



Til
Kommunalbestyrelsen

Dato: 14. maj 2020

Sagsid: 01.02.03-P15-3-19

Notat

Administrative kommentarer til Rambøll notat vedr. Grantoftecentret

Baggrund

Administrationen har den 4. maj 2020 modtaget Rambøll-notat i forlængelse af Salling Groups A/S' indsigelse pr. 17. december 2019 til Forslag til Kommuneplan 2019 omhandlede en ændring i rammerne for Grantoftecentret.

Salling Group A/S har fået Rambøll til at udarbejde notatet "Objektiv realitetsbedømmelse og kvalitetssikring af vurderinger og argumentation i kommunalt grundlag for planlægning af ny dagligvarebutik ved Grantoftens bydelscenter".

På baggrund af "Analyse af detailhandlen i Ballerup Kommune" fra marts 2019 og "Effekter af Dagligvarebutikprojekter i Ballerup Kommune" fra april 2019 begge udarbejdet af COWI, indstillede administrationen til en ændring af rammerne for Grantoftecenteret, herunder at:

- Grantoftecentret nedgraderes fra bydelscenter til et lokalcenter.
- Den maksimale samlede ramme for butiksmål fremover skal være på 3.000 m² (tidligere 5.000 m²)
- Den maksimale ramme for butikker fremover skal være 1.200 m² for dagligvarebutikker (tidligere 2.000 m²) og for udvalgsvarebutikker 1.000 m² (samme ramme)
- Afgrænsningen af arealet udpeget til Lokalcenter ændres.

Indstillingen blev godkendt af Kommunalbestyrelsen i forbindelse med vedtagelsen af Forslag til Kommuneplan 2019 den 30. september 2020, hvorefter det blev sendt i høring. I høringsperioden fremsende Salling Group, som ejer Netto i Grantoftecentret, en indsigelse og denne er nu blevet suppleret af det fremsendt notat.

Kort resumé af Rambøll's notat

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

I notatet skriver Rambøll, at det er deres umiddelbare vurdering, at det ikke er attraktivt at investere i en opgradering og udbygning af Netto i Grantoftecentret, dels givet grundforudsætninger om de problemer beskrevet i detailhandelsanalysen, dels givet afstanden til den foreslåede nye dagligvarebutik og dels den foreslåede



butikks mere synlige placering og tidssvarende parkeringsforhold og tilgængelighed direkte fra Vestbuen.

Rambøll skriver, at det er 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 efterlyser datagrundlag og metoder i Cowi-analyserne. Rambøll har derfor selv foretaget en analyse, hvori det konkluseres, at en placering af en ny dagligvarebutik vil medføre, at området vil blive overforsynet med areal til dagligvaresalg. Grundet den nye butikks større synlighed og tilgængelighed og at der er tale om en nyopført, moderne og større dagligvarebutik er det sandsynligt, at butikkerne i selve Grantoftecentret vil blive lukket og bygningen vil dermed have en stor risiko for at blive funktionstømt.

Rambøll konkluderer, at den foreslåede nedgradering medfører, at der ikke skal redegøres for den fysiske 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.

Administrationens kommentarer til Rambøll-analysen

Datagrundlag og metode til fastsættelse af dagligvarebutikkens forventede omsætning:

Rambøll efterlyser bl.a. på side 9 i tredje afsnit et datagrundlag og metode til fastsættelse af dagligvarebutikkens forventede omsætning, som COWI har fastsat til 50 mio. kr. pr. år.

Hvor meget en dagligvarebutik på 1.200 m² vil komme til at omsætte afhænger bl.a. af butikkens attraktivitet og placering. Med 50 mio. kr. pr. år for den ønskede butik har COWI lagt vægt på, at det svarer til gennemsnittet for tilsvarende butikker i Ballerup Kommune, hvilket menes, at være det bedst egnede udgangspunkt for vurderingen af konsekvenserne for de eksisterende butikker.

Lokalt forbrugsgrundlag:

Rambøll har på side 10 lavet en beregning af det lokale forbrugsgrundlag og er nået frem til, at der bor 887 indbyggere fordelt på 417 husholdninger i det lokale kærkedsområde og at fødevarerforbruget er på 20.525,22 kr. pr. person i området. Det giver et lokalt forbrug på 18,2 mio. kr. pr. år. Rambøll anfører senere i notatet, at der er et misforhold mellem en ny dagligvarebutik med en forventet omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år plus omsætningen i den eksisterende dagligvarebutik i området og det lokale forbrug på 18,2 mio. kr. pr. år.

Administrationen tjekket Rambølls beregningsgrundlag og vurderer beregningerne ikke er korrekte.

Ud fra den lokale markedsafgrænsning, der er angivet på kortet nederst på side 9, så er administrationen vedr. en cpr-søgning kommet frem til et indbyggertal på 3511 fordelt på 1706 husstande. Det vil sige, at der er knap 4 gange så mange indbyggere end det Rambøll angiver.

Administrationen mener, at der bør ses på dagligvareforbruget frem for fødevarerforbruget. Dagligvareforbruget omfatter også "Personal care" og "Medical products", hvilket en dagligvarebutik på 1.200 m² også sælger i et vist omfang. Dagligvareforbruget vil være på godt 26.000 kr. pr. person pr. år. I alt får vi et dagligvareforbrug på cirka 90 mio. kr. pr. år i det lokale opland, hvilket er et godt lokalt forbrugsgrundlag til både den eksisterende, samt en ekstra dagligvarebutik. En ny butik bliver derfor en bedre balance mellem lokal omsætning og lokalt forbrug.



I realiteten vil en dagligvarebutik med et attraktivt butikskoncept og med en synlig beliggenhed ud til Vestbuen tiltrække kunder uden for lokalområdet.

Som Rambøll skriver, så vil en ny butik med et attraktivt butikskoncept placeret uden for Grantoftecenteret også betyde, at den nye butik vil trække lokale kunder fra Netto's butik inde i Grantoftecenteret. Dette kan få en betydning for det oprindelige center. Dette forhold er der gjort rede for i "Effekter af Dagligvarebutiksjakter i Ballerup Kommune".

Ændret afgrænsning af lokalcentret:

Rambøll skriver på side 16 i notatet, at der *"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 ændrede arealafgrænsning er ikke ændret til et større geografisk område, men til et mindre. Arealet er i dag på 26.843 m². Med den foreslåede ændring vil arealet fremover være 22.616 m².

Dette hænger også fint sammen med, at den samlede ramme til butiksjakter er blevet nedsat i samme ombæring.