

NYT AFLASTNINGSOMRÅDE I GRINDSTFED

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A272698

DOKUMENTNR.

1

VERSION

3.1

UDGIVELSESDATO

7. marts 2025

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

FRSR

KONTROLLERET

LLKR/KRBR

GODKENDT

FRSR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	4
3	Sammenfatning	4
4	Redegørelseskrav	5
5	Beliggenhed og udstrækning	7
6	Tilgængelighed	8
7	Sammenhæng med kommuneplan	8
8	Eksisterende detailhandel	10
9	Opland og influensområde	14
10	Forbrug og arealbehov	15
11	Retningslinjer for aflastningsområdet	25
12	Effekter for eksisterende detailhandel	26
13	Oplandseffekt	32
14	Priseffekt	33
15	Sammenfattende konsekvensvurderingsskema	35

1 Baggrund og formål

En udvikler har et ønske om at opføre en Retail Park i Grindsted med udvalgswarebutikker, butikker med særlig pladskrævende varegrupper (SPV) samt en stor dagligvarebutik. Projektområdet omfatter et areal, som er beliggende i den østlige del af Grindsted ved Vejle Landevej 31-33. Projektområdet er i dag delvist udlagt til et område med SPV (1.E.15) med en arealramme på 20.000 m². Der er ingen detailhandel i området i dag. Vest for projektområdet og i direkte tilknytning hertil er der endnu et område til butikker med SPV (1.E.13 og 14) med en arealramme på 50.000 m². Inden for området blev der ifm. sidste detailhandelsanalyse kortlagt i alt 5 butikker med et samlet areal på ca. 9.600 m². Der er således en restrummelighed på godt 60.000 m² til butikker med SPV i det østlige Grindsted. Det nuværende plangrundlag giver ikke mulighed for daglig- eller udvalgswarebutikker, og der skal udlægges et aflastningsområde for at kunne etablere andet end butikker med SPV.

Formålet med aflastningsområdet er at skabe mulighed for et attraktivt udbud af boksbutikker i form af store udvalgswarebutikker, butikker med særlig pladskrævende varegrupper samt en stor dagligvarebutik. Det er butikker, som typisk ikke kan indpasses i den mere tætbebyggede bymidte, og butikker, hvor der typisk er behov for, at kunderne kan afhente varer i bil.

Et aflastningsområde i det østlige Grindsted vil kunne bidrage til, at handelslivet i Billund Kommune udvikles med butikker, som ikke i forvejen findes i Grindsted eller Billund, så borgere i Billund Kommune kan handle lokalt i stedet for at køre til Vejle, Kolding, Esbjerg eller Herning, og som alternativ til at handle på nettet eller hente varer bestilt på nettet i den lokale butik. Et aflastningsområde vil styrke Grindsted og Billund Kommune i den regionale konkurrence med andre handelsbyer og bidrage til, at en større del af handlen holdes hjemme i Billund Kommune.

Udvikleren, som ønsker mulighed for etablering af ny detailhandel i aflastningsområdet, har bedt COWI om at opfylde planlovens og Vejledning om detailhandelsplanlægnings redegørelseskrav ved planlægning for et aflastningsområde i det østlige Grindsted.

Formålet med detailhandelsredegørelsen er bl.a. at vurdere behovet for nye butikker i et aflastningsområde og vurdere effekterne for den eksisterende detailhandel. Dels for at opfylde redegørelseskravene og dels for at bidrage til grundlaget for en politisk stillingtagen til igangsætning af planlægning for aflastningsområdet. Redegørelsen kan anvendes som del af et tillæg til Kommuneplan 2021-2033 for Billund Kommune.

2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af dette notat er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Befolkningsprognose for Billund Kommune 2023, COWI.
- > Socioøkonomiske data 2021, DST bearbejdet af COWI.
- > Detailhandelsanalyse Billund Kommune 2022, COWI.
- > Data om store dagligvarebutikker og boksbutikker fra Detailhandelsportalen 2023, COWI.
- > Data om forbrug i Billund Kommune, DST bearbejdet af COWI.
- > Data om nethandlen, Dansk Erhverv og COWI.

Omsætnings- og forbrugstal er anført i 2023-priser og inkl. moms medmindre andet er angivet.

3 Sammenfatning

Det følgende er et ikke-teknisk resumé af detailhandelsredegørelsen for et nyt aflastningsområde i det østlige Grindsted.

God placering for lokale og eksterne kunder

Beliggenheden i det østlige Grindsted sikrer kort afstand fra både Grindsted og Billund, og den eksisterende og fremtidige infrastruktur - herunder den nye motorvejstilslutning - understøtter projektet og er ideel for kunder både inden for og uden for kommunegrænsen. Den gode biltilgængelighed er desuden essentiel for de nye kædekoncepter, som grundet størrelse og vareudbud appellerer til kunder i bil.

Et attraktivt butiksområde og mere end det

For at tiltrække så mange butikskæder som muligt er variationen af butiksmix og anvendelseskategorier altafgørende. Projektet består primært af detailhandelsbutikker med et supermarked og op til 60.000 m² butikker med udvalgsvarer, herunder særligt pladskrævende varer, som opføres i etaper. Detailhandlen suppleres med andre anvendelser, som understøtter et godt og varieret bymiljø, såsom restauranter, sport/wellness, legeland o.lign. oplevelsescentre, liberale erhverv samt tankstationer, vaskehaller, el-ladestander mv. Alle services og muligheder, som forlænger opholdstiderne i det nye center og som mange detailhandelskæder vægter højt at ligge tæt på.

Potentiale for at hente op til 0,6 mia. kr. udvalgsvarehandel hjem

Det estimeres, at Grindsted Retailpark kan opnå en udvalgsvareomsætning på 500-800 mio. kr. pr. år. Mange af de forventede kædekoncepter findes ikke i Billund Kommune i dag, og der er potentiale for at flytte op til 0,6 mia. kr. hjem til kommunen fra bl.a. Vejle, Esbjerg, Kolding og Herning, når de lokale borgere og turisterne får mulighed for at handle i Grindsted.

Grindsted Retailpark og bymidterne kan supplere hinanden

Grindsted Retailpark og bymidterne i Grindsted og Billund vil ikke være i direkte konkurrence, idet der er en klar rollefordeling, jf. næste afsnit. Den begrænsede, direkte effekt på bymidternes økonomi grundet de nye koncepter i

Grindsted Retailpark, vil sandsynligvis i en vis grad udlignes ved, at en del af Grindsted Retailparks kunder også vil finde vejen til bymidten, hvilket vil have en positiv effekt på handelslivet, restaurationsbranchen og mange af bymidternes andre funktioner. Restauranter og mange former for kundeorienteret service er generelt i vækst og vil typisk etablere sig i bymidterne. Hvor store de faktiske påvirkninger bliver, vil afhænge af, hvilke konkrete butikker, der kommer i retailparken, og vil herudover afhænge af, hvilke initiativer der tages, for at styrke attraktiviteten af bymidterne i Grindsted og Billund.

Forskellige kædekoncepter i bymidterne og Retail Parks

Etableringen af Retail Parks er i udvikling i Danmark og følger kundernes ændrede handelsmønstre og kædernes behov. De kæder, der placerer sig i Retail Parks, etablerer sig typisk ikke i bymidter. Det er fortrinsvist butikker på mellem 500 og +3.000 m², som forhandler varer, der henvender sig til kunder i bil. Denne type butikker er der ofte ikke plads i de tætbebyggede bymidter. Bymidten rummer derfor andre kæder med mindre butiksstørrelser. Denne rollefordeling understøttes ved en fastsættelse af en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² i Grindsted Retailpark. Når Retail Parks og bymidter på den måde supplerer hinanden, kan detailhandlen i udstrakt grad holdes hjemme i kommunens egne byer fremfor byer i nabokommunerne.

4 Redegørelseskrav

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Betingelser ved planlægning for en ny dagligvarebutik i et aflastningsområde

Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning fastlægger krav til typen af butikker, der kan planlægges for i et aflastningsområde samt den efterfølgende planlægning og byggesagsbehandling.

Planlovens § 5 n, stk. 1 fastlægger, at der kan:

Udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten.

I medfør af § 5 n, stk. 1 gælder, at den yderligere detailhandel, der muliggøres med planlægningen for aflastningsområdet, ikke uden videre må kunne etableres i bymidten. Et aflastningsområde skal aflaste bymidten og skabe plads til butikker, der ikke uden videre kan indpasses i bymidten. Det kan være på baggrund af butikkernes størrelse, som kan gøre det vanskeligt at indpasse i en tæt bebygget bymidte, eller butikkernes koncept og varer, som henvender sig til kunder i bil og derved skaber meget trafik.

Planlovens § 5 n, stk. 2 fastlægger at:

Aflastningsområder efter stk. 1, nr. 1, kan ikke udlægges til en enkelt dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker.

Der kan ikke udlægges aflastningsområder til én dagligvarebutik eller udelukkende til dagligvarebutikker. Billund Kommune skal efter § 5 n, stk. 2 sikre, at der først kan etableres en ny dagligvarebutik i aflastningsområdet, hvis der allerede er eller samtidig etableres en ny udvalgswarebutik i aflastningsområdet. Konkret betyder det, at Billund Kommune først kan give en ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i aflastningsområdet samtidig med eller efter, at en eller flere udvalgswarebutikker, i aflastningsområdet har fået ibrugtagningstilladelse, jf. muligheden for at stille krav som betingelse for ibrugtagningstilladelse i § 15, stk. 2, nr. 15.

For at opfylde kravet om at det er etableringen af udvalgswarebutikken – og ikke alene dagligvarebutikken – der foranlediger udvidelsen af aflastningsområdet, skal ibrugtagningstilladelsen gives til udvalgswarebutikken samtidig eller efter udlægget af aflastningsområdet. Dette styres i lokalplanlægningen og byggesagsbehandlingen. Udvalgswarebutikken kan være en butik med SPV.

Desuden gælder, at etableringen af udvalgswarebutikken skal nødvendiggøre planlægningen for aflastningsområdet. Hvis udvalgswarebutikken kan indpasses i den eksisterende bymidte, så opfyldes kravet i § 5 n, stk. 2 ikke.

Hensigten med reglerne er, at der etableres en ny udvalgswarebutik inden eller samtidig med, at der etableres en ny dagligvarebutik. Af lovbemærkningerne fremgår, at hensigten med ibrugtagningstilladelsen er, at der skal være investeret i udvalgswarebutikken og opført en butik.

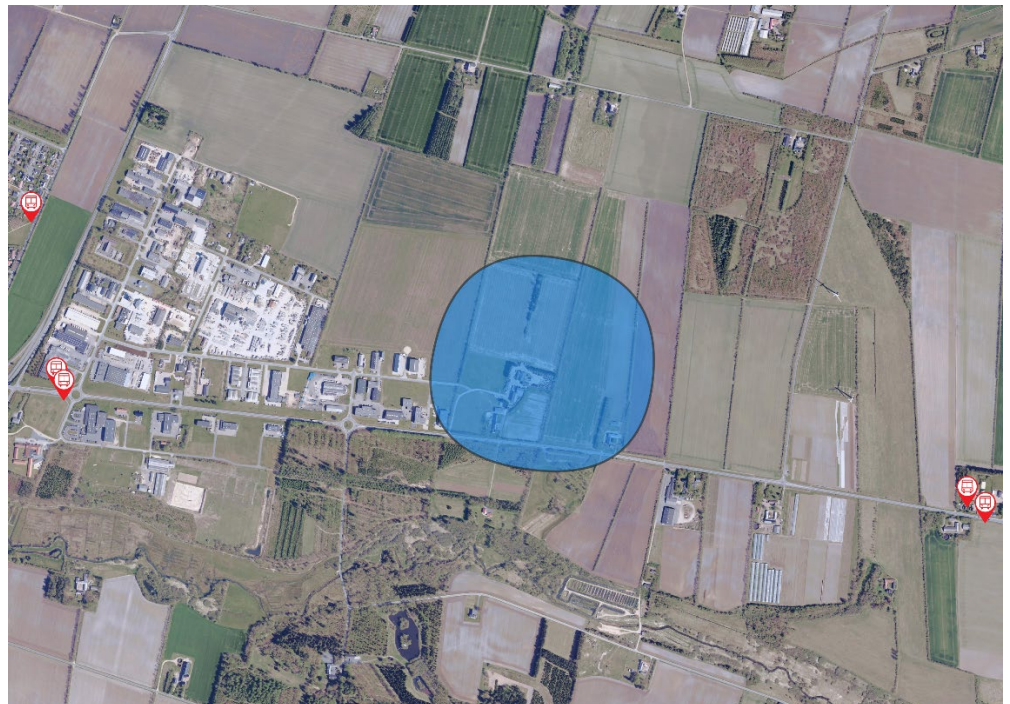
4.2 Vejledningens trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder

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

Trin	Indhold	Afsnit
0	Vurdering af behov for aflastningsområde	10
1	Redegørelse for kundegrundlag, opland og oplandseffekt	9, 10, 13
2	Vurdering af forventet påvirkning af butiksforsyning	12
3	Vurdering af priseffekt	14
4	Sammenfattende konsekvensvurderingsskema	15

5 Beliggenhed og udstrækning

Det nye aflastningsområde ligger i et projektområde på Vejle Landevej 31-33 i det østlige Grindsted. Vejle Landevej forbinder Grindsted med Billund og er en af hovedårerne i vejnettet omkring Grindsted.



Figur 5-1 Skematisk afgrænsning af projektområdet og busstoppesteder i nærhed til projektområdet i det østlige Grindsted.

6 Tilgængelighed

Området der udlægges som aflastningsområde ligger i den østlige del af Grindsted på Vejle Landevej 31-33. Årsdøgns trafikken (ÅDT) på Vejle Landevej blev i 2023 målt til knap 7.500 køretøjer. Trafiktallene viser, at mange passerer området til dagligt. Aflastningsområdet vil være kendetegnet ved en høj fremkommelighed og god tilgængelighed for bilister. Aflastningsområdet vil omfatte matr. Nr. 5f, 6d og 6s Hinnum By, Grindsted og vil med de butikstyper, der forventes at etablere sig i området, komme til at rumme butikker, som i overvejende grad ikke findes i området i dag, og som sælger varer, der typisk afhentes i bil. Planlægningen for et nyt aflastningsområde vil derfor betyde, at borgere og turister i et større opland i og omkring Grindsted får kortere afstande og større udbud af indkøbsmuligheder end i dag, og tilgængeligheden i bil vil blive god, da området ligger ved en stor landevej tæt på det overordnede vejnet.

Der er et busstoppested på Vejle Landevej ca. 1,4 km vest for projektområdet. På tidspunktet for notatets udarbejdelse betjenes busstoppestedet af busruterne 144, 380 og 944X som forbinder Grindsted med Agerbæk og Esbjerg med ca. 3 afgang i timen. Tilgængeligheden for rejsende med offentlig transport vurderes som værende begrænset af især afstanden til nærmeste stoppested.

Området appellerer, i kraft af placeringen tæt på det overordnede vejnet og den nye motorvejsafkørsel, især til bilister. Der findes ikke cykelsti på Vejle Landevej og aflastningsområdet er derfor kun tilgængeligt for cyklister, der vil køre ubeskyttet langs med landevejen, hvilket gør tilgængeligheden for cyklende begrænset. Der er ingen fortove i området, og der er langt til den østlige del af Grindsted, som ligeledes gør områdets tilgængelighed for gående begrænset.

Samlet vurderes det, at borgere og turister i et større område i og omkring Grindsted og Billund Kommune vil opleve et større udbud og derved bedre tilgængelighed i forbindelse med indkøb af de varer, som handles i butikkerne i aflastningsområdet. Aflastningsområdet er samlet set kendetegnet ved en god tilgængelighed og fremkommelighed for bilister og en begrænset tilgængelighed for rejsende med kollektiv trafik, cyklister og gående.

7 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for aflastningsområdet og hhv. hovedstruktur og mål for detailhandel, som angivet i Kommuneplan 2021-2033 for Billund Kommune.

7.1 Sammenhæng med hovedstruktur

I Kommuneplan 2021 er Grindsted kategoriseret som kommunens hovedby med arbejdspladser, detailhandel, uddannelses- og kulturinstitutioner, kommunal administration, sygehus, med mere og Billund som centerby med kendte turistattraktioner, en international lufthavn og et stort antal arbejdspladser, herunder LEGO-koncernen, Lalandia og Lufthavnen. Ifølge Kommuneplanen, skal bymidterne fortsat være kendetegnet ved et aktivt byliv og handelsliv. Kommuneplanen beskriver derfor nødvendigheden for at der sikres et varieret udbud af arealer til handelsformål i både hoved- og centerby.

Med planlægningen for aflastningsområdet muliggøres ny detailhandel på en placering, der er godt tilgængelig for borgere i Grindsted og et større opland omkring byen, som også inkluderer Billund og oplandsbyerne, der har et begrænset udbud af de butikker, der forventes at ville etablere sig i aflastningsområdet.

7.2 Sammenhæng med mål for detailhandlen

I Kommuneplan 2021 for Billund Kommune er der angivet følgende mål for detailhandlen:

- Planlægning for detailhandel skal sikre levende bymidter, god tilgængelighed til indkøb og velfungerende markeder.
- Butikker er en vigtig forudsætning for byliv, både i de store byers bymidter og som grundlag for at fastholde de mindre byer i landdistrikterne.

Ved etableringen af et aflastningsområde i det østlige Grindsted skabes der et handelsområde i form af en ny dagligvarebutik og nye udvalgswarebutikker. Etableringen skaber et attraktivt område, der bidrager til en god handelsoplevelse for kommunen, oplandet og turisterne, som får kortere til butikker inden for boksbutikssegmentet, som forventes at etablere sig i aflastningsområdet.

Gennem retningslinjerne for aflastningsområdet kan det sikres, at aflastningsområdet vil være målrettet store udvalgswarebutikker inden for f.eks. biltilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, møbler, tæpper, boligtekstiler, belysning, værktøj, byggematerialer, campingudstyr, haveartikler og haveredskaber, sportsudstyr, dyreartikler o.lign. Det er sikret ved fastsættelse af en minimumsbutiksstørrelse for nye udvalgswarebutikker og butikker med SPV på 500 m². Derved skabes en rollefordeling mellem bymidten og aflastningsområdet, sådan at aflastningsområdet i videst muligt omfang supplerer bymidtens mere specialiserede butiksudbud med butikker, der ikke kan indpasses i bymidten.

Etableringen af aflastningsområdet i det østlige Grindsted vurderes ikke at påvirke kommunens øvrige bymidters fortsatte butiksudbygning, styrkelse af bymiljø eller sikringen af- og fastholdelse af et passende butiksudbud i lokalcentre og i mindre bysamfund. Den nye detailhandel, herunder udvalgswarehandel, bliver i høj grad koncepter, som ikke findes i Billund Kommune i dag, og som Billund Kommunes borgere er kørt efter, herunder til f.eks. Vejle, Kolding og Esbjerg. Det vurderes derfor, at den nye udvalgswarehandel ikke vil være i større konkurrence med den begrænsede udvalgswarehandel i de mindre bysamfund og de øvrige bymidter.

Det vurderes at et nyt aflastningsområde ikke er i strid med kommuneplanen eller målene for detailhandlen i Billund Kommune. Det nye aflastningsområde vil derimod skabe et attraktivt handelsområde som kan konkurrere med stærke udbudspunkter i bl.a. Vejle og Esbjerg. Aflastningsområdet vil derfor medvirke til at holde især udvalgswarehandlen i Billund Kommune.

8 Eksisterende detailhandel

I det følgende beskrives omfanget af den eksisterende detailhandel målt på antal butikker, areal og omsætning, som kortlagt ifm. detailhandelsanalyse 2022 for Billund Kommune. For en mere detaljeret beskrivelse, herunder af brancher og kædeforhold samt udviklingen over tid, henvises til seneste detailhandelsanalyse fra 2022.

8.1 Eksisterende detailhandel i Billund Kommune

8.1.1 Antal butikker

Samlet set ligger der 139 butikker i Billund kommune, heraf udgør dagligvarebutikkerne 35 %, udvalgswarebutikkerne 53 % og de resterende 12 % er butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Over halvdelen af butikkerne ligger i Grindsted by, heraf langt de fleste i Grindsted bymidte. Grindsted bymidte har 40 butikker, hvoraf udvalgswarebutikker udgør 65 %. Alle de store dagligvarebutikker i Grindsted ligger koncentreret i udkanten af bymidten i den vestlige del. Her ligger Kvickly, Lidl, Netto, Rema 1000, mens Aldi imidlertid er lukket.

Derudover er der i Grindsted by et aflastningsområde med primært store udvalgswarebutikker og et par butikker med særlig pladskrævende varegrupper samt en mindre dagligvarebutik.

I Grindsted by i øvrigt er der 19 butikker bl.a. en række bilforhandlere primært beliggende i områderne til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

I Billund bymidte er der 23 butikker, heraf 13 udvalgswarebutikker. I Billund bymidte består de store dagligvarebutikker af SuperBrugsen, ABC Lavpris, Netto og Rema 1000.

I Billund by i øvrigt er der 15 butikker primært beliggende i området til butikker med særlig pladskrævende varegrupper i Billund Vest.

I Sønder Omme bymidte er der en mindre butikskoncentration bestående af fem dagligvarebutikker og fem udvalgswarebutikker. De store dagligvarebutikker i Sønder Omme består af Meny og COOP 365.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige Udvalgsvarer	SPV	I alt	Andel %
Grindsted bymidte	14	26	12	5	9	-	40	29%
Grindsted aflastning	1	11	1	7	3	2	14	10%
Grindsted by i øvrigt	5	6	1	2	3	8	19	14%
Grindsted i alt	20	43	14	14	15	10	73	53%
Billund bymidte	10	13	5	3	5	-	23	16%
Billund by i øvrigt	5	6	-	3	3	4	15	11%
Billund i alt	15	19	5	6	8	4	38	27%
Sdr. Omme bymidte	5	5	3	1	1	-	10	7%
Vorbasse bymidte	2	2	2	-	-	-	4	3%
Hejnsvig bymidte	1	-	-	-	-	-	1	1%
Filskov bymidte	1	1	1	-	-	-	2	1%
Stenderup/Krogager bymidte	1	-	-	-	-	-	1	1%
Kommunen i øvrigt	4	3	-	3	-	3	10	7%
Billund Kommune	49	73	25	24	24	17	139	100%

Tabel 8-1 Antal butikker i Billund Kommune 2022 fordelt på brancher og områder.

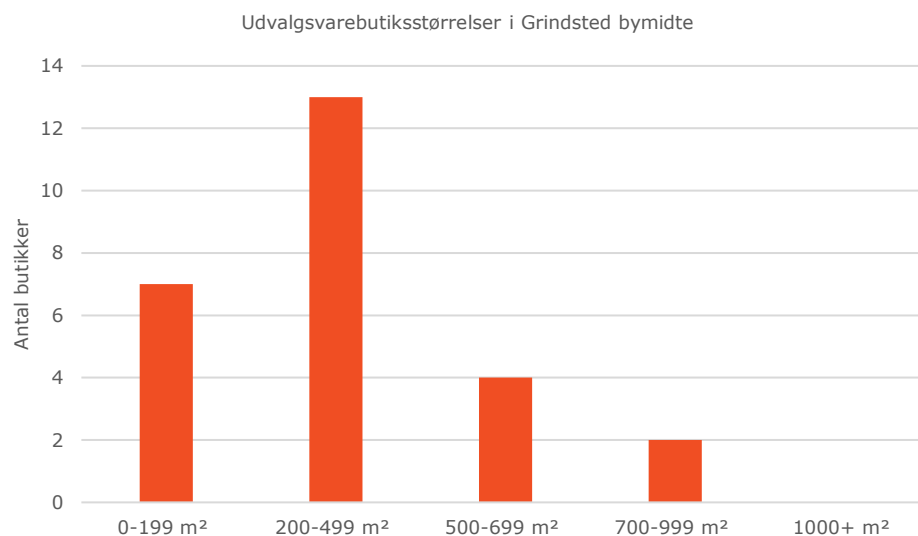
8.1.2 Areal

Det samlede aktive areal til detailhandel i Billund kommune var ca. 96.500 m² i 2022. 55 % af bruttoarealet til butikkerne ligger i Grindsted, 25 % i Billund og 20 % ligger i de øvrige dele af Billund kommune.

Grindsted

Koncentrationen af butikker i Grindsted kommer til udtryk i fordelingen af bruttoarealet i Billund kommune. Således ligger over halvdelen af bruttoarealet til detailhandel i Grindsted. Især butikkerne med særlig pladskrævende varegrupper udgør en stor andel af bruttoarealet i Grindsted.

Grindsted bymidte har i alt 19.800 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 44 %. Butikkerne i Grindsted bymidte er i overvejende grad af mindre størrelse. Omkring 70 % af samtlige butikker i bymidten er på under 500 m². Inden for udvalgswarebutikkerne er andelen med ca. 77 % endnu højere.



Aflastningsområdet rummer 9.300 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør bruttoarealet til udvalgswarebutikker butikker 83 %.

I Grindsted by i øvrigt udgør bruttoarealet til særligt pladskrævende butikker 75 %. Der er bl.a. et stort byggemarked og en række bilforhandlere.

Billund

Billund bymidte har i alt et samlet bruttoareal til detailhandel på 14.300 m². Heraf udgør dagligvarebutikkerne 60 % af bruttoarealet.

I byen i øvrigt udgør bruttoarealet til udvalgsvarer 48 %, svarende til 4.600 m².

Øvrige dele af Billund kommune

De øvrige dele af Billund kommune har godt 20 % af det samlede bruttoareal til detailhandel. Dagligvarebutikkerne udgør 41 % af bruttoarealet, udvalgswarebutikker 30% og butikker med særligt pladskrævende varer 29 %.

	Dagligva- rer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øvrige udvalgs- varer	SPV	I alt	Andel %
Grindsted bymidte	11.000	8.800	4.500	1.800	2.500	-	19.800	21%
Grindsted aflastning	200	7.700	200	5.200	2.300	1.400	9.300	10%
Grindsted by i øvrigt	900	4.800	1.200	600	3.000	17.400	23.100	24%
Grindsted i alt	12.100	21.300	5.900	7.600	7.800	18.800	52.200	55%
Billund bymidte	8.600	5.700	2.000	1.800	1.900	-	14.300	15%
Billund by i øvrigt	900	4.600	-	2.800	1.800	4.100	9.600	10%
Billund i alt	9.500	10.300	2.000	4.600	3.700	4.100	23.900	25%
Sdr. Omme bymidte	3.700	1.400	1.100	200	100	-	5.100	5%
Vorbasse bymidte	1.800	300	300	-	-	-	2.100	2%
Hejnsvig bymidte	1.100	-	-	-	-	-	1.100	1%
Filskov bymidte	700	400	400	-	-	-	1.100	1%
Stenderup/Krogager bymidte	700	-	-	-	-	-	700	1%
Kommune i øvrigt	300	4.000	-	4.000	-	6.000	10.300	11%
Billund Kommune	29.900	37.700	9.700	16.400	11.600	28.900	96.500	100%

Tabel 8-2 Areal af butikker i Billund Kommune 2022 fordelt på brancher og områder i m².

8.1.3 Omsætning

Detailhandlen i Billund kommune omsatte for knap 1,35 mia. kr. i 2021. Dagligvareomsætningen var ca. 890 mio. kr. mens udvalgsvareomsætningen var ca. 460 mio. kr.

Grindsted

Detailhandelsomsætningen i Grindsted udgjorde 665 mio. kr. i 2021, hvilket svarer til knap halvdelen af detailhandelsomsætningen i Billund kommune. Især udvalgsvareomsætningen er koncentreret i Grindsted – således udgør udvalgsvareomsætningen i Grindsted 64 % af den samlede udvalgsvareomsætning i Billund Kommune. Langt størstedelen af dagligvareomsætningen i Grindsted ligger i Grindsted bymidte, mens udvalgsvareomsætningen er ligeligt fordelt mellem bymidten og byen i øvrigt (inklusive aflastningsområdet).

Grindsted bymidte havde en omsætning på 489 mio. kr. i 2021 svarende til 36 % af den samlede omsætning i kommunen.

Dagligvareomsætningen i Grindsted bymidte var 343 mio. kr. og udgjorde således 39 % af den samlede dagligvareomsætning i Billund kommune.

Billund bymidte

Billund bymidte omsatte for 357 mio. kr. i 2021, heraf udgjorde dagligvareomsætningen 84 %. Enkelte butikker i Billund bymidte er nye og har ikke været i drift i hele 2021, og enkelte af de registrerede butikker er først åbnet i 2022.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Grindsted bymidte	343	146	489
Grindsted aflastning	30	146	176
Grindsted by i øvrigt			
Grindsted i alt	373	292	665
Billund bymidte	299	58	357
Kommunen i øvrigt	217	110	327
Billund Kommune	889	460	1.349

Tabel 8-3 Detailhandelsomsætningen i Billund Kommune 2021.

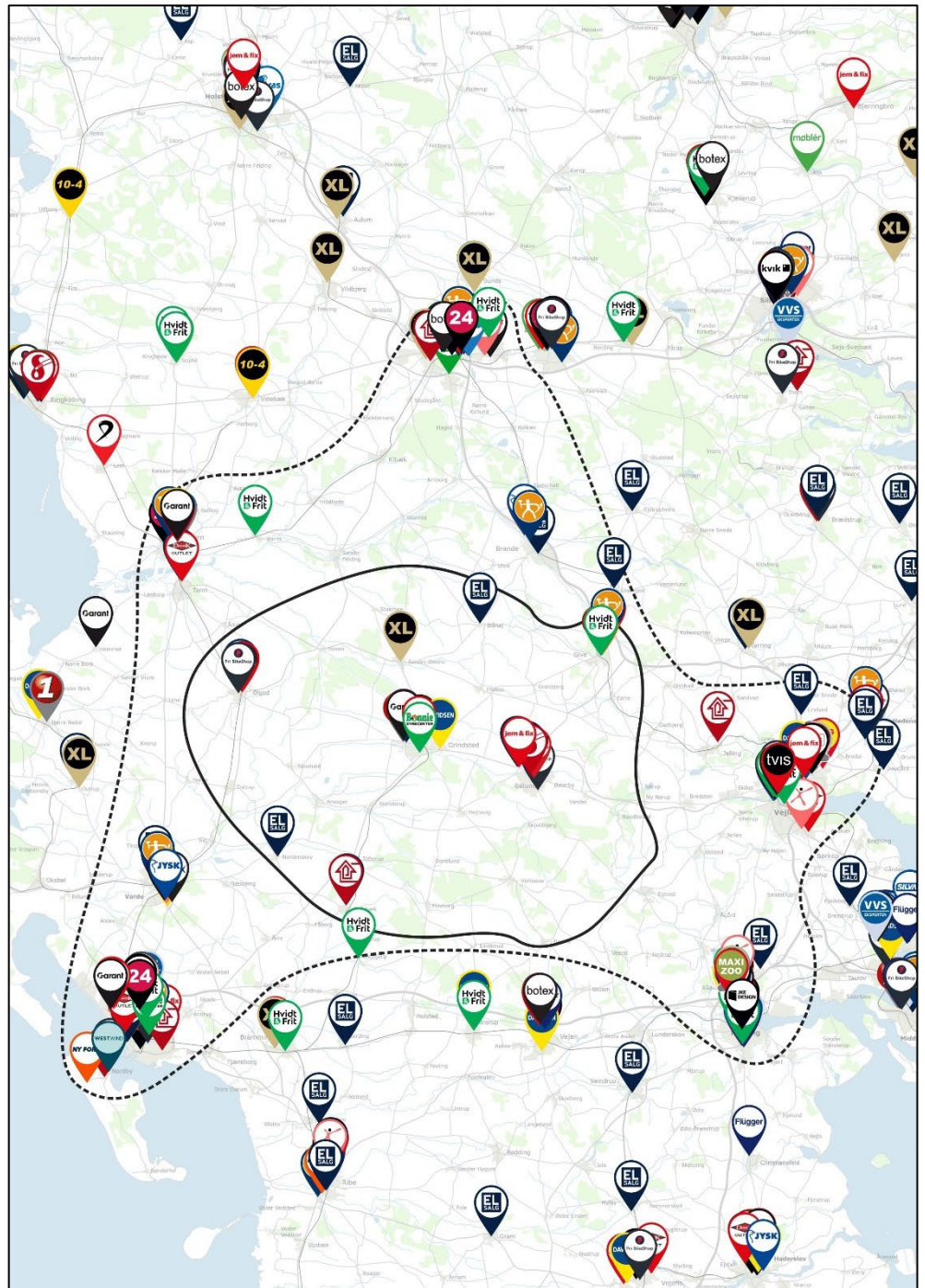
9 Opland og influensområde

Planlægningen for et aflastningsområde vil muliggøre en udbygning, der bidrager til et større udbud af store butikker i Grindsted. De store butikker har en betydelig oplandseffekt og tiltrækker kunder fra større områder.

Det vurderes, at aflastningsområdets udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer vil betjene et primært opland, der i sin udstrækning svarer til Billund Kommune, men som også i nogen udstrækning vil appellere til borgere i udkanten af Vejle, Ikast-Brande, Herning, Ringkøbing-Skjern, Varde og Vejen Kommuner. I Billund Kommune bor der ca. 27.020 borgere, og i oplandet bor der ca. 56.000 borgere.

Det vurderes, at aflastningsområdets dagligvarebutik vil have mindre tiltrækningskraft end udvalgswarebutikkerne og primært betjene et opland, der svarer til Billund Kommune. Som følge af samlokaliseringen med udvalgswarebutikkerne og butikkerne med SPV og som følge af lokaliseringen ved det overordnede vejnet vil dagligvarebutikken i aflastningsområdet til en vis grad også appellere til borgere i oplandsbyerne.

Influensområdet for udvalgsvarer vurderes at ville svare til et område, der foruden Billund Kommune også omfatter de konkurrerende handelsbyer i bl.a. Vejle, Kolding, Esbjerg og Herning Kommune, hvor borgere i Grindsted og oplandet omkring i dag køber varer, som frem over vil kunne købe i retailparken, se figur 8-1.



Figur 9-1 Principiel afgrænsning af opland til udvalgsvarer og influensområdet for udvalgsvarer.

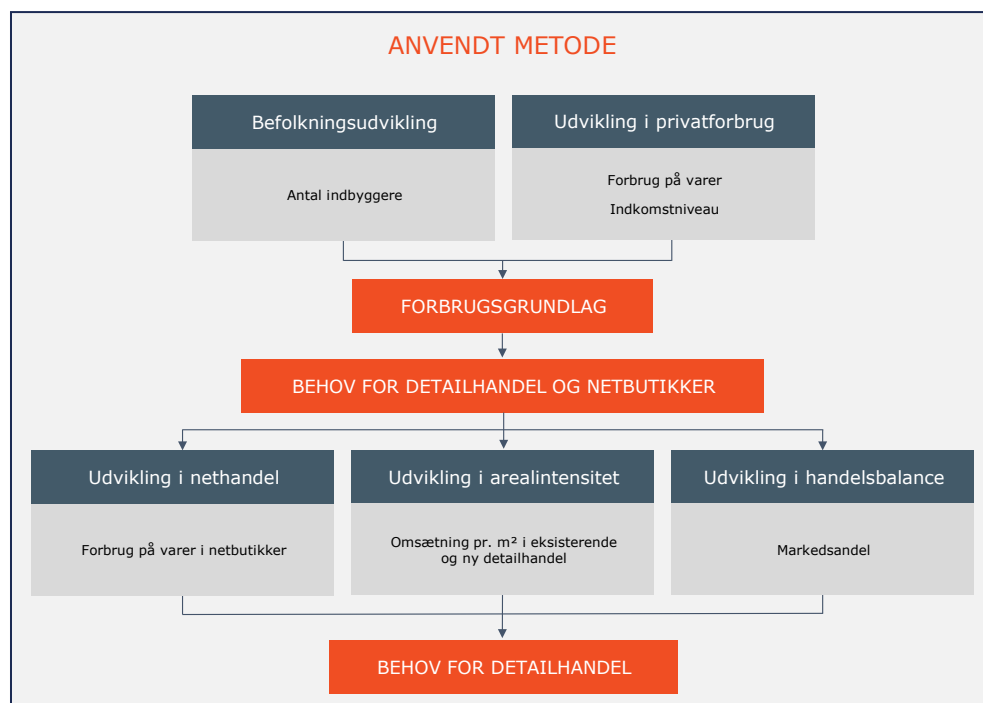
10 Forbrug og arealbehov

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, befolkningsudviklingen, væksten i nethandlen mv. kan der forventes alt mellem et behov for yderligere areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste 10 år har i starten budt på økonomisk afmatning og efterfølgende vækst, stigende nethandel og stigende urbanisering mod de større byer. Krisen i handelslivet affødt af coronavirus har medført pludselige og meget markante udsving i forbruget og drastisk ændrede indkøbsmønstre indenfor visse varegrupper og serviceydelser. Krisen som følge af pandemien var i overvejende grad midlertidig, og situationen normaliserede sig, men på et nyt normalniveau. Efterfølgende har de stigende byggepriser, den stigende inflation, de stigende renter og krigen i Ukraine medført, at mange butikksbyggeprojekter er sat på pause, at forbrugertilliden er dalet, og at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse. Udviklingen på længere sigt er usikker, og udviklingen i en række rammebetingelser vil påvirke udvalgsvarerhandlen og handlen i butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Udviklingen vil f.eks. blive påvirket af:

- > Kommunens, handelslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udviklingen i handelsbalancen overfor omverdenen
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m²

Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, handelsbalancen og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.



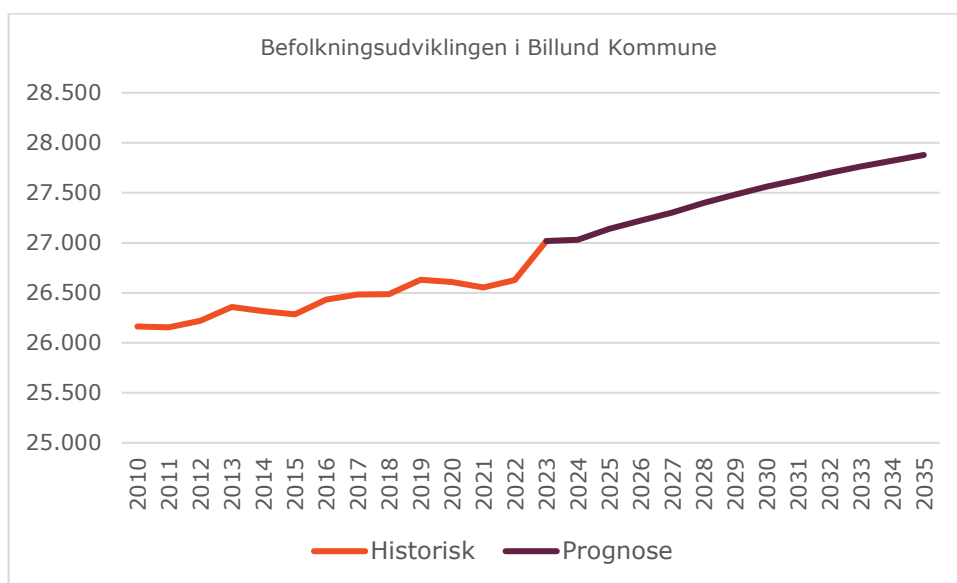
Indenfor hver af de før oplistede parametre kan tænkes en negativ og en positiv udvikling.

Der er opstillet et maksimumscenarie for udviklingen frem mod 2035. Maksimumsscenariet beskriver en fremtidig udvikling, hvor næsten alle parametre har

udviklet sig positivt for detailhandlen i Billund Kommune. Scenariets resultater udtrykker således det maksimale behov for yderligere areal til detailhandel.

10.1 Stigende indbyggertal

I perioden 2010-2023 steg indbyggertallet i Billund Kommune med i alt ca. 855 borgere eller ca. 3 %. Der bor ca. 9.820 borgere i Grindsted og ca. 27.020 borgere i Billund Kommune pr. 1. januar 2023. Frem mod 2035 forventes jf. seneste befolkningsprognose for Billund Kommune en stigning i indbyggertallet på ca. 860 borgere eller godt 3 % i Billund Kommune.



Figur 10-1 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Billund Kommune.

I maksimumsscenarioet tages udgangspunkt i en befolkningsudvikling jf. Billund Kommunes befolkningsprognose.

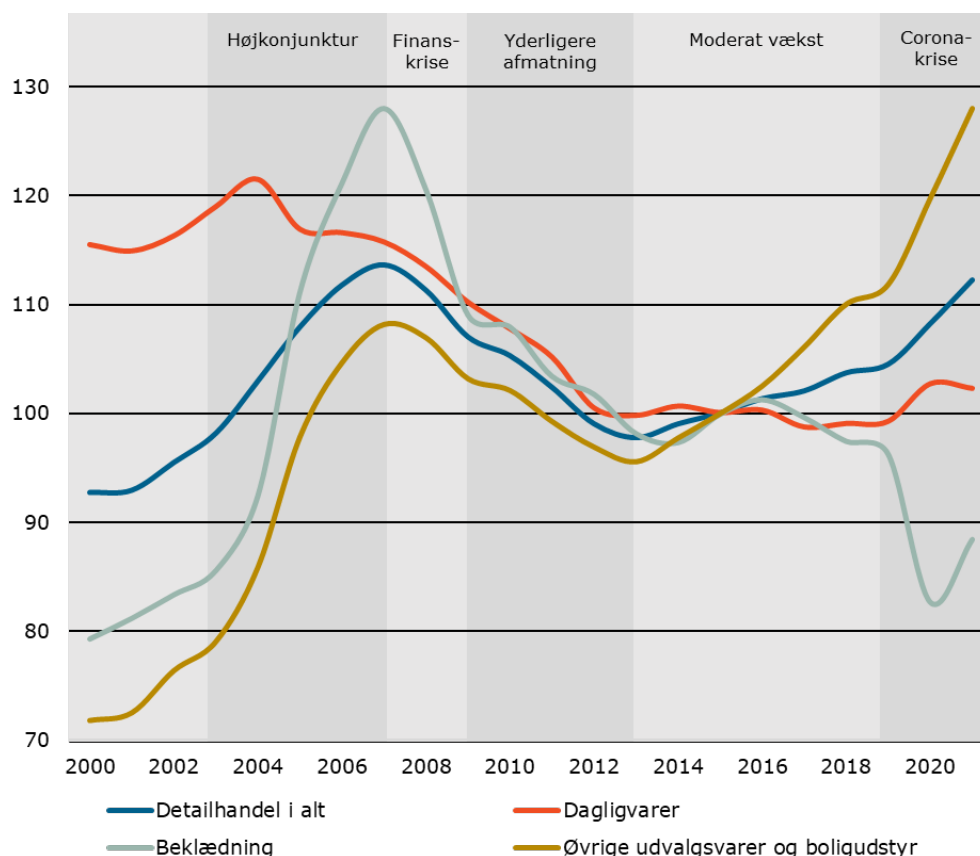
10.2 Udvikling i privatforbrug

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

- > Samlet set faldt omsætningen i detailhandlen på landsplan med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005 ¹.
- > Beklædning har været den mest konjunkturfølsomme branche, og tilbagegangen i perioden 2007-2019 var størst indenfor beklædning, hvor omsætningen faldt 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 indenfor øvrige udvalgsvarer steg med ca. 3 % i perioden 2007-2019. Øvrige udvalgsvarer lå efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit hidtil højeste.



Figur 10-2 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 udvalgsvarer 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 nåede i 2019, efter næsten uafbrudt vækst siden 2013, et niveau væsentligt 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 indenfor beklædning faldet med ca. 13 %. Det er dermed alene omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på ca. 8 % i omsætningen i perioden 2013-2019. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun knap 4 %. Væksten i indbyggertallet forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

10.2.1 Udviklingen i 2020-2022

Coronakrisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig indenfor brancherne.

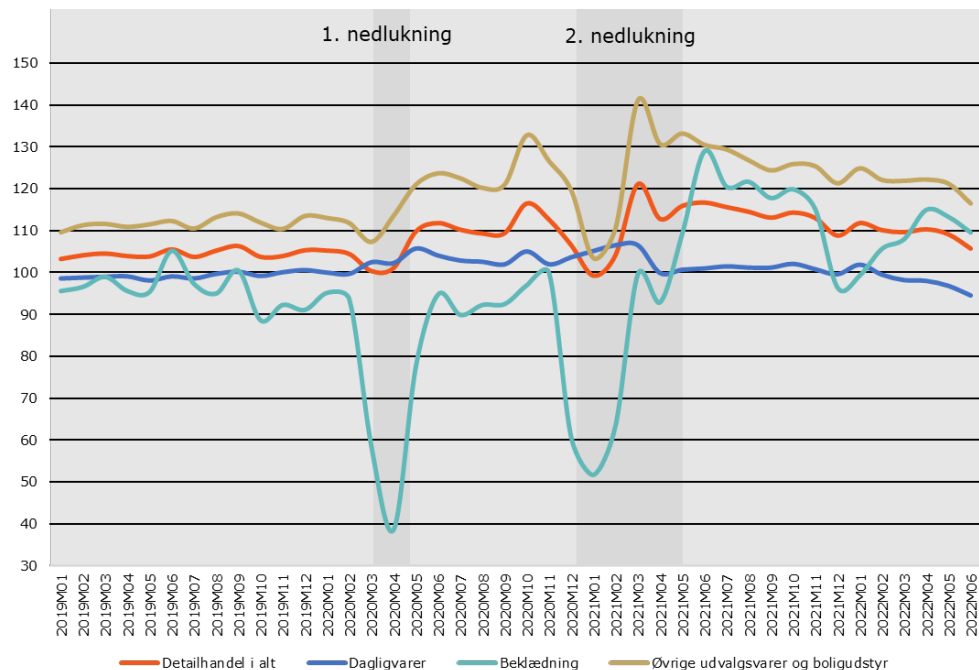
Mest markant har udviklingen været indenfor beklædning, som faldt drastisk til indeks 40. Forklaringerne kan være:

- > 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 jobsituation,
- > at forårsudsalget blev aflyst grundet nedlukningen,
- > at butikscentrene, hvor en stor del af kapitalkædebutikkerne indenfor beklædning ligger, har været lukket i en længere periode,
- > at de udenlandske turisters forbrug er udeblevet,
- > at forbrugerne ikke har haft samme behov for køb af beklædning grundet hjemmearbejde, aflyste fester og begivenheder mv., og
- > at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

Forbruget af øvrige udvalgsvarer og boligudstyr 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.

Efter genåbningen steg omsætningen i detailhandlen. Sidenhen har den stigende inflation, de stigende renter, udfordringer med forsyningskæder og krigen i Ukraine imidlertid medført, at forbrugertilliden er dalet, at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse, og at mange butiksbyggeprojekter er sat i bero. Samlet set ligger detailomsætningsindekset på omtrent samme niveau som i 2019, se figur 9-3.



Figur 10-3 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for prisudvikling, samt korrigeret for sæsonudsving. 2015 er indeks 100.

10.2.2 Samlet vurdering af udvikling i privatforbrug

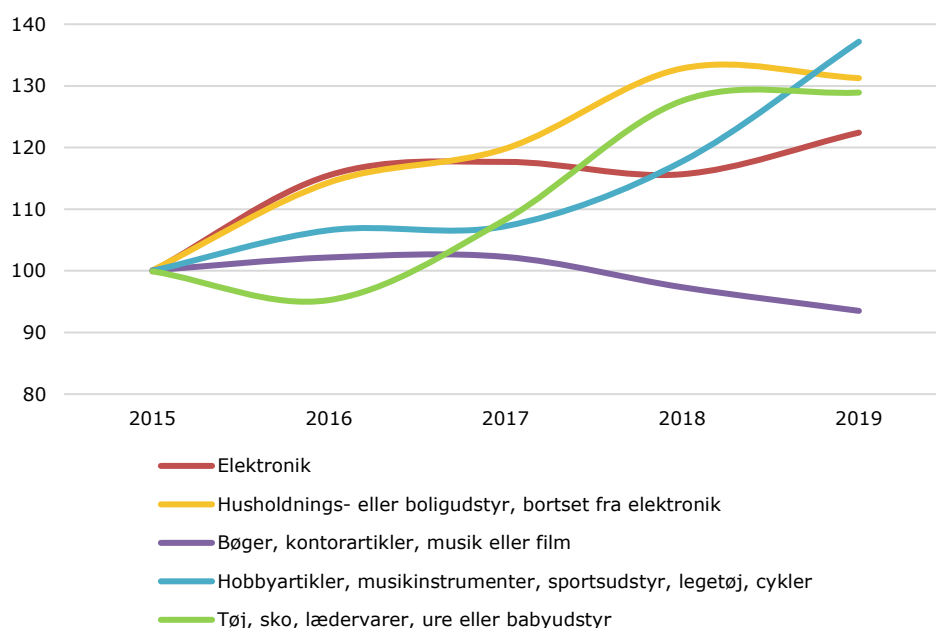
Som det fremgår af beskrivelserne af udviklingen frem til 2022 er udviklingen i detailhandelsomsætningen påvirket af udviklingen i samfundet og hvad der sker i verden omkring os. Det er forhold, som ikke kan forudses. Det bedste bud på, hvordan udviklingen vil tegne sig fremover i den 12-årige planperiode er, at privatforbruget fortsat vil vokse, som det med afbrydelser har gjort over en lang periode, men at udviklingen vil blive kendetegnet af, at den vil ske i et afdæmpet tempo.

10.3 Stigende nethandel

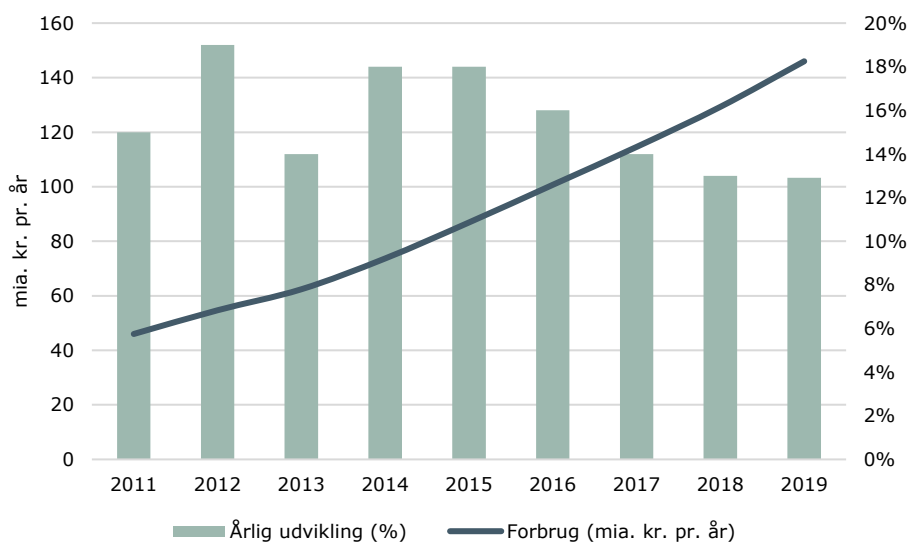
En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2016 steg nethandlen med ca. 16 %. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012. I 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store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

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 10-4 *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.*

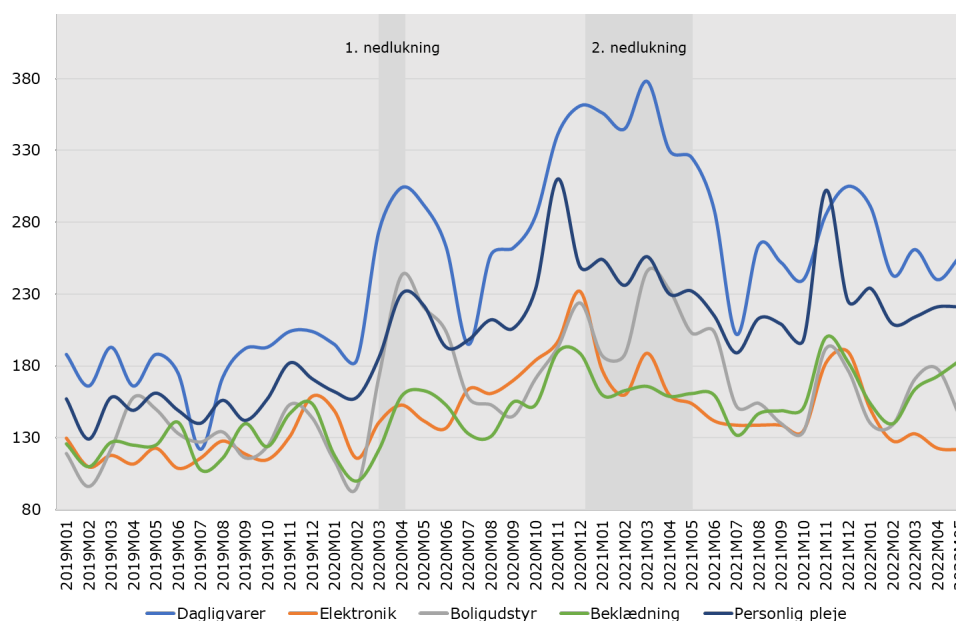


Figur 10-5 *Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).*

10.3.1 Effekter af Corona

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 de markante stigninger under nedlukninger blev efterfulgt af omtrent næsten lige så stort fald, se figur 10-6.



Figur 10-6 Udviklingen i omsætning i danske netbutikker. Detailomsætningsindeks efter branche, med indeks 2015 = 100. DST. Udsvingene skyldes ikke kun nedlukninger, men også sæsonudsving.

10.3.2 Samlet vurdering af udvikling i nethandel

Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og forretningsdrivende har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig indenfor de fleste brancher. Set i et større perspektiv vurderes det, at coronakrisen har medført, at nethandelsandelene har lagt sig på niveauer højere end før krisen, men lavere end under krisen.

Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner. Både inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer forventes en væsentlig vækst i nethandlen. Væksten i nethandlen vil skabe mulighed for nye forretningsmodeller og virksomheder med både fysiske butikker, showrooms og netbutikker.

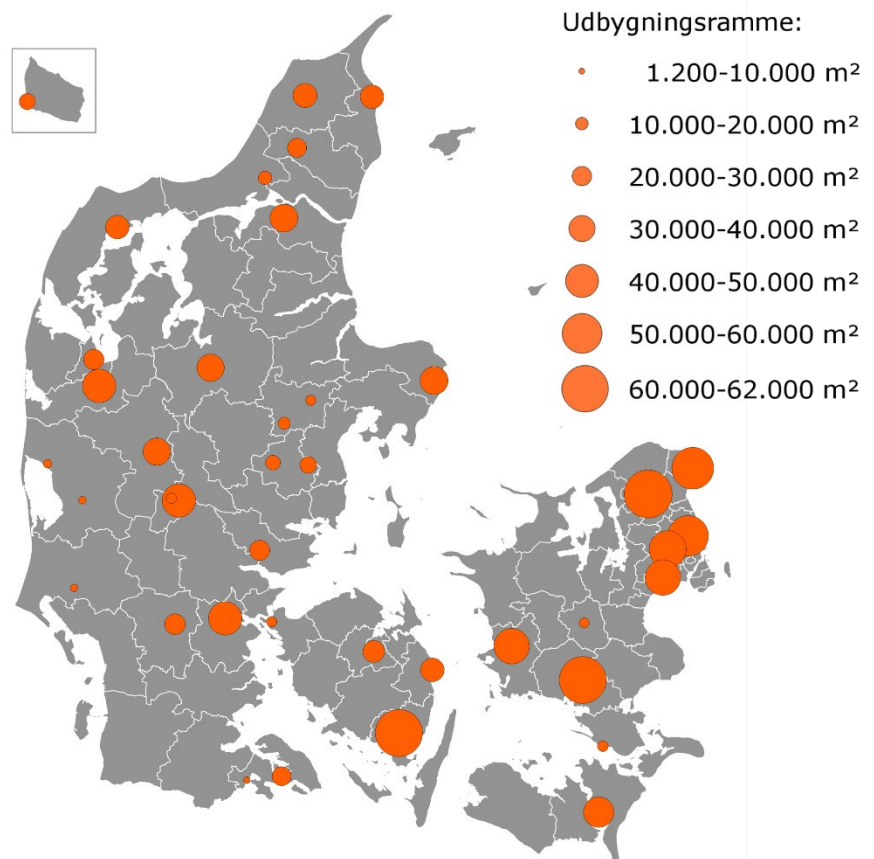
Samtidig med at nethandlen vokser og sandsynligvis fortsætte væksten er det blevet vigtigt for butikker at være tæt på kunderne, ikke bare på nettet men også fysisk. En god og let tilgængelig netbutik kombineret med lokal tilstedeværelse fremmer salget, og det trækker i retningen af, at flere butikskæder ønsker at etablere butikker i mindre byer end hidtil.

10.4 Udvikling i handelsbalance

Udviklingen i handelsbalancen vil i hovedtræk afhænge af udviklingen i den regionale konkurrencesituation, herunder i hvilket omfang, der sker udbygninger i butiksstrukturen i de omkringliggende handelsbyer.

Kunderne er villige til at køre længere efter udvalgsvarer, hvorfor udvalgswarebutikker typisk har større oplandseffekt end dagligvarebutikker. Derfor kan særligt udbygninger med udvalgswarebutikker flytte handel på tværs af kommunegrænser.

Som vist på figur 10-7 er der planer om nye aflastningsområder eller udvidelse af eksisterende aflastningsområder i nabokommuner til Billund Kommune. Udbygninger i f.eks. aflastningsområder i Herning, Varde og Kolding Kommune vil betyde, at Billund Kommune vil miste markedsandele, mens en udbygning i Grindsted vil betyde, at Billund Kommune kan fastholde eller øge sin markedsandel.



Figur 10-7 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, 2022.

10.4.1 Samlet vurdering af udvikling i handelsbalance

I maksimumsscenariet er det forudsat, at handelsbalancen for udvalgsvarer i oplandet til det nye aflastningsområde stiger betydeligt fra 54 til 100 %, som følge

af væsentlige udbygninger i form af nye udvalgswarebutikker i det eksisterende og nye aflastningsområde. Handelsbalancen for dagligvarer forudsættes konstant.

10.5 Turismen

Billund Kommune skiller sig markant ud i forhold til de fleste andre kommuner, når det drejer sig om turistattraktioner. Legoland har gennem mange år sat Billund på kortet. Nu suppleres den største attraktion også af Lalandia, LEGO House og WOW Park. Hertil kommer, at Billund Lufthavn er Jyllands største, som med sin beliggenhed også er medvirkende til at tiltrække besøgende til området.

Omsætningen i dagligvarebutikkerne i Billund og Grindsted indikerer, at turister i et væsentligt omfang benytter butikkerne, mens det samme ikke er tilfældet for udvalgswarebutikkerne i dag. Nogle af udvalgswarebutikkerne har omsætning fra turisterne, der besøger området, men totalt set vurderes denne omsætning at være på et forholdsvis beskedent niveau. I forbindelse med detailhandelsanalyse 2022 er der gennem en række samtaler med repræsentanter for hhv. Legoland, LEGO House, Lalandia og Billund Lufthavn, hvor samspillet mellem turistattraktionerne og forholdet til Billunds detailhandel er blevet belyst. I 2019 havde Billund Lufthavn godt 3,7 mio. rejsende, Legoland havde 1,7 mio. gæster, Lalandia knap 0,7 mio. gæster og LEGO House knap 0,3 mio. besøgende. Efter et kraftigt dyk i besøgstallene grundet Corona i 2020 var antallet af gæster klart opadgående i 2021 og for attraktionernes vedkommende forventes besøgstallet i 2022 at komme tæt på niveauet i 2019.

Billund Lufthavn har en række vækstplaner, som omfatter såvel cargo- som passagerfaciliteter, hvilket i 2040 munder ud i et forventet passagertal på ca. 7 mio. rejsende svarende til noget nær en fordobling ift. passagertallet i 2019. Legoland Billund Resort samarbejdet omfatter de større turistattraktioner i området og er medvirkende til en bred markedsføring i såvel ind- som udland. Fremtidsperspektiverne for turismen i Billund er således meget positive, hvilket potentielt åbner mulighed for synergieffekter for det øvrige erhvervsliv i området – herunder ikke mindst detailhandelen i Billund og Grindsted.

Med etableringen af de nye udvalgswarebutikker i det nye aflastningsområde i Grindsted tilbydes et stort og attraktivt udbud af butikker, som også vil være attraktivt for turisterne. Det må forventes, at de nye butikker vil få gavn af turisterne.

10.6 Omsætning pr. kvadratmeter i eksisterende butikker

I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af den forventede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat kan der være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et tidssvarende butikskoncept og indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

I maksimumsscenariet er der for øvrige udvalgswarebutikker og butikker med særlig pladskrævende varegrupper regnet med en gennemsnitlig omsætning pr. kvadratmeter svarende til den nuværende i Billund Kommune.

10.7 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Samlet set vil der i maksimumsscenariet blive behov i Billund Kommune for yderligere i alt ca. 2.500-3.000 m² dagligvarebutikker. Arealbehovet svarer til det areal, der skal til, for at fastholde den nuværende handelsbalance for dagligvarer i Billund Kommune. Arealbehovet for dagligvarer er udelukkende beregnet på baggrund af udviklingen i befolkningen samt privatforbruget. Sker der en vækst i turismen eller vil man erobre markedsandele fra nabokommunerne, så vil behovet for yderligere dagligvarebutikker være større.

Behovet for nye udvalgswarebutikker, herunder butikker med særlig pladskrævende varegrupper ekskl. forhandlere af motorkøretøjer, byggematerialer mv. i oplandet til det nye aflastningsområde i Grindsted er beregnet til i størrelsesordenen 40-60.000 m². Der er i dag et betydeligt handelsunderskud inden for udvalgsvarer i oplandet, som vist på figur 8-1. Det beregnede arealbehov svarer til det areal, der skal til for at opnå en handelsbalance på 90-100 % inden for oplandet. Der er forudsat at de nye butikker vil få samme gennemsnitlige omsætning pr. m², som de eksisterende butikker i Billund Kommune har.

Arealet er udtryk for et niveau og ikke eksakte tal. Det beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere detailhandelsareal ud over det eksisterende detailhandelsareal.

11 Retningslinjer for aflastningsområdet

Det nye aflastningsområde skal skabe plads til arealkrævende butikker, som ikke uden videre kan indpasses i bymidten. For at understøtte en positiv udvikling i Grindsted og Billund bymidte med et attraktivt handelsliv i overensstemmelse med Billund Kommunes strategiske planlægning for bymidterne og mål for detailhandlen, samt for at sikre en helhedsorientering planlægning for handelslivet fastsættes en minimumsstørrelse på 500 m² pr. ny udvalgswarebutik i aflastningsområdet. Formålet med minimumsbutiksstørrelsen er at målrette aflastningsområdet mod arealkrævende butikker og bidrage til en rollefordeling mellem aflastningsområdet og bymidten, hvor kernebrancherne især udgøres af mindre butikker.

Forslag til retningslinjer for det nye aflastningsområde i Grindsted			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Arealramme	3.000 m ²	60.000 m ²	63.000 m ²
Maks. butiksstørrelse pr. butik	3.000 m ²	20.000 m ²	-
Min. Butiksstørrelse pr. butik	2.800 m ²	500 m ²	-

12 Effekter for eksisterende detailhandel

Formålet med konsekvensvurderingen er at belyse effekterne for det eksisterende handelsliv og at opgøre meromsætningen i Billund Kommune ved etablering af den nye detailhandel.

Effekterne af et nyt aflastningsområde i det østlige Grindsted afhænger i høj grad af, hvordan arealrammerne udnyttes, dvs. hvilke butikker, der vil blive etableret, herunder i hvilket omfang der bliver tale om kædebutikker, som ikke findes i Billund Kommune 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. har en elektronikbutik typisk en højere omsætning pr. m² end en køkkenbutik.

De nye butikker i aflastningsområdet vil øge den samlede omsætning i Grindsted og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i byen og i Billund Kommune. Det nye udbud af udvalgswarebutikker vil især få de lokale kunder til at handle mere hjemme i Grindsted i stedet for at handle i f.eks. Vejle, Esbjerg, Kolding eller Herning eller på nettet. Derudover vil den nye detailhandel bidrage til, at nogle borgere fra nabokommunerne vælger at handle i Grindsted frem for f.eks. Vejle eller Esbjerg, da der nu bliver kortere afstand til et bredt udbud af udvalgsvarer. Endeligt kan den nye detailhandel medføre, at turisterne i højere grad køber ind i Grindsted i stedet for de store shoppingbyer i regionen.

Arealudlægget i aflastningsområdet forventes udnyttet over en længere årrække. Vurderingen af effekterne for det eksisterende handelsliv er gennemført for daglig- og udvalgsvarer, herunder butikker med særlig pladskrævende varegrupper, og for et scenarie med realisering her-og-nu. Der suppleres til sidst med vurderinger af effekterne på længere sigt.

12.1 Effekter for dagligvarehandlen

Dagligvarebutikken i Grindsted Retail Park vil som dagligvarebutik først og fremmest hente omsætning fra eksisterende butikker i nærområdet, da dagligvarer typisk købes tæt på bopælen. Dagligvarebutikken vil herudover også i en vis udstrækning tiltrække kunder fra et større område, da det må forventes, at kunder der tager til Grindsted Retail Park for at købe udvalgsvarer vælger at kombinere indkøbsturen med køb af dagligvarer. Herudover må det forventes, at der med nærheden til Billund Lufthavn og de store turistattraktioner i området vil få handel fra turister i et vist omfang.

En ny dagligvarebutik vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer. I stedet for flyttes forbruget fra eksisterende butikker til den nye butik. Der vil derfor være tale om, at den nye dagligvarebutik fører til en omfordeling af omsætningen mellem butikker.

Der er vurderet på en dagligvarebutik på 3.000 m², som er den maksimale størrelse, som kommuneplantillægget og lokalplanen giver mulighed for. Det vurderes, at dagligvarebutikken vil kunne få en årlig omsætning på ca. 90 mio. kr. Omsætningen på 30.000 kr. pr. m² svarer til omsætningen pr. m² i de eksisterende dagligvarebutikker i Grindsted by og i kommunen som helhed.

Da dagligvarer typisk købes tæt på bopælen, vurderes det, at den nye dagligvarebutik vil hente en stor del af sin omsætning fra de eksisterende store dagligvarebutikker i Grindsted og resten af Billund Kommune, og en mindre del vil blive hentet fra dagligvarebutikker uden for Billund Kommune.

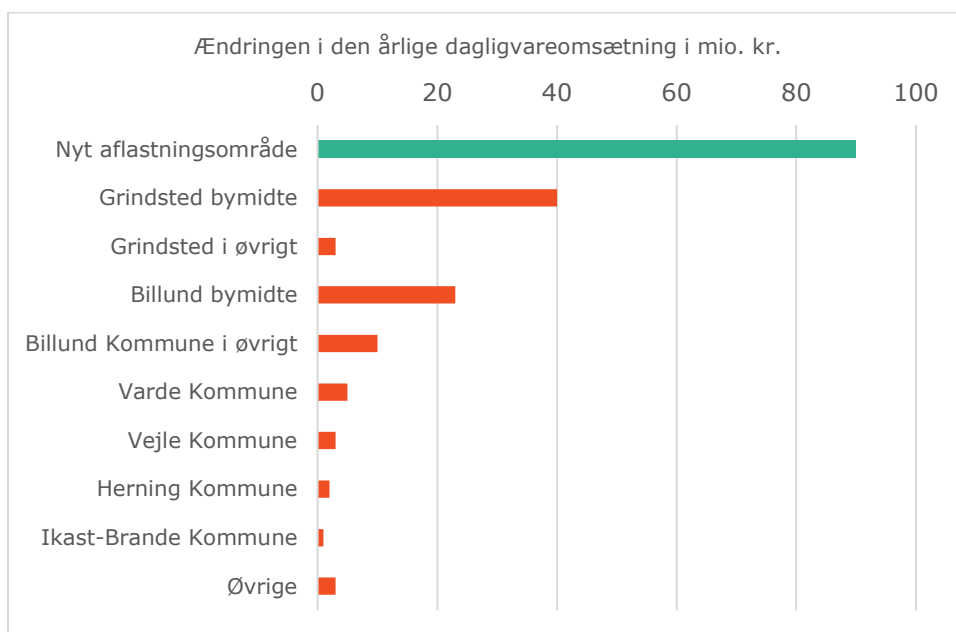
Ud af den nye dagligvarebutiks omsætning vurderes det, at:

- > Knap 45 % eller ca. 40 mio. kr. pr. år hentes fra de eksisterende butikker i **Grindsted bymidte**. Det svarer til en nedgang i bymidtens dagligvareomsætning på ca. 11-12 %. Det skal bemærkes, at Aldi er lukket i løbet af 2023 og at dens omsætning p.t. er fordelt på de øvrige dagligvarebutikker i Grindsted bymidte.
- > Ca. 3 mio. kr. pr. år eller ca. 3 % af den nye dagligvarebutiks omsætning forventes at komme fra de øvrige dagligvarebutikker i **Grindsted by i øvrigt**. Omsætningsnedgangen i de eksisterende dagligvarebutikker forventes at blive i størrelsesordenen 10 %.
- > Godt 25 % eller ca. 23 mio. kr. pr. år forventes at komme fra dagligvarebutikkerne i **Billund bymidte**, svarende til en omsætningsnedgang på ca. 7-8 %. Den betydelige andel af omsætning, der kommer fra Billund bymidtes dagligvarebutikker forventes, da der er kort afstand fra Billund til det nye aflastningsområde.
- > Ca. 10 mio. kr. pr. år eller ca. 11 % forventes at komme fra de øvrige dagligvarebutikker i **Billund Kommune i øvrigt**. Omsætningsnedgangen i de mindre byer omkring Grindsted begrænses af, at borgerne i de mindre byer og deres lokale oplande allerede har mulighed for at handle i større dagligvarebutikker i Grindsted som rummer Kvickly, Rema 1000, Lidl og Netto. Nedgangen i omsætning forventes spredt ud over mange butikker og vil i gennemsnit for Billund Kommune i øvrigt ligge på omkring 4-5 %. Tilbagegangen forventes at blive størst i de nærmeste byer som Stenderup, Krogager og Hegnsvig og mindre i butikker, der ligger længere væk.
- > Omkring 6 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år af den nye dagligvarebutiks omsætning forventes at blive hentet fra dagligvarebutikkerne i **Varde Kommune**. Den vurderede tilbagegang svarer til en omsætningsnedgang i Varde Kommunes dagligvarebutikker som helhed på under 1 %. Tilbagegangen forventes at blive størst i Ansager og Tofterup, som ligger tættest på, men påvirkningerne begrænses bl.a. af afstandene til den nye dagligvarebutik i Grindsted, og af at der i forvejen er et bredt udbud af dagligvarebutikker i Grindsted, som kunder fra Ansager og Tofterup allerede i dag kan handle i.
- > Ca. 3 mio. kr. pr. år eller ca. 3 % af den nye dagligvarebutiks omsætning forventes at blive hentet fra dagligvarebutikkerne i **Vejle Kommune**, herunder i Give og Vandel. Det svarer til en omsætningsnedgang på under 1 % i Vejle Kommunes dagligvarebutikker.
- > Ca. 2 mio. kr. pr. år eller ca. 2 % af den nye dagligvarebutiks omsætning forventes at blive hentet fra dagligvarebutikkerne i **Herning Kommune**. Tilbagegangen svarer til en omsætningsnedgang på under 1 % i Herning Kommunes dagligvarebutikker. Tilbagegangen forventes at blive størst i Sønder Felding, som ligger tættest på, men påvirkningen begrænses af

afstanden, og af at der i forvejen er et bredt udbud af dagligvarebutikker i Grindsted, som kunder fra Sønder Felding allerede i dag kan handle i.

- > Ca. 1 mio. kr. pr. år eller ca. 1 % af den nye dagligvarebutiks omsætning forventes at blive hentet fra dagligvarebutikkerne i **Ikast-Brande Kommune**. Det svarer til en omsætningsnedgang på under 1 % i Ikast-Brande Kommunes dagligvarebutikker. Brande, som ligger tættest på den nye dagligvarebutik i Grindsted, har et godt og bredt udbud af dagligvarebutikker. Det forventes derfor, at påvirkningerne af dagligvarehandlen i Brande vil blive meget begrænset.
- > De resterende 3 mio. kr. pr. år eller ca. 3 % forventes at komme fra **øvrige butikker** udenfor de nævnte områder. Det forventes, at der vil være kunder i Grindsted Retail Park, som vil benytte lejligheden til at handle dagligvarer, når de alligevel er i området for at købe udvalgsvarer. Andelen, der forventes at komme fra øvrige butikker udenfor de nævnte områder, er lavt sat. Der er sandsynlighed for, at andelen vil blive højere bl.a. på grund af turismen.

Samlet set forventes det, at dagligvareomsætningen i Grindsted øges med ca. 45 mio. kr. pr. år og den samlede omsætning i Billund Kommunes dagligvarehandel øges med ca. 15 mio. kr. pr. år.



Figur 12-1 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel.

12.2 Effekter for udvalgsvarehandlen

Nye butikker vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på at købe varer. I stedet for flyttes forbruget fra eksisterende butikker og nethandlen til de nye butikker.

Det nye aflastningsområde giver mulighed for at etablere 60.000 m² nye udvalgsvarebutikker og butikker med SPV. Der er i forvejen mulighed for 20.000 m² butikker med SPV. Ved at give mulighed for udvalgsvarebutikker, er der

dermed mulighed for at opnå en lidt større omsætning, da udvalgswarebutikker typisk har en højere omsætning pr. m² end butikker med SPV.

Det følgende indeholder en vurdering af, hvordan en fuld udnyttelse af den samlede ramme på 60.000 m² til butiksbyggeri i aflastningsområdet vil påvirke detailhandlen i de omkringliggende byer og kommuner, hvor det vurderes, at der kan være en påvirkning (influensområdet). I praksis kan der allerede i dag med den gældende planlægning etableres butikker med særligt pladskrævende varer på i alt 20.000 m² i retailparken. Derudover vil Grindsted Retail Park blive etableret i nogle etaper over en længere årrække, som spreder effekterne for den eksisterende detailhandel ud på en længere tidsperiode. Der er i vurderingerne taget højde for kendte planer for større udbygninger af udvalgswarehandlen i influensområdet.

Konsekvensvurderingen tager udgangspunkt i, at de nye udvalgswarebutikker og butikker med SPV vil kunne opnå en omsætning på ca. 500-800 mio. kr. pr. år. Her belyses således et worst-case-scenario for den eksisterende detailhandel. I praksis vil effekterne fordeles over flere år.

Det ligger ikke fast, hvilke butikker der bliver tale om. Vurderingerne er derfor gennemført med en forudsætning om, at mulighederne i aflastningsområdet vil blive udnyttet af udvalgswarebutikker, der svarer til en blanding af vareudbuddet i store udvalgswarebutikker.

Med det som forudsætninger er det vurderet, at den forventede omsætning på 500-800 mio. kr. pr. år fra de nye butikker i retailparken i størrelsesordenen vil få følgende fordeling andre handelsbyer og nethandlen:

- > Omkring 3 % eller ca. 15-25 mio. kr. pr. år hentes fra de eksisterende udvalgswarebutikker i **Grindsted bymidte**. Det svarer til en nedgang i bymidtens udvalgswareomsætning på ca. 10-15 %. Det vurderes, at der kun kommer en begrænset del af de nye butikkers omsætning fra bymidtens udvalgswarebutikker, da det forventes, at de nye butikker vil adskille sig markant ift. størrelse og vareudbud.
- > Ca. 100-110 mio. kr. pr. år eller godt 20 % af den nye udvalgswarehandels omsætning forventes at komme fra de øvrige udvalgswarebutikker i **Grindsted i øvrigt**, herunder det eksisterende aflastningsområde. Omsætningsnedgangen i de eksisterende udvalgswarebutikker forventes at blive i størrelsesordenen 68-75 %. Det forventes, at der er en del butikker i det eksisterende aflastningsområde, som vil flytte til det nye aflastningsområde i det østlige Grindsted. Dermed flyttes en betydelig del af omsætningen fra det eksisterende aflastningsområde til det nye i retailparken.
- > Godt 2 % eller ca. 8-13 mio. kr. pr. år forventes at komme fra udvalgswarebutikkerne i **Billund bymidte**, svarende til en omsætningsnedgang på ca. 13-22 %. Her gør sig de samme vurderinger gældende som det er tilfældet for Grindsted bymidte. Der er allerede i dag i langt overvejende grad små udvalgswarebutikker i Billund bymidte, som kun i begrænset omfang vil konkurrere med de nye butikker i aflastningsområdet.
- > Ca. 10-16 mio. kr. pr. år eller ca. 2 % forventes at komme fra de øvrige udvalgswarebutikker i **Billund Kommune i øvrigt**. Omsætningsnedgangen

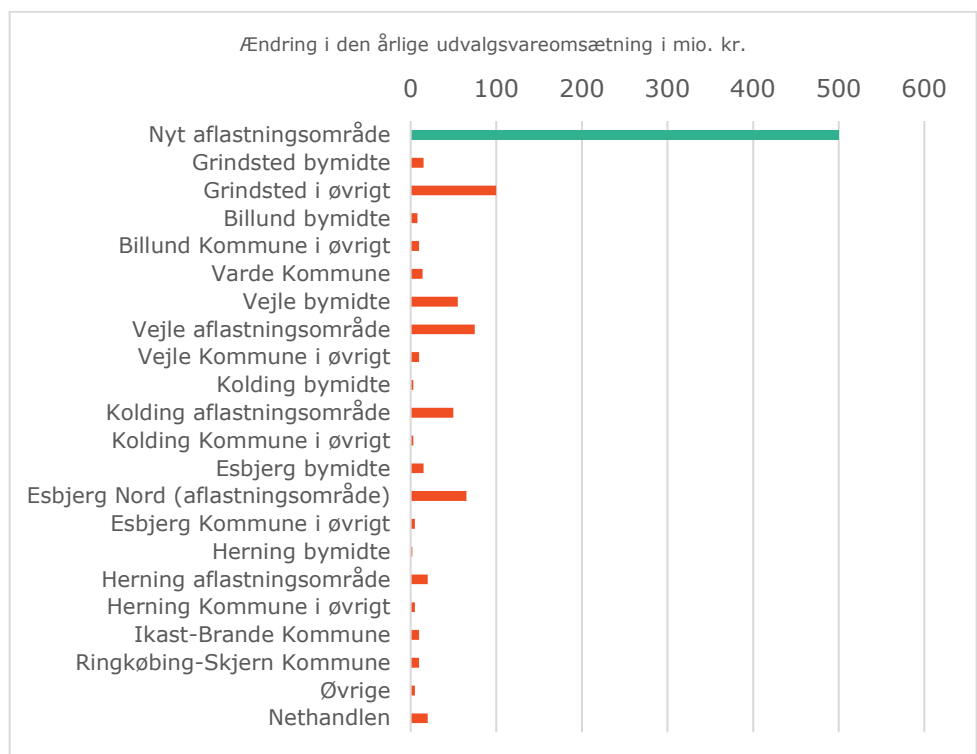
begrænses af, at udvalgsvarerhandlen i kommunen uden for Grindsted og Billund har begrænset størrelse. Omsætningsnedgangen, der forventes spredt ud over mange butikker, vil være på i gennemsnit omkring 9-14 % i de eksisterende udvalgsvarerbutikker. Påvirkningerne kan blive store, hvor der er branchesammenfald mellem nye udvalgsvarerbutikker i aflastningsområdet og enkeltbutikker i Billund Kommune uden for Grindsted og Billund.

- > Ca. 14-22 mio. kr. pr. år forventes at komme fra udvalgsvarerbutikkerne i **Varde Kommune**. Det svarer til en omsætningsnedgang på 1-3 % i de eksisterende butikker. Det vurderes, at en del borgere vil få kortere afstand til et attraktivt udbud i retailparken og dermed fravælger at handle i Varde eller Ølgod. Der forventes ingen betydelig påvirkning på bymidternes butikker i Varde Kommune.
- > Samlet set forventes ca. 140-250 mio. kr. pr. år at komme fra udvalgsvarerbutikkerne i **Vejle Kommune**. Det vurderes, at ca. 55-100 mio. kr. pr. år vil komme fra Vejle bymidte, svarende til en tilbagegang i omsætning på ca. 4-7 %. Omkring 75-135 mio. kr. pr. år forventes at komme fra storbutiksområde ved Bilka. Det svarer til en omsætningsreduktion i de eksisterende butikker på ca. 6-10 %. De resterende 10-16 mio. kr. pr. år vurderes at komme fra mindre byer mellem Grindsted og Vejle, herunder Give. Det svarer til en omsætningsreduktion på omkring 3-5 %. Den store andel af de nye butikkers omsætning, der kommer fra Vejle Kommunes butikker, skal ses i lyset af, at der er forholdsvis kort afstand fra Billund Kommune til Vejle, og at Vejle har et stort udbud af detailhandelsbutikker, som mange borgere fra Billund Kommune benytter sig af i dag.
- > Fra **Kolding Kommune** vurderes at komme godt 55-85 mio. kr. pr. år til de nye udvalgsvarerbutikker i Grindsted. Langt størstedelen, ca. 50-80 mio. kr. pr. år, forventes at komme fra retail park-området ved Kolding Storcenter, samt fra Kolding Storcenter. De resterende godt 5 mio. kr. pr. år fordeler sig ligeligt mellem Kolding bymidten og Kolding Kommune i øvrigt. Der vurderes i dag at være betydelig konkurrence fra området ved Kolding Storcenter på grund af det store udbud og den lette tilgængelighed fra Grindsted. Omsætningsnedgangene i de enkelte områder er begrænsede og på maks. 3-5 % for området ved Kolding Storcenter.
- > Ca. 85-140 mio. kr. pr. år vurderes til at komme fra de eksisterende udvalgsvarerbutikker i **Esbjerg Kommune**. Den største del med ca. 65-110 mio. kr. pr. år forventes at komme fra aflastningsområde Esbjerg N, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 3-6 % i de eksisterende udvalgsvarerbutikker. Yderligere 15-25 mio. kr. pr. år forventes at komme fra Esbjerg bymidte, svarende til en beskeden omsætningsreduktion på 0-2 %. Esbjergs detailhandel har i forvejen en klar rollefordeling mellem bymidten, som rummer de mindre butikker, og aflastningsområdet, som bl.a. rummer store udvalgsvarerbutikker. De resterende 5-8 mio. kr. pr. år forventes at komme fra Esbjerg Kommune i øvrigt.
- > Ca. 27-43 mio. kr. pr. år forventes at komme fra **Herning Kommune**. Størstedelen, ca. 20-32 mio. kr. pr. år, forventes at komme fra butikkerne i aflastningsområdet ved HerningCentret. Det medfører en ubetydelig omsætningsreduktion på under 1 %. Ca. 2-3 mio. kr. pr. år forventes at komme

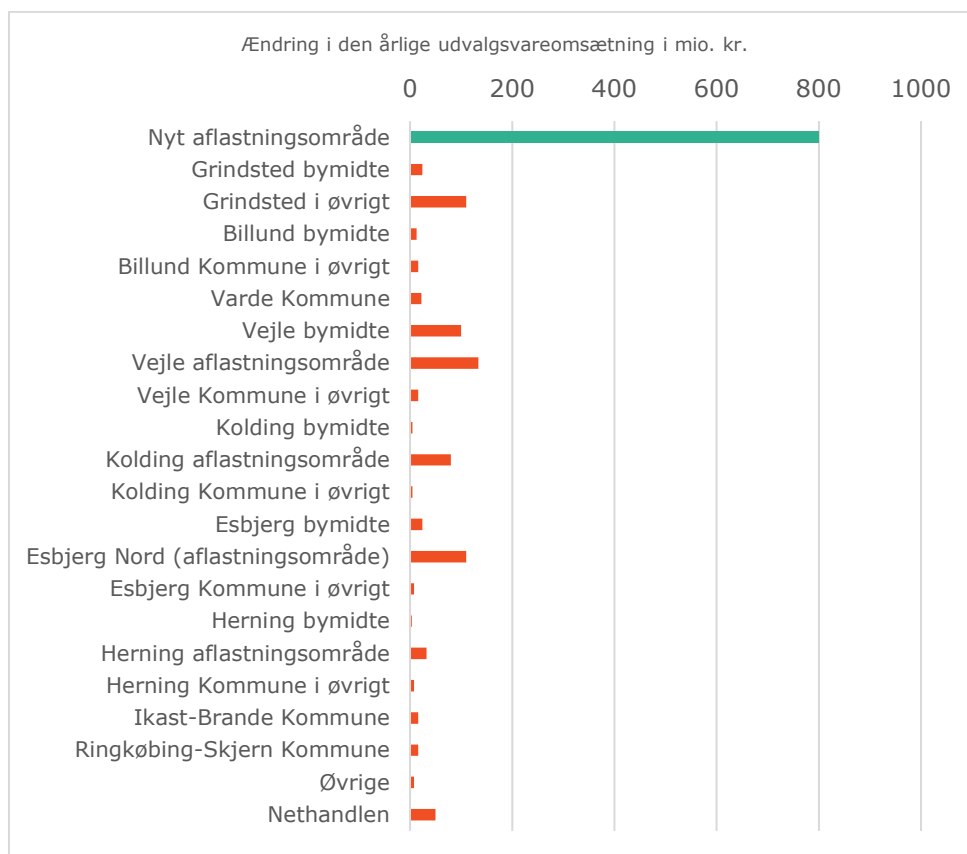
fra Herning bymidte og de resterende 5-8 mio. kr. pr. år forventes at komme fra øvrige butikker i Herning Kommune.

- > I størrelsesordenen 10-15 mio. kr. pr. år forventes at komme fra de eksisterende udvalgswarebutikker i både Ikast-Brande og Ringkøbing-Skjern Kommune. Det vurderes, at det er butikkerne i Brande i Ikast-Brande Kommune og Skjern og Tarm i Ringkøbing-Skjern Kommune, der vil miste lidt omsætning til de nye butikker i Grindsted. Omsætningsnedgangene vil være begrænsede i de to byer.
- > Ca. 5-8 mio. kr. pr. år forventes at komme fra øvrige butikker i landet. Den del dækker over turister, som vælger at handle i Grindsted, når det nye aflastningsområde er i drift, i stedet for at handle i deres hjemkommune eller i andre byer under deres ferie.
- > Ca. 20-50 mio. kr. pr. år forventes at komme fra nethandlen, når der kommer en lokal mulighed for at handle i en fysisk butik. Der kan også være tale om at lokale kunder, der bestiller varer på nettet, vælger at hente dem i den lokale butik i retailparken.

Effektvurderingen viser, at Billund Kommunes udvalgswareomsætning vil øges med godt 350-600 mio. kr. pr. år, som hentes fra nabokommunerne og nethandlen. I praksis vil nabokommunerne også over tid udbygge deres detailhandel, som vil være med til, at der flyttes en del af omsætningen den anden vej igen. Samlet set og uagtet udbygningerne i nabokommunerne vil det nye aflastningsområde øge Billund Kommunes udvalgswareomsætning betragteligt.



Figur 12-2 Effekter for den eksisterende udvalgswarehandel ved lav omsætning på 500 mio. kr. pr. år i aflastningsområdet.



Figur 12-3 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel ved høj omsætning på 800 mio. kr. pr. år i aflastningsområdet.

13 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Grindsted by før og efter etableringen af den nye detailhandel kaldes aflastningsområdets oplandseffekt og skal beskrives ifølge vejledningen om detailhandelsplanlægning.

Beregningen viser, at den nye dagligvarerhandel vil få en begrænset positiv påvirkning af oplandseffekten for Grindsted by. Beregningerne viser, at den årlige dagligvareromsætning i Grindsted by øges med ca. 48 mio. kr. pr. år. Væksten i dagligvareromsætningen betyder, at handelsbalancen for Grindsted by inden for dagligvarer vil stige fra 126 % til 138 % i 2035. Uden udviklingen i aflastningsområdet det østlige Grindsted og uden anden udvikling af handelslivet i byen vil handelsbalancen for Grindsted by falde til 125 % i 2035.

Beregningen viser, at den nye udvalgsvarerhandel vil få betydelig positiv påvirkning af oplandseffekten for Grindsted by. Beregninger viser, at den årlige udvalgsvareromsætning i Grindsted by øges med ca. 385-665 mio. kr. pr. år. Væksten i udvalgsvareromsætning vil betyde, at handelsbalancen for Grindsted by inden for udvalgsvarer vil stige fra 138 % til 278-393 % i 2035. Uden udviklingen i aflastningsområdet det østlige Grindsted og uden anden udvikling af handelslivet i byen vil handelsbalancen for Grindsted by falde til 133 % i 2035.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at beregningerne af handelsbalancen udelukkende dækker Grindsted by, hvilket er et krav i vejledningen om

detailhandelsplanlægning. Udenfor Grindsted by er der et opland. Hvis det blev regnet med, ville handelsbalancen for Grindsted være væsentligt lavere.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil betyde, at Grindsted vil vinde en betydelig del af den tabte handel tilbage.

OPLANDSEFFEKT FOR DAGLIGVARER FOR GRINDSTED BY					
	2023	2035 ekskl. udvidelse	2035 inkl. udvidelse	Ændring	Hentes fra fysiske butikker uden for Billund Kommune
Omsætning mio. kr. pr. år	373	383	421	+48	15
Forbrug i mio. kr. pr. år	296	306	306	-	-
Handels- balance	126 %	125 %	138 %	+13 %-point	-
Tallene er summeret og derefter afrundet.					

OPLANDSEFFEKT FOR UDVALGSVARER FOR GRINDSTED BY					
	2023	2035 ekskl. udvidelse	2035 inkl. udvidelse	Ændring	Hentes fra fysiske butikker uden for Billund Kommune
Omsætning mio. kr. pr. år	292	324	677-958	+385-666	347-587
Forbrug i mio. kr. pr. år	212	244	244	-	-
Handels- balance	138 %	133 %	278-393 %	+145-260 %- point	-
Tallene er summeret og derefter afrundet.					

14 Priseffekt

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model for priseffekt benyttet. Resultatet giver en indikation af udbygningens effekt på prisniveauet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at prisen for dagligvarer forventes at falde i begrænset omfang. Priseffekten anslås

at blive 'lille'. Den begrænsede effekt skal ses i lyset af, at det samlet set kun er en begrænset udbygning af dagligvarehandlen.

Resultatet af beregningerne er, at priserne på udvalgsvarer vil falde. Preiseffekten anslås at blive 'stor'. At der kan forventes en store effekt skyldes, at udbygningen er af betydeligt omfang.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for aflastningsområdet i Grindsted kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

15 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

Hensyn	På kort sigt, 2023	På længere sigt, 2035
Konkurrenceeffekt (step 3)	Dagligvarer: Lille Udvalgsvarer: Stor	Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på længere sigt end på kort sigt.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Dagligvarer Der flyttes i alt ca. 63 mio. kr. fra bymidterne i Grindsted og Billund og i alt ca. 12 mio. kr. fra andre steder i kommunen. Ca. 15 flyttes fra nabokommunerne. Udvalgsvarer Der flyttes i alt ca. 23-37 mio. kr. fra bymidterne i Grindsted og Billund og i alt ca. 110-126 mio. kr. fra andre steder i kommunen. Ca. 347-587 mio. kr. flyttes fra nabokommunerne.	Butiksforsyningen i bymidterne forventes ikke at blive yderligere påvirket negativt af aflastningsområdet på lang sigt. Effekten på længere sigt vil, som på kort sigt være, at butikkerne i bymidterne ikke kan opnå lige så stor omsætning som uden aflastningsområdet.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)	Dagligvarer Handelsbalancen for dagligvarer for Grindsted by forventes at stige fra hhv. ca. 125 % til ca. 138 % ved udbygning af aflastningsområdet i Grindsted sammenlignet med 0-alternativet. Udvalgsvarer: Handelsbalancen for udvalgsvarer for Grindsted by forventes at stige fra hhv. ca. 133 % til ca. 278-393 % ved udbygning af aflastningsområdet i Grindsted sammenlignet med 0-alternativet.	Det forventes, at aflastningsområdet ikke vil påvirke handelsbalancen yderligere på længere sigt. Hvis der sker yderligere udbygninger i omkringliggende byer, kan handelsbalancen falde.