernes vurdering af arealbehovet. For at være på forkant med udviklingen og for at sikre den nødvendige fleksibilitet i planlægningen, kan Haderslev Kommune arbejde med et behov for yderligere areal til forhandlere af motorkøretøjer på 5.000 m² i oplandet.

9 Opland og influensområde

Realiseringen af projektet vil betyde et større udbud af store udvalgswarebutikker i Haderslev. Særligt de store udvalgswarebutikker har en oplandseffekt og tiltrækker kunder fra større områder. Det vurderes, at butiksområdet som helhed vil betjene et opland, der i sin udstrækning svarer til Haderslev Kommune. Influensområdet vurderes at ville svare til et område, der foruden Haderslev Kommune også omfatter de konkurrerende handelsbyer Kolding og Aabenraa, se Figur 10.



Figur 10

Principiel afgrænsning af opland og influensområde til projektets nye udvalgswarebutikker.

10 Effekter for det eksisterende handelsliv

Projektområdet udgør knap 19.000 m² og består af matr.nr. 3455, ejerlav Haderslev, på adressen Vinkelvej 2. I området er der mulighed for etablering af et optimalt disponeret butiksområde med moderne og tidssvarende butiks anlæg med tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i terræn. Afhængig af den mere konkrete disponering af området, og afhængig af hvilken udvikling Haderslev Kommune ønsker at muliggøre, kan der være mulighed for også at indpasse andre funktioner end detailhandel, herunder kundeorienterede serviceerhverv i form af f.eks. spisesteder eller tankstation, hvilket vil bidrage til områdets samlede attraktivitet og tiltrækningskraft.

10.1 Forventet butiksmiks

Effekterne af det nye butiksområde afhænger i høj grad af, hvordan den samlede arealramme på 8.000 m² udnyttes, dvs. hvilke butikker, der vil blive etableret, herunder i hvilket omfang der bliver tale om nye kæder, som ikke findes i Haderslev i dag. Omsætningen afhænger også i høj grad af, hvilke typer butikker der bliver tale om, eftersom omsætningen pr. m² kan variere betydeligt mellem butikstyper – f.eks. er en elektronikbutik betydeligt mere arealeffektiv end en møbelbutik.

Bygherre påtænker at etablere i alt fire butikker. Det konkrete butiksmiks for det nye område kendes ikke, hvorfor der på baggrund af markedssituationen i influensområdet er opstillet et gennemsnitligt butiksmiks. Vurderingerne tager således udgangspunkt i et butiksmiks bestående af 4-6 udvalgswarebutikker med en samlet omsætning på i størrelsesordenen 120 mio. kr. pr. år. Til sammenligning omsatte udvalgswarebutikkerne i Haderslev bymidte for ca. 630 mio. kr. i 2015 (i 2015 priser), og udvalgswarebutikkerne i de øvrige dele af Haderslev omsatte for ca. 200 mio. kr. i 2015 (i 2015-priser).

10.2 Metode

De nye store udvalgswarebutikker vil øge den samlede omsætning i detailhandlen i Haderslev og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i Haderslev Kommune. For det første vil det nye udbud af butikker få de lokale kunder til at handle mere hjemme i Haderslev i stedet for at handle i f.eks. Kolding, Aabenraa eller på nettet. For det andet vil det trække helt nye kunder til byen.

Dette styrker Haderslevs handelsliv, men i andre byer, der har fået et større butiksområde uden for den egentlige bymidte, er der eksempler på, at det også har fået konsekvenser for bymidten, byens øvrige, eksisterende detailhandel og oplandsbyerne.

Det vurderes, at en væsentlig del af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker hentes udenfor kommunen, men at en væsentlig del af omsætningen også hentes lokalt i Haderslev. Ud af den del af omsætningen, der hentes lokalt, så vurderes det, at størstedelen hentes fra andre store udvalgswarebutikker udenfor bymidten, og at en mindre del hentes fra butikker i bymidten.

Mindre specialbutikker med udvalgsvarer, herunder beklædningsbutikker, er en kernebranche i den historiske bymidte. Minimumsbutiksstørrelsen på 750 m² vil forhindre, at der etableres mindre specialudvalgswarebutikker i projektområdet, men et vist overlap i varesortimentet kan ikke undgås.

Der er også en vis sandsynlighed for, at nogle af butikkerne i det nye butiksområde bliver butikker, som i forvejen findes i Haderslev, dvs. butikker som flytter til det nye butiksområde. Sådanne interne flytninger kan kun forventes at medføre en beskeden samlet omsætningstilvækst.

10.3 Konsekvensvurdering

Vurderingen af konsekvenserne for den eksisterende detailhandel omfatter to scenarier:

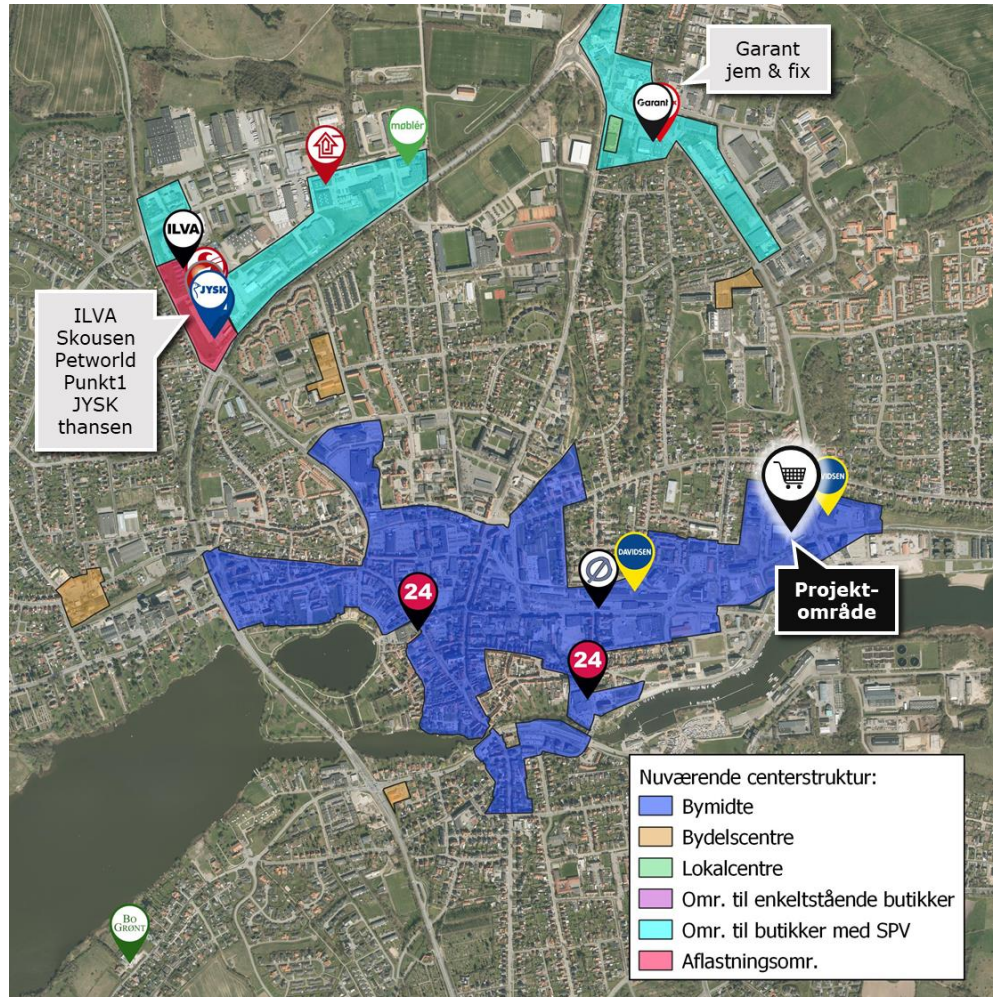
- > **Scenarie 1:** 8.000 m² udvalgswarebutikker på min 750 m² pr. butik realiseres på kort sigt, dvs. ved realisering nu-og-her.
- > **Scenarie 2:** 8.000 m² udvalgswarebutikker på min 750 m² pr. butik realiseres på længere sigt, dvs. inden for en 12-årig planperiode. Derudover sker der en udbygning med 2.000 m² udvalgswarebutikker ved Jomfrustien.

10.4 Nye store udvalgswarebutikker ved Vinkelvej

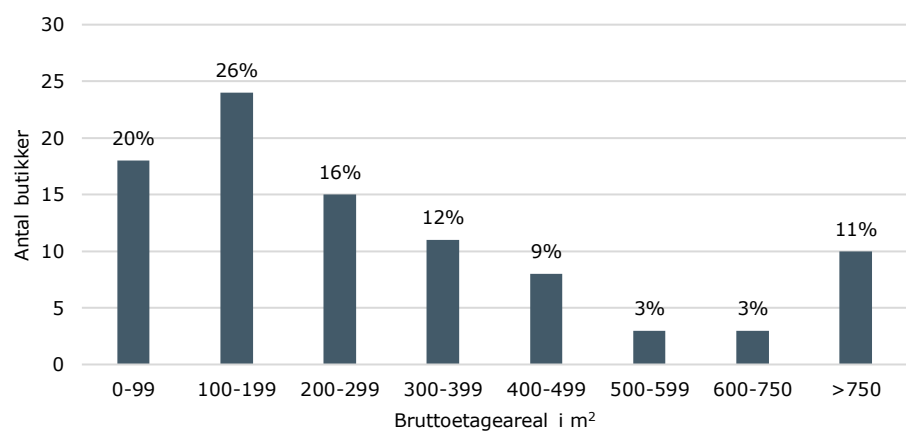
Det vurderes, at godt 40 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 50 mio. kr. pr. år hentes fra den eksisterende udvalgswarehandel i Haderslev Kommune. Heraf vurderes det, at:

- > godt 5 mio. kr. pr. år eller ca. 5 % af de nye butikkers omsætning hentes fra den eksisterende udvalgswarehandel i **Haderslev bymidte**. Det svarer til en nedgang i udvalgswareomsætningen på ca. 1 %. Konkurrencen med bymidtens eksisterende udvalgswarehandel vurderes at ville blive forholdsvist begrænset grundet den væsentlige forskel i butikstyperne. Forskellen i typen af butikker, der forventes i projektområdet, og typen af butikker, der findes i bymidten i dag, kommer bl.a. til udtryk i butiksstørrelserne, se Figur 12.
- > ca. 20-25 mio. kr. pr. år eller ca. 20 % af de nye butikkers omsætning hentes fra **aflastningsområdet i Haderslev**. Den væsentlige omsætningsnedgang vil være mærkbar for de eksisterende butikker, der udgøres af ILVA, Skousen, Petworld, Punkt1, JYSK og thansen.
- > ca. 15-20 mio. kr. pr. år eller ca. 15 % af de nye butikkers omsætning hentes fra udvalgswarehandlen i **de øvrige dele af Haderslev**. Den væsentlige omsætningsnedgang vil være mærkbar for de eksisterende butikker, der bl.a. udgøres af Garant, jem & fix, Bygma, Møblér og Bo Grønt.
- > den samlede nedgang i udvalgswareomsætningen udenfor bymidten i Haderslev, dvs. i aflastningsområdet og de øvrige dele af byen udenfor bymidten, vurderes at ville udgøre ca. 19 %.

- > ca. 2-3 mio. kr. pr. år eller ca. 2 % hentes fra udvalgsvarerhandlen i **de resterende dele af Haderslev Kommune**. Det er grundet anonymitetshensyn ikke muligt at angive den procentmæssige omsætningsnedgang i de øvrige dele af kommunen. Effekten vurderes dog at ville blive begrænset.



Figur 11 Potentielt konkurrerende udbudspunkter og butikker i Haderslev.



Figur 12 Antal udvalgsvarerbutikker og butikker med SPV i Haderslev bymidte fordelt på størrelsesgrupper. 9 ud af 10 butikker er under 750 m², og det gennemsnitlige bruttoetageareal pr. butik er 367 m². Baseret på data fra detalhandelsanalysen fra 2016, ICP.

Det vurderes, at godt 30 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 35-40 mio. kr. pr. år hentes fra udvalgswarehandlen i Kolding. Heraf vurderes det, at:

- > ca. 2 % eller ca. 2-3 mio. kr. pr. år hentes fra udvalgswarehandlen i **Kolding bymidte**. Det svarer til en nedgang i udvalgswareomsætningen på ca. ½ %.
- > ca. 23 % eller ca. 25-30 mio. kr. pr. år hentes fra udvalgswarehandlen i **aflastningsområdet i Kolding**. Det svarer til en nedgang i udvalgswareomsætningen på ca. 2 %. I aflastningsområdet i Kolding ligger bl.a. Harald Nyborg, BAUHAUS, Maxi Zoo, Elgiganten, Power, Daells Bolighus, Billigblomst og flere andre store kædebutikker, der ikke findes i Haderslev.
- > ca. 6 % eller ca. 5-10 mio. kr. pr. år hentes fra **den sydlige del af Kolding**, nærmere bestemt området med bl.a. boksbutikker ved Vonsildvej på vej mod Haderslev fra Kolding. Det er ikke muligt at opgøre den procentmæssige nedgang i udvalgswareomsætningen, da der siden seneste detailhandelsanalyse for Kolding Kommune er sket en stor udvikling med flere butiksåbninger i området.

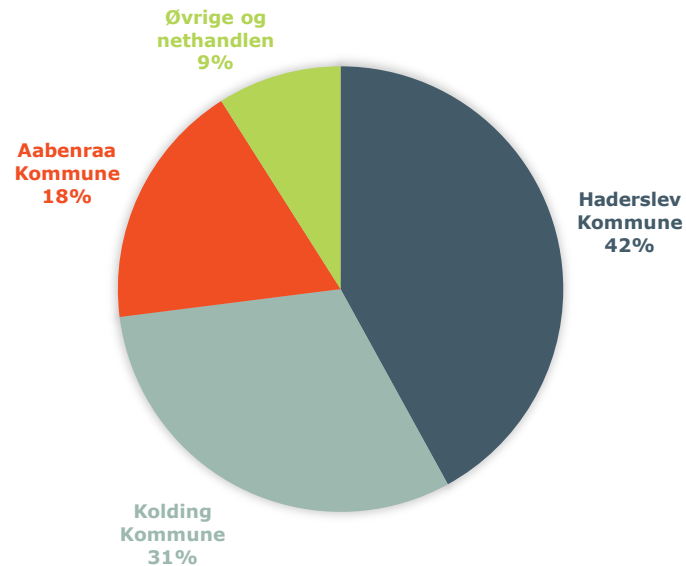
Det vurderes, at ca. 18 % eller godt 20 mio. kr. af de nye butikkers årlige omsætning hentes fra Aabenraa Kommune. Heraf vurderes det, at:

- > ca. 3 % eller ca. 3-4 mio. kr. pr. år hentes fra **Aabenraa bymidte**. I Aabenraa bymidte ligger en række store og mellemstore udvalgswarebutikker i området ved Tøndervej og området ved Madevej.
- > ca. 7 % eller ca. 5-10 mio. kr. pr. år hentes fra **den nordlige del af Aabenraa**. Der findes i den nordlige del af Aabenraa en klynge af køkkenbutikker i området ved Vestvejen og i området ved Løgumklostervej ved krydset med Gammel Ribevej findes en yderligere klynge af store og mellemstore udvalgswarebutikker.
- > den samlede nedgang i udvalgswareomsætningen i Aabenraa vil udgøre i størrelsesordenen 2 %.
- > ca. 8 % eller ca. 10 mio. kr. pr. år hentes fra **Rødekro**. I Rødekro findes bl.a. Harald Nyborg og Biltema, som er to kæder, som ikke findes i Haderslev Kommune. Sidstnævnte findes heller ikke i Kolding. Det er ikke muligt at opgøre den procentvise nedgang i omsætning, da flere af de største butikker i Rødekro er åbnet efter udarbejdelsen af seneste detailhandelsanalysen.

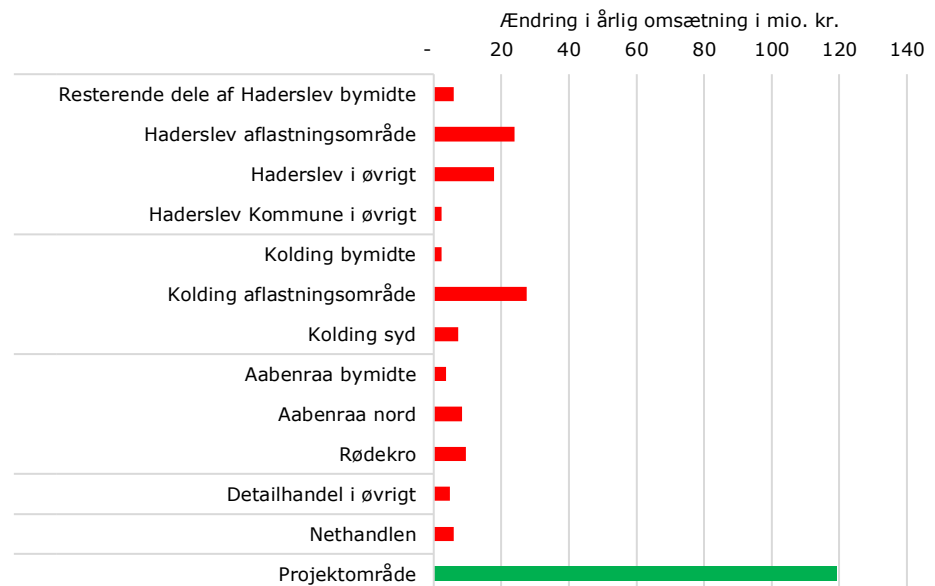
Det vurderes, at ca. 4 % eller ca. 4-5 mio. kr. pr. år hentes fra **udvalgswarebutikker i øvrigt**. Effekterne vil være spredte og derfor begrænsede.

Endeligt vurderes det, at det større lokale udbud af fysiske butikker kan anspore nogle borgerne til i højere grad at købe udvalgsvarer i de fysiske butikker frem for **nethandlen**. Det vurderes, at ca. 5 % eller ca. 6 mio. kr. pr. år hentes fra nethandlen.

Samlet set vurderes det, at knap 60 % eller ca. 70 mio. kr. pr. år hentes fra butikker udenfor Haderslev Kommune. Det svarer til en nettotilvækst i udvalgsvareomsætningen i Haderslev Kommune på i størrelsesordenen 7 %.



Figur 13 Diagrammet viser, hvorfra omsætningen i de nye udvalgsvarebutikker kan forventes hentet.



Figur 14 Diagrammet viser, hvorfra omsætningen i de nye udvalgsvarebutikker kan forventes hentet.

10.5 Nye store udvalgswarebutikker ved Vinkelvej og Jomfrustien

Projektområdet ligger ca. 1 km fra Nørregade og er dermed i dag ikke en funktionel del af Haderslev bymidte. Byomdannelse langs Jomfrustien vil betyde, at området bindes bedre sammen med den egentlige bymidte. Indtil da vil detailhandel i projektområdet i praksis fungere som et eksternt butiksområde.

I masterplanen for Jomfrustien indgår på nuværende tidspunkt en række boksbutikker i området omkring Kvickly i Posthusområdet, men det er usikkert om, der vil være et markedsgrundlag for store boksbutikker ved Jomfrustien efter en udbygning med 8.000 m² udvalgswarebutikker på Vinkelvej.

Vurderingen af behovet for yderligere areal til detailhandel i Haderslev Kommune peger på, at der vil blive behov for i størrelsesordenen yderligere 6.700 m² dagligvarebutiksareal og yderligere ca. 11.600 m² udvalgswarebutiksareal og areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ekskl. forhandlere af motorkøretøjer, hvis udviklingen bliver som i maksimumsscenarioet. Maksimumsscenarioet udtrykker en udvikling, hvor alle rammebetingelserne udvikler sig til fordel for detailhandlen. Bliver udviklingen mindre positiv, f.eks. som følge af en større vækst i nethandlen eller et fald i privatforbruget, så bliver arealbehovet mindre. Det er derfor muligt, at efterspørgslen på store udvalgswarebutikker i Haderslev vil være mættet med udbygningen ved Vinkelvej.

Maksimumsscenarioet tager som beskrevet i afsnit 8.1 udgangspunkt i befolkningsudviklingen jf. Haderslev Kommunes befolkningsprognose. En fuld boligudbygning ved Jomfrustien vil dog betyde en større stigning i antallet af borgere end forudsat i maksimumsscenarioet. Sker boligudbygningen ved Jomfrustien i jævn takt over de næste 20-25 år, så vil tilflytningen betyde en stigning i det årlige lokale forbrugsgrundlag på ca. 15 mio. kr. for dagligvarer og ca. 7-10 mio. kr. for udvalgsvarer frem mod 2033.

Til sammenligning vurderes det, at en moderne discountbutik med en god beliggenhed i Haderslev i dag omsætter for ca. 40-45 mio. kr. pr. år, og at en gennemsnitlig udvalgswarebutik i Haderslev bymidte på ca. 365 m² i dag omsætter for ca. 6 mio. kr. pr. år.

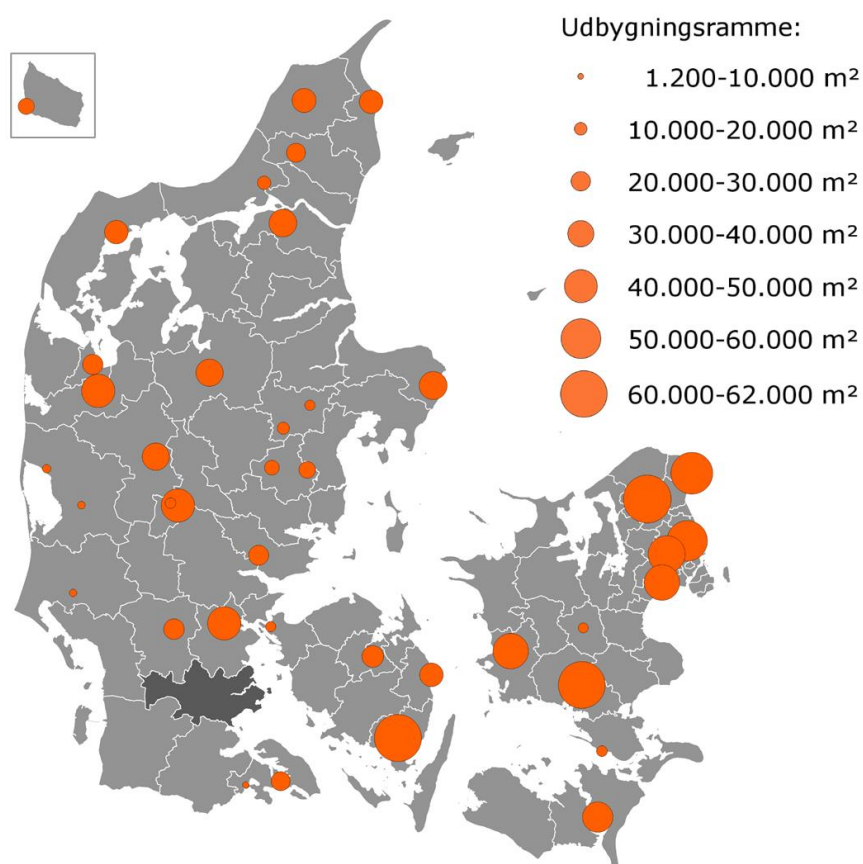
Etableres der foruden projektet ved Vinkelvej 2.000 m² udvalgswarebutikker ved Jomfrustien, så vil effekterne for den eksisterende udvalgswarehandel i Haderslev bymidte blive øget. De samlede effekter af nye udvalgswarebutikker ved Vinkelvej og Jomfrustien, udviklingen i de generelle rammebetingelser og boligudbygning ved Jomfrustien er vurderet. Det vurderes, at den i dag eksisterende udvalgswarehandel i Haderslev bymidte vil opleve en samlet stigning i den årlige omsætning på i størrelsesordenen +40 mio. kr. eller ca. +6 %, hvis udviklingen bliver som i maksimumsscenarioet, frem mod 2033.

Det er imidlertid ikke muligt på forhånd at fastslå udviklingen i f.eks. nethandlen og privatforbruget over en længere årrække. Læner udviklingen sig i stedet op ad et minimumsscenario med f.eks. endnu større vækst i nethandlen og begrænset eller ingen vækst i privatforbruget, så vil de samlede effekter for den eksisterende detailhandel tiltage over tid.

10.5.1 Kumulative effekter

Udviklingen i effekterne for den eksisterende detailhandel vil især på længere sigt også afhænge af udbygninger i konkurrerende handelsbyer. I flere byer i regionen, herunder Kolding, Vejen og Sønderborg, er der ligesom i Haderslev planer om etablering af nye storbutikker, se Figur 15. Udbygningerne vil skærpe den regionale konkurrencesituationen og projekterne vil få kumulative effekter.

De mange planer om udbygninger viser, at de samlede effekter for den eksisterende detailhandel ikke blot vil være bestemt af udbygninger i Haderslev, men også af udbygninger i byerne omkring Haderslev. De mange planer viser også, at der kan forventes et fald i Haderslev Kommunes handelsbalance for udvalgsvarer, hvis ikke udvalgsvarehandlen udbygges lokalt.



Figur 15

Størrelsen på cirklerne viser størrelsen på planlagte arealudlæg og arealudlæg under overvejelse til detailhandel i nye eller udvidede aflastningsområder efter liberaliseringen af Planloven i 2017. Kilde: COWI, marts 2021.

11 Ordforklaring

AREALBEHOV

Det beregnede *arealbehov* er et udtryk for, hvor meget detailhandel, der er behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butiksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set ift. udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, turismen, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

AREALRAMME OG UDBYGNINGSRAMME/RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal detailhandel i det pågældende centerområde.

Restrummeligheden eller *udbygningsrammen* i et centerområde er arealrammen for centerområdet fratrukket bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel i centerområdet.

CENTEROMRÅDE

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

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Arealet af den eksisterende detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager og varelevering mv. til butiksformål medregnes i *bruttoetagearealet*.

FORBRUGSGRUNDLAG

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

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er udtryk for omsætningen i butikkerne i et opland divideret med de lokale borgeres forbrug. Handelsbalancen kan udtrykkes i absolutte tal eller i %. Et negativt tal eller en %-sats under 100 udtrykker, at oplandet er underforsynet med den pågældende varegruppe, mens et positivt tal eller en %-sats over 100 udtrykker, at oplandet er overforsynet.

OPLAND OG INFLUENSOMRÅDE

Borgere i *oplandet* lægger over halvdelen af deres forbrug i oplandet. Borgere udenfor oplandet lægger mindre end halvdelen af deres forbrug i oplandet. Et indkøbsområde kan have forskellige oplande afhængigt af varegruppe.

Ny detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning fra butikker udenfor oplandet. Det totale område som den nye detailhandel henter omsætning fra betegnes som *influensområdet*.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning",

dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgswarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler (en særligt pladskrævende varegruppe) og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, er at betegne som en udvalgswarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER OG BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

I den tidl. Planlov var listen over særligt pladskrævende varegrupper udtømmende. I den gældende Planlov er listen over særligt pladskrævende varegrupper ikke udtømmende. Listen over særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er i § 5 n, 3) i den gældende Planlov defineret som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

Det fremgår desuden af den nye Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017, at bestemmelsen ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper.