



Bilag 1:

**Supplerende detailhand-  
sredsdegørelse til  
Kommuneplan 2021  
Aflastningsområde i Varde**

Varde  
Kommune



INNOVATER A/S

## NYT AFLASTNINGSOMRÅDE I VARDE

REDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S  
Parallevej 2  
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A127523

DOKUMENTNR.

A127523-004-001

VERSION

3.0

UDGIVELSESDATO

23.10.2020

BESKRIVELSE

Redegørelse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

MRRR

## INDHOLD

1	Baggrund	3
2	Formål	3
3	Ikke-teknisk resumé	3
4	Datagrundlag	4
5	Redegørelseskrav	5
6	Trafikal tilgængelighed	6
7	Opland	7
8	Sammenhæng med kommuneplan	9
9	Center- og butiksstruktur	11
10	Omsætning i den nye detailhandel	15
11	Retningslinjer for aflastningsområdet	16
12	Forbrugsgrundlag og arealbehov	17
13	Effekter for den eksisterende detailhandel	29
14	Priseffekt	38
15	Oplandseffekt	39
16	Sammenfattende konsekvensvurderingsskema	41
17	Ordforklaring	42

## 1 Baggrund

Innovater A/S ønsker at etablere ny detailhandel i et projektområde på det nordvestlige hjørne af krydset Vestre Landevej og Nordre Blvd. i Varde, som vist på Figur 2. Konkret er der ønske om etablering tre butikker i form af én ny udvalgsvarebutik på 300 m<sup>2</sup>, genetablering af den nuværende Rema 1000 i en ny bygning samt etablering af enten én ny udvalgsvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> eller én ny dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup>. Det nugældende plangrundlag, der omfatter projektområdet, muliggør ikke etablering af den nye detailhandel. Etablering af den nye detailhandel forudsætter bl.a. vedtagelsen af et kommuneplantillæg, der udlægger et aflastningsområde. Innovater A/S har derfor bedt COWI om at redegøre for planlægningen for et nyt aflastningsområde.

## 2 Formål

Formålet med notatet er at tilvejebringe den påkrævede redegørelse for planlægningen for et aflastningsområde med udbygningsmuligheder svarende til den ønskede nye detailhandel. Redegørelsen kan anvendes som input til et tillæg til kommuneplan 2017 for Varde Kommune.

## 3 Ikke-teknisk resumé

Et aflastningsområde kan skabe rum til butikker og butikskæder, der ikke umiddelbart kan placeres i Varde bymidte, og et aflastningsområde i Varde vil derfor åbne op for nye muligheder for vækst og udvikling af Vardes detailhandel.

En væsentlig del af butikskæderne efterspørger placeringer ved det overordnede vejnet, da butikkerne er afhængige af synlighed og forbikørende trafik. Placeringen ved krydset Nordre Boulevard-Vestre Landevej er attraktiv for detailhandel og muliggør indretningen af et optimalt disponeret butiks anlæg med tilstrækkelig og lettilgængelig parkering og gode vareleveringsforhold.

Etableringen af nye udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet vil kunne bidrage til at holde en større del af handlen hjemme i Varde Kommune og øge turisterne forbrug i detailhandlen i Varde. Etableringen af nye dagligvarebutikker vil øge det butiksudbuddet og konkurrencen til gavn for lokale borgere og turister.

I 2009 var der 9 store dagligvarebutikker i Varde. I dag er der 7. I mellemtiden er der sket en vækst i antallet af kommercielle overnatninger i Varde Kommune på over 1 mio. Beregningerne viser, der i oplandet være behov for yderligere ca. 3.400 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og et behov for yderligere ca. 5.300 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker frem mod 2025.

### EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL

Ny detailhandel i aflastningsområdet vil bidrage til øget synergi og konkurrence i detailhandlen til gavn for forbrugerne, og den nye detailhandel vil få effekter for den eksisterende detailhandel. Vurderingerne viser, at størstedelen af dagligvareomsætningen i de nye butikker vil blive hentet lokalt fra de to store dagligvarebutikker, der allerede ligger i området ved krydset Vestre Landevej og Nordre Blvd. Størstedelen af udvalgsvareomsætningen i de nye butikker vurderes at ville blive hentet fra butikkerne ved Ribevej i det sydlige Varde og fra butikkerne

i Esbjerg bymidte. Vurderingerne viser således, at Varde bymidte kun påvirkes i begrænset grad, da kun en begrænset del af omsætningen i den nye detailhandel vurderes at ville blive hentet fra bymidtens butikker.

#### EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL I OPLANDSBYERNE

Etableringen af en yderligere stor dagligvarebutik i projektområdet vurderes kun i begrænset grad af ville påvirke den decentrale dagligvareforsyning i oplandsbyerne til Varde. Borgerne bosiddende i oplandsbyerne har allerede i dag mulighed for at købe dagligvarer i to store dagligvarebutikker ved krydset Vestre Landevej og Nordre Blvd. Da butiksstrukturen ikke i væsentlig grad ændres, vurderes det ej heller, at borgernes indkøbsmønstre i væsentlig grad ændres. På baggrund af butiksstrukturen i Varde vurderes det, at mulighederne for detailhandel i de mindre oplandsbyer til Varde i højere grad afhænger af de lokale borgeres indkøbsvalg end af indkøbsmulighederne i Varde.

#### ROLLEFORDELING MELLEM AFLASTNINGSOMRÅDE OG BYMIDTE

Ifølge formålsbestemmelserne i Planloven skal kommunerne i detailhandelsplanlægningen både varetage hensynet til en effektiv butiksstruktur og hensynet til bymidterne. Minimumsstørrelsen på 300 m<sup>2</sup> pr. butik sikrer en rollefordeling mellem den levende og attraktive bymidte med bl.a. mindre butikker og et aflastningsområde forbeholdt mellemstore og store butikker.

## 4 Datagrundlag

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

- > Befolkningsprognose for Varde Kommune, 2018, COWI.
- > En kortlægning og vurdering af omsætningen i store dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker inden for 'boksbutik-segmentet' inden for influensområdet.
- > En vurdering af omfanget af hhv. dagligvare- og udvalgswarehandlen i øvrigt i Varde på baggrund af en kortlægning og vurdering af omsætningen i hver enkelt butik i 2013. Omsætningen er fremskrevet til 2019 på baggrund af udviklingen i det sæsonkorrigerede værdiindeks.

Omsætnings- og forbrugstal er anført i 2019-priser og inkl. moms medmindre andet er angivet. I beregningen af forbrug og handelsbalancer er nethandlen trukket ud af forbruget, medmindre andet er angivet.

Der er en ordforklaring til sidst i notatet.

## 5 Redegørelseskrav

Muligheden for at planlægge for et nyt aflastningsområde er blevet aktuel efter, at de nye bestemmelser om detailhandel i Planloven er trådt i kraft. De nye regler åbner mulighed for, at Varde Kommune kan planlægge for et nyt aflastningsområde, hvis en række krav om redegørelse opfyldes.

To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes ved planlægning for et nyt aflastningsområde: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved planlægning for aflastningsområder, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3 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 Planlovens § 11 e, stk. 4 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.

### 5.1.1 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:

- > Step 0 - Vurdering af behov for udvidelse: Afsnit 12.
- > Step 1 - Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplandseffekt: Afsnit 7, 12 og 15.
- > Step 2 - Vurdering af aflastningsområdets forventede påvirkning af butiksforsyningen: Afsnit 13.
- > Step 3 - Vurdering af om aflastningsområdet kan styrke konkurrencen: Afsnit 14.
- > Step 4 - Sammenfattende vurdering: Afsnit 16.

## 6 Trafikal tilgængelighed

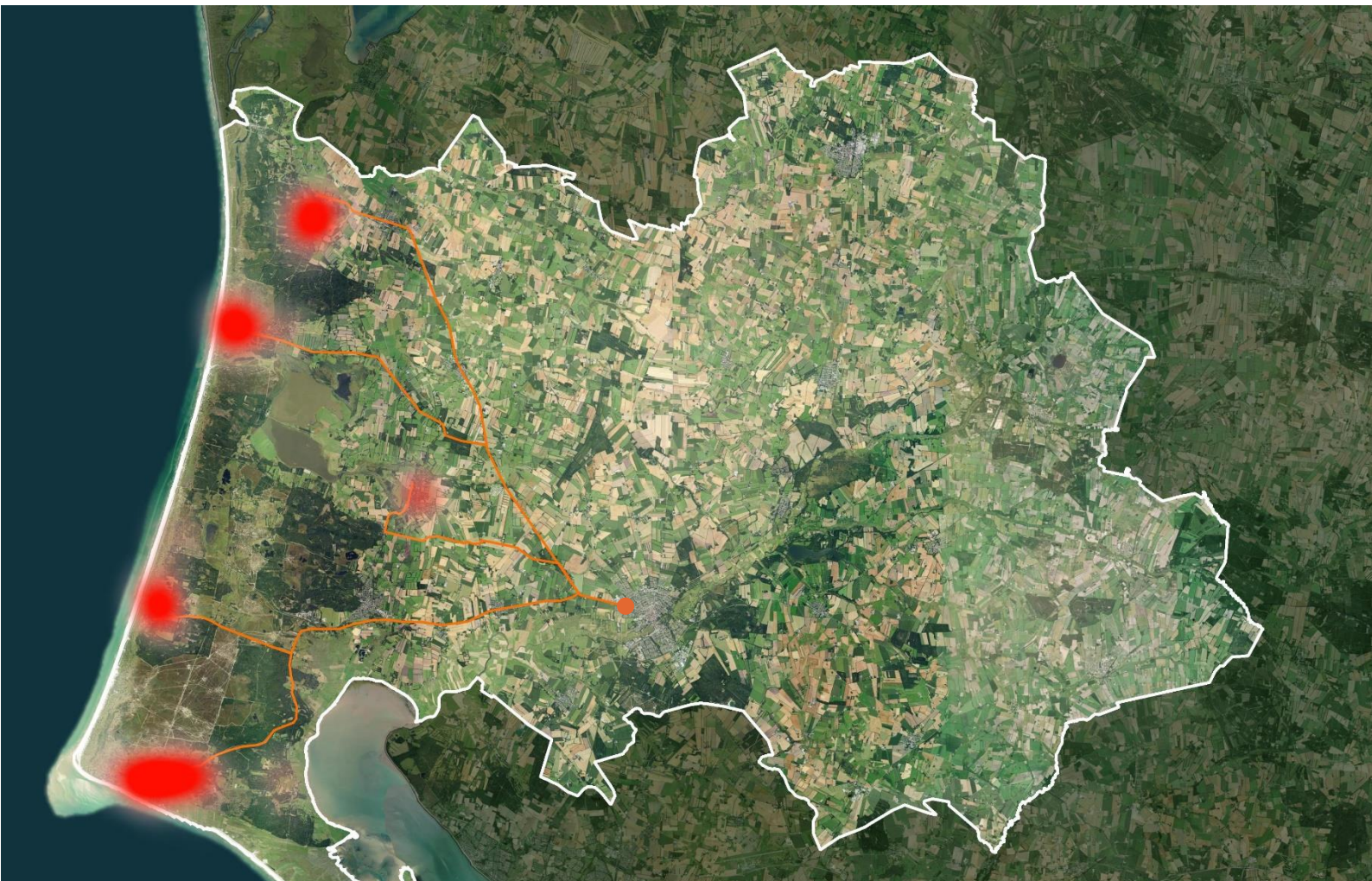
Området ved krydset Vestre Landevej-Nordre Blvd. i den vestlige del af Varde fremgår af Figur 1. Området ligger ved det overordnede vejnet og er kendetegnet ved god synlighed fra indfaldsvejen og ringvejen. Området er kendetegnet ved en høj fremkommelighed og god tilgængelighed for bilister. Beliggenheden er attraktiv for facadeorienterede erhverv, herunder detailhandel.

Vestre Landevej forbinder området med Varde bymidte ca. 1,7 km mod øst og bl.a. Oksbøl godt 12 km mod vest, og mange bilister dagligt kører forbi projektområdet. Projektområdet ligger ca. 250 m fra Boulevarden St. med afgang til Varde St. og Nørre Nebel St. Den nye detailhandel vil få en placering overfor Varde Rådhus og nær flere boligområder. Der er cykelsti og fortov langs Vestre Landevej og ved projektområdet Nordre Blvd.

Aflastningsområdet ligger desuden godt ift. det overordnede vejnet, herunder Blåvandsvej, Vesterhavsvej, Strandvejen, Nymindegabsvej m.fl., der leder til sommerhusområderne langs Vestkysten. Mange feriegæster passerer derfor aflastningsområdet på vej ud til sommerhusene, særligt om lørdagen, når der er skiftedag i sommerhusområderne.

En særskilt trafikal vurdering vil belyse behovet for evt. fysiske tiltag, der vil sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling i og ved området. Det vurderes samlet set, at området vil være kendetegnet ved en god tilgængelighed for bilister såvel som for rejsende med kollektiv transport, cyklister og gående.

Figur 1. Aflastningsområdet ligger ved indfaldsvejen til Varde fra kystbyerne. Koncentrationer af sommerhuse, feriecentre o.lign. er vist med rød.



## 7 Opland

Udstrækningen af aflastningsområdets opland er bestemt af fremkommeligheden til både aflastningsområdet og til konkurrerende indkøbssteder. Udstrækningen er også bestemt af attraktiviteten, herunder butiksudbuddet, i de konkurrerende indkøbssteder set ift. attraktiviteten af aflastningsområdet.

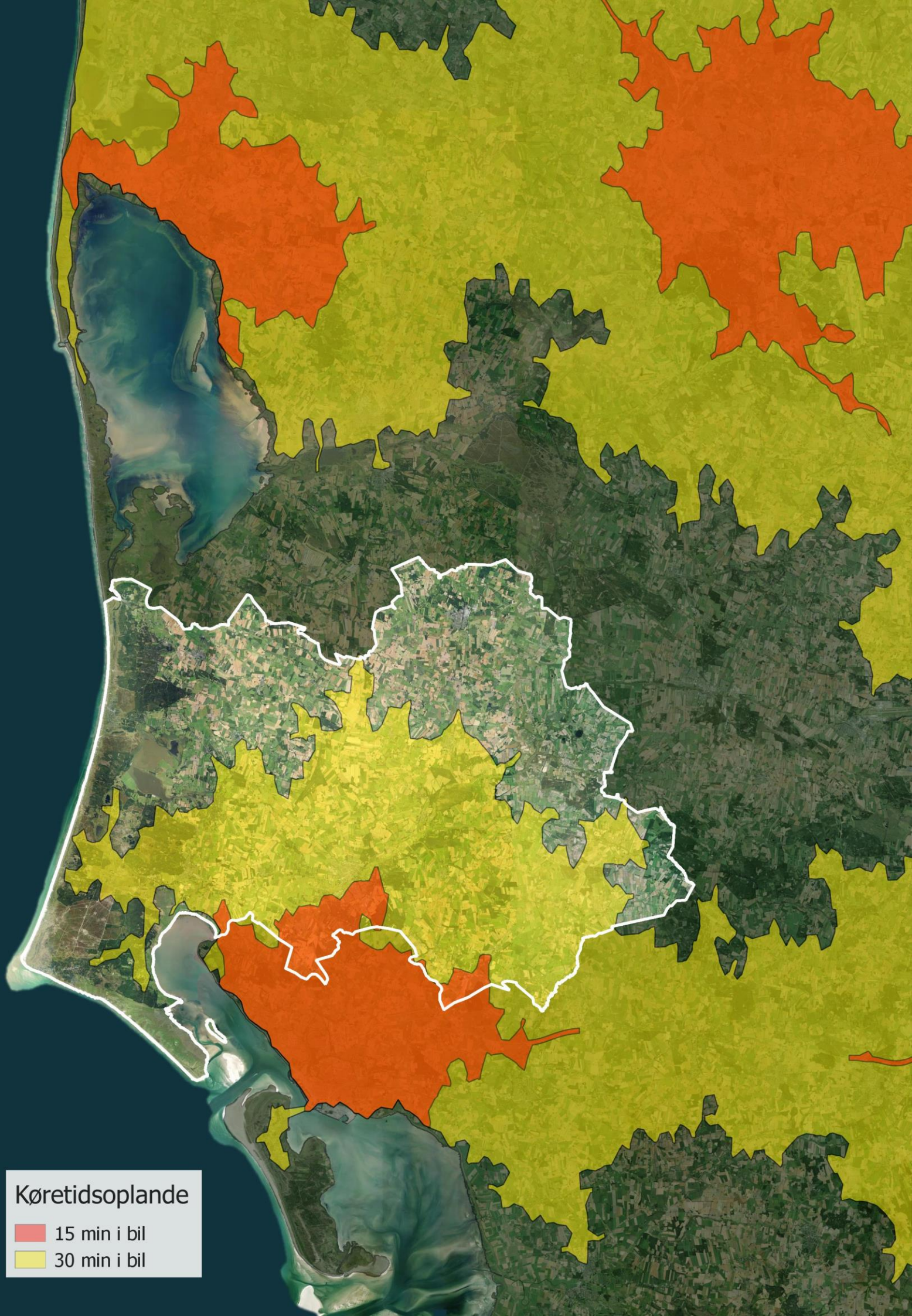
Kortet på næste side viser køretidsoplade på 15 min og 30 min i bil til de største udbudspunkter i regionen. Som det fremgår, er kan aflastningsområdet med Bilka, Esbjerg Storcenter mv. nås inden for 30 min fra store dele af Varde Kommune. Fra den nordlige del af Varde Kommune er der længere tid i bil til nærmeste konkurrerende indkøbsby uden for Varde Kommune.

En afgrænsning af oplandet giver mulighed for at beregne forbrugsgrundlaget og behovet for yderligere areal til detailhandel iht. Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning. Reelt er forbrugernes købmønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser.

Når aflastningsområdet er fuldt udbygget, vil der i aflastningsområdet være 5.050 m<sup>2</sup> detailhandel fordelt på 8 butikker. Dagligvarer købes fortrinsvist tæt på bopælen, herunder ifm. pendling. En stor del af aflastningsområdets butikker vil være forholdsvist lokalt orienterede dagligvarebutikker. Dagligvarebutikkerne vil dog også betjene turister, der passerer området på vej til og fra sommerhusområderne langs Vestkysten. Udvalgsvareoplandet afgrænses af oplandene til de store indkøbssteder i regionen, dvs. især Esbjerg mod syd, men til dels også Herning for så vidt angår borgerne i den nordlige del af Varde Kommune, hvor der er omtrent lige så langt til Herning som til Varde.

Samlet set vurderes oplandet til aflastningsområdet at svare til udstrækningen af Varde Kommune, som angivet med hvis afgrænsning på kortet på næste side.





### Køretidsoplande

- 15 min i bil
- 30 min i bil

## 8 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for aflastningsområdet og kommuneplanens hovedstruktur og mål for detailhandlen.

### 8.1 Sammenhæng med hovedstruktur

I Kommuneplan 2017 for Varde Kommune er der angivet følgende byroller:

- > Varde er hovedbyen i Varde Kommune.
- > Ølgod, Oksbøl, Tistrup, Nørre Nebel, Agerbæk og Ansager er områdebyer.
- > Nymindegab, Vejers, Henne Strand, Blåvand og Ho er kystbyer.
- > Outrup, Alslev, Sig, Årre, Næsbjerg, Nordenskov, Lunde, Skovlund, Starup-Tofterup, Janderup, Horne og Billum er lokalbyer.
- > Hodde, Henne Stationsby, Rousthøje, Roust, Hjortkær, Fåborg, Krusbjerg, Lindbjerg, Gårde, Strellev, Mejls, Tinghøj, Orten, Vrøgum, Stausø, Kvong og Lydum er mindre landsbyer i by- og landzone.

Varde er hovedhandelsbyen i Varde Kommune, og detailhandlen i Varde betjener foruden borgerne i Varde også borgerne i oplandet hertil. En udbygning af detailhandlen i Varde vil bidrage til at borgerne i Varde Kommune får adgang til et større butiksudbud, og vil styrke Vardes rolle som hovedby.

### 8.2 Sammenhæng med mål for detailhandlen

I Kommuneplan 2017 for Varde Kommune er der angivet følgende mål for detailhandlen:

- 1 Det er Byrådets mål, at Varde Kommune skal have en blanding af bycentre og bymiljøer af forskellig størrelse og karakter. Byrådet ønsker, at Varde bymidte skal styrkes som kommunens største center med et specialiseret butiksudbud, så Varde fremstår som en attraktiv handels- og oplevelsesby med et købstadsmiljø og et butiks-, service- og kulturudbud, der tiltrækker både borgere, turister og andre besøgende.
- 2 Byrådet ønsker, at der i de øvrige bymidter ligeledes sikres mulighed for fortsat butiksudbygning samt styrkelse af bymiljøet.
- 3 I lokalcentrene samt i de mindre bysamfund er det Byrådets intention at sikre mulighed for fastholdelse af et mindre butiksudbud.

#### 8.2.1 Mål nr. 1

Planlægningen af aflastningsområdet vil muliggøre ny detailhandel uden for Varde bymidte. Konkret påtænkes de nye muligheder udnyttet ved etableringen af en mellemstor udvalgswarebutik, en ny stor udvalgswarebutik eller en ny stor dagligvarebutik samt genetableringen af en eksisterende dagligvarebutik som en lidt større butik. Realiseringen af det påtænkte projekt vil medføre, at det eksisterende butiksområde ved krydset Vestre Landevej og Nordre Bldv. samlet set styrkes. Butiksområdet er kendetegnet ved god biltilgængelighed, herunder gode parkeringsmuligheder, hvilket forbrugerne erfaringsmæssigt efterspørger i en travl hverdag. Placeringen i direkte tilknytning til det overordnede vejnet, nær boligområder og overfor Varde Rådhus gør desuden området til et attraktivt

indkøbsområde for dagligdagens indkøb, herunder ifm. pendling. Området vil mht. størrelse og karakter fortsat differentiere sig fra Varde bymidte, hvor der findes et større og bredere udbud af butikker.

Konsekvensvurderingen viser, at ca. 10 % af den nye detailhandels omsætning hentes i Varde bymidte, og at størstedelen af omsætningen i den nye detailhandel hentes fra de eksisterende butikker i butiksområdet ved krydset Vestre Landevej og Nordre Blvd. Varde bymidte vil med to varehuse, et supermarked og et specialiseret udbud af mindre butikker fortsat være kommunens største indkøbsområde.

### 8.2.2 Mål nr. 2

Der vil fortsat være mulighed for butiksudbygning og styrelse af bymiljøet i de øvrige bymidter. Udbygningsrammerne i den øvrige centerstruktur i det opland, som aflastningsområdet betjener, bør dog afstemmes med aflastningsområdets udbygningsramme. Planlægningen for aflastningsområdet kan derfor give anledning til en nedjustering af udbygningsrammerne i bl.a. bymidterne.

### 8.2.3 Mål nr. 3

Borgerne har allerede i dag mulighed for at benytte Rema 1000 og LIDL ved krydset Vestre Landevej-Nordre Blvd. Etableringen af en yderligere stor dagligvarebutik og genetableringen af en eksisterende dagligvarebutik som en lidt større butik ændrer ikke grundlæggende på butiksstrukturen. Etableringen af nye udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet vurderes kun i begrænset grad at påvirke butiksudbuddet i de mindre bysamfund. Årsagen er, at udvalgsvarehandlen i de mindre bysamfund er forholdsvist begrænset og har et andet sigte, samt at de nye udvalgsvarebutikker i overvejende grad vil konkurrere med de større udbudspunkter.

Da der allerede i dag er detailhandel ved projektområdet, og da etableringen af den nye detailhandel ikke i væsentlig grad ændrer butiksstrukturen i Varde, så vurderes det, at borgernes indkøbsmønstre ikke ændres væsentligt, for så vidt angår valg af indkøbssted.

Der vil fortsat være mulighed for fastholdelse af et mindre butiksudbud i de mindre bysamfund. Muligheden for fastholdelse af et udbud af butikker i landsbyer og mindre bysamfund vurderes også i høj grad at afhænge af de lokale borgeres valg af indkøbssted.

## 9 Center- og butiksstruktur

I det følgende beskrives centerstrukturen i Varde og omfanget af detailhandlen i oplandet.

### 9.1 Centerstruktur

Centerstrukturen består af Varde bymidte, der omfatter den historiske bykerne og en række områder i tilknytning hertil, herunder et område syd for Varde Å; et lokalcenter ved indfaldsvejen i den nordlige del af Varde nærmere bestemt ved krydset Ringkøbingvej-Nordre Blvd., et lokalcenter ved indfaldsvejen i den sydlige del af Varde ved krydset Ribevej-Gellerup Plantagevej, tre områder til enkeltstående butikker samt fire områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Projektområdet er i dag omfattet af et område til enkeltstående butikker.

Centerstrukturen i Varde fremgår af kortet på s. 13.

### 9.2 Omfanget detailhandlen i oplandet

Varde er hovedhandelsby og det primære indkøbssted for borgerne i Varde Kommune. Detailhandelen i Varde er koncentreret i Varde bymidte og ved Ribevej.

De mindre dagligvare- og udvalgswarebutikker er koncentreret langs Vestergade og gågaden Kræmmergade samt omkring Torvet i bykernen, mens Kvickly og Føtex ligger i yderkanten af bymidten. Løvbjerg ligger syd for Varde Å og inden for bymidteafgrænsningen, men ikke i funktionel sammenhæng med den øvrige detailhandel i bymidten. Ved Ribevej ligger en række store udvalgswarebutikker i form af JYSK, thansen, ILVA, jem & fix samt 10-4 byggermarked.

Kortet på s. 14 viser butikkernes placeringer i Varde<sup>1</sup>.

I 2013 var der i alt 107 butikker i Varde, heraf var 70 % udvalgswarebutikker. Den samlede årlige omsætning i Varde blev i 2013 vurderet til omkring 1,0 mia. kr. i 2013-priser fordelt med ca. 0,5 mia. kr. på dagligvarer og ca. 0,5 mia. kr. på udvalgsvarer.

Den forholdsvis lave tomgang i Varde bymidte kan indikere, at detailhandlen i Varde har klaret sig bedre end andre byer af samme størrelse. Forklaringen kan være de forholdsvis lange afstande til konkurrerende handelsbyer mod vest, nord og øst samt de senere års kraftige vækst i turismen, herunder kyst- og naturturismen. Tages udgangspunkt i udviklingen i det sæsonkorrigerede værdiindeks, så er omsætningen i dag omkring 510 mio. kr. pr. år for dagligvarer og omkring 525 mio. kr. pr. år for udvalgsvarer.

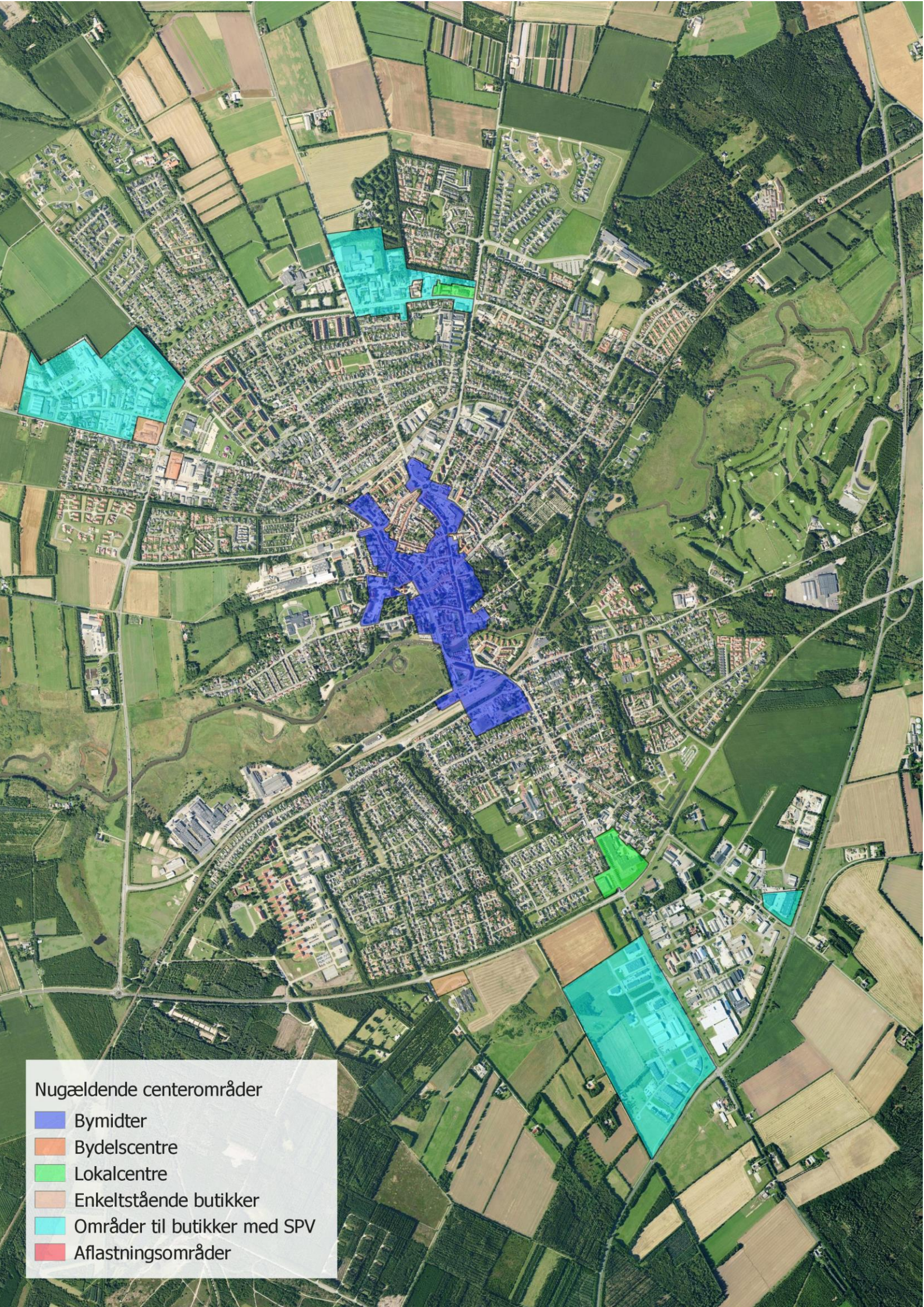
Detailhandlen i de øvrige dele af Varde Kommune består fortrinsvist af dagligvarebutikker til den lokale forsyning og udvalgswarebutikker i kystbyerne orienteret mod turister. I Ølgod findes et antal udvalgswarebutikker. Udvalgswarehandlen i

---

<sup>1</sup> Kortet er fra [visitwestdenmark.dk](http://visitwestdenmark.dk)

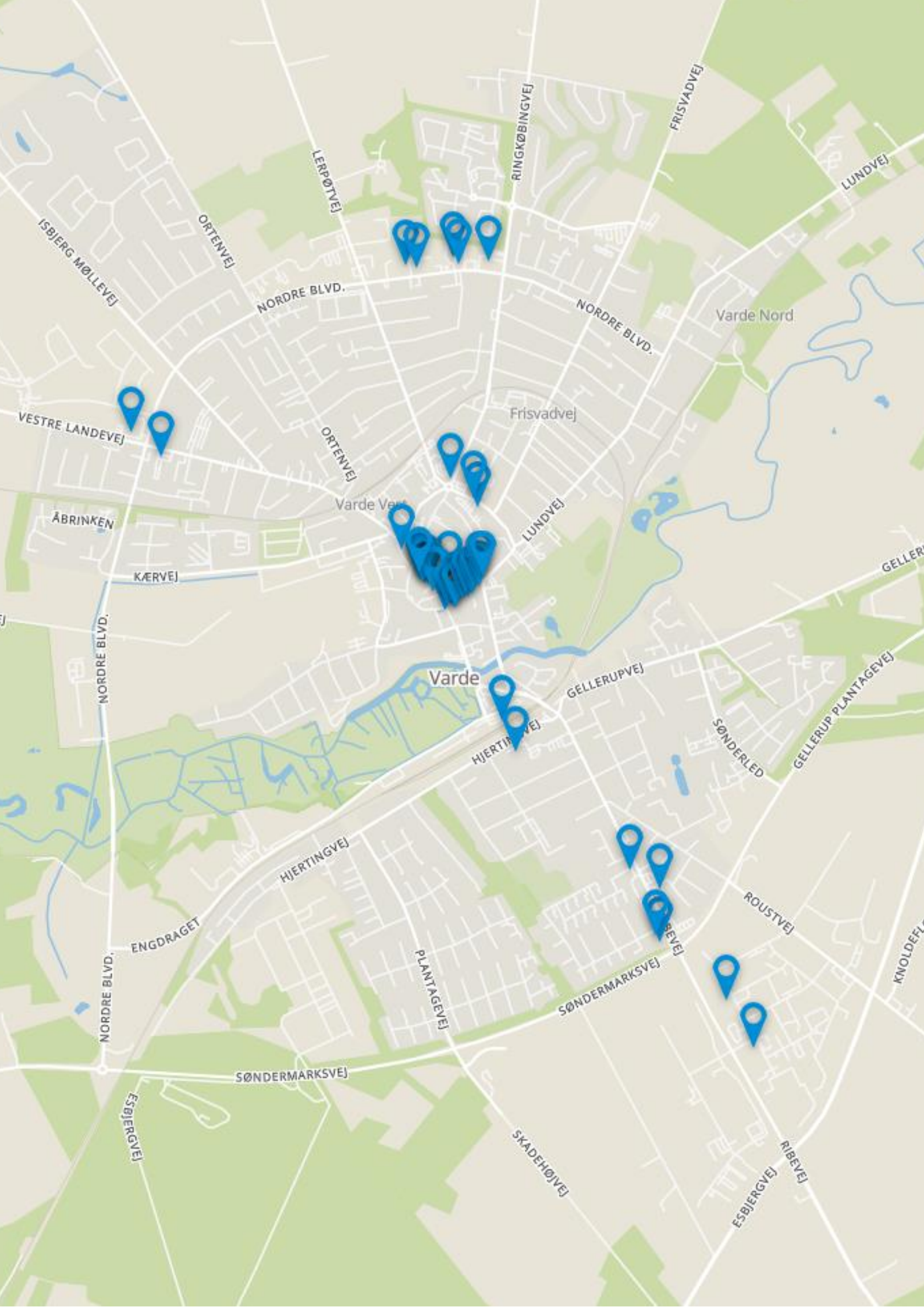
den øvrige del af Varde Kommune, herunder i Oksbøl og Nørre Nebel er begrænset.

Det vurderes, at detailhandlen i Varde Kommune er først og fremmest i konkurrence med detailhandlen i Esbjerg og nethandlen samt til dels detailhandlen i Herning.



Nugældende centerområder

- Bymidter
- Bydelscentre
- Lokalcentre
- Enkelstående butikker
- Områder til butikker med SPV
- Aflastningsområder



ISBERG MØLLEVEJ

ORTENVEJ

LERPØTVEJ

RINGKØBINGVEJ

FRISVADVEJ

LUNDVEJ

NORDRE BLVD.

NORDRE BLVD.

Varde Nord

VESTRE LANDEVEJ

ÅBRINKEN

KÆRVEJ

ORTENVEJ

Frisvadvej

Varde Vest

LUNDVEJ

NORDRE BLVD.

Varde

GELLERUPVEJ

HJERTINGVEJ

SØNDERLED

GELLERUP PLANTAGEVEJ

HJERTINGVEJ

ENGDRAGET

NORDRE BLVD.

PLANTAGEVEJ

SØNDERMARKSVEJ

ROUSTVEJ

SØNDERMARKSVEJ

ESBJERGVEJ

SKADEHØJEVEJ

ESBJERGVEJ

RIBEVEJ

KNOLDEFJELLSVEJ

## 10 Omsætning i den nye detailhandel

Konkret er der ønske om etablering af:

- > én ny udvalgswarebutik på 300 m<sup>2</sup>,
- > én yderligere dagligvarebutik *eller* én yderligere udvalgswarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> og
- > genetablering af den eksisterende Rema 1000 på 1.052 m<sup>2</sup> som en butik på maks. 1.300 m<sup>2</sup>.

Det vurderes, at de to eksisterende dagligvarebutikker i området omsætter for ca. 30.000-40.000 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. På baggrund af de nuværende omsætningsniveauer, placeringen, herunder den påtænkte disponering af projektområdet samt den fremtidige konkurrencesituation vurderes det, at de to nye dagligvarebutikker hver vil omsætte for ca. 40 mio. kr. pr. år. På baggrund af forventninger om sandsynlige butikstyper og underbrancher vurderes det, at de nye udvalgswarebutikker vil omsætte for hhv. ca. 4 mio. kr. pr. år og 15 mio. kr. pr. år.

EKSISTERENDE OG NY DETAILHANDEL				
Status	Butik	Bruttoetageareal	Hovedbranche	Årlig omsætning
Eksisterende	LIDL	1.835	Dagligvarer	ca. 56 mio. kr.
	Blomster-Feen	192	Dagligvarer	ca. 2-3 mio. kr.
	Rema 1000	1.052	Dagligvarer	ca. 43 mio. kr.
	Q8 tankstationskiosk	200	Dagligvarer	ca. 6-8 mio. kr.
Nyt	Dagligvarebutik 1*	1.300	Dagligvarer	ca. 43 mio. kr.
	Dagligvarebutik 2**	1.200	Dagligvarer	ca. 40 mio. kr.
	Udvalgswarebutik 1	300	Udvalgsvarer	ca. 4 mio. kr.
	Udvalgswarebutik 2**	1.200	Udvalgsvarer	ca. 15 mio. kr.
Omsætningstallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. *Erstatter nuværende Rema 1000. **Enten-eller.				



## 11 Retningslinjer for aflastningsområdet

Der foreslås for aflastningsområdet en arealramme for dagligvarer og udvalgsvarer på hhv. 4.750 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup> inden for en samlet arealramme på 5.050 m<sup>2</sup>. Dermed muliggøres en udbygning for dagligvarer og udvalgsvarer på hhv. ca. 1.471 m<sup>2</sup> og ca. 1.500 m<sup>2</sup> inden for en samlet udbygningsramme på ca. 1.771 m<sup>2</sup>.

Den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik foreslås fastsat til 3.900 m<sup>2</sup> ekskl. 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter, hvilket er den maksimalt mulige størrelse for dagligvarebutikker i aflastningsområder jf. Planlovens § 5 q, stk. 3. Den maksimale størrelse pr. udvalgsvarebutikker foreslås fastsat til 1.500 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til aflastningsområdets arealramme for udvalgsvarer.

For at sikre en rollefordeling mellem aflastningsområdet og Varde bymidte foreslås en minimumsstørrelse på 300 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarebutik og 1.000 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik – undtaget herfra dog to dagligvarebutikker på min. 192 m<sup>2</sup> pr. butik af hensyn til den eksisterende blomsterbutik og tankstationskiosk.

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER FOR NYT AFLASTNINGSOMRÅDE			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel
Arealramme	4.750	1.500	5.050
Min. størrelse pr. butik	1.000 m <sup>2</sup> *	300	-
Maks. størrelse pr. butik	3.900 m <sup>2</sup> ekskl. 200 m <sup>2</sup> til personalefaciliteter	1.500	-
*Undtaget herfra er op til to dagligvarebutikker på min 190 m <sup>2</sup>			

Aflastningsområdet foreslås afgrænset geografisk som vist på Figur 2.



Figur 2. Forslag til afgrænsning af aflastningsområdet.

## 12 Forbrugsgrundlag og arealbehov

Udviklingen i forbrugsgrundlaget i oplandet har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i antallet af lokale borgere og turister samt deres forbrug i detailhandlen er styrende for udviklingen i forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, handelsbalancen, omsætningen pr. m<sup>2</sup> og turisternes valg af indkøbssted er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.

Udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen, handelsbalancen, omsætningen pr. m<sup>2</sup> og turismen er hver især forbundet med usikkerheder, og der er derfor opstillet et scenarie for udviklingen i borgernes forbrug i de fysiske butikker. Scenariet beskriver udviklingen frem mod 2025, som er horisontåret for den nye detailhandel.

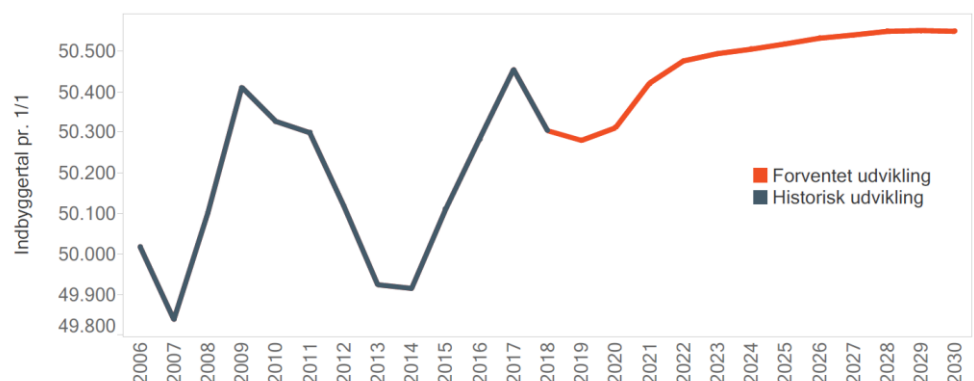
### 12.1 Forbrugsgrundlag

I det følgende redegøres for udviklingen i kundegrundlaget, som den nye detailhandel baseres på, den forventede udvikling i forbruget i detailhandlen, og hvordan udviklingerne samlet set påvirker forbrugsgrundlaget for den nye detailhandel.

#### 12.1.1 Stabilt indbyggertal

Der bor ca. 13.800 borgere i Varde. Varde Kommunes gældende befolkningsprognose fra 2018 viser, at der, i skoledistrikterne, der omfatter Varde, forventes en befolkningstilvækst på ca. 3 % frem mod 2025. Det svarer til, at indbyggertallet i Varde stiger til ca. 14.275 i 2025.

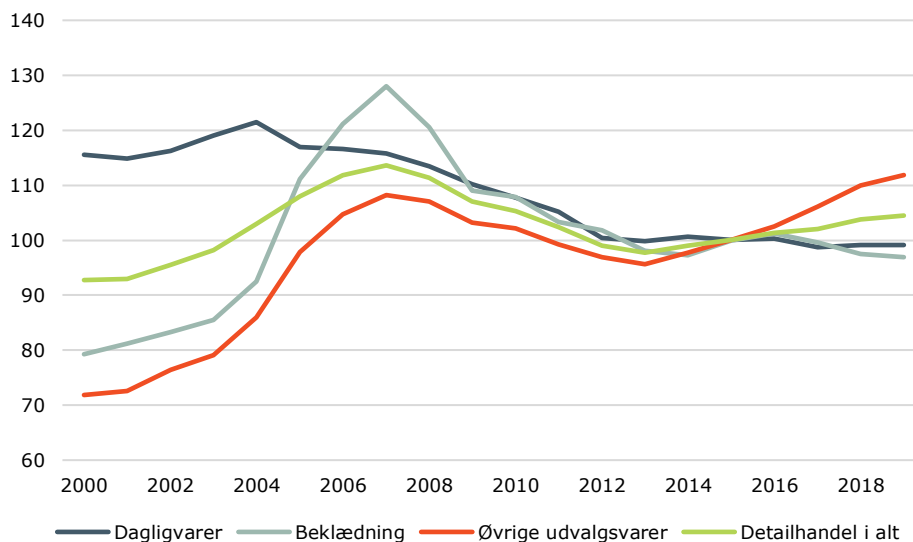
Der boede pr. 1. januar 2019 ca. 50.130 borgere i Varde Kommune. Indbyggertallet i kommunen som helhed forventes jf. befolkningsprognosen fra 2018 at stige svagt fra 50.311 til 50.518 borgere i perioden primo 2020 til primo 2025. Stigningen på godt 200 borgere er ca. +0,4 %.



#### 12.1.2 Stigende privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise. Omsætningen i detailhandlen har udviklet sig forskelligt inden for hovedbrancherne:

- > Samlet set er omsætningen faldet med ca. 8 % fra 2007 til medio 2019 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005<sup>2</sup>.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007 til medio 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 til medio 2019 har været størst indenfor beklædning, hvor omsætningen er faldet med knap 25 % på landsplan.
- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 3 % i perioden 2007 medio 2019. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en stor stigning i perioden 2013 til medio 2019 over niveauet i 2006, hvor forbruget var på sit højeste.



Figur 3. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til juli 2019. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

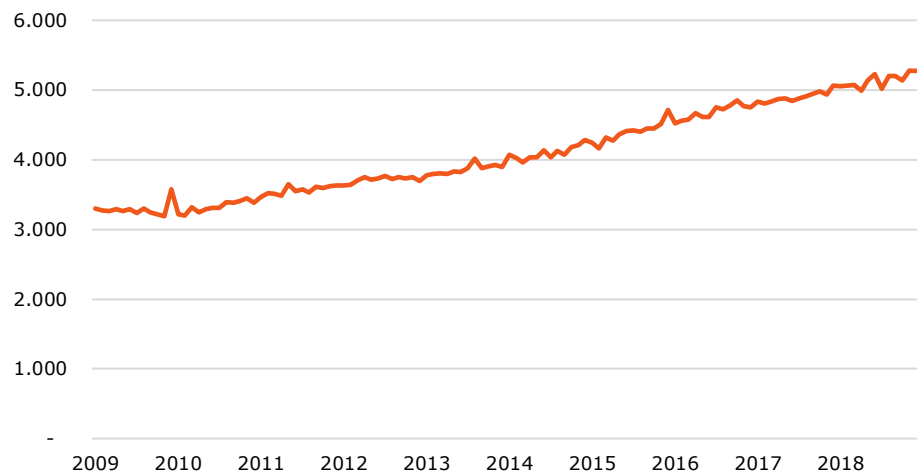
### UDVIKLINGEN INDEN FOR DAGLIGVARER

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Dermed flyttes en del af forbruget fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder. Væksten i udespisningen reducerer omsætningen – og i sidste ende behovet – for fysiske dagligvarebutikker.

Dagligvarekæderne tilpasser sig dog i stigende grad tendensen og tilbyder i højere grad convenienceprodukter, bake-off og slagterafdelinger, click-and-collect

<sup>2</sup> Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder, der er data tilgængeligt for. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks tager højde for sæsonudsving og inflation.

ordninger med drive-in mv. Hvis dagligvarebutikkerne i højere grad omstiller sig til de nye forbrugs- og indkøbsmønstre, får de også del i væksten.



Figur 4. Salg mio. kr. i løbende priser i den danske hotel- og restaurationsbranche.

#### UDVIKLINGEN INDEN FOR ØVRIGE UDVALGSVARER

De seneste nøgletal for dansk detailhandel og danske netbutikker viser, at salget af øvrige udvalgsvarer, dvs. varer som f.eks. elektronik, biludstyr, boligudstyr, køkkener og fritidsudstyr, er højere end før finanskrisen.

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af øvrige udvalgsvarer i landets fysiske butikker og danske netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer har efter næsten uafbrudt vækst i de forgange 12 måneder nået et niveau højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 16 %.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer og beklædning har været stort set status quo. Det er dermed alene omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på ca. 7 % i omsætningen siden 2013. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun 3 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

#### SAMLET VURDERING

Det forventes, at privatforbruget på varer fremover vil vokse moderat i perioden 2020-2025, hvilket i store træk svarer til en lidt større vækst end den svage vækst i forbruget de seneste år. Dagligvareforbruget forventes at nå et niveau som omkring år 2011-2012, hvilket er højere end i dag, men væsentligt lavere end niveauet omkring år 2003, hvor forbruget toppede.

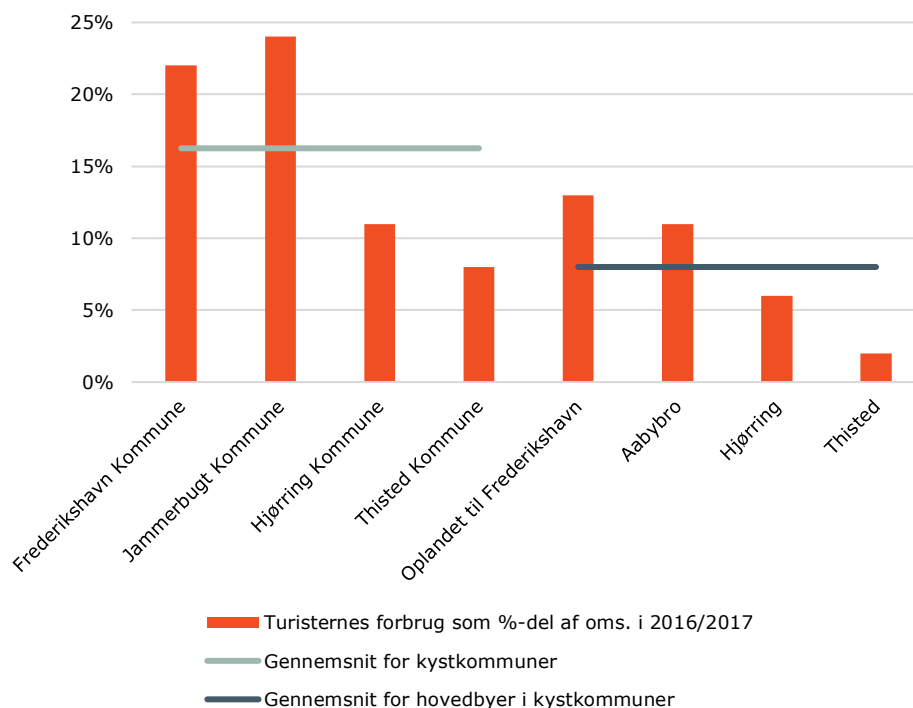
### 12.1.3 Kraftig vækst i turismen

Varde er en af Danmarks største turistkommuner og har ligesom de øvrige vestkystkommuner igennem en årrække været i en positiv turisme-udvikling. Både antallet af turister og turisternes forbrug i detailhandlen har været stigende.

### TURISMENS BETYDNING FOR DETAILHANDLEN

Byer, der besøges af mange turister, har både flere butikker og et mere varieret butiksliv end de ville have, hvis det alene var de lokale indbyggere, der udgjorde kundegrundlaget.

COWI har i 2017 og 2018 gennemført analyser af detailhandlen i Hjørring, Frederikshavn, Thisted og Jammerbugt Kommune. Analyserne viser, hvor stor betydning turisternes forbrug har for handelslivet i den enkelte by og for kommunen samlet set, se Figur 5. Ud af de fire kommuner bidrager turisterne mest målt i kr. og ører i Frederikshavn Kommune, hvor turisterne ifølge de butiksdrivende lagde knap 800 mio. kr. i 2017 – heraf blev størstedelen lagt i Skagen. Målt i procent bidrager turisterne mest i Jammerbugt Kommune, hvor ca. hver fjerde krone blev lagt af en turist i 2017. I byer som Skagen, Løkken og Blokhus er andelen endnu højere.



Figur 5. Turismens betydning for detailhandlen i de nordjyske kystkommuner. Søjlernerne viser turisternes forbrug i detailhandlen i de pågældende områder som andel af detailhandlens samlede omsætning i områderne. Linjerne angiver det ikke-vægtede gennemsnit for hhv. de fire kommuner og de fire hovedbyer.

Mens turisternes forbrug tegner sig for væsentlige andele af omsætningen i de mindre kystbyer, er andelen erfaringsmæssigt noget lavere i hovedbyerne. Analyserne viser, at turismeandelen var 2-13 % og i gennemsnit (ikke-vægtet) ca. 8 % i hovedbyerne i de fire kommuner.

### FLERE TURISTER

Antallet af registrerede overnatninger for forretnings- og ferieturister i Varde Kommune steg fra knap 4,25 mio. til ca. 4,51 mio. svarende til en stigning på ca. 260.000 overnatninger eller ca. 6,2 % fra 2017 til 2018. Stigningen skete som del af en 6-årig periode med en uafbrudt stigning i antallet af

overnatninger. Antallet af årlige kommercielle overnatninger i Varde Kommune steg således med i alt ca. 1,16 mio. eller ca. 35 % fra 2013 til 2018, se Figur 6.

Endagsturister og ikke-kommercielle overnatninger indgår ikke i opgørelserne. I 2014 var der ca. 4,74 mio. overnatninger i alt fordelt med ca. 3,60 mio. kommercielle overnatninger og ca. 1,13 mio. ikke-kommercielle overnatninger<sup>3</sup>.

VisitDenmark forventer vækst i både de udenlandske og de danske overnatninger i 2019 i Danmark sammenlignet med 2018. For Danmark som helhed forventes for tyske turister en stigning i antal overnatninger på 1,5-3,5 %, og for danske turister forventes en stigning i antal overnatninger på 1,0-3,0 %.

Som nævnt bor de fleste turister i Varde Kommune i sommerhuse. Der var kapacitetsudnyttelsesgrad på ca. 75 % for sommerhuse i Varde Kommune i 2017. En begrænset kapacitet på sommerhusene i højsæsonen kan lægge en dæmper på væksten i antal overnatninger. Dog er kapacitetsudnyttelsen væsentlig lavere for campingcentre, hoteller og feriecentre i Varde Kommune. Desuden er der sandsynligvis grundlag for endnu større privat udlejning via udlejningstjenester som Airbnb.

KAPACITET					
Antal sommerhuse	Udlejningsfrekvens	Tilgængelige udlejningsuger	Udlejede uger	Kapacitetsudnyttelse	Kapacitetsudnyttelse - alle sommerhuse
8.343	41 %	134.055	100.358	75 %	31 %

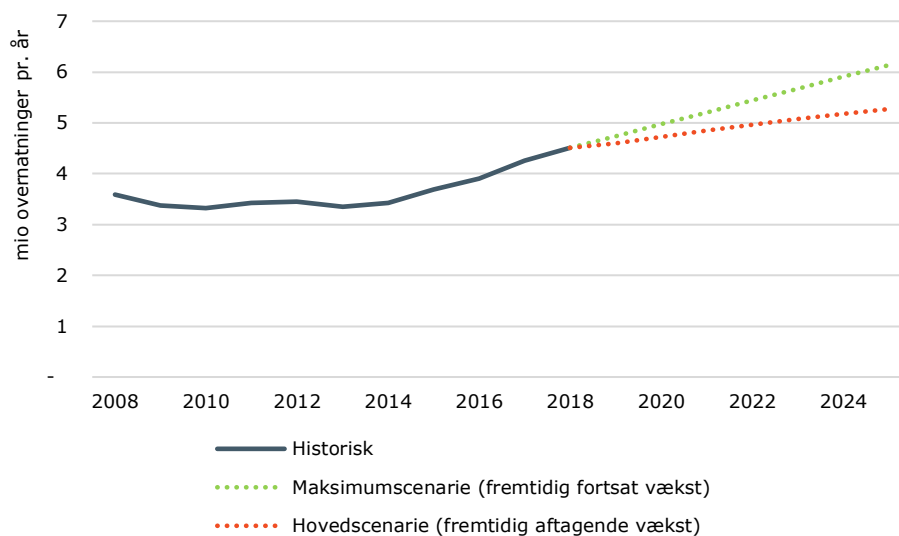
Tabel 1. Kapacitet og kapacitetsudnyttelse for feriehusene, baseret på opgørelse af sommerhuse, udlejningsandel og antal udlejede uger. Danmarks Statistik, 2017 og 2014. VisitDenmark, 2017.

På baggrund af (1) stigningen i antallet af overnatninger over en årrække, (2) en ikke-fuldstændigt udnyttet kapacitet og (3) forventninger om fortsat vækst er det forudsat, at antallet af årlige kommercielle overnatninger i Varde Kommune stiger til ca. 5,27 mio. eller med ca. 15 % frem mod 2025. Dermed er der forudsat en væsentlig lavere stigning over den 6-årige periode 2019-2025 end den historiske stigning i den 5-årige periode 2013-2018. Til sammenligning steg antallet af overnatninger på landsplan med ca. 21 % i perioden 2013-2018<sup>4</sup>.

Som en følsomhedsanalyse er der også gennemført beregninger for en større stigning i antallet af årlige kommercielle overnatninger til ca. 6,13 mio. eller knap 30 %.

<sup>3</sup> VisitDenmark 'Turismens økonomiske betydning i Danmark 2014' 2016.

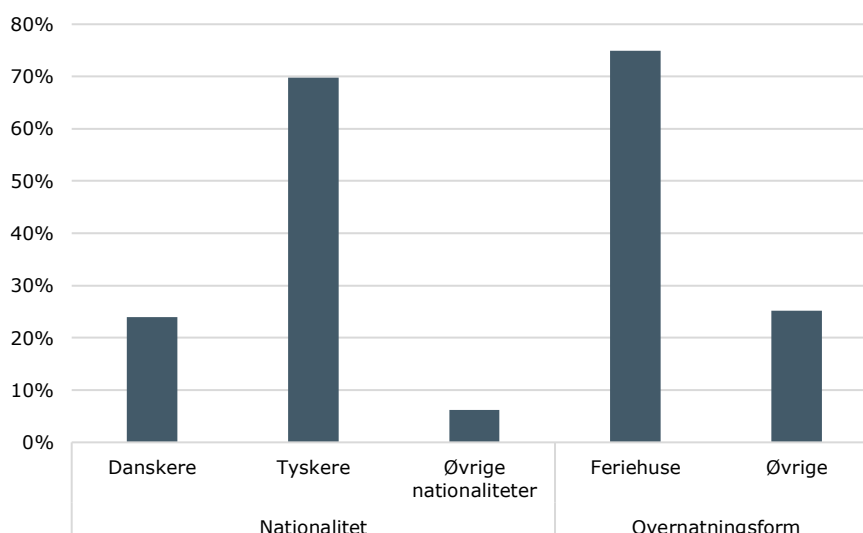
<sup>4</sup> Dansk turisme 2019 - VisitDenmarks prognose for overnatninger.



Figur 6. Historisk udvikling i antal kommercielle overnatninger i Varde Kommune og scenarier for fremtidig udvikling. En-dagsturister og ikke kommercielle overnatninger indgår ikke i opgørelsen. Kilde for historiske data: Danmarks Statistik, særkørsel fra VisitDenmark 2017.

### STØRRE FORBRUG I DETAILHANDLEN

Hovedparten af turisterne i Varde Kommune er tyskere og danskere, der overnatter i feriehuse, se Figur 7. De seneste tal for turisternes døgnforbrug viser, at danske og tyske turister, der overnatter i lejede feriehuse, bruger væsentlig flere penge på dagligvarer og udvalgsvarer i detailhandlen. Danske og tyske turister, der overnatter i lejede feriehuse, brugte i 2017 i gennemsnit ca. 165 kr. på dagligvarer og ca. 91 kr. på udvalgsvarer om dagen.



Figur 7. Kommercielle overnatninger i Varde Kommune i 2018 fordelt på nationalitet og overnatningsform. Søjlerne viser andele inden for hhv. nationalitet og overnatningsform. Danmarks Statistik.

VisitDenmark forventer vækst i privatforbruget for tyske og danske turister på hhv. 2,1 % og 3,3 % fra 2018-2019.

På baggrund af (1) den historiske vækst i døgnforbruget for danske og tyske turister, der overnatter i lejede feriehuse, (2) stigningen i andelen af døgnforbruget, der lægges i detailhandlen, og (3) forventningen om vækst i privatforbruget, er det forudsat, at døgnforbruget for dagligvarer og udvalgsvarer stiger med 2,7 % frem mod 2025.

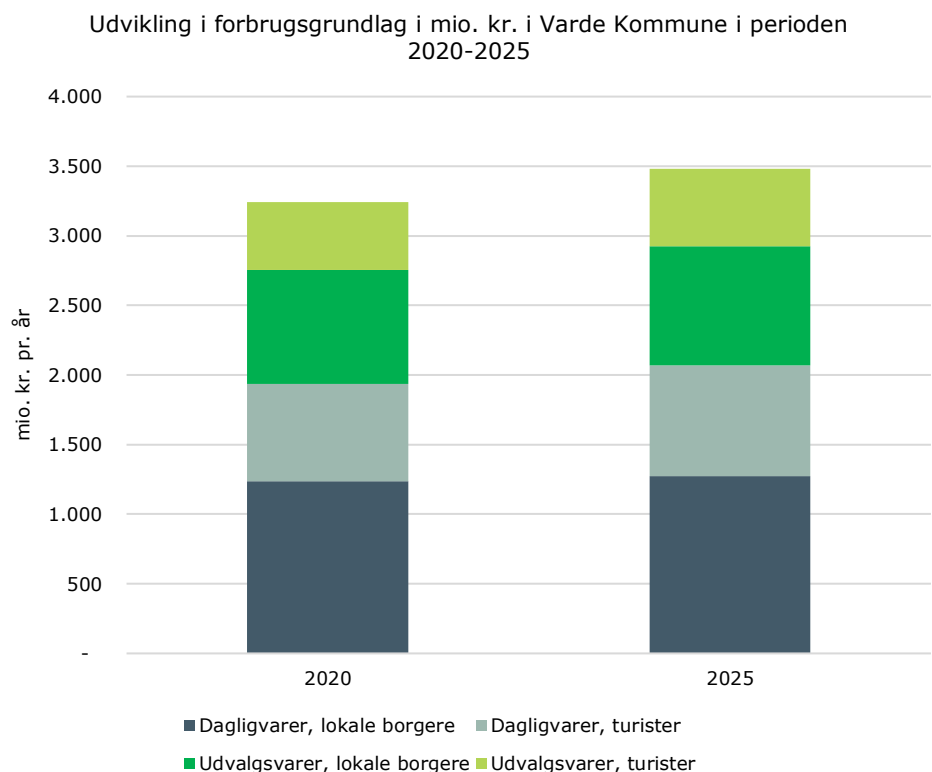
Som led i en følsomhedsanalyse er der gennemført beregninger for et scenarie, hvor døgnforbruget stiger med ca. 11 % frem mod 2025.

#### SAMLET VURDERING AF TURISMEAFLEDT FORBRUG

På baggrund af den historiske og forventede fremtidige vækst i antal overnatninger og døgnforbrug, vurderes det, at væksten i turismen vil medføre en øget årlig omsætning i dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Varde Kommune på hhv. i størrelsesordenen 100 og 75 mio. kr. frem mod udgangen af 2025. Det svarer til en stigning på hhv. ca. 14 og ca. 15 %.

### 12.1.4 Samlet vurdering

Beregningerne viser, det årlige forbrugsgrundlag fra lokale borgere og turister under ét og ekskl. nethandel i perioden 2020-2025 stige med i alt ca. 135 mio. kr. eller ca. 7 % for dagligvarer og ca. 105 mio. kr. eller ca. 8 % for udvalgsvarer, se Figur 8.



Figur 8. Udvikling i forbrugsgrundlag i mio. kr. i Varde Kommune i perioden 2020-2025. Størstedelen af væksten i forbrugsgrundlaget kan henføres til den forventede vækst i turismen.



## 12.2 Arealbehov

Udviklingen i arealbehovet, dvs. behovet for fysiske butikker, afhænger bl.a. af, hvor stor en andel af forbruget, der lægges i netbutikker. Desuden afhænger arealbehovet af, om detailhandlen i oplandet vinder eller taber markedsandele ift. andre indkøbssteder, og om butikkerne bliver mere eller mindre effektive, dvs. om omsætningen kan ske på et mindre areal eller større areal.

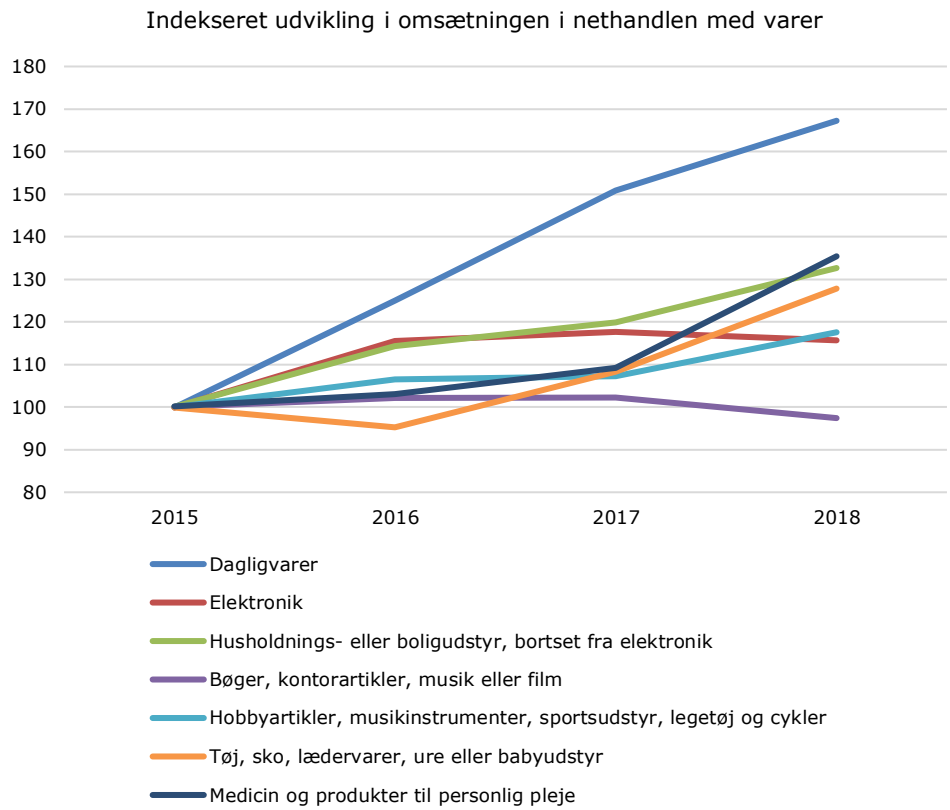
Udviklingerne i nethandlen, handelsbalancen og arealintensiteten og deres samlede betydning for arealbehovet beskrives i det følgende.

### 12.2.1 Stigende nethandel

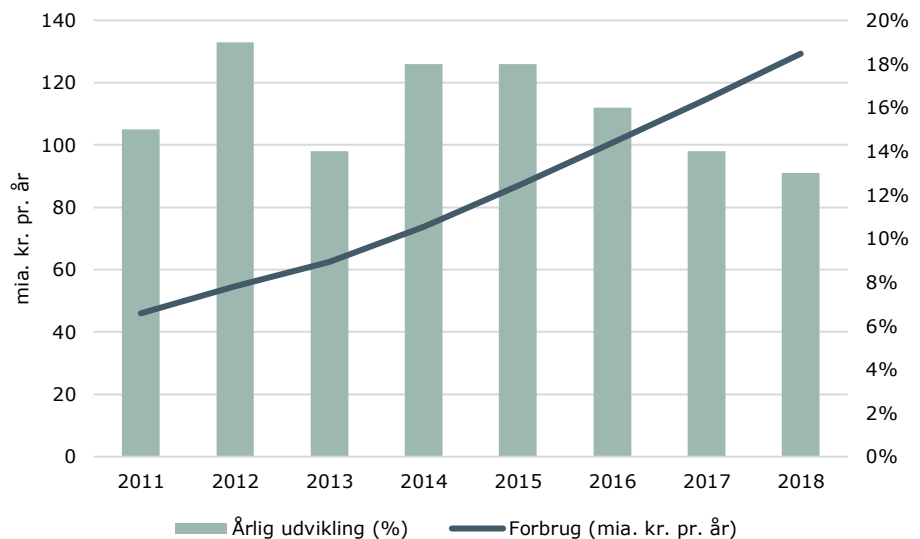
En stadig stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Siden 2009 er danskernes forbrug i netbutikker tredoblet. Alene i 2018 steg nethandlen med ca. 13 %. I 2018 rundede nethandlen 130 mia. kr., hvilket er ca. dobbelt så meget som i 2013. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra fysiske butikker til netbutikker. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i netbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Godt 30 % af nethandlen udgøres af køb af fysiske varer. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig, og f.eks. bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj købt online, se Figur 9.

Tal for udviklingen i nethandlen peger på, at nethandlen fortsat vokser, men at vækstraten har været aftagene siden 2015, og at udviklingen kan være på vej væk fra årlige tocifrede vækstrater, se Figur 10. Om udviklingen flader ud, vil dog bl.a. afhænge af om store spillere som Amazon etablerer sig i det danske marked.

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 i form, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker. I november 2018 udgjorde nethandlen 10 % af den danske detailhandels samlede omsætning.



Figur 9. Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med fysiske varer. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.



Figur 10. Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste 10 år. Fysiske varer udgør ca. 1/3 af nethandlen. Nethandlen er vokset med ca. 115 mia. kr. i perioden 2007-2018. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

Det forudsættes, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke vil få et egentligt gennembrud i form af f.eks. udbredt brug af måltidskasser. Det forudsættes desuden, at nethandlen med udvalgsvarer fortsat vil vokse, men at væksten aftager svarende til udviklingen i de seneste fire år.

### 12.2.2 Stigninger i handelsbalancerne

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 detailhandlen oplandet tiltrækker kunder udefra, mens en handelsbalance på under 100 % udtrykker, at oplandet er underforsynet.

Væksten i den turismeafledte omsætning vil medføre en stigning i handelsbalancerne. Den nye detailhandel vurderes dog i sig selv kun i begrænset grad at ville påvirke handelsbalancerne.

Den nye dagligvarebutiks placering ved det overordnede vejnet betyder, at butikken vil appellere til borgere fra et større opland end en mere lokalt orienteret dagligvarebutik, se Figur 1. Etableringen af dagligvarebutikken vurderes at betyde, at der kan forventes en mindre stigning på nogle få %-point i handelsbalancen for dagligvarer.

En udvalgsvarebutik appellerer normalt til et større opland end en dagligvarebutik. Placeringen ved det overordnede vejnet og i tilknytning til store dagligvarebutikker vil betyde, at udvalgsvarebutikken vil kunne tiltrække forbrugere fra et større opland end ellers. Det vurderes desuden, at den nye udvalgsvarebutik vil kunne afholde lokale borgere fra at køre til f.eks. Esbjerg. Udbygningens beskudne omfang vil dog betyde, at der kun kan forventes en mindre stigning i handelsbalancen på nogle få %-point.

### 12.2.3 Konstant arealintensitet

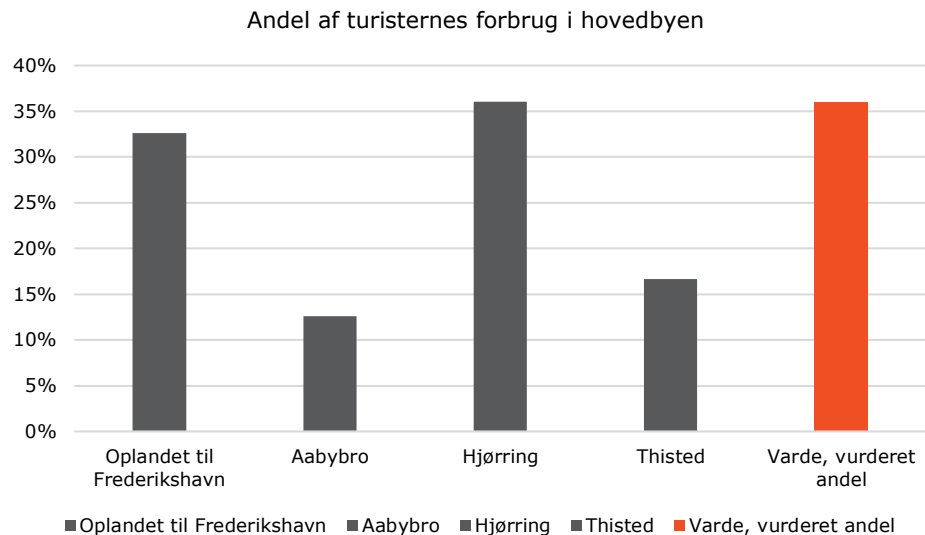
I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af den forventede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald ville omsætningen pr. m<sup>2</sup> stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat forventes der at 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.

Det er i beregningerne forudsat, at omsætningen pr. m<sup>2</sup> pr. år vil være konstant.

### 12.2.4 Øget turismeafledt omsætning i Varde

Der er ikke analyser af hvor mange penge turisterne lægger i detailhandlen i Varde. Detailhandelsanalyser for de nordjyske kystkommuner viser, at mellem

17 % og 36 % af turisternes forbrug i kommunerne bliver lagt i hovedbyens detailhandel. Andelen vurderes at være forholdsvis høj for Varde, da Varde har en attraktiv bykerne, der appellerer til turister og fordi en stor andel af detailhandlen i Varde Kommune er i Varde.



På baggrund af den omfattende turisme i Varde Kommune og den relativt koncentrerede butiksstruktur vurderes det, at godt 35 % af væksten i forbrugsgrundlaget fra turister vil blive lagt i detailhandlen i Varde. Det betyder, at væksten i det årlige turismeafledte forbrugsgrundlag i Varde Kommune vil give anledning til en omsætningstilvækst i alene Varde på knap 120 mio. kr. for dagligvarer og godt 80 mio. kr. for udvalgsvarer frem mod 2025.

### 12.2.5 Samlet vurdering

Hvis stigningen i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer og udvalgsvarer udnyttes af forholdsvis arealeffektive butikker, så vil der i oplandet være behov for yderligere ca. 3.400 m<sup>2</sup> til dagligvarer og et behov for yderligere ca. 5.300 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer frem mod 2025.

Det vurderes, at godt en tredjedel af behovet for yderligere areal vil være i Varde. Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i vurderingen af behovet for yderligere areal. I 2009 var der 9 store dagligvarebutikker i Varde. I dag er der 7. I mellemtiden er der sket en vækst i antallet af kommercielle overnatninger i Varde Kommune på over 1 mio. Også på den baggrund vurderes der at være grundlag for en yderligere stor dagligvarebutik.

Der er tale om en forholdsvis beskeden ønsket udbygning med udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet set ift. behovet for yderligere areal.

Det bemærkes, at behovet for yderligere areal er ift. arealet af den eksisterende detailhandel, og at nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.

### 12.2.6 Følsomhedsanalyse

Det er i langt overvejende grad den forventede vækst i turismen, der medfører behovet for yderligere areal. Om de senere års positive udvikling i turismen, herunder kyst- og naturturismen, fortsætter i samme takt som i de senere år, er vanskeligt at vurdere.

Forudsættes en vækst, der i højere grad læner sig op ad en udvikling med fortsat vækst svarende til de senere års vækst, dvs. en vækst i antallet af overnatninger på ca. 33 % og en vækst i turisternes døgnforbrug i detailhandlen på ca. 11 %, bliver behovet for yderligere areal væsentligt højere. I et sådant 'maksimumsscenario' med en højere vækst i turismen vil der være behov for yderligere ca. 9.000 m<sup>2</sup> til dagligvarer og ca. 13.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer frem mod 2025. Scenarierne viser, at små udsving i antal overnatninger eller døgnforbrug i væsentlig grad påvirker arealbehovet over en længere årrække.

## 13 Effekter for den eksisterende detailhandel

I det følgende beskrives de vurderede effekter for den eksisterende dagligvare- og udvalgsvarerhandel. Indledningsvist beskrives metoden og principperne for COWIs konsekvensberegningværktøj.

### 13.1 Metode

Effekterne for den eksisterende detailhandel er beregnet med udgangspunkt i retningslinjerne beskrevet i afsnit 11. Retningslinjerne muliggør en udbygning for dagligvarer og udvalgsvarer på hhv. ca. 1.471 m<sup>2</sup> og ca. 1.500 m<sup>2</sup> inden for en samlet udbygningsramme på ca. 1.771 m<sup>2</sup>. Effekterne er beregnet for den maksimalt mulige udbygning med hhv. dagligvarer og udvalgsvarer.

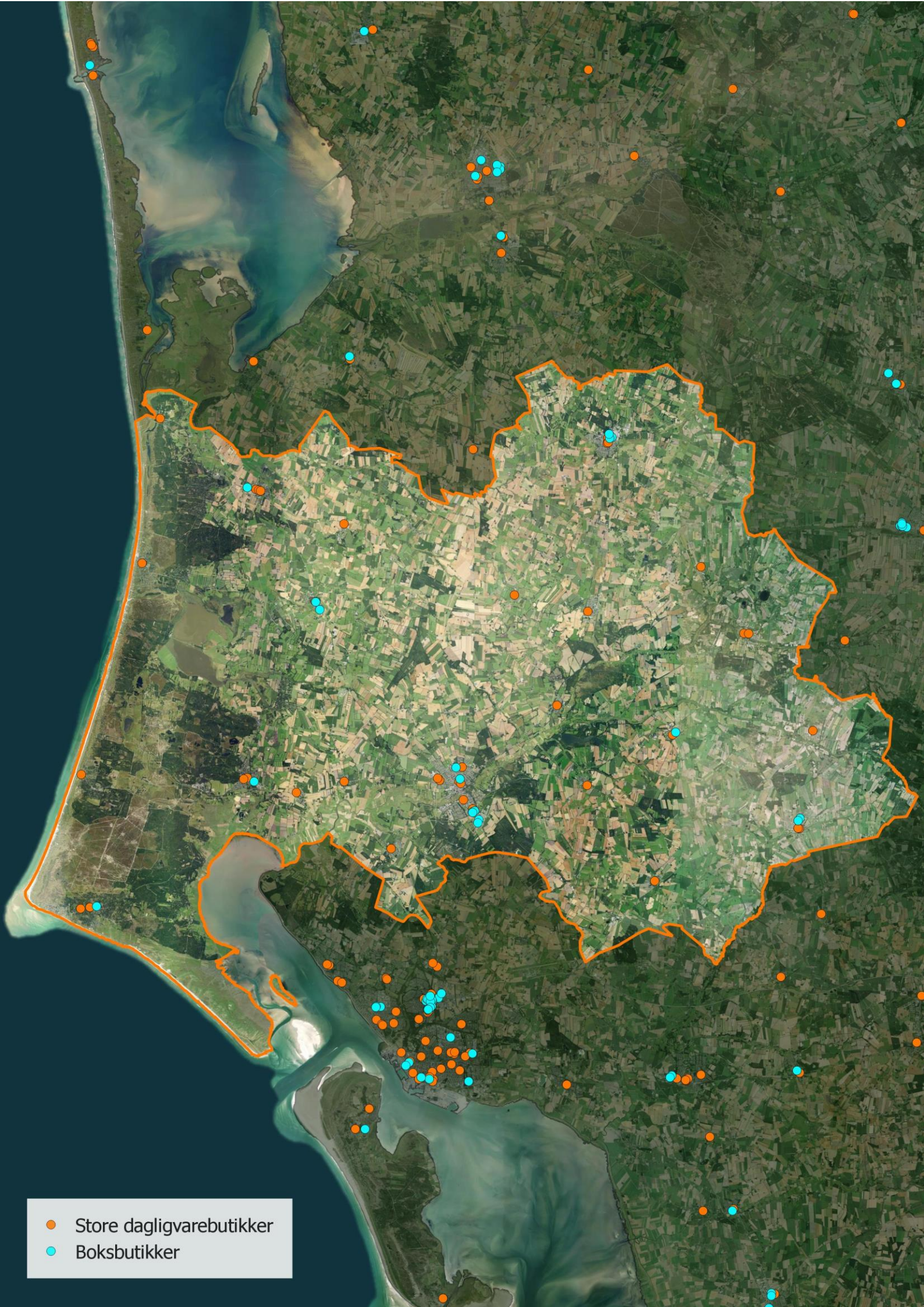
Etableringen af en ny dagligvarebutik vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Dagligvarer købes i høj grad lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling. Derfor vil omsætningen blive hentet fra eksisterende butikker. Nogle kunder, der i dag handler i de eksisterende dagligvarebutikker i Varde, vil i stedet benytte de nye dagligvarebutikker. Erfaringsmæssigt hentes størstedelen af omsætningen i en ny stor dagligvarebutik fra de nærmeste store dagligvarebutikker. Ud over afstanden, synligheden og tilgængeligheden er sammenligneligheden af butikstypen og varesortimentet afgørende for, hvorfra omsætningen hentes. Det vurderes, at en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m<sup>2</sup> i overvejende grad henter sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker som discountbutikker og supermarkeder og kun i begrænset grad fra mindre specialdagligvarebutikker som bagere, slagtere, blomsterhandlere og lignende. En dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> har kun et begrænset udvalg af udvalgsvarer. Andelen af omsætningen i en dagligvarebutik på ca. 1.200 m<sup>2</sup>, som kan henføres til salg af udvalgsvarer, vurderes at udgøre ca. 0-2 %. Derfor bliver de direkte effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel begrænsede. Normalt regnes hele omsætningen som dagligvareomsætning.

Den nye udvalgsvarerhandel vil i større grad kunne appellere til turister, men det afhænger i høj grad af den konkrete butik. Udenlandske turister efterspørger typisk udvalgsvarer, som man kan have med under armen som f.eks. beklædning og kunsthåndværk, mens sommerhusejere også køber boligudstyr. Det vurderes, at en nye udvalgsvarerbutik i aflastningsområde vil hente sin omsætning fra et større influensområde end en ny dagligvarebutik.

Planlægningen vil sætte de overordnede rammer for hvilken ny detailhandel, der kan etableres, men vil ikke definere butiksmikset, dvs. de konkrete kæder og butikskoncepter. Flere forhold vil påvirke de faktiske effekter, og de beregnede effekter er udtryk for en gennemsnitsbetragtning. De faktiske effekter vil afhænge af de konkrete butikker. Desuden kan en lille omsætningsnedgang have en stor beregnet effekt for en lille butik, mens en stor omsætningsnedgang kan have en lille beregnet effekt for en stor butik. I praksis afhænger effekterne også af, hvor robuste de enkelte butikker er, dvs. om butikkernes økonomi kan bære en omsætningsnedgang. En lille beregnet effekt kan således i praksis have stor reel effekt for en butik, der i forvejen er økonomisk udfordret. Vurderinger af, hvor robuste de enkelte butikker er, ligger udenfor nærværende analyse.

Det forudsættes, at der ikke er forestående, større projekter undervejs i oplandet, som realiseres inden de nye butikker kan være i drift. Hvis der er planlagt for konkrete større projekter, som forventes realiseret inden de nye butikker vil være i drift, så vil de samlede effekter være forskellige fra effekterne beskrevet i dette notat. Det forudsættes desuden, at ingen eksisterende butikker flytter, udvider eller lukker.

Det vurderes, at den nye detailhandel vil bestå af dagligvarebutikker i form af discountbutikker og øvrige udvalgsvarerbutikker inden for boksbutik-segmentet. Som grundlag for vurderingerne er der gennemført en kortlægning af store dagligvarebutik og boksbutikker, se kortet på s. 31.



- Store dagligvarebutikker
- Boksbutikker



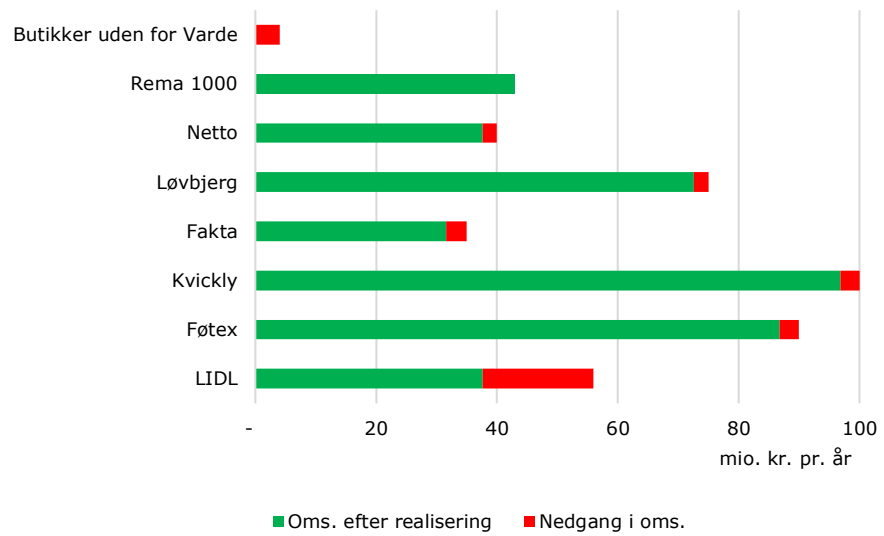
## 13.2 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel

De to nye dagligvarebutikker på hjørnet af Nordre Bldv. og Vestre Landevej vil betjene borgere i Varde, nærliggende landsbyer og forbikørende trafik, herunder trafik til kystbyerne med megen turisme.

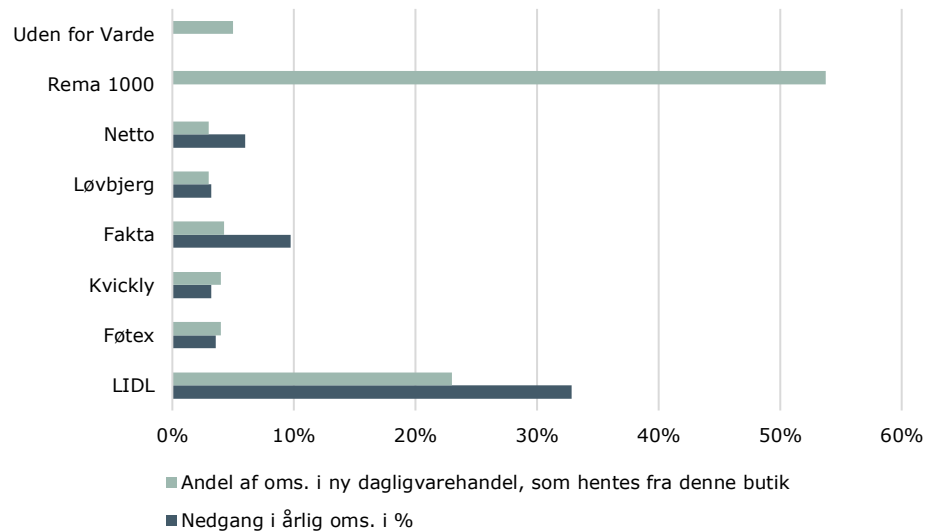
Nærmeste store dagligvarebutikker uden for Varde er Dagli'Brugsen i Janderup og Alslev, der ligger i afstande af ca. 6 km fra projektområdet samt Dagli'Brugsen i Næsbjerg og Sig i afstande ca. 11 km fra projektområdet. På ruten fra projektområdet til og med Oksbøl ligger yderligere 3 store dagligvarebutikker. Dagligvarebutiksstrukturen i hhv. Varde og influensområdet fremgår af kortene på hhv. s. 31 og 34.

Det vurderes, at de to nye dagligvarebutikker vil kunne opnå en omsætning på i alt ca. 83 mio. kr. pr. år. Ud af den årlige omsætning på ca. 83 mio. kr. vurderes det at:

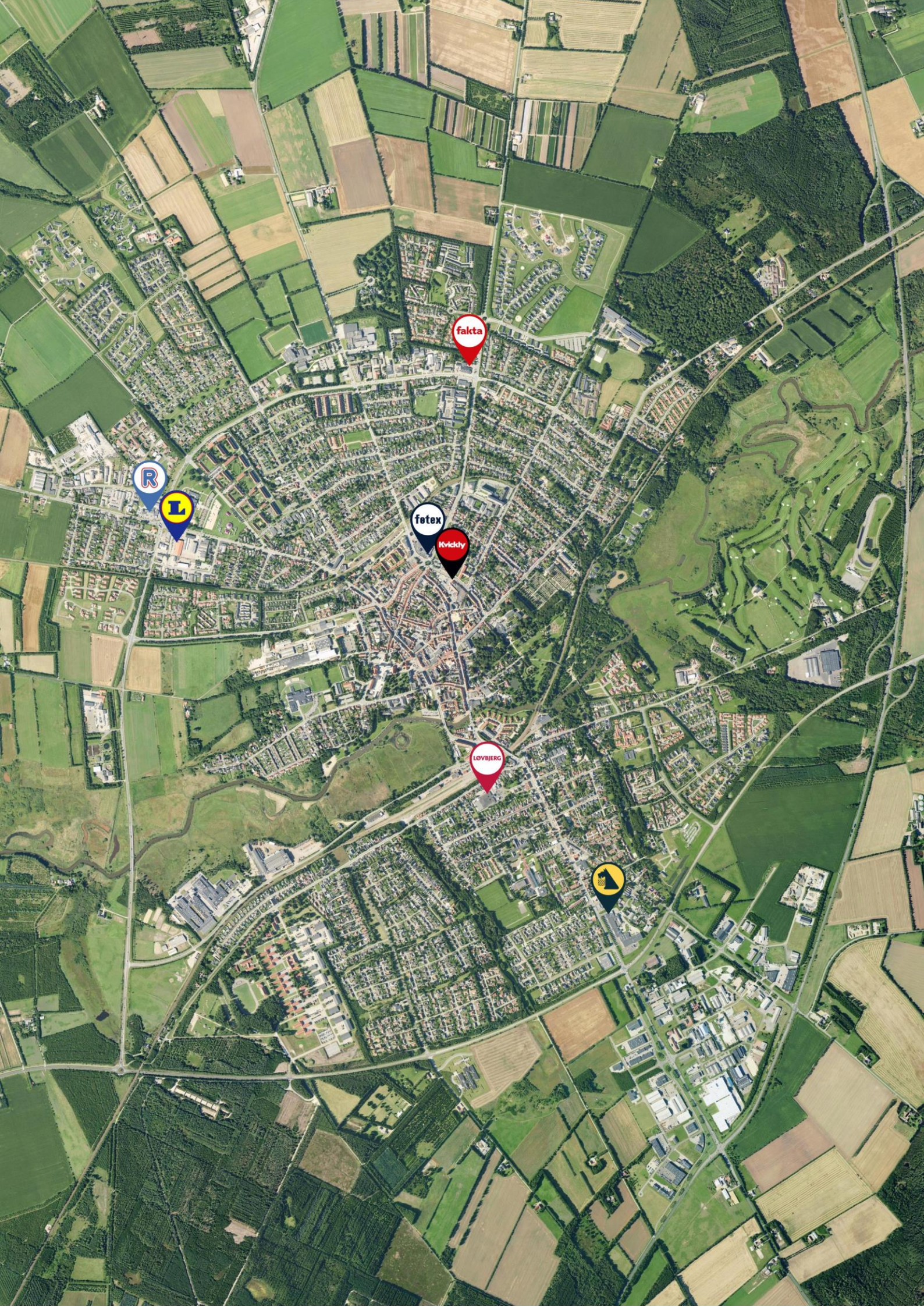
- > Ca. 53 % eller ca. 43 mio. kr. pr. år hentes fra Rema 1000. Det svarer til at Rema 1000 fastholder sin nuværende omsætning. Hvis den genetablerede Rema 1000 ville være den eneste nye butik ville den øge sin omsætning. Da der imidlertid etableres en yderligere ny stor dagligvarebutik, vurderes det, at genetableringen af Rema 1000 i nye, mere moderne og mere rummelige lokaler samt med bedre parkeringsforhold mv. vil betyde, at Rema 1000 er i stand til at fastholde sin omsætning trods den øgede konkurrence fra den anden nye dagligvarebutik.
- > Ca. 23 % eller godt 18 mio. kr. pr. år hentes fra LIDL. Det svarer til en nedgang i omsætningen i LIDL på ca. 33 %. En nedgang på knap 20 mio. kr. i den årlige omsætning vil få væsentlig betydning for LIDL.
- > Ca. 3-4 % eller ca. 2-3 mio. kr. pr. år hentes fra hhv. Føtex, Kvickly, Fakta, Løvbjerg og Netto. Det svarer til en nedgang i omsætningen i hhv. Føtex, Kvickly, Løvbjerg og Netto på ca. 3-6 %. For Fakta vil nedgangen dog være på ca. 10 %.
- > Ca. 5 % eller ca. 4 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker uden for Varde. Effekterne vurderes at ville blive spredte og begrænsede for den enkelte butik.



Figur 11. Effekter for den eksisterende detailhandel. Den grønne og røde del af søjlen angiver tilsammen den vurderede omsætning i den pågældende butik. Den røde del angiver omsætningsnedgangen, og den grønne del angiver omsætningen efter realiseringen af de nye dagligvarebutikker.



Figur 12. Effekter for den eksisterende detailhandel. Den lysegrå søjle angiver andelen af de nye dagligvarebutikkers samlede omsætning, der hentes fra den pågældende butik. Den mørkegrå søjle angiver omsætningsnedgangen som %-del af den pågældende butiks nuværende omsætning.



fakta

R

L

fatex

kvicky

LOVBERG

Person icon

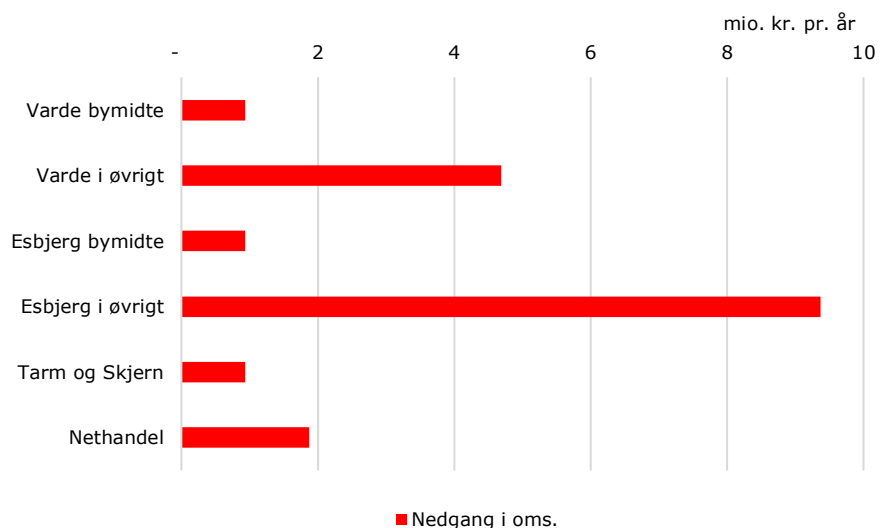
### 13.3 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel

Det konkrete projekt indeholder én udvalgsvarerbutik på 300 m<sup>2</sup>. Da der dog ønskes mulighed for to udvalgsvarerbutikker på hhv. 300 m<sup>2</sup> og 1.200 m<sup>2</sup> er effekterne af en planlægning for en arealramme på 1.500 m<sup>2</sup> og en minimumsstørrelse pr. butik på 300 m<sup>2</sup> vurderet. Det forventes, at den nye udvalgsvarerhandel vil være øvrig udvalgsvarerhandel inden for boksbutikssegmentet.

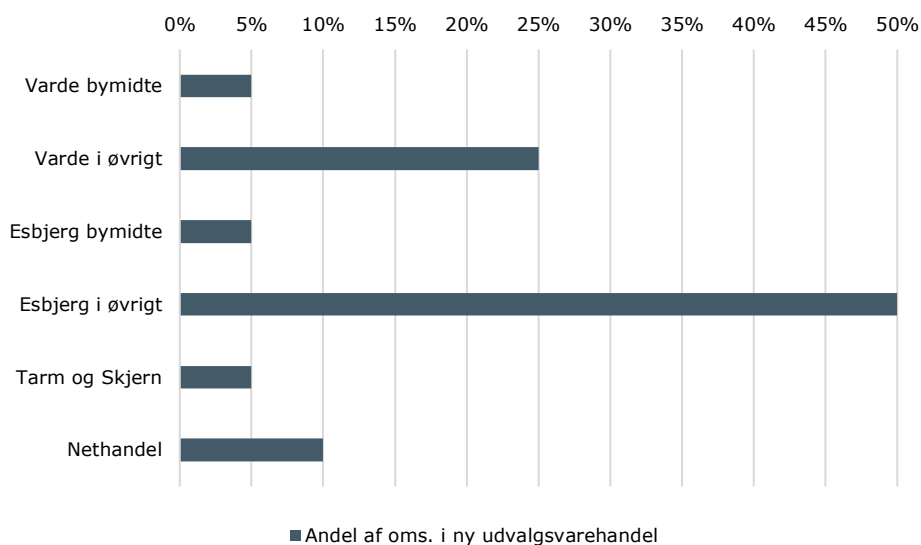
På baggrund af den forventede butikstype, oplysninger om det eksisterende butiksudbud i influensområdet og kendskab til borgernes indkøbsmønstre, så vurderes at:

- > Ca. 5 % eller ca. 1 mio. kr. pr. år hentes fra hhv. Varde bymidte, Esbjerg bymidte samt Tarm og Skjern.
- > Ca. 25 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra Varde i øvrigt. Omsætningen vurderes at ville blive hentet fra udvalgsvarerbutikker inden for boksbutikssegmentet som Jysk, jem & fix og thansen langs Ribevej i den sydlige del af Varde og butikker som Stark og El-Gården i den nordlige del af Varde.
- > Ca. 50 % eller godt 9 mio. kr. pr. år hentes fra Esbjerg i øvrigt, herunder særligt fra området ved Esbjerg Storcenter og Bilka, hvor der findes flere store udvalgsvarerbutikker, som ikke findes i Varde.
- > Ca. 10 % hentes fra nethandlen.

Omsætningsnedgangene er begrænsede ift. den eksisterende omsætning i de nævnte indkøbssteder, hvorfor effekterne vil blive begrænsede og i størrelsesordenen 1-3 %.



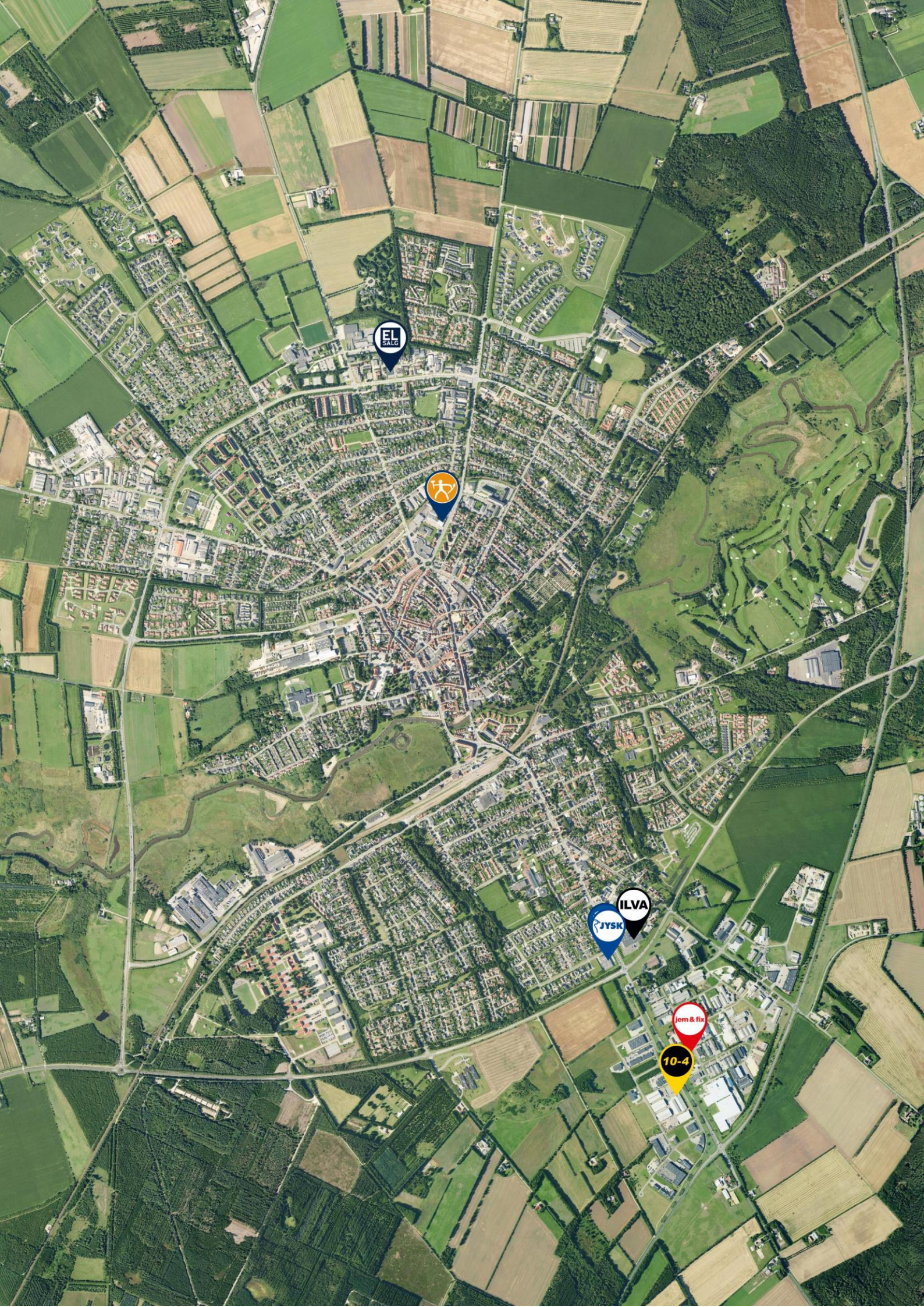
Figur 13. Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel. Søjlerne angiver de vurderede nedgange i omsætningen i de pågældende indkøbssteder.



Figur 14. Effekter for den eksisterende detailhandel. Søjlerne angiver andelen af de nye udvalgsvarerbutikkers samlede omsætning, der hentes fra det indkøbssteder.

### 13.4 Effekter på længere sigt

Effekterne for den eksisterende detailhandel på længere sigt afhænger af udviklingen i forbrugsgrundlaget og af ændringer i butiksstrukturen. Beregningerne peger på en markant vækst i forbrugsgrundlaget, hvilket vil afbøde effekterne for den eksisterende detailhandel og samlet set medføre positive effekter. Der er ikke kendskab til større butiksprojekter i oplandet.



EL  
SALG



JYSK

ILVA

jem & fix

10-4

## 14 Priseffekt

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Erhvervsstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udbygningen af detailhandlen i aflastningsområdet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på varer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'uvæsentlig' for dagligvarer og udvalgsvarer. Den begrænsede effekt skyldes særligt, at en begrænset andel af omsætningen i oplandet vil flytte til aflastningsområdet.

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

## 15 Oplandseffekt

Oplandseffekten er ændringen i handelsbalancen for Varde by ekskl. opland som følge af udbygningen af aflastningsområdet. Oplandseffekten udtrykker ændringen i Vardes handelsmæssige styrke og markedsandel. En forøgelse af oplandseffekten udtrykker, at detailhandlen i Varde tiltrækker flere kunder fra et større opland end før – eller at kunderne lægger en større del af deres forbrug i detailhandlen i Varde.

Den faktiske oplandseffekt vil bl.a. afhænge af den konkrete udbygning af aflastningsområdet. Hvis der f.eks. ikke er tilstrækkelig efterspørgsel, eller hvis aflastningsområdet udbygges med butikker med en forholdsvis lav omsætning pr. m<sup>2</sup>, bliver oplandseffekten mindre. Derudover vil den faktiske oplandseffekt afhænge af udviklingen i bl.a. turismen. Den forventede kraftige vækst i turismen vil medføre stigninger i handelsbalancerne, da turisternes forbrug ikke indgår i beregningen af handelsbalancen, mens den turismeafledte omsætning indgår i beregningen af handelsbalancerne. Hvor store stigninger i handelsbalancerne, at væksten i turismen vil medføre, er vanskeligt at vurdere.

### 15.1 Dagligvarer

Planlægningen for aflastningsområdet muliggør yderligere ca. 1.471 m<sup>2</sup> dagligvarebutiksareal, der forventes udnyttet ved etableringen af to discountbutikker, hvoraf den ene butik er en genetablering af en eksisterende butik på samme placering. Selvom butikkerne ligger ved det overordnede vejnet, og dermed også betjener pendlere fra et større opland, så vurderes det – bl.a. med tanke på at mange af oplandets eksisterende store dagligvarebutikker ligger i Varde – at oplandseffekten for dagligvarer bliver meget begrænset.

OPLANDSEFFEKT FOR DAGLIGVARER					
	2019	2025 ekskl. udvidelse	2025 inkl. udvidelse	Ændring	Hentes i nabokommuner
<b>Omsætning i mio. kr. pr. år</b>	ca. 508	ca. 542	ca. 546	ca. 4	ca. 0
<b>Forbrug i mio. kr. pr. år</b>	ca. 339	ca. 359	ca. 359	-	-
<b>Handelsbalance</b>	ca. 150 %	ca. 151 %	ca. 152 %	ca. 1 %-point	-

Figur 15. Ændringen i Vardes handelsbalance for dagligvarer.

### 15.2 Udvalgsvarer

Planlægningen for aflastningsområdet muliggør yderligere ca. 1.500 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutiksareal, der forventes udnyttet ved etableringen af butikker inden for boksbutikssegmentet. Det vurderes, at butikkerne vil bidrage til at afholde borgere fra at køre til konkurrerende indkøbsbyer som f.eks. Esbjerg, hvorved en større del af handlen holdes hjemme i Varde Kommune. Udbygnings relativt begrænsede omfang vil dog betyde at oplandseffekten for udvalgsvarer bliver begrænset.



OPLANDSEFFEKT FOR UDVALGSVARER					
	2019	2025 ekskl. udvidelse	2025 inkl. udvidelse	Ændring	Hentes i nabokommuner
<b>Omsætning i mio. kr. pr. år</b>	525	551	564	13	11
<b>Forbrug i mio. kr. pr. år</b>	225	241	241	-	-
<b>Handelsbalance</b>	233 %	228 %	234 %	6 %-point	-

Figur 16. Ændringen i Varde bys handelsbalance for udvalgsvarer.

## 16 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

Hensyn	På kort sigt (2025)	På langt sigt (2030)
Konkurrenceeffekt (step 3)	<p><b>Dagligvarer:</b> Uvæsentlig.</p> <p><b>Udvalgsvarer:</b> Uvæsentlig.</p>	<p><b>Dagligvarer og udvalgsvarer:</b></p> <p>Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på langt sigt end på kort sigt. Den eksisterende detailhandel vil således fortsat være påvirket af konkurrencen med den nye detailhandel på længere sigt.</p> <p>Den kraftige vækst i turismen vil dog betyde, at de samlede effekter for den eksisterende detailhandel afbødes.</p>
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	<p><b>Dagligvarer:</b> Der flyttes knap 19 mio. kr. pr. år fra oplandet til aflastningsområdet, heraf knap 9 mio. kr. pr. år fra Varde bymidte. De 19 mio. kr. pr. år svarer til ca. 1-2 % af omsætningen i oplandet.</p> <p><b>Udvalgsvarer:</b> Der flyttes knap 6 mio. kr. pr. år fra oplandet til aflastningsområdet, heraf ca. 1 mio. kr. pr. år fra Varde bymidte. De 6 mio. kr. pr. år svarer til ubetydelig del af omsætningen i oplandet.</p>	<p><b>Dagligvarer og udvalgsvarer:</b> Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke i højere grad at blive påvirket negativt af aflastningsområdet på langt sigt end på kort sigt. Den forventede kraftige vækst i turismen vil afbøde effekterne for Varde bymidte, der samlet set bliver positive.</p>
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt ift. nabokommuner (step 1)	<p><b>Dagligvarer:</b> Handelsbalancen for Varde forventes at stige fra 151 % til 152 % ved sammenligning af 0-alternativet i 2025 med en udbygning af aflastningsområdet i 2025. I beregningen er nethandlen trukket ud fra forbruget.</p> <p><b>Udvalgsvarer:</b> Handelsbalancen for Varde forventes at stige fra 228 % til 234 % ved sammenligning af 0-alternativet i 2025 med en udbygning af aflastningsområdet i 2025. I beregningen er nethandlen trukket ud fra forbruget.</p>	<p><b>Dagligvarer og udvalgsvarer:</b> Det vurderes, at aflastningsområdet ikke i sig selv medfører en yderligere ændring af handelsbalancen for dagligvarer på længere sigt. Byens handelsbalance for dagligvarer og udvalgsvarer kan dog stige yderligere på langt sigt, som følge af en vækst i omsætningen, herunder som følge af en vækst i turismen.</p>

## 17 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 af eksisterende byggeri til butikksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set ift. udvikling i forbrugsgrundlaget.

### 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 butikksformål medregnes i *bruttoetagearealet*.

### FORBRUGSGRUNDLAG

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

### KUNDEGRUNDLAG

De indbyggere hvis forbrug ny detailhandel baseres på betegnes som *kundegrundlaget*. Et kundegrundlag udtrykkes i antal indbyggere eller husstande.

### 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 fællesbetegnelse 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, 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.



**Varde  
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde  
Telefon 79 94 68 00  
[vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)