

FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

VURDERING AF TRE DAGLIGVAREPROJEKTER

NOTAT

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

PROJEKTNR.

A119190

DOKUMENTNR.

1

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

15.04.2019

BESKRIVELSE

Notat

UDARBEJDET

FRSR

KONTROLLERET

KRBR

GODKENDT

KRBR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Ny dagligvarebutik i Faaborg	3
2.1	Eksisterende dagligvarehandel	3
2.2	Effektvurdering	4
2.3	Konklusion og anbefalinger	9
3	Ny dagligvarebutik i Årslev	10
3.1	Eksisterende detailhandel	10
3.2	Effektvurdering	12
3.3	Muligheder for at gennemføre planlægningen	15
3.4	Konklusioner og anbefalinger	17
4	Ny dagligvarebutik i Nr. Søby	19
4.1	Muligheder for at gennemføre planlægningen	19

1 Baggrund og formål

Faaborg-Midtfyn Kommune har bedt COWI om at vurdere tre dagligvarebutik-projekter i forhold til planlægningsmæssige muligheder og effekter for den eksisterende detailhandel. De tre dagligvarebutikprojekter er:

- > En ny dagligvarebutik på 1.200 m² i Faaborg ved Banegårdspladsen. Den nye dagligvarebutik ligger inden for bymidteafgrænsningen, og der er tilstrækkelig rummelighed i bymidten til butikken. Projektet er derfor muligt inden for de gældende detailhandelsbestemmelser i kommuneplanen. Da projektet stemmer overens med de gældende detailhandelsbestemmelser, omfatter opgaven kun beregning af effekter for den eksisterende detailhandel. Der gennemføres beregninger af tre forskellige scenarier. Et scenario, hvor der ikke etableres en ny dagligvarebutik (0-alternativ), et scenario, hvor den eksisterende Netto flytter til Banegårdspladsen 10 ved siden af LIDL, og et scenario hvor Netto flytter til Banegårdspladsen 10 og de fraflyttede lokaler tages i brug af en ny dagligvarebutik. For alle scenarier vurderes effekter på kort og på lang sigt.
- > En ny dagligvarebutik på 1.200 m² i Årslev. Der undersøges planlægningsmæssige muligheder og vurderes effekter for en ny dagligvarebutik på to forskellige placeringer. Den ene placering er ved hjørnegrunden mellem Ibjergvej, Lundegårdsvej og Erhvervsvangen på matriklerne 6a0 og 6a1. Den anden er ved rundkørslen Kirstinebjergvej og Svendborgvej på matrikel 6i.
- > Undersøgelse af planlægningsmæssige muligheder for etablering af en ny dagligvarebutik på 1.200 m² i Nr. Søby på grunden ved Albanivej og Røjlevej.

Som grundlag for vurderingerne af effekterne tages der udgangspunkt i data fra detailhandelsanalysen, udarbejdet af COWI i foråret 2019 og Detailhandelsportalen (www.detailhandelsportalen.dk).

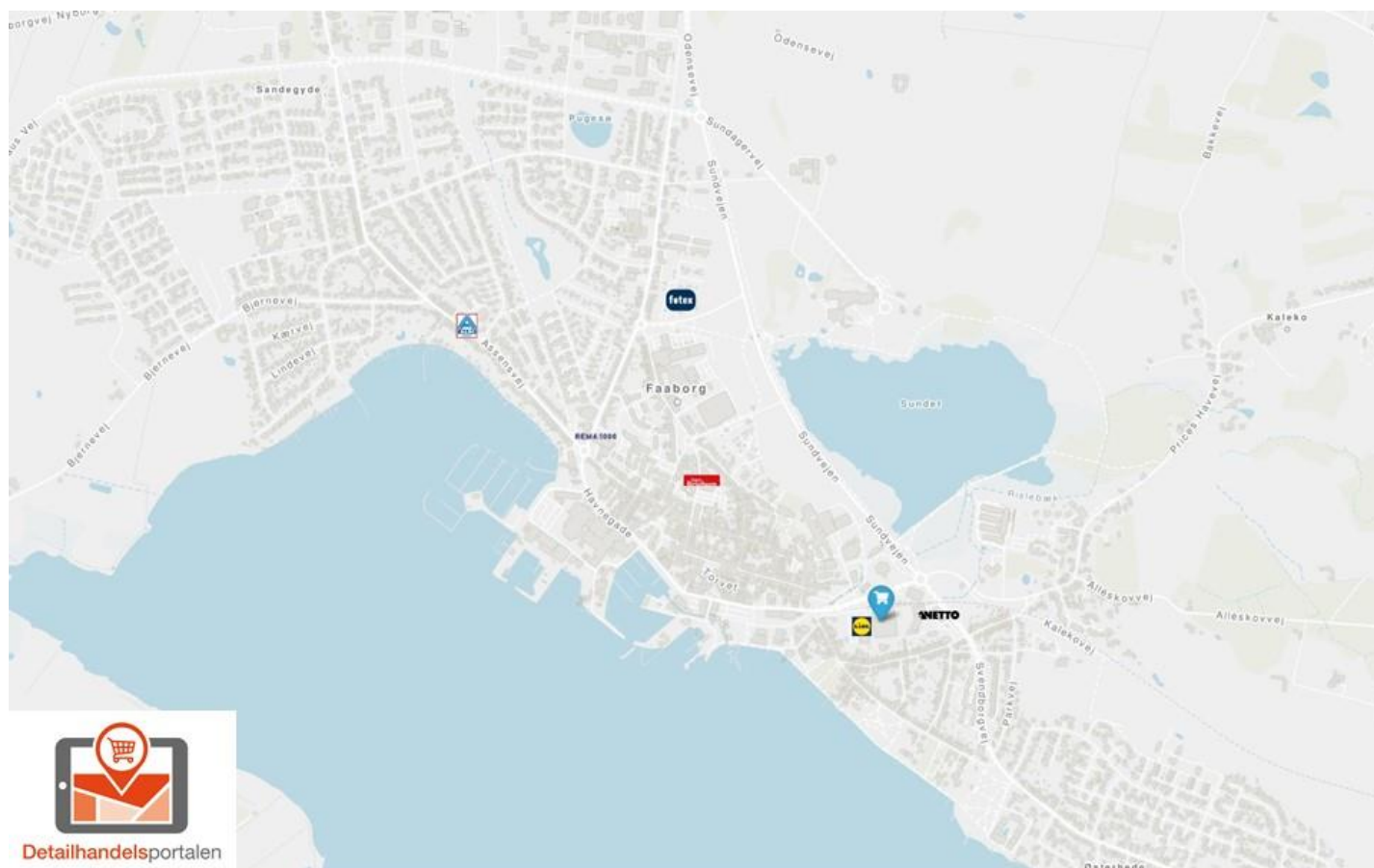
2 Ny dagligvarebutik i Faaborg

Dagligvareprojektet i Faaborg handler om en ny dagligvarebutik på 1.200 m² i den østlige del af Faaborg bymidte. Der vurderes effekter for den eksisterende detailhandel i to forskellige scenarier. I **Scenario 1** flytter den eksisterende Netto fra sin nuværende butik til et nyt og større butikslokale på matrikel 99, lige ved siden af Lidl. Den nye butik vil blive ca. 450 m² større end den nuværende. De eksisterende lokaler genanvendes ikke til dagligvarebutik. I **scenario 2** flytter Netto også til nye lokaler ved siden af Lidl, men i scenario 2 forudsætter vi, at der kommer en ny dagligvarebutik i Nettos fraflyttede lokaler. Begge scenarier sammenlignes med et 0-alternativ, hvor der ikke kommer en ny dagligvarebutik i Faaborg. Placeringen af den nye Netto fremgår af kort 1.

2.1 Eksisterende dagligvarehandel

Der er i januar 2019 registreret 22 dagligvarebutikker i Faaborg. Heraf ligger 17 indenfor bymidteafgrænsningen. Inden for bymidteafgrænsningen findes bl.a. et

varerhus (Føtex), et supermarked (SuperBrugsen) og tre discountbutikker (Netto, Lidl og Rema 1000). Desuden er der en Aldi udenfor bymidteafgrænsningen.



Kort 1: Placering af den flyttede Netto i Faaborg. (Kilde: baseret på www.detailhandelsportalen.dk)

2.2 Effektvurdering

På baggrund af omsætningstal fra detailhandelsanalysen og COWIs kendskab til markedet og erfaringer fra lignende projekter er der foretaget en vurdering af den forventede omsætning i de nye dagligvarebutikker i de to scenarier. Den faktiske omsætning i en ny dagligvarebutik afhænger bl.a. af den konkrete placering, butikkens indretning og koncept samt udviklingen i indbyggertal og privatforbrug. De vurderede omsætningstal er således udtryk for en gennemsnitsbetragtning.

Scenario 1: Det vurderes, at Netto i Faaborg vil kunne omsætte for ca. 15-20 mio. kr. mere om året ved at flytte til nye og større lokaler. Vurderingen baseres på, at der vil være tale om et moderne butikskoncept, og at Netto kan udvide med ca. 450 m² ift. den nuværende butik.

Scenario 2: Det vurderes, at Netto i Faaborg, hvis den flytter og udvider, og en ny dagligvarebutik flytter ind i de fraflyttede lokaler, vil kunne omsætte for ca.

40 mio. kr. mere om året, end Netto omsætter i sine nuværende lokaler. Netto vil ikke kunne opnå lige så stor en omsætning som i scenario 1, fordi den nye dagligvarebutik i de fraflyttede lokaler vil være en ekstra konkurrent, som vil tage omsætning fra den nye Netto.

	Scenario 1	Scenario 2
Ændring af bruttoetageareal	+ 450 m ²	+ 1.200 m ²
Meromsætning	+ 15-20 mio. kr.	+ 40 mio. kr.

Etableringen af nye dagligvarebutikker medfører ikke, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derfor vil omsætningen blive hentet fra eksisterende butikker og ske ved en omfordeling af omsætningen mellem butikkerne. Erfaringsmæssigt handles dagligvarer meget lokalt. Der købes også ind længere væk på vej til eller fra arbejde, men det er i begrænset omfang. Derfor vil den største del af omsætningen i nye dagligvarebutikker blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker. Udover afstanden har butikstypen betydning for, hvorfra en ny dagligvarebutik henter sin omsætning. Nogle butikker er stærkere i markedet end andre. De to faktorer ligger til grund, når vi vurderer, hvor en ny butik vil hente sin omsætning fra. En ny dagligvarebutik vil i overvejende grad hente sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker som discountbutikker, supermarkeder og varehuse i lokalområdet og kun i begrænset omfang fra små dagligvarebutikker som bagere, slagtere og lignende.

Detailhandelsanalysen fra 2019 har vist, at Faaborg er en meget stærk dagligvareby med et stort overskud på handlen. Handelsbalancen på 237 viser, at de nuværende dagligvarebutikker omsætter for næsten to en halv gange så meget som borgerne i Faaborg by har af forbrug inden for dagligvarer. Faaborg har således et særdeles godt tag i de lokale kunder. Kun en begrænset del af dagligvareindkøbene må forventes at ske i Odense, Svendborg eller i andre byer. Odense og Svendborg ligger forholdsvis langt fra Faaborg. Alt sammen peger på, at en ny dagligvarebutik i Faaborg helt overvejende vil føre til en omfordeling blandt dagligvarebutikkerne i Faaborg og kun i begrænset omfang føre til mere dagligvarehandel i Faaborg.

Faaborg har et særdeles stærkt udbud af dagligvarebutikker med varehuset Føtex som byens største dagligvarebutik og supermarkedet SuperBrugsen. Begge er butikker med fuldt dagligvaresortiment. Hertil kommer at alle større discountkæder er til stede i Faaborg med undtagelse af Fakta, ligesom der er en del specialdagligvarebutikker som bager og slagter i Faaborg. Også det peger på, at effekten af en ny discountbutik helt overvejende vil føre til omfordeling internt i byen. En ny discountbutik vil ikke væsentligt ændre på Faaborgs tiltrækningskraft på kunder fra oplandet eller evnen til at holde på byens lokale kunder, da alle discountkæder er tilstede allerede med undtagelse af Fakta.

Med det som udgangspunkt er der gennemført en beregning af effekterne af en ny dagligvarebutik, som beskrives i det følgende. Der er regnet på to forskellige

scenarier. Der beregnes effekter for den eksisterende dagligvarehandel nu, dvs. 2019, og på lang sigt, dvs. 2031.

EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL I 2019

Det vurderes, at en ny dagligvarebutik på Banegårdspladsen 10 først og fremmest vil konkurrere med nabobutikken Lidl og afhængigt af afstanden og sammenlignelighed af varesortimentet med de andre store dagligvarebutikker i Faaborg bymidte. Den nye butik vil også konkurrere med Aldi og begrænset udstrækning med de andre dagligvarebutikker i oplandsbyerne som f.eks. Vester Åby.

I **scenario 1** vurderes det, at den flyttede Netto vil få en omsætningstilvækst på 15-20 mio. kr., og at den heraf vil hente:

- > Omkring 15 mio. kr. eller ca. 80 % af meromsætningen fra dagligvarebutikkerne i **Faaborg by**, svarende til en omsætningsreduktion på knap 4 % i de eksisterende dagligvarebutikker,
- > henholdsvis 0-1 mio. kr. eller ca. 10 % af meromsætningen fra oplandsbyerne **Vester Åby**, **Korinth**, **Millinge** og **Horne**, svarende til omsætningsreduktioner på i størrelsesordenen 2-4 % i de eksisterende dagligvarebutikker,
- > ca. 1 mio. kr. eller ca. 5 % af meromsætningen fra de eksisterende dagligvarebutikker i resten Faaborg-Midtfyn Kommune, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 0,1 %,
- > og ca. 1 mio. kr. eller ca. 5 % af meromsætningen fra eksisterende dagligvarebutikker udenfor Faaborg-Midtfyn Kommune. Det kunne f.eks. være butikker i Svendborg eller turister, der vælger at købe dagligvarer under et ophold i Faaborg, fordi flytningen og udvidelsen af dagligvarebutikken vil gøre Faaborg lidt mere attraktiv at købe dagligvarer i.

Tabellen på næste side viser en oversigt over omsætningen i 0-alternativet, den forventede omsætningsnedgang ved flytning og udvidelse af Netto samt den nye omsætning efter realisering i scenario 1.

Område	Omsætning i 2018, 0-alternativ	Ændring i omsætning	Ændring i omsætning i %	Omsætning efter realisering af scenario 1
Flyttede Netto	*	+ 15-20 mio. kr.	+ 35-45 %	*
Faaborg by	405 mio. kr.	- 16 mio. kr.	- 4 %	389 mio. kr.
Vester Åby	12-18 mio. kr.	- 0-1 mio. kr.	- 2-4 %	11-18 mio. kr.
Korinth	15-20 mio. kr.	- 0-1 mio. kr.	- 2-4 %	14-20 mio. kr.
Millinge	15-20 mio. kr.	- 0-1 mio. kr.	- 2-4 %	14-20 mio. kr.
Horne	15-25 mio. kr.	- 0-1 mio. kr.	- 2-4 %	14-25 mio. kr.
FMK i øvrigt	694 mio. kr.	- 1 mio. kr.	- 0-1 %	693 mio. kr.
Udenfor FMK	-	- 1 mio. kr.	-	

*På grund af anonymitetshensyn kan omsætning i den eksisterende Netto ikke oplyses.

I **scenario 2** vurderes det, at en flytning og udvidelse af Netto samtidig med at de eksisterende lokaler tages i brug af en anden dagligvarebutik vil øge omsætningen sammenlignet med omsætningen i den nuværende Netto med ca. 40 mio. kr. Væksten i omsætning vurderes at blive hentet på følgende måde:

- > Ca. 35 mio. kr. eller ca. 85 % af meromsætningen vil blive hentet fra dagligvarebutikkerne i **Faaborg by**, svarende til en omsætningsreduktion på knap 9 % i de eksisterende dagligvarebutikker.
- > Henholdsvis ca. 0-1 mio. kr. eller ca. 6 % af meromsætningen vil blive hentet fra oplandsbyerne **Horne**, **Millinge**, **Korinth** og **Vester Åby**, svarende til omsætningsreduktionerne i størrelsesordenen 3-7 %.
- > Ca. 1 mio. kr. eller ca. 3 % af meromsætningen vil blive hentet fra de eksisterende dagligvarebutikker i resten Faaborg-Midtfyn Kommune, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 0,1 % i de nuværende dagligvarebutikker.
- > Ca. 2 mio. kr. eller ca. 5 % af meromsætningen fra eksisterende dagligvarebutikker vil blive hentet udenfor Faaborg-Midtfyn Kommune. Det kunne f.eks. være butikker i Svendborg eller turister, der vælger at købe dagligvarer under et ophold i Faaborg, fordi flytningen og udvidelsen af dagligvarebutikken vil gøre Faaborg lidt mere attraktiv at købe dagligvarer.

Tabellen viser en oversigt over omsætningen i 0-alternativet, omsætningsnedgangen ved flytning og udvidelse af Netto plus ibrugtagning af de fraflyttede lokaler til en ny tredje dagligvarebutik samt den nye omsætning efter realisering i scenario 2.

Område	Omsætning i 2018, 0-alternativ	Ændring i omsætning	Ændring i omsætning i %	Omsætning efter realisering af scenario 2
Flyttede Netto + ny dagligvarebutik	*	+ 40 mio. kr.	+80-100 %	*
Faaborg by	405 mio. kr.	- 35 mio. kr.	- 9 %	371 mio. kr.
Vester Åby	12-18 mio. kr.	- 0-1 mio. kr.	- 3-7 %	11-18 mio. kr.
Korinth	15-20 mio. kr.	- 0-1 mio. kr.	- 3-5 %	14-20 mio. kr.
Millinge	15-20 mio. kr.	- 0-1 mio. kr.	- 3-5 %	14-20 mio. kr.
Horne	15-25 mio. kr.	- 0-1 mio. kr.	- 3-5 %	14-25 mio. kr.
FMK i øvrigt	694 mio. kr.	- 1 mio. kr.	- 0-1 %	693 mio. kr.
Udenfor FMK	-	- 2 mio. kr.	-	-

* På grund af anonymitetshensyn kan omsætning i den eksisterende Netto ikke oplyses.

EFFEKTER PÅ LANG SIGT, 2031

Der er gennemført beregninger af, hvordan effekterne vil blive på langt sigt, hvis vi ser frem til 2031. Den korte konklusion på beregningerne er, at der ikke kan forventes en større vækst i dagligvareforbruget, vækst i indbyggertallet eller en vækst i dagligvarehandlen fra turister af en størrelsesorden, som i væsentlig grad vil ændre effekterne af udbygningen af dagligvarehandlen i Faaborg uanset, om vi ser på scenario 1 eller 2.

2.3 Konklusion og anbefalinger

Som konsekvensberegningerne viser, vil en udbygning af dagligvarehandlen i den østlige del af Faaborg stort set kun føre til en omfordeling af omsætningen mellem byens dagligvarebutikker. Faaborg er allerede en særdeles stærk dagligvareby. Kun lidt handel forsvinder ud af byen og det lokale opland, og Faaborg har allerede et stærk udbud af dagligvarebutikker. Stort set alle større kæder er tilstede i Faaborg i dag. En større Netto i scenario 1 eller en større Netto kombineret med en ny dagligvarebutik i de fraflyttede lokaler vil derfor ikke gøre Faaborgs tiltrækningskraft i oplandet væsentligt anderledes end i dag.

I scenario 1 forventes det, at den nye og større dagligvarebutik vil øge omsætningen med 15-20 mio. kr. sammenlignet med den nuværende butik. Det vurderes, at omkring 80 % af den nye og større butiks omsætningstilvækst vil komme fra andre butikker i Faaborg, at omkring 10 % hentes fra det lokale opland omkring Faaborg, og at omkring 5 % vil komme fra resten af Faaborg-Midtfyn Kommune. Kun i størrelsesordenen 5 % forventes at komme fra dagligvarebutikker uden for kommunen fra f.eks. Faaborg-borgere, der undlader at købe dagligvarer på vej til eller fra arbejde i Odense eller Svendborg eller fra turister, der bliver motiveret til at købe mere fordi Faaborgs udbud af butikker er blevet udvidet med en ny og større butik til afløsning af en eksisterende butik.

I Faaborg må det forventes, at den nye og større butik på Banegårdspladsen 10 vil hente det meste af sin omsætning fra Lidl, som er placeret ved siden af den nye butik. De to butikker er begge discountbutikker og vil i betydeligt omfang konkurrere om de samme kunder. I næste række vurderes det, at den nye og større butik vil hente sin omsætning fra SuperBrugsen i det centrale byområde og fra Rema 1000 ved Engvej. De ligger afstandsmæssigt i næste række efter Lidl, og med en ny og større Netto og Lidl liggende ved siden af hinanden, vil de samlet opnå en højere attraktivitet, som vil tiltrække kunder, som i dag køber ind i SuperBrugsen og Rema 1000. På samme møde vil Aldi blive påvirket, men Aldi ligger i højere grad placeret som en lokalbutik for de vestlige boligområder. Føtex ligger længere væk og er en særdeles stærk butik. Derfor forventes det, at Føtex vil blive mindst påvirket. Det er ikke muligt at sætte tal på hvor meget de enkelte butikker må forventes at gå tilbage, eller om scenario 1 vil føre til lukninger.

I scenario 2 forventes det, at den nye og større butik sammen med en ny dagligvarebutik i de fraflyttede lokaler vil øge omsætningen med omkring 40 mio. kr. sammenlignet med omsætningen i den nuværende butik. Da Faaborg som nævnt tidligere er en særdeles stærk dagligvareby vurderes det, at den større omsætning, der vil være resultatet af scenario 2, i meget høj grad vil blive hentet lokalt i Faaborg. Det er vanskeligt at hente mere omsætning fra det lokale opland. Vurderingen er, at 85 % af omsætningsvæksten vil blive hentet fra de nuværende dagligvarebutikker i Faaborg by, 10 % fra resten af kommunen og kun 5 % uden for kommunen.

Hvor omsætningen vil komme fra i Faaborg by vil i høj grad svare til det, der blev vurderet under scenario 1, men blot med den forskel, at det i scenario 2 er en væsentlig større omsætning, der skal hentes fra andre butikker i Faaborg, end i scenario 1. Det er heller ikke i scenario 2 muligt at sætte tal på, hvor

meget de enkelte butikker må forventes at gå tilbage, eller om scenario 1 vil føre til lukninger, men risikoen er selvfølgelig større end i scenario 1.

Faaborg-Midtfyn Kommune har et mål om at styrke og udvikle bymidten. For at opnå det anbefales det, at gå videre med scenario 1. Begrundelsen er, at scenario 1 vil give en eksisterende dagligvarebutik mulighed for at flytte til en ny og bedre placering og mulighed for at udvikle butikken til nutidig størrelse og standard. Omsætningstilvæksten, der skal hentes fra andre dagligvarebutikker, vil være begrænset sammenlignet med omsætningstilvæksten i scenario 2. Omsætningstilvæksten i scenario 1 vil være af begrænset størrelse, og den vil blive fordelt på flere butikker i Faaborg by. De negative effekter vil sandsynligvis blive små. Derfor vurderes det, at scenario 1 kan opfylde et ønske om en ny og tidsvarende butik i Faaborg samtidigt med, at konsekvenserne er forholdsvis begrænsede.

Konsekvenserne af scenario 2 vil være væsentligt større, og det vurderes ikke at der vil være nogen særlig ekstra gevinst for Faaborg i form af, at byen vil hente omsætning fra de større konkurrerende byer. Kort sagt kan konsekvenserne blive betydelige men gevinsterne små.

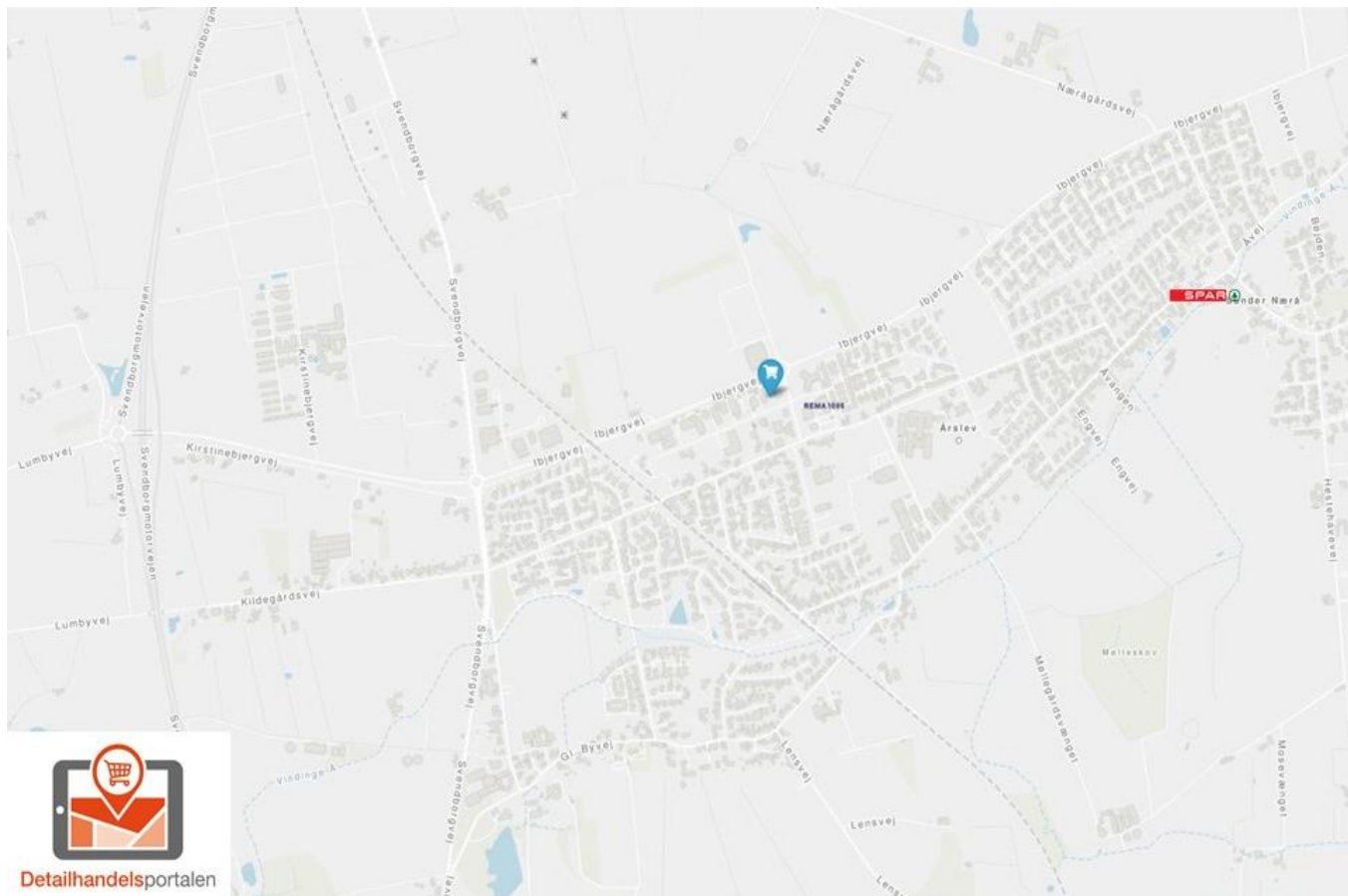
3 Ny dagligvarebutik i Årslev

Dagligvareprojektet i Årslev handler om en ny dagligvarebutik på 1.200 m². Der beregnes effekter for den eksisterende dagligvarehandel ved to forskellige beliggenheder (scenarier).

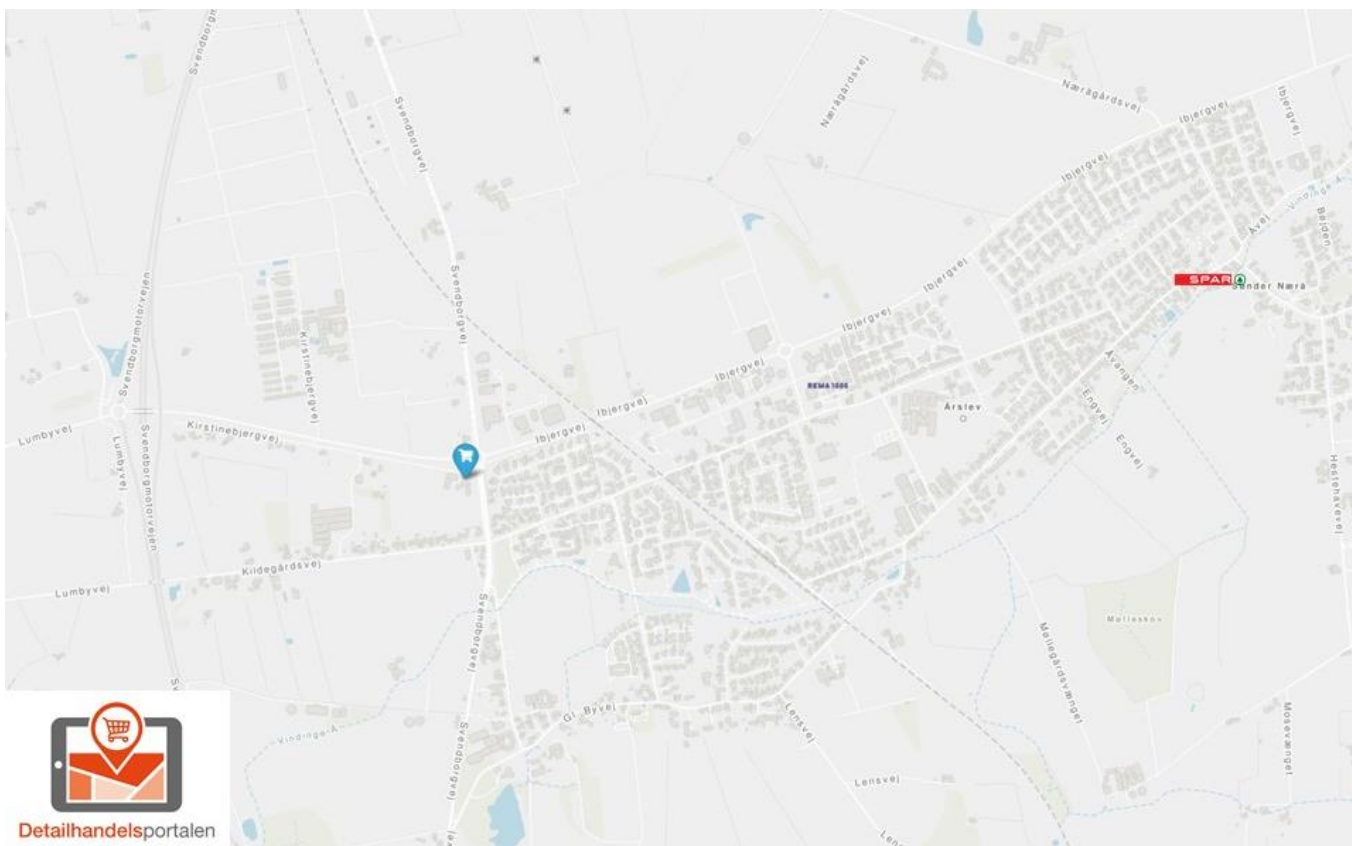
I **scenario 1** etableres en ny discountbutik på 1.200 m² på hjørnegrunden mellem Ibjergvej, Lundegårdsvej og Erhvervsvangen på matriklerne 6ao og 6aq. I **scenario 2** etableres en ny discountbutik på 1.200 m² ved rundkørslen Kirstinebjergvej og Svendborgvej på matrikel 6i. Begge scenarier sammenlignes med et 0-alternativ, hvor der ikke kommer en ny dagligvarebutik til Årslev. De to undersøgte placeringer af den nye dagligvarebutik fremgår af kort 2 og 3.

3.1 Eksisterende detailhandel

Der er i januar 2019 registreret 3 dagligvarebutikker i Årslev-Sdr. Nærå, som alle ligger inden for bymidteafgrænsningerne. De tre butikker er en discountbutik (Rema 1000), en købmand (Spar) og en bager.



Kort 2: Placering af den nye dagligvarebutik i Årslev (scenario 1). (Kilde: baseret på www.detailhandelsportalen.dk)



Kort 3: Placering af den nye dagligvarebutik i Årslev (scenario 2). (Kilde: baseret på www.detailhandelsportalen.dk)

3.2 Effektvurdering

På baggrund af omsætningstal fra detailhandelsanalysen og COWIs kendskab til markedet og erfaringer fra lignende projekter er der foretaget en vurdering af den forventede omsætning i den nye dagligvarebutik i de respektive scenarier. Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Den faktiske omsætning, som de nye dagligvarebutikker vil kunne opnå, afhænger bl.a. af den konkrete placering, butikkens indretning og koncept samt udviklingen i indbyggertal og privatforbrug. De vurderede omsætningstal er således udtryk for en gennemsnitsbetragtning.

Scenario 1: Det vurderes, at den nye dagligvarebutik i Årslev, tæt på Rema 1000, vil kunne opnå en omsætning på ca. 45 mio. kr. pr. år. Vurderingen baseres på, at der vil være tale om et moderne butikskoncept med en attraktiv beliggenhed ved en rundkørsel og tæt på den eksisterende Rema 1000-butik. Placeringen af de to butikker tæt på hinanden vil skabe et attraktivt sted at købe dagligvarer, fordi kunderne har let ved at købe ind i begge butikker på samme tur, men det betyder også, at de to butikker kommer til at konkurrere om de samme kunder og tage omsætning fra hinanden.

Scenario 2: Det vurderes, at den nye dagligvarebutik i Årslev, med en placering som beskrevet i scenario 2, vil kunne opnå en omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år. Omsætningen er vurderet til at blive lidt højere end i scenario 1, fordi butikken vil ligge placeret som første butik, når man kører fra motorvejen eller Svendborgvej ind til Årslev. Det vurderes derfor, at beliggenheden i scenario 2 vil få lidt flere end i scenario 1 til at undlade et indkøb i en dagligvarebutik i Odense og i stedet vælge den nye butik. Til gengæld vil afstanden til den nuværende Rema 1000 være så stor, at de to butikker ikke vil blive opfattet som et sammenhængende indkøbssted, hvor man kan kombinere indkøb i de to butikker på samme tur.

	Scenario 1	Scenario 2
Ændring af bruttoetageareal	+ 1.200 m ²	+ 1.200 m ²
Meromsætning	+ 45 mio. kr.	+ 50 mio. kr.

EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL, 2019

Dagligvarehandlen i Årslev-Sdr. Nærå består af en discountbutik (Rema 1000), en købmand (Spar) og en bager, som en ny dagligvarebutik på 1.200 m² vil konkurrere med og hente en del af sin omsætning fra samtidig med at den vil hente omsætning fra Odense.

Der er for få dagligvarebutikker i Årslev-Sdr. Nærå til at omsætningstal og handelsbalance kan offentliggøres, men det ligger fast at der i Årslev-Sdr. Nærå er underskud på dagligvarehandlen. Det lokale udbud af dagligvarebutikker i Årslev-Sdr. Nærå svarer ikke til det byens størrelse. Byen er vokset meget men dagligvarehandlen er ikke fulgt med. Der er ikke lavet undersøgelser af, hvor borgerne i Årslev-Sønder Nærå køber dagligvarer, men byen er arbejdsmæssigt

og på andre områder orienteret mod Odense. Der er ingen tvivl om, at Årslev-Sdr. Nærå også handelsmæssigt er orienteret mod Odense. Tæt på Årslev-Sdr. Nærå er der i Odense et stort udbud af både dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. En del indkøb af dagligvarer vil ske i Odense på vej hjem fra arbejde eller andre ærinder i Odense.

En ny dagligvarebutik i Årslev vil give byen et større udbud, og det vil få nogen af dem, der i dag køber dagligvarer i Odense, til at købe dagligvarer lokalt i Årslev i stedet for. Samtidig med at en ny dagligvarebutik vil hente dagligvarehandel hjem fra Odense, vil den også hente en del af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i Årslev-Sdr. Nærå. Der er lidt forskel på effekterne af de to placeringer, som vil fremgå af de følgende vurderinger.

Det hører også med til baggrunden, at DagligBrugsen i Årslev lukkede i sommeren 2018. Der kan være flere årsager til lukningen, men det viser, at grundlaget for at drive dagligvarebutik i Årslev er begrænset trods potentialet, der ligger i at hente nogle af de indkøb hjem, der i dag sker i Odense.

En ny dagligvarebutik i Årslev vil også hente omsætning fra Nr. Lyndelse-Nr. Søby og Ferritslev. Begge byer ligger tæt på Årslev, og tilgængeligheden er god til en ny butik uanset, om den kommer til at ligge ved Lundegårdsvej eller ved rundkørslen ved Svendborgvej. Lumbyvej og Kirstinebjergvej giver god og direkte adgang til placeringsmulighederne i Årslev fra Nr. Lyndelse-Nr. Søby. I Ferritslev er Ibjergvej sandsynligvis en af ruterne mod Odense. Der er også andre ruter, men det er sandsynligt, at en del borgere fra Ferritslev vil passere forbi de to placeringsmuligheder i Årslev på vej til eller fra Odense. Det hører også med til vurderingen, at Nr. Lyndelse-Nr. Søby har en SuperBrugs men ikke en discountbutik. Ferritslev har SuperBrugsen og Fakta.

På baggrund af det er der gennemført følgende vurdering:

I **scenario 1** ved Lundegårdsvej vurderes det, at en ny dagligvarebutik vil få en omsætning på omkring 45 mio. kr. og heraf hente:

- > knap 20 mio. kr. eller ca. 40 % af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i **Årslev-Sdr. Nærå**, svarende til en omsætningsreduktion på i størrelsesordenen 18-23 % i de eksisterende dagligvarebutikker i Årslev-Sdr. Nærå,
- > ca. 2-5 mio. kr. eller ca. 5-10 % af sin omsætning fra den eksisterende dagligvarebutik i **Nr. Lyndelse-Nr. Søby**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 4-7 % i den nuværende butik,
- > ca. 3-6 mio. kr. eller knap 10 % fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Ferritslev**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 5-8 % i de nuværende butikker,
- > ca. 2-5 mio. kr. eller ca. 5-10 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Ringe**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 1 % i de nuværende butikker,

- > ca. 1-3 mio. kr. eller ca. 3-5 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i resten af Faaborg-Midtfyn Kommune, svarende til en omsætningsreduktion på under 1 % i de nuværende butikker,
- > og ca. 15 mio. kr. eller knap 35 % af sin omsætning fra eksisterende dagligvarebutikker i Odense Kommune. Omsætningen vil bl.a. komme fra dagligvarebutikker i Odense Kommune, der ligger langs pendlerruten.

Tabellen nedenfor viser en oversigt over omsætningen i 0-alternativet, omsætningsnedgangen ved etablering af en ny dagligvarebutik i Årslev med en placering som beskrevet i scenario 1 ved Lundegårdsvej samt den nye omsætning efter realisering i scenario 1.

Område	Omsætning i 2018, 0-alternativ	Ændring i omsætning	Ændring i omsætning i %	Omsætning efter realisering af scenario 1
Ny dagligvarebutik i Årslev	-	+ 45 mio. kr.	-	45 mio. kr.
Årslev-Sdr. Nærå	80-100 mio. kr.	- 17-20 mio. kr.	- 18-23 %	60-83 mio. kr.
Nr. Lyndelse-Nr. Søby	50-65 mio. kr.	- 2-5 mio. kr.	- 4-7 %	45-63 mio. kr.
Ferritslev	55-70 mio. kr.	- 3-6 mio. kr.	- 5-8 %	49-67 mio. kr.
Ringe	287 mio. kr.	- 2-5 mio. kr.	ca. - 1 %	282-285 mio. kr.
FMK i øvrigt	672 mio. kr.	- 1-3 mio. kr.	- 0-1 %	669-671 mio. kr.
Odense Kommune	5.577 mio. kr.	- 15 mio. kr.	- 0-1 %	5.562 mio. kr.

I **scenario 2** ved rundkørslen ved Svendborgvej vurderes det, at en ny dagligvarebutik vil få en omsætning på 50 mio. kr. om året og heraf hente:

- > ca. 15 mio. kr. eller ca. 30 % af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i **Årslev-Sdr. Nærå**, svarende til en omsætningsreduktion på godt 15-20 % i de eksisterende dagligvarebutikker i Årslev-Sdr. Nærå,
- > ca. 2-5 mio. kr. eller ca. 5-10 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Nr. Lyndelse-Nr. Søby**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 4-7 %,
- > ca. 4-7 mio. kr. eller ca. 10 % fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Ferritslev**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 6-10 %,

- > ca. 3-6 mio. kr. eller ca. 5-10 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i Ringe, svarende til en omsætningsreduktion på godt 1 %,
- > ca. 1-3 mio. kr. eller ca. 3-5 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i resten af Faaborg-Midtfyn Kommune, svarende til en omsætningsreduktion på under 1 %,
- > og godt 20 mio. kr. eller godt 40 % af sin omsætning fra eksisterende dagligvarebutikker i Odense Kommune. Det vurderes at være store dagligvarebutikker i Odense Kommune, beliggende langs pendlerruten til og fra Odense.

Tabellen nedenfor viser en oversigt over omsætningen i 0-alternativet, omsætningsnedgangen ved etablering af en ny dagligvarebutik i Årslev, med en placering som beskrevet i scenario 2 samt den nye omsætning efter realisering i scenario 2.

Område	Omsætning i 2018, 0-alternativ	Ændring i omsætning	Ændring i omsætning i %	Omsætning efter realisering af scenario 1
Ny dagligvarebutik	-	+ 50 mio. kr.	-	50 mio. kr.
Årslev-Sdr. Nærå	80-100 mio. kr.	- 15 mio. kr.	- 15-20 %	65-85 mio. kr.
Nr. Lyndelse-Nr. Søby	50-65 mio. kr.	- 2-5 mio. kr.	- 4-7 %	45-63 mio. kr.
Ferritslev	55-70 mio. kr.	- 4-7 mio. kr.	- 6-10 %	48-66 mio. kr.
Ringe	287 mio. kr.	- 3-6 mio. kr.	ca. - 1 %	281-284 mio. kr.
FMK i øvrigt	672 mio. kr.	- 1-3 mio. kr.	- 0-1 %	669-671 mio. kr.
Odense Kommune	5.577	- 21 mio. kr.	- 0-1 %	5.556 mio. kr.

EFFEKTER PÅ LANG SIGT, 2031

Der er gennemført beregninger af, hvordan effekterne vil blive på langt sigt, hvis vi ser frem til 2031. Den korte konklusion på beregningerne er, at effekterne af en ny dagligvarebutik i Årslev vil aftage med tiden, som følge af den positive udvikling i befolkningen, der forventes, og som følge af en vis vækst i dagligvareforbruget, men effekten vil være begrænset.

3.3 Muligheder for at gennemføre planlægningen

I det følgende vurderes de to scenarier ift. det, som Planloven giver mulighed for. Begge scenarier forudsætter en ændring af kommuneplanens centerstruktur i Årslev-Sdr. Nærå.

SCENARIO 1

I scenario 1 skal den eksisterende bymidte udvides, så den også omfatter matriklerne 6ao og 6aq. Årslev bymidte har en samlet arealramme til detailhandel på ca. 6.700 m². Som led i detailhandelsanalysen 2019 blev der registeret ca. 2.650 m² detailhandel i Årslev og Sdr. Nærå bymidte. Der er således en restrummelighed på ca. 4.050 m². Den maksimale butiksstørrelse pr. dagligvarebutik er sat til 3.500 m². Hvis Årslev bymidte skal udvides til også at omfatte matriklerne 6ao og 6aq, så er der kun behov for en mindre geografisk udvidelse, da der er nok restrummelighed og en tilstrækkelig maksimal butiksstørrelse til at kunne indpasse en 1.200 m² dagligvarebutik. En mindre geografisk udvidelse af bymidten vurderes at være muligt, da der godt kan argumenteres for en funktionel sammenhæng mellem projektområdet og den eksisterende bymidte, og da grunden, der skal inddrages, ligger i direkte tilknytning til den eksisterende bymidte.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at der kan opstå en konsekvens af at ændre bymidteafgrænsningen i Årslev. Planlovens § 5 m, stk. 2 fastlægger, at hver by kun må have én bymidte. I dag er der udlagt to bymidter – en i Årslev og en i Sdr. Nærå. Ifølge planlovens § 5m, stk. 3 må den eksisterende afgrænsning af bymidter i kommuneplanen opretholdes uanset bestemmelsen i stk. 2, men hvis afgrænsningen ændres, så er der risiko for, at bestemmelsen om, at der kun må være en bymidte, vil træde i kraft.

Der kan overvejes flere løsninger. Den mest hensigtsmæssige løsning vurderes at være at ændre bymidten i Sdr. Nærå fra bymidte til lokalcenter.

En ændring af bymidten i Sdr. Nærå til lokalcenter vil betyde, at der maksimalt vil kunne være 3.000 m² butiksareal i området, og at butikkerne ikke må være større end 1.200 m². Sdr. Nærå bymidte rummer i dag fire butikker – Spar, en bager, en beklædningsbutik og en cykelhandler. De har tilsammen et areal på 1.500 m². Spar har som den største butik et areal på 950 m². Det betyder, at Spar stadigvæk har mulighed for at udvide sin butik, hvis Sdr. Nærå bymidte ændres til et lokalcenter. Hvis den samlede arealramme for lokalcentret sættes til 3.000 m², vil der også være mulighed for enten udvidelser af de eksisterende eller etablering af nye butikker.

Hvis bymidten i Sdr. Nærå skal ændres til lokalcenter, så skal planlovens redegørelseskrav kunne opfyldes. Det betyder bl.a., at der skal kunne redegøres for, at der er et tilstrækkeligt stort lokalt kundegrundlag. En screening af det lokale opland viser, at der bor ca. 1.800 personer i området. Det svarer til et årligt forbrugsgrundlag på ca. 45 mio. kr. pr. år og vurderes umiddelbart at være tilstrækkeligt. Oplandet, der er vurderet på, er afgrænset af Tværvej mod vest og af bygrænsen mod nord, øst og syd.

SCENARIO 2

For at muliggøre en ny dagligvarebutik med en placering, som beskrevet i scenario 2, skal der udlægges enten et lokalcenter eller et område til en enkeltstående butik. I begge tilfælde skal der kunne redegøres for, at der er et tilstrækkeligt lokalt kundegrundlag.

En screening viser, at der bor ca. 1.200 personer i det lokale opland, som den nye dagligvarebutik forventes at henvende sig til. Det svarer til et årligt forbrugsgrundlag på godt 30 mio. kr. pr. år og vurderes at være tilstrækkeligt for at kunne udlægge et lokalcenter med mulighed for en butik på 1.200 m². Oplandet, der er vurderet på, er afgrænset af jernbanen mod øst og af bygrænsen mod nord, syd og vest.

3.4 Konklusioner og anbefalinger

Vurderingen af de to scenarier viser, at en etablering af en ny dagligvarebutik på 1.200 m² i Årslev med en placering som i scenario 1 eller scenario 2 vil forudsætte en ændring af kommuneplanens centerstruktur. Det vurderes umiddelbart at det vil være muligt at opfylde planlovens krav ved begge scenarier. Ved scenario 1 skal Årslev bymidte udvides, og det vil sandsynligvis betyde, at bymidten i Sdr. Nærå skal ændres til lokalcenter.

Fælles for de to scenarier vil de hente dagligvarehandel hjem fra Odense, men samtidigt vil de også føre til tilbagegang i de nuværende dagligvarebutikkers omsætning i Årslev-Sdr. Nærå, ligesom det også vil tage omsætning fra dagligvarebutikkerne i Nørre Lyndelse-Nr. Søby og Ferritslev og Ringe. Effekterne vil være lidt forskellige for scenario 1 (Lundegårdsvej) og scenario 2 (rundkørslen ved Svendborgvej).

FORDELE OG ULEMPER VED SCENARIO 1

En ny dagligvarebutik på 1.200 m² ved Lundegårdsvej i tilknytning til bymidten vurderes at ville hente en årlig omsætning på godt 25 mio. kr. til byen. Væksten forventes at blive fordelt på ca. 15 mio. kr. fra Odense Kommune og ca. 10 mio. kr. fra Nr. Lyndelse-Nr. Søby, Ferritslev, Ringe og andre byer i kommunen. En ny dagligvarebutik ved Lundegårdsvej vil ligge tæt på den eksisterende Rema 1000 og vil give kunderne gode muligheder for at kombinere indkøb i den ene butik med indkøb i den anden butik. Man kan sige, at de to nærtliggende butikker vil danne et lille center, som vil være mere attraktivt for kunderne end to adskilte butikker. Placering af en ny dagligvarebutik ved Lundegårdsvej vil understøtte Faaborg-Midtfyn Kommunes mål om at udvikle bymidten i Årslev-Sdr. Nærå. En ny dagligvarebutik tæt på Rema 1000 vil bidrage i den rigtige retning. Sammen med Rema 1000 vil den nye butik bidrage til at skabe et centrum. Der vil blive mere liv i Årslev bymidte, og det bidrag til bylivet, som en ny dagligvarebutik medfører, vil være et positivt bidrag til den videre udvikling af en mere levende bymidte end i dag. Flere kunder i området vil gøre det mere interessant for andre kundeorienterede erhverv at etablere sig i området, hvad enten det er mindre butikker, spisesteder, take-away eller andre kundeorienterede erhverv.

Ulempen ved en placering ved Lundegårdsvej vil være, at den sandsynligvis vil tage lidt mere omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i Årslev-Sdr. Nærå end placeringen ved rundkørslen ved Svendborgvej. Ved Lundegårdsvej vil den nye dagligvarebutik ligge mere centralt, og sammen med Rema 1000 vil det blive mere attraktivt for kunder, der handler i dagligvarebutikkerne i Sdr. Nærå at vælge at købe ind i bymidten i Årslev. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om små forskelle.

FORDELE OG ULEMPER VED SCENARIO 2

En dagligvarebutik på 1.200 m² ved rundkørslen ved Svendborgvej vil hente en årlig omsætning på ca. 35 mio. kr. til byen. Væksten vurderes at blive fordelt på omkring 20 mio. kr. fra Odense Kommune og ca. 15 mio. kr. fra Nr. Lyndelse-Nr. Søby, Ferritslev, Ringe og andre byer i kommunen. Som effektberegningen viser, vurderes en ny dagligvarebutik ved rundkørslen ved Svendborgvej at kunne hente mere handel hjem fra Odense, men til gengæld vurderes en beliggenhed ved rundkørslen at tage mere handel fra dagligvarebutikkerne i Nr. Lyndelse-Nr. Søby og Ferritslev. Det er vigtigt at være opmærksom på, at forskellene sammenlignet med beliggenheden ved Lundegårdsvej er af begrænset størrelse.

En ny dagligvarebutik ved rundkørslen ved Svendborgvej vil føre til en yderligere spredning af butiksstrukturen i Årslev-Sdr. Nærå. I dag er detailhandlen i Årslev-Sdr. Nærå spredt på to områder - ved Rema 1000 i Årslev bymidte og ved Spar i Sdr. Nærå bymidte. En ny dagligvarebutik ved rundkørslen ved Svendborgvej vil skabe et tredje udbudspunkt.

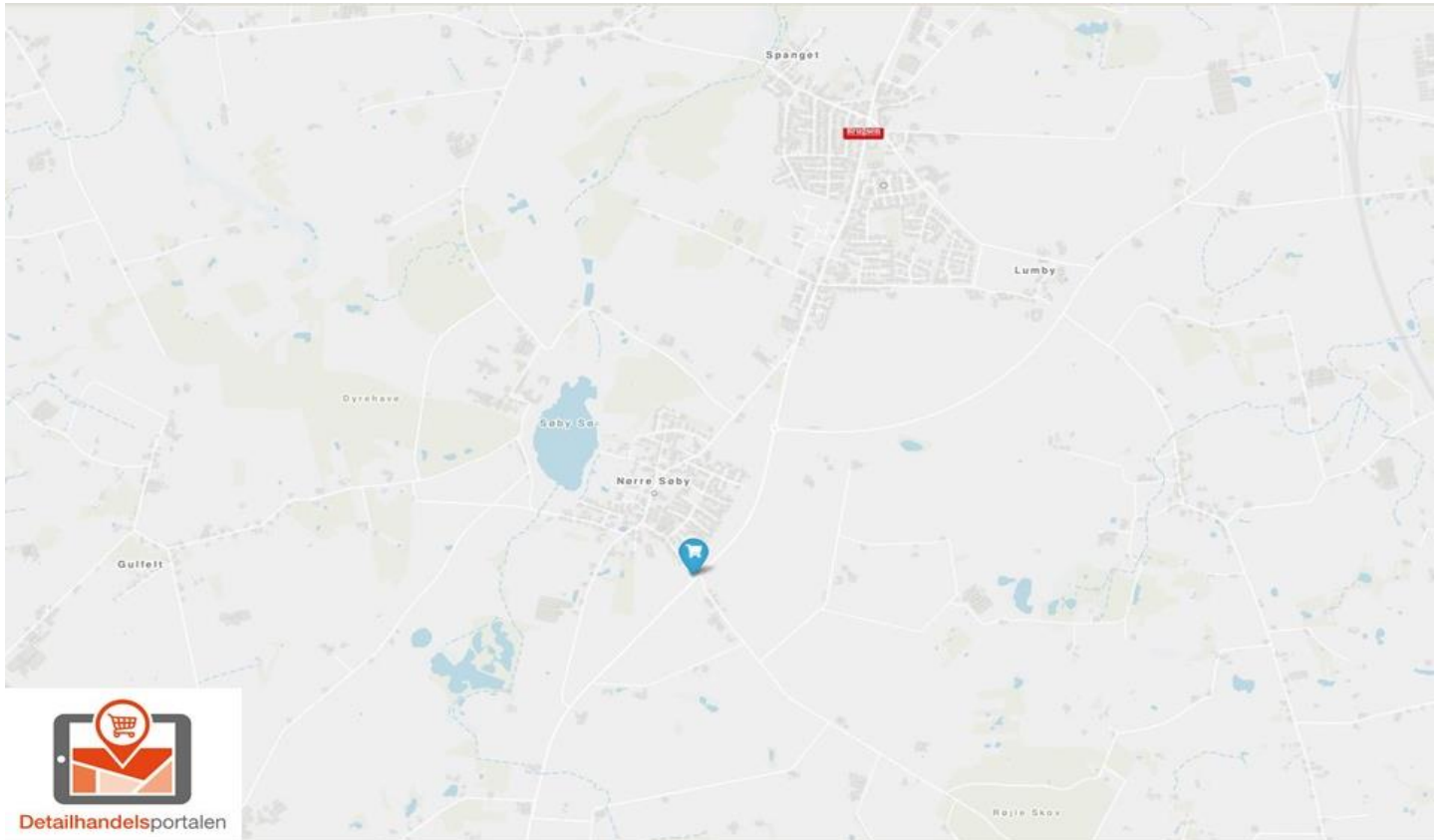
En ny dagligvarebutik ved rundkørslen ved Svendborgvej vil tage omsætning fra Rema 1000. Det vil føre til færre kunder i bymidten og mindre liv. En placering ved rundkørslen ved Svendborgvej vil derfor trække udviklingen i modsat retning af intentionerne om at udvikle en bymidte i Årslev med mere liv end i dag, og det vil være mindre interessant for andre kundeorienterede erhverv at etablere sig i bymidten.

SAMLET VURDERING

Ud fra en samlet vurdering anbefales det at planlægge for scenario 1 ved Lundegårdsvej. Den ekstra handel, som en placering ved rundkørslen ved Svendborgvej kan trække hjem fra Odense, vil være af forholdsvis begrænset størrelse, og samtidig må det forventes, at en ny butik her vil tage lidt mere handel fra Nr. Lyndelse-Nr. Søby og Ferritslev, ligesom den vil tage omsætning og dermed kunder og liv fra bymidten i Årslev. Beliggenheden i scenario 1 ved Lundegårdsvej vil hente lidt mindre handel hjem fra Odense. Til gengæld vil den tage lidt mindre handel fra Nr. Lyndelse-Nr. Søby og Ferritslev. Den største forskel vil være, at den nye butik sammen med Rema 1000 vil trække flere kunder til Årslev bymidte og dermed bidrage til at udvikle bymidten.

4 Ny dagligvarebutik i Nr. Søby

I Nr. Søby vurderes et projekt for en dagligvarebutik på 1.200 m² ved hjørnet af Albanivej og Røjlevej. Vurderingen vil alene omfatte om Planlovens krav til kundegrundlag ved et lokalcenter eller en enkeltstående butik kan opfyldes. Den konkrete placering fremgår af kort 4.



Kort 4: Placering af den potentielle nye dagligvarebutik i Nr. Søby. (Kilde: baseret på www.detailhandelsportalen.dk)

4.1 Muligheder for at gennemføre planlægningen

Inden der kan etableres en dagligvarebutik på 1.200 m² i Nr. Søby skal der udlægges et område til butiksmål. De eneste muligheder, der vurderes til at komme i betragtning, er at udlægge området til et lokalcenter eller et område til en enkeltstående butik.

Som nævnt i kapitel 3 kan der udlægges en hel landsby til et lokalcenter eller udpege et område til en enkeltstående butik, hvis der er et tilstrækkeligt lokalt forbrugsgrundlag.

LOKALT OPLAND OG FORBRUGSRUNDLAG

Der findes ingen dagligvarebutikker i Nr. Søby i dag men der er en SuperBrugs i Nørre Lyndelse.

Den nye dagligvarebutik ved hjørnet af Albanivej og Røjlevej vurderes at ville få hele Nr. Søby som lokalt opland. Nr. Søbys indbyggere vil således udgøre kundegrundlaget til den nye dagligvarebutik.

I Nr. Søby bor der ca. 900 personer, som har et årligt forbrug af dagligvarer på ca. 22 mio. kr.

De store dagligvarebutikker i Faaborg-Midtfyn Kommune, dvs. butikker med et bruttoetageareal på mindst 1.000 m², omsætter for gennemsnitlig 37.000 kr. pr. m². Den nye dagligvarebutik forventes at blive realiseret som en moderne discountbutik på 1.200 m². Den forventede omsætning i den nye butik er således i størrelsesordenen 45-50 mio. kr. pr. år.

Der er betydelig forskel på den forventede omsætning på 45-50 mio. kr. pr. år i en dagligvarebutik på 1.200 m² og det lokale forbrugsgrundlag på ca. 22 mio. kr. pr. år. Der er ifølge praksis en bred margen for kommunalbestyrelsens vurdering af om der er et tilstrækkeligt grundlag. Hvor grænsen præcist går kan ikke vurderes, men på beliggenheden i Nr. Søby er der en betydelig forskel på butikkens forventede omsætning og det lokale forbrugsgrundlag. Omsætningen vil være omkring dobbelt så stor som forbrugsgrundlaget. Det vurderes derfor, at det vil være vanskeligt at opfylde planlovens krav.