

Notat:

Objektiv realitetsbedømmelse og kvalitetssikring af vurderinger og argumentation i kommunalt grundlag for planlægning af ny dagligvarebutik ved Grantofte bydelscenter

Projekt navn Redegørelse Grantoftecentret, april 2020
Kunde Salling Group
Notat nr. 1
Version 1
Til Peter Jakobsen
Fra Michael M. Jørgensen
Kopi til

Dato 21.04.2020

Udarbejdet af MMJX
Kontrolleret af LMEM
Godkendt af

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

T +45 5161 1000
F +45 5161 1001
<https://dk.ramboll.com>

1 Introduktion

Rambøll er af Salling Group blevet bedt om at udarbejde et notat om, hvorledes vi betragter situationen med tilføjelse af en dagligvarebutik umiddelbart udenfor Grantoftecentret, herunder gennemgå og kommentere på det fremsendte materiale fra Ballerup Kommune.

Med udgangspunkt i det foreliggende grundlag for kommunal planlægning vil notatet indeholde en objektiv realitetsbedømmelse og en kvalitetssikring af vurderinger og argumentation i det foreliggende kommunale grundlag for planlægning - i dette tilfælde dokumenterne "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019, "Effekter af Dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 samt "Forslag til kommuneplan 2019" fremsat på KMB mødet 09.2019

I relevant omfang vil Rambøll derudover tilføje data fra andre kilder.

Rambøll afgiver desuden fagligt begrundede kommentarer til de foreslåede planændringer samt det konkrete forslag til placering af yderligere areal til dagligvarebutik ved siden af centerområdet Grantoftecentret, herunder hvilke effekter dette vurderes at have på den øvrige dagligvarehandel i det relevante opland.

2 Gennemgang af "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019

Ifølge "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019¹ var der i Grantofteften bydelscenter tre dagligvarebutikker og to udvalgsbutikker i 2019, hvilket er et fald fra seks udvalgsvarebutikker siden 2013. Butiksarealet består af 1.000 m² til dagligvarer og 300 m² til udvalgsvarer – et fald på 1.200 m² til dagligvarer og en stigning på 200 m² til udvalgsvarer.

Arealrammen tillader 5.000 m² detailhandel, som med den aktuelle anvendelse på 1.300 m² medfører en restrummelighed på 3.700 m².

Ovennævnte detailhandelsanalyse vurderer, at det er hensigtsmæssigt med en arealramme, der muliggør udvidelser af eksisterende butikker og enkelte nyetableringer til den lokale forsyning af bydelene. Det samme gør sig ifølge detailhandelsanalysen gældende for bydelscentrene Hedegården og Laustrupgård.

Detailhandelsanalysen vurderer desuden, at *"Detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv nyder godt af samlokalisering, og et større udbud af butikker og kundeorienterede serviceerhverv kan derfor være del af løsningen, hvis der skal bevares et udbud af mindre butikker i de tre bydelscentre på længere sigt. Et attraktivt, lokalt butiksudbud er attraktivt for bydelene og har positiv indvirkning på den lokale bosætning."*

Om Grantoftecentret beskriver ovennævnte detailhandelsanalyse: *"I Grantoftecentret er der 4 mindre butikker og Netto, der fungerer som ankerbutik. Derudover er der en række kundeorienterede serviceerhverv. Der er et tomt lokale i Grantoftecentret. Grantoftecentret har et meget lokalt opland i de omkringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet. Det ligger tæt på Ballerup By midte, og mængden af kunder fra forbigående trafik på Vestbuen er sandsynligvis begrænset. Grantoftecentret ligger tæt på Baltorpskolens afdeling i Grantofteften og Grantoftehalen, men ikke i direkte sammenhæng med dem."*

I beskrivelsen af udviklingspotentiale for Hedegården bydelscenter, vurderes følgende om begge bydelscentre: *"De to butikscentre er væsentligt udfordrede af konkurrencen med de større udbudspunkter og af en stagnerende kundestrøm. Flere af de mindre butikker i de to centre vurderes at være økonomisk sårbare og decideret lukningstruede."*

Detailhandelsrapporten foreslår en arealramme for detailhandel på 3.000 m² for Grantofteften bydelscenter. Til dette konkluderes i nævnte detailhandelsrapport, at *"Med de foreslåede arealrammer vil der være mulighed for en yderligere stor dagligvarebutik i Grantofteften bydelscenter. En ny stor dagligvarebutik i Grantofteften bydelscenter vurderes i hovedtræk at ville hente en stor andel af sin omsætning fra Netto i Grantofteften bydelscenter. En andel vil også blive hentet fra Aldi ved Baltorpvej, der ligger ca. 450 m fra Grantoftecentret. Endeligt vil den nye dagligvarebutik hente en stor andel fra Ballerup bymidte og Hedegården bydelscenter, der ligger hhv. ca. 1 km og ca. 1,5 km fra Grantoftecentret."*

¹ "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019

3 Gennemgang af "Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019

"Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 gennemgår som en konsekvensanalyse fire projekter for ny og ændret detailhandel i Ballerup Kommune².

Projekt 1 handler om en ny dagligvarebutik på 1.200 m² ved Grantoftens bydelscentret. Dagligvarebutikken forventes at blive realiseret som en discountbutik. Denne forventes etableret udenfor Grantoftecentret på hjørnet af Vestbuen og Grantoftestræde, jf. i øvrigt "Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019, kort 2, side 9. Heraf ses, at den konkrete placering af denne dagligvarebutik er på det nordvestlige hjørne af Grantoftestræde og Vestbuen.

Ifølge ovennævnte konsekvensanalyse vurderes, at den nye discountbutik ved Grantoftecentret vil kunne opnå en omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år. Vurderingen baseres på, at der vil være tale om et moderne butikskoncept, og at der findes et stort, lokalt forbrugsgrundlag omkring Grantoftecentret, som den nye butik forventes at henvende sig til.

"Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 gennemgår de beregnede effekter for etablering af en ny dagligvarebutik på 1.200 m² i bydelscentret Grantoftens. Det forudsættes, at der er tale om netop den placering, der er vist på kort 2, side 9 i konsekvensanalysen, at denne etableres som discountbutik og at den opnår en årlig omsætning på kr. 50 mio.

Dagligvarehandlen i Grantoftecentret består ifølge "Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 i dag af Netto, en tankstationskiosk og en frugt- og grønthandel. Ifølge samme konsekvensanalyse vil den nye dagligvarebutik i høj grad konkurrere med Netto i Grantoftecentret, Aldi i lokalcentret Baltorpvej og de store dagligvarebutikker i Ballerup bymidte. Det vurderes, at den delvist også vil konkurrere med Netto og Rema 1000 i Hedegårdens butikscener i bydelscentret Hedegården.

Det vurderes i omtalte konsekvensanalyse, at den nye dagligvarebutik vil hente

- ca. 25 mio. kr. eller ca. 50 % af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i Ballerup bymidte
- ca. 6-8 mio. kr. eller ca. 15 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i Hedegårdens butikscener
- ca. 10 mio. kr. eller ca. 20 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i Grantoftecentret
- ca. 4-6 mio. kr. eller ca. 10 % af sin omsætning fra lokalcentret Baltorpvej
- ca. 1-3 mio. kr. eller knap 5 % fra eksisterende dagligvarebutikker udenfor Ballerup Kommune.

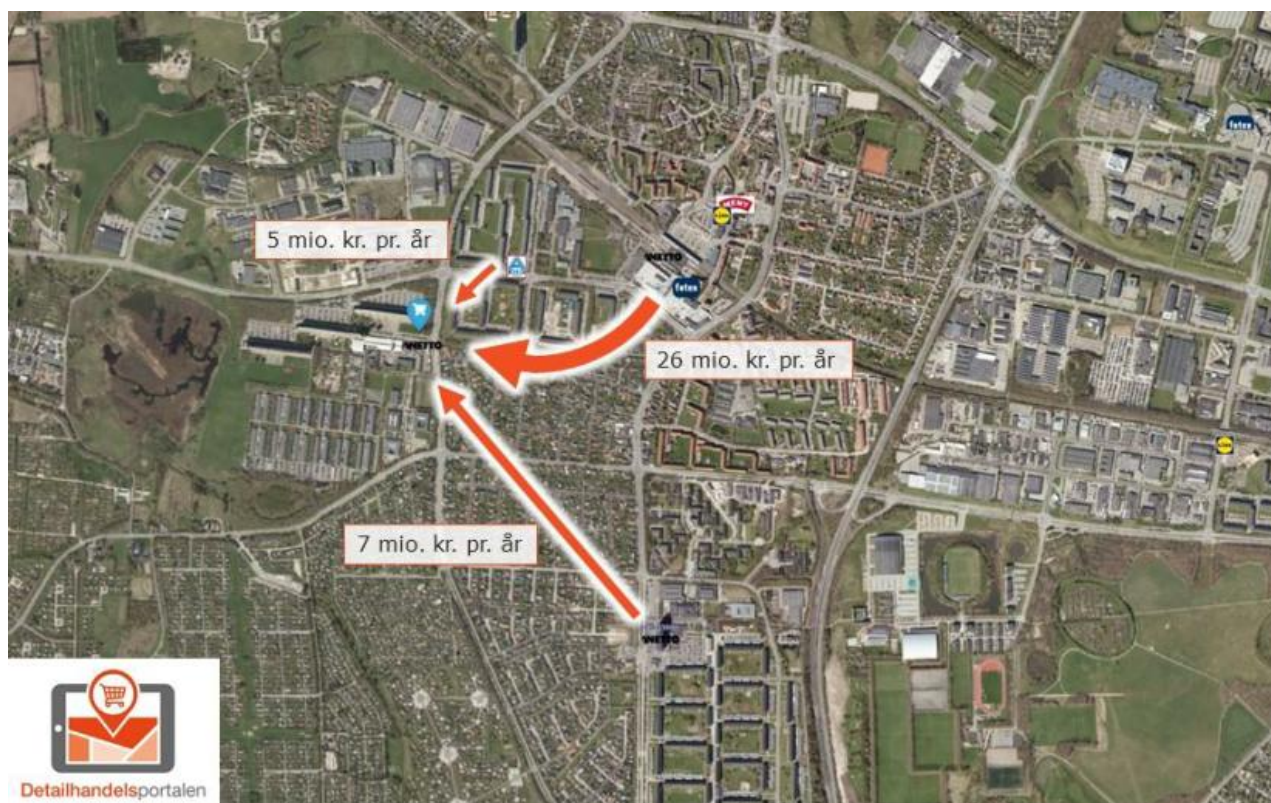
Omsætningsreduktion i butikkerne udenfor Ballerup Kommune anses ubetydelig.

"Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 bemærker i øvrigt: *"Det kan overvejes at nedgradere bydelscenter Grantoftens til et lokalcenter. Ud fra en planlægningsmæssig baggrund vurderes det, at det ikke vil have negative konsekvenser for detailhandlen, hvis bydelscenter Grantoftens nedgraderes til et lokalcenter med en samlet ramme til detailhandlen på 3.000 m². Baseret på det nuværende butiksareal på ca. 1.300 m² vil der fortsat være mulighed for en yderligere stor dagligvarebutik på 1.200 m² samt en restrummelighed på ca. 500 m² til udvidelser af*

² Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019

eksisterende eller etablering af nye, mindre butikker, hvis arealrammen fastsættes, som foreslået i detailhandelsanalysen, til 3.000 m²."

"Effekter af dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 konkluderer: "Samlet set vurderes det, at det ville give god mening at ændre bydelscenter Grantoftent til et lokalcenter. På grund af nærheden til Ballerup bymidte og de eksisterende forhold i og ved Grantoftecentret vurderes det, at centerområdet vil have svært ved at udvikle sig til et egentligt bydelscenter. Derfor vurderes det, at et lokalcenter vil give tilstrækkelige udviklingsmuligheder for detailhandlen."



"Effekter af dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 kort 2, Kilde: baseret på www.detailhandelsportalen.dk, yderligere data, metode eller kilde er ikke angivet.

"Effekter af dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 anbefaler på baggrund heraf, at der gives mulighed for etablering af én ny dagligvarebutik ved Grantoftecentret og samtidig nedgradere Grantoftent bydelscenter til et lokalcenter. Det pointeres i konsekvensanalysen, at det er vigtigt, at den eksisterende Netto i Grantoftecentret også får mulighed for at udvide og modernisere butikken for at mindske de negative effekter af en ny og konkurrerende dagligvarebutik lige ved siden af. Generelt bør det overvejes at foretage en gennemgående modernisering af Grantoftecentret, jf. ovennævnte konsekvensanalyse.

4 Sammenligning mellem konsekvensanalysen og detailhandelsanalysen

4.1 Arealramme og udviklingsmuligheder

"Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 foreslår, at Grantoftens bydelscenter får reduceret det udlagte til detailhandel med 2.000 m² fra 5.000 m² til 3.000 m². Det vurderes i omtalte analyse, at det er hensigtsmæssigt med en arealramme, der muliggør udvidelser af eksisterende butikker og enkelte nyetableringer til den lokale forsyning af bydelene.

Der konkluderes i omtalte analyse: *"Med de foreslåede arealrammer vil der være mulighed for en yderligere stor dagligvarebutik i Grantoftens bydelscenter. En ny stor dagligvarebutik i Grantoftens bydelscenter vurderes i hovedtræk at ville hente en stor andel af sin omsætning fra Netto i Grantoftens bydelscenter.*

"Effekter af dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 bemærker: *"Det kan overvejes at nedgradere bydelscenter Grantoftens til et lokalcenter. Ud fra en planlægningsmæssig baggrund vurderes det, at det ikke vil have negative konsekvenser for detailhandlen, hvis bydelscenter Grantoftens nedgraderes til et lokalcenter med en samlet ramme til detailhandlen på 3.000 m². Baseret på det nuværende butiksareal på ca. 1.300 m² vil der fortsat være mulighed for en yderligere stor dagligvarebutik på 1.200 m² samt en restrummelighed på ca. 500 m² til udvidelser af eksisterende eller etablering af nye, mindre butikker, hvis arealrammen fastsættes, som foreslået i detailhandelsanalysen, til 3.000 m²." Samme konsekvensanalyse konkluderer: "Samlet set vurderes det, at det ville give god mening at ændre bydelscenter Grantoftens til et lokalcenter. På grund af nærheden til Ballerup bymidte og de eksisterende forhold i og ved Grantoftecentret vurderes det, at centerområdet vil have svært ved at udvikle sig til et egentligt bydelscenter. Derfor vurderes det, at et lokalcenter vil give tilstrækkelige udviklingsmuligheder for detailhandlen."*

4.1.1 Rambøll bemærkninger

Det kan konstateres, at begge analyser konkluderer, at en generel arealreduktion for Grantoftens bydelscenter fra 5.000 m² til 3.000 m² dels vil give detailhandlen tilstrækkelige muligheder for at udvikle sig i relevant omfang til forsyning af det relevante markedsområde, og dels vil muliggøre etablering af en yderligere dagligvarebutik på 1.200 m².

Rambøll erklærer sig enig i, at en reduktion af arealrammen til detailhandel fra 5.000 m² til 3.000 m² vil være hensigtsmæssig givet detailhandelsudviklingen og forventningerne til den fremtidige udvikling af denne. Der foreligger ikke oplysninger om større udvidelser af det relevante markedsområde/opland for Grantoftens bydelscenter.

4.2 Placering og samlokalisering

"Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 vurderer, at *"Detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv nyder godt af samlokalisering, og et større udbud af butikker og kundeorienterede serviceerhverv kan derfor være del af løsningen, hvis der skal bevares et udbud af mindre butikker i de tre bydelscentre på længere sigt. Et attraktivt, lokalt butiksudbud er attraktivt for bydelene og har positiv indvirkning på den lokale bosætning."*

Om Grantoftecentret beskriver ovennævnte detailhandelsanalyse: *"I Grantoftecentret er der 4 mindre butikker og Netto, der fungerer som ankerbutik. Derudover er der en række kundeorienterede serviceerhverv. Der er et tomt lokale i Grantoftecentret. Grantoftecentret har et meget lokalt opland i de om-*

kringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet. Det ligger tæt på Ballerup By-midte, og mængden af kunder fra forbigående trafik på Vestbuen er sandsynligvis begrænset. Grantof-tecentret ligger tæt på Baltorpskolens afdeling i Grantoften og Grantoftehalen, men ikke i direkte sam-menhæng med dem."

I beskrivelsen af udviklingspotentiale for Hedegården bydelscenter, vurderes følgende om begge bydels-centre: *"De to butikcentre er væsentligt udfordrede af konkurrencen med de større udbudspunkter og af en stagnerende kundestrøm. Flere af de mindre butikker i de to centre vurderes at være økonomisk sårbare og decideret lukningstruede."*

Ifølge "Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 er der tale om at etablere en ny dagligvarebutik ved Grantoften bydelscenter og ikke i selve cen-tret. Den nye butik forventes at blive etableret på det nordvestlige hjørne af Grantoftestræde og Vest-buen.

Ifølge "Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 vurderes, at den nye discountbutik ved Grantoftecentret vil kunne opnå en omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år. Vurderingen baseres på, at der vil være tale om et moderne butikskoncept, og at der findes et stort, lokalt forbrugsgrundlag omkring Grantoftecentret, som den nye butik forventes at henvende sig til. Samme konsekvensanalyse forudsætter i sine kalkulationer at der er tale om netop den placering, der er vist på kort 2, side 9 i konsekvensanalysen.

4.2.1 Rambøll bemærkninger

Det kan konstateres, at "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 anbefaler samlokalisering af butikker og *kundeorienterede serviceerhverv, hvis der skal beva-res et udbud af mindre butikker i Grantoften bydelscenter på længere sigt. Samme analyse beskriver også at et attraktivt, lokalt butiksudbud er attraktiv for bydelene og har positiv indvirkning på den lokale bosætning. Videre beskrives det at "Grantoftecentret har et meget lokalt opland i de omkringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet. Det ligger tæt på Ballerup Bymidte, og mæng-den af kunder fra forbigående trafik på Vestbuen er sandsynligvis begrænset".*

I beskrivelsen af udviklingspotentiale for Hedegården bydelscenter, vurderes følgende om begge bydels-centre: *"De to butikcentre er væsentligt udfordrede af konkurrencen med de større udbudspunkter og af en stagnerende kundestrøm. Flere af de mindre butikker i de to centre vurderes at være økonomisk sårbare og decideret lukningstruede."*

"Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 forud-sætter i sine anbefaler etablering af ny dagligvarebutik på 1.200 m² cirka 100 meter fra selve Grantof-tecentret. Denne konsekvensanalyse anbefaler og bakker op om, at reducere restrummeligheden i Grantoften bydelscenter, men det fremgår ikke, om konsekvensanalysen anbefaler placeringen cirka 100 meter fra Grantoftecentret.

For at kunne skabe en relevant samlokalisering mellem butikker, serviceerhverv og øvrige relevante lo-kale aktiviteter i bydelscentret bør der ikke være større afstande imellem disse end at man relativt let og ubesværet vil vælge at bevæge sig til fods imellem dem.

Den konkrete placering af den foreslåede nye dagligvarebutik, synligt ud til Vestbuen og adskilt fra selve Grantoftecentret vil efter Rambølls vurdering medføre, at der ikke bliver tale om et positivt samspil med

butikker og serviceerhverv i Grantoftecentret. Givet de af "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 beskrevne markedsforhold, "*flere af de mindre butikker i de to centre vurderes at være økonomisk sårbare og besluttet lukningstruede*" og "*Grantoftecentret har et meget lokalt opland i de omkringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet*" er det Rambølls vurdering, at en etablering af en ny dagligvarebutik på denne placering blot vil øge de allerede af "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 beskrevne problemer med konkurrence fra større udbudspunkter, et opland begrænset til de omkringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestræde, en stagnerende kundestrøm og økonomisk sårbare og lukningstruede butikker.

Det er Rambølls umiddelbare vurdering, at det ikke er attraktivt at investere i en opgradering og udbygning af Netto i Grantoftecentret, dels givet grundforudsætninger om de beskrevne problemer beskrevet i "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019, dels givet afstanden til den foreslåede nye dagligvarebutik og dels denne foreslåede butiks mere synlige placering og tidssvarende parkeringsforhold og tilgængelighed direkte fra Vestbuen.

Det er i det hele taget vanskeligt at se, hvorledes Netto med disse forudsætninger vil kunne fastholde driften af en dagligvarebutik i selve Grantoftecentret, hvorfor Grantoftecentret reelt står overfor risikoen for en egentlig funktionstømning.

Rambøll vurderer, at en fastholdelse af Grantoftecentret som bydelscenter med de fordele for lokalområdet, der er beskrevet i "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 fordrer, at en eventuel tilførsel af yderligere dagligvarebutiksareal skal ske i selve Grantoftecentret, så der derigennem kan ske en relevant og effektiv samlokalisering med øvrig detailhandel og serviceerhverv.

4.3 Omsætningsforudsætning ny dagligvarebutik

"Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 beskriver Grantoftecentrets bydelscenters relevante markedsområde sådan: "*Grantoftecentret har et meget lokalt opland i de omkringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet. Det ligger tæt på Ballerup By midte, og mængden af kunder fra forbigående trafik på Vestbuen er sandsynligvis begrænset. Grantoftecentret ligger tæt på Baltorpskolens afdeling i Grantofte og Grantoftehalen, men ikke i direkte sammenhæng med dem.*"

Samme analyse bemærker i øvrigt "*En ny stor dagligvarebutik i Grantoftecentret vurderes i hovedtræk at ville hente en stor andel af sin omsætning fra Netto i Grantoftecentret bydelscenter. En andel vil også blive hentet fra Aldi ved Baltorpvej, der ligger ca. 450 m fra Grantoftecentret. Endeligt vil den nye dagligvarebutik hente en stor andel fra Ballerup bymidte og Hedegården bydelscenter, der ligger hhv. ca. 1 km og ca. 1,5 km fra Grantoftecentret.*"

I "Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 vurderes, at den nye discountbutik ved Grantoftecentret vil kunne opnå en omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år. Vurderingen baseres på, at der vil være tale om et moderne butikskoncept, og at der findes et stort, lokalt forbrugsgrundlag omkring Grantoftecentret, som den nye butik forventes at henvende sig til.

4.3.1 Rambøll bemærkninger

Det kan konstateres, at "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret

03.2019 anser Grantofteften bydelscentrets opland begrænset til de omkringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet. Samme analyse bemærker, at en ny dagligvarebutik i bydelscentret i hovedtræk vil hente en stor andel af sin omsætning fra Netto i Grantofteften bydelscenter.

I "Effekter af dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 vurderes, at den nye discountbutik ved Grantoftecentret vil kunne opnå en omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år. Vurderingen baseres på, at der vil være tale om et moderne butikskoncept, og at der findes et stort, lokalt forbrugsgrundlag omkring Grantoftecentret, som den nye butik forventes at henvende sig til.

Der er ikke angivet et datagrundlagt for beregning af forventet omsætning ligesom der heller ikke er angivet en metode til dette i "Effekter af dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019.

Det konkluderes i "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019, at nærheden til Ballerup bymidte og antagelsen om, at "*mængden af kunder fra forbigående trafik på Vestbuen er sandsynligvis begrænset*" medfører et lokalt begrænset opland og markedsområde. Grantoftecentret er ikke synligt fra Vestbuen, ligesom adgangsforhold og parkering heller ikke tydeligt markerer, at der er en attraktiv mulighed for at handle dagligvarer her.

Rambøll vurderer, at Grantofteften bydelscenters reelle markedsområde er begrænset til de omkringliggende boligområder, ved og omkring Grantofteparken og Grantoftestrædet.

Den fysiske afgrænsning af markedsområde og opland for Grantofteften bydelscenter kan illustreres således:



Kilde: ArcGIS, Business Analyst, ESRI, Danish Geodata Agency 2020

For dette geografiske markedsområde og opland for Grantoftens bydelscenter er der en befolkning på 887 indbyggere fordelt på 417 husholdninger. Det anslåede forbrug til fødevarer er kr. 20.525,22 pr. indbygger eller svarende til kr. 18,2 mio. i alt.



Kilde: ArcGIS, Business Analyst, ESRI, Danish Geodata Agency 2020, data fra Danmarks Statistik, behandlet af MBR Research GmbH 2019

Konsekvensanalysen "Effekter af dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 vurderer at den nye discountbutik ved Grantoftecentret vil kunne opnå en omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år og at der findes et stort, lokalt forbrugsgrundlag omkring Grantoftecentret, som den nye butik forventes at henvende sig til.

Der ses ingen dokumentation for data eller metode til beregning af forventet omsætning for den foreslåede nye dagligvarebutik i ovennævnte konsekvensanalyse.

Både "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 og Rambøll vurderer, at opland og markedsområde for Grantofte bydelscenter er begrænset til de omkringliggende

boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet, hvilket ses at være i direkte modstrid med konklusionen om markedsområde i "Effekter af dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019.

4.4 Vurdering af omsætningsreduktion ved etablering af en ny stor dagligvarebutik i Grantoftens bydelscenter

"Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 bemærker, at *"Med de foreslåede arealrammer vil der være mulighed for en yderligere stor dagligvarebutik i Grantoftens bydelscenter. En ny stor dagligvarebutik i Grantoftens bydelscenter vurderes i hovedtræk at ville hente en stor andel af sin omsætning fra Netto i Grantoftens bydelscenter. En andel vil også blive hentet fra Aldi ved Baltorpvej, der ligger ca. 450 m fra Grantoftecentret. Endeligt vil den nye dagligvarebutik hente en stor andel fra Ballerup bymidte og Hedegårdens bydelscenter, der ligger hhv. ca. 1 km og ca. 1,5 km fra Grantoftecentret."*

Ifølge "Effekter af dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 vil den nye dagligvarebutik i høj grad konkurrere med Netto i Grantoftecentret, Aldi i lokalcentret Baltorpvej og de store dagligvarebutikker i Ballerup bymidte. Det vurderes, at den delvist også vil konkurrere med Netto og Rema 1000 i Hedegårdens butikcenter i bydelscentret Hedegården.

Det vurderes i omtalte konsekvensanalyse, at den nye dagligvarebutik vil hente

- ca. 25 mio. kr. eller ca. 50 % af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i Ballerup bymidte
- ca. 6-8 mio. kr. eller ca. 15 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i Hedegårdens butikcenter
- ca. 10 mio. kr. eller ca. 20 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i Grantoftecentret
- ca. 4-6 mio. kr. eller ca. 10 % af sin omsætning fra lokalcentret Baltorpvej
- ca. 1-3 mio. kr. eller knap 5 % fra eksisterende dagligvarebutikker udenfor Ballerup Kommune.

4.4.1 Rambøll bemærkninger

Det kan konstateres, at "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 anser Grantoftens bydelscentrets opland begrænset til de omkringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet. Samme analyse bemærker, at en ny dagligvarebutik i bydelscentret i hovedtræk vil hente en stor andel af sin omsætning fra Netto i Grantoftens bydelscenter. Dette er gennemgået i afsnit 4.3.1.

I konsekvensanalysen "Effekter af dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 beskrives derimod, at 50% af omsætningen fra den nye dagligvarebutik bliver hentet i Ballerup bymidte, 15% i Hedegårdens butikcenter og 15% fra andre dagligvarebutikker.

Blot 20% af den estimerede omsætning vurderes af "Effekter af dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 at komme fra de eksisterende dagligvarebutikker i grantoftecentret.

Der ses ingen dokumentation for data eller metode til beregning af forventet oprindelse af ny omsætning for den foreslåede nye dagligvarebutik i ovennævnte konsekvensanalyse.

Opland og markedsområde for Grantoftens bydelscenter vurderes af både "Analyse af detailhandlen i Bal-

lerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 og Rambøll at være begrænset til de omkringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet.

Omsætningen for den nye dagligvarebutik ved Grantoften bydelscenter synes dermed ukorrekt, idet langt hovedparten af den forventede omsætning i denne butik vil skulle hentes i samme markedsområde, som det nuværende Grantoften bydelscenter henter sin omsætning i.

En placering af en ny dagligvarebutik netop her vil således reelt medføre, at området overdækkes med areal til dagligvaresalg. Sammenholdt hermed og grundet den nye butiks større synlighed og tilgængelighed og at der er tale om en nyopført, moderne dagligvarebutik i den aktuelle optimerede størrelse er det sandsynligt, at butikkerne i selve Grantoftecentret vil blive lukket og bygningen vil dermed have en stor risiko for at blive funktionstømt.

5 Den foreslåede kommunale planlægning for Grantoften bydelscenter i forhold til Planloven³ og Vejledning om detailhandelsplanlægning 2017⁴

Planlovens bestemmelser om detailhandel blev revideret i 2017 med henblik på at skabe bedre udviklingsmuligheder for detailhandel. Kommunerne har med revisionen fået en større fleksibilitet i planlægningen for detailhandel.

Detailhandelsplanlægningen kommunalt skal have disse tre ligeværdige formål:

- fremme et varieret butiksudbud
- sikre god tilgængelighed for alle trafikarter
- skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur

Byer med over 20.000 indbyggere kan planlægge for bydelscentre. Afgrænsningen skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

Bydelscentrets størrelse skal fastsættes på baggrund af størrelsen på den bydel, den skal betjene.

Ballerup Kommune havde i 2019 cirka 48.500 indbyggere⁵ og har dermed mulighed for at planlægge for bydelscentre.

5.1 Behov for konkret redegørelse ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentre

Ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning 2017 afsnit 3.1, Redegørelse for afgrænsning af bymidter og bydelscentre § 11 e, stk. 5 og afsnit 4.1, Afgrænsning af bymidter og bydelscentre skal der foretages en konkret redegørelse ved ændret afgrænsning af en bymidte eller et bydelscenter.

Dette gælder ikke ved en reduktion af planramme eller den geografiske afgrænsning, men det gælder, hvis en kommune udlægger yderligere areal til detailhandel eller øger den geografiske afgrænsning for bymidten eller bydelscentret.

3 https://www.ft.dk/ripdf/samling/20161/lovforslag/1121/20161_1121_som_vedtaget.pdf

4 https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_detailhandelsplanlaegning_2017.pdf

5 <https://ballerup.dk/om-kommunen/om-ballerup/ballerup-i-tal>

5.1.1 Redegørelse for afgrænsning af bymidter og bydelscentre § 11 e, stk. 5

"Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder bestemmelser om en ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentre, skal indeholde

- 1) *en vurdering af og begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentret*
- 2) *en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscentret og en begrundelse for, hvorfor det eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelscentret*
- 3) *oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og*
- 4) *en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscentret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder. En beskrivelse af metoder til opfyldelse af redegørelseskravene vedr. ændret afgrænsning af bymidter eller bydelscentre er nærmere uddybet i vejledningens kapitel 4.*

En beskrivelse af metoder til opfyldelse af redegørelseskravene vedr. ændret afgrænsning af bymidter eller bydelscentre er nærmere uddybet i vejledningens kapitel 4.", som der henvises til i øvrigt.

5.1.2 Udlæg af areal til butiksformål i et lokalcenter

Planloven §5n, stk. 2⁶: *"Ud over bymidter og bydelscentre kan der udlægges arealer til butiksformål i et lokalcenter eller placeres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning*

Planloven §5q, stk. 2: "For dagligvarebutikker i lokalcentre og for enkeltstående dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning må der ikke fastsættes butiksstørrelser, der overstiger 1.200 m² bruttoetageareal.

Ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning 2017⁷ skal *"et lokalcenter alene betjene en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende. En enkeltstående butik er alene til lokalområdets daglige forsyning.*

Planlægningen for lokalcentre og enkeltstående butikker skal derfor baseres på et lokalt kundegrundlag. Det er således en forudsætning for udlæg af et lokalcenter, at der er tale om meget begrænsede arealudlæg, der ikke må blive så store, at butikkerne reelt får mere end lokal effekt. Det gælder for alle typer butikker, at butiksarealet skal tilpasses efterspørgslen i det lokale opland, hvilket kommunen skal redegøre for i kommuneplanen."

Der er ikke yderligere krav om redegørelse for den fysiske afgrænsning af et lokalcenter. Maksimale arealkrav til den enkelte butik og lokalcentret som helhed ifølge Planloven skal dog overholdes.

5.2 Rambøll bemærkninger

For Grantofte bydelscenter er det paradoksalt, at en foreslået nedgradering fra et bydelscenter til et lokalcenter kan medvirke til at skabe en geografisk mindre sammenhængende centerfunktion, fordi der ikke ifølge Planloven og Vejledning om Detailhandelsplanlægning 2017 skal redegøres for et lokalcenters udvidede fysiske afgrænsning i modsætning til, hvis det fortsat havde været et bydelscenter.

⁶ https://www.ft.dk/ripdf/samling/20161/lovforslag/1121/20161_1121_som_vedtaget.pdf

⁷ https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_detailhandelsplanlaegning_2017.pdf

Ønsket om at udlægge areal til f.eks. bydelscentre bunder i Planlovens intention om at opnå en situation kendetegnet af en væsentlig, geografisk koncentration af butikker med henblik på at skabe et konkurrencedygtigt butiksmiljø.⁸

Funktionerne ønskes placeret tæt på hinanden, så der kan opnås en synergi mellem de forskellige aktiviteter – der opnås et sammenhængende, konkurrencedygtigt butiksmiljø kendetegnet ved, at der kun er få og korte eller ingen gadestrækninger uden butikker og andre publikumsfunktioner.

For så vidt angår Grantoftecentret og det foreslåede indskrænkede lokalcenters nye og fysisk større afgrænsning opnås den modsatte effekt. Den foreslåede nedgradering medfører, at der ikke skal redegøres for den fysisk større afgrænsning, men netop udnyttelsen af den større fysiske afgrænsning medfører at funktionerne i lokalcentret ikke placeres tæt på hinanden, at der er risiko for, at der ikke opnås synergi mellem de forskellige aktiviteter i lokalcentret og at der opstår lange stræk uden butikker og andre publikumsfaciliteter.

Ballerup Kommune bemærker selv i sagsfremstillingen ved 3. behandling af Kommuneplan 2019, senest den 30. september 2019, at "*Nuværende arealer dækker mere end rigeligt fremtidens behov*"⁹, hvilket Rambøll er helt enig i. Dette gælder især for Grantoftecentret, som jo netop ønskes nedskaleret af samme årsag.

⁸ https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_detailhandelsplanlaegning_2017.pdf

⁹ <https://ballerup.dk/printpdf/199943>

6 Konklusion og anbefalinger

6.1 Sammenligning mellem konsekvensanalysen¹⁰ og detailhandelsanalysen¹¹

Rambøll er enig i, at en reduktion af arealrammen til detailhandel fra 5.000 m² til 3.000 m² vil være hensigtsmæssig givet detailhandelsudviklingen og forventningerne til den fremtidige udvikling af denne. Dette begrundes i, at Grantoften bydelscenters begrænsede opland og markedsområde og et overordnet kommunalt ønske om, at koncentrere udvalgsvareomsætningen i Ballerup bymidte.

Den konkrete placering af den foreslåede nye dagligvarebutik, synligt ud til Vestbuen og adskilt fra selve Grantoftecentret vil efter Rambølls vurdering medføre, at der ikke bliver tale om et positivt samspil med butikker og serviceerhverv i det nuværende bydelscenter, afgrænset ved Grantoftecentret.

Det er Rambølls umiddelbare vurdering, at det ikke er attraktivt at investere i en opgradering og udbygning af Netto i Grantoftecentret givet udsigten til, at der etableres en ny dagligvarebutik med den nævnte placering. Det er i det hele taget vanskeligt at se, hvorledes Netto med disse forudsætninger vil kunne fastholde driften af en dagligvarebutik i selve Grantoftecentret, hvorfor Grantoftecentret reelt står overfor risikoen for en egentlig funktionstømning.

Rambøll vurderer, at en fastholdelse af Grantoftecentret som bydelscenter fordrer, at eventuelt yderligere dagligvarebutiksareal skal koncentreres i selve Grantoftecentret.

Derigennem kan der ske en relevant og effektiv samlokalisering med øvrig detailhandel og serviceerhverv med de fordele for lokalområdet, der er beskrevet i "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019.

Ligesom "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 vurderer Rambøll, at Grantoftens bydelscenters opland er begrænset til de omkringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet.

Ligesom "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 vurderer Rambøll, at en ny dagligvarebutik i bydelscentret i hovedtræk vil hente en stor andel af sin omsætning fra Netto i Grantoftens bydelscenter.

Eftersom opland og markedsområde for Grantoftens bydelscenter af både "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019 og Rambøll anses at være begrænset til de omkringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet, er vurderingen i konsekvensanalysen "Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 af oprindelsen af omsætningen i den nye dagligvarebutik ved Grantoftens bydelscenter ukorrekt. Det anslås her, at kun 20% af omsætningen i den foreslåede nye dagligvarebutik vil komme fra selve Grantoftecentret, hvilket som nævnt er i direkte modstrid med, hvad der fremgår af "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019.

Vurderingen af omsætningen i den nye dagligvarebutik ved Grantoftens bydelscenter i "Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019 angiver hverken et datagrundlagt for beregning af forventet omsætning eller en metode til dette. Det er Rambølls vurdering, på baggrund af vurderingen af markedsområde og opland, at vurderingen er ukorrekt.

¹⁰ "Effekter af dagligvarebutiksprojekter i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 04.2019

¹¹ "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" udarbejdet af COWI, dateret 03.2019

6.2 Den foreslåede kommunale planlægning for Grantoftens bydelscenter i forhold til Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning 2017

Ønsket om at udlægge areal til f.eks. bydelscentre bunder i Planlovens intention om at opnå en situation kendetegnet af en væsentlig, geografisk koncentration af butikker med henblik på at skabe et konkurrencedygtigt butiksmiljø.¹²

Funktionerne ønskes placeret tæt på hinanden, så der kan opnås en synergi mellem de forskellige aktiviteter – der opnås et sammenhængende, konkurrencedygtigt butiksmiljø kendetegnet ved, at der kun er få og korte eller ingen gadestrækninger uden butikker og andre publikumsfunktioner, som det beskrives i Vejledning for detailhandelsplanlægning 2017¹³.

Grantoftecentret foreslås indskrænket i forhold til rammen for detailhandelsareal. Rambøll er enig i denne anbefaling.

Der foreslås en nedgradering til et lokalcenter, der samtidig foreslås udvidet fysisk til et større geografisk område. Dermed opnås den modsatte effekt i forhold til ovenstående synergier, koncentration af butikker og servicefunktioner og strækninger uden butikker.

Den foreslåede nedgradering til et lokalcenter fremfor fastholdelse som bydelscenter medfører imidlertid, at der ikke ifølge Planloven skal redegøres for, at der foreslås en geografisk større afgrænsning end centret har i dag.

Anvendelsen af denne plantekniske mulighed er efter Rambølls vurdering uheldig, og fratager Ballerup Kommune, kommunens indbyggere og øvrige interessenter muligheden for at få indblik i, hvorledes den nye afgrænsning påvirker målene for den kommunale detailhandelsstruktur, konsekvenser for bymiljøet og trafikafviklingen samt hvordan der opnås en væsentlig, geografisk koncentration af butikker med henblik på at skabe et konkurrencedygtigt butiksmiljø i centret, jf. Vejledning for Detailhandelsplanlægning 2017, afsnit 4.1¹⁴.

12 https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_detailhandelsplanlaegning_2017.pdf

13 https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_detailhandelsplanlaegning_2017.pdf

14 https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_detailhandelsplanlaegning_2017.pdf