

# NOTAT

Vurdering af konsekvenserne af ændring af udvalgswarebutikkernes minimumsstørrelse i kommende aflastningsområde i Støvring

Rebild Kommune

2. august 2021

Rebild Kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP) af beskrive konsekvenserne såfremt minimumsstørrelsen på udvalgswarebutikkerne i det påtænkte aflastningsområde i den nordlige del af Støvring fastsættes til 700 m<sup>2</sup> eller i stedet for 1.000 m<sup>2</sup>, der var forudsat i ”Redegørelse, Etablering af aflastningsområde i Støvring”, 1. februar 2021.

En minimumsstørrelse kan forhindre at f.eks. bymidteorienterede, mindre udvalgswarebutikker, der relativt uproblematisk vil kunne etablere sig i f.eks. Støvring bymidte vil kunne etablere sig i aflastningsområdet.

Med en minimumsstørrelse tilskynder man således mindre udvalgswarebutikker, herunder **beklædningsbutikker** til at etablere sig bymidten.

Ifølge Planloven anvises der inden for udvalgsvarer ikke andre formelle styringsredskaber i et aflastningsområde end en fastsættelse af butikkernes minimale og maksimale størrelse samt fastlæggelse af den samlede ramme til detailhandel.

Er der et politisk ønske, om at begrænse/hindre især mindre og mellemstore beklædningsbutikker i at etablere sig i aflastningsområdet frem for bymidten, kan dette alene hindres ved at fastsætte en relativt høj minimumsstørrelse i aflastningsområdet.

**Beklædningsbutikker nævnes her specifikt, fordi et stærkt udvalg af beklædningsbutikker i en bymidte er det, der sammen med store dagligvarebutikker, øver den største tiltrækning på kunderne til bymidten.**

For helt at undgå at beklædningsbutikker i aflastningsområderne, har enkelte kommuner valgt, ikke at tillade beklædningsbutikker i aflastningsområder. Denne fremgangsmåde har dog ikke været prøvet ved Planklagenævnet.

I den forbindelse skal det tilføjes, at det butiksmix, der forudsat i ovennævnte redegørelse indeholder beklædningsbutikker. ICP's beregninger og vurderinger har således taget højde for dette.

**Relevante forudsætninger og pointer i ”Redegørelse, Etablering af aflastningsområde i Støvring”, 1. februar 2021, ICP.**

Pointerne i redegørelsen kan overordnet sammenfattes som følger:

- Det er, i den udarbejdede redegørelse forudsat, at der bl.a. etableres en butik med ”sport-beklædning” samt en butik, der forhandler ”babyudstyr”. I disse butikker vil beklædning være hhv. det primære sortiment og accessorisk.
- Etableringen af et aflastningsområde vil styrke det samlede detailhandelsudbud i Støvring og kan forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i kommunen.
- Det samlede areal i aflastningsområdet, hvor Jem & Fix allerede ligger vil blive 11.000 m<sup>2</sup>, hvoraf de 10.165 m<sup>2</sup> er nyetableringer.

- De nye butikker Støvring aflastningsområde forventes at opnå en omsætning på yderligere 82 mio. kr. i 2033 (2019-priser).
- Som konsekvens af dette vil udvalgswareomsætningen i Støvring by-midte falde med 6 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Ligeledes vil udvalgswareomsætningen i butikkerne i Støvring by i øvrigt også falde med 6 mio. kr. incl. moms i forhold til 0-alternativet. Endelig vil omsætningen i kommunen i øvrigt falde med 12 mio. kr. incl. moms i forhold til 0-alternativet.
- Omsætningen i hele Rebild Kommune vil i 2033 være steget med 58 mio. kr. incl. moms, hvilket betyder, at butikker i Rebild Kommune skal afgive 24 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, hvor den samlede omsætning er beregnet og vurderet til 230 mio. kr. incl. moms.
- I oplandet uden for Rebild Kommune vil omsætningen i 2033 falde med 54 mio. kr. incl. moms. Her er det især Aalborg Syd, der står til at miste omsætning. Forbrugerne i Rebild kommune vil handle mere lokalt, når vareudvalg og butikskoncepter de ellers skulle til Aalborg Syd for at få, nu ligger i Støvring.

### Markedet

Med udgangspunkt i viden om butikkernes størrelse i en lang række kommuner, kan ICP konstatere, at ca. 3 % af alle beklædningsbutikker i dag har et bruttoareal, der overstiger 1.000 m<sup>2</sup>, 6 % har et bruttoareal, der overstiger 700 m<sup>2</sup> mens det er 11 % af alle beklædningsbutikker, herunder også rene sportsbeklædningsbutikker der har et bruttoareal på mere end 500 m<sup>2</sup>.

De typiske eksempler på beklædningskoncepter, der ofte har arealer, der overskrider 1.000 m<sup>2</sup> er H&M, stormagasiner, Dansk Outlet, Sport 24 og Sport 24 Outlet samt mange "store, gamle" sports-, dame eller herrebeklædningsbutikker" i bymidterne.

Desuden er der også en del genbrugsbutikker, der ofte primært forhandler beklædning, der har bruttoarealer over 1.000 m<sup>2</sup>.

Et eksempel på at man trods forholdsregler, kan have vanskeligt ved at styre udviklingen inden for detailhandelen, er kæden Dansk Outlet.

Kæden sælger dame-, herre-, og børnebeklædning til lave priser. Dansk Outlet har i dag 30 butikker og placerer sig typisk i lokaler, hvor lejen er lav.

Der er ofte tale om forladte dagligvarebutikker, andre større, tomme butikslokaler samt ledige lager- eller produktionsbygninger i byernes udkant. Butikkerne har ikke altid en optimal beliggenhed.

Dansk Outlet driver typisk butikker mellem 1.300 og 2.000 m<sup>2</sup> i byer, der har ned til 3-5.000 indbyggere.

I det nordlige Jylland driver kæden butikker i Nørre Sundby, Brovst, Fårup (ved Randers), Frederikshavn, Hjørring, Nykøbing Mors og Skive.

Primært på grund af stigende e-handel, men accelereret af Covid 19, er der i dag en række kæder, der vælger at satse på mindre butikker end for blot eet år siden.

Desuden har e-handelen her under Covid-19-pandemien fået yderligere vind i sejlene. Det er ICP's vurdering, at e-handelen i dag udgør knap en fjerdedel af den samlede omsætning inden for beklædning.

I kommuner af Rebilds størrelse og med en sammenlignelig bystruktur, er det inden for beklædning næsten alene Sport 24/Outlet, genbrugsbutikker og Dansk Outlet, der etablerer sig.

Genbrugsbutikker og Dansk Outlet etablerer sig stort set altid i eksisterende byggeri, hvor udlejer alt andet lige, kan tilbyde store lokaler med et attraktivt lejeniveau.

### **Bymidte og aflastningsområde bør komplettere hinanden**

For at bymidten og aflastningsområdet ikke i for stort omfang skal konkurrere om det samme lejere men komplettere hinanden, er det væsentligt, at der er en klar funktionsopdeling mellem de to butiksområder. I dag har de største udvalgswarebutikker i Støvring bymidte et bruttoareal på omkring **450 m<sup>2</sup>**.

Der ligger i Støvring bymidte i dag omkring 25 butikker, heraf er der fem større dagligvarebutikker. Foruden butikkerne ligger der ligeledes ca. 25 andre, kundeorienterede servicefunktioner som restauranter, ejendomsmæglere, behandlere,

Etableres der butikker på ned til **500 m<sup>2</sup>** i aflastningsområdet er der ikke længere tale om en klar **arbejdsdeling** mellem to udbudspunkter, der skal kunne noget **forskelligt**, men i højere grad **konkurrence** mellem to udbudspunkter, der **ligner hinanden**.

### **Vurderinger og konklusion**

Som ICP har beskrevet i En ændring af minimumsstørrelsen for udvalgswarebutikker vil ikke påvirke beregningerne, vurderingerne og konklusionerne i "Redegørelse, Etablering af aflastningsområde i Støvring" afgørende.

Det er bl.a. afgørende, at vurderingerne allerede er gennemført for en situation hvor minimum 2.000 m<sup>2</sup> af den samlede samme helt eller delvist sælger produkter inden for beklædning.

Det er ICP's vurdering, at den primære effekt af en nedsættelse af kravet til minimumsarealet formentlig vil være, at udviklerne i aflastningsområdet hurtige, end man eller ville forvente, vil få udlejet arealet.

Ved beregningerne i redegørelsen er det forudsat, at alle nævnte butikstyper er indkørt, dvs. at de har været etableret i minimum tre år og at de har opnået deres fulde omsætningspotentiale.

Nedsættelsen af minimumsarealet vil måske betyde, at den vurderede omsætning nås hurtigere end forventet, men at f.eks. forventningen om øget befolkningstal først vil slå igennem i det potentielle forbrug i takt med den ventede boligudbygning.

Det er ICP's vurdering, at dette ikke vil betyde, at der skal gennemføres nye, opdaterede beregninger og vurderinger.

Redegørelsen giver et retvisende billede af konsekvenserne for f.eks. omsætninger og byliv.