



**Assens**

**Oplande og konsekvenser ved etablering af  
lokalcenter med en Netto på Faaborgvej 14-16 i Assens**

**18. april 2018**

# INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Vurderinger og konsekvenser	3
2. Detailhandelen i markedsområdet	9
3. Befolknings- og forbrugsforhold	12
4. Handelsbalancen	16



# Vurderinger og konsekvenser

Assens Handelsstandsforening og Amstrup & Baggesen Entreprise A/S har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) om at vurdere oplandsforholdene og de omsætningsmæssige konsekvenser for den eksisterende detailhandel i markedsområdet, såfremt Netto, Østergade 78 i Assens flyttes til en beliggenhed i et nyt lokalcenter på Faaborgvej 14-16 i Assens. Netto vil sammen med en tankstationskiosk udgøre lokalcentret.

Det forudsættes, at den nye Netto får et bruttoareal på 1.200 m<sup>2</sup>.

Vurderingerne sker blandt andet på baggrund af detailhandelens nuværende kapacitet, sammensætning og beliggenhed i forhold til den forventede udvikling i det markedsområde såsom befolkningsudvikling og forbrugsudvikling.

Vurderingerne bygger på dels en rekognoscering af de større dagligvarebutikker i den vestlige del af Assens kommune, dels oplysninger om f.eks. omsætningen i de store dagligvarebutikker fra "Supermarkedshåndbogen 2017".

Analysen og vurderingerne foretages i forhold til bl.a. den nuværende og fremtidige lokale konkurrencesituation og konkurrencesituationen på dagligvaremarkedet generelt, herunder de forskellige operatører og deres butik- og prisprofiler.

Det vurderes desuden, hvorledes etableringen vil påvirke de lokale forbrugeres indkøbsforhold.

### **Dagligvareudbuddet i markedsområdet**

I dag ligger der tre større dagligvarebutikker i Assens bymidte: SuperBrugsen, Rema 1000 og Netto. Nettos butik er ikke hensigtsmæssigt indrettet og til- og frakørselsforholdene er ikke optimale.

I lokalcentret på Nørre Allé ligger der to dagligvarebutikker – Fakta og Aldi.

Inden for de seneste 5 år er tre større dagligvarebutikker lukket i Assens.

I Ebberup – i en afstand af godt 5 km fra et lokalcenter på Faaborgvej 14-16 - ligger der en SPAR.

Den samlede dagligvareomsætning i de større dagligvarebutikker i området lå i 2016 på ca. 225 mio. kr. incl. moms.

I Assens by lå den samlede dagligvareomsætning (større dagligvarebutikker og øvrige dagligvarebutikker som blomsterbutikker, slagter, blomster etc.) i 2016 på skønsmæssigt 215 mio. kr. incl. moms i 2016-priser.

### **Markedsområder**

Grundlæggende er det ICP's vurdering, at alle større dagligvarebutikker i Assens by har nogenlunde samme opland – uanset om de er placeret i bymidten eller i et lokalcenter.

Der er dog i forbindelse med denne redegørelse foretaget en vurdering af udstrækningen af et næropland til et lokalcenter på Faaborgvej 14-16. Dette fremgår af nedenstående kort i Figur 1.1.

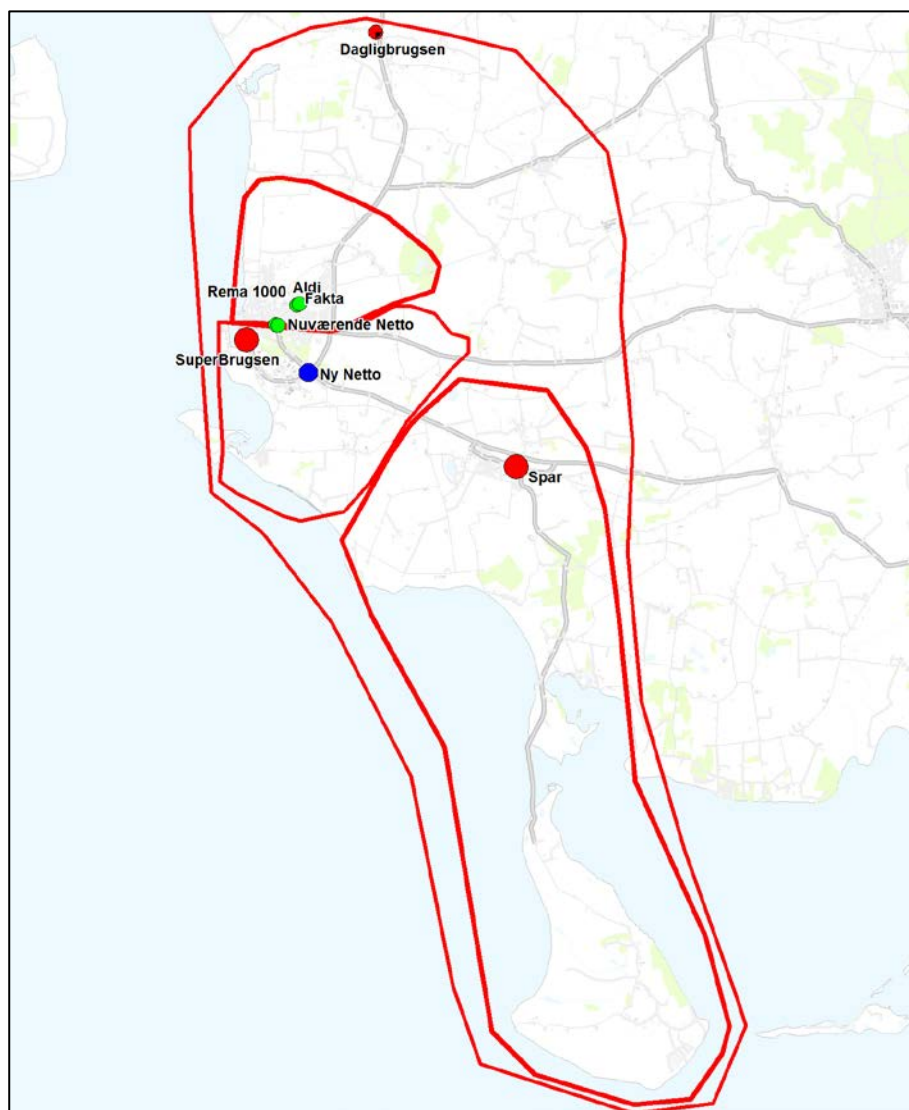


Fig. 1.1. Oplände

### Handelsbalancen – omsætning i forhold til forbrug

Dækningsgraden for dagligvarer i Assens by er for 2016 beregnet til 137 %. Det vil sige, at omsætningen i dagligvarebutikkerne i byen er større end det potentielle forbrug blandt forbrugerne i byen. Dette betyder, at Assens by har et væsentligt opland uden for byen.

Et tilsvarende tal for handelsbalancen er beregnet for 2013. Da lå handelsbalancen på 158 %.

Assens by har således mistet betydning både som handelsby både for sine egne forbrugere, men også for forbrugerne i oplandet til byen.

En etablering af et lokalcenter på Faaborgvej 14-16, der betyder en flytning af Netto på Østergade 78, kan være med til at hæve handelsbalancen, da

Netto på Østergade 78 i dag ikke har optimale driftsforhold. Dels er butikken ikke optimalt indrettet, dels er til- og frakørselsforholdene ikke optimale.

### **Konsekvenser ved flytning af en Netto fra Østergade 78 til et lokalcenter på Faaborgvej 14-16**

Den nye Netto vil have sit primære opland i den sydlige del af Assens by og i området umiddelbart syd for Assens.

Konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel er beregnet for 2022, hvor den nye butik forventes indkørt.

Konsekvenserne er beregnet og vurderet alene for Nettos omsætningsforøgelse som følge af flytningen.

### **Forudsætninger**

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger:

- Den nye Netto på 1.200 m<sup>2</sup> etableres som del af ovennævnte lokalcenter. Det forudsættes i øvrigt, at der etableres rigelige, attraktive og lettilgængelige parkeringsforhold ved butikken/lokalcentret.
- Der etableres ikke andre nye, større dagligvarebutikker i det opland, der er afgrænset som opland til Assens by/bymidte.
- De tomme, større dagligvarebutikker forudsættes anvendt til andet formål end dagligvarehandel.
- Detailhandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikernes størrelse og sortiments sammensætning.
- Handel med dagligvarer via internettet vil ikke udvikle sig i et omfang, der betyder en væsentlig reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle dagligvarehandel. Det forudsættes derfor, at maksimalt 3-4 % af dagligvareforbruget dækkes ved nethandel i 2022.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for Assens kommune.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en begrænset mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2022.

### **Metode**

Med udgangspunkt i omsætnings- og forbrugsforudsætningerne udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster i 2016.

I denne model indlæses forbrugsforudsætningerne for 2022, og der fås en omsætning for 2022. Denne omsætning vil butikkerne teoretisk opnå, såfremt forbrugernes indkøbsmønster er uændret fra 2016 frem til 2022. Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2022. På denne baggrund fremkommer omsætningen, såfremt Netto ikke flyttes.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad omsætningsforøgelsen ved flytningen af Netto vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i butikkerne.

Der er alene foretaget en beregning af konsekvenserne for dagligvarer. For så vidt angår udvalgsvarer, der ofte omsættes i et begrænset omfang i discountbutikker, er dette marginalt i forhold til det samlede marked.

### Konsekvenser

I nedenstående tabel vises de omsætningsmæssige konsekvenser af en flytning af Netto til et lokalcenter på Faaborgvej 14-16 for detailhandelen i markedsområdet.

**Nedenstående tal skal ikke ses som ICP's eksakte vurdering, men som niveauer for konsekvenserne.**

En Netto med et bruttoareal på 1.200 m<sup>2</sup> vurderes at forøge sin omsætning i 2022 i forhold til 0-alternativet med **20-25 mio. kr. incl. moms.**

	Om- sæt- ning i 2016	Omsætning i 2022 <b>uden</b> flyt- ning af Netto	Omsætning i 2022 <b>med</b> flyt- ning af Netto	Konsekvens (mio. kr.)
<b>Netto i lokalcenter på Faaborgvej 14-16</b>			<b>20-25</b>	<b>+20-25</b>
Assens bymidte	125	120-125	110-115	<b>-10</b>
Lokalcenter Nørre Allé	40-45	40	35-40	<b>-0-5</b>
SPAR Ebberup og Dag- liBrugsen Sandager	55-60	55	50	<b>-5</b>
Andre dagligvarebutik- ker	-	-	-	<b>-5</b>

**Tabel 1.1** Udviklingen i dagligvareomsætningen i Assens (mio. kr. incl. moms i 2016-priser)

I kolonnen "Omsætning i 2020 **uden** flytning af Netto" fremgår omsætningen i markedsområdet, såfremt det alene er f.eks. øgede koncentrationstendenser og øget e-handel, der påvirker forbrugerne indkøbsmønster

I kolonnen "Omsætning i 2022 **med** flytning af Netto" ses, hvad Netto vurderes at ville øge sin omsætning med ved flytningen og hvad de samlede konsekvenser af dette vil være.

I Assens bymidte vil omsætningen naturligvis også falde med den omsætning som Netto i 0-alternativet har og som flyttes til lokalcentret på Faaborgvej 14-16.

### **Situationen uden flytning af Netto**

I situationen i 2022, hvor Netto ikke flyttes, vurderes det, at omsætningen i alle dele af markedsområdet til stagnerer eller falde svagt.

Dette skyldes primært en forventning om et meget svagt stigende forbrug, en marginal stigning i de aktuelle forbrugeres brug af internethandel på dagligvareområdet og en øget mobilitet og deraf afledte indkøb i f.eks. Odense.

### **Situationen med flytning af Netto**

Det vurderes, at Netto med sin flytning vil kunne øge sin omsætning med ca. 20-25 mio. kr.

Op mod 15 mio. kr. vil blive taget fra butikker i Assens by. Der er både tale om bymidten, lokalcenter Nørre Allé og de få butikker, der ligger uden for centerstrukturen, herunder tankstationskiosken på Faaborgvej.

Flytningen af Netto vil således samlet set styrke handelen i Assens by. Flytningen vil betyde, at Assens by vil markere sig stærkere på dagligvareområdet og vinde tabt omsætning tilbage.

Spar i Ebberup vil blive udsat for yderligere konkurrence og vurderes at ville miste op mod 5 mio. kr. incl. moms i 2022. Det vurderes omvendt, at langt de fleste forbrugere i butikkens opland i dag også køber en del af deres dagligvarer i Assens by og dette vurderes kun at blive påvirket i relativt begrænset omfang.

Der er i dag en afstand fra Spar i Ebberup til Netto og Rema 1000 på ca. 6,5 km og til SuperBrugsen på godt 7 km. Afstanden til en Netto på Faaborgvej 14-16 vil være 5,2 km.

Således vil der, uanset om Netto ligger på Østergade eller på Faaborgvej 14-16, være en afstand til Netto for kunderne i SPAR's opland, så langt de fleste af disse aktivt ville skulle tage en beslutning om at fravælge den lokale butik for at køre til Assens.

Samlet set er det ICP's vurdering, at der ikke vil være butikker, der bliver lukningstruede i forbindelse med en flytning af Netto.



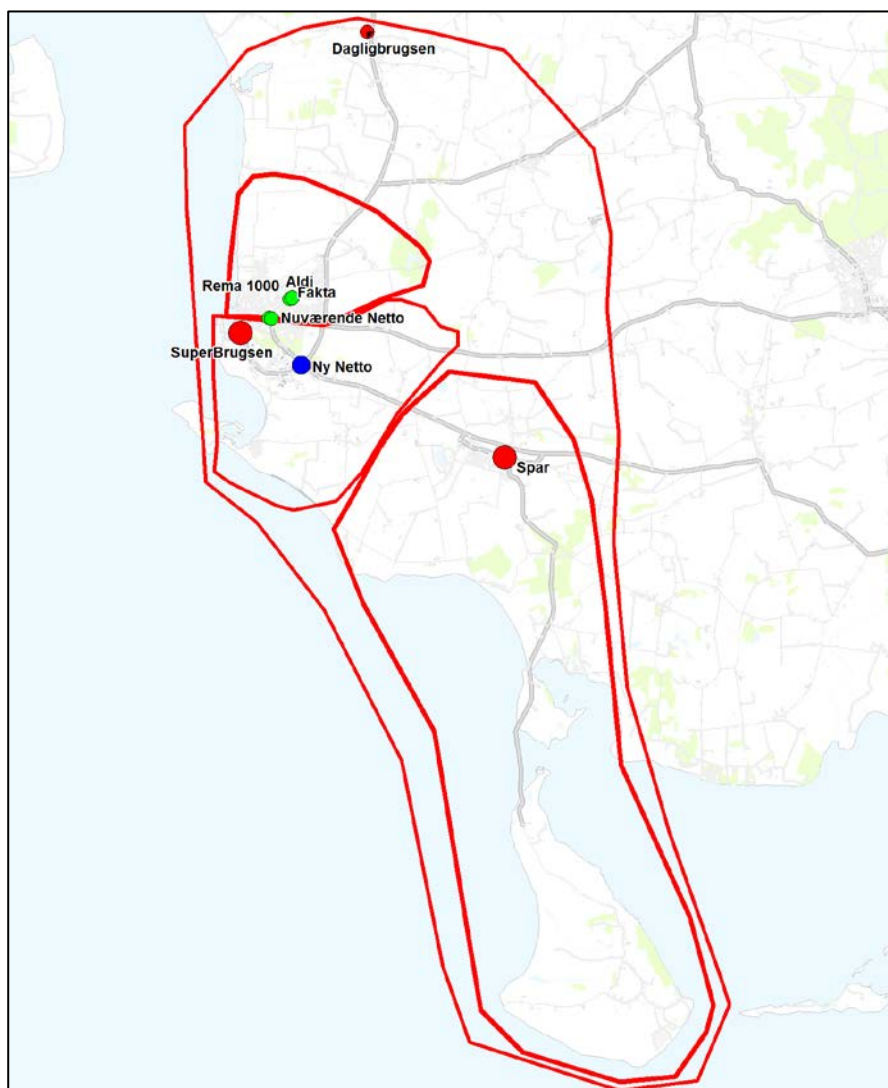


## Detailhandelen i markedsområdet

ICP har i februar 2018 foretaget en rekognoscering af de større dagligvarebutikker i Assens by samt i byens umiddelbare opland.

I Assens bymidte ligger SuperBrugsen, der har et salgsareal på ca. 1.450 m<sup>2</sup>, Rema 1000 med et salgsareal på godt 750 m<sup>2</sup> og Netto, der har et salgsareal på knap 750 m<sup>2</sup>.

Desuden ligger der en række mindre butikker, der forhandler dagligvarer som f.eks. blomsterhandlere, Matas og Apotek.



*Figur 2.1* Større dagligvarebutikker i området

**Tabel 2.1** Større dagligvarebutikker, antal, salgsareal og omsætning i 2016 i mio. kr. incl. moms. iflg. "Supermarkedshåndbogen 2017"

	Antal	Salgsareal*	Omsætning 2016 incl. moms i mio. kr. *
Assens bymidte	3	4.500	125*
Lokalcenter Nørre Allé	2	1.650	40-45*
Oplandet i øvrigt	2	1.100	55-60*

\*): iflg. Supermarkedshåndbogen 2017

Endelig ligger der en mindre dagligvarebutik på Dankwart Dreyers Vej.

I oplandet uden for byen ligger der dels en stor og attraktiv SPAR i Ebberup del en DagliBrugsen i Sandager.

ICP gennemførte i 2014 for Naturstyrelsen (nuv. Erhvervsstyrelsen) en kortlægning af detailhandelen på Fyn. Ud fra oplysninger i denne analyse fremgår det, at der på dette tidspunkt lå yderligere tre større dagligvarebutikker i Assens bymidte. Der var tale om en Fakta i forbindelse med SuperBrugsen på Krabbeløkkevej, en KIWI i Østergade 5 og en SPAR i Østergade 81.

Således er der inden for de seneste 5 år forsvundet tre større dagligvarebutikker i byen.

### Omsætningen i Assens by

Bl.a. ved hjælp af omsætningstal fra "Supermarkedshåndbogen 2017" samt ICP's skøn af omsætningen i de mindre dagligvarebutikker, er det vurderet, at den samlede dagligvareomsætning i Assens by i 2016 lå på omkring 215 mio. kr. incl. moms.

Ifølge "Analyse af detailhandelsudviklingen på Fyn", Naturstyrelsen 2014 var der i 2013 en omsætning i Assens by på 238 mio. kr. incl. moms.

Dette indikerer, at Assens by i perioden 2013 til 2016 har mistet betydning som indkøbssted for dagligvarer.

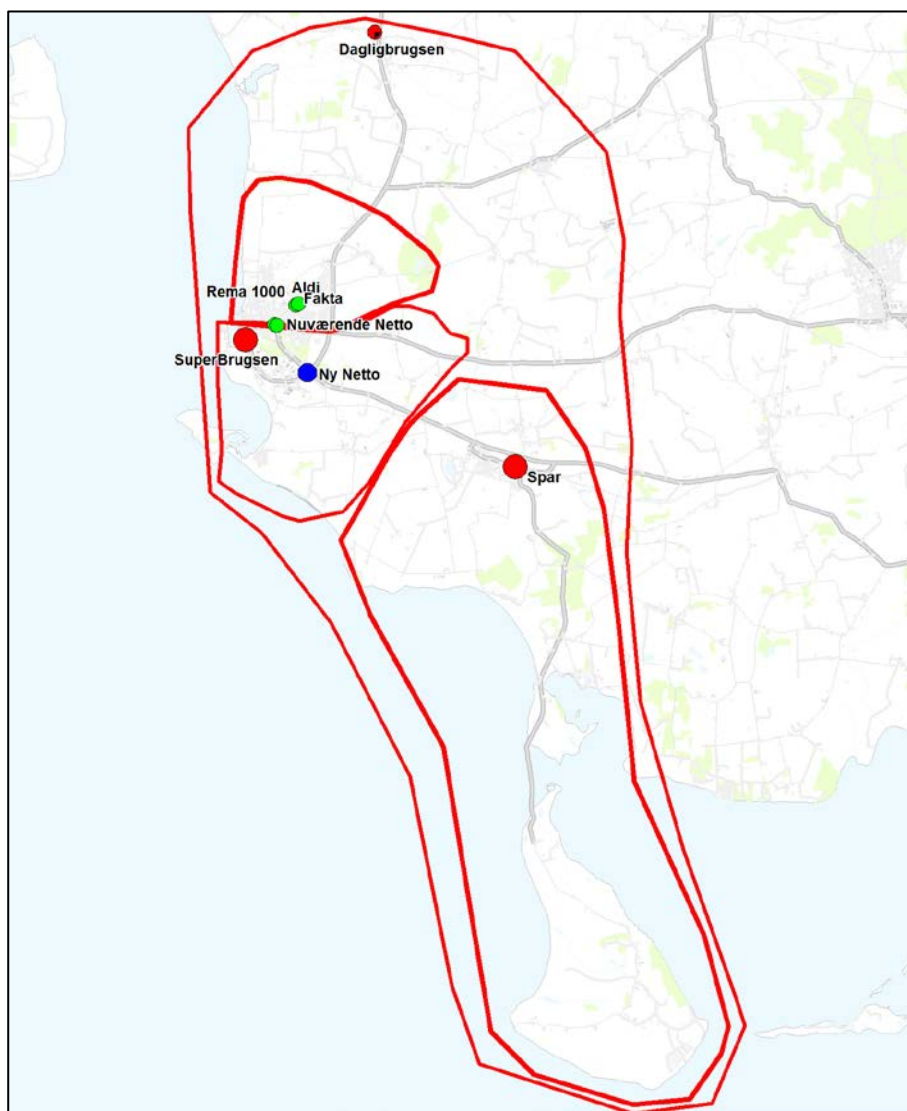


# Oplands-, befolknings- og forbrugsforhold

En væsentlig forudsætning for at bedømme omsætningspotentialer og konsekvenserne af en butiksetablering er viden om det nuværende og fremtidige potentielle forbrug af dagligvarer i det relevante opland/markedsområde til et lokalcenter på Faaborgvej 14-16.

Det er ICP's vurdering, at oplandet for bymidten og hele byen vil være sammenfaldende og vil dække et område i den vestlige del af Fyn som vist på nedenstående kort.

Områderne er illustreret i nedenstående figur 3.1.



*Figur 3.1 Markedsområder Assens*

I det følgende beskrives forbruget i Assens by, i hele det anslåede markedsområde til dagligvarebutikkerne i Assens by (midte), i det nære opland til lokalcentret på Nørre Allé, i det nære opland til et lokalcenter på Faaborgvej 14-16 og i det nære opland til dagligvarebutikken i Ebberup.

Grundlæggende er det ikke muligt, at udpege egentlige, selvstændige markedsområder til en dagligvarebutik i en by af Assens' størrelse. Afstandene mellem de enkelte butikker er relativt begrænsede, mange forbrugere er relativt mobile og forbrugerne vil have præferencer for de forskellige koncepter - SuperBrugsen, Rema 1000, Netto, Fakta og Aldi.

Således skal ovenstående opfattes som de egentlige næroplande til dels

lokalcentret på Nørre Allé og til en Netto i et lokalcenter på Faaborgvej 14-16. Reelt set vil begge lokalcentre dog have kunder fra hele det samlede opland – og fra hinandens oplande.

### Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdnig af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst- og befolkningsforhold fra Danmarks Statistik. Der er endvidere anvendt den seneste befolkningsprognose for Assens kommune.

Beregninger er foretaget for 2016 samt horisontåret 2022, der vurderes at blive første hele driftsår for et lokalcenter med en Netto på 1.200 m<sup>2</sup> og tankstationskiosken på Faaborgvej.

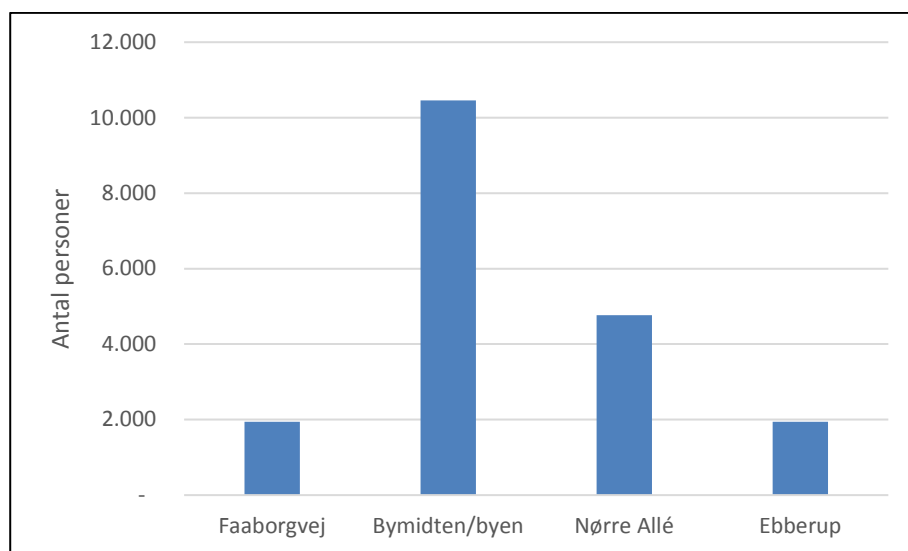
### Befolknings- og indkomstforhold

Befolkningstallet i hele markedsområdet ventes ikke at ændre sig væsentligt frem mod 2022.

Grundlæggende består det samlede opland af tre skoledistrikter: Salbrovad, Assens og Ebberup.

I skoledistrikt Assens ventes der en stigning i befolkningstallet på knap 1 % mens der i skoledistrikterne Salbrovad og Ebberup ventes fald på ca. 2,5 %.

Da Assens skoledistrikt udgør hovedparten af alle oplandene – med undtagelse af Ebberup, er der i alle beregninger af det fremtidige forbrug indregnet et samlet fald på 0,4% i befolkningstallet.



*Figur 3.2* Befolkningstallet (antal personer)

### Niveauer for husstandsindkomst

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

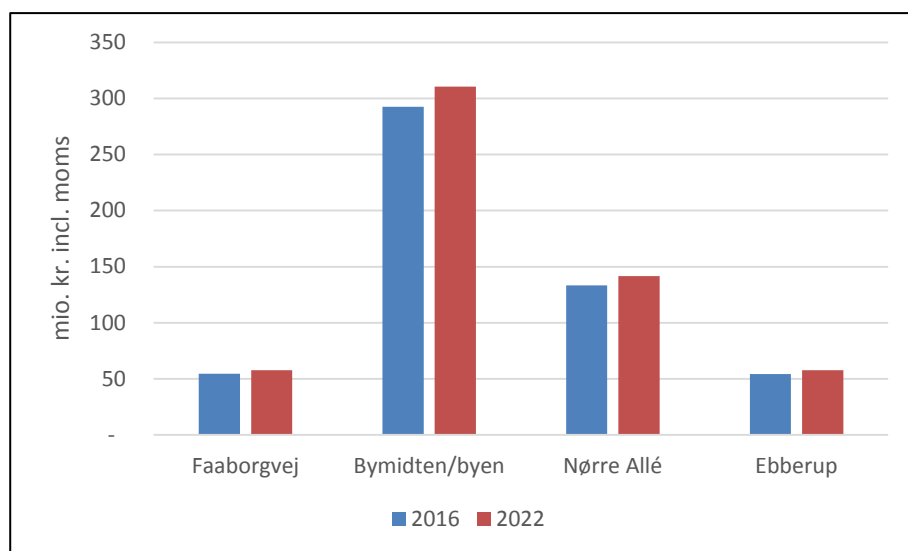
Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Assens kommuneområdet ligger på omkring 486.000 kr. pr. husstand.

### Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er dagligvareforbruget for 2016 og 2022 beregnet.

Dagligvareforbruget i oplandet til et lokalcenter på Faaborgvej 14-16 udgjorde i 2016 ca. 55 mio. kr. incl. moms. Dette ventes at sige til knap 60 mio. kr. i 2022. Stigningen skyldes primært en forventning om, at det samlede dagligvareforbrug udviser en mindre stigning hvert år.

Det samlede dagligvareforbrug i hele bymidtens/byens/ opland udgjorde i 2016 ca. 295 mio. kr. incl. moms. Dette ventes frem til 2022 at stige til ca. 310 mio. kr.



**Figur 3.3** Udviklingen i forbruget af dagligvarer i alt (mio. kr.)

Forbruget af dagligvarer i oplandet til lokalcentret på Nørre Allé udgjorde ca. 135 mio. kr. incl. moms i 2016. Dette ventes at stige til godt 140 mio. kr. i 2022.

I oplandet til Ebberup udgjorde forbruget i 2016 ca. 55 mio. kr. incl. moms. I 2022 ventes det potentielle forbrug at være steget til knap 60 mio. kr. incl. moms i 2016-priser.



# Handelsbalancen



Ved at sætte den realiserede dagligvareomsætning i butikkerne i et område i forhold til dagligvareforbruget i samme område fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af dagligvareforbruget i det pågældende område, der svarer til omsætningen i de butikker, der ligger i området.

Handelsbalancen afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem dagligvareomsætningen og -forbruget beregnet for de fire områder.

### **Handelsbalance**

I 2014 blev der i "Detailhandelsudviklingen på Fyn, Naturstyrelsen gennemført en beregning, der viste, at forholdet mellem dagligvareomsætningen og dagligvareforbruget i Assens by i 2013 lå på 158 %. Dette betyder, at der var en betydelig indhandling til byen (bymidten, lokalcenter og enkeltstående butikker).

Ser man på tallene for 2016 er denne overdækning faldet til 137 %.

Således har Assens by mistet betydning i oplandet.

Dette hænger formentlig sammen med, at byen har mistet et par større dagligvarebutikker.

Siden 2016 er Kiwi i Østergade også lukket, hvilket formentlig har betydet, at handelsbalancen på dagligvarer er faldet yderligere en smule.

## **Bilag 2**

### **Branchefortegnelse**

## 1. DAGLIGVARER

47.30.00	Servicestationer med kiosksalg
47.11.10	Købmænd og døgnkiosker
47.11.20	Supermarkeder
47.11.30	Discountforretninger
47.11.20	Varehuse. Selvbetjeningsbutikker med fuldt fødevarsortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500 m <sup>2</sup>
47.21.00	Frugt- og grøntforretninger
47.22.00	Slagter- og viktualieforretninger
47.23.00	Fiskeforretninger
47.24.00	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
47.25.00	Detailhandel med drikkevarer
47.29.00	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
47.29.00	Chokolade- og konfektreforretninger
47.29.00	Vinforretninger
47.26.00	Tobaksforretninger
47.29.00	Osteforretninger
47.29.00	Helsekostforretninger
47.73.00	Apoteker
47.74.00	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
47.75.00	Parfumerier
47.75.00	Materialister
47.76.10	Blomsterforretninger
77.22.00	Udlejning af videobånd

## 2. Udvalgsvarer

47.19.00	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
47.71.10	Dametøjsforretninger
47.71.10	Herretøjsforretninger
47.71.10	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)
47.71.20	Babyudstøjs- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
47.79.00	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordre eller internetforretninger, hvis salgslokale
43.21.00	El-installatører med butikshandel
43.22.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning, hvis salgslokale
43.34.20	Glamesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n.”
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
47.52.00	Detailhandel med isenkram og glas
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
47.79.00	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale
47.78.90	Detailhandel med køkken og badeværelseelementer

95.29.00	Låsesmede, hvis salgslokale
45.40.00	Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv. (autoudstørsforretninger)
45.32.00	Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør
47.72.20	Lædervareforretninger
47.63.00	Detailhandel med musik- og videooptagelser
47.59.40	Forhandlere af musikinstrumenter
47.61.00	Detailhandel med bøger
47.62.00	Detailhandel med aviser og papirvarer, herunder kontorartikler og plakater
47.77.00	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
47.78.10	Optikere
47.78.20	Fotoforretninger
47.78.90	Detailhandel med frimærke- og mønter
47.64.10	Forhandlere af sports- og campingudstyr
47.65.00	Detailhandel med spil og legetøj
47.64.20	Cykel- og knallertforretninger
47.76.30	Dyrehandel
47.78.90	Pornobutikker
47.78.90	Detailhandel med andre varer, barnevogne, børstevarer, skumgummi, ovne og pejse, skibsproviantering med butikshandel.
47.79.00	Bogantikvarier
47.79.00	Andre forhandlere af brugte varer.
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale

\*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

### **3. BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER**

45.11.20	Detailhandel med biler
45.19.10	Detailhandel med campingvogne mv.
47.76.20	Planteforhandlere og havecentre
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.64.30	Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
47.52.20	Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)

\*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.