

JAMMERBUGT KOMMUNE

UDVIDELSE AF AFLASTNINGSOMRÅDE I AABYBRO

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A205724

DOKUMENTNR.

1

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

01.04.2022

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

MRRR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Redegørelseskrav	5
3	Tilgængelighed	6
4	Sammenhæng med kommuneplan	7
5	Eksisterende detailhandel	10
6	Afgrænsning af oplandet	12
7	Forbrugsgrundlag og arealbehov	13
8	Effekter for den eksisterende detailhandel	23
9	Påvirkning af konkurrencen	26
10	Sammenfattende konsekvensvurdering	26
11	Forslag til retningslinjer	27
12	Ordforklaring	28

Oplysninger om omfanget af den eksisterende detailhandel uden for Jammerbugt Kommune er hentet fra de seneste kommunale detailhandelsanalyser. Oplysninger om effekterne ved realisering af de planlagte aflastningsområder i kommunerne i influensområdet er hentet fra detailhandelsredegørelserne for planlægningen for de pågældende aflastningsområder.

Data om forbrug er baseret på data fra Danmarks Statistik. Data om nethandel er baseret på data fra bl.a. Dansk Erhverv.

Omsætningstal er fremskrevet til 2021-niveau på baggrund af detailomsætningsindekset. Omsætning- og forbrugstal er for år 2021 og er anført i 2021-priser og inkl. moms, medmindre andet er angivet. I beregningen af forbrug er nethandlen trukket ud af forbruget, medmindre andet er angivet.

2 Redegørelseskrav

Planlægning for udvidelse af et aflastningsområde forudsætter en detailhandelsredegørelse. 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 aflastningsområder 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 udlægget 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.

2.1 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 7.
- > Step 1 - Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplandseffekt: Afsnit 6, 7 og 8.3.
- > Step 2 - Vurdering af aflastningsområdets forventede påvirkning af butiksforsyningen: Afsnit 8.
- > Step 3 - Vurdering af om aflastningsområdet kan styrke konkurrencen: Afsnit 9.
- > Step 4 - Sammenfattende vurdering: Afsnit 10.

3 Tilgængelighed

Aflastningsområdet vil være kendetegnet ved god tilgængelighed og høj fremkommelighed for dets kunder i kraft af beliggenheden i Teknologiparken ved det overordnede vejnet.

Mod øst forbinder Aalborgvej aflastningsområdet og Aabybro med bl.a. Nørresundby og Aalborg via Thisted Landevej. Mod vest forbinder Aalborgvej området med bl.a. Brovst og Fjerritslev via Thisted Landevej. Mod nord forbinder Aalborgvej området med bl.a. Pandrup og Saltum via omfartsvejen.

Årsdøgntrafikken (ÅDT) på Aalborgvej, som løber syd for udvidelsesområdet ved Teknologiparken, blev opgjort til ca. 13.150 køretøjer i år 2021, hvilket indikerer, at mange borgere passerer området til dagligt. 2021 har været præget af Corona, og heraf følgende hjemmearbejde, hvorfor ÅDT for 2021 ikke afspejler et normalt år. ÅDT kan derfor være større

Tilgængeligheden for bilister til området er god og fremkommeligheden fra Aabybro til oplandet er høj. Ved etablering af nye butikker i aflastningsområdet vil der blive etableret et passende antal lettilgængelige parkeringspladser, og der vil iht. ladestanderbekendtgørelsen blive etableret elladestandere ligesom parkeringspladser vil blive forberedt til fremtidige elladestandere. I forbindelse med det videre arbejde med konkrete butiksprojekter i udvidelsen af aflastningsområdet, vil detaljerede disponeringer af projektområder, herunder de præcise antal parkeringspladser og placeringen af f.eks. vareleveringsområder blive afklaret.

Området er godt tilgængeligt for rejsende med kollektiv transport idet der er et busstoppested på Østergade direkte ved aflastningsområdet. Stoppestedet betjenes på tidspunktet for udarbejdelsen af dette notat af busserne 70, 71, 200, 271 og 600.

Der er god tilgængelighed til området for cyklister og gående idet der er kombineret cykel- og gangsti langs Østergade, der forbinder området med resten af Aabybro. Der er på nuværende tidspunkt ingen cykelsti eller fortov i selve aflastningsområdet, dvs. langs Teknologiparken eller Ny Aabyvej. Der er i rundkørslen i Teknologiparken en stiforbindelse, der forbinder aflastningsområdet med boligområderne mod nord.

Området ligger på kanten af Aabybro, hvilket i kombination med områdets butikker medfører, at området fortrinsvist henvender sig til kunder i bil.

4 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem kommuneplanlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet og hhv. hovedstruktur og mål for detailhandlen i Kommuneplan 2021 for Jammerbugt Kommune.

4.1 Sammenhæng med hovedstruktur

I henhold til Kommuneplan 2021 for Jammerbugt Kommune ønskes det, at der bliver skabt flere arbejdspladser samt en større omsætning i handelsbyerne, derudover udtrykkes det, at der i Jammerbugt Kommunes "vækstakse" er stor interesse i nybyggeri, og at der i nogle byer i kommunen, herunder Aabybro, er en stor investeringslyst. Af disse grunde er Aabybro i hovedstrukturen kategoriseret som en "byudviklingsby".

Det fremgår også af hovedstrukturen, at byrum og torvepladser fortsat skal kunne være udstillingsvindue for de omkringliggende lokalsamfund, samt støtte op om det lokale liv, kreativitet og særkende i området.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil bidrage positivt til opfyldelsen af målene om at skabe flere arbejdspladser i kommunen, og øge omsætningen i handelsbyen Aabybro. Samtidig imødekommes den store investeringslyst ved, at der skabes plads til, at virksomheder kan investere i Aabybro. Udvidelsen af aflastningsområdet vil desuden imødekomme den forventede befolkningstilvækst og dermed stigende efterspørgsel.

Med en udvidelse af aflastningsområdet er der potentiale for at trække en række kædebutikker inden for især øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper (SPV) til Aabybro, hvorved Jammerbugt Kommune kan indfri nogle af deres mål samt imødekomme Aabybros rolle som byudviklingsby.

Gennem en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² pr. ny butik i aflastningsområdet målrettes aflastningsområdet arealkrævende butikker. Dermed understøttes en rollefordeling mellem aflastningsområdet og Aabybro bymidte såvel som kommunens øvrige bymidter, og dermed sikres et fortsat attraktivt handels- og byliv på torve og i andre byrum, som fremhævet i hovedstrukturen.

4.2 Sammenhæng med mål for detailhandel

Jammerbugt kommune opstiller i Kommuneplan 2021 følgende mål for detailhandlen:

Få mere gang i erhverv og turisme, ved bl.a. at skabe mere levende handels- og servicebyer.

Udvidelsen af aflastningsområdet i Aabybro skaber rum til arealkrævende butikker, herunder kapitalkædebutikker inden for øvrige udvalgsvarer, som mangler i Aabybro i dag. Udvidelsen af aflastningsområdet vil derfor bidrage til, at få mere gang i erhvervslivet i Aabybro og dermed også i kommunen. Udvidelsen forventes ikke at få en mærkbar indvirkning på turismen i kommunen. Turisterne efterspørger typisk mindre og unikke specialvarebutikker, og varer der kan tages

med under armen. Et aflastningsområde appellerer derfor generelt ikke til turisterne. Dog køber sommerhusejere boligudstyr og andet til sommerhuset i udvalgte varebutikker, som dem, der findes i aflastningsområder. Udvidelsen kan dermed bidrage til at betjene de mange sommerhusejere

Koordinere et tættere samarbejde på tværs af alle handelsbyer omkring by-nights, koncerter og andre events.

Udvidelsen af aflastningsområdet vurderes ikke at ville få indvirkning på koordineringen af et tættere samarbejde på tværs af handelsbyer om arrangementer.

Sikre forretningsdrivende sparring og inspiration til forretningsudvikling.

I forbindelse med udvidelsen af aflastningsområdet, vil der forventeligt blive etableret nye butikker i området. Det forventes, at de nyetablerede butikker hovedsageligt vil være kapitalkædebutikker, der typisk ikke har brug for sparring og inspiration til forretningsudvikling på samme måde som selvstændige detailhandlere.

Planlægge for at detail, byerhverv, kultur og boliger i hovedbyerne placeres centralt – også i samme bygninger – og give mulighed for at bygge højere og tættere.

Udvidelsen af aflastningsområdet skaber plads til etablering af butikstyper og kæder, som ikke uden videre kan indpasses i tætbebyggede bymidter grundet behov for megen fysisk plads og høj biltilgængelighed. Udvidelsen af aflastningsområdet vurderes derfor til at supplere bymidtens detailhandel. Det vurderes dog i konsekvensvurderingen, at en mindre del af omsætningen i Aabybro bymidte vil blive flyttet til aflastningsområdet. Butiksforsyningen i bymidten forventes imidlertid ikke at blive påvirket negativt af aflastningsområdet på lang sigt, eftersom der er tale om forskellige varegrupper. Udvidelsen forhindrer dermed ikke videreudviklingen og planlægningen af, at detail, byerhverv, kultur og boliger i Aabybro placeres centralt, eftersom der er tale om begrænsede overlap mellem varegrupperne.

Bevare og støtte op om handel i de små byer ved at facilitere samarbejder, hvor socialøkonomi og cirkulær økonomi understøtter den lokale handel og service.

Ved udvidelsen af aflastningsområdet vil det være uundgåeligt, at aflastningsområdets butikker vil hente omsætning fra handlen i mindre byer – dog i begrænset omfang, hvilket er beskrevet nærmere i konsekvensvurderingen. Aflastningsområdet vil derfor også øge risikoen for lukning af butikker med overlap i varesortiment. Udvidelsen af aflastningsområdet forhindrer imidlertid ikke, at Jammerbugt Kommune planlægger for at bevare og støtte handel i mindre byer ved at facilitere samarbejder.

Med planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet skaber Jammerbugt Kommune mulighed for detailhandel på en placering, hvor der er konkret interesse, og hvor der kan redegøres for et tilstrækkeligt kundegrundlag. Aflastningsområdet vil styrke Aabybro som handelsby, især for lokale borgere, der med et større butiksudbud afholdes fra at køre til Aalborg.

Det vurderes at planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet er i overensstemmelse med målene for detailhandlen i Kommuneplan 2021 for Jammerbugt Kommune.

5 Eksisterende detailhandel

I det følgende beskrives omfanget af den eksisterende udvalgsvarehandel målt på areal og omsætning og fordelt på geografi.

5.1 Eksisterende detailhandel i Jammerbugt Kommune

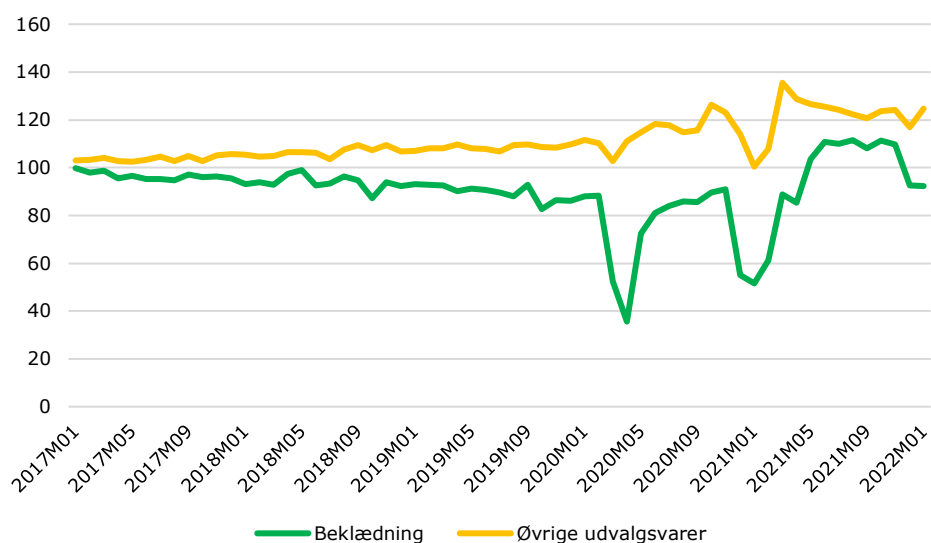
Det samlede areal i Jammerbugt Kommune var knap 91.000 m² i 2018 fordelt med ca. 34 % på dagligvarer, ca. 37 % på udvalgsvarer og ca. 29 % på særligt pladskrævende varegrupper. Aabybro tegnede sig for ca. 22 % af det samlede areal.

I dag tegner Aabybro sig for et større areal og en større andel af det samlede areal. I juli og september 2021 åbnede hhv. JYSK på 1.650 m² og thansen på 1.000 m² i Teknologiparken. Det vurderes, at der derudover ikke er sket væsentlige ændringer af arealet.

AREAL I M ² , 2022				
	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer	SPV
Aabybro	2.660	7.340	10.000	6.600
Fjerritslev	1.610	3.510	5.120	3.020
Pandrup	900	1.480	2.380	-
Brovst	2.630	5.420	8.050	3.720
Blokhus og Hune	3.575	2.530	6.105	1.400
Saltum	600	635	1.235	450
I øvrigt	560	2.640	3.200	12.440
I alt	12.535	23.555	36.090	27.630

Den samlede udvalgsvareomsætning i Jammerbugt Kommune var godt 650 mio. kr. i 2017, og udvalgsvareomsætningen, udgjorde ca. 37 % af den totale detailhandelsomsætning i Jammerbugt Kommune ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. Udvalgsvareomsætningen fordelte sig med ca. 10 % på beklædning og ca. 27 % på øvrige udvalgsvarer, og udvalgsvareomsætningen i Aabybro udgjorde ca. 32 % af den samlede udvalgsvareomsætning i kommunen.

Siden 2017 er der sket markante og pludselige udsving i detailhandelsomsætningen. Udviklingen i omsætningen inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer på landsplan og i løbende priser er vist på Figur 5-1. Det fremgår, at beklædningsomsætningen var ca. 1 % lavere i 2021 end i 2017, mens den øvrige udvalgsvareomsætning var ca. 17 % højere.



Figur 5-1 Udviklingen i det sæsonkorrigerede værdiindeks. DST.

Det vurderes, at udbygningen med JYSK og thansen i Teknologiparken har medført en yderligere vækst i omsætningen i Aabybro.

På baggrund af udviklingen i de generelle rammebetingelser og de konkrete udbygninger i Aabybro er omsætningen fremskrevet og korrigeret. Den vurderede omsætning for 2021 fremgår af tabellen nedenfor.

OMSÆTNING I MIO. KR., 2021			
	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer
Aabybro	40	220	260
Fjerritslev	25	91	115
Pandrup	*	*	43
Brovst	*	*	*
Blokhushus og Hune	64	51	115
Saltum	*	*	*
I øvrigt	7	67	74
I alt	174	578	752

Omsætningerne er fremskrevet fra 2017 til 2021 jf. detailomsætningsindekset og korrigeret jf. udbygningerne i Aabybro. Tallene er udtryk for niveauer og er ikke eksakte. Omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer indgår ikke i opgørelsen. *Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.

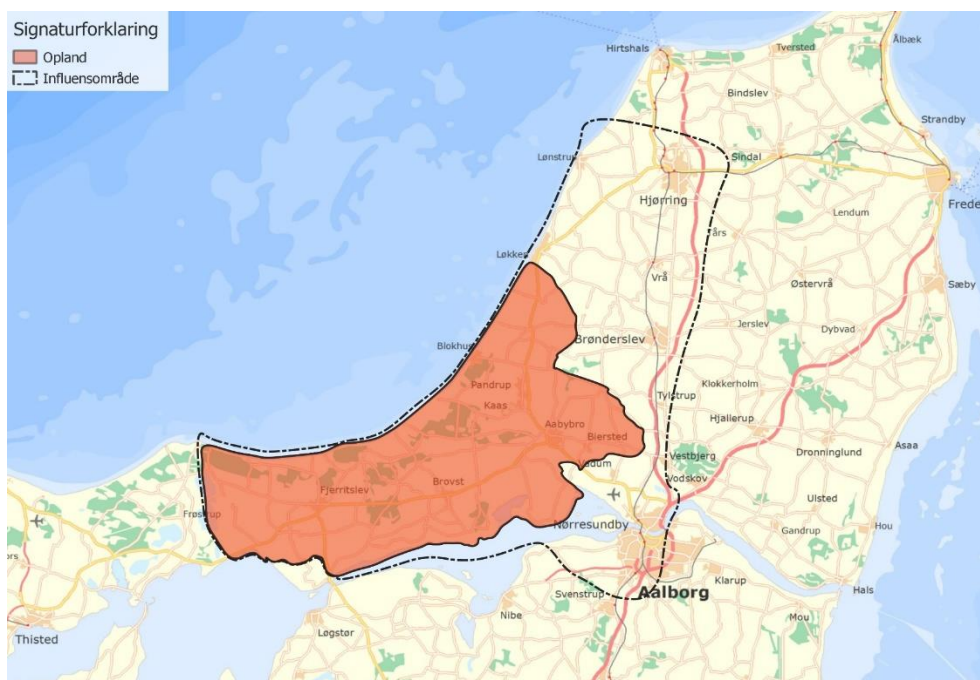
6 Afgrænsning af oplandet

Udstrækningen af oplandet til et aflastningsområde i Aabybro er bestemt af fremkommeligheden til både aflastningsområdet i Aabybro og til konkurrerende indkøbssteder. Oplandets udstrækning er også bestemt af attraktiviteten, herunder butiksudbuddet, af de konkurrerende indkøbssteder set ift. attraktiviteten af aflastningsområdet i Aabybro.

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 købemønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser. Det betyder, at oplandet i praksis ikke er så skarpt afgrænset som på Figur 6-1.

Oplandet til aflastningsområdet i Aabybro afgrænses af afstanden til indkøbssteder med lignende butikker. Den nye udvalgsvarehandel forventes at være inden for boksbutikssegmentet. Eksempler på butikker inden for segmentet er JYSK, thansen og jem & fix, der ligger i Teknologiparken i dag.

Oplandet til det udvidede aflastningsområde i Aabybro vurderes at svare til Jammerbugt Kommune. Influensområdet vurderes at omfatte oplandet samt Aalborg, Brønderslev og Hjørring, hvorfra de nye butikker i det udvidede aflastningsområdet vil hente omsætning.



Figur 6-1 Opland og influensområde til det udvidede aflastningsområde i Aabybro.

7 Forbrugsgrundlag og arealbehov

Udviklingen i forbrugsgrundlaget i oplandet 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.

Udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen, handelsbalancen og omsætningen pr. m² 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 2033 svarende til en 12-årig planperiode.

I beregningerne er der taget udgangspunkt i et maksimumsscenario, hvor rammebetingelserne for detailhandlen udvikler sig positivt, og som udtrykker det maksimale behov for yderligere areal.

I vurderingen af behovet for yderligere areal frem mod 2033 er der fra regnet 2.760 m² svarende til udbygningsrammen til udvalgsvarerbutikker i det gældende aflastningsområde ifm. Kommuneplantillæg 35 til Kommuneplan 2017.

7.1 Lille befolkningstilbagegang

Der bor ca. 12.775 borgere i Aabybro. Ifølge Jammerbugt Kommunes befolkningsprognose 2022-2040 vil der bo knap 14.100 personer i Aabybro i 2033.

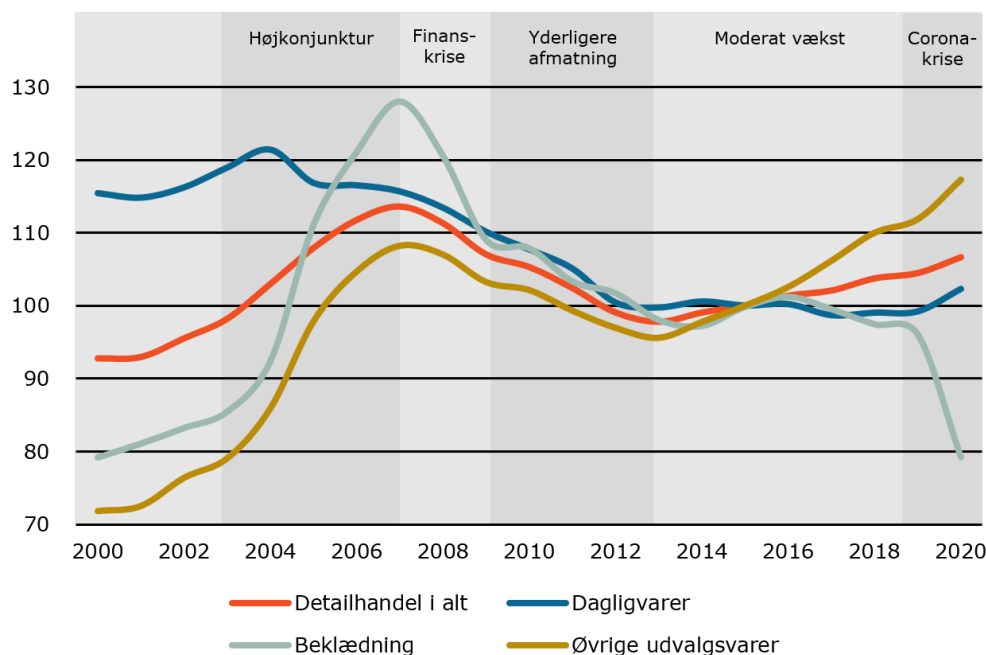
Der bor ca. 38.185 personer i oplandet, som svarer til Jammerbugt Kommune. Ifølge Jammerbugt Kommunes Befolkningsprognose 2022-2040 vil indbyggertallet i kommunen falde med ca. 1,1 % frem mod 2033, svarende til et fald på ca. 425 personer.

7.2 Stigende i privatforbrug

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

- > Samlet set faldt omsætningen på landsplan med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005¹.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche, og tilbagegangen i perioden 2007-2019 var størst indenfor beklædning, hvor omsætningen faldt med knap 25 % på landsplan.
- > 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.

¹ Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i de pågældende år.



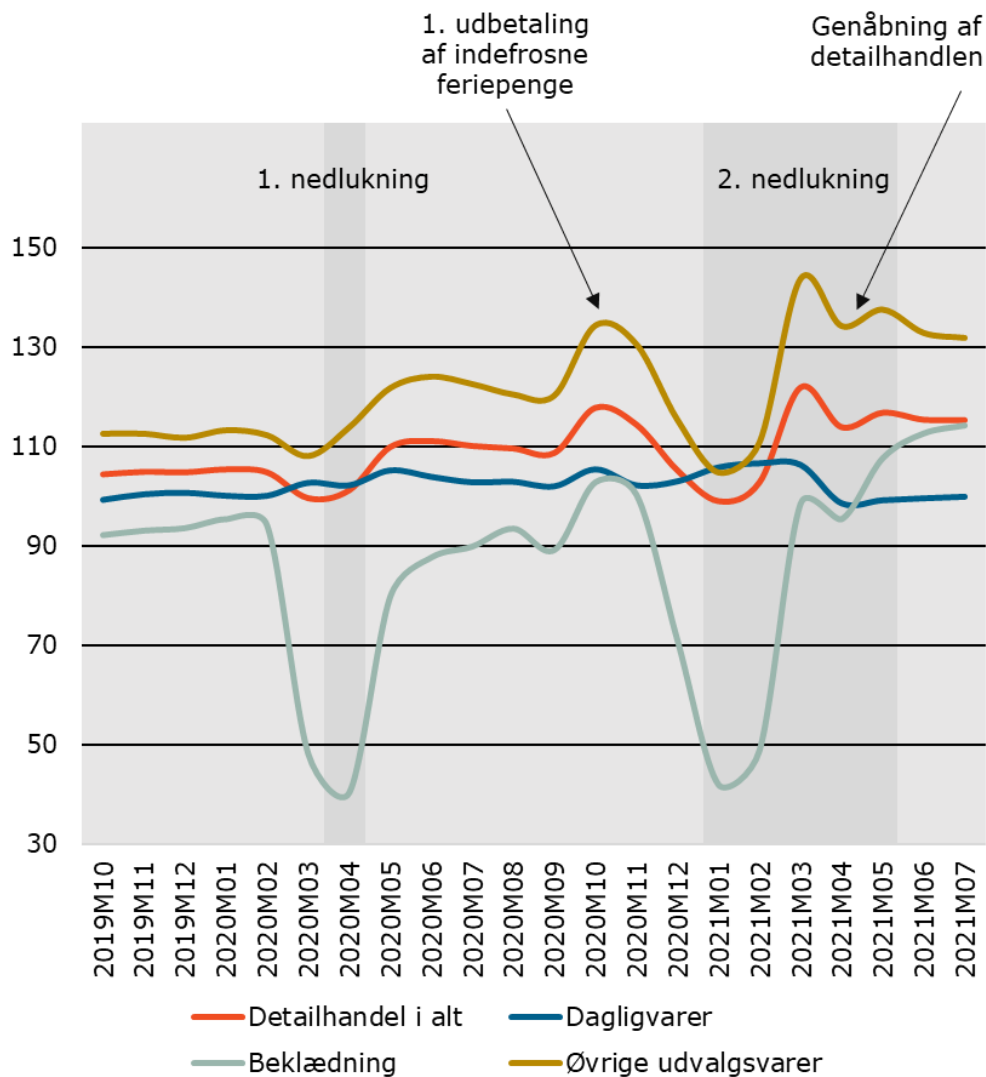
Figur 7-1 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og prisudvikling, frem til august 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

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 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

7.2.1 Effekter af Corona

Coronakrisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig indenfor brancherne. Figur 7-2 viser udviklingen i omsætningen i detailhandlen og de danske netbutikker.



Figur 7-2 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, i perioden oktober 2019 – juli 2021. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

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 jobsikkerhed,
- > 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 turisternes forbrug er udeblevet,
- > at forbrugerne ikke har haft samme behov for køb af beklædning grundet hjemmearbejde og
- > at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

Det øvrige udvalgsvarerforbrug 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.
- > At det varme boligmarked har smittet af på efterspørgslen på boligudstyr.

7.2.2 Samlet vurdering af udvikling i privatforbrug

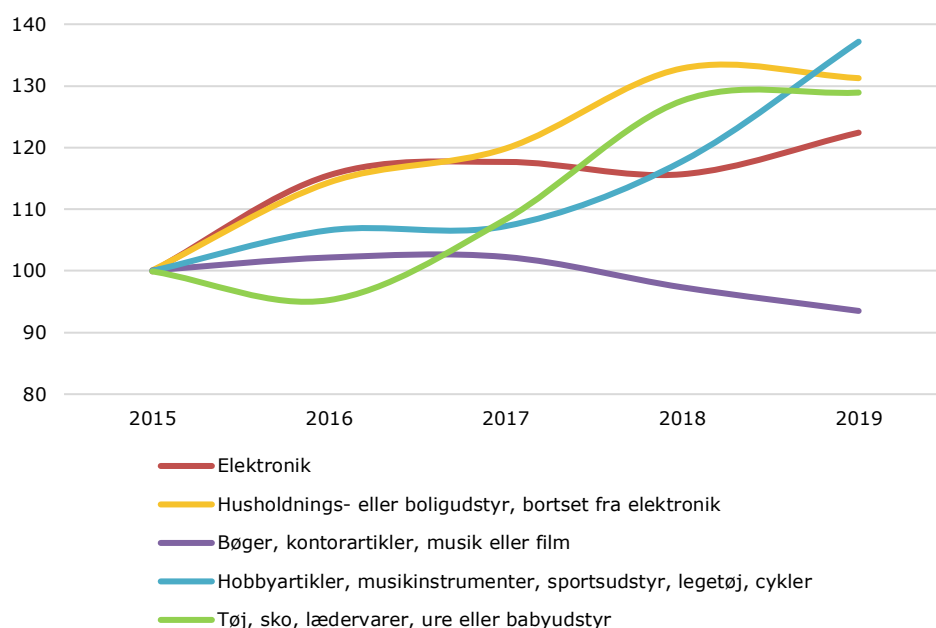
Indenfor en 12-årig planperiode forventes det, at privatforbruget vil vokse – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen er vendt, og at der igen bruges flere penge. I beregningerne er der forudsat moderat vækst.

7.3 Stigende nethandel

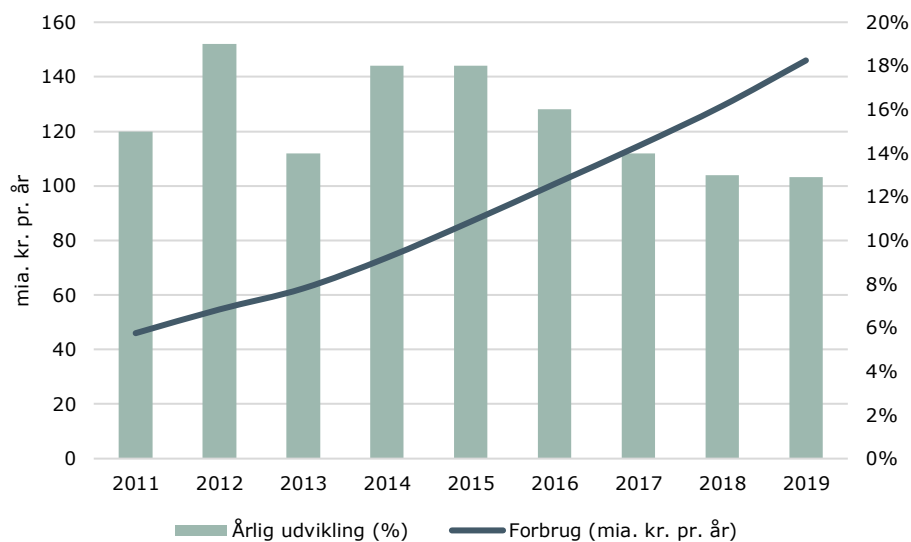
En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2016 steg nethandlen med ca. 16 %. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012, og i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, 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.

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

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butikksformål, 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 butikksareal eller medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.



Figur 7-3 *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med 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.*

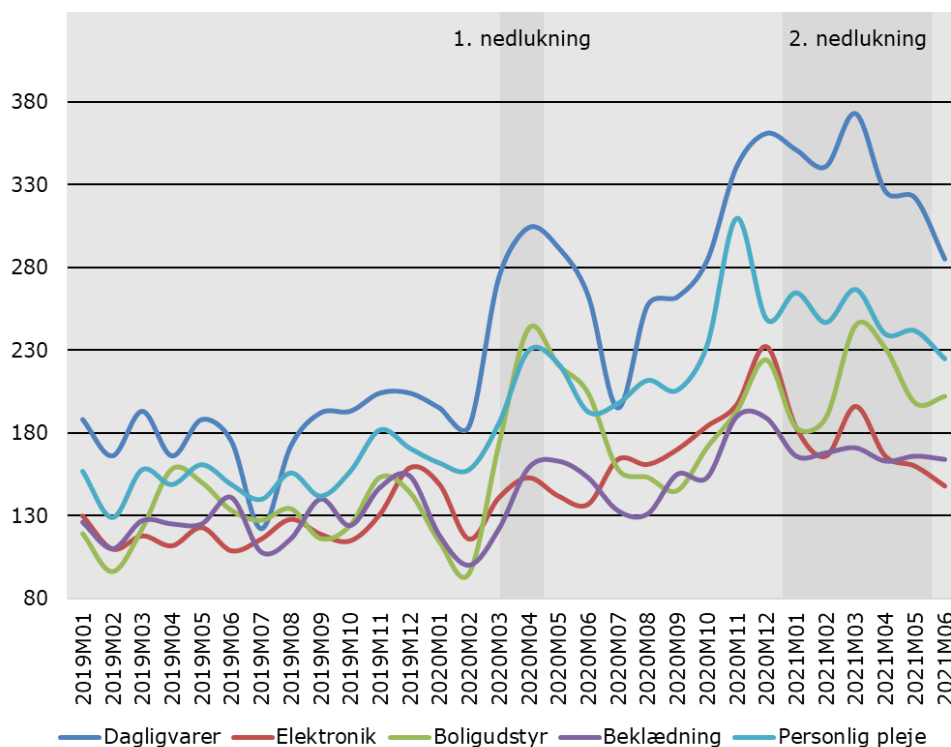


Figur 7-4 *Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).*

7.3.1 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 forbrugere.

Omsætningsindekset viser imidlertid, at den markante stigning under første nedlukning blev efterfulgt af et omtrent næsten lige så stort fald. Nogle af udsvingene skyldes almindelige sæsonudsving.



Figur 7-5 Udviklingen i omsætning i danske netbutikker. Detailomsætningsindeks efter branche, med indeks 2015 = 100. DST. Udsvingene skyldes ikke kun nedlukninger, men også sæsonudsving.

7.3.2 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 dagligvarer, 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, og væksten i nethandlen reducere behovet for detailhandel, som vi kender den.

Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner.

7.4 Udvikling i turismen

Detailhandelsanalysen fra 2018 viste, at turisternes forbrug på beklædning og øvrige udvalgsvarer udgjorde i størrelsesordenen 41 % af beklædningsomsætningen og 10 % af den øvrige udvalgsvareomsætning i Jammerbugt Kommune, mens andelen var knap 30 % og knap 10 % for hhv. beklædningsbutikker og de øvrige udvalgsvarebutikker i Aabybro. Turisterne køber især tøj og sko og personlige genstande, man kan have med under armen. Turismen er imidlertid også til fordel for boksbutikkerne, idet f.eks. sommerhusejerne køber boligudstyr og andet til sommerhuset.

VisitDenmarks nyeste tal for turisternes døgnforbrug viser, at døgnforbruget, herunder de danske turisternes forbrug i detailhandlen, er steget væsentligt i perioden 2014-2017. Antallet af overnatninger i Danmark, herunder i kystkommunerne, har været stigende i en årrække. Antallet af kommercielle overnatninger i Jammerbugt Kommune steg med ca. 9 % i perioden 2017-2019. I perioden 2019-2021 steg antallet med 6 %. Mens antallet af både danske og udenlandske kommercielt overnattende turister steg i perioden 2017-2019, så dækker den samlede stigning på 6 % i perioden 2019-2021 over en stigning i antallet af danske turister på 39 % og et fald på ca. 31 % for de udenlandske turister. Faldet i antallet af udenlandske turister under situation med Corona er således mere end opvejet af, at flere danskere har holdt ferie hjemme i Danmark.

Foruden stigningen i antallet kommercielle overnatninger er der sket en væsentlig stigning i antallet af ikke-kommercielle overnatninger i eget eller lånt feriehus under Corona.

En fortsat vækst i turismen vil være til gavn for detailhandlen i Jammerbugt Kommune og bidrage til behovet for yderligere areal i aflastningsområdet. I beregningerne er det forudsat, at turismen medfører stigninger i handelsbalancerne for beklædning og øvrige udvalgsvarer på 3 %-point.

7.5 Udvikling i regional konkurrencesituation

Udviklingen i detailhandlen i Jammerbugt Kommune vil også afhænge af i hvilket omfang, der sker udbygninger i butiksstrukturen i de omkringliggende handelsbyer.

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

Der er vedtaget planer om nye aflastningsområder eller udvidelse af eksisterende aflastningsområder i hovedbyerne i alle nabokommunerne til Jammerbugt Kommune og med følgende udbygningsrammer, som der helt eller delvist udnyttes:

- > Aalborg Kommune: 21.000 m²
- > Brønderslev Kommune: 10.000 m²
- > Hjørring Kommune: 14.300 m²

Udbygninger i nabokommunerne vil betyde, at Jammerbugt Kommune mister markedsandele, mens en udbygning i Jammerbugt vil betyde, at Jammerbugt Kommune kan fastholde eller øge sin markedsandel.

Mens udbygningerne i nabokommunerne målt på antal m² er større end udbygningerne i Jammerbugt Kommune, så er udbygningerne i Jammerbugt Kommune større set ift. omfanget af den eksisterende detailhandel i Jammerbugt Kommune. For forbrugerne i Jammerbugt Kommune har en udbygning med et mindre antal boksbutikker større betydning end forholdsvis større udbygninger i udbudspunkter længere væk.

Det vurderes samlet set, at Jammerbugt Kommune vil kunne fastholde sin markedsandel, hvorfor der i beregningerne og vurderinger er forudsat uændrede handelsbalancer.

7.6 Konstant arealintensitet 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.

Der er for udvalgswarebutikker og butikker med SPV regnet med en konstant arealintensitet.

7.7 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Samlet set vil der blive behov for en udvidelse af arealet af udvalgswarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer i oplandet med i alt i størrelsesordenen 3.000 m².

Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. De beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende detailhandel, og evt. nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.

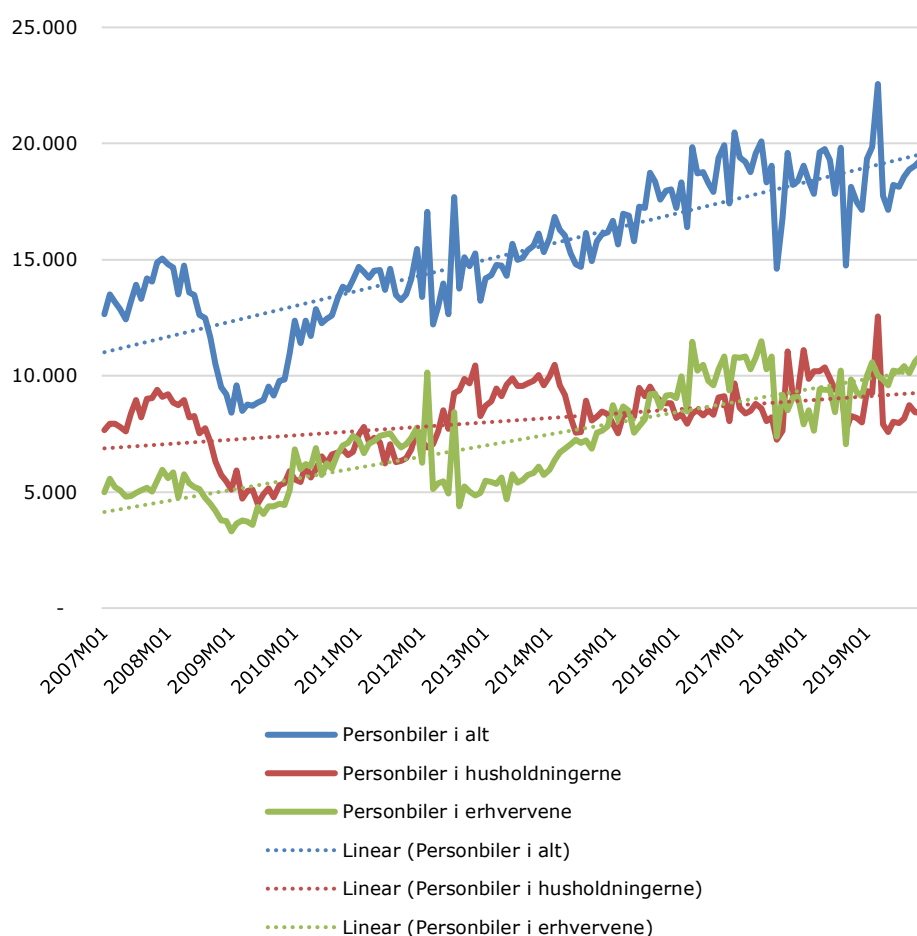
7.7.1 Behov for areal til forhandlere af motorkøretøjer

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

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye forhandlere af motorkøretøjer. Forhandlere af motorkøretøjer, som f.eks. bilforhandlere, er ofte kendetegnede ved et stort areal. Det er vanskeligt at vurdere udviklingen i arealbehovet for forhandlere af motorkøretøjer, da denne

butikstype appellerer til et stort opland og kan variere meget afhængig af f.eks. salg af brugte eller nye biler, bredt eller smalt sortiment, detailsalg i samme butik som engrossalg mv.

I det senere år er der sket stigende klyngedannelse indenfor bilforhandlere, hvilket i sig selv vurderes at medføre et behov for yderligere areal. En vækst i forbruget på biler kan medføre et stort behov for yderligere areal. Som det fremgår af Figur 7-6, så har bilsalget været opadgående i en længere årrække. Hvis udviklingen fortsætter, vil der være behov for yderligere areal til butikker med SPV i form af bilforhandlere og andre forhandlere af motorkøretøjer.



Figur 7-6 Den sæsonkorrigerede udvikling i antal nyregistrerede personbiler i perioden 2007-2019.

Der var 25 forhandlere af motorkøretøjer i Jammerbugt Kommune i 2018 med et samlet areal på ca. 14.000 m². Forhandlerne er gennemgående store set ift. de gennemsnitlige butiksstørrelser i Jammerbugt Kommune, men er små set ift. moderne bilhuse.

På den baggrund kan der planlægges for f.eks. yderligere 4.000 m² til forhandlere af motorkøretøjer, hvilket kan udnyttes af et moderne bilhus. Vurderingen af arealbehovet er usikker, og der gælder efter praksis en bred margin for kommunernes vurdering af arealbehovet. For at være på forkant med udviklingen og for at sikre den nødvendige fleksibilitet i planlægningen, kan Jammerbugt

Kommune arbejde med et behov for yderligere areal til forhandlere af motorkøretøjer på 4.000 m².

8 Effekter for den eksisterende detailhandel

I det følgende vurderes effekterne for den eksisterende detailhandel. I vurderingen af effekterne er det forudsat, at den nye udvalgsvarerhandel vil få et areal på ca. 7.000 m² og en årlig omsætning på knap 90 mio. kr.

8.1 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel

Ny detailhandel medfører som udgangspunkt ikke, at borgerne bruger flere penge på varer. I stedet hentes omsætningen i den nye detailhandel fra den eksisterende detailhandel og fra netbutikker. Etableringen af ny udvalgsvarerhandel på ca. 7.000 m² vil derfor påvirke den eksisterende udvalgsvarerhandel.

For at belyse effekterne af udvidelsen af aflastningsområdet på bymidter og andre udbudspunkter er effekterne vurderet for et scenarie, hvor den nye detailhandel etableres nu-og-her og beskrevet for en udvikling frem mod 2033.

Der tages højde for afstandene mellem aflastningsområdet og de berørte, eksisterende butiksområder, aflastningsområdets omsætning set ift. den samlede omsætning i oplandet, sammenlignelighed af varesortimentet mv.

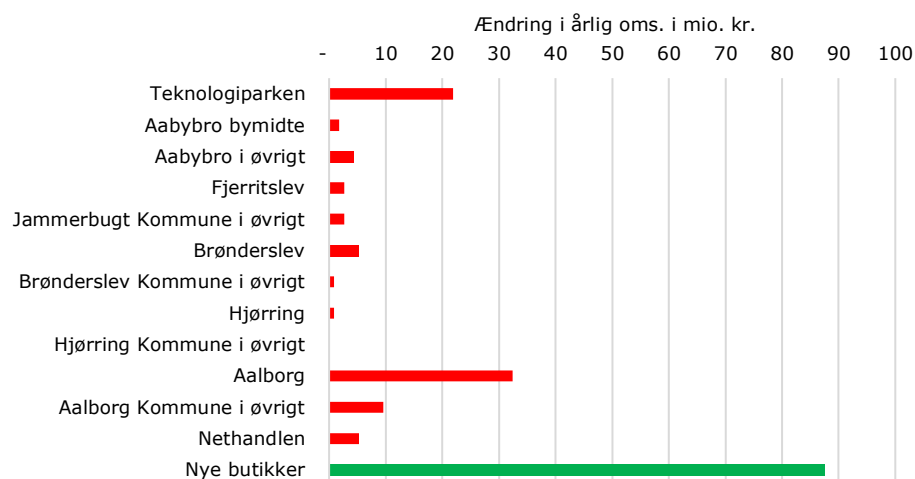
8.1.1 Effekter på kort sigt

Beregningerne viser, at ca. 2 % af omsætningen i de nye butikker i aflastningsområdet vil blive hentet fra Aabybro bymidte, ca. 36 % fra resten af Jammerbugt Kommune, ca. 62 % uden for Jammerbugt Kommune, herunder Aalborg Kommune, og ca. 6 % fra netbutikker.

Nedgangene i omsætning i eksisterende udbudspunkter i influensområdet vil være begrænset til 0-5 %, afhængig af udbudspunkternes størrelse, afstandene til udbudspunkterne mv. og nedgangene vil i gennemsnit være godt 1 %. Dog vil nedgangen i den eksisterende udvalgsvareromsætning i Teknologiparken være væsentlig og vurderes til i størrelsesordenen 35 %.

Omsætningsnedgangene fordelt på geografi fremgår af Figur 8-1 og tabellen nedenfor. I Jammerbugt Kommune forventes som nævnt størst konkurrenceinternt i aflastningsområdet ved Teknologiparken. Der forventes også et begrænset overlap med detailhandlen i Aabybro bymidte, men her vurderes konkurrencen mindre end med f.eks. byggemarkeder i kommunen.

For Brønderslev, Hjørring, Aalborg samt for Frederikshavn Kommune gælder, at omsætningsnedgangene i langt overvejende grad vurderes at ville ske i aflastningsområder og kun i meget begrænsede omfang i bymidter og andre steder, hvor effekterne vil derfor være begrænset set ift. udbudspunkternes samlede omsætninger. Konkret vurderes omsætningsnedgangene at ske i området ved Jernaldervej i Brønderslev, som er et aflastningsområde under udbygning; i aflastningsområdet ved Frederikshavnsvej i Hjørring, hvor der er sket flere store udbygninger i de senere år, i aflastningsområdet ved Hjørringvej i Frederikshavn, hvor der er planlagt for en større udbygningsramme samt i City Syd i Aalborg, hvor der er planlagt for en større udbygningsramme, der endnu ikke er udnyttet.



Figur 8-1 Vurderede omsætningsnedgange i eksisterende udbudspunkter og handelsbyer ved realisering af udbygningsrammen i aflastningsområdet.

EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDEL				
	Nuværende oms. mio. kr. pr. år	Andel af oms. i nye butikker i %	Nedgang i årlig oms. mio. kr.	Nedgang i oms. %
Teknologiparken	63	25	22	35
Aabybro bymidte	102	2	2	2
Aabybro i. ø.	92	5	4	5
Fjerritslev	115	3	3	2
Jammerbugt Kommune i. ø.	377	3	3	<1
Brønderslev	322	6	5	2
Brønderslev Kommune i. ø.	170	1	1	<1
Hjørring	998	1	1	<1
Hjørring Kommune i. ø.	1.018	0	-	-
Aalborg	6.518	37	32	<1
Aalborg Kommune i. ø.	806	11	10	1
Nethandlen		6	5	

Omsætningstallene er angivet i 2021-priser og fremskrevet baseret på udviklingen i det sæsonkorregerede mængdeindeks, den forventede udvikling i antal indbyggere, privatforbrug og nethandel.

8.2 Effekter på længere sigt

Hvorvidt effekterne for den eksisterende udvalgsvarerhandel ændres på længere sigt, afhænger i høj grad af udviklingen i forbrugsgrundlaget. Udviklingen i forbrugsgrundlaget afhænger bl.a. af udviklingen i nethandlen og privatforbruget, hvor selv små udsving kan medføre store ændringer i forbrugsgrundlaget. Hvis

den positive udvikling fortsætter og forbrugsgrundlaget fortsat stiger – som forudsat i maksimumsscenarioet – så reduceres effekterne for den eksisterende detailhandel. Hvis opsvinget vender, turismen aftager og hvis nethandlen vokser mere end forventet, så vil effekterne tiltage.

Udover udviklingen i forbrugsgrundlaget afhænger effekterne på længere sigt af udviklingen i butiksstrukturen i influensområdet. Alle nabokommuner til Jammerbugt Kommune har i de senere år planlagt for ny detailhandel i aflastningsområder, og der er konkrete bygherreønsker om yderligere udbygningsmuligheder. De allerede planlagte udbygningsmuligheder er delvist udnyttet. Når der etableres nye udvalgswarebutikker i influensområdet, kan det medføre yderligere omsætningstilbagegang i de eksisterende butikker, der også påvirkes af udvidelsen af aflastningsområdet i Aabybro.

De samlede effekter for den eksisterende detailhandel af det øgede konkurrencepres, som følge af udbygningerne, og den forventede stigning i forbrugsgrundlaget, kan ikke vurderes præcist. En detailhandelsredegørelse fra 2017 viser således, at udvidelsen af City Syd i Aalborg potentielt vil medføre en nettotilvækst i den samlede årlige omsætning i City Syd på i størrelsesordenen 400 mio. kr. Cirka 23 mio. kr. pr. år hentes fra Jammerbugt Kommune, og heraf hentes ca. 11 mio. kr. pr. år fra Aabybro. Udbygningsrammen i City Syd er imidlertid ikke udnyttet, og det vurderes, at udbygningen i aflastningsområdet i Aabybro vil medføre, at ikke nær så høj omsætning kan flyttes fra Aabybro til en udbygning af City Syd.

8.3 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Aabybro by før og efter etableringen af de nye udvalgswarebutikker i det udvidede aflastningsområde defineres i Vejledning om detailhandelsplanlægning som oplandseffekten ved udvidelsen af aflastningsområdet. Beregningerne viser, at den forventede nye detailhandel i det nye aflastningsområde vil få en mærkbar positiv påvirkning på oplandseffekten.

PÅVIRKNING AF AABYBROS OPLANDSEFFEKT FOR UDVALGSVARER I 2033					
	År 2021	År 2033 uden udvidelse	År 2033 med udvidelse	Ændring	Oms. fra nabokommuner
Omsætning mio. kr. pr. år	256	269	328	60	49
Forbrug mio. kr. pr. år	217	267	267	-	-
Handelsbalance %	118	101	123	22	-

Som det fremgår af tabellen, vurderes det, at den årlige omsætning i Aabybro vil øges med yderligere ca. 60 mio. kr. ved realisering af udbygningsmulighederne i det udvidede aflastningsområde sammenlignet med 0-alternativet, hvor aflastningsområdet ikke udbygges, og hvor der kun sker udbygninger andre steder i regionen. Ud af de ca. 60 mio. kr. pr. år hentes ca. 49 mio. kr. pr. år fra nabokommuner. Realiseringen af aflastningsområdet medfører en stigning i

handelsbalancen på ca. 22 %-point sammenlignet med 0-alternativet. Stigningen i handelsbalancen er udtryk for at Aabybro som handelsby øger sin markedsandel inden for udvalgsvarer.

Beregningerne peger på, at oplandseffekten øges mærkbart, men som beskrevet i afsnit 8.2 kan der også ske udbygninger andre steder i regionen, som betyder, at oplandsaffekten samlet set ikke stiger helt så meget sammenlignet med den nuværende situation.

9 Påvirkning af konkurrencen

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model 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 priserne på udvalgsvarer vil falde. Preiseffekten anslås at blive 'lille'.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for aflastningsområdet vil bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur, men i begrænset omfang.

10 Sammenfattende konsekvensvurdering

Hensyn	På kort sigt (her-og-nu)	På længere sigt (frem mod 2033)
Konkurrenceeffekt (step 3)	'Lille'	Konkurrenceeffekten som følge af udbygning af aflastningsområde i Aabybro forventes ikke anderledes på længere sigt end på kort sigt. Udbygninger andre steder kan dog forstærke konkurrencen.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Udvalgsvarer: Der flyttes 2 mio. kr. fra bymidten og 32 mio. kr. fra resten af kommunen.	Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke at blive på anden vis af aflastningsområdet på længere sigt. Udvidelsen af aflastningsområdet øger risikoen for lukning af butikker i nærområdet med overlap i varesortimentet, men der kan også opstå helt lokale synergieffekter i aflastningsområdet, som for enkelte nærliggende butikker vender effekterne til det positive. En kritisk masse i aflastningsområdet vurderes desuden som værende endnu vigtigere på længere sigt.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)	Handelsbalancen for udvalgsvarer stiger fra 101 % til 123 %.	Aabybros handelsbalance på udvalgsvarer forventes at falde på længere sigt medmindre detailhandlen udvikles, f.eks. gennem udbygninger.

11 Forslag til retningslinjer

Det nye aflastningsområde skal skabe plads til arealkrævende butikker, som ikke uden videre kan indpasses i bymidten. For at understøtte en positiv udvikling i Aabybro bymidte med et attraktivt handelsliv i overensstemmelse med Jammerbugt Kommunes strategiske planlægning for bymidten og mål for detailhandlen, samt for at sikre en helhedsorientering planlægning for handelslivet foreslås en minimumsstørrelse på 500 m² eller højere pr. ny butik 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.

Aflastningsområdet omfatter et areal, hvor der i dag jf. Lokalplan 1.43, Jammerbugt, Centerområde ved Knøsgårdvej og efterfølgende ibrugtagningstilladelse er mulighed for en dagligvarebutik på op til 172 m², hvilket videreføres en den nye planlægning. Der muliggøres således ikke yderligere dagligvarebutiksareal eller nye dagligvarebutikker.

Forslag til geografisk afgrænsning af det udvidede aflastningsområde fremgår af Figur 1-1.

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER FOR UDVIDET AFLASTNINGSOMRÅDE, M ²			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel
Arealramme	172*	11.000	11.172
Maks. størrelse pr. butik	172*	11.000	-
Min. størrelse pr. butik	150*	500	-
Der kan etableres nethandelsbutikker med showroom eller detailsalgssalgslokaler under forudsætning af, at den enkelte nethandelsbutiks showroom eller salgslokale ikke overstiger 20 % af virksomhedens samlede areal. *Indenfor matr.nr. 24q, 24i og 24x, Åby By, Åby.			

12 Ordforklaring

AREALBEHOV

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

AREALRAMME OG UDBYGNINGSRAMME/RESTRUMMELIGHED

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

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

CENTEROMRÅDE

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

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Arealet af den eksisterende detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager og varelevering mv. til 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 fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgs varebutik. En møbelbutik, der sælger møbler (en særligt pladskrævende varegruppe) og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, er at betegne som en udvalgs varebutik. 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 (SPV) OG BUTIKKER MED SPV

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.