



Solrød Center

Konsekvenser af etablering af discountbutik

Juli 2012

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Vurderinger og konsekvenser	3
2. Detailhandelen i Solrød kommune	10
3. Befolknings- og forbrugsforhold i Solrød kommune	15



Vurderinger og konsekvenser

Lidl har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP) om at foretage en konsekvensanalyse af etableringen af en discountbutik på hjørnet af Solrød Strandvej og Solrød Byvej.

Udviklingen i dagligvareomsætningen i Solrød Center samt i det øvrige markedsområde beskrives ud fra 2 scenarier, hvis discountbutikken etableres og hvis den ikke etableres.

Konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel er beregnet for 2017.

► Analyserne

Analyserne er baseret på ICP's detailhandelsanalyse for Solrød Center fra 2010.

Her gennemførte ICP en rekognoscering af samtlige butikker i kommunen, og opgjorde de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2009.

Endvidere er det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen opdateret med den seneste befolkningsprognose fra Solrød Kommune.

ICP foretog desuden en konsekvensanalyse af en eventuel udvidelse af Solrød Centret i 2010. Nedenstående indkøbsmønster er baseret på analyserne fra 2010.

► Forudsætninger

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger:

- I Solrød Center bliver et af de eksisterende supermarkeder erstattet af et varehus på 3.500 m². Samtidig bliver Netto udvidet med 250 m². Solrød Centret bliver desuden udvidet med 2.000 m² primært udvalgswarebutikker. Dels vil enkelte eksisterende butikker udvide deres bruttoareal, dels bliver centret tilføjet omkring 8 yderlige udvalgswarebutikker.
- I Trylleskoven Strand ved den nye station, etableres en dagligvarebutik på 1.000 m².
- Greve Midtby Center vil foretage en tilpasning af centret, således at centret fortsat vil være et væsentligt indkøbssted for forbrugerne i nærområdet.
- I Køge bymidte er der planer om etablering af 20.000 m² detailhandel. Her af er der etableret maksimalt 10.000 m² før 2017.
- At der ikke etableres yderligere detailhandel i Ølby Center.
- Waves vil i fremtiden være et markant udbudspunkt især for forbrugerne i den sydlige del af Hovedstadsområdet.
- City 2 vil efter tilpasning af butiksmixet og en renovering fortsat være et betydeligt udbudspunkt i Hovedstadsområdet.
- For så vidt angår den fremtidige konkurrencesituation på dagligvareområdet i øvrigt, er det i denne analyse forudsat, at der ikke etableres andre større dagligvarebutikker frem til 2017 i markedsområdet.

- Befolkningsudviklingen i kommunen følger den gældende befolkningsprognose.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en begrænset mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2017.
- 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 ca. 2 % af dagligvareforbruget dækkes ved nethandel i 2017.

► Alternativ med etablering af discountbutik

I alternativet med en discountbutik vil der blive etableret en discountbutik på 1.300 m² i Solrød Center i krydset af Solrød Strandvej og Solrød byvej.

Det forudsættes, at butikkens indgang vil være placeret uden direkte tilknytning til centergaden i Solrød Center. Der vil være parkering i direkte tilknytning til butikken.

Der vil være indkørsel til parkeringspladsen fra Solrød Strandvej, mens udkørsel vil være via Huginsvej.

I projektet er der desuden boliger, samt et mindre lejemål i stueplan, som forudsættes udlejet til kundeorienteret servicefunktion eller en mindre butik.

► Metode

Med udgangspunkt i omsætnings- og forbrugsforudsætningerne udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster i 2009.

I denne model indlæses forbrugsforudsætningerne for 2017 og der fås en omsætning for 2017. Denne omsætning vil butikkerne teoretisk opnå, såfremt forbrugernes indkøbsmønster er uændret fra 2009 frem til 2017.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen, blandt andet med etablering af de nævnte projekter og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2017. På denne baggrund fremkommer omsætningen, såfremt Solrød Center ikke udvides med en discountbutik.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad etableringen af discountbutikken vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i butikkerne i Solrød kommune.

Der er alene foretaget en egentlig 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 konsekvenserne af etableringen af en discountbutik i Solrød Centret.

Den fremtidige omsætning i 2017 er et udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal.

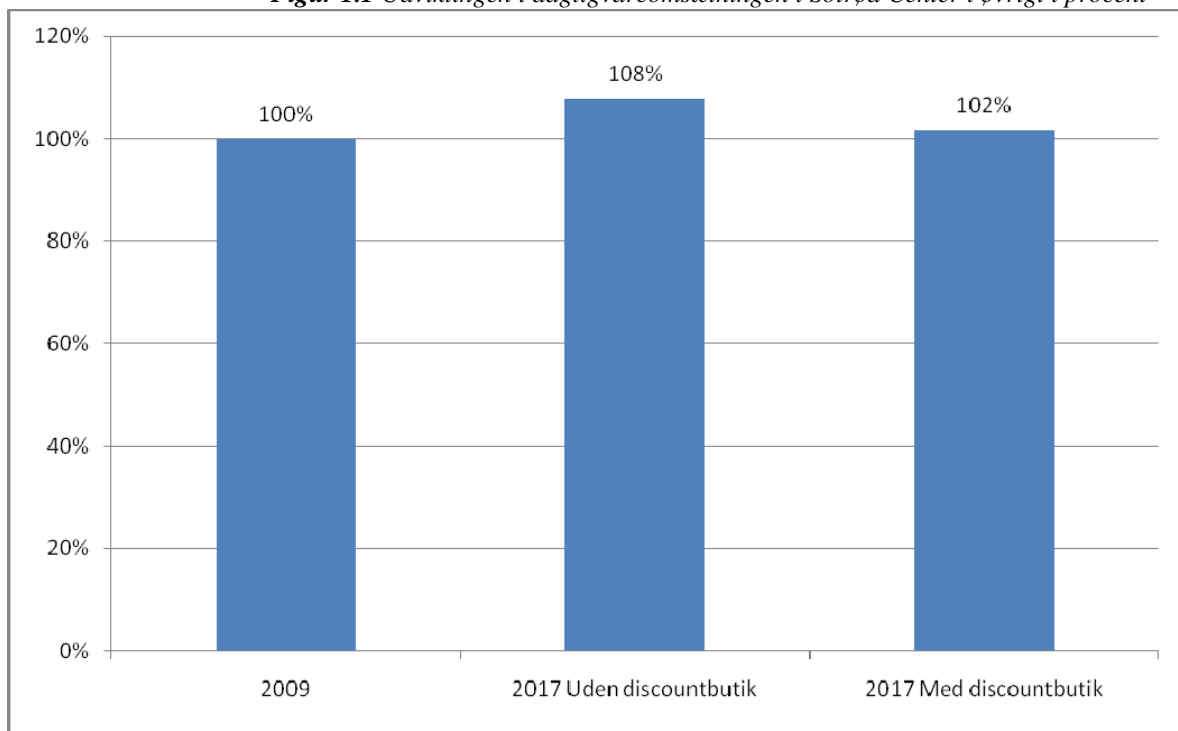
Tabel 1.1 viser dagligvareomsætningen i Solrød kommune 2009, samt hvad dagligvareomsætningen vurderes at være i 2017 i de to forskellige modeller.

Som eksempel viser tabel 1.1, at dagligvareomsætningen i Solrød Center i 2009 var 341 mio. kr. Hvis der ikke etableres en discountbutik i Solrød Center forventes dagligvareomsætningen at stige til 368 mio. kr. i 2017 på grund af etableringen af et varehus. Hvis discountbutikken etableres ved Solrød Strandvej, vurderes dagligvareomsætningen at være 347 mio. kr. i 2017 i butikkerne i Solrød Centret i øvrigt. Det vil sige, at konsekvensen ved etableringen af en discountbutik er en omsætningsnedgang for butikkerne Solrød Center i øvrigt på 21 mio. kr. i forhold til, hvis den ikke etableres.

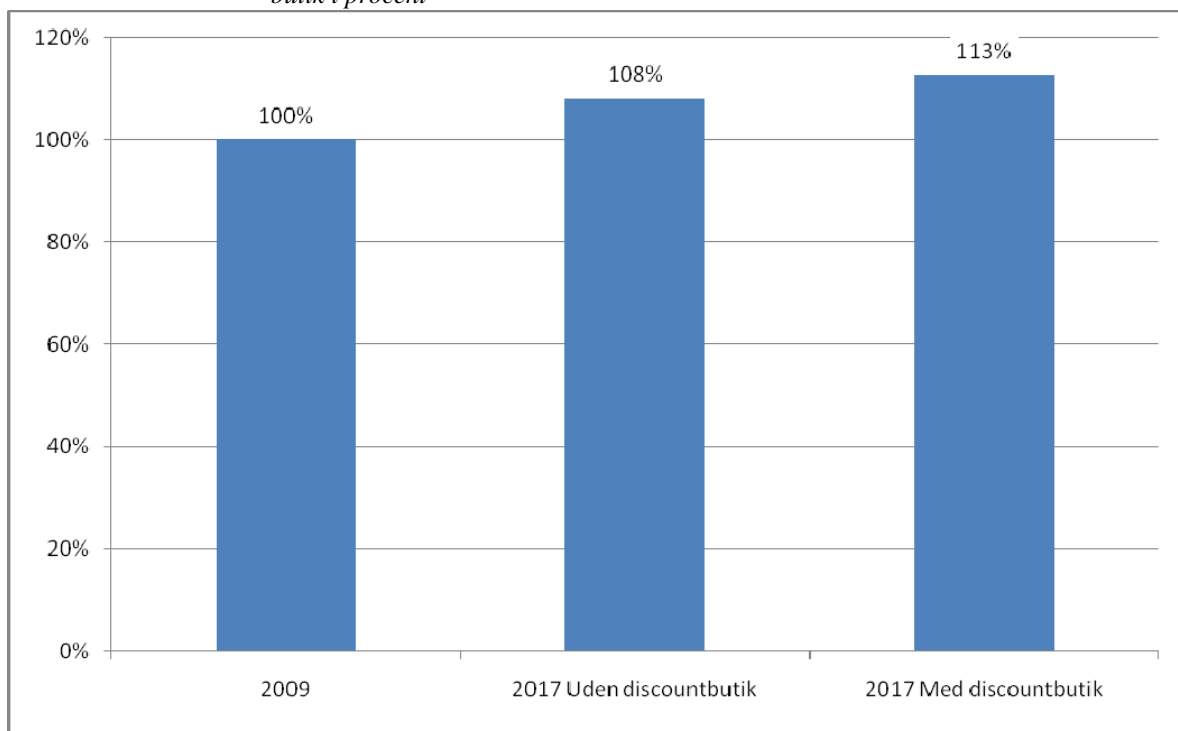
Tabel 1.1 Udviklingen i dagligvareomsætningen i Solrød kommune (mio. kr. inkl. moms i 2009-priser)

	Omsætning i 2009	Omsætning i 2017		Konsekvens (mio. kr.)
		Uden dis- countbutik	Med dis- countbutik	
Udvidelse Solrød Center	-	-	37	+37
Solrød Center i øvr.	341	368	347	-21
Solrød Center i alt	341	368	384	+16
Solrød kom. i øvr.	226	217	209	-8
Solrød kom. i alt	567	585	584	+8

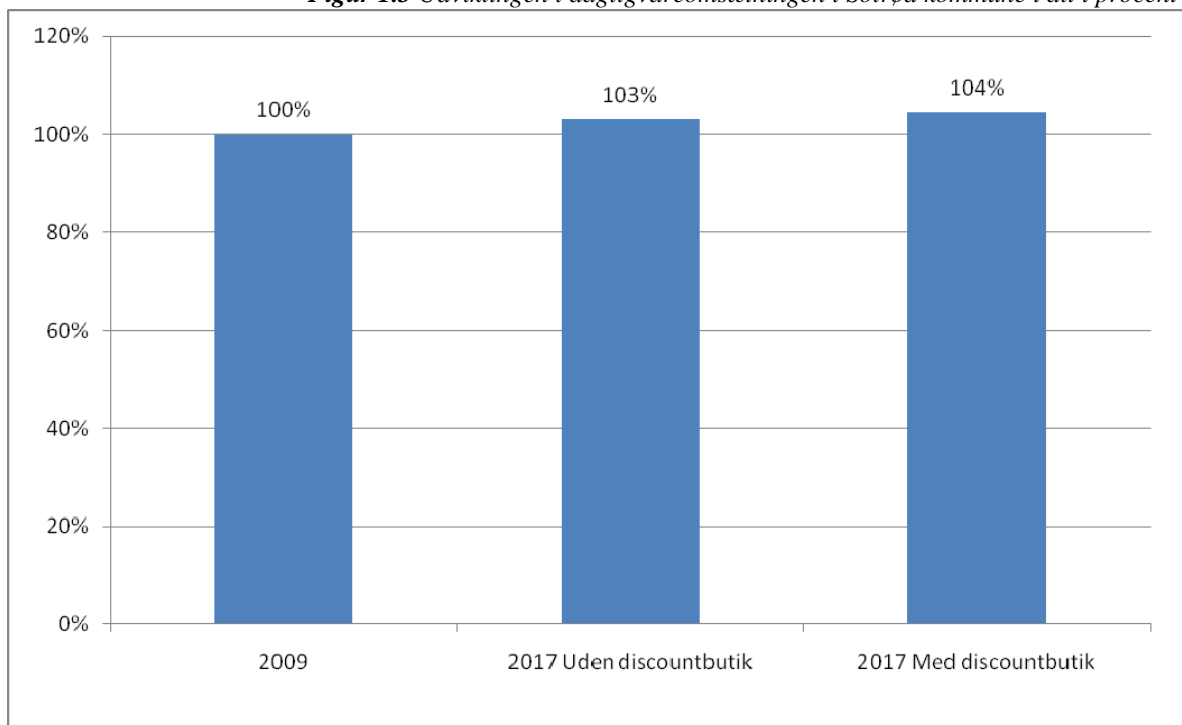
Figur 1.1 Udviklingen i dagligvareomsætningen i Solrød Center i øvrigt i procent



Figur 1.2 Udviklingen i dagligvareomsætningen i hele Solrød Center inkl. discountbutik i procent



Figur 1.3 Udviklingen i dagligvareomsætningen i Solrød kommune i alt i procent



Dagligvarer 2017 – Uden discountbutik

Hvis Solrød Center udvides, som beskrevet, men discountbutikken ikke etableres, vurderes omsætningen i Solrød Center at stige 27 mio. kr. i forhold til 2009. Den vurderes at stige fra 341 mio. kr. i 2009 til 368 mio. kr. i 2017. Omsætningen er dog afhængig af hvilket varehus, der vil blive etableret i Solrød Center. Det vurderes, at varehuset har potentiale til at opnå en højere omsætning.

I Trylleskoven forudsættes etableringen af en dagligvarebutik, som vil forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i den nordlige del af kommunen blandt andet på bekostning af dagligudbuddet i Solrød Center.

Det nye bydelscenter ved Karlslunde Station, hvor der er etableret et SuperBest supermarked og en Kiwi discountbutik forventes ligeledes at tiltrække kunder fra den nordlige del af Solrød kommune.

Det vurderes, at Solrød Center med et varehus i højere grad vil kunne tiltrække borgerne især fra Solrød og Jersie på bekostning af de øvrige dagligvarebutikker i kommunen men i høj grad også på bekostning af de større udbud i Greve og Køge.

Et varehus i Solrød Center, samt en udvidelse med flere udvalgsvarerbutikker vil i den nuværende og fremtidige konkurrencesituation i højere grad bringe centret på niveau med de konkurrerende udbudspunkter. Hermed forventes Solrød Centret at fastholde sin position som et vigtigt udbudspunkt i Solrød trods en øget konkurrencesituation.

Dagligvarer 2017 – Med discountbutik

Hvis der etableres en discountbutik i den nordøstlige ende af Solrød Center ved Solrød Strandvej vil dagligvareudbuddet i centret blive øget og dermed vil centret samlet set blive styrket.

Det vurderes, at discountbutikken i den givne konkurrencesituation vil kunne opnå en dagligvareomsætning på 37 mio. kr. i 2017.

Det vurderes, at knap 60 % af omsætningen i discountbutikken vil blive taget fra de øvrige dagligvarebutikker i Solrød Center. Dagligvareomsætningen i de øvrige dagligvarebutikker i Solrød Center vurderes således at falde med 21 mio. kr. i 2017 i forhold til, hvis discountbutikken ikke etableres. Dette svarer til et fald på ca. 6 %.

Omsætningen vurderes ikke at blive taget fra én bestemt butik, men vil få betydning for alle dagligvarebutikker i bymidten. Det vil dog primært være de øvrige discountbutikker, som vil miste omsætning til den nye discountbutik. Supermarkederne og varehuset vil i mindre grad få påvirket deres omsætning. Det vurderes, at dagligvarebutikkerne i bymidten generelt vil få forringet deres driftsvilkår, men det vurderes ikke at betyde at butikkerne bliver lukningstruede.

ICP vurderer derfor ikke at etableringen af en discountbutik, vil få afgørende betydning for driftsvilkårene af det nyetablerede varehus.

Ligeledes vil dagligvarebutikkerne i kommunen i øvrigt opleve en omsætningsnedgang. Især de øvrige dagligvarebutikker på Solrød Strandvej samt discountbutikken i Trylleskoven vil opleve en nedgang omsætningen på omkring 8 mio. kr. i 2017 i forhold til, hvis discountbutikken ved Solrød Center ikke etableres. Dette svarer til et fald på knap 4 %.

I Havdrup og Jersie vurderes etableringen af en discountbutik at få en marginal betydning.

Placeringen ved Solrød Strandvej har en god trafikalt tilgængelighed og stor synlighed fra Solrød Strandvej og Solrød Byvej. Dette vil få nogle kunder til at foretage indkøb her i stedet for i andre butikker.

Det vurderes, at omkring 8 mio. kr. svarende til ca. 22 % af omsætningen i discountbutikken vil blive taget fra dagligvarebutikker, som ligger udenfor Solrød Kommune. Dette er for eksempel dagligvarebutikkerne i Karlslunde og Ølby samt andre dagligvarebutikker som forbrugerne passerer for eksempel på vej hjem eller til arbejde.

Samlet set vurderes dagligvareomsætningen i Solrød Center at blive styrket ved etableringen af endnu en discountbutik, da dagligvareomsætningen vurderes at stige godt 4 % (16 mio. kr.) fra 368 mio. kr. i alternativet uden en discountbutik til 384 mio. kr. i alternativet med en discountbutik.

Samlet set vurderes Solrød Kommune at kunne øge sin handelsbalance omkring 1 % i forhold til alternativet uden discountbutikken. Således må handelsbalancen for dagligvarer i Solrød Kommune forventes at være omkring 89-91 % i alternativet uden discountbutik, men 90-92 % i alternativet med en discountbutik.

Placeringen af discountbutikken ved Solrød Strandvej og Solrød Byvej er en god trafikalt placering som er attraktiv i forhold til at tiltrække kunder direkte fra Solrød Strandvej. Dermed vil discountbutikken kunne tiltrække kunder, som ellers ikke handler i centret.

Indgangen til discountbutikken ligger ikke i direkte sammenhæng med de øvrige butikker i Solrød Center. En placering i centergaden ville styrke Solrød Center mere. Kan dette ikke opnås er det vigtigt, at der er en god synlighed fra centergaden til butikken.



Detailhandelen i Solrød kommune

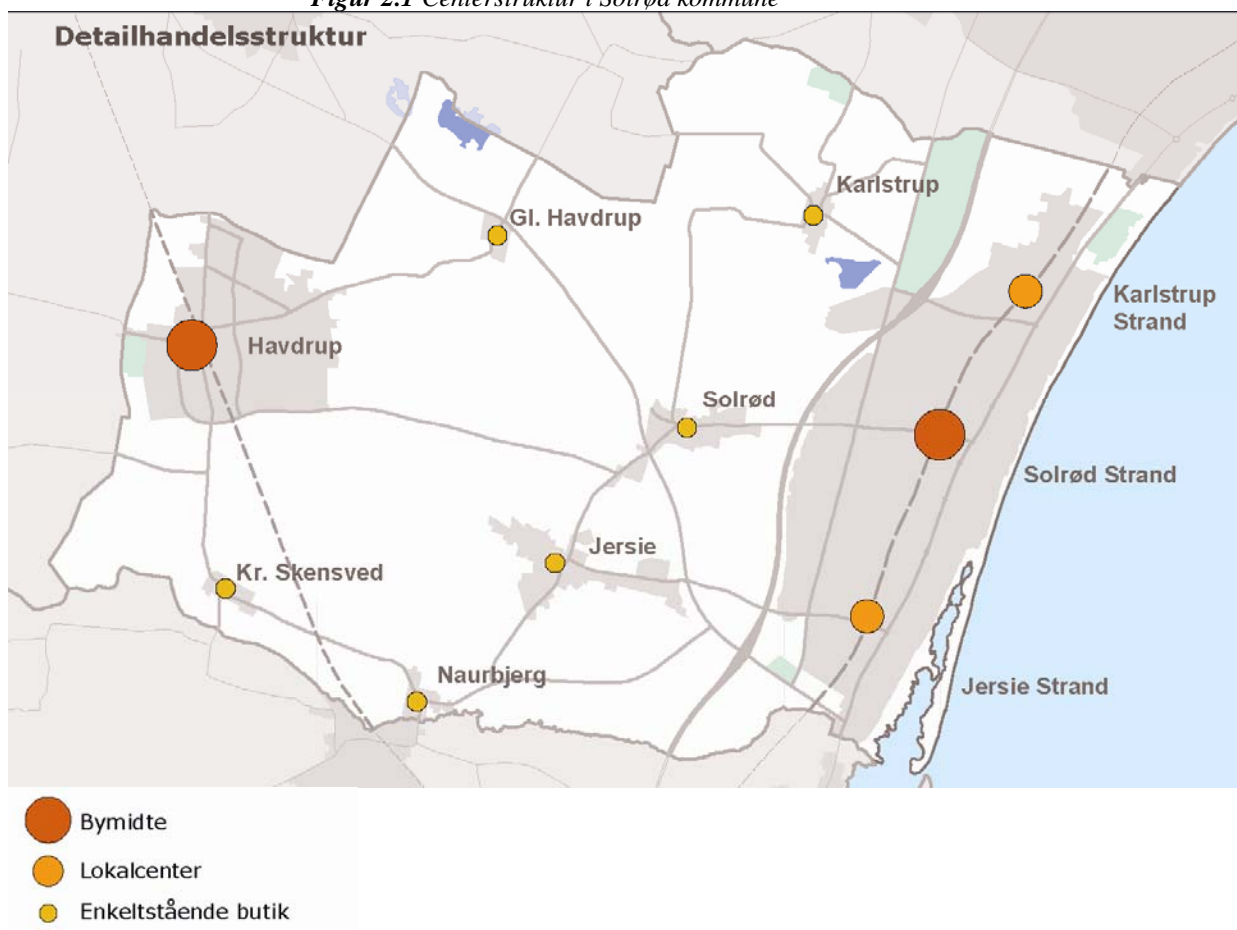
ICP foretog ultimo 2010 en rekognoscering af samtlige detailhandelsbutikker i Solrød kommune.

ICP opgjorde de enkelte butikkers bruttoareal samt indhentede oplysninger om omsætningen i 2009.

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranche grupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer på baggrund af deres hovedaktivitet. Har en butik aktiviteter indenfor flere hovedbranche grupper, er omsætningen fordelt indenfor disse.

Geografisk er butikkerne opdelt ifølge gældende centerstruktur for Solrød kommune. Solrød bymidte indeholder således både Solrød Center samt en række butikker på Solrød Strandvej. Herudover er Havdrup udpeget til bymidte, mens der er lokalcentre i Trylleskoven og ved Jersie Strand.

Figur 2.1 Centerstruktur i Solrød kommune



Antal butikker

I nedenstående tabel 2.1 vises antallet af butikker i Solrød kommune i 2010.

Der var i alt 70 butikker i Solrød kommune, heraf var ca. 63 % placeret i Solrød bymidte.

Der var i alt 32 dagligvarebutikker i kommunen, hvilket svarer til en andel på 46 % i forhold til det samlede antal butikker.

I Solrød bymidte var der i alt 44 butikker, heraf var hovedparten (ca. 89 %) placeret i Solrød Center. I Solrød bymidte var 36 % af butikkerne dagligvarebutikker. I Solrød Center var supermarkederne SuperBest, SuperBrugsen og Irma samt discountbutikkerne Fakta, og Netto placeret.

På Solrød Strandvej var DøgnNetto placeret. Denne butik er ikke en del af Solrød Center, men er en del af Solrød bymidte.

Langt hovedparten af kommunens udvalgsvarebutikker (ca. 76 %) var placeret i Solrød bymidte. I Solrød bymidte udgjorde beklædningsbutikkerne ca. 30 % af det samlede antal butikker, mens boligudstøvsbutikkerne udgjorde 11 % og øvrige udvalgsvarer udgjorde 23 %.

I Havdrup bymidte var i alt 10 butikker, heraf udgør dagligvarebutikkerne langt størstedelen. Her lå blandt andet supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikken Netto.

I lokalcenter Jersie lå blot én dagligvarebutik, som var discountbutikken Aldi. I lokalcenter Trylleskoven findes endnu ikke detailhandelsbutikker.

I Solrød kommune i øvrigt var i alt 15 butikker. Her var 8 dagligvarebutikker som primært var kiosker, tankstationer og blomsterhandlere.

Tabel 2.1 Antal detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2010

	Dagligvarebutikker	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstøvs	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Solrød Center	14	24	11	4	9	38
Solrød bymidte i øvrigt	2	4	2	1	1	6
Solrød bymidte	16	28	13	5	10	44
Havdrup bymidte	7	3	2	1	0	10
Jersie	1	0	0	0	0	1
Trylleskoven	0	0	0	0	0	0
Kommunen i øvrigt	8	7	1	1	5	15
Solrød kommune i alt	32	38	16	7	15	70

Bruttoareal

ICP foretog en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Solrød kommune i 2010.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum.

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer, mens omsætningen bliver fordelt på de 4 branche grupper dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Tabel 2.2 viser bruttoarealerne for detailhandelsbutikkerne i Solrød kommune 2010.

Der var i alt knap 22.000 m² bruttoareal til detailhandel i Solrød kommune, heraf var 64 % svarende til 13.900 m² disponeret til dagligvarebutikker.

I Solrød bymidte var i alt 12.100 m² bruttoareal, heraf udgjorde udvalgsvarerbutikkerne ca. 37 %. Beklædningsbutikkerne udgjorde i alt 18 % af det samlede bruttoareal i Solrød bymidte.

Tabel 2.2 Bruttoareal i 2010 i m²

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Solrød Center	7.100	4.000	2.000	900	1.100	11.100
Solrød bymidte	500	500	200	200	100	1.000
Solrød bymidte	7.600	4.500	2.200	1.100	1.200	12.100
Havdrup bymidte	3.700	300	200	100	-	4.000
Jersie	800	-	-	-	-	800
Kommunen i øvrigt	1.800	3.100	200	1.300	1.600	4.900
Solrød kommune i alt	13.900	7.900	2.600	2.500	2.800	21.800

Omsætning

Tal for omsætningen i 2009 er blevet indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For enkelte butikker har ICP måttet skønne omsætningen, da indehaverne ikke har ønsket at oplyse omsætningen.

Af tabel 2.3 fremgår de indsamlede daglig- og udvalgsvareomsætninger i de forskellige områder af kommunen. Af anonymitetshensyn er det for en række af områderne ikke muligt at vise omsætningstallene, ligesom omsætningen i andre områder kun kan vises helt overordnet.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper eller hvor få butikker har en meget stor andel af omsætningen.

Tabel 2.3 Omsætning i 2009 i mio. kr. incl. moms

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Solrød Center	341	121	*	*	*	462
Kommunen i øvrigt	226	44	*	*	*	270
Solrød kom. i alt	567	165	65	47	53	732

**kan ikke oplyses på grund af diskretionshensyn*

Den samlede detailhandelsomsætning i Solrød kommune var 732 mio. kr. inkl. moms i 2009, heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 77 %.

Den samlede omsætning i Solrød Center var 462 mio. kr. i 2009, heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 74 %.



Befolknings- og forbrugsforhold i Solrød kommune

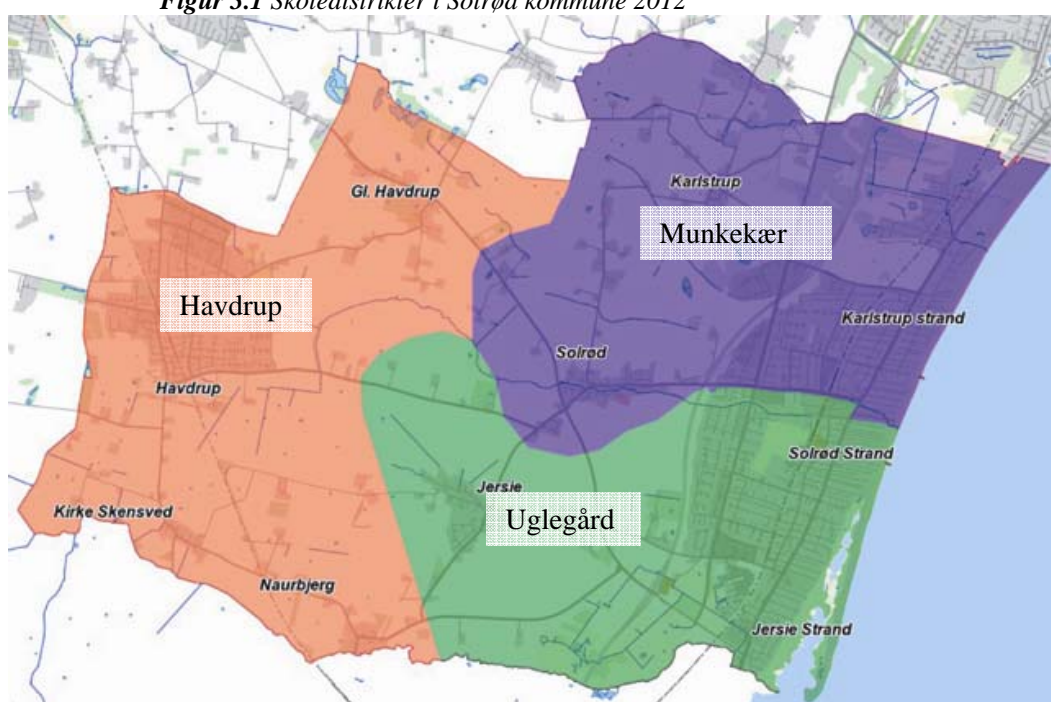
Til brug for vurderinger af konsekvenserne ved etablering af en discountbutik i Solrød Center belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af dagligvarer i kommunen.

Siden 2010 er der sket en ny opdeling af skoledistrikterne i Solrød Kommune fra 4 skoledistrikter til 3. De 3 skoledistrikter: Ulegård, Munkekær og Havdrup er gengivet i figur 3.1.

Forbruget er baseret på detailhandelsanalysen fra 2010, hvor forbruget for 2009 er beregnet. På grund af den nye opdeling af kommunen er beregningerne for forbruget i denne analyse udregnet forholdsmæssigt for de 3 nye skoledistrikter i forhold til den nye befolkningsprognose.

Foruden 2009 er der foretaget en beregning af dagligvareforbruget for 2017.

Figur 3.1 Skoledistrikter i Solrød kommune 2012



Befolknings- og indkomstforhold

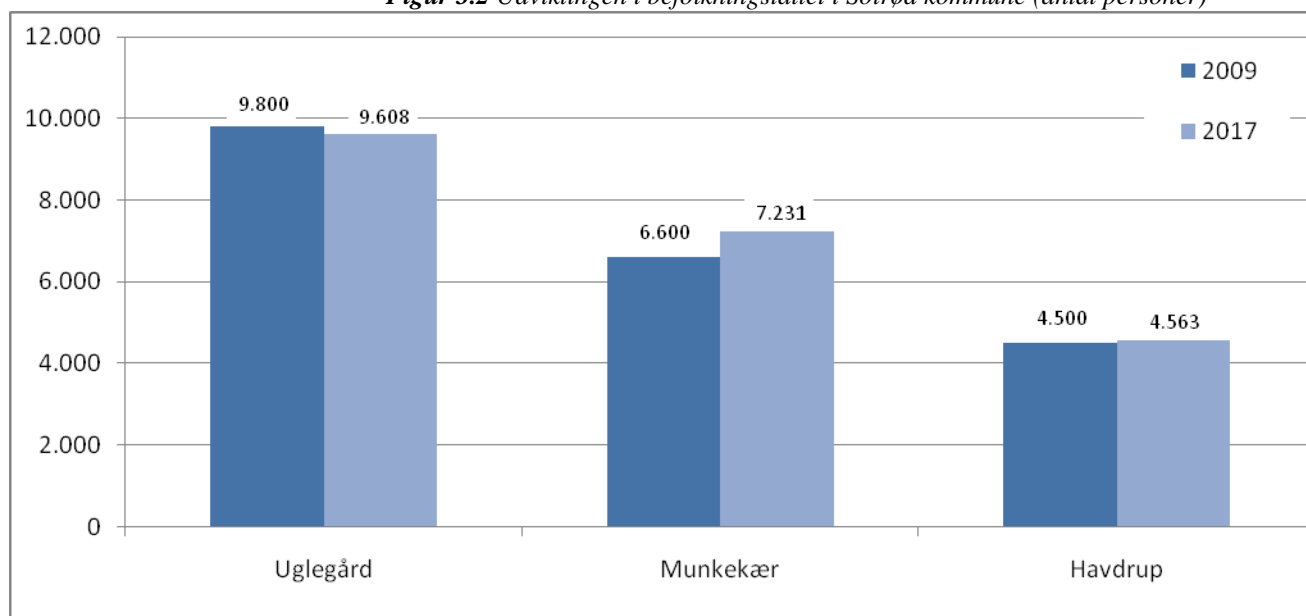
Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet i Solrød kommune.

I 2009 boede ca. 20.900 personer i Solrød kommune. Godt 16.000 personer bor i Uglegård og Munkekær skoledistrikter.

Det samlede befolkningstal forventes at stige godt 2 % fra ca. 20.900 personer i 2009 til ca. 21.400 personer i 2017. Der er dog relativ stor forskel på befolkningsudviklingen i de enkelte skoledistrikter.

I Uglegårdsskolens distrikt forventes befolkningstallet at falde godt 2 % i perioden 2009 til 2017, mens folketallet forventes at stige ca. 2 % i Havdrup skoledistrikt. Den største stigning forventes i Munkekærsskolens distrikt, hvor befolkningstallet stiger med ca. 10 % i perioden 2009 til 2017.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i Solrød kommune (antal personer)



Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

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

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Solrød kommune ligger på omkring 580.000 kr., hvilket er en del over landsgennemsnittet (ca. 460.000 kr.).

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Solrød kommune er ca. 2,39 pers. pr. husstand, hvilket er et stykke over landsgennemsnittet ligger på ca. 2,05 personer pr. husstand.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICPs specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er dagligvareforbruget for 2009 og 2017 beregnet.

Det samlede dagligvareforbrug er beregnet til ca. 636 mio. kr. i 2009 i Solrød kommune betragtet under ét, jf. figur 3.3.

Det forventes, at det samlede dagligvareforbrug i kommunen stiger ca. 4 % i perioden 2009 til 2017. Således forventes det samlede dagligvareforbrug i Solrød kommune at ligge på ca. 663 mio. kr. i 2017.

Det forventes at dagligvareforbruget er nogenlunde konstant i Uglegård skoledistrikt, mens dagligvareforbruget forventes at stige ca. 11 % i Munkekær og ca. 4 % i Havdrup i perioden 2009 til 2017.

Figur 3.4 Udviklingen i dagligvareforbrug 2009 til 2017 (i mio. kr.)

