



Etablering af Odder aflastningsområde

Redegørelse

August 2021

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Redegørelse	3
2. Detailhandelen i opland og influensområdet	19
3. Befolknings og forbrugsforhold	29

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel



Etablering af aflastnings-område i Odder

Odder kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) opfylde redegørelseskravene i forbindelse med etablering af et aflastningsområde i Odder by.

ICP har fulgt redegørelseskravene ved udlæg og udvidelse af aflastningsområder i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning", september 2017 i henhold til planloven § 11 e stk. 3 og stk. 4.

Ifølge vejledningen skal der redegøres for det kundegrundlag, som aflastningsområdet skal baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til.

Herudover skal redegørelsen indeholde en vurdering af:

- Hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten, i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne.
- Hvordan det planlagte aflastningsområde, blandt andet set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.
- Hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne.

Vurderingerne for Odder kommune er foretaget på baggrund af detailhandelsanalysen for Odder kommune fra 2021.

I oplandet udenfor Odder kommune og i influensområdet er foretaget en rekognoscering af detailhandelen med udgangspunkt i de senest gennemførte detailhandelsanalyser. Her er antallet af butikker registreret, ligesom omsætning og bruttoareal er vurderet i de relevante brancher.

Befolkningsudviklingen er beskrevet og forbrugsberegningerne er udført på baggrund af ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt befolkningsprognoserne fra Odder kommune og Danmarks Statistik.



Rosensgade, Odder

Konklusion

For at sikre en hensigtsmæssig udvikling af detailhandelen i Odder ønskes etableret et aflastningsområde i det nordlige Odder by med en maksimal ramme til detailhandel på 12.500 m², men med en minimumsstørrelse på 500 m² per butik. Det påtænkte område har i dag 3.600 m² detailhandel med primært store udvalgswarebutikker. Etablering af et aflastningsområde vil muliggøre yderligere 8.900 m² store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker.

Aflastningsområdet skal sikre mulighed for etablering af store udvalgswarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i Odder bymidte. Etableringen af aflastningsområdet vil overordnet set styrke detailhandelsudbuddet i Odder og vil forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i kommunen.

Samtidig skal Odder bymidte fortsat styrkes og være det største udbudspunkt i kommunen med et spændende byliv og et varieret butiksudbud af både dagligvarebutikker og mindre udvalgswarebutikker.

Det vurderes, at konsekvenserne for udvalgswarebutikkerne i Odder bymidte ved etablering af aflastningsområdet er relativt begrænsede og vil få begrænset betydning for bylivet, da hovedparten af butikkerne i Odder bymidte har en anden profil end de store udvalgswarebutikker i Odder aflastningsområde.

Det vurderes, at etablering af Odder aflastningsområde sker i overensstemmelse med formålet med detailhandelsplanlægningen i Odder med et mål om varieret butiksliv i bymidten samt en effektiv butiksstruktur.

Kundegrundlag og opland

Oplandet til Odder aflastningsområde vurderes primært at bestå af Odder kommune. I det samlede opland bor 23.000 personer, hvoraf ca. 12.400 personer bor i Odder by.

Kundegrundlaget til Odder aflastningsområde på 23.000 indbyggere vurderes at være tilstrækkeligt til etablering af et aflastningsområde med 12.500 m² til store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Odder bymidte.

Effekter på butiksforsyningen, oplands -og konkurrence-effekten

Etableringen af Odder aflastningsområde med i alt 12.500 m² detailhandel forventes at opnå en omsætning på 157 mio. kr. i 2030. Det betyder en omsætningsstigning på 107 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, hvor der alene er 3.600 m² detailhandel på Rådhusvej 94-96.

Udvalgswarebutikkerne i Odder bymidte vurderes at miste 4 % af omsætningen, svarende til 10 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Omsætningsnedgangen skyldes primært en flytning af enkelte butikker, som ligger i udkanten af bymidten til en bedre placering i aflastningsområdet.

Det vurderes ikke at medføre lukningstruede butikker i Odder bymidte. Det vil sige, at aflastningsområdet ikke vurderes at medføre en funktionstømning af den centrale bymidte.

I Odder by i øvrigt forventes udvalgswareomsætningen at falde 14 mio. kr. svarende til et fald på 9 % i forhold til 0-alternativet. Det forventes ikke at få målbar betydning for udvalgswarebutikkerne i Odder kommune i øvrigt, da

de hovedsageligt har en anden funktion og et andet vareudbud end de store udvalgswarebutikker.

Samlet set vurderes Odder by i alt at øge omsætningen med etableringen af aflastningsområdet med 84 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det svarer til en omsætningsstigning på 19 % i 2030.

I influensområdet i alt vurderes udvalgsvareomsætningen at falde 84 mio. kr., blandt andet som følge af, at borgerne i Odder Kommune vil handle mere lokalt på bekostning af de øvrige større udbudspunkter især Mega Syd, Tilst, Horsens by og i mindre omfang Aarhus Midtby og Skanderborg.

Samlet set forventes Odder by at øge sin position i markedsområdet og forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i Odder kommune. Handelsbalancen for Odder by forventes at stige fra 91 % i 0-alternativet i 2030 til 109 % i Hoved-alternativet. Dermed vil Odder kommune i højere grad kunne fastholde sin position som det primære indkøbssted for borgerne i Odder kommune.

Tabel 1.1 Sammenfattende konsekvensvurdering ved etablering af aflastningsområde i Odder by

Hensyn	På kort sigt (Horisontår 2030)	På langt sigt
Styrket konkurrence til fordel for forbrugerne	Dagligvarer: Ingen effekt Udvalgsvarer: Middel effekt	Nogen betydning på udvalgsvareområdet
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikter	Der flyttes 10 mio. kr. fra butikkerne i Odder bymidte, 14 mio. kr. fra butikkerne i Odder by og 84 mio. kr. fra byer i influensområdet	Vurderes ikke at få betydning for antallet af butikker
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne	Handelsbalancen for udvalgs-varer i alt i Odder by forventes at stige fra 91 % i 0-alternativet i 2030 til 109 % i Hoved-alternativet	Odder by fastholder positionen som primært udbudspunkt i kommunen

Etablering af Odder aflastningsområde

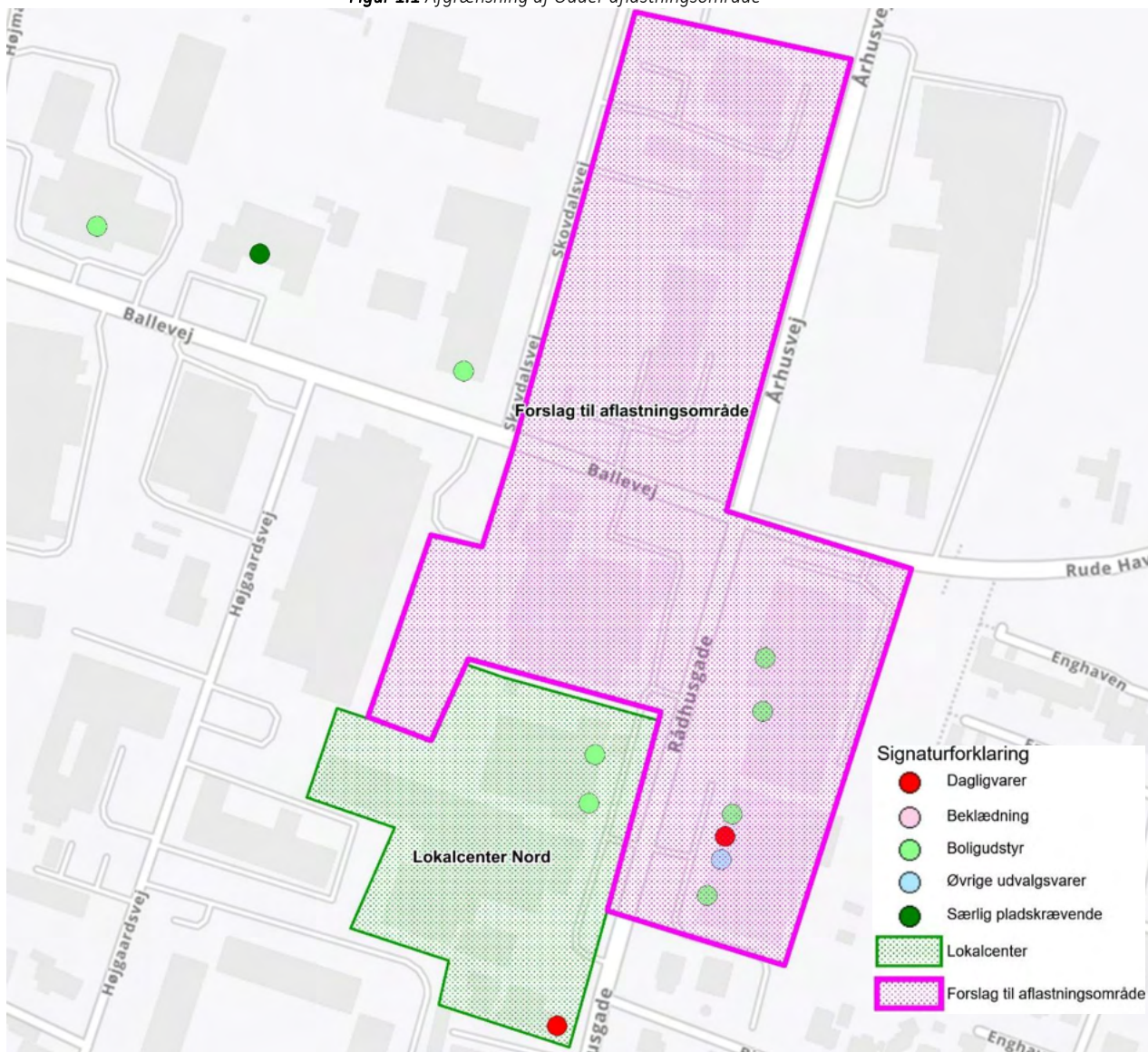
Hele området omkring Erhvervsvej, Rådhusgade og Aarhusvej er i dag udlagt til et område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper med en maksimal ramme på 25.000 m². Inden for afgrænsningen er i dag 9.900 m², heraf er de 4.600 m² udvalgswarebutikker og 200 m² kategoriseret som dagligvarebutik.

Etableringen af et aflastningsområde i Odder vil omfatte de nuværende udvalgswarebutikker, som ligger i Rådhusgade 94 og 96. Herudover vil området rumme adresserne Rådhusvej 87, Ballevej 2 og Skovgårdsvej 2A og 2B.

Der ønskes en maksimal ramme til detailhandelen, som giver mulighed for et sammenhængende område for store udvalgswarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varer, som ikke naturligt kan indpasses i Odder bymidte.

Figur 1.1 viser den foreslåede afgrænsning af aflastningsområdet i Odder.

Figur 1.1 Afgrænsning af Odder aflastningsområde



Tabel 1.2 viser arealregnskabet for forslag til Odder aflastningsområde. I det foreslåede aflastningsområde ligger detailhandel i Rådhusgade 94 og 96. Her ligger i alt 3.600 m² detailhandel primært store udvalgswarebutikker. Her ligger T Hansen, en farvehandel, en tæppeforhandler, en hårde hvidevarebutik, en genbrugsbutik og en butik med e-cigaretter. Det forudsættes, at aflastningsområdet omfatter i alt 12.500 m² detailhandel, hvilket giver mulighed for en udvidelse med i alt 8.900 m².

Tabel 1.2 Odder aflastningsområde – Arealregnskab

	Bruttoareal m ²
Eksisterende detailhandel i forslag til aflastningsområde	3.600
Maksimal mulighed for detailhandel i det afgrænsede område	8.900
Samlet ramme for aflastningsområde Odder	12.500

Det forudsættes, at den type butikker, der etableres i aflastningsområdet, er store udvalgswarebutikker primært inden for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, som for eksempel hårde hvidevarer, byggemarked, dyreartikler, køk

kener, babyudstyr, møbler og boligtilbehør. Det forudsættes, at butikkerne har en minimumsstørrelse på 500 m².

Det forudsættes desuden, at der ikke gives mulighed for etablering af dagligvarebutikker i Odder aflastningsområde.

Tabel 1.3 er et eksempel på butiksmix i aflastningsområdet. De fleste butikker vil være nyetableringer i kommunen, mens enkelte vil være flytninger fra andre placeringer i Odder by.

Det forudsættes, at der etableres optimale parkerings-, adgangs- og tilkørselsforhold til området.

Tabel 1.3 Eksempel på butiksmix i Odder aflastningsområde

	Bruttoareal m ²
Eksisterende butikker	3.600
Byggemarked	2.500
Børneudstyr	900
Elektronik	500
Cykler	1.000
Jagt	1.000
Planteskole	1.000
Dyrehandel	1.000
Køkkener	500
Køkkener	500
Udvidelse butikker	8.900
I alt	12.500

Tilgængelighed til Odder aflastningsområde

Hovedparten af kunderne til Odder aflastningsområde kommer med bil. Der er god tilgængelighed og gode parkeringsmuligheder direkte udenfor de enkelte butikker i Rådhusgade.

For den offentlige transport er der busstop langs Rådhusvej og Aarhusvej samt på Ballevej og Rude Havvej. Nord for aflastningsområdet er desuden stoppested for letbanen til Aarhus.

Der er mulighed for cykelparkering udenfor de fleste butikker og cykelstier direkte til området.

Vurdering af kundegrundlag og opland

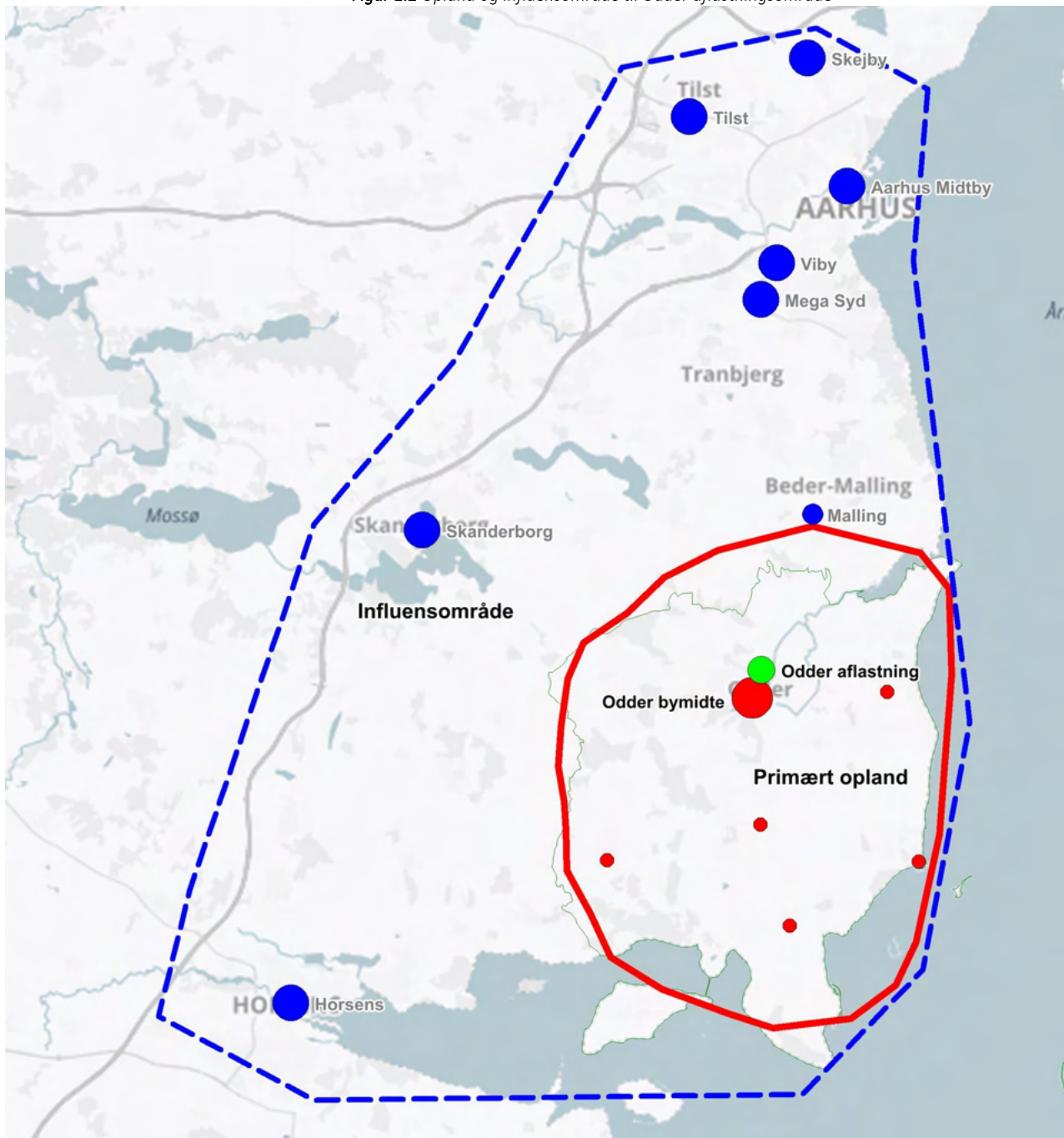
Opland og influensområde

Et udbudspunkts opland for udvalgsvarer er defineret som det område, hvor størstedelen af forbrugerne vil vælge dette udbudspunkt for at shoppe udvalgsvarer.

Det er ICP's vurdering, at oplandet til Odder aflastningsområde er Odder kommune samt landområderne syd for Malling. I det samlede opland bor 23.000 personer, hvoraf ca. 12.400 personer bor i Odder by.

I oplandet er det alene Odder bymidte og Odder by i øvrigt, som har et vist udbud af udvalgsvarer.

Figur 1.2 Opland og influensområde til Odder aflastningsområde



Influensområdet er det område, hvor Odder aflastningsområde vil få en målbar konsekvens i forhold til udvalgsvareomsætning, idet byerne i influensområdet delvis har samme oplandsområde som Odder. Influensområdet til Odder består udbuddet i Aarhus med især Aarhus Midtby, Mega Syd/Viby og Tilst samt af byerne Horsens og Skanderborg. Herudover er der en koncentration af store udvalgsvarebutikker i Skejby, mens der i Malling ligger et enkelt byggemarked.

Odder by ligger 18 km (19 min. kørsel) fra Mega Syd samt 20 km (27 min. kørsel) fra Aarhus Midtby. Skanderborg by ligger 20 km (26 min. kørsel) fra Odder by, mens Horsens by ligger 29 km (35 min. kørsel) fra Odder by.

Odder aflastningsområde forventes ikke at kunne tiltrække forbrugere fra byerne i influensområdet, men vurderes at kunne medvirke til, at færre kun

der fra oplandet (Odder) besøger blandt andet Mega Syd, Tilst, Horsens og Skanderborg på bekostning af flere ture til Odder.

Odder kan nås inden for omkring 15 minutters kørsel fra hovedparten af oplandet.

Tabel 1.4 viser den samlede ramme til butiksformål samt kundegrundlaget i Odder by og antal indbyggere i oplandet. Kundegrundlaget til Odder aflastningsområde på 23.000 indbyggere vurderes at være tilstrækkeligt til etablering af et aflastningsområde i Odder med 12.500 m² til store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Odder bymidte.

Tabel 1.4 Størrelse på Odder aflastningsområde og oplandet

	Samlet ramme til butiksformål	Realiseret bruttoareal til butiksformål i aflastningsområdet*	Nyudlæg	Kundegrundlag (antal indbyggere i byen)	Opland (antal indbyggere)**
Odder aflastnings-område	12.500 m ²	3.600 m ²	8.900 m ²	12.400	23.000

*Bruttoareal til detailhandel incl. butikker med særlig pladskrævende varer

**Primært opland til aflastningsområdet

Den nuværende butiksstruktur

I oplandet til Odder aflastningsområde, som er Odder kommune, ligger der i alt 76 udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker (ex. bilforhandlere). Heraf er 26 butikker med boligudstyr og 23 butikker med øvrige udvalgsvarer og 5 byggemarkeder, køkkenbutikker eller planteskoler, mens der er 17 beklædningsbutikker.

Det samlede bruttoareal til udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker er ca. 32.000 m². Det gennemsnitlige bruttoareal på butikkerne i oplandet er godt 400 m².

I det område, som ønskes udlagt til aflastningsområde i Odder, ligger i dag 5 butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer. Her ligger en butik med autoudstyr, en tæppehandel, en farvehandel, en butik med hårde hvidevarer samt en genbrugsbutik og en butik med e-cigaretter.

Det samlede bruttoareal til butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer er 3.400 m² og den gennemsnitlige butiksstørrelse er knap 700 m².

Odder bymidte har det største antal dagligvare- og udvalgswarebutikker i Odder kommune. Her er foruden et bredt og dybt udbud af butikker og kundeorienterede servicefunktioner en del spisesteder og andre oplevelser. Odder bymidte har i alt 39 udvalgsvare- og særligt pladskrævende butikker svarende til godt halvdelen af det samlede antal udvalgswarebutikker i Odder kommune.

Det samlede bruttoareal er 11.300 m² og den gennemsnitlige butiksstørrelse er knap 300 m². Hovedparten af butikkerne i Odder bymidte er beklædningsbutikker og andre butikstyper end dem, som er placeret i Odder by i øvrigt. Det er butikstyper, som udover tøj- og skobutikker for eksempel er brugskunst, køkkenudstyr, smykkebutik, optiker, boghandler og sportsbutikker. Den samlede udvalgsvareomsætning var ca. 211 mio. kr. i 2020 i Odder bymidte.

Udover butikkerne i det område, som ønskes udlagt til aflastningsområde, ligger 16 udvalgswarebutikker og 4 byggemarkeder/køkkenbutikker/plante-skoler i Odder by i øvrigt. Det samlede bruttoareal er 19.600 m² og den gennemsnitlige butiksstørrelse er 800 m² i Odder by i øvrigt.

Hovedparten af butikkerne er koncentreret nord for aflastningsområdet langs Aarhusvej. Her ligger blandt andet Jem&Fix og en møbelbutik. Herudover ligger lokalcenter Nord overfor Rådhusvej 94-96 med boligtekstilbutikken Jysk og en butik med salg af hvidevarer og lamper.

Syd for Odder bymidte ligger byggemarkedet Stark, mens der i den østlige del af byen ligger to planteskoler og to bilforhandlere.

Udenfor Odder by ligger i alt 7 udvalgswarebutikker. Disse butikker er genbrugsbutikker eller forhandlere af brugskunst primært orienteret mod turisme langs østkysten. Butikkerne er hovedsageligt lokaliseret som enkeltstående butikker uden kontakt til dagligvarebutikker.

I influensområdet er især bymidterne og storbutiksområderne (aflastningsområderne) i Aarhus og Horsens betydende udbudspunkter, samt udbuddet i Skanderborg. I aflastningsområderne er et bredt udbud af store udvalgswarebutikker, mens bymidterne har et bredt udbud af udvalgswarebutikker især beklædningsbutikker.

Forbrug i markedsområdet

Forbruget af udvalgsvarer i det samlede opland jvf. kortet i figur 1.2 var ca. 608 mia. kr. i 2020 og forventes at stige med 27 % frem til 2030, hvor det samlede forbrug vil være ca. 774 mio. kr.

Heraf udgjorde forbruget i kommunen Vest, som primært er Odder by, 370 mio. kr. i 2020, hvilket forventes at stige til 476 mio. kr. i 2030 svarende til en stigning på 29 %.



Rådhusgade 94-96, Odder

Vurdering af etablering af Odder aflastningsområde – effekter på butiksforsyningen

Nedenstående vurderes konsekvenserne for den eksisterende detailhandel i oplandet og influensområdet ved etablering af et aflastningsområde i Odder.

Konsekvenserne for den eksisterende detailhandel er beregnet for 2030.

Der redegøres for den fulde effekt af udvidelsen af aflastningsområdet, da det i 2030 forudsættes at være fuldt udbygget.

Der beregnes for to forskellige scenarier: Et 0-alternativ og et Hoved-alternativ.

Konsekvenserne er alene beregnet for udvalgsvarer.

Det vurderes ikke at få betydning for dagligvareomsætningen i væsentligt omfang, da de store udvalgswarebutikker ikke har dagligvarer af betydning i sortimentet. Der gives herudover ikke mulighed for etablering af yderligere dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

0-alternativ

I 0-alternativet etableres ikke et aflastningsområde i Odder.

Hoved-alternativ

I Hoved-alternativet etableres et aflastningsområde i Odder med maksimalt 12.500 m² detailhandel. I området ligger i dag 3.600 m² detailhandel fortrinsvist store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker.

Det forudsættes etableret omkring 9 yderligere store udvalgswarebutikker og/eller særligt pladskrævende butikker svarende til 8.900 m² detailhandel. Det forudsættes, at butikkerne skal have et minimumsareal på 500 m².

Det forudsættes, at der etableres optimale parkering-, adgangs- og tilkørselsforhold til området.

Forudsætninger

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger om den fremtidige konkurrencesituation i regionen:

- I storbutiksområdet Skejby forventes rammen til detailhandel udnyttet, således at der udbygges med 8.000 m² yderligere store udvalgswarebutikker i området.
- Aarhus Midtby forventes fortsat at arbejde på at styrke og udbygge detailhandelen.
- Horsens forventes fortsat at styrke og udbygge detailhandelen og bylivet i den centrale del af bymidten samt at styrke udbuddet af store udvalgswarebutikker i den sydlige del af bymidten.
- Detailhandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortiments sammensætning.
- Der etableres ikke andre større detailhandelskoncentrationer i influensområdet frem til 2030.

- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for henholdsvis Odder Kommune og Danmarks Statistik.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en årlig mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2030 på 1,25 % for udvalgsvarer. Forbrugsprognosen er beregnet i faste priser.
- Alle omsætningstal er i 2020-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2030 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- Handel via internettet – især for en række udvalgsvarergrupper - vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at ca. 30 % af udvalgsvarerforbruget dækkes ved nethandel i 2030.

Metode

Med udgangspunkt i forbrugsberegningerne og viden om de forskellige udbudspunkters konkurrencemæssige styrker udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster for 2020.

I denne model indlægges forbrugsforudsætningerne for 2030, og der fås et niveau for en omsætning i 2030, såfremt der ikke etableres et aflastningsområde i Odder by.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen, de konkurrerende projekters indflydelse og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2030.

På denne baggrund fremkommer omsætningen i de relevante områder i 0-alternativet.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad etableringen af et aflastningsområde med i alt 3.600 m² eksisterende butikker og op til 8.900 m² nye butikker vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i oplandet og influensområdet.

Der beregnes på den maksimale udnyttelse af bruttoarealet i aflastningsområdet, således at der redegøres for de maksimale konsekvenser.

Konsekvenser

Tabel 1.5 samt figur 1.3 viser den forventede udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i oplandet og influensområdet fra 2020 til 2030 med og uden etablering af et aflastningsområde i Odder.

De fremtidige omsætninger i 2030 er udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2020 priser.

Tabel 1.5 viser eksempelvis, at udvalgsvareromsætningen i 2020 var 211 mio. kr. i Odder bymidte. Hvis aflastningsområdet *ikke* etableres (0-alternativet), forventes omsætningen i Odder bymidte at være 235 mio. kr. i 2030.

Hvis Hoved-alternativet etableres med i alt 8.900 m² yderligere store udvalgsvarerbutikker, forventes omsætningen de eksisterende butikker i Odder bymidte at være 225 mio. kr. i 2030. Det vil sige, at omsætningen vil falde 10 mio. kr. svarende til et fald på 4 % i forhold til 0-alternativet, hvor der ikke etableres yderligere detailhandel.

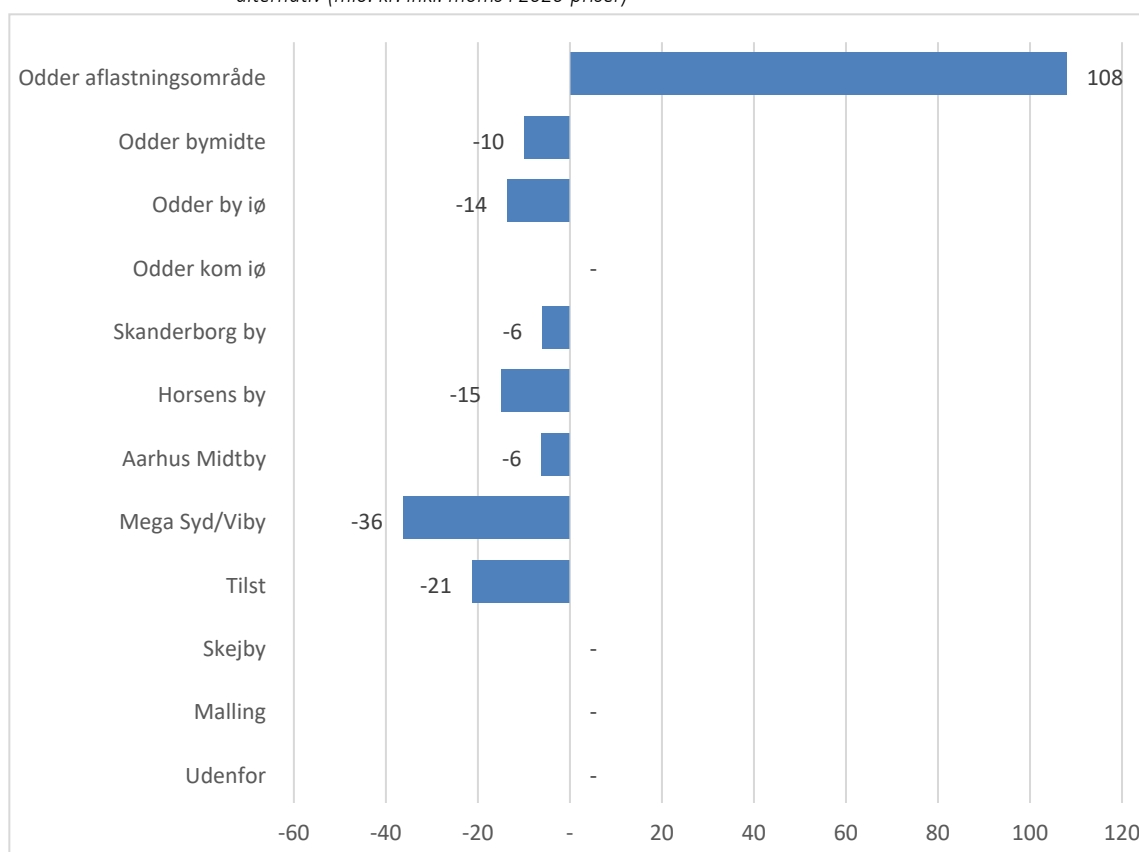
Tabel 1.5 Forventet udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i opland og influensområde i 2020 samt 2030 (mio. kr. incl. moms)

	Bruttoareal 2020***	Omsætning 2020	Omsætning 2030 0-alternativ	Omsætning 2030 Hoved- alternativ	Konsekvens Hoved- alternativ**
Odder aflastningsområde	12.500	49	49	157	+108
Odder bymidte	11.300	211	235	225	-10
Odder by iø.	16.200	149	155	141	-14
Odder kom iø.	1.100				-
Odder kom i alt (incl. udvidelsen)	30.900	409	439	523	+84
Skanderborg by	*	*	*	*	-6
Horsens by	*	*	*	*	-15
Aarhus Midtby	*	*	*	*	-6
Mega Syd/Viby	*	*	*	*	-36
Malling	*	*	*	*	-
Tilst	*	*	*	*	-21
Skejby	*	*	*	*	-
Influensområde i alt	*	*	*	*	-84
I alt	*	*	*	*	-

* Ikke opgjort

** Forskellen i omsætningen i Hoved-alternativet og 0-alternativet

Figur 1.3 Forventet udvikling i udvalgsvareromsætningen Hoved-alternativ i 2030 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2020-priser)



Udvalgsvarer 2030 – 0-alternativet

Det forventes, at konkurrencesituationen generelt bliver skærpet i fremtiden. Det forventes, at udvalgsvarehandelen vil centrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter. Forbrugerne vil også i fremtiden lægge vægt på, at der er et stort vareudbud- og/eller butiksubud i det enkelte udbudspunkt.

Endvidere forventes internethandel med detailhandelsvarer især i nogle brancher at kunne mærkes i den fysiske detailhandel. Det er forudsat, at 30 % af forbruget af udvalgsvarer dækkes ved køb på internettet i 2030, mens ca. 23 % af forbruget blev dækket ved køb i e-handelsbutikker i 2020. Nogle butikker og brancher vil naturligvis blive ramt hårdere end andre. Det er ICP's vurdering, at den øgede internethandel vil ramme alle udvalgsvarebrancher.

Den øgede koncentrationstendens og den øgede e-handel betyder, at de største udbudspunkter som Aarhus Midtby, Mega Syd, Tilst og Horsens vil blive styrket på bekostning af de mindre udbudspunkter. I 0-alternativet forventes udvalgsvareomsætningen i 2030 som udgangspunkt derfor at falde i forhold til 2020 i alle mindre byer.

I Odder forventes omsætningen at stige i Odder bymidte og Odder by i øvrigt på grund af en forventet befolkningsstigning i byen på 12 % svarende til 1.700 yderligere borgere i byen. Det vil sige, at udvalgsvarerforbruget forventes at stige 106 mio. kr. svarende til en stigning på 29 %. Ligeledes forventes befolkningstallet at stige 10 % i den østlige del af kommunen og 8 % i den sydlige del af kommunen, svarende til en stigning på i alt 800 borgere.

Befolkningsstigningen har en betydning for forventningerne til den samlede omsætning i Odder kommune, omvendt har den øgede e-handel og en fortsat øget koncentration og konkurrence fra både Aarhus og Horsens en betydning for omsætningen i Odder. Samlet set forventes udvalgsvareomsætningen i Odder kommune at stige 7 % i perioden 2020 til 2030 fra 409 mio. kr. i 2020 til 439 mio. kr. i 2030.

Udvalgsvarer 2030 – Hoved-alternativet

Hvis der etableres et aflastningsområde i det nordlige Odder med yderligere 8.900 m² store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, vil det få betydning for detailhandelen i oplandet.

Det vurderes, at Odder aflastningsområdet vil opnå en udvalgsvareomsætning på 157 mio. kr. i 2030. Det betyder en meromsætning på 108 mio. kr. i forhold til, hvis der ikke etableres et aflastningsområde.

Butikkerne i Odder bymidte vurderes at miste 10 mio. kr. i omsætning i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 4 % for de eksisterende butikker. Det er ICP's vurdering, at konsekvenserne for udvalgsvarebutikkerne i Odder bymidte er relativt begrænsede og har begrænset betydning for bylivet, da hovedparten af butikkerne i Odder bymidte har en anden profil end de store udvalgsvarebutikker i Odder aflastningsområde.

En væsentlig del af omsætningsnedgangen i Odder bymidte skyldes, at enkelte eksisterende butikker vil flytte fra placeringer primært i udkanten af Odder bymidte til en mere attraktiv placering i Odder aflastningsområde for at få et mere regulært butiksklokale kombineret med mere synlighed samt bedre tilkørselsforhold og parkering. Nogle af de fraflyttede lokaler vil blive

anvendt af anden detailhandel, mens lokaler med dårlig tilgængelighed eller udformning ikke vil blive genanvendt til detailhandel.

Omkring 14 mio. kr. forventes at blive taget fra de eksisterende butikker i Odder by i øvrigt svarende til et fald på omkring 9 % i forhold til 0-alternativet. Dette dækker over en øget konkurrence med etablering af lignende koncepter inden for blandt andet byggemarkedsvarer, dyrehandel, cykler, planter, hårde hvidevarer og autoudstyr.

Omsætningsnedgangen og de forringede driftsvilkår i udvalgswarebutikkerne i Odder bymidte og Odder by i øvrigt vurderes dog ikke at betyde lukningstruede butikker.

Samlet set vil etableringen af Odder aflastningsområde styrke detailhandelen i Odder by i alt med 84 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det svarer til en omsætningsstigning på 19 % i 2030.

Det er især turen til de store udvalgswarebutikker i Mega Syd, Tilst og i mindre grad Horsens, som forbrugerne i oplandet til Odder i højere grad vil skifte ud med et besøg i butikkerne i Odder aflastningsområde som det lokale alternativ. Denne øgede lokalhandel i byen med flere kunder i aflastningsområdet kan få positiv afsmittning på den øvrige detailhandel i Odder by.

Mega Syd er det storbutiksområde som ligger kun 18 km fra Odder by. Her er et bredt udbud af storbutikskoncepter, som tiltrækker kunder fra blandt andet Odder. Mega Syd vurderes at miste omkring 36 mio. kr. svarende til under 4 % i forhold til 0-alternativet, hvor aflastningsområdet ikke etableres.

Herudover vurderes storbutiksområdet Tilst, som ligger 29 km fra Odder by, at miste 21 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

Samlet set vurderes detailhandelen i Aarhus Midtby at miste 6 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, hvilket er under 1 % af den samlede omsætning i Aarhus Midtby. Butikkerne i Aarhus Midtby er primært beklædningsbutikker og bymidteorienterede butikker, som har et andet fokus og vareudbud end de store udvalgswarebutikker.

Horsens by vurderes at miste 15 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, hvilket er under 1 % af den samlede omsætning. Det vurderes primært at blive taget fra de store udvalgswarebutikker i den sydlige del af Horsens bymidte, da borgerne i den sydlige del af Odder kommune i større grad vil vælge det lokale alternativ i Odder by på bekostning af de store butikker i Horsens by.

Ligeledes vurderes Skanderborg by at miste ca. 6 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer en omsætningsnedgang på under 2 %. Det vurderes primært at blive taget fra de store udvalgswarebutikker i den nordlige del af Skanderborg by.

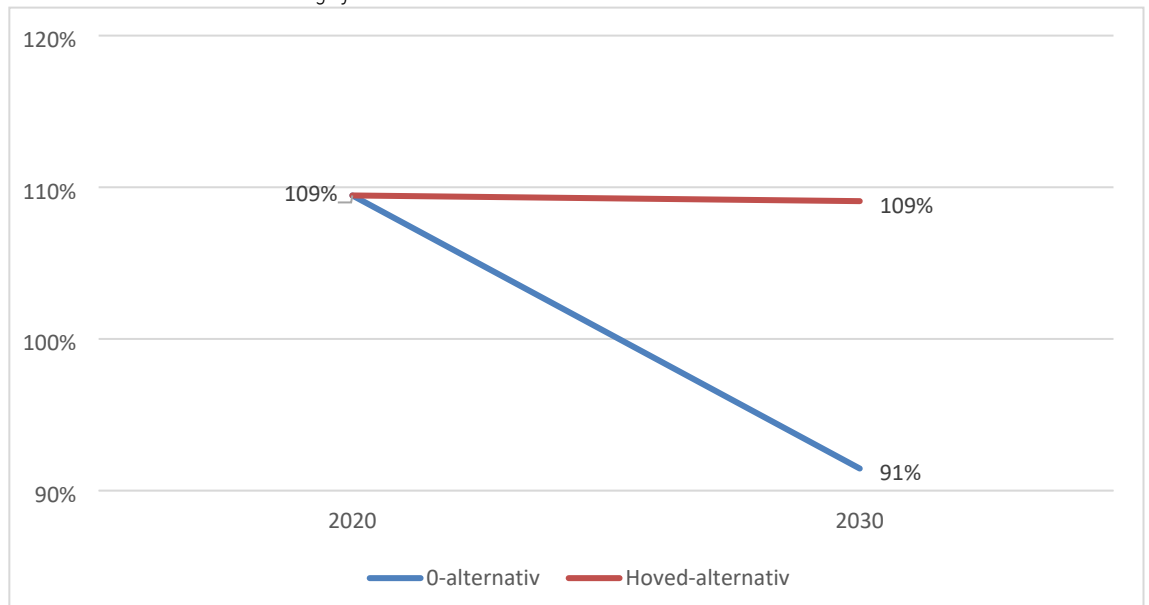
Etableringen af et aflastningsområde i Odder vurderes ikke at få målbar betydning for butikker, som ligger uden for oplandet og influensområdet.

Konsekvenser for handelsbalancen i Odder by

Etableringen af Odder aflastningsområde har betydning for den forventede udvikling i handelsbalancen i Odder by i de to forskellige alternativer, jf. figur 1.4.

Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget af udvalgsvarer i Odder by.

Figur 1.4 Forventet udvikling i handelsbalancen for udvalgsvarer i Odder by 2020 og 2030 ved etablering af Hoved-alternativet samt i 0-alternativet



Hvis aflastningsområdet ikke etableres (0-alternativet), forventes handelsbalancen for udvalgsvarer at falde fra 109 % i 2020 til 91 % i 2030 i Odder by. Dette skyldes primært en øget e-handel. E-handel med udvalgsvarer forventes at udgøre 30 % af forbruget i 2030. I hele Odder kommune svarer det til ca. 232 mio. kr. af udvalgsvarerforbruget, som dækkes via e-handel, mens den i 2020 udgjorde ca. 23 % svarende til 134 mio. kr. Samtidig forventes en øget konkurrencesituation i forhold til de større udbudspunkter og byer.

Hvis Hoved-alternativet realiseres, vil Odder by øge handelsbalancen for udvalgsvarer i 2030 i forhold til 0-alternativet fra 91 % til 109 %. Hermed vil Odder by i højere grad fastholde sin position som kommunens primære indkøbssted for udvalgsvarer.

Handelsbalancen for udvalgsvarer for hele Odder kommune var i 2020 67 %, hvilket viser at en væsentlig del af borgerne fra Odder kommune får dækket deres udvalgsvarerforbrug ved køb udenfor Odder kommune. Handelsbalancen forventes at falde til 57 % i 0-alternativet, hvor aflastningsområdet ikke etableres. Hvis Odder aflastningsområde etableres, vurderes handelsbalancen at blive fastholdt omkring 68 % i Odder kommune i 2030.

Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser

Et af formålene med udlæg og udvidelse af aflastningsområder er at skabe øget konkurrence i detailhandelen og dermed et større vareudbud og lavere priser til forbrugerne.

Med udgangspunkt i beregningsmetoden i Vejledningen om detailhandelsplanlægning¹ har ICP foretaget en overordnet vurdering af aflastningsområdets betydning for priskonkurrencen ved etablering af Hoved-alternativet, fj. figur 1.5.

Det vurderes, at andelen af den eksisterende udvalgsvareomsætning i oplandet, der vil flytte til aflastningsområdet, udgør 16 % af omsætningen i Hoved-alternativet.

Det gennemsnitlige bruttoareal til butikker i oplandet i alt er 421 m², mens den gennemsnitlige butiksstørrelse er knap 1.000 m² i de nye butikker i Odder aflastningsområde. Dermed vil butikkerne være 2,5 gange større.

Ifølge modellen til beregning af effekten af et aflastningsområde vurderes den konkurrencemæssige effekt at være Middel i Hoved-alternativet. Det vil sige, at den øgede konkurrence ved etablering af Odder aflastningsområde i form af lavere priser, bredere vareudbud, højere produktkvalitet, bedre kundeservice eller øget innovation vil være Middel for forbrugerne.

Det er ICP's vurdering, at etablering af yderligere store udvalgsvarebutikker i Odder, som forbrugerne i dag skal køre til Aarhus eller Horsens for at besøge, overordnet set vil styrke detailhandelen i Odder og dermed forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne.

Figur 1.5 Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer Hoved-alternativet

Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer	Anslået konkurrencemæssige effekt
Hvor stor en andel af den eksisterende omsætning i bymidten og oplandet flyttes ud i aflastningsområdet?	
Andel omsætning der flyttes	16%
Hvad forventes forskellen at være på det gennemsnitlige butiksareal i aflastningsområdet sammenlignet med det gennemsnitlige butiksareal i eksisterende butikker i bymidten og oplandet?	Den konkurrencemæssige effekt for forbrugerne anslås at være: Middel
Procentvise forskel i gns. butiksareal	
Hvad er det gennemsnitlige antal butikker inden for de tilstedeværende brancher i bymidten og oplandet (fx tøj, isenkram etc.)?	
Gns. antal butikker pr. branche	6,3
Hvor stor en andel af efterspørgslen i kommunen dækkes af e-handel?	
Andel af efterspørgslen der er E-handel	30 %

¹ Vejledning om detailhandelsplanlægning, Erhvervsstyrelsen september 2017

<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-detailhandelsplanlaegning-2017>



Detailhandelen i oplandet og influensområdet

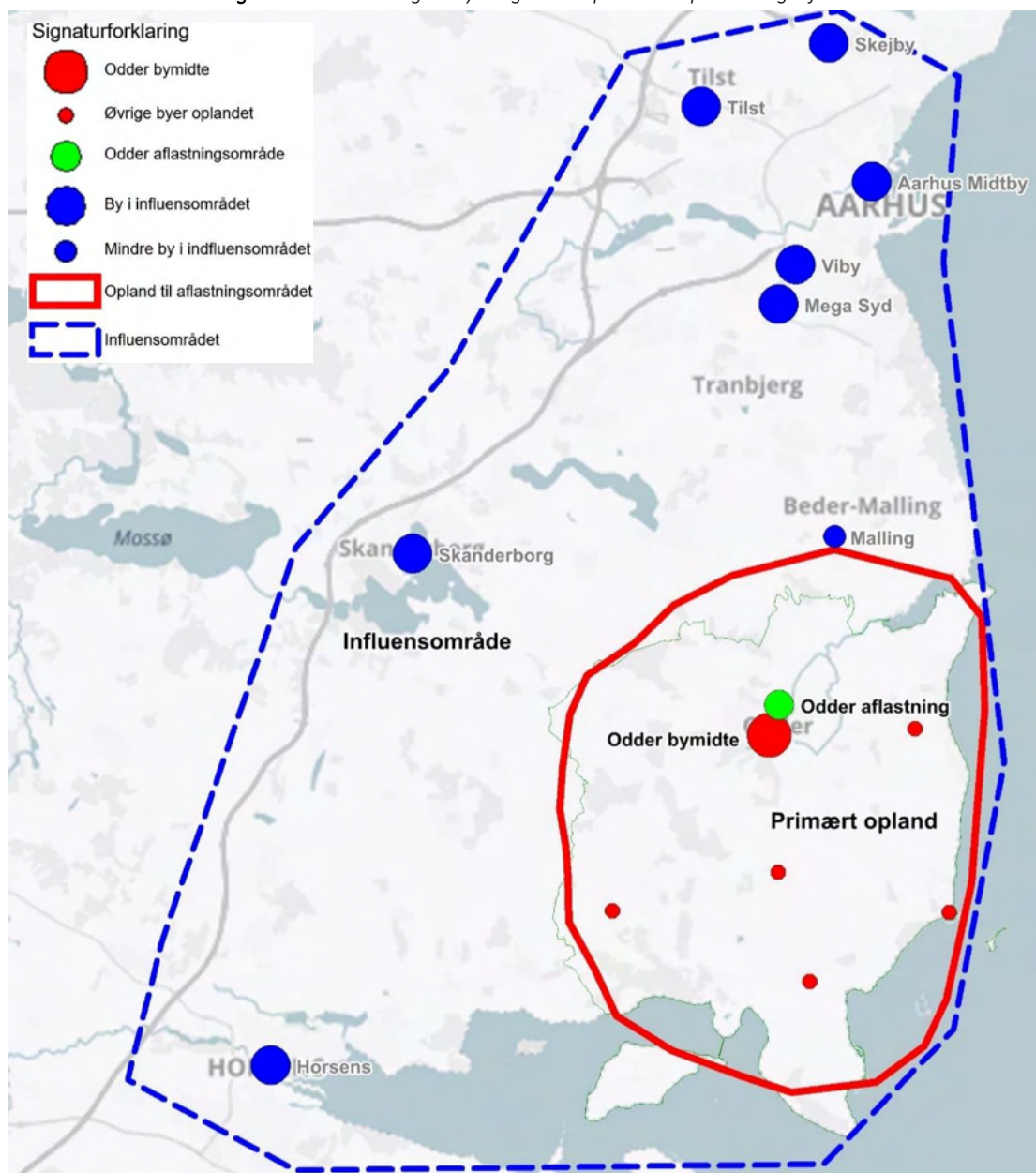
Nedenstående beskrives detailhandelen med udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer i oplandet og influensområdet til et eventuelt aflastningsområde i Odder.

Der er særligt fokus på hovedbranchegrupperne boligudstyr og øvrige udvalgsvarer samt byggemarkeder, da det hovedsageligt er den type butikker, der forventes etableret i Odder aflastningsområde. Det vil sige butikker med radio/tv, hårde hvidevarer, sportsudstyr, boligudstyrebutikker og forhandlere af møbler, køkkener, isenkram, tæpper, sengetøj, lamper, dekoration, farvehandel, byggemarkeder, telebutikker, babyudstyr, legetøj etc.

Til rekognosceringen af detailhandelen i de relevante udvalgsvarebutikker i de betydende byer har ICP i Odder kommune taget udgangspunkt i detailhandelsanalysen fra 2021.

I influensområdets byer Horsens, Skanderborg og i Aarhus vil den konkurrerende detailhandel blive beskrevet mere overordnet. Dette sker på baggrund af de nyeste detailhandelsanalyser og rekognosceringer i de respektive kommuner.

Figur 2.1 De væsentligste byer og udbudspunkter i oplandet og influensområdet





Detailhandelen i oplandet

Nedenfor skitseres den nuværende detailhandel med udvalgsvarer og særlig pladskrævende butikker i oplandet til Odder.

Udvalgsvarer er opdelt i beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, mens særlig pladskrævende varer er vist selvstændigt for byggemarkeder, planteskoler og køkkenbutikker, som er den type butikker, som forventes etableret i et aflastningsområde i Odder.

Udbuddet af udvalgsvarerbutikker og særligt pladskrævende butikker er vist for de enkelte byer. Det vil sige både for bymidten samt eventuelle storbutiksområder og enkeltstående butikker.

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

Odder bymidte kan tilbyde et bredt udbud af både udvalgsvarerbutikker og dagligvarebutikker. Der er i alt 38 udvalgsvarerbutikker i Odder bymidte, heraf er knap halvdelen beklædningsbutikker. I alt er der 4 butikker med boligudstyr og 17 butikker med øvrige udvalgsvarer samt en enkelt særligt pladskrævende butik.

Størstedelen af butikkerne i Odder bymidte er koncentreret i gågaden Rosensgade og omkring Torvet. Herudover ligger enkelte udvalgsvarerbutikker tæt på de største dagligvarebutikker Kvickly og Løvbjerg i Nørregade. Langs Banegårdsgade og Rådhusgade, som begge er en del af Odder bymidte, ligger desuden enkelte udvalgsvarerbutikker, heriblandt cykelhandel, sportsbutik og computerbutik. Byggemarkedet Stark ligger lige udenfor bymidteafgrænsningen i den sydlige del af bymidten godt 500 meter fra Rosensgade.

Langt hovedparten af butikkerne i Odder bymidte er bymidteorienterede butikker, som ikke er i direkte konkurrence med de store udvalgsvarerbutikker placeret i Odder by i øvrigt. Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer og særligt pladskrævende butikker i Odder bymidte er 11.300 m², heraf udgør beklædning 33 %. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er ca. 300 m².

I Odder by i øvrigt er i alt 21 udvalgsvarerbutikker og 9 butikker med særligt pladskrævende varer. Hovedparten af butikkerne er koncentreret i den nordlige del af Odder by langs Rådhusvej og Aarhusvej.

I en del af det område, som ønskes udlagt til aflastningsområde på Rådhusgade 94-96, ligger i dag 5 udvalgsvarerbutikker. Her ligger T Hansen, en butik

Detailhandelen i oplandet og influensområdet

med hårde hvidevarer, en forhandler af tæpper, en farvehandel, en genbrugsbutik samt en butik med e-cigaretter. Herudover ligger der et fitnesscenter.

Overfor i lokalcenter Nord ligger boligtekstilbutikken Jysk samt en butik med lamper og hårde hvidevarer.

I området i øvrigt ligger byggemarkedet Jem&Fix langs Aarhusvej godt 500 meter nord for aflastningsområdet, samt møbelbutikken Møblér på modsatte side.

I erhvervsområdet primært langs Ballevej og Aarhusvej ligger en række bilforhandlere samt enkelte udvalgswarebutikker.

Syd for Odder bymidte ligger byggemarkedet Stark, mens der i den østlige del af byen ligger to planteskoler og to bilforhandlere.

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer i Odder by i øvrigt er 26.100 m², heraf ligger 3.400 m² i det eventuelle aflastningsområde svarende til 13 % af bruttoarealet.

Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 700 m² i både Rådhusgade 94-96 og i Lokalcenter Nord. I Odder by i øvrigt er den gennemsnitlige butiksstørrelse 800 m² for udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker excl. bilforhandlere.

I Odder kommune i øvrigt er i alt 7 udvalgswarebutikker, men ingen særligt pladskrævende butikker. Langt hovedparten af butikkerne er genbrugsbutikker eller forhandlere af brugskunst primært orienteret mod turisme langs østkysten. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Odder kommune i øvrigt er i alt 1.100 m², hvilket giver en gennemsnitlig butiksstørrelse på 150 m².

I Hou bymidte ligger udelukkende dagligvarebutikker.

Tabel 2.1, 2.2 og 2.3 viser henholdsvis antal, bruttoareal og gennemsnitlig butiksstørrelse for de enkelte udbudspunkter for udvalgsvarer og særlig pladskrævende butikker excl. bilforhandlere i oplandet.

Tabel 2.1 Antal butikker med udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker excl. bilforhandlere 2021 fordelt på udbudspunkter i oplandet

	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer i alt	Særligt pladskrævende varer*	I alt excl. bilforhandlere
Odder aflastningsområde**	-	4	1	5	-	5
Odder bymidte	17	4	17	38	1	39
Lokalcenter Nord	-	2	-	2	-	2
Odder by i øvrigt	-	10	4	14	4	18
Odder by i alt	17	20	22	59	5	64
Hou by	-	-	-	-	-	-
Odder kom i øvrigt	-	6	1	7	-	7
Oplandet i alt	17	26	23	69	5	76

*SPV uden bilforhandlere (byggemarked, planteskole og køkkener)

**eksisterende butikker i aflastningsområdet

I Odder by i alt er 64 udvalgsvarerbutikker og byggemarkeder, køkkenbutikker og planteskoler. Heraf er 17 beklædningsbutikker, 20 butikker med boligudstyr og 22 butikker med øvrige udvalgsvarer.

60 % af butikkerne i Odder by er placeret i Odder bymidte, mens 8 % ligger i det eventuelt kommende aflastningsområde.

Tabel 2.2 Bruttoareal til udvalgsvarer og særligt pladskrævende 2021 fordelt på udbudspunkter i oplandet m²

	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer i alt	Særligt pladskrævende varer*	I alt excl. bilforhandlere
Odder aflastningsområde**	-	2.400	1.000	3.400	-	3.400
Odder bymidte	3.700	1.900	5.400	11.000	300	11.300
Lokalcenter Nord	-	1.400	-	1.400	-	1.400
Odder by i øvrigt	-	6.900	1.500	8.400	6.400	14.800
Odder by i alt	3.700	12.600	7.900	24.200	6.700	30.900
Hou by	-	-	-	-	-	-
Odder kom i øvrigt	-	800	300	1.100	-	1.100
Oplandet i alt	3.700	13.400	8.200	25.300	6.700	32.000

*SPV uden bilforhandlere (byggemarked, planteskole og køkkener)

**eksisterende butikker i aflastningsområdet

Bruttoarealet til udvalgsvarer samt særlig pladskrævende varer (byggemarkeder, køkkenbutikker og planteskoler) excl. bilforhandlere er 30.900 m² i Odder by. Heraf er 3.700 m² i beklædningsbutikker, 12.600 m² i butikker med boligudstyr og 7.900 m² i butikker med øvrige udvalgsvarer.

Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 700 m² i det eventuelle Odder aflastningsområde, mens den er 300 m² i Odder bymidte og 800 m² i Odder by i øvrigt.

Tabel 2.3 Gennemsnitlig butiksstørrelse i de enkelte udbudspunkter i oplandet (afrundet) m²

	Udvalgsvarer i alt	I alt excl. bilforhandlere
Odder aflastningsområde*	700	700
Odder bymidte	300	300
Lokalcenter Nord	700	700
Odder by i øvrigt	600	800
Odder by i alt	400	500
Odder kom i øvrigt	150	150
Oplandet i alt	400	500

*eksisterende butikker i aflastningsområdet

Omsætning

I detailhandelsanalysen for Odder kommune 2021 er detailhandelsomsætningen opgjort for de enkelte områder.

Tal for butikkernes omsætning i 2020 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere.

Den samlede udvalgsvareomsætning i Odder kommune var 409 mio. kr. i 2020. Omsætningen i Odder bymidte var 211 mio. kr., mens udvalgsvareomsætningen var 198 mio. kr. i Odder kommune i øvrigt.

Tabel 2.4 Udvalgsvareomsætning i mio. kr. incl. moms i 2020

	(mio. kr. incl. moms)
Odder bymidte	211
Odder by i øvrigt	*
Odder by i alt	*
Odder kommune i øvrigt	*
Odder kommune i alt	409

**Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn*

Detailhandelen i influensområdet

Nedenstående beskrives detailhandelen med særlig fokus på butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i influensområdet til det eventuelle aflastningsområde i Odder by. De udbudspunkter, som primært har betydning for detailhandelen i Odder, er detailhandelsudbuddet i Aarhus samt i byerne Horsens og Skanderborg.

Aarhus

I Aarhus er Aarhus Midtby samt storbutiksområderne Mega Syd, Tilst og Skejby de mest betydende for forbrugerne i oplandet til Odder. Især for den nordlige del af kommunen.

Aarhus Midtby ligger 20 km (27 min) fra det eventuelle aflastningsområde i Odder, mens storbutiksområdet Mega Syd ligger 18 km (19 min) væk og Storbutiksområde Tilst ligger 29 km (36 min) fra Odder.



Aarhus Midtby

Aarhus Midtby er landets næststørste udbudspunkt efter Københavns City. Samlet set ligger omkring 700 butikker i Aarhus Midtby, heraf er 79 % udvalgswarebutikker. Der er en klar overvægt af beklædningsbutikker og livsstilsbutikker i Aarhus Midtby. Samlet set er knap 250 beklædningsbutikker i Aarhus Midtby, men en væsentlig del af de godt 300 boligudstyrebutikker og øvrige udvalgswarebutikker i Aarhus Midtby er ligeledes bymidteorienterede butikker.

Hovedparten af butikkerne er koncentreret omkring Strøget (Søndergade og Ryesgade), hvor ankerbutikkerne er stormagasinerne Salling og Magasin. Shoppingcentret Bruuns Galleri med i alt 75 butikker har ligeledes et væsentligt regionalt opland.

Samlet set havde Aarhus Midtby i 2017 en udvalgswareomsætning på 4,53 mia. kr. incl. moms. Heraf udgjorde Strøget og Bruuns Galleri 72 %.



Mega Syd og Viby

Storbutiksområdet Mega Syd ligger ved Ringvej Syd i Viby. Her ligger i alt 14 butikker. Her ligger blandt andet Kvickly, Elgiganten, Power, Harald Nyborg, Jysk, Babysam, Maxi Zoo, T Hansen, Sport24 og Bauhaus. Mega Syd tiltrækker især kunder fra det sydlige Aarhus område, og den korte afstand til Odder bevirker ligeledes, at det tiltrækker kunder fra Odder.

I Viby i øvrigt ligger møbelbutikkerne Ilva og Danbo tæt på Viby Centret. Viby Centret er et overdækket shoppingcenter for primært det lokale nærområde. Her er i alt 19 butikker og 12 kundeorienterede servicefunktioner. Den største dagligvarebutik er varehuset Føtex. Herudover ligger blandt andet Imerco og Sportmaster.

Storbutiksområdet Tilst

Storbutiksområdet i Tilst ligger i området omkring Viborgvej og i Anelystparken. Der er mere end 40 butikker, hvoraf Bilka, Bauhaus, Elgiganten og Power er de betydeligste. Områdets butikker konkurrerer overordnet med stort set alle butikker og udbudspunkter i Aarhus kommune samt i et stort opland omkring Aarhus.

Storbutiksområdet Skejby

I storbutiksområdet i Skejby er de væsentligste butikker Ikea og Ilva. Herudover ligger store udvalgs varebutikker som Silvan, Jysk og Sport 24 outlet.

Aarhus i øvrigt

Konkurrencesituationen i Aarhus er ligeledes påvirket af shoppingcentrene City Vest og Storcenter Nord. Disse vurderes ikke i samme grad at tiltrække kunder fra Odder.

Shoppingcentret City Vest er et af de større overdækkede udbudspunkter i Aarhus-området. Centret har i alt 27 butikker, heraf er 20 udvalgs varebutikker. Hovedparten af butikkerne er mindre udvalgs varebutikker. Ankerbutikkerne er Føtex, Lidl, H&M, Imerco, Kop & Kande, Deichmann Sko og Intersport.

Shoppingcentret Storcenter Nord har i alt 33 butikker, heraf er 26 udvalgs varebutikker. Shoppingcentret er det primære indkøbssted for den nordlige del af Aarhus by. Ankerbutikkerne er Føtex, Netto, H&M, Sportmaster og Imerco Home.

Malling og Beder

Omkring 8 km nord for Odder ligger byen Malling i det sydligste Aarhus kommune, mens forstaden Beder ligger omkring 11 km fra Odder. Detailhandelen i begge byer er primært dagligvareorienteret.

I Malling ligger supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikkerne Netto og Fakta. Herudover ligger der i Malling et XL-byggemarked med synlighed fra Oddervej.

I Beder ligger supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikken Netto.



Horsens

Horsens bymidte er et væsentligt indkøbssted primært for forbrugerne i Horsens kommune, men vurderes ligeledes at tiltrække forbrugere fra det sydlige Odder kommune. Horsens bymidte ligger ca. 29 km (35 min) fra Odder bymidte.

Horsens bymidte er koncentreret omkring gågaden Søndergade, hvor blandt andet shoppingcentret Bytorv Horsens er placeret samt Hospitalsgade og Søndergade.

I Horsens bymidte ligger i alt godt 200 butikker, heraf er 180 udvalgswarebutikker. I den centrale del af Horsens bymidte omkring Søndergade ligger i alt 160 butikker, hvoraf 119 er udvalgswarebutikker. Her er et bredt og dybt udbud af især udvalgswarebutikker, dagligvarespecialbutikker og kundeorienterede servicefunktioner.

I den sydlige del af bymidten er et bredt udbud af store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker. Her ligger 43 butikker, hvor udvalgswarebutikkerne udgør 84 %.

Her ligger blandt andet hypermarkedet Bilka samt Billema, Harald Nyborg, Elgiganten, Power, Skousen, Maxi Zoo, BabySam, Eventyrspport, Ilva, Drømmeland, My Home, T Hansen og Jysk.



Skanderborg

Det væsentligste indkøbssted for forbrugerne i Skanderborg kommune er Skanderborg bymidte. Bymidten ligger ca. 19 km (21 min.) fra Odder bymidte.

Detailhandelen i Skanderborg bymidte er koncentreret i Adalgade, hvor også det overdækkede shoppingcenter Bloms Butikker ligger. I bymidten ligger blandt andet varehuset Føtex, supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikken Netto. Herudover ligger H&M, Kop & Kande, Imerco, Garant, Lymesteren og El-Salg i Skanderborg bymidte.

Nord for Skanderborg bymidte i erhvervsområdet ligger en række store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker. Her ligger blandt andet Jem&Fix, T Hansen, Jysk, Skousen, Møblér/Danbo og Stark.



Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af etablering af Odder aflastningsområde belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af udvalgsvarer i oplandet. Oplandet til et aflastningsområde i Odder vurderes at være Odder kommune. Forbrugerne i oplandet vurderes at have Odder by, som det foretrukne indkøbssted for køb af udvalgsvarer.

Oplandet er opdelt i Kommunen Vest, som inkluderer Odder by samt Kommunen Øst og Syd. Opdelingen er vist i figur 3.1.

Kommunen Vest indeholder skoledistrikterne Parkvejens og Vestskolen. Kommunen Øst indeholder Saksild, Gylling og Tunø skoledistrikter, mens Kommunen Syd indeholder skoledistrikterne Hou og Hundslund.

Forbruget er beregnet for udvalgsvarer, som dækker over beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 3.1 Oplandet til Odder aflastningsområde



Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdnig af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst, bolig- og befolkningsforhold. Seneste befolkningsprognose fra Odder Kommune er anvendt.

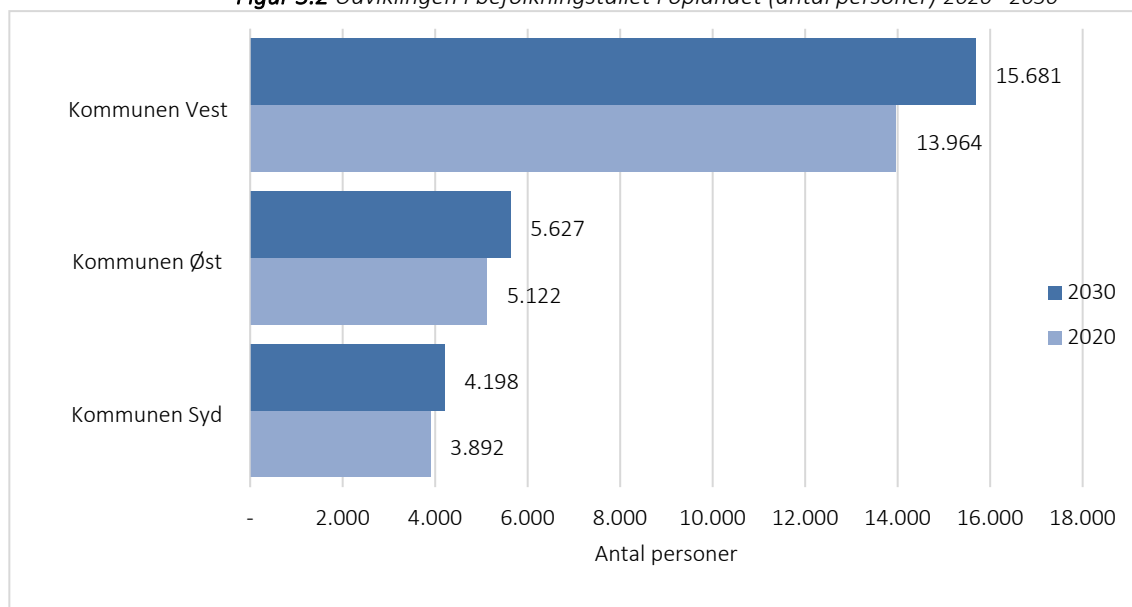
Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2020 samt horisontåret 2030.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet i oplandet til aflastningsområdet.

I det samlede opland boede knap 23.000 personer i 2020. Samlet set forventes befolkningstallet at stige 11 % til ca. 25.500 personer i 2030.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i oplandet (antal personer) 2020– 2030



Der er forskel på udviklingen i befolkningstallet i de enkelte områder.

I Kommunen Vest, som primært er Odder by, forventes befolkningstallet at stige 12 % i perioden 2020 til 2030 fra knap 14.000 personer i 2020 til 15.700 personer i 2030.

I den østlige del af kommunen forventes en befolkningsstigning på 10 % i perioden 2020 til 2030.

I Kommunen Syd forventes en stigning i befolkningstallet på 8 % fra 3.900 personer i 2020 til 4.200 personer i 2030.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af udvalgsvarer beregnet for 2020 og 2030.

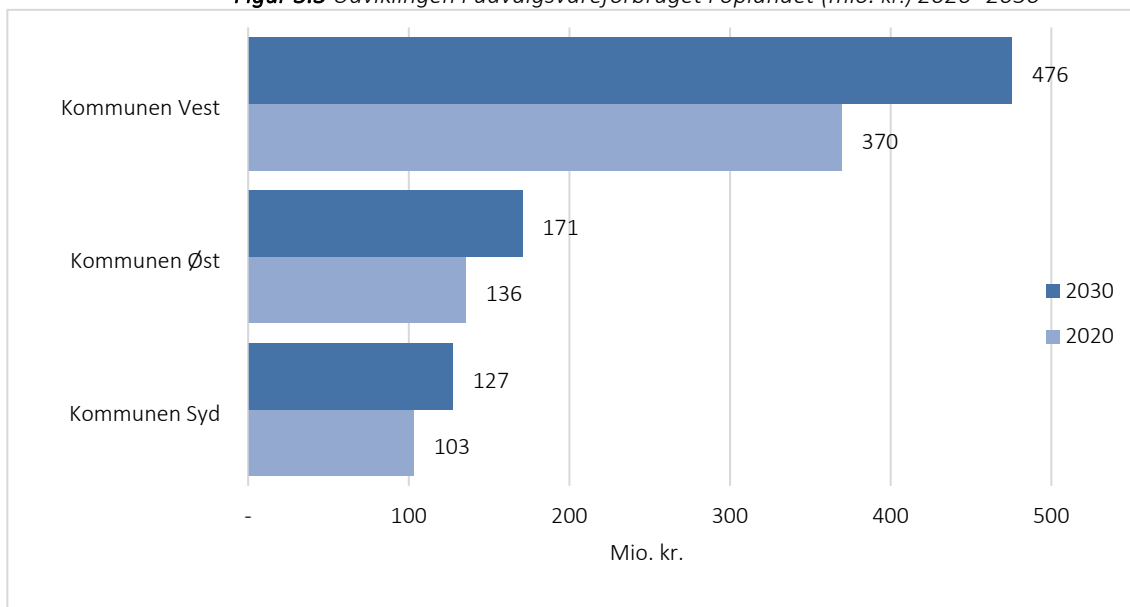
Det samlede forbrug af udvalgsvarer i oplandet var 608 mio. kr. i 2020, hvilket forventes at stige 27 % til 774 mio. kr. i 2030.

Udvalgsvarerforbruget hos borgerne i den vestlige del af Odder kommune, herunder Odder by var 370 mio. kr. i 2020, hvilket forventes at stige til 476 mio. kr. i 2030, svarende til en stigning på 29 %.

I Kommunen Øst var udvalgsvarerforbruget 136 mio. kr. i 2020, hvilket forventes at stige 26 % til 171 mio. kr. i 2030.

I Kommunen Syd forventes udvalgsvarerforbruget at stige 24 % fra 103 mio. kr. i 2020 til 127 mio. kr. i 2030.

Figur 3.3 Udviklingen i udvalgsvarerforbruget i oplandet (mio. kr.) 2020- 2030



Bilag 1
Branchefortegnelse
detailhandel

DAGLIGVARER

- 471110 Købmænd og døgnkiosker
- 471120 Supermarkeder
- 471130 Discountforretninger
- 471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 472100 Frugt- og grøntforretninger
- 472200 Slagter- og viktualieforretninger
- 472300 Fiskeforretninger
- 472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
- 472500 Detailhandel med drikkevarer
- 472600 Tobaksforretninger
- 472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 473000 Servicestationer med kiosk
- 477300 Apoteker
- 477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstys- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

- 474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 Radio- og tv-forretninger
- 475210 Farve- og tapetforretninger
- 475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
- 475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475910 Møbelforretninger
- 475920 Boligtekstilforretninger
- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salgslokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videoptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj
- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planteforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelseselementer

