

LOLLAND KOMMUNE

REDEGØRELSE FOR UDLÆG AF AFLASTNINGSOMRÅDE

DETAILHANDELSREDEGØRELSE FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL VED
VESTRE LANDEVEJ I MARIBO

ADRESSE COWI A/S

Parallelvej 2

2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A287114

DOKUMENTNR.

1

VERSION

1.2

UDGIVELSESDATO

17.09.2024

BESKRIVELSE

Redegørelse

UDARBEJDET

STAP

KONTROLLERET

KRBR

GODKENDT

LRTA

INDHOLD

1	Redegørelseskrav og datagrundlag	3
1.1	Datagrundlag	4
2	Sammenfatning	4
3	Baggrunden for det nye aflastningsområde	8
4	Vurderinger og konsekvenser ved etableringen af et aflastningsområde i Maribo	9
4.1	Etablering af aflastningsområde ved Vestre Landevej	9
5	Den nuværende butiksstruktur	12
5.1	Detailhandel i oplandet i øvrigt	14
5.2	Detailhandlen i influensområdet	15
5.3	Omfang af opland og influensområde	15
6	Forbrugsgrundlag og arealbehov	17
6.1	Forbrugsgrundlag	17
6.2	Arealbehov	17
6.3	Omfanget og udvikling i turismen i Lolland Kommune	20
7	Sammenhæng med kommuneplan	21
7.1	Målene for detailhandelsstrukturen	22
8	Tilgængelighed til aflastningsområdet	24
9	Vurdering af effekter på butiksforsyningen	25
9.1	Forudsætninger	26
9.2	Metode	27
9.3	Konsekvenser - dagligvarer	28
9.4	Konsekvenser - udvalgsvarer	32
9.5	Konsekvenser for handelsbalancen i Maribo by	36
10	Handelsbalancen - Lolland Kommune	38
11	Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser	41

1 Redegørelseskrav og datagrundlag

Lolland Kommune har bedt COWI opfylde redegørelseskravene i forbindelse med etablering af et aflastningsområde i Maribo by ved Vestre Landevej.

COWI har fulgt redegørelseskravene ved udlæg og udvidelse af aflastningsområder i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning", september 2017 i henhold til planlovens § 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 bl.a. 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 er foretaget på baggrund af seneste detailhandelsanalyse for Lolland Kommune fra 2023 samt screeningsnotatet for etablering af aflastningsområde i Maribo med etablering af 9.600 m² nye detailhandelsbutikker. Det maksimale areal til detailhandel i aflastningsområdet vil være i alt 12.000 m².

Herudover har COWI foretaget en rekognoscering af detailhandelen i oplandet samt influensområdet med udgangspunkt i de seneste gennemførte detailhandelsanalyser i Lolland, Guldborgsund og Vordingborg kommuner. 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 COWI's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt befolkningsprognoserne fra Lolland Kommune og Danmarks Statistik.

1.1 Datagrundlag

Vurderingerne i nedenstående notat er foretaget på baggrund af de seneste detailhandelsanalyser samt et foregående screeningsnotat for et nyt aflastningsområde i Maribo.

I udarbejdelsen af redegørelsen er der blandt andet taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Kommuneplan for Lolland Kommune
- > Befolkningsprognose 2024 for Lolland Kommune, 2024
- > Detailhandelsanalyse Lolland Kommune, CKOGKO, 2023
- > Screeningsnotat for et nyt aflastningsområde i Maribo, COWI, 2024
- > Data om store dagligvarebutikker og boksbutikker fra Detailhandelsportalen, COWI, 2024
- > Data om forbrug og indkomst, DST
- > Befolkningsprognose, DST
- > Data om nethandlen, Dansk Erhverv og COWI

Herudover er anvendt de seneste detailhandelsanalyser for Næstved, Vordingborg og Guldborgsund Kommune foretaget af COWI (ICP).

Omsætnings- og forbrugstal er anført i 2022-priser og er inkl. moms, medmindre andet er angivet. Detailhandelsforbruget er opgjort som det totale forbrug. Det vil sige inklusive e-handel, medmindre andet er angivet.

2 Sammenfatning

Etablering af et aflastningsområde i Maribo vil give mulighed for at etablere butikker, der i dag ikke findes i Maribo, og som i kraft af deres størrelse kan være vanskelige at indpasse i den centrale del af Maribo bymidte.

Etableringen af et aflastningsområde vil overordnet set styrke detailhandelsudbuddet i Maribo by og i Lolland Kommune. Maribo by vil øge sin position i oplandet og forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i byen og i oplandet for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Det vurderes, at etablering af aflastningsområdet i Maribo sker i overensstemmelse med intentionerne i detailhandelsplanlægningen i Lolland Kommune med et mål om at skabe optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme.

Det strider dog mod målsætningen i kommuneplanen om at nye butikker skal placeres i centrum af bymidten. I aflastningsområdet tillades alene en type af store butikker, som både er vanskelige at indpasse i Maribo bymidte, og som ikke er hensigtsmæssige at placere centralt i en bymidte.

For at skabe en arbejdsdeling med bymidten i Maribo, og begrænse påvirkningerne af bymidterne generelt, er størrelsen på de enkelte butikker begrænset til at være minimum 1.000 m² for både dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Herudover tillades en enkel dagligvarebutik på op til 3.500 m². Samtidig er det en

vigtig forudsætning for projektet, at der er skabes gode forbindelser for alle trafikarter til bymidten fra aflastningsområdet. Det anbefales derfor, at der stilles et krav om, at der etableres en alternativ vejforbindelse, som kobler området bedre sammen med bymidten.

Kundegrundlag og opland

Generelt købes dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, mens forbrugerne er villige til at køre længere ved køb af udvalgsvarer. Det primære opland til aflastningsområdet i Maribo vurderes at bestå af Maribo by samt de omkringliggende områder omkring Rødby, Rødbyhavn, Holeby samt området omkring Våbensted, som ligger i det sydvestlige Guldborgsund Kommune. Der bor omkring 20.000 personer i oplandet, hvoraf ca. 6.500 personer bor i Maribo by.

Det samlede arealbehov for borgerne i Lolland Kommune er beregnet til maksimalt at være minus 500 m² for dagligvarer og 2.900 m² for udvalgsvarer frem til 2034. I de beregnede arealbehov er ikke taget hensyn til mere markedsmæssige og kommercielle behov så som hensyn til tilstrækkelig rummelighed til placering af forskellige butikstyper og til de enkelte butiksstørrelser. Herudover tager beregningerne ikke hensyn til en forventning om øget turisme, Femern-forbindelsen, Maribo Erhvervspark, kommunens planer for udvikling af sydkysten, herunder for turisme på forlandet, samt visionen for erhvervsudvikling på arealet bag tunnelementfabrikken. Det vurderes, at alene den øgede turisme i Lolland Kommune, vil svare til et yderligt behov for 3.900 m² areal til detailhandel i kommunen.

Kundegrundlaget i oplandet på 20.000 personer kombineret med det nuværende butiksudbud, den fremtidige konkurrencesituation, og beregningerne af arealbehov, vurderes at være tilstrækkeligt til etablering af et aflastningsområde med i alt 9.600 m² nye butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Maribo bymidte. Det forventes, at aflastningsområdet også får et væsentligt tilskud fra turisterne og de andre besøgende i området. Der må herudover også forventes kunder fra den forbigående trafik på Sydmotorvejen, som med åbningen af Femern-forbindelsen vil få væsentligt større trafikale betydning.

Aflastningsområdet planlægges udviklet med en dagligvarebutik samt et antal store udvalgsvarerbutikker, som i dag kun findes i Nykøbing Falster og Næstved. Det vurderes derfor, at influensområdet vil strække sig til Næstved. Influensområdet er det område, hvor aflastningsområdet må forventes at kunne påvirke den eksisterende detailhandel.

Effekter på butiksforsyningen

Etableringen af aflastningsområdet i Maribo med i alt 3.500 m² ny dagligvarebutik, og en udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik til 1.500 m², samt i alt 6.100 m² nye udvalgsvarerbutikker, forventes at opnå en dagligvareomsætning på omkring 136 mio. kr. og en udvalgsvareromsætning på omkring 104 mio. kr. i 2034.

Maribo bymidte vurderes at miste 13 % af dagligvareomsætningen, svarende til 43 mio. kr., samt 9 % af udvalgsvareromsætningen svarende til 14 mio. kr. i 2034.

Konsekvenserne vurderes samlet set for udvalgswarebutikkerne i den centrale del af Maribo bymidte at være relativt begrænsede og vil få begrænset betydning for bylivet. Det skyldes, at hovedparten af butikkerne i en bymidte har en anden profil og forhandler andre varetyper end de store udvalgswarebutikker og dagligvarebutikken i et aflastningsområde. En væsentlig del af omsætningsnedgangen for udvalgsvarer i Maribo by må forventes at skyldes, at en af de eksisterende butikker i byen i øvrigt vil flytte til en mere attraktiv placering i aflastningsområdet.

Det vurderes, at etableringen af aflastningsområdet samlet set vil styrke dagligvareomsætningen i Maribo by, og det vil dermed samlet set styrke dagligvareforsyningen, men den nye dagligvarebutik vil både hente omsætning udefra og omsætning fra eksisterende dagligvarebutikker i Maribo. Derfor vil den nye dagligvarebutik få negativ betydning for de eksisterende dagligvarebutikker både i Maribo by og i oplandet omkring Maribo.

Det kan ikke udelukkes, at tilbagegangen i omsætning i eksisterende dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, som i forvejen har det vanskeligt, vil betyde enkelte lukningstruede butikker både i Maribo by og eller i oplandet.

Samlet set vil etableringen af aflastningsområdet, med butikskoncepter som i dag ikke findes i Lolland Kommune, god tilgængelighed og synlighed, samt en god forbindelse og sammenhæng til bymidten, være med til at styrke Maribo bys position og styrke den samlede omsætning i Lolland Kommune – men det vil samtidig betyde, at eksisterende butikker i Maribo og omegn vil få en væsentlig tilbagegang i omsætning.

Oplands -og konkurrenceeffekten

Det vurderes, at Lolland Kommune i dag har et betydeligt underskud på handelsbalancen for udvalgsvarer med en handelsbalance på omkring 55 %, og at forbrugerne i Lolland Kommune får dækket en væsentlig del af deres forbrug af udvalgsvarer udenfor kommunen samt på nettet. Etableringen af et aflastningsområde i Maribo vil styrke handelsbalancen både for dagligvarer og udvalgsvarer. Det vurderes, at handelsbalancen for udvalgsvarer i Lolland Kommune i alt vil øges til 64 % ved etablering af aflastningsområdet i Maribo.

For dagligvarer vurderes handelsbalancen at øges til omkring 113 % i 2034 i hovedalternativet for Lolland Kommune, mod 108 % i 2034 uden etableringen af aflastningsområdet.

Det vurderes, at en væsentlig del af omsætningen i aflastningsområdet vil komme fra forbrugere i Lolland Kommune, der i højere grad vælger det lokale alternativ i forhold til turen til enten Nykøbing Falster eller Næstved, som begge har et stærkere udbud af både store dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker.

Tabel 2-1 Sammenfattende konsekvensvurdering ved etablering af aflastningsområde ved Vestre Landevej/Brovejen.

Hensyn	På kort sigt (horisontår 2034)	På lang sigt
Styrket konkurrence til fordel for forbrugerne*	Dagligvarer: Lav Udvalgsvarer: Middel	Begrænset betydning for både dagligvarer og udvalgsvarer
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikter	Dagligvarer: Flyttes 43 mio. kr. fra butikkerne i Maribo bymidte, 20 mio. kr. fra oplandet i øvrigt og 13 mio. kr. fra resten af kommunen samt 47 mio. kr. fra Guldborgsund Kommune og 8 mio. kr. fra Næstved Kommune. Udvalgsvarer: Flyttes 14 mio. kr. fra butikkerne i Maribo bymidte, 22 mio. kr. fra butikkerne i Maribo by i øvrigt, 12 mio. kr. fra resten af kommunen samt 55 mio. kr. fra Guldborgsund og Næstved Kommuner	Vurderes at få betydning for antallet af både dagligvare- og udvalgsvarerbutikker, men vurderes at få begrænset betydning for bylivet generelt i den centrale bymidte.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne	Handelsbalancen** for dagligvarer i Maribo by forventes at stige fra 200 % i 0-alternativet i 2034 til 248 % i hoved-alternativet Handelsbalancen for udvalgsvarer i Maribo by forventes at stige fra 170 % i 0-alternativet i 2034 til 222 % i hoved-alternativet	Maribo by udbygger positionen som udbuds-punkt i kommunen

*Jf. Beregningsmetoden i Vejledningen om detailhandelsplanlægning

**Handelsbalance er forholdet mellem den samlede omsætning og forbrug i et område

3 Baggrunden for det nye aflastningsområde

Det område, som ønskes udpeget til aflastningsområde i Maribo, består af området mellem motorvejsafkørsel Maribo indtil Brovejen.

I dag er en del af området udpeget til bydelscenter, mens den øvrige del af området er ubebygget.

Bydelscentret rummer bygningerne omkring rundkørslen ved Brovejen, Vestre Landevej, Rødbyvej og Vesterbrogade. Bydelscentret ligger tæt på Maribo bymidte. Umiddelbart udfylder bydelscentret ikke sin rolle som bydelscenter, da det ikke ligger centralt i en større bydel, og dermed har det ikke et veldefineret lokalt opland. Området ligger derimod omgivet af åbent land langs motorvejen og et erhvervsområde under udbygning. Der er kun enkelte boliger, som har lige så kort afstand til bymidten som til bydelscentret.

Bydelscentret har derimod en central trafikal placering med direkte adgang fra både Sydmotorvejen, Vestre Landevej, Rødbyvej samt den vestlige indgang til bymidten.

I bydelscentret ligger på nuværende tidspunkt discountbutikken Lidl, en genbrugsbutik, en bilforhandler, en kontorforsyning, en restaurant samt nogle tomme lejemål.

Den øvrige del af aflastningsområdet er i dag ubebygget men ønskes omdannet til en ny bydel med boliger, kontorer, hotel og butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Maribo bymidte.

For at sikre en god sammenkobling med bymidten og den øvrige by, er en væsentlig del af projektet at etablere en direkte forbindelse til bymidten fra aflastningsområdet. Det anbefales, at Lolland Kommune stiller et krav om etablering af en alternativ vejforbindelse for både biler og cykler, for at området kobles bedre sammen med bymidten.

4 Vurderinger og konsekvenser ved etableringen af et aflastningsområde i Maribo

Nedenfor redegøres for henholdsvis kundegrundlag, opland samt konsekvenser ved etablering af et aflastningsområde i Maribo. Der vil være særligt fokus på, hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen og oplandseffekten.

4.1 Etablering af aflastningsområde ved Vestre Landevej

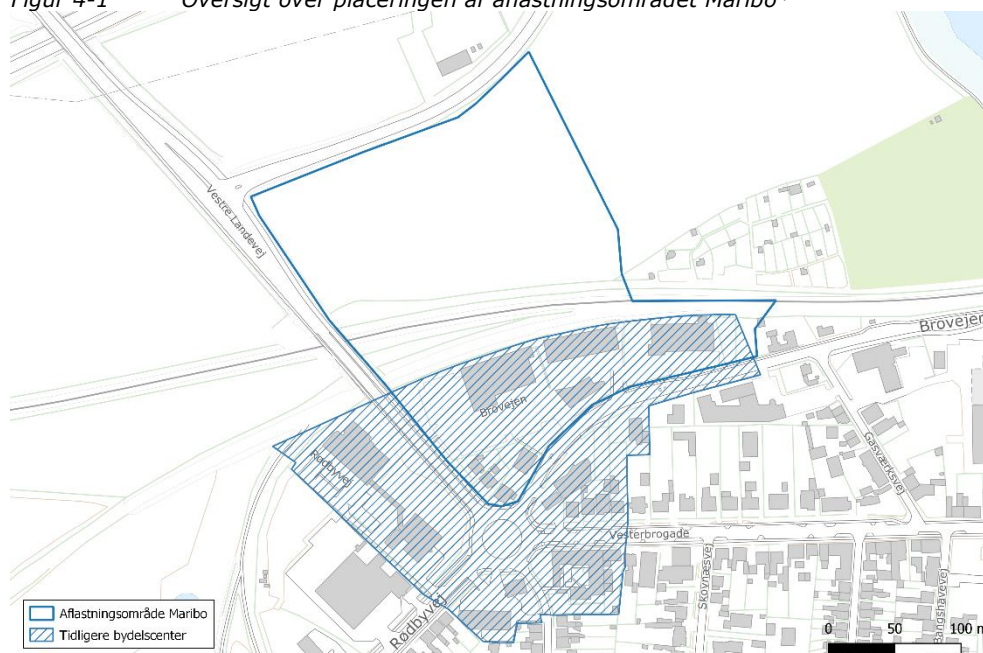
Der ønskes etableret et aflastningsområde i den vestlige del af Maribo by.

Afgrænsningen af aflastningsområdet er illustreret i Figur 4-1 og omfatter området mellem Vestre Landevej og Brovejen samt mod nord indtil til- og frakørslen til motorvejen.

Som en del af etableringen af aflastningsområdet ønskes bydelscentret omdannet til aflastningsområde samt indskrænket til alene at omfatte området mellem Vestre Landevej og Brovejen. Den øvrige del af det tidligere bydelscenter ønskes omdannet til blandet erhvervsformål. De eksisterende funktioner kan fortsat opretholdes til eksisterende formål.

Den samlede arealramme til detailhandel i aflastningsområdet ønskes fastsat til 12.000 m² til butikker, som ikke naturligt kan indpasses i den centrale del af Maribo bymidte. Arealrammen fordeles således, at den eksisterende ramme for bydelscentret, som omdannes til aflastningsområde, fastholdes til 5.000 m², mens de øvrige 7.000 m² etableres i projektet Nørresø Park. Etableringen af aflastningsområdet betyder mulighed for i alt 9.600 m² ny detailhandel set i forhold til, at der på nuværende tidspunkt er 2.400 m² eksisterende detailhandel i bydelscentret.

Figur 4-1 Oversigt over placeringen af aflastningsområdet Maribo*



*Afgrænsningen af området skal opfattes som en illustration, som skal fastsættes nærmere

Retningslinjer for aflastningsområde Maribo

Nedenstående Tabel 4-1 viser et forslag til retningslinjer for aflastningsområdet.

Tabel 4-1 Oversigt over retningslinjer for aflastningsområdet Maribo – Samlet ramme til detailhandel, eksisterende og ny detailhandel og butiksstørrelser.

	m ²
Ramme Brovej/Vestre Landevej	5.000
Ramme Nørresø Park	7.000
Detailhandelsramme i alt	12.000
Eksisterende detailhandel	2.400
Ny detailhandel Brovej/Vestre Landevej	2.600
Ny detailhandel Nørresø Park	7.000
<i>Maksimal størrelse for dagligvarebutikker</i>	<i>3.500</i>
<i>Minimumsbutiksstørrelse</i>	<i>1.000</i>
<i>Maksimalbutiksstørrelse udvalgsvarer</i>	<i>5.000</i>

Jævnfør Planlovens bestemmelser for et aflastningsområde må dagligvarebutikker maksimalt være 3.900 m². I aflastningsområdet i Maribo er den maksimale størrelse for dagligvarebutikker begrænset til 3.500 m², da der ikke vurderes at være behov for større butikker.

Herudover foreslås en minimumsstørrelse for både dagligvare- og udvalgsvarerbutikker på 1.000 m² for at undgå, at bymidteorienterede butikker etableres i

området. Herudover forudsættes en maksimal butiksstørrelse for udvalgswarebutikker på 5.000 m².

Forslag til butikstyper i aflastningsområdet

Tabel 4-2 viser eksempler på butikstyper, der kan tænkes at komme i aflastningsområdet.

Som en del af forudsætningerne gives mulighed for, at den eksisterende dagligvarebutik kan udvides med 500 m² til et samlet areal på 1.500 m², herudover fastholdes størrelsen på de øvrige eksisterende butikker på Brovejen.

På Brovejen forudsættes desuden etableret en udvalgswarebutik på 1.100 m², det forventes at være endnu en genbrugsbutik. Brovejen 30 forventes benyttet til en butik, som primært henvender sig til erhverv med værktøj og arbejdstøj i den tidligere Aldi.

I projektet Nørresø Park forudsættes etableret en dagligvarebutik på 3.500 m² samt to udvalgswarebutikker på henholdsvis 2.500 m² og 1.000 m². Begge butikker forventes at blive butikker med byggemarkedsartikler.

Både dagligvarebutikken og udvalgswarebutikken på 2.500 m² forudsættes at være butikskoncepter, som i dag ikke findes i Maribo eller i Lolland Kommune i øvrigt. Der er således tale om nyetableringer i forhold til det øvrige butiksudbud i Maribo. Butikken på 1.000 m² forventes at blive en flytning af en butik, som i dag har en soloplagning i den østlige del af Maribo by.

Tabel 4-2 Eksempel på butiksmix i det samlede aflastningsområde Maribo

Status	Branche	Eksempel på type af butik	Aflastningsområdet (m ²)
Eksisterende	Dagligvarer	Lidl	1.500
Eksisterende	Udvalgsvarer	Genbrug	1.200
Eksisterende	Særligt pladskrævende	Bilforhandler	200
Ny	Udvalgsvarer	Genbrug	1.100
Ny	Udvalgsvarer	Værktøj primært erhverv	1.000
Ny	Særligt pladskrævende/udvalgswarebutik	Byggemarked, autoudstyr, øvrige udvalgsvarer	2.500
Ny	Særligt pladskrævende/udvalgswarebutik	Byggemarked, autoudstyr, øvrige udvalgsvarer	1.000
Ny	Dagligvarebutik	Stor dagligvarebutik	3.500
	I alt		12.000

5 Den nuværende butiksstruktur

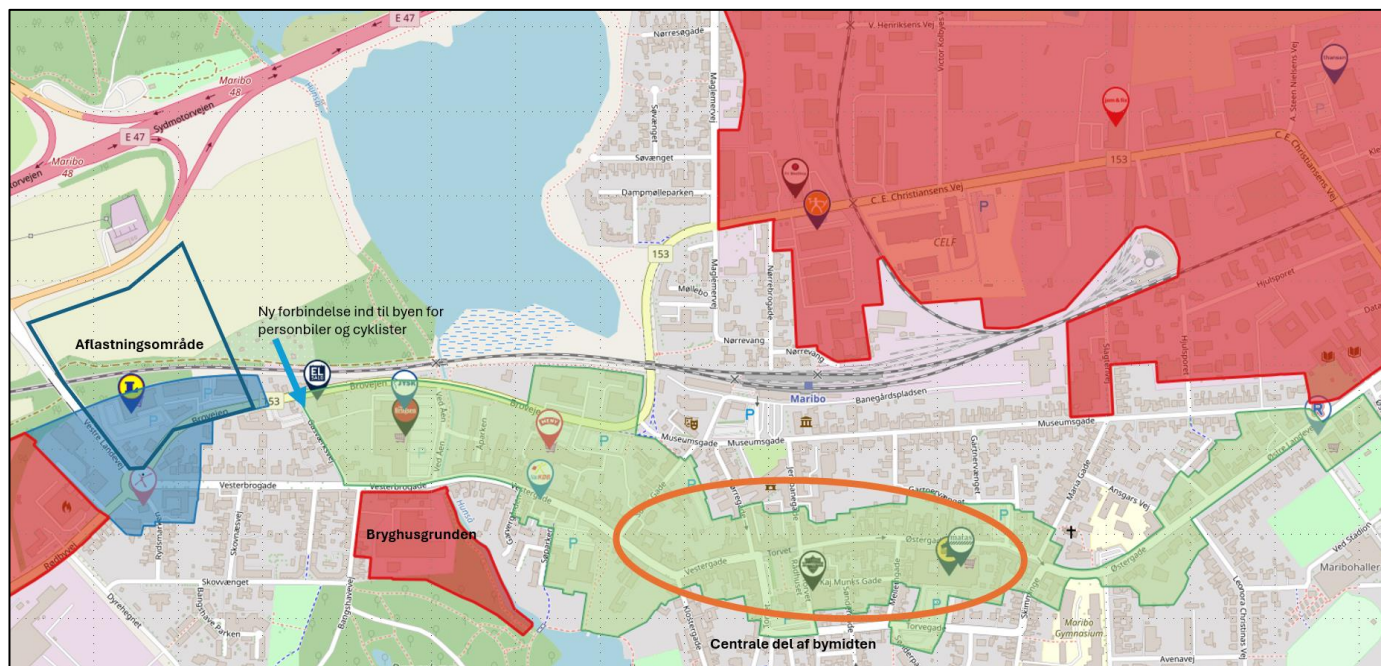
Hovedparten af detailhandlen i Maribo er koncentreret i Maribo bymidte.

Der er i alt 54 butikker i Maribo bymidte, heraf er omkring 17 dagligvarebutikker. De største dagligvarebutikker er supermarkederne SuperBrugsen og Meny i den vestlige del af bymidten samt discountbutikken Netto i Lollands Centret og Rema 1000 på Østre Landevej.

Den funktionelle bymidte og mest centrale del af Maribo bymidte er Torvet, gågaden Østergade med det overdækkede shoppingcenter Lollands Centret samt den første del af Vestergade. Her er størstedelen af de ca. 36 udvalgs varebutikker i bymidten koncentreret. Butikkerne er her hovedsageligt bymidteorienterede butikker som for eksempel tøjbutikker, skobutikker, optikere, boghandler, guldsmed, gaveartikler og butikker med køkkenudstyr og isenkram. Desuden er der en række genbrugsbutikker i området. Herudover ligger der i den centrale del af bymidten et bredt udbud af spisesteder, frisører og skønhedsklinikker, pengeinstitutter, ejendomsmæglere og andre kundeorienterede servicefunktioner.

Den administrative bymidteafgrænsning for Maribo er relativt langstrakt med omkring 1,7 km fra SuperBrugsen og Jysk ved åen til Rema 1000 på Østre Landevej. I den vestlige del af bymidten ligger supermarkederne Meny og SuperBrugsen sammen med udvalgs varebutikkerne Jysk og El-salg.

Figur 5-1 Oversigt over afgrænsningen af Maribo bymidte med illustration af den centrale bymidte samt Bryghusgrunden og aflastningsområdet. (Grøn afgrænsning er Maribo bymidte, Blå er bydelscentret, mens de røde områder er erhvervsområder med mulighed for butikker)



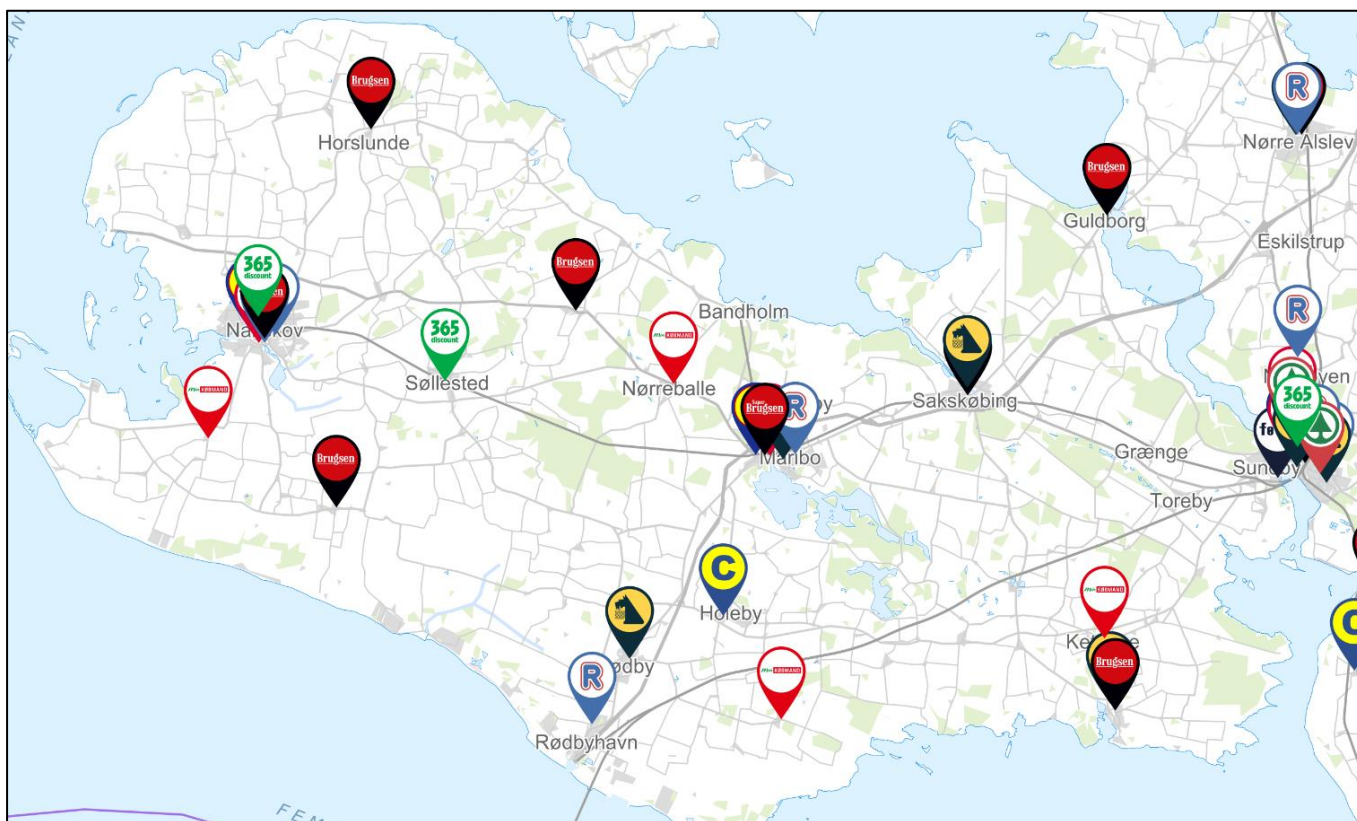
På den modsatte side af Vesterbrogade forventes Maribo bymidte at blive udvidet med Bryghusgrunden i forbindelse med et andet tillæg til kommuneplanen.

Her forventes etableret op til 5.000 m² store udvalgswarebutikker med en minimumsstørrelse på 800 m².

I forlængelse af bymidten er der udlagt et bydelscenter med discountbutikken Lidl samt enkelte øvrige funktioner som en genbrugsbutik, kontorforsyning og en restaurant.

I Maribo by i øvrigt ligger en række store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer spredt i den nordøstlige del af byen i industriområdet omkring C.E. Christiansens Vej. Her ligger blandt andet Jem&Fix, thansen, Silvan, Stark og Maribo Jagt & Natur samt en række bilforhandlere.

Figur 5-2 Dagligvareforsyningen på Lolland



5.1 Detailhandel i oplandet i øvrigt

I det øvrige opland til Maribo er der kun enkelte mindre udvalgswarebutikker, som primært er genbrugsbutikker eller turistorienterede butikker. I Rødby ligger dog en XL-Byg.

Af større dagligvarebutikker ligger discountbutikken Netto i Rødby, mens der i Rødbyhavn ligger discountbutikkerne Rema 1000 og Lidl. Herudover ligger købmanden Coma i Holeby og Min Købmand i Errindlev, og der er enkelte købmænd til områdets lokalforsyning i sommerhusområderne Hummingen og Kramnitze samt i feriebyen Lalandia.

Tabel 5-1 Afstand til byerne i oplandet og influensområdet

	Km	Tid
Maribo bymidte	0,6 km	2 min.
Sakskøbing	14 km	11 min.
Nakskov	26 km	25 min.
Rødby	12 km	13 min.
Rødbyhavn	17 km	12 min.
Nykøbing Falster	27 km	23 min.
Nørre Alslev	32 km	23 min.
Næstved	79 km	53 min.

Tabel 5-2 Opgørelse over antal og areal til eksisterende butikker i oplandet*

	Antal DV	Antal UV	Areal DV, m ²	Areal UV, m ²
Maribo i alt	20	54	11.800	36.100
Nakskov i alt	27	66	18.700	44.100
Rødby i alt	14	11	8.000	7.700
Landområderne	19	9	6.400	15.500
Opland i alt	80	140	44.900	103.400

* Bilforhandlere og SPV indgår i udvalgsvarer.

Kilde: Detailhandelsanalysen 2023

5.2 Detailhandlen i influensområdet

I influensområdet til et aflastningsområde i Maribo indgår Nykøbing Falster og især Næstved, som har et større udbud end Maribo, og som forventes at blive påvirket af aflastningsområdet. Herudover indgår Nakskov i influensområdet.

Nakskov, som ligger knap 30 minutters kørsel i bil (26 km) fra Maribo, er det primære udbudspunkt for borgerne på det vestlige Lolland. De største dagligvarebutikker er supermarkederne Meny og SuperBrugsen samt discountbutikkerne Rema 1000, Netto, Lidl og Coop 365. Herudover rummer Nakskov en række store udvalgswarebutikker som også findes i Maribo som f.eks. Jysk, thansen og Jem&Fix, samt enkelte butikker, som ikke er repræsenteret i Maribo. Det gælder f.eks. Sport24 Outlet, MaxiZoo, Expert og Punkt 1. Herudover har Nakskov bymidte et bredt udbud af butikker og servicefunktioner, som ikke findes i Maribo som for eksempel H&M, Louis Nielsen, Intersport og Only.

Nykøbing Falster er det største udbudspunkt for både dagligvarer og udvalgsvarer på Lolland og Falster og ligger godt 20 minutters kørsel (27 km) fra Maribo. Nykøbing Falster bymidte har et bredt udbud af butikker i gågaderne Østergade og Jernbanegade samt omkring Torvet. Herudover har storbutiksområdet Guldborgsundcentret et stort udbud af store udvalgswarebutikker og dagligvarebutikker, som ikke findes andre steder i regionen. Her ligger varehuset Føtex og dagligvarebutikken Normal samt store udvalgswarebutikker som Ilva, Harald Nyborg, Power, Elgiganten, BabySam, Kirppu, Maxi Zoo, thansen samt en række køkkenbutikker.

Sakskøbing by, som ligger 13 minutters kørsel i bil (10 km) fra Maribo, henvender sig primært til lokalområdets forsyning. Her er et begrænset udbud af udvalgswarebutikker. Af større udvalgswarebutikker er der byggemarkedet XL-Byg samt en butik med hårde hvidevarer. De største dagligvarebutikker er supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikkerne Rema 1000 og Netto.

Det store butiksudbud i Næstved tiltrækker kunder fra et stort regionalt opland, også fra både Falster og Lolland. Det er især Næstved Nord med Næstved Storcenter og Bilka kombineret med et bredt udbud af store udvalgswarebutikker, som ikke findes hverken på Falster eller Lolland. Næstved ligger omkring en times kørsel (84 km) fra Maribo.

5.3 Omfang af opland og influensområde

I nedenstående redegøres for udstrækningen, antallet af borgere og forbrugspotentialet i oplandet til et aflastningsområde i Maribo samt for udstrækningen af influensområdet.

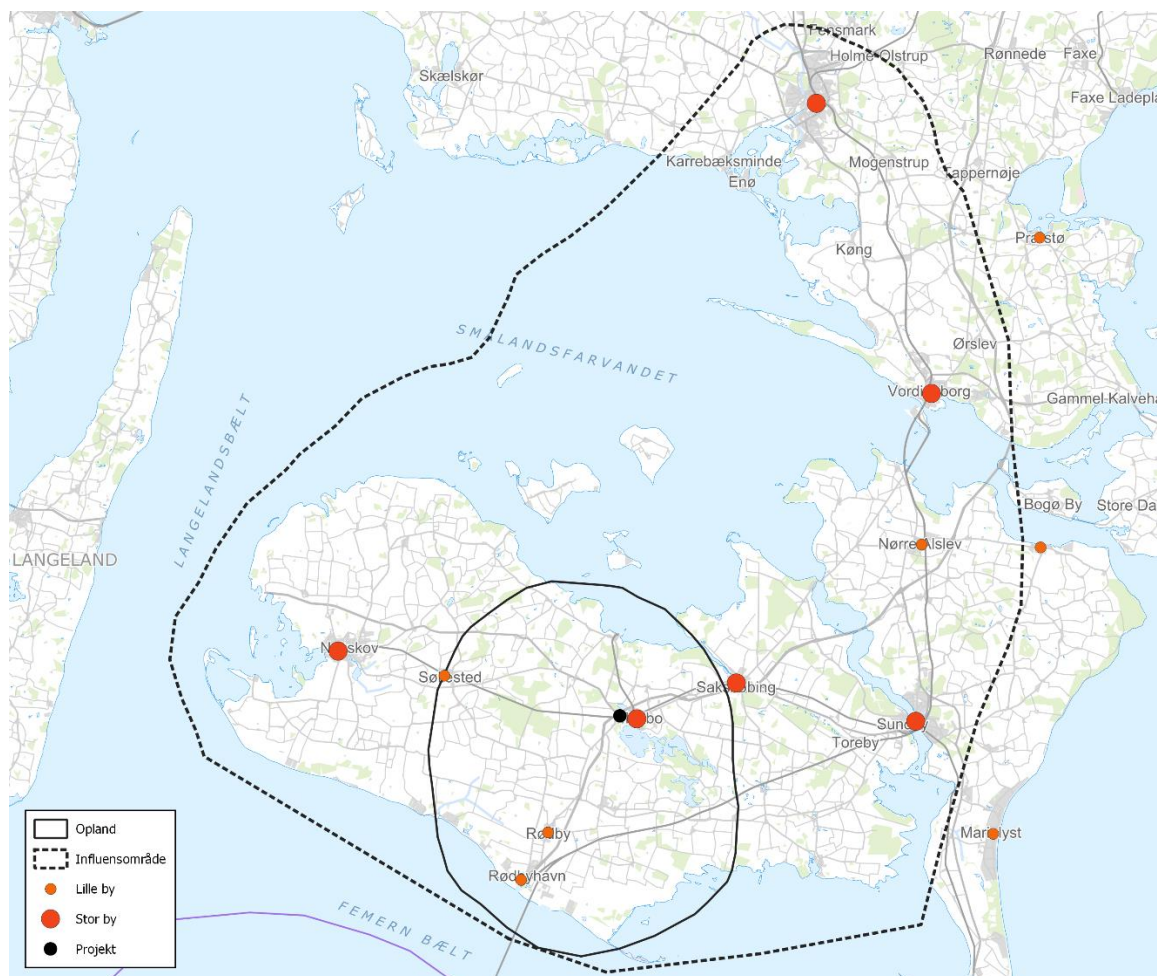
Aflastningsområdets opland for udvalgsvarer er afgrænset som det område, hvor størstedelen af forbrugerne i området vil vælge, når de skal handle.

Nedenstående figur 5-3 viser opland og influensområde til det foreslåede aflastningsområde i Maribo.

Det vurderes, at oplandet til aflastningsområdet i Maribo vil være den østlige del af Lolland Kommune samt den sydvestligste del af Guldborgsund Kommune, hvor kommunegrænsen ligger tæt på Maribo.

I forhold til oplandets størrelse vurderes borgerne i Sakskøbing i høj grad fortsat at benytte det større udbud i Nykøbing Falster, mens borgerne i den vestlige del af Lolland Kommune fortsat primært vil søge butikkerne i Nakskov.

Figur 5-3 Opland og influensområde til aflastningsområde Maribo



Influensområdet er det område, hvor det må forventes, at aflastningsområdet i Maribo vil påvirke den eksisterende detailhandel.

Influensområdet til Maribo består af Lolland Kommune med især Nakskov bymidte og by i øvrigt. Herudover forventes aflastningsområdet i Maribo at ville påvirke detailhandlen i Guldborgsund, Næstved og Vordingborg Kommune.

6 Forbrugsgrundlag og arealbehov

Nedenstående afsnit behandler forbrugsgrundlaget for borgerne i Lolland Kommune, arealbehovet for nye butikker i fremtiden samt påvirkningen fra turismen.

6.1 Forbrugsgrundlag

Aflastningsområdet kan nås inden for godt 15 minutters kørsel fra hovedparten af oplandet. Forbrugerne i oplandet kan nå Nykøbing Falster og Nakskov på knap 30 minutter, mens Næstved med det største udbud af butikker ligger godt en time fra Maribo.

Tabel 6-1 viser den samlede ramme til butiksformål samt kundegrundlaget til et aflastningsområde i Maribo og antal indbyggere i oplandet. Det samlede antal indbyggere i Maribo by er omkring 6.500 personer. Kundegrundlaget til aflastningsområdet i Maribo på omkring 20.000 indbyggere vurderes at være tilstrækkeligt til etablering af et aflastningsområde i Maribo med op til 12.000 m² til dagligvarebutikker, store udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som ikke naturligt kan indpasses i den centrale del af bymidten.

Tabel 6-1 Størrelse på aflastningsområde og oplandet

	Samlet ramme til butiksformål	Eksisterende butikker*	Nyudlæg	Kundegrundlag (antal indbyggere i byen)	Opland (antal indbyggere)**
Aflastningsområde Maribo	12.000 m ²	2.400 m ²	9.600 m ²	6.500	20.000

*Areal til detailhandel inkl. butikker med særligt pladskrævende varegrupper

**Primært opland til aflastningsområdet

6.2 Arealbehov

Det fremtidige arealbehov til detailhandel er beregnet ud fra forudsætninger om udviklingen i blandt andet befolkningsudviklingen, forbrugsforhold med ændrede indkøbsmønstre herunder nethandel, den nuværende og fremtidige konkurrencesituation i Lolland Kommune samt udviklingen i turismen, herunder kommunens udviklingsplaner for sydkysten samt kommunens visioner for erhvervsudvikling ved Rødbyhavn. Især udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen i oplandet har en betydning for borgernes samlede forbrug. Behovet for nyt detailhandelsareal er beregnet til 2034, som svarer til en 12-årig planperiode for hele Lolland Kommune. Beregninger af, hvordan behovet for butikker vil udvikle sig, er i sagens natur behæftet med usikkerhed. Der er derfor udarbejdet et minimums- og et maksimumsscenario, som illustrerer yderpunkterne i den udvikling, der kan forventes. Minimumssceneriet illustrerer en udvikling, hvor privatforbruget, nethandlen og andet, der påvirker detailhandlen, udvikler sig til ulempe for de fysiske butikker, mens maksimumssceneriet illustrerer en udvikling, hvor de bagvedliggende rammebetingelser udvikler sig til fordel for de fysiske butikker.

Ved beregningerne af arealbehovet er der lagt vægt på det lange perspektiv, hvor der vil være perioder med både høj- og lavkonjunkturer, som både påvirker

forbruget i detailhandlen og boligbyggeriet og dermed befolkningsudviklingen. Herudover påvirkes udviklingen i detailhandlen af udbredelsen af nethandlen, udvikling af nye koncepter inden for detailhandlen og beslægtede brancher, hvor f.eks. take away har overtaget noget af omsætningen i dagligvarebutikkerne, men hvor dagligvarebutikkerne tilpasser sig for at få del i markedet for det lette og hurtige måltid.

Nedenfor vises resultatet af både minimums- og maksimumsscenarioet. Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Det er fast praksis, at der tilkommer kommunerne en bred margin i skønnet af behovet. De beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal i forhold til arealet af den eksisterende aktive detailhandel, og eventuelle nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer og SPV*
Minimumscenarie	-4.000 m ²	-6.000 m ^{2**}
Maksimumscenarie	-500 m ²	+2.900 m ^{2**}

*SPV (særligt pladskrævende varer) ekskl. forhandlere af motorkøretøjer

Tabel 6-2 Ændret behov for areal i Lolland Kommune frem mod 2034

Resultatet af minimumsscenarioet er, at der i Lolland Kommune ikke er behov for yderligt areal til detailhandel set i forhold til det eksisterende aktive areal. Tallet dækker over, at der et negativt behov både for dagligvarer og udvalgsvarer i kommunen.

Omvendt viser beregningerne af det maksimale arealbehov, at der er et negativt behov for dagligvarer på 500 m² men øget arealbehov for udvalgsvarer på 2.900 m². I denne beregning er taget hensyn til, at de fremtidige tendenser er til fordel for de fysiske butikker, som derfor har brug for mere samlet areal på trods af en forventning om et reduceret forbrug på 36 mio. kr. i 2034 i Lolland Kommune. Det skyldes blandt andet en forventning om, at nethandlen fortsat vokser, men at væksten i nethandlen aftager, og at der samlet set bruges flere penge på udvalgsvarer i de fysiske butikker.

Som det fremgår af de to scenarier, kan udviklingen i behovet for detailhandelsareal 12 år frem blive meget forskelligt afhængigt af, hvordan udviklingen i nethandlen og privatforbruget bliver. Scenarierne er dermed et udtryk for, at det er usikkert, hvordan vores forbrug og vores måde at købe ind på vil udvikle sig, og hvordan fremtidens butik ser ud, når vi ser 12 år frem.

Hvad der er de rigtige vækstforudsætninger, som udgangspunkt for planlægningen handler om holdninger til, hvordan fremtiden bliver. Dog vurderes det mest sandsynligt, at behovene vil være at finde et sted midt mellem de to scenarier. Det vil sige et sted mellem, at der ikke er et behov for dagligvareareal, samt et behov for udvalgsvareareal op til knap 2.900 m². Arealbehovet er ligeledes beregnet for Lolland Kommune i alt, og ved nyudlæg skal der naturligvis også tages hensyn til de forskellige butikstyper og størrelser, som ikke nødvendigvis ændres i takt med antal indbyggere i oplandet.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at de beregnede arealbehov udtrykker, hvor meget areal, der bliver behov for til at matche den stigning i forbruget, der

må forventes ud fra befolkningsprognosen og forventningerne til udviklingen i nethandlen og privatforbruget. I de beregnede arealbehov tages således ikke hensyn til mere kommercielle behov.

Ud over ændringerne i de behov, som scenarierne udtrykker, vil der løbende være butikker, der ønsker en ny og bedre beliggenhed. Der vil også være butikskæder, der har succes og ønsker at etablere sig i Lolland Kommune, ligesom der vil være eksisterende butikker, som vil ændre koncept og få behov for en justering af størrelsen på butikken og placeringen. Tilsammen skaber det et behov for, at handelslivet i Lolland Kommune kan følge med udviklingen, og at der er plads til nye butikker, der skaber konkurrence og fremmer lavere priser. Da nedlæggelse af butiksareal ikke vil ske i samme takt, som der kommer nye butikker, vil der være behov for en "buffer" til løbende omdannelse og fornyelse af detailhandlen.

Turismen har også en indflydelse på behovet for areal til detailhandel både for dagligvarer og udvalgsvarer i Maribo, som ikke er en del af ovenstående arealbehovsberegninger. Lolland Kommunes udviklingsplaner for sydkysten er dog ikke indregnet. I 2023 var der over 1,1 mio. kommercielle overnatninger i Lolland Kommune. Ca. 70 % af overnatningerne var fra Danmark, og ca. 30 % fra udlandet, hovedsageligt Tyskland, Sverige og Holland. Turister tager ofte på besøg i de lokale handelsbyer og køber ind i dagligvarebutikkerne, hvilket medvirker til omsætningen i butikkerne i Lolland Kommune. Konkret vurderes det, at turisterne i 2023 købte for ca. 250-260 mio. kr. i dagligvarebutikkerne, og ca. 100-110 mio. kr. i udvalgsvarebutikkerne i Lolland Kommune. Det turismeafledte forbrug svarer til et arealbehov i de fysiske butikker på ca. 10.000 m² for dagligvarer og 6.000 m² for udvalgsvarer.

Udviklingen i turismen som beskrevet i afsnit 6.3 viser en positiv tendens inden for kommercielle overnatninger i Lolland Kommune. Det vurderes, at tendensen vil fortsætte frem mod 2034 med realiseringen af Femern-forbindelsen samt projekter som Maribo Erhvervspark, som vil muliggøre og tiltrække flere turister til Kommunen. Udviklingsplanerne for sydkysten er dog ikke indregnet i tendenserne. På baggrund af analyser fra Visit Denmark af turismens økonomiske betydning, vurderes det, at turismen i 2034 vil have et merforbrug på 87 mio. kr. i forhold til det samlede turistforbrug på 250-260 mio. kr. i 2022. Det svarer til et arealbehov på 2.400 m² for dagligvarer og 1.500 m² for udvalgsvarer.

Det samlede beregnede arealbehov i Lolland Kommune er således 2.400 m² frem til 2034, alene beregnet for de borgere, der bor i Lolland Kommune. I de beregnede arealbehov er ikke taget hensyn til mere markedsmæssige og kommercielle behov, så som hensyn til tilstrækkelig rummelighed til placering af forskellige butikstyper, og til de enkelte butiksstørrelser. I et arealudlæg er det vigtigt, at der er plads til de typer af butikskoncepter, som mangler i en by.

På trods af en forventning om en negativ befolknings- og forbrugsudviklingen, et begrænset beregnet arealbehov, men en øget udvikling i turismen, kombineret med de generelle udviklingstendenser for detailhandel og den nuværende og fremtidige konkurrencesituation, og set i forhold Maribo bys størrelse, vurderes det, at der er grundlag for et nyudlæg af 9.600 m² til detailhandel i Maribo.

6.3 Omfanget og udvikling i turismen i Lolland Kommune

Turismen har en stor betydning i Lolland Kommune og kan få endnu mere betydning. Dansk Turisme er i fremgang og har udsigt til, at endnu flere gerne vil holde ferie i Danmark fremover, og handelsbyerne i Lolland Kommune kan blive endnu mere fristende at handle i for turisterne. Lolland Kommune har udviklingsplaner for sydkysten, herunder for turismeudvikling på forlandet, som ikke er medregnet i denne redegørelse.

Maribo har meget at byde på både som domkirkeby, men også et hyggeligt og naturskønt miljø omkring søerne og i den centrale del af bymidten omkring Torvet. Det er reelt vanskeligt at se en grænse for, hvor meget handel turisterne kan bidrage med, men det er klart, at turisterne også vil bidrage til detailhandlen i Maribo i fremtiden, især hvis der satses på turismen og turisternes lyst til at handle i Maribo.

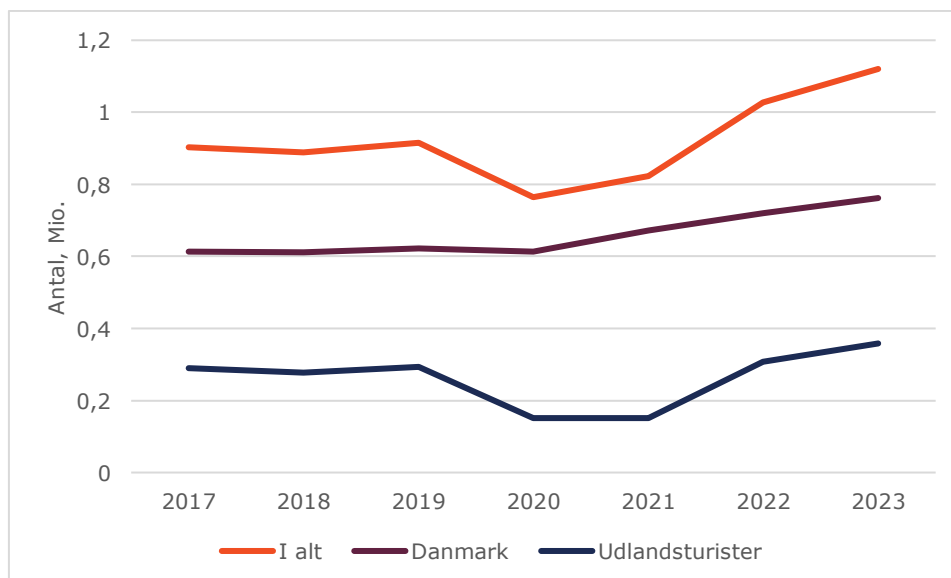
Antallet af kommercielle overnatninger i Lolland Kommune er steget med godt 200.000 eller ca. 24 % fra 2017-2023. Det er især antallet af overnatninger i feriecentre og hoteller, som er steget med 26 % siden 2017. Feriecentre udgør i alt 787.000 overnatninger i 2023. Men antallet af overnatninger på camping er ligeledes steget med 32 % svarende til yderligere 32.000 overnatninger.

Det er især feriecentret Lalandia i Rødbyhavn med i alt 741 feriehuse, som fortsat tiltrækker mange gæster, også på trods af, at Lalandia senest har udbygget med et feriecenter i Søndervig i 2022.

En stor del af stigningen af kommercielle overnatninger skyldes dog også arbejdere på Femern-forbindelsen.

Turisterne i Lolland Kommune er især danske turister, men der er også en del overnatninger af turister fra Tyskland og Sverige. Faktisk er antallet af tyske turister steget 62 % fra 2017 til 2023. Ligeledes begynder der at komme flere Hollandske turister.

Figur 6-1 Udviklingen i turismen fra 2017-2023 i Lolland Kommune



Turismen er siden 2017 steget i alt 24 % inden for kommercielle overnatninger. Udviklingen forventes at fortætte frem mod 2034.

En fortsat vækst i antallet af turister og andre besøgende vil påvirke handelsbalancerne i positiv retning, og det vil også få betydning for detailhandlen i Maribo by, både for bymidten og et eventuelt aflastningsområde.

Femern-forbindelsen vil præge udviklingen i Lolland Kommune, men de forskellige turismeinitiativer vil også præge vækstmulighederne i kommunen. Der ligger et ikke afdækket men stort potentiale ved udviklingsplanerne for sydkysten herunder turismeudviklingen på forlandet.

Der kan, grundet udviklingen i turismen, forventes en positiv udvikling i omsætningen i Maribo, der med sin placering tæt på Lalandia og den kommende Femern-forbindelse, ligger centralt som et stærkt udbudspunkt for turismebaseret handel.

7 Sammenhæng med kommuneplan

I Kommuneplan 2021-2033 for Lolland Kommune er Maribo klassificeret som hovedby sammen med Nakskov.

I kommuneplanens afsnit om "Bymønstre – tilpasning og byudvikling" er målene af særlig betydning for det nye aflastningsområde:

- > *Udvikling af bysamfund skal ske med udgangspunkt i bymønstret og med respekt for natur, miljø, landskab og kulturarv.*
- > *Bymønstret skal sikre, at der især er udviklingsmuligheder i kommunens hovedbyer, oplandsbyer samt turist- og erhvervscentre.*
- > *Tilpasning og udviklingen af landsbyerne skal ske under hensyn til deres civilsamfundsstyrke, potentialer og udfordringer*

Vurdering af målene for hovedbyerne: Detailhandlen i Maribo afspejler byens rolle som hovedby. Maribo har sammen med Nakskov det mest varierede udbud af butikker i kommunen og har dermed også rollen som en af kommunens overordnede handelsbyer.

Det nye aflastningsområde vil give mulighed for i alt 12.000 m² store udvalgs- og dagligvarebutikker, hvilket vil give mulighed for, at Maribo kan tage imod butikker, som byen og kommunen ikke har i forvejen. Det vurderes derfor, at aflastningsområdet stemmer overens med målet om, at der skal sikres udviklingsmuligheder i kommunens hovedbyer. Aflastningsområdet vil gå ind og understøtte et yderligere butiksudbud i kommunen, hvilket vil reducere handel som mistes til nabokommunerne. Aflastningsområdet vil desuden give kortere afstande til de kædebutikker, som typisk vil placere sig i aflastningsområder, for borgere i Lolland Kommune.

7.1 Målene for detailhandelsstrukturen

I kommuneplanens afsnit om "detailhandel" er der følgende generelle mål af særlig betydning for det nye aflastningsområde:

- > *En god og varieret detailhandel i kommunen skal sikres og styrkes.*

Ved etableringen af et aflastningsområde i det vestlige Maribo, skabes der et by-aflastningsområde, der samler den eksisterende detailhandel og muliggør udbygningen af ny detailhandel i form af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Etableringen skaber et attraktivt område, der bidrager til en god handelsoplevelse i Maribo for både borgere og turister.

- > *Detailhandlen skal tilpasses og understøtte hovedbyerne Nakskov og Maribo.*

Hovedbyen Maribo har en god placering tæt på motorvejsnetværket samt den nye Femern-forbindelse til Tyskland. Et aflastningsområde tæt på motorvejen vil understøtte Maribos styrke som handelsby, og med placeringen ud til motorvejen kan Maribo blive et naturligt stop til og fra Tyskland.

- > *Nye butikker skal primært placeres i centrum af hovedbyerne Nakskov og Maribo og sikre attraktive og konkurrencedygtige bymidter.*

Aflastningsområdet i Maribo vil gå ind og erstatte det eksisterende bydelscenter ved Brovejen. Aflastningsområdet vil derfor omfatte størstedelen af det gamle bydelscenter nær bymidten. Aflastningsområdet vil derfor være med til at understøtte liv og kundestrømme i især det vestlige Maribo by og den vestlige del af bymidten. Aflastningsområdet vil dog også betyde, at omsætningen i eksisterende dagligvarebutikker falder, og det kan betyde lukninger af enkelte butikker.

- > *Dagligvarebutikker i oplandslandsbyer, og turisme- og erhvervscentre skal fastholdes. I landsbyer, i sommerhusområder, samt på øerne skal planlægningen for dagligvarebutikker understøtte den strategiske landsbyplanlægning.*

Dagligvareforsyningen i landsbyer og sommerhusområderne tilgodeser i højere grad et lokalt behov og vil betjene nærområdet. Etableringen af et aflastningsområde og de nye butikker vil være af en karakter, der ikke konkurrerer direkte mod de mindre og mere bymidteorienterede butikker i bymidterne. Der vurderes fortsat at være et grundlag for at understøtte den strategiske landsbyplanlægning både på øerne og i oplandsbyerne på trods af etablering af et aflastningsområde.

Etableringen af en dagligvarebutik vurderes ikke i væsentligt omfang at påvirke oplandsbyerne negativt, da der i forvejen ofte ligger en dagligvarebutik i nærområdet, og da den nye dagligvarebutik primært vil hente sin omsætning fra sammenlignelige butikker, særligt store supermarkeder og varehuse. Som konsekvensvurderingerne viser, kan det dog ikke udelukkes, at det vil betyde enkelte lukningstruede dagligvarebutikker i Maribo by og en enkelt i oplandet.

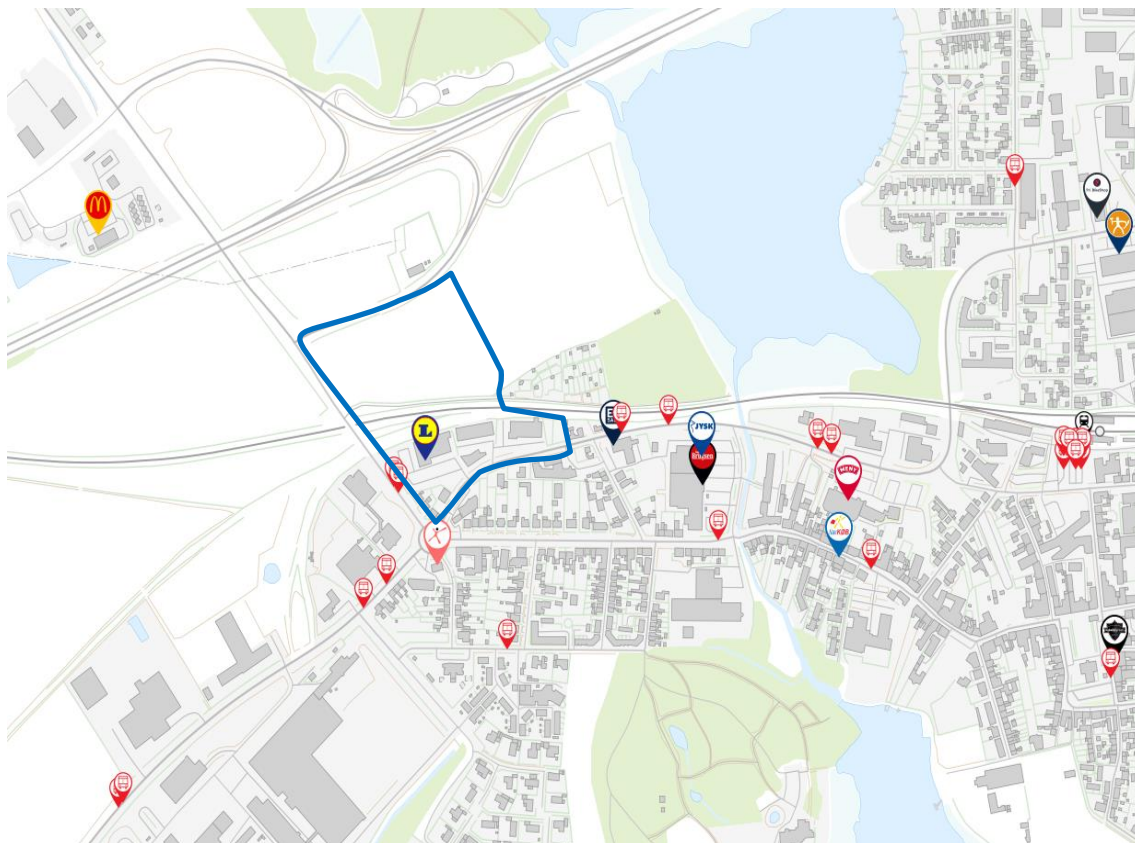
- > *Betingelserne for detailhandlen, udbud og udvalg skal styrkes på en sådan måde, at forbrugerne tilgodeses uafhængigt af om de har egen bil eller benytter sig af den kollektive trafik, cykler eller går.*

Placeringen af aflastningsområdet i kanten af Maribo by vil tilgodese en tilgængelighed for cyklende og gående, mens nærheden til motorvejen tilgodeser adgangen i bil. Aflastningsområdet i Maribo vil understøtte et varieret udbud af detailhandelsbutikker, som eksempelvis ikke er placeret i kommunen i forvejen, hvilket gør, at lokale borgere får adgang til et større vareudbud nærmere bopælen. Tilgængeligheden til det nye aflastningsområde beskrives nærmere i afsnit 8.

Overordnet set er et nyt aflastningsområde ikke i tråd med nuværende detailhandelsstruktur og retningslinjer om, at nye butikker primært skal placeres i bymidterne. Det vurderes dog, at et nyt aflastningsområde ikke er i strid med intentionerne i kommuneplanen om at sikre og styrke en god varieret detailhandel i kommunen. Det vurderes, at det nye aflastningsområde vil skabe et attraktivt handelsområde, som kan konkurrere med stærke handelsbyer og -centre i Nykøbing Falster samt andre nabokommuner. Aflastningsområdet vil derfor medvirke til at holde især udvalgsvarehandlen hjemme i Lolland Kommune.

8 Tilgængelighed til aflastningsområdet

Figur 8-1 Stationer og stoppesteder ved aflastningsområdet i Maribo



Hovedparten af kunderne til et aflastningsområde kommer med bil. Det er en forudsætning, at der skabes god tilgængelighed og gode parkeringsmuligheder for alle trafikarter i aflastningsområdet.

For bilister er der god tilgængelighed til aflastningsområdet med vejadgang via Vestre Landevej samt Brovejen. Der er desuden nem adgang til motorvejen. Der vil være parkering for alle typer af transportmidler både personbiler, handicappladser samt pladser med el-ladestandere. Parkering vil blandt andet blive placeret i området nord for banen, da det er her de større udvalgswarebutikker vil placere sig først. Lidl, som allerede er placeret i det kommende centerområde, har allerede parkeringspladser tilknyttet. Cykelparkering placeres så tæt på butikkernes indgange som muligt for at lette adgangen for de bløde trafikanter.

For gående og cyklister er der god tilgængelighed til området via cykel- og gangstier fra Vestre Landevej og Brovejen, hvor der i dag er cykel- og gangstier.

Området ligger ca. 1,3 km fra Maribo Station. Bus 724, 725 og 780 har på nuværende tidspunkt stoppested på Vestre Landevej ca. 180 meter syd for aflastningsområdet.

Ruterne 716, 720R, 721, 723, 724, 725 og 780 stopper desuden på Brovejen ca. 200 meter fra aflastningsområdet. Der er god bustilgængelighed til aflastningsområdet med op mod syv afgang i timen.

9 Vurdering af effekter på butiksforsyningen

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

Vurderingerne er på baggrund af kendskab til kædernes etableringsstrategier, ønsker til beliggenhed, den nuværende og fremtidige konkurrencesituation samt det nuværende butiksubud i oplandet og influensområdet til Maribo. Det vurderes, hvorledes et aflastningsområde overordnet set vil påvirke detailhandelen i Maribo by og i kommunen som helhed.

En væsentlig del af forudsætningerne er, at projektet på Bryghusgrunden realiseres i Maribo med i alt 5.000 m² store udvalgswarebutikker på minimum 800 m². Projekt på Bryghusgrunden planlægges realiseret ved udvidelse af den eksisterende bymidteafgrænsning i Maribo.

Der forudsættes etableret i alt tre butikker i aflastningsområdet, hvor af enkelte flytter fra soloplaceringer i Erhvervsområdet. De øvrige butikker forudsættes at være butikker, som i dag ikke findes i Maribo.

Nedenfor analyseres de overordnede konsekvenser for etablering af et aflastningsområde. Der vurderes to forskellige scenarier.

Konsekvenserne er beregnet for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer.

0-alternativ

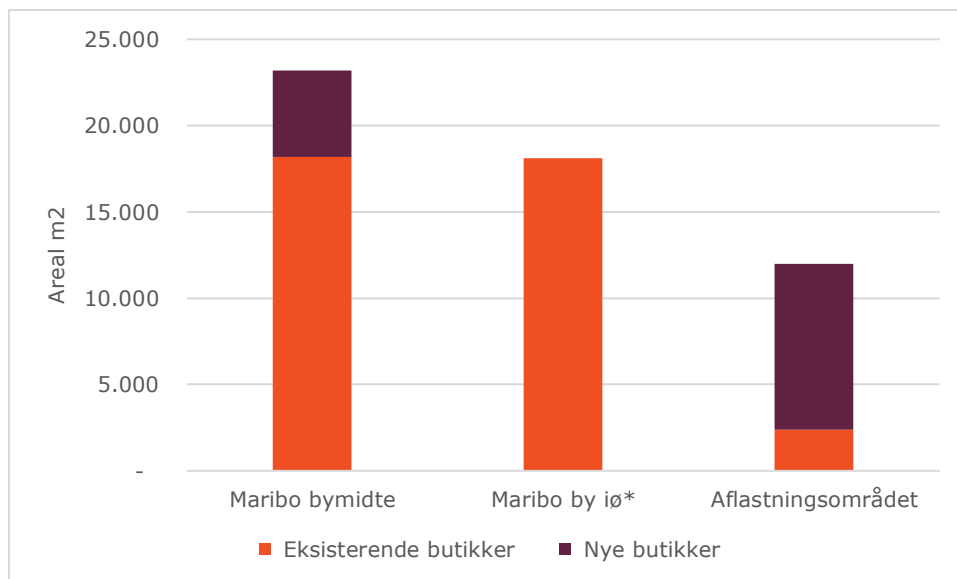
I 0-alternativet etableres ikke et aflastningsområde ved Vestre Landevej/Brovejen.

Hovedalternativ

I hovedalternativet etableres et aflastningsområde i Maribo på i alt 12.000 m², heraf er 9.600 m² nyetableringer. Det forudsættes, at der i Nørresø Park etableres en dagligvarebutik på 3.500 m² samt to store udvalgswarebutikker på henholdsvis 2.500 m² og 1.000 m². På Brovejen udvides en af de eksisterende dagligvarebutikker med 500 m², og der etableres yderligere en udvalgswarebutik på 1.100 m². Butikkerne der etableres i aflastningsområdet, er alene butikker, som på grund af størrelsen ikke er hensigtsmæssige at placere centralt i Maribo bymidte.

Figur 9-1 opsummerer arealerne i de eksisterende dagligvare- og udvalgswarebutikker, samt arealet til etablering af nye butikker på henholdsvis Bryghusgrunden og i aflastningsområdet. Arealerne i nedenstående figur er vist uden areal til bilforhandlere, som ligger i Maribo by og ellers.

Figur 9-1 Oversigt over arealer i Maribo fordelt på eksisterende butikker og nye butiksarealer



*Ekskl. 11.000 m² til bilforhandlere i Maribo by i øvrigt

9.1 Forudsætninger

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

- > Projektet på Bryghusgrunden realiseres i Maribo med i alt 5.000 m² til store udvalgswarebutikker på minimum 800 m². Det forudsættes, at der etableres i alt tre butikker, hvor af enkelte flytter fra soloplaceringer i Erhvervsområdet.
- > Detailhandelen i oplandet tilpasses i almindelighed og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortimentssammensætning.
- > Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for Lolland Kommune.
- > Alle omsætningstal er i 2022-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2034 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- > Handel via internettet – især for en række udvalgswaregrupper - vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at 2-3 % af dagligvareforbruget, og 30 % af udvalgswareforbruget, dækkes ved nethandel i 2034.

9.2 Metode

Med udgangspunkt i forbrugsberegningerne og viden om de forskellige handelsbyers konkurrencemæssige styrker, udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger, samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser, et indkøbsmønster for 2022.

I denne model indlægges forbrugsforudsætningerne for 2034, og der beregnes et niveau for en omsætning i 2034, såfremt der ikke etableres et aflastningsområde i Maribo.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen, konkurrerende projekters indflydelse heriblandt Bryghusgrunden og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2034.

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 12.000 m² (9.600 m² nyetablering) ny detailhandel, 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.

9.3 Konsekvenser - dagligvarer

Tabel 9-1 samt Figur 9-2 viser den forventede udvikling i dagligvareomsætningen i oplandet og influensområdet fra 2022 til 2034, med og uden etablering af et aflastningsområde i Maribo.

De fremtidige omsætninger i 2034 er udtryk for et omsætningsniveau, og de skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2022-priser.

Tabel 9-1 Forventet udvikling i omsætningen af dagligvarer i opland og influensområde i 2022 samt 2034 (mio. kr. inkl. moms)

	Areal 2023*	Estimeret omsætning *	Omsætning 2034 0-alt.	Omsætning 2034 Hoved-alt.	Konsekvens ** 0-alt. til Hoved-alt.
Aflastningsomr. Maribo	1.000	65¹⁾	62	198	+136
Maribo bymidte	10.800	332	328	285	-43
Maribo by i alt	11.800	397	390	483	+93
Rødby/Rødbyhavn	8.000	148	164	148	-16
Opland i øvrigt		83	76	72	-4
Opland i alt (inkl. Maribo)	19.800	625	630	703	+73
Nakskov by	18.700	496	457	446	-11
Kommunen i øvrigt	14.400	41	40	38	-2
Kommunen i alt	44.900	1.135	1.127	1.189	+60
Sakskøbing	****	****	****	****	-14
Nykøbing Falster	****	****	****	****	-29
Nørre Alslev	****	****	****	****	-4
Næstved	****	****	****	****	-8
Uden for kommunen i alt	****	****	****	****	-55
I alt	****	****	****	****	+5

1) omsætning fra supermarkedshåndbogen for Lidl

* Areal og omsætning 2022 på baggrund af detailhandelsanalysen Lolland Kommune

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

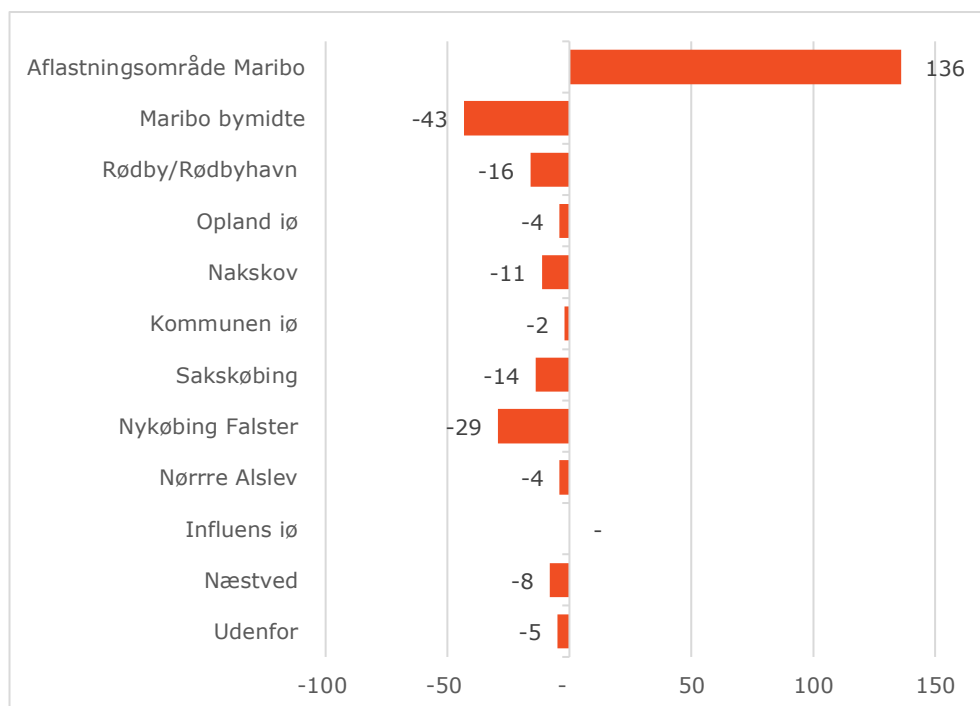
*** kan ikke vises grundet anonymitetshensyn

**** ikke opgjort

Tabel 9-1 viser, at dagligvareomsætningen i 2022 var 332 mio. kr. i Maribo bymidte. Hvis aflastningsområdet ikke etableres (0-alternativet), forventes omsætningen i Maribo bymidte at være 328 mio. kr. i 2034.

Hvis hovedalternativet etableres med i alt 12.000 m² butikker på Vestre Landevej/Brovejen, og en samlet dagligvareomsætning på 136 mio. kr., forventes omsætningen i de eksisterende butikker i Maribo bymidte at være 285 mio. kr. i 2034. Det vil sige, at dagligvareomsætningen i de eksisterende butikker i bymidten vil falde 43 mio. kr. svarende til et fald på 13 % i forhold til 0-alternativet, hvor der ikke etableres yderligere detailhandel på Vestre Landevej/Brovejen.

Figur 9-2 Forventet udvikling i dagligvareomsætningen i Hoved-alternativ i forhold til 0-alternativ 2034 (mio. kr. inkl. moms i 2022 priser)



Dagligvarer 2034 – 0-alternativet

Forbrugerne køber generelt dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, især hvis det rigtige udbud kan tilbydes lokalt.

E-handel med dagligvarer har endnu ikke fået sit store gennembrud. Det har blandt andet vist sig, at det er dyrt at bringe varerne ud til kunderne, og at det derfor har været vanskeligt at gøre e-handel med dagligvarer rentabel. Derfor forventes e-handlen med dagligvarer fortsat at være relativt begrænset i Maribo i fremtiden. Det forventes, at e-handel vil udgøre 2-3 % af dagligvareforbruget i 2034 i Maribo.

Befolkningstallet i oplandet til aflastningsområdet for dagligvarer forventes at falde 6 % i perioden 2024 til 2034, hvilket betyder et faldende forbrug i oplandet. Omvendt vil turismen fortsat have en betydning for dagligvarehandlen især i Rødbyhavn.

Den generelle strukturudvikling, hvor mindre dagligvarebutikker lukker på bekostning af de større dagligvarebutikker, forventes at fortsætte. Det betyder, at dagligvareomsætningen i Maribo bymidte forventes at falde svagt med omkring 2 % i 0-alternativet.

Omvendt forventes dagligvareomsætningen at stige i Rødbyhavn primært på grund af den øgede turisme i området.

I oplandet i alt vurderes dagligvareomsætningen i 2034 i 0-alternativet at stige fra 625 mio. kr. i 2022 til omkring 639 mio. kr. i 2034 svarende til en stigning på 5 mio. kr. eller omkring 1 %.

Dagligvarer 2034 – Hoved-alternativet

Etableringen af en dagligvarebutik på 3.500 m² vil øge konkurrencen. Dagligvarer købes oftest så tæt på boligen som muligt, hvis det rigtige udbud findes, og der er enkelte dagligvarekoncepter, som kunderne er villige til at køre længere for. Dagligvarebutikken i aflastningsområdet på op til 3.500 m² forudsættes at være et koncept, som i dag ikke findes i hverken Maribo, Nakskov eller i Lolland Kommune i øvrigt, og som kunderne i dag skal køre langt for at besøge.

Det vurderes, at et aflastningsområde med en dagligvarebutik på 3.500 m², og en udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik i Maribo, vil opnå en dagligvareomsætning på 136 mio. kr. i 2034.

Etableringen af endnu en dagligvarebutik vurderes at ville få betydning for de eksisterende store dagligvarebutikker i Maribo bymidte, selvom dagligvarebutikken vil være med til at øge den samlede dagligvareomsætning i byen med ca. 93 mio. kr. fra 390 mio. kr. til 483 mio. kr. pr. år.

Den nye butik vurderes at hente ca. 43 mio. kr., eller ca. 32 % af sin omsætning, fra Maribo bymidte. Den hentede omsætning svarer til en betydelig omsætningsreduktion på 13 % fra de eksisterende dagligvarebutikker i bymidten. Det vurderes, at placeringen især med kravet om den direkte vejadgang til begge store dagligvarebutikker, SuperBrugsen og Meny, er med til at mindske konsekvenserne. Det vil dog betyde forringede driftsvilkår for de eksisterende dagligvarebutikker i oplandet til Maribo, og det kan ikke udelukkes at betyde, at enkelte dagligvarebutikker, som i forvejen har det vanskeligt, bliver lukningstruede, både i Maribo by og oplandet i øvrigt.

Det vurderes ikke at få en væsentlig betydning for dagligvareomsætningen i den mest centrale del af bymidten, da den eneste store dagligvarebutik, som ligger centralt, er discountbutikken Netto i Lollands Centret.

Etablering af en dagligvarebutik på 3.500 m² i Maribo vil samlet set forbedre indkøbsforholdene for borgerne i Maribo og i Lolland Kommune. Det vurderes, at dagligvarebutikken, i kombination med udvalgsvarebutikkerne, vil tiltrække kunder, ikke kun fra Maribo by, men også fra Lolland Kommune som helhed og i mindre grad fra den sydvestlige del af Guldborgsund Kommune, som ligger tæt på Maribo.

Den nye dagligvarebutik vurderes at ville hente ca. 20 mio. kr. eller 15 % af sin omsætning fra oplandet bestående af Rødby/Rødbyhavn og oplandet i øvrigt. Den hentede omsætning svarer til en betydelig omsætningsreduktion på omkring 8 % for butikkerne i oplandet så som Netto, Rema 1000 samt Min Købmand-butikkerne.

Den nye dagligvarebutik vurderes at ville hente ca. 11 mio. kr. eller 8 % af sin omsætning fra Nakskov, hvilket svarer til en ubetydelig omsætningsreduktion på 2 % fra dagligvarebutikkerne i Nakskov.

Den nye dagligvarebutik i aflastningsområdet vurderes desuden at hente en del af sin omsætning uden for Lolland Kommune. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente 55 mio. kr. eller 40 % af sin omsætning uden for kommunen.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 14 mio. kr. eller 10 % fra Sakskøbing, ca. 29 mio. kr. eller 21 % fra Nykøbing Falster, ca. 4 mio. kr. eller 3 % fra Nørre Alslev, og ca. 8 mio. kr. eller 6 % fra Næstved.

Faldet især i Nykøbing Falster og Næstved vurderes at skyldes, at forbrugerne i oplandet til Maribo i højere grad vil vælge det lokale alternativ i Maribo. Herved vurderes Lolland Kommune at hente handel hjem, som i dag sker i Nykøbing Falster, men også i et vist omfang i Næstved. Dette skyldes især, at udvidelsen vil bidrage med butikskoncepter, som i dag ikke findes i Lolland Kommune og Maribo by.

Det vurderes hovedsageligt at betyde, at kunderne fra oplandet til Maribo ikke lige så ofte vil besøge butikkerne i Guldborgsundcentret, og at de i højere grad vil vælge det lokale alternativ. Dagligvareomsætningen i Nykøbing bymidte vurderes ikke at blive påvirket.

Omsætningsnedgangen vurderes ligeledes ikke at betyde lukningstruede butikker i influensområdet.

Herudover vurderes turister og andre besøgende, som færdes i området, at bidrage positivt med dagligvareomsætning til aflastningsområdet. Det vil især være på grund af placeringen tæt på Erhvervspark Maribo samt på grund af synligheden fra motorvejsafkørslen. Det vurderes, at især dagligvarebutikken vil have en del suppleringskøb og mindre indkøb fra besøgende, som stopper ind fordi de alligevel er i området. Sammenlignet med dagligvarebutikker i lignende placeringer i aflastningsområder eller storbutiksområder, vurderes omkring 18 % af dagligvareomsætningen i aflastningsområdet at komme fra kunder, primært turister, som ikke bor i Lolland Kommune. En del vil dog blive flyttet fra suppleringskøbene, som turisterne i dag foretager i Rødbyhavn, Maribo by eller Nykøbing Falster.

Herudover vurderes, at omkring 5 mio. kr. svarende til 4 %, vil blive taget fra butikker udenfor oplandet og influensområdet, og derfor vil konsekvenserne ikke være målbare for de enkelte butikker udenfor området.

9.4 Konsekvenser - udvalgsvarer

Tabel 9-2, samt figur 9-3, viser den forventede udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i oplandet og influensområdet fra 2023 til 2034, med og uden etablering af et aflastningsområde på Vestre Landevej/Brovejen med i alt 6.100 m² areal til udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer.

De fremtidige omsætninger i 2034 er udtryk for et omsætningsniveau, og de skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2022-priser.

Tabel 9-2 Forventet udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i opland og influensområde i 2022 samt 2034 (mio. kr. inkl. moms)

	Areal 2023*	Omsæt- ning 2022*	Omsæt- ning 2034 0-alt.	Omsæt- ning 2034 Hoved-alt.	Konse- kvens ** 0-alt. til Hoved-alt.
Aflastningsomr. Maribo	1.200	-	-	104	104
Maribo bymidte	9.000	58	151	137	-14
Maribo by i øvrigt	5.600	100	74	52	-22
Maribo by i alt	15.800	158	225	293	+69
Opland i øvrigt	3.700	***	***	***	-2
Opland i alt (inkl. Maribo)	19.500	***	***	***	+66
Nakskov by	18.900	273	256	246	-10
Kommunen i øvrigt	1.200	***	***	***	-
Kommunen i alt	39.600	451	496	552	+56
Sakskøbing	****	****	****	****	-5
Nykøbing Falster	****	****	****	****	-30
Nørre Alslev	****	****	****	****	-
Næstved	****	****	****	****	-20
Udenfor kommunen i alt	****	****	****	****	-55
I alt	****	****	****	****	-

* Areal og omsætning er på baggrund af detailhandelsanalyse 2023, justeret til de konkrete områder

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

*** Kan af anonymitetshensyn ikke vises

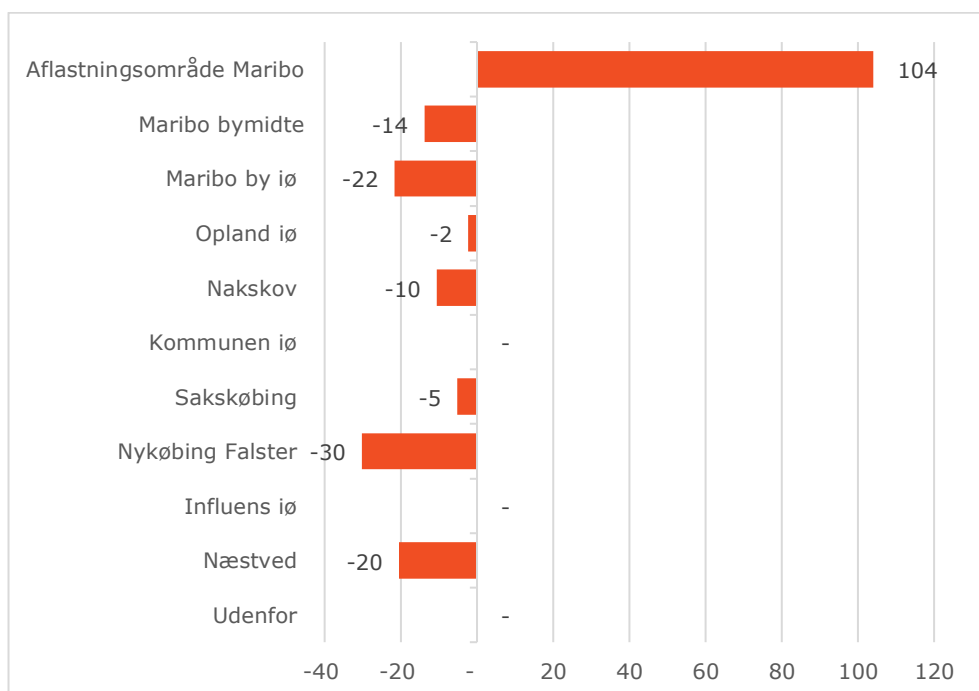
**** Ikke opgjort

Tabel 9-2 viser, at udvalgsvareomsætningen i 2022 var 58 mio. kr. i Maribo bymidte. Hvis aflastningsområdet ikke etableres (0-alternativet), forventes

omsætningen i Maribo bymidte at være 151 mio. kr. i 2034, hvilket skyldes det sideløbende udviklingsprojekt på Bryghusgrunden med op til 5.000 m² areal til udvalgsvarer med en minimumsbutiksstørrelse på 800 m².

Hvis hoved-alternativet realiseres, med i alt 4.500 m² udvalgsvarebutikker, forventes omsætningen for de eksisterende butikker i Maribo bymidte at være 137 mio. kr. i 2034. Det vil sige, at omsætningen vil falde 14 mio. kr. svarende til et fald på 9 % i forhold til 0-alternativet, hvor der ikke etableres yderligere detailhandel på Vestre Landevej/Brovejen.

Figur 9-3 Forventet udvikling i udvalgsvareomsætningen Hoved-alternativ i 2034 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2022-priser)



Udvalgsvarer 2034 – 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 butiksudbud i det enkelte udbudspunkt.

Især de største handelsbyer som Næstved og Nykøbing Falster, vil fortsat kæmpe om at tiltrække forbrugerne fra Lolland og Falster, samtidig med at de mindre byer, som Nakskov og Vordingborg, fortsat vil forsøge at være attraktive udbudspunkter for det lokale opland.

Internethandel med detailhandelsvarer forventes fortsat at kunne mærkes i den fysiske detailhandel. Det er forudsat, at 30 % af forbruget af udvalgsvarer dækkes ved køb på internettet i 2034, mens ca. 23 % af forbruget blev dækket ved køb i e-handelsbutikker i 2022. Nogle butikker og brancher vil blive ramt hårdere end andre, men den øgede internethandel vil ramme alle udvalgsvarerbrancher.

Den øgede koncentrationstendens og den øgede e-handel betyder, at de største udbudspunkter generelt vil blive styrket på bekostning af de mindre udbudspunkter. Det forventes, at selv mellemstore byer i fremtiden vil få vanskeligt ved at opretholde udvalget af udvalgswarebutikker. I 0-alternativet forventes udvalgswareomsætningen derfor at falde i forhold til 2022 i alle mindre byer i oplandet.

Antallet af udvalgswarebutikker især i de mindre byer forventes i 0-alternativet at falde i perioden 2022 til 2034, og de større byer forventes også at få et generelt fald i antal butikker.

Grundet projektudviklingen på Bryghusgrunden med planlægning for 5.000 m² nye udvalgswarebutikker, vil omsætningen i 0-alternativet øges i forhold til det nuværende omsætningsniveau i Maribo.

Udvalgsvarer 2034 – Hoved-alternativet

Etableringen af et aflastningsområde i Maribo vil som tidligere nævnt betyde, at flere vil vælge det lokale alternativ på bekostning af især Nykøbing Falster og Næstved. Aflastningsområdet vil også for udvalgsvarer indeholde koncepter og butikstyper, som i dag ikke findes i Lolland Kommune, og samlet set vil det styrke Maribo by som indkøbssted.

Samlet set vurderes et aflastningsområde i Maribo at opnå en udvalgswareomsætning på 104 mio. kr. i 2034.

Etableringen af i alt 6.100 m² nye store udvalgswarebutikker, samt etablering af en dagligvarebutik på 3.500 m², som også forventes at have et udbud af udvalgswarebutikker, vurderes at få konsekvenser for de eksisterende udvalgswarebutikker i Maribo by. Samlet set vil dagligvarebutikken og udvalgswarebutikkerne i aflastningsområdet øge arealet til udvalgsvarer i Maribo by med knap 16 %. Til sammenligning vil det samlede areal til udvalgsvarer i Maribo bymidte inklusive Bryghusgrunden være knap 14.000 m², mens Maribo by i øvrigt har 18.000 m² areal til udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker (eksklusive bilforhandlere).

Det vurderes, at Maribo bymidte vil miste omkring 14 mio. kr. svarende til en omsætningsnedgang på 9 %, mens Maribo by i øvrigt vurderes at miste 22 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

En væsentlig del af omsætningsnedgangen i Maribo by i øvrigt skyldes, at en af de eksisterende butikker vil flytte til en mere attraktiv placering i aflastningsområdet, som udover en placering sammen med andre store udvalgswarebutikker, vil kunne tilbyde et mere regulært butikslokale, kombineret med mere synlighed samt bedre tilkørselsforhold og parkering, samt fordelene ved at ligge sammen med andre butikker.

Aflastningsområdet vurderes ikke at få væsentlig betydning for udvalgswarebutikkerne i den mest centrale del af Maribo bymidte, da hovedparten af butikkerne i Østergade og Vestergade har en anden profil og et andet varesortiment, end både den store dagligvarebutik og udvalgswarebutikkerne i aflastningsområdet forventes at få. Derfor vurderes konsekvenserne for udvalgswarebutikkerne i

den centrale del af Maribo bymidte at blive relativt begrænsede, og det vurderes at få begrænset betydning for bylivet. Det kan ikke udelukkes, at enkelte butikker i Maribo by, inden for samme brancher, som etableres i aflastningsområdet, kan blive lukningstruede. Etableringen af aflastningsområdet medfører ikke en funktionstømning af bymidten.

I konsekvenserne for udvalgsvareomsætningen er indregnet det forhold, at dagligvarebutikken på 3.500 m² vil have et vist udbud af udvalgsvarer, som er overlappende med de øvrige butikker i Maribo bymidte, hvilket vurderes at betyde en omsætningsnedgang. Baseret på erfaringer fra øvrige byer, hvor der ligger et varehus på over 3.500 m², vil de øvrige butikker i høj grad tilpasse deres varesortimentet, således at varesortimenterne i højere grad supplerer hinanden. For eksempel ved at butikkerne i bymidten satser på et bredt udvalg af mærkevarer.

Konsekvenserne for de store udvalgsvarebutikker i Maribo bymidte i øvrigt, herunder Bryghusgrunden, afhænger af hvilken type butikker, der etableres begge steder. Det vurderes, at den type butikker, der etableres på Bryghusgrunden, i højere grad er mere bymidteorienterede, så som butikker, der forhandler elektronik, hårde hvidevarer, dyreartikler, sportstøj og -udstyr. Butikskoncepterne i aflastningsområdet vil i højere grad være en anden type af varer, så som byggevarer, fritid og møbler, som naturligt vil have en bedre placering i et aflastningsområde. Bryghusgrunden er i højere grad en placering mere bynært, og butiksudbuddet vil adskille sig fra aflastningsområdet, hvilket vil begrænse konsekvenserne.

Især etableringen af butikskoncepter både inden for dagligvarer og udvalgsvarer, som i dag ikke findes i Lolland kommune, vil betyde, at forbrugerne i kommunen i højere grad vælger det lokale alternativ i forhold til turen til enten især Nykøbing Falster eller Næstved, som begge har et stærkt udbud af alle typer af store udvalgsvarebutikker, samt en lignende dagligvarebutik, som forudsættes etableret i Maribo. Samlet set vurderes det, at Lolland Kommunes udvalgsvareomsætningen styrkes med 56 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, svarende til en stigning på 11 %.

Således vurderes det, at aflastningsområdet vil hente ca. 5 mio. kr. eller 9 % fra Saksøbing, ca. 30 mio. kr. eller 29 % fra Nykøbing Falster, ca. 10 mio. kr. eller 10 % fra Nakskov, og ca. 20 mio. kr. eller 20 % fra Næstved.

Nakskov har et relativt stort udbud af store udvalgsvarebutikker men har ikke de samme butikskoncepter, som ønskes etableret i aflastningsområdet i Maribo. Det vurderes derfor, at kunderne fra Nakskov i en vis grad vil benytte butikkerne i Maribo på bekostning af at besøge Nykøbing Falster og Næstved. Det vurderes derfor, at Nakskov mister omkring 10 mio. kr. i udvalgsvareomsætning svarende til en omsætningsnedgang på ca. 4 %.

Saksøbing by, som ligger kun 10 km fra Maribo, har et relativt begrænset udbud af store udvalgsvarebutikker, som primært er lokalområdets forsyning. Det vurderes, at aflastningsområdet også vil kunne tiltrække kunder fra Saksøbing, både på bekostning af de lokale butikker og på bekostning af udbuddet i

Nykøbing Falster. Derfor vurderes det, at udvalgsvareomsætningen vil falde ca. 5 mio. kr. svarende til et fald på 6 %.

Nykøbing by vurderes at have en samlet udvalgsvareomsætning på omkring 1,1 mia. kr. og har omkring 37.000 m² udvalgsvarebutikker, som primært er placeret i bymidten og i Guldborgsundcentret. Det vurderes, at Nykøbing by vil miste 30 mio. kr. i Hoved-alternativet svarende til et fald på 3 %. Det vurderes, at i alt 29 % af omsætningen i aflastningsområdet vil komme fra Nykøbing Falster. Dette skyldes især, at kunderne fra oplandet til Maribo ikke lige så ofte vil besøge butikkerne i Guldborgsundcentret, og at de i højere grad vil vælge det lokale alternativ. Set i forhold til det samlede areal på 37.000 m² udvalgsvarer, og den samlede omsætning i Nykøbing Falster, vurderes 9.600 m² detailhandel i Maribo ikke at få en væsentlig betydning for detailhandlen i Nykøbing Falster på trods af, at aflastningsområdet vil hente en væsentlig del af handlen tilbage til Maribo fra Nykøbing Falster.

Næstved har et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer med både Næstved bymidte og Næstved Nord. Især Næstved Storcenter, med dagligvarebutikken Bilka og de omkringliggende boksbutikker, tiltrækker kunder fra et stort regionalt opland. Næstved Nord ligger ca. en times kørsel (84 km) fra Maribo. Forbrugerne i oplandet forventes i højere grad at vælge det lokale alternativ i Maribo på bekostning af turen til Næstved. Men set i forhold til Næstved Nord, som har en samlet omsætning på over 1,5 mia. kr. og et areal på godt 56.000 m², vurderes konsekvenserne samlet set at være yderst begrænsede for Næstved.

Omsætningen vurderes primært at blive taget fra de lignende butikskoncepter, som etableres i aflastningsområdet, i både Nykøbing Falster, Nakskov og Næstved, og det vurderes ikke i nævneværdig grad at få betydning for bylivet eller omsætningen i hverken den centrale bymidte i Nykøbing Falster, Nakskov eller Næstved, da butikkerne i den mest centrale del af bymidterne har en anden profil og et andet varesortiment.

9.5 Konsekvenser for handelsbalancen i Maribo by

Der skal, ifølge vejledningen om detailhandelsplanlægning, redegøres for, hvordan aflastningsområdet forventes at påvirke handelsbalancen for byen, hvor aflastningsområdet ønskes etableret. Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget i Maribo by. Det vil sige, at handelsbalancen er et udtryk for, hvor meget af omsætningen i butikkerne i en by, der udgøres af borgernes samlede forbrug. Hvis handelsbalancen i en by er under 100 %, betyder det, at butikkerne i byen omsætter for mindre end, hvad borgerne i byen forbruger. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i byen tiltrækker kunder udenfor byen, f.eks. pendlere og turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft.

Det er naturligt, at en by har en højere handelsbalance end en hel kommune, da en by som oftest tiltrækker fra et større opland end bygrænsen. Omvendt bør en kommune som udgangspunkt have en handelsbalance så tæt på 100 % for at sikre en god forsyning af både dagligvarer og udvalgsvarer.

Etableringen af aflastningsområde i Maribo har betydning for den forventede udvikling i handelsbalancen i Maribo by i de to forskellige alternativer, jævnfør Figur 9-4 og Figur 9-5.

Nedenfor vises henholdsvis handelsbalancen for dagligvarer og for udvalgsvarer i Maribo by. Efterfølgende vises udviklingen i handelsbalancen samlet set for Loland Kommune.

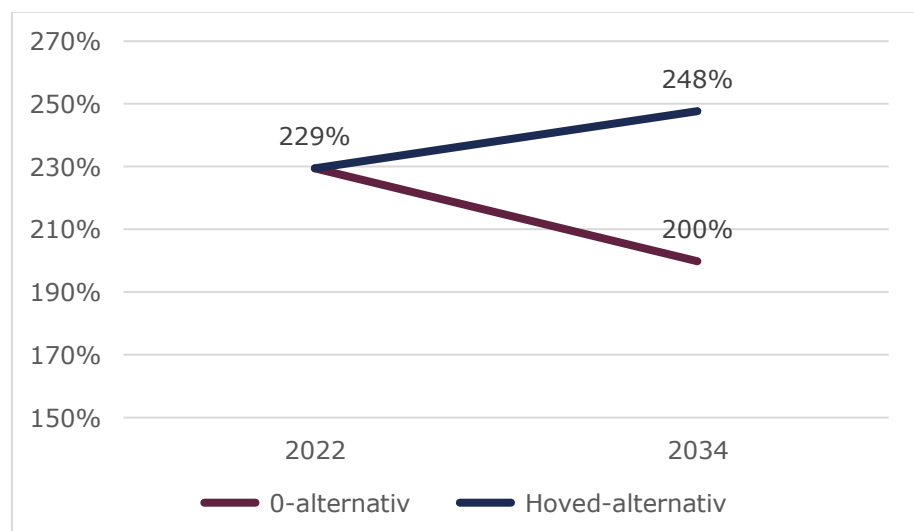
Handelsbalance – dagligvarer

Hvis aflastningsområdet ikke etableres (0-alternativet), forventes handelsbalancen for dagligvarer i Maribo by at falde fra 229 % til 200 % fra 2022 til 0-alternativet i 2034. Det vil sige at omsætningen i Maribo by vurderes at være 129 % højere end forbruget i Maribo by i 2022, mens den er 100 % højere i 2034 i 0-alternativet.

I realiteten betyder det, at Maribo i perioden 2022-2034 vil miste markedsandele inden for dagligvarer. Faldet i handelsbalancen for Maribo by skyldes både den øgede konkurrence fra e-handel, det faldende forbrug, men også konkurrence fra de større udbudspunkter som Nykøbing Falster.

Hvis hoved-alternativet realiseres, vil Maribo by øge handelsbalancen for dagligvarer i 2034 fra ca. 200 % i 0-alternativet til 248 % i hoved-alternativet. Det er fordi dagligvareomsætningen i Maribo by vil øges med i alt 93 mio. kr. svarende til en stigning på 24 %. Hermed vil Maribo by udbygge sin position som indkøbssted for dagligvarer markant. Det vurderes, at Maribo by i højere grad vil trække dagligvareomsætning fra oplandet hjem til Maribo by på bekostning af især turen til Nykøbing Falster.

Figur 9-4 Forventet udvikling i handelsbalancen for dagligvarer i Maribo by 2022 og 2034 ved etablering af hoved-alternativet og 0-alternativ



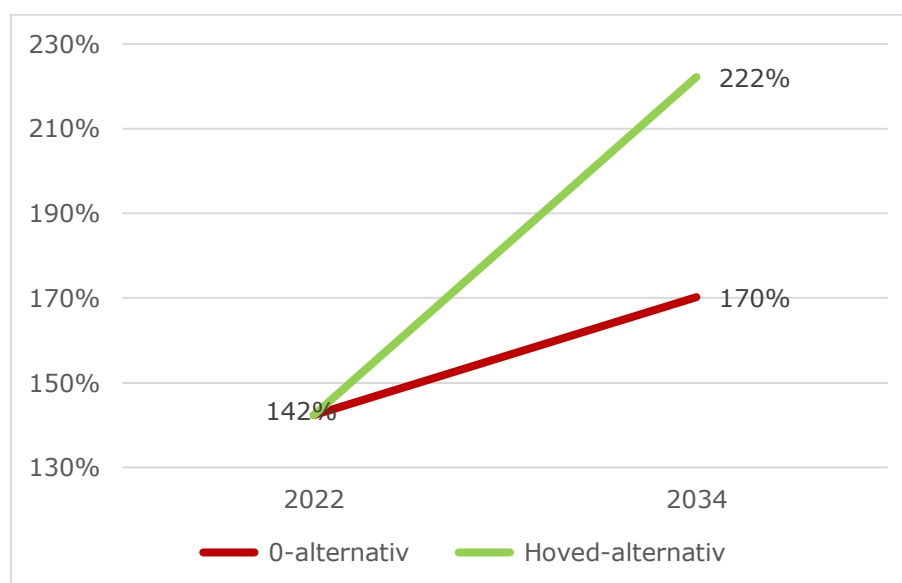
Handelsbalance - udvalgsvarer

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Maribo by forventes at stige fra 142 % i 2022 til 170 % i 0-alternativet, hvor aflastningsområdet ikke etableres. Den

væsentligste del af stigningen skyldes udviklingsprojektet på Bryghusgrunden med 5.000 m² nyt udvalgsvareareal, som vil styrke Maribo by som udbuds-punkt.

Hvis hovedalternativet realiseres, vil Maribo by øge handelsbalancen for udvalgsvarer i 2034 i forhold til 0-alternativet fra 170 % til 222 %. Det vil sige, at Maribo vil øge sin position som overordnet indkøbssted markant inden for udvalgsvarer.

Figur 9-5 Forventet udvikling i handelsbalancen for udvalgsvarer i Maribo by 2022 og 2034 ved etablering af Hoved-alternativet og 0-alternativ



10 Handelsbalancen - Lolland Kommune

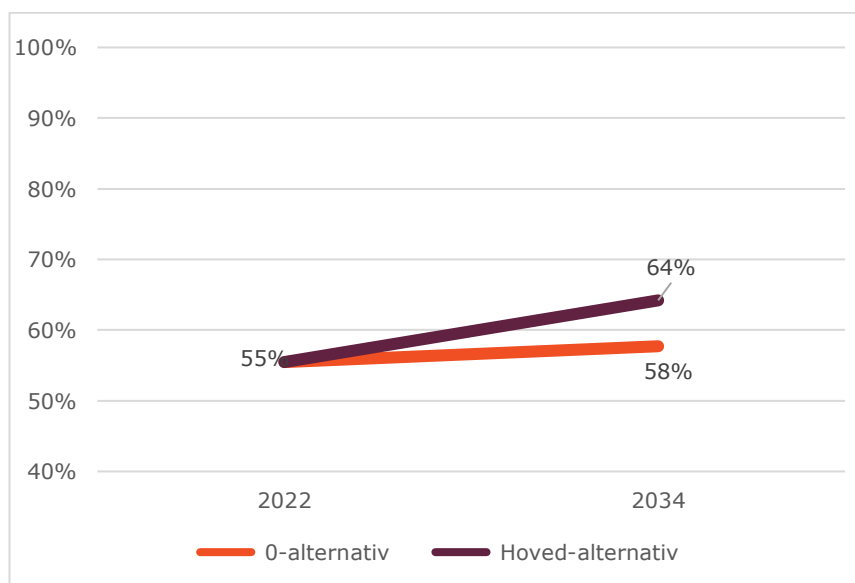
Handelsbalancen, som er forholdet mellem omsætningen og forbruget i et område, vurderes at være lav i Lolland Kommune.

De seneste detailhandelsanalyser for Lolland Kommune har ikke opgjort den samlede handelsbalance for kommunen, men det vurderes både ud fra det eksisterende butiksudbud i kommunen, beregninger af forbruget, og turismen kombineret med COWIs erfaringer fra detailhandelsanalyser i mange andre kommuner i Danmark, at især for udvalgsvarer, får borgerne i Lolland Kommune dækket en væsentlig del af deres forbrug udenfor kommunen, både i de større handelsbyer men også ved nethandel. Det vurderes, at e-handel udgjorde omkring 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug i 2022, mens det forventes at udgjøre omkring 30 % af det samlede udvalgsvareforbrug i 2030. Det vil sige, at handelsbalancen for udvalgsvarer vurderes at være en del under 100 % for Lolland Kommune. Det vurderes, at de lokale borgere får dækket en del af deres udvalgsvareforbrug i de større handelsbyer, især Nykøbing Falster og Næstved. Omvendt vurderes afstanden til større handelsbyer at fastholde en del af især udvalgsvarehandelen i Nakskov by.

På baggrund af resultaterne fra detailhandelsanalysen 2023, samt COWIs beregninger af forbruget, vurderes handelsbalancen for udvalgsvarer at være omkring 55 % i Lolland Kommune. Det vil sige, at omsætningen i Lolland Kommune kun udgør godt halvdelen af udvalgsvarerforbruget i kommunen. Det viser, at en væsentlig del af forbruget bliver dækket udenfor kommunen.

Nedenfor er COWIs vurdering af udviklingen af handelsbalancen for udvalgsvarer for hele Lolland Kommune, med og uden etablering af et aflastningsområde i Maribo. Etablering af et aflastningsområde i Maribo vil betyde at handelsbalancen øges til 64 % i 2034, mens handelsbalancen vil være 58 % i 0-alternativet. Det vil sige, at Lolland Kommune generelt vil forbedre sin position som indkøbssted.

Figur 10-1 Udviklingen i handelsbalance for udvalgsvarer for Lolland Kommune i alt i 0-alternativet og Hoved-alternativet

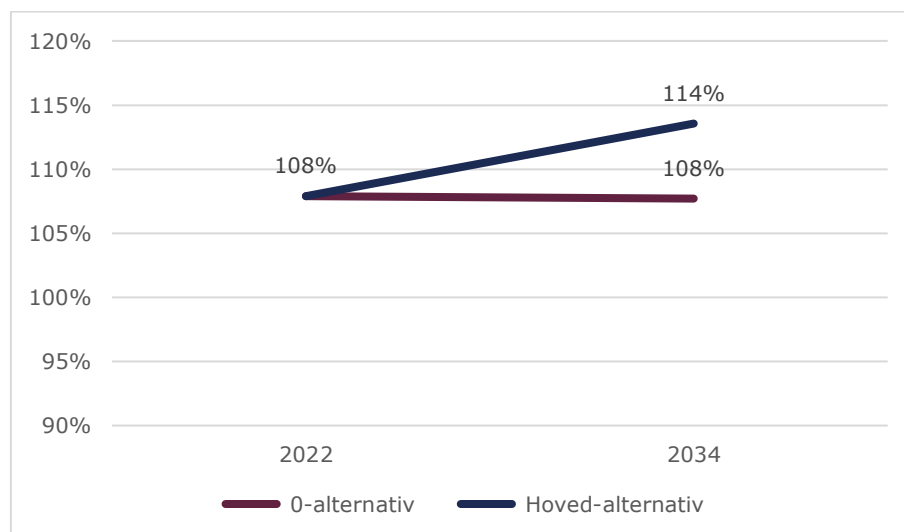


Handelsbalancen for dagligvarer i Lolland Kommune har et væsentligt tilskud fra de mange overnattende turister i kommunen, hvilket medfører, at handelsbalancen for dagligvarer sandsynligvis er positiv. Men det vurderes samtidigt, at de fastboende i Lolland Kommune i dag får dækket en del af deres dagligvareforbrug udenfor Lolland Kommune. Figur 10-2 viser udviklingen i handelsbalancen for dagligvarer for hele Lolland Kommune.

Hvis aflastningsområdet ikke etableres (0-alternativet), forventes handelsbalancen for dagligvarer i hele Lolland Kommune at forblive på samme niveau fra 2022 til 0-alternativet i 2034.

Hvis hoved-alternativet realiseres, vil Lolland Kommune øge handelsbalancen for dagligvarer i 2034 fra 108 % i 0-alternativet til 114 % i hoved-alternativet. Hermed vil Lolland Kommune udbygge sin position som indkøbssted for dagligvarer.

Figur 10-2 Udvikling i handelsbalance dagligvarer i 0-alternativet og Hoved-alternativet



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

Et af formålene med udlæg 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 COWI foretaget en overordnet vurdering af aflastningsområdets betydning for priskonkurrencen, jævnfør tabel 11-1 og tabel 11-2.

Dagligvarer

Det vurderes, at andelen af den eksisterende dagligvareomsætning i oplandet, der vil flytte til aflastningsområdet, vurderes at udgøre ca. 6 % af omsætningen i hovedalternativet.

Det gennemsnitlige bruttoareal til butikker i oplandet er 1.100 m², mens butiksstørrelsen er 3.500 m² i den nye dagligvarebutik i aflastningsområdet ved Vestre Landevej/Brovejen. Dermed er butikken ca. tre gange større end gennemsnittet.

Ifølge modellen til beregning af effekten af et aflastningsområde, vurderes den konkurrencemæssige effekt at være "Lille" i hovedalternativet for dagligvarer. Det vil sige, at den øgede konkurrence ved etablering af aflastningsområde ved Vestre Landevej/Brovejen i form af lavere priser, bredere vareudbud, højere produktkvalitet, bedre kundeservice eller øget innovation, vil opleves som lille af forbrugerne ifølge pris-modellens beregningsmetode.

Tabel 11-1 Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for dagligvarer i Hoved-alternativet

Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for dagligvarer		Anslået konkurrencemæssige effekt
<i>Hvor stor en andel af den eksisterende omsætning i bymidten og oplandet flyttes ud i aflastningsområdet?</i>		
Andel omsætning der flyttes	6 %	
<i>Hvad forventes forskellen at være på det gennemsnitlige butiksareal i aflastningsområdet sammenlignet med det gennemsnitlige butiksareal i eksisterende butikker i bymidten og oplandet?</i>		<i>Den konkurrencemæssige effekt for forbrugere anslås at være:</i>
Procentvise forskel i gns. butiksareal	304 %	Lille
<i>Hvad er det gennemsnitlige antal butikker inden for de tilstedeværende brancher i bymidten og oplandet</i>		
Gns. antal butikker pr. branche	2	
<i>Hvor stor en andel af efterspørgslen i kommunen dækkes af e-handel?</i>		
Andel af efterspørgslen der er E-handel	3 %	

¹ "Vejledning om detailhandelsplanlægning, Erhvervsstyrelsen september 2017
<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-detailhandelsplanlaegning-2017>

Udvalgsvarer

Det vurderes, at andelen af den eksisterende udvalgsvareomsætning i oplandet, der vil flytte til aflastningsområdet, udgør 12 % af omsætningen i hovedalternativet.

Det gennemsnitlige bruttoareal til butikker i oplandet er knap 900 m², mens butiksstørrelsen for udvalgsvarebutikkerne i aflastningsområdet vurderes at være gennemsnitlig 2.000 m². Dermed er butikkerne i aflastningsområderne godt dobbelt så store.

Ifølge modellen til beregning af effekten af et aflastningsområde, vurderes den konkurrencemæssige effekt at være "middel" i hovedalternativet. Det vil sige, at den øgede konkurrence ved etablering af aflastningsområdet ved Vestre Landevej/Brovejen i form af lavere priser, bredere vareudbud, højere produktkvalitet, bedre kundeservice eller øget innovation, vil opleves som middel af forbrugerne.

Tabel 11-2 Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer i hoved-alternativet

Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer		Anslået konkurrencemæssige effekt
<i>Hvor stor en andel af den eksisterende omsætning i bymidten og oplandet flyttes ud i aflastningsområdet?</i>		
Andel omsætning der flyttes	12 %	
<i>Hvad forventes forskellen at være på det gennemsnitlige butiksareal i aflastningsområdet sammenlignet med det gennemsnitlige butiksareal i eksisterende butikker i bymidten og oplandet?</i>		<i>Den konkurrencemæssige effekt for forbrugerne anslås at være:</i>
Procentvise forskel i gns. butiksareal	293 %	Middel
<i>Hvad er det gennemsnitlige antal butikker inden for de tilstedeværende brancher i bymidten og oplandet (fx tøj, isenkram etc.)?</i>		
Gns. antal butikker pr. branche	6,3	
<i>Hvor stor en andel af efterspørgslen i kommunen dækkes af e-handel?</i>		
Andel af efterspørgslen der er E-handel	30 %	