

LANGELAND KOMMUNE

## NY DAGLIGVAREBUTIK I UDVIDELSE AF RUDKØBING BYMIDTE

DETAILHANDELSREDEGØRELSE OG KONSEKVENSVURDERING

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.

A225700-001

VERSION

2.0

UDGIVELSES DATO

09.06.2021

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse og  
konsekvensvurdering

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

MRRR

## INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	4
3	Ikke-teknisk resumé	5
4	Redegørelseskrav	7
5	Omfang af den eksisterende detailhandel	8
6	Ændret afgrænsning af Rudkøbing bymidte	12
7	Sammenhæng med kommuneplan	16
8	Tilgængelighed	21
9	Effekter for den eksisterende detailhandel	23



## 1 Baggrund og formål

Langeland Kommune har bedt COWI om at opfylde kravet om detailhandelsredegørelse ved kommuneplanlægning for udvidelse af Rudkøbing bymidte samt at vurdere effekterne for handelslivet ved etablering en ny dagligvarebutik.

Konkret redegøres for en udvidelse af bymidten med et område omfattende forhusene på nordvestsiden langs Grønnegade og Nørregade. Derudover redegøres for en udvidelse af bymidten med et område ved Nørrebro, der bl.a. omfatter et projektområde i form af Gasværksgrunden ved Nørrebro 51-71, hvor der er ønske om en ny dagligvarebutik i form af Rema 1000.



Figur 1 Projektområdet og ændringerne af bymidteafgrænsningen.

Formålet med detailhandelsredegørelsen er at opfylde Planlovens og Vejledning om detailhandelsplanlægning redegørelseskrav ved planlægning for en udvidelse af bymidten. Redegørelsen kan anvendes som input og bilag til et tillæg til Kommuneplan 2021-2033 for Langeland Kommune med ændringer i retningslinje- og rammedelen.

Formålet med konsekvensvurderingen er at belyse effekterne for det eksisterende handelsliv ved etablering af den nye dagligvarebutik. Dermed tilvejebringes et bidrag til grundlaget for en politisk stillingtagen forud for igangsætningen af planlægning, der muliggør dagligvarebutikprojektet.

## 2 Datagrundlag

Siden udarbejdelsen af detailhandelsanalysen i 2020 er detailhandelsbranchen ligesom restaurationsbranchen og de kundeorienterede serviceerhverv blevet ramt af situationen med Corona, som har betydet store udsving i forbrug og omsætning. Det er vigtigt at bemærke, at nuværende situation ikke udtrykker en normalsituation. De aktuelle forbrugs- og omsætningstal kan derfor ikke anvendes til planlægning for detailhandel. Data fra den seneste detailhandelsanalyse udtrykker derimod bedre den nye normalsituation, som forventes at indtræffer efter krisen.

I udarbejdelsen af notatet er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Omsætningstal og øvrige data om det eksisterende handelsliv fra Detailhandelsanalyse for Langeland Kommune, 2020, COWI.
- > Vurdering af omsætning i store dagligvarebutikker uden for Langeland Kommune, men indenfor influensområdet på baggrund af årsrapporter, Detailhandelsportalen og nøgletal fra andre analyser, herunder detailhandelsanalyser for kommuner gennemført af COWI.
- > GPS-data om andele af kunder i Rema 1000 og Netto i Vindeby, der er Langelændere.
- > Befolkningsprognose for Langeland Kommune, DST.
- > Data om forbrug og indkomst, DST.
- > Data om nethandlen, FDIH, DIBS by Nets, DI og COWI.
- > Bebyggelsesplan for ny Rema 1000 på Nørrebro 51-71, Rema Etablering.

Omsætnings- og forbrugstal er for år 2019 og er anført i 2021-priser og inkl. moms.

### 3 Ikke-teknisk resumé

#### MERE HANDEL HOLDES HJEMME

Etableringen af en ny Rema 1000 i Rudkøbing vil bidrage til at holde en større del af dagligvarehandlen hjemme i Langeland Kommune. Konkret vurderes det, at den årlige dagligvareomsætning i Langeland Kommune øges med ca. 14-16 mio. kr.

Langeland Kommune er del af arbejdskraftsoplandet til Svendborg, og udpendingen fra Langeland Kommune er væsentlig større end indpendlingen. En del langelændere køber dagligvarer på vej fra arbejde på Fyn. Detailhandelsanalysen fra 2020 viste, at Langelændere lagde i størrelsesordenen 30 mio. kr. i dagligvarebutikker udenfor Langeland Kommune i 2019. Siden da er Dagli'Brugsen i Spodsbjerg lukket, og det er muligt, at udhandlen derfor er steget en anelse.

En stor andel af udhandlen med dagligvarer sker i Netto og Rema 1000 i Vindeby, der ligger ved det overordnede vejnet og som appellerer til pendlere. Det anslås på baggrund af GPS-data, at i størrelsesordenen 10 % af kunderne i Rema 1000 og Netto i Vindeby er langelændere. Hertil kommer de turister, som benytter sig af Rema 1000 og Netto i Vindeby på ruten til Langeland.

#### LILLE UDVIDELSE GIVER BEDRE MULIGHEDER FOR UDVIKLING

Udvidelsen ved Nørrebro omfatter kun ca. 130 m langs Nørregade og er af forholdsvis begrænset omfang, når udvidelsen ses i relation til den eksisterende bymidtes udstrækning. Udvidelsen giver dog nye muligheder for etablering af en ny stor dagligvarebutik, der er pladskrævende, og som ikke uden videre kan indpasses i den eksisterende bymidte.

#### BYMIDTEN AFLASTES FOR PARKERINGSSØGENDE BILTRAFIK

I det konkrete projekt påtænkes foruden en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m<sup>2</sup> etableringen af ca. 114 parkeringspladser og et antal elladestandere. Dermed kan butikkens kunder tilbydes tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i spidsbelastningsperioderne i turistsæsonen. Kunderne efterspørger lettilgængelige parkeringspladser, som er synlige og overskuelige, når man kommer kørende i bil, hvilket medfører et behov for parkeringspladser foran butikken og ud mod vejen og byrummet.

Med etableringen af de mange parkeringspladser, hvoraf en del forventeligt vil være uden tidsbegrænsning, vil de øvrige parkeringspladser i Rudkøbing bymidte blive aflastet. Kunder vil i fremtiden kunne stille bilen ved Rema 1000 og bevæge sig videre til den øvrige bymidte til fods. Dermed kan planlægningen og det konkrete projekt bidrage til en fredeliggørelse af den historiske bykerne for parkeringssøgende biltrafik.

#### AFSTAND MELLEM UDVIDELSESOmrÅDE OG BYKERNE

Der ligger en række kundeorienterede erhverv, herunder detailhandel, i og ved udvidelsesområdet, men der er i dag få kundeorienterede erhverv mellem udvidelsesområdet og bykernen.

Med etableringen af den nye Rema 1000 som en ny nordlig ankerfunktion er der potentiale for flere byfunktioner på strækningen mellem udvidelsesområdet ved Nørrebro og bykernen ved Østergade. Tilstedeværelsen af flere nye

kundeorienterede erhverv på strækningen mellem udvidelsesområdet og Østergade vil kunne ansøre flere til at stille bilen ved den nye Rema 1000 og besøge den øvrige bymidte til fods. Strækningen uden kundeorienterede erhverv er kun ca. 200 m, men det er vigtigt, at der arbejdes med at sikre større sammenhæng mellem udvidelsesområdet og bykernen, sådan at kundestrømmen til Rema 1000 i størst mulig grad kommer specialvarebutikkerne i bymidten til gode.

#### HOVEDRESULTATER AF KONSEKVENSVURDERING

Den nye Rema 1000 vil bidrage til et større udbud af store dagligvarebutikker i Rudkøbing, men den nye Rema 1000 vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer. I stedet flyttes forbruget fra eksisterende butikker til den nye butik.

Det vurderes, at den nye Rema 1000 vil hente størstedelen af sin omsætning fra de nærmeste eksisterende store dagligvarebutikker i Rudkøbing og Tåsinge. Det vurderes desuden, at den nye Rema 1000 vil hente langt størstedelen af sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker, og at den kun i begrænset omfang vil hente omsætning fra mindre specialdagligvarebutikker som slagtere, bagere, blomsterhandlere og lignende.

Det vurderes, at den nye Rema 1000 vil opnå en omsætning på ca. 45-50 mio. kr. pr. år. Ud af den nye Rema 1000s omsætning, vurderes det:

- > At ca. 62 % eller ca. 28-31 mio. kr. pr. år hentes fra ALDI, Fakta, Netto og SuperBrugsen i Rudkøbing bymidte. Omsætningsnedgangen i de fire butikker kan ikke oplyses af anonymitetshensyn, men svarer til ca. 15 % af den samlede dagligvareomsætning i de eksisterende butikker i bymidten. Størstedelen af de 28-31 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra Netto og SuperBrugsen, mens en mindre del vil blive hentet fra ALDI og Fakta. Omsætningsnedgangen i den enkelte butik vurderes at blive ca. 11-21 %, hvilket er en væsentlig nedgang. Nettotilvæksten i den årlige dagligvareomsætning i bymidten på ca. 17-19 mio. kr. svarer til ca. 8-11 %, hvilket er en væsentlig tilvækst.
- > At ca. 7 % eller ca. 3-4 mio. kr. pr. år hentes fra de øvrige store dagligvarebutikker på Langeland, dvs. fra de fem Dagli'Brugsen og fra Spar. Det svarer til en forholdsvist begrænset omsætningsnedgang på ca. 2-3 %. Effekterne vil sandsynligvis aftage med afstanden til Rudkøbing.
- > At godt 25 % eller ca. 12-13 mio. kr. pr. år hentes fra Rema 1000 og Netto i Vindeby. Omsætningsnedgangen vurderes at udgøre i størrelsesordenen 8-10 %.
- > At ca. 5 % eller ca. 2-3 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker andre steder, herunder særligt Svendborg. Dagligvareomsætningen i Svendborg i 2016 blev opgjort til ca. 1,25 mia. kr. Effekterne vil således være ikke-mærkbare.

## 4 Redegørelseskrav

To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes ved planlægning for en udvidelse af Rudkøbing bymidte: De almindelige krav ved kommuneplanlægning for detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved geografisk udvidelse af bymidteafgrænsningen, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

Udvidelsen af bymidten med et område omfattende forhusene langs Grønnegade og Nørregade i form af gadeforløbet langs nordvestsiden samt projektområdet ved Nørrebro 51-71 udløser krav om redegørelse jf. Planlovens § 11 e, stk. 6, der har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 2 Vurdering af området, der ønskes inddraget i bymidten, og en begrundelse herfor.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for trafikafviklingen til og fra bymidten.

Flere af punkterne er overlappende og slås derfor sammen i afrapporteringen.

Redegørelsen skal desuden leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

## 5 Omfang af den eksisterende detailhandel

I det følgende beskrives omfanget af den eksisterende detailhandel med fokus på dagligvarehandlen.

### 5.1 Antal butikker

De 106 butikker i Langeland Kommune udgøres af 36 dagligvarebutikker, 11 beklædningsbutikker, 51 øvrige udvalgswarebutikker og 8 butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV).

Handelslivet på Langeland er præget af bymønstrets et-centerstruktur, og alene i Rudkøbing ligger der 63 butikker. De øvrige butikker er spredt over store dele af øen med mindre koncentrationer i Bagenkop, Humble, Lohals, Snøde, Spodsbjerg, Tranekær og Tullebølle.

Koncentrationen af butikker er størst inden for udvalgsvarer. Alle beklædningsbutikker, godt 60 % af butikkerne med øvrige udvalgsvarer og 75 % af butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper (SPV) er lokaliseret i Rudkøbing. Inden for dagligvarer er butiksstrukturen mere decentral, omend godt 40 % af alle dagligvarebutikker ligger i Rudkøbing.

ANTAL BUTIKKER I 2020					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udv.varer	SPV	I alt
Lohals	2	-	1	-	3
Snøde	2	-	2	-	4
Tranekær	-	-	1	-	1
Tullebølle	3	-	2	-	5
<i>Gl. Tranekær Kommune</i>	9	-	9	-	18
Rudkøbing	15	11	31	6	63
Spodsbjerg	1		2	-	3
<i>Gl. Rudkøbing Kommune</i>	19	11	33	6	69
Humble	4	-	1	-	5
Bagenkop	2	-	2	-	4
<i>Gl. Sydlangeland Kommune</i>	8	-	9	2	19
<i>Langeland Kommune</i>	36	11	51	8	106

Tabel 1 Antal butikker i de udvalgte byer, de gamle kommuner og Langeland Kommune. Butikker i og uden for de nævnte byer indgår i opgørelserne for de gamle kommuner og Langeland Kommune. Tallene i tabellen udtrykker situationen inden lukningen af Dagli'Brugsen i Spodsbjerg.



## 5.2 Bruttoetageareal

Detailhandlen i Langeland Kommune har et samlet bruttoetageareal på ca. 27.300 m<sup>2</sup> fordelt med ca. 45 % på dagligvarer og ca. 55 % på udvalgsvarer, herunder SPV.

Rudkøbings store koncentration af detailhandel kommer til udtryk i fordelingen af bruttoetageareal på Langeland. Rudkøbing tegner sig for ca. 65 % af det samlede bruttoetageareal. Koncentrationen er størst inden for udvalgsvarer, hvor 75 % af arealet er i Rudkøbing. Inden for dagligvarer udgør Rudkøbings andel af bruttoetagearealerne ca. 52 % af det samlede areal.

BRUTTOETAGEAREAL I M <sup>2</sup> I 2020					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt
Lohals	670	-	65	-	735
Snøde	630	-	145	-	775
Tullebølle	850	-	570	-	1.420
Tranekær	-	-	70	-	70
<i>Gl. Tranekær Kommune</i>	2.430	-	1.060	-	3.490
Rudkøbing	6.400	3.402	4.920	2.955	17.675
Spodsbjerg	620	-	450	-	1.070
<i>Gl. Rudkøbing Kommune</i>	7.260	3.402	5.370	2.955	18.985
Humble	1.820	-	220	-	2.040
Bagenkop	680	-	90	-	770
<i>Gl. Sydlangeland Kommune</i>	2.665	-	1.230	930	4.825
<i>Langeland Kommune</i>	12.355	3.400	7.660	3.885	27.305

Tabel 2 *Bruttoetageareal af butikker i de udvalgte byer, i de gamle kommuner og i Langeland Kommune. Butikker i og uden for de nævnte byer indgår i opgørelserne for de gamle kommuner og Langeland Kommune. Tallene i tabellen udtrykker situationen inden lukningen af Dagli'Brugsen i Spodsbjerg.*

## 5.3 Omsætning

Den samlede omsætning i detailhandlen i Langeland Kommune var knap 600 mio. kr. i 2019. Dagligvarebutikkerne omsatte for ca. 370 mio. kr., beklædningsbutikkerne omsatte for godt 30 mio. kr. og de øvrige udvalgsvarerbutikker og butikkerne med SPV på nær forhandlere af motorkøretøjer omsatte for i alt ca. 120 mio. kr. Bilforhandlere og andre forhandlere af motorkøretøjer omsatte i runde tal for ca. 75 mio. kr.

Detailhandlen i Gl. Rudkøbing stod for ca. 70 % af den samlede omsætning i Langeland Kommune. Særligt udvalgsvareomsætningen er koncentreret i Rudkøbing.

OMSÆTNING I DETAILHANDEL I 2019					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt	Andel
Gl. Tranekær Kommune	66 mio. kr.	-	3 mio. kr.	70 mio. kr.	13 %
Gl. Rudkøbing Kommune	225 mio. kr.	32 mio. kr.	109 mio. kr.	366 mio. kr.	70 %
Gl. Sydlangeland Kommune	78 mio. kr.	-	7 mio. kr.	84 mio. kr.	16 %
Langeland Kommune	369 mio. kr.	32 mio. kr.	119 mio. kr.	520 mio. kr.	100 %
Andel	71 %	6 %	23 %	100 %	

Tabel 3 Omsætning i detailhandlen i 2019 fordelt på hovedbrancher og områder. Tallene i tabellen udtrykker situationen inden lukningen af Dagli'Brugsen i Spodsbjerg.

Siden analysens udarbejde er Dagli'Brugsen i Spodsbjerg lukket. Omsætningen i den lukkede butik vurderes at være blevet omfordelt til andre dagligvarebutikker, herunder særligt Dagli'Brugsen i Tullebølle samt SuperBrugsen, Netto, ALDI og Fakta i Rudkøbing. En mindre del af omsætningen i den lukkede butik vurderes at være blevet omfordelt til andre end de nævnte dagligvarebutikker, herunder andre dagligvarebutikker på Langeland samt Rema 1000 og Netto i Vindeby.

Dagligvarebutikkerne omsatte i gennemsnit for knap 30.000 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2019. Mest arealeffektive var de store dagligvarebutikker med en omsætning på godt 33.000 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2019.

### 5.3.1 Turismens betydning for de store dagligvarebutikker

Godt 60 mio. kr. svarende til ca. 56 % turisternes samlede forbrug i detailhandlen lægges i de store dagligvarebutikker. Pengene, som turisterne lægger i de store dagligvarebutikker, udgør knap 20 % af den samlede omsætning på ca. 320 mio. kr. i de store dagligvarebutikker. Turisterne udgør således en væsentlig del af kundegrundlaget for de store dagligvarebutikker, og turismen er sandsynligvis afgørende for den fintmaskede dagligvarebutiksstruktur på Langeland og Strynø.

### 5.3.2 Pendlingens betydning for de store dagligvarebutikker

Dagligvarer købes fortrinsvist tæt på bopælen, herunder ifm. pendling. Langeland Kommune er del af arbejdskraftoplandet til bl.a. Svendborg, og som det fremgår af Figur 2 er udpendlingen fra Langeland Kommune større end indpendlingen. Pendlingsunderskuddet har ligget på et niveau mellem -600 til

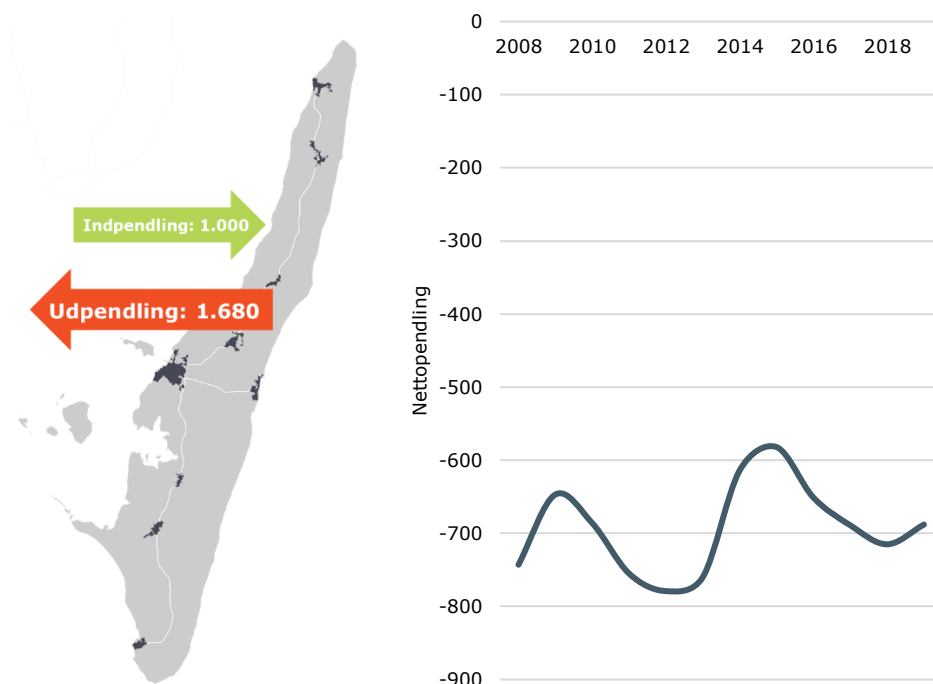
-800 i de forgangne 10 år. En del langelændere køber dagligvarer på vej fra arbejde, bl.a. i Vindeby og Svendborg.

Detailhandelsanalysen fra 2020 viste, at Langelændere lagde i størrelsesordenen 30 mio. kr. i fysiske dagligvarebutikker udenfor Langeland Kommune i 2019. Siden da er Dagli'Brugsen i Spodsbjerg lukket, og det er muligt, at udhandlen derfor er steget en anelse.

Netto og Rema 1000 i Vindeby ligger ved det overordnede vejnet og appellerer i høj grad til pendlere. Det er derfor sandsynligt, at en stor andel af udhandlen med dagligvarer sker i Netto og Rema 1000 i Vindeby.

Derudover må det formodes, at nogle turister på vej til Langeland også køber dagligvarer i Netto og Rema 1000 i Vindeby. Etableringen af en ny Rema 1000 i Rudkøbing kan derfor bidrage til at holde en større del af dagligvarehandlen hjemme i Langeland Kommune.

På baggrund af en analyse af GPS-data for kunder i bil for perioden okt. 2019 til jan. 2020 vurderes det, at i størrelsesordenen 10 % af kunderne i Rema 1000 og Netto i Vindeby er langelændere. I sommerperioden er der som nævnt desuden turister, som benytter sig af Rema 1000 og Netto i Vindeby på ruten til Langeland.



Figur 2 Ind- og udpendling til Langeland Kommune og udviklingen i nettopendlingen over tid. Nettopendlingen udtrykker det samlede pendlingsregnskab. Figuren viser, at udpendlingen er større end indpendlingen, og at nettopendlingen har ligget på et niveau omkring -600 til -800 i perioden 2008-2019.

## 6 Ændret afgrænsning af Rudkøbing bymidte

I det følgende beskrives indledningsvist handelslivet indenfor den eksisterende bymidteafgrænsning, hvorefter de to udvidelsesområder beskrives.

### 6.1 Handelslivet indenfor den nuværende bymidte

Bymidten i Rudkøbing er med størstedelen af butikkerne og omsætningen det primære indkøbssted i Langeland Kommune, og med knap 50 butikker fordelt på ca. 25-30 brancher er der et bredt butiksudbud. Butikkerne udgør et godt miks, der dækker både hverdagens behov for dagligvarer såvel som mere særlige behov inden for især udvalgsvarer.

I bymidten findes udover butikkerne godt 40 kundeorienterede serviceerhverv fordelt på ca. 20 brancher, som også er vigtige dele af det kommercielle byliv. Serviceerhvervene består af funktioner som banker og læger, der har karakter af gøremål, men som sikrer en kundestrøm og er vigtige for udbuddets bredde; funktioner som bibliotek, biograf og museum, der giver bymidten dybde og bidrager med oplevelser; samt funktioner, der i højere grad fungerer på samme vilkår som detailhandlen, herunder frisører, saloner mv. inden for personlig pleje samt restauranter, caféer mv. Forretningerne inden for personlig pleje og restauration er med til at forlænge kundernes ophold i bymidten og bidrager til byliv på andre tidspunkter af døgnet end detailhandlen gør. Derved indgår de ca. 90 forretninger i indbyrdes synergi og konkurrence.

Endeligt findes i Rudkøbing bymidte et antal andre byfunktioner som f.eks. offentlige institutioner og liberale erhverv. På placeringer mellem projektområdet og den øvrige bymidte ligger således også en elinstallatør på Nørregade, en avisredaktion på Ørstedsgade og borgerhuset på Ahlefeldtsgade.

De store dagligvarebutikker, der er vigtige ankerbutikker og generer en stor kundestrøm til gavn for det øvrige handelsliv, ligger alle centralt i bymidten. De kundeorienterede serviceerhverv ligger også forholdsvis koncentreret i selve bymidten. Forretningerne er koncentreret på strækningen langs Østergade, der er den primære handelsgade. Der er størst tæthed af butikker på den centrale del af Østergade nær SuperBrugsen. I enderne af Østergade ved de to torve er andelen af kundeorienterede serviceerhverv større, og ved den vestlige ende af Østergade og omkring Torvet er der forholdsvis mange kundeorienterede serviceerhverv inden for leisure-segmentet, dvs. restauration og personlig pleje.

### 6.2 Udvidelsesområder

Langeland Kommune har metodefrihed ift., hvordan Rudkøbing bymidte afgrænses. Kommunens planlægning skal dog sikre et varieret og koncentreret butiksudbud, samt at Rudkøbing bymidte udvikles på baggrund af et princip om "indfra-og-ud" som en sammenhængende bymidte. For at sikre en dynamisk udvikling af byens detailhandel og bymidten kan der inddrages nye områder til detailhandel. Det afgørende er, at de nye områder styrker bymidtens funktion som helhed. Det kan også være opførelsen af en funktion i et område, der grænser op til bymidten, som kan være med til at øge attraktionen af bymidten og til at styrke synergieffekten til de øvrige butikker og funktioner. En udvidelse af

bymidten kan også ske på baggrund af et ønske om at sikre nye muligheder for etablering af større butikker, der kan medvirke til en mere effektiv butiksstruktur.

Konkret er der ønske om, at bymidten udvides med to områder, som vist på Figur 1 på s. 3: Et område omfattende forhusene på nordvestsiden langs Grønnegade og Nørregade og et område ved Nørrebro, der bl.a. omfatter et projektområde i form af Gasværksgrunden ved Nørrebro 51-71. Samtidig ønsker Lange-land Kommune, at to områder udtages af bymidteafgrænsningen. Den nye bymidteafgrænsning fremgår af Figur 3.



Figur 3 Eksisterende butikker, herunder store dagligvarebutikker, og kundeorienterede serviceerhverv i den centrale del af Rudkøbing. Den nye afgrænsning af bymidten er vist.

### 6.2.1 Udvidelse langs Grønnegade og Nørregade

Udvidelsen langs Grønnegade og Nørregade udgør en naturlig afrunding af bymidteafgrænsningen mod nordvest. Der findes kun enkelte kundeorienterede erhverv i området i dag, men med udvidelsen vil der blive mulighed for detailhandel på begge sider af Grønnegade og Nørregade. Dermed bliver bymidstens afgrænsning mere logisk end i dag, hvor muligheden for detailhandel er begrænset til den østlige side af Grønnegade og Nørregade.

Det vurderes, at etableringen af enkelte mindre specialvarebutikker i forhusene på den vestlige side af Grønnegade og Nørregade kan få positiv, men begrænset påvirkning på bymiljøet og handelslivet i bymidten. Det vurderes, at trafikafviklingen ikke vil blive påvirket i mærkbar grad.





Figur 4 Nørregade 7. Eksempel på ejendom i udvidelsesområdet omfattende nord-siden af Nørregade.



Figur 5 Nørregade 12 og 14. Eksempler på ejendomme på sydsiden af Nørregade, beliggende overfor udvidelsesområdet og inden for den nuværende bymidteafgrænsning.

### 6.2.2 Udvidelse ved Nørrebro

Udvidelsen ved Nørrebro omfatter ca. 130 m langs Nørregade og er af forholdsvis begrænset omfang, når udvidelsen ses i relation til den eksisterende bymidtes udstrækning på ca. 800 m fra havnen i vest til Østerport i øst og på godt 400 m fra nord til syd langs Nørrebro. Udvidelsen giver dog nye muligheder for

etablering af mere pladskrævende detailhandel som f.eks. en ny stor dagligvarebutik, som ikke uden videre kan indpasses i den eksisterende bymidte.

Til en ny, gennemsnitlig discountbutik på ca. 1.200 m<sup>2</sup> ønsker kæderne typisk ca. 70 parkeringspladser, gerne med en bredde på 280 cm og med en disponering, der giver god manøvreplads. Det høje antal parkeringspladser, som overstiger de fleste parkeringsnormer, skyldes nødvendigheden af at kunne tilbyde nok parkering i spidsbelastningsperioderne. I det konkrete projekt påtænkes etableringen af ca. 114 parkeringspladser, hvilket bl.a. skyldes et ønske om tilstrækkelig parkering i spidsbelastningsperioderne i turistsæsonen. Kunderne efterspørger lettilgængelige parkeringspladser, som er synlige og overskuelige, når man kommer kørende i bil, hvilket medfører et behov for parkeringspladser foran butikken og ud mod vejen og byrummet.

Med etableringen af de mange parkeringspladser med både kortere og længere tidsbegrænsning i tilknytning til den nye Rema 1000 vil de øvrige parkeringspladser i Rudkøbing bymidte blive aflastet og kunder vil kunne stille bilen ved Rema 1000 og bevæge sig videre til den øvrige bymidte til fods, hvormed der er potentiale for en fredeliggørelse af det centrale handelsstrøg for biltrafik. Eksempler på andre handelsbyer med store dagligvarebutikker og parkering udenfor den historiske bymidte er Ribe og Varde.

Der vil iht. Ladestanderbekendtgørelsen blive etableret elladestandere og parkeringspladser vil blive forberedt til fremtidige elladestandere ved etableringen af den nye Rema 1000.

En ny discountbutik på en placering udenfor en bymidte optager typisk ca. 1.200-1.500 m<sup>2</sup> til butiksareal, lager og personalefaciliteter og ca. 3.000 m<sup>2</sup> til parkerings- og færdselsareal i form af kundeparkering, cykelparkering, vareleveringsareal og varegård, gangareal til bløde trafikanter, udendørs udstillingsareal, kundevognsskur mv. Hertil kommer evt. servicevej og grønne forarealer. Det konkrete projektområde omfatter i alt ca. 6.500 m<sup>2</sup>. Den fragmenterede ejerstruktur i den tætbebyggede bymidte vanskeliggør indpasningen af en stor og moderne dagligvarebutik indenfor den eksisterende bymidteafgrænsning, hvorimod det i projektområdet har vist sig muligt at realisere et projekt af denne størrelse.

Der ligger flere kundeorienterede erhverv, herunder detailhandel, i og ved udvidelsesområdet. I selve projektområdet findes ingen kundeorienterede erhverv. Den eksisterende boligbebyggelse i projektområdet nedrives som led i realiseringen af den nye Rema 1000. Med etableringen af den nye Rema 1000 som en ny nordlig ankerfunktion er der potentiale for flere byfunktioner på strækningen mellem udvidelsesområdet ved Nørrebro og den centrale bykerne bestående af bl.a. den primære handelsegade Østergade. Tilstedeværelsen af flere nye kundeorienterede erhverv på strækningen mellem udvidelsesområdet og Østergade vil kunne anspore flere til at stille bilen ved den nye Rema 1000 og besøge den øvrige bymidte til fods, og vil dermed kunne bidrage til øget synergi mellem ny detailhandel i udvidelsesområdet og eksisterende detailhandel i bykernen.

## 7 Sammenhæng med kommuneplan

Det fremgår af retningslinjerne i Kommuneplan 2017, at arealrammen for Rudkøbing bymidte er 21.000 m<sup>2</sup>, og at den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik er 3.500 m<sup>2</sup>. Ifølge Kommuneplan 2017 var restrummeligheden 4.395 m<sup>2</sup> på tidspunktet for seneste opgørelse.

Restrummeligheden i Rudkøbing bymidte, opgjort som det samlede aktive detailhandel fratrukket arealrammen, er ifm. detailhandelsanalysen fra 2020 opgjort til ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Siden detailhandelsanalysens udarbejdelse er Dansk Outlet på 2.000 m<sup>2</sup> åbnet på hjørnet af Ahlefeldtsgade og Nørrebro, og der er generelt få tomme lokaler. Restrummeligheden vurderes dermed at være i størrelsesordenen 5.500 m<sup>2</sup> i dag. Dermed er der tilstrækkelig restrummelighed til lokalplanlægning for den nye dagligvarebutik på ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Realisering af projektet forudsætter dog en ændring af kommuneplanens retningslinje- og rammedel, idet bymidteafgrænsningen skal udvides geografisk, og idet der skal ændres i et eller flere rammeområder. I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for bymidteudvidelserne og kommuneplanens hovedstruktur og mål for detailhandlen.

Såfremt kommuneplanens mål for detailhandlen ændres med Kommuneplan 2021, og planlægningen for en udvidelse af bymidten gennemføres som et tillæg til Kommuneplan 2021, kan der være behov for en opdatering af dette afsnit for opfyldelse af redegørelseskravene.

### 7.1 Sammenhæng med hovedstruktur

Detailhandel skaber liv i byerne, og omfanget, udbuddet og kvaliteten af den er typisk afgørende for byernes attraktion som leve- og bosted. Således har udviklingen væsentlig betydning for byernes evne til at tiltrække og fastholde nye bosættere, samt for udviklingen i flere andre erhverv som turisme, kulturliv m.v. Alle byer har ikke samme mulighed for at tiltrække et stort og varieret udbud af detailhandel.

Målt på indbyggertallet er der tale om et centraliseret bymønster på Langeland, hvor Rudkøbing i kraft af sin størrelse og centrale beliggenhed med fast forbindelse til Fyn udgør hovedbyen. I Rudkøbing bor ca. en tredjedel af indbyggerne på Langeland. De øvrige byer er små sammenlignet med Rudkøbing og har alle under 1.000 indbyggere. Lohals, Humble, Tullebølle, Bagenkop og Snøde er ud over Rudkøbing byer med en stor dagligvarebutik. Lohals og Humble ligger i hver sin ende af øen i en vis afstand fra Rudkøbing og dækker hvert sit lokalområde.

Med udvidelserne af bymidten i Rudkøbing skabes nye muligheder for vækst og udvikling af detailhandlen i hovedbyen i Langeland Kommune. Planlægningen kan bidrage til et større og mere varieret udbud af store dagligvarebutikker i Rudkøbing, hvilket kan bidrage til Rudkøbings attraktion som leve- og bosted.

## 7.2 Sammenhæng med mål

I Kommuneplan 2017 er der angivet følgende mål for detailhandlen:

- 1 At der skabes muligheder for udviklingen af detailhandel, som sikrer forbrugerne gode indkøbsmuligheder med høj kvalitet og lave priser,
- 2 at udviklingen af detailhandel fortsat skal ske i Rudkøbings bymidte,
- 3 at styrke og fastholde handelen i det eksisterende center for henholdsvis dagligvarehandel og udvalgsvarehandel i Rudkøbing bymidte,
- 4 at Rudkøbings bymidte gøres yderligere attraktiv via "Program for Områdefornyelse i Rudkøbing Bymidte" med henblik på styrkelse af:
  - > oplevelser i bymidten
  - > handelslivet
  - > undgå tomme butikslokaler
  - > renovering af byens rum
  - > trafikforhold
  - > parkeringsforhold, og
- 5 at sikre at der er et grundlag for dagligvarehandel i de mindre bysamfund uden for Rudkøbing.

### 7.2.1 Sammenhæng med mål nr. 1

Udvidelsen af Rudkøbing bymidte med området ved Nørrebro skaber attraktive etableringsmuligheder for pladskrævende detailhandel, som f.eks. en moderne dagligvarebutik med tilhørende parkeringsmuligheder, der ikke uden videre kan indpasses i den historiske bymidte. Konkret ønsker Rema 1000, som er en kæde, der i dag ikke er repræsenteret på Langeland, at etablere en ny dagligvarebutik i udvidelsesområdet. Etableringen af en ny stor dagligvarebutik i Rudkøbing vil betyde en væsentlig udvidelse af det eksisterende udbud af store dagligvarebutikker, hvilket kan bidrage til øget konkurrence og dermed potentielt højere kvalitet og lavere priser jf. den politiske målsætning. Samtidig får borgerne i den nordøstlige del af Rudkøbing kortere afstand til nærmeste store dagligvarebutik.

Udvidelsen af Rudkøbing bymidte med strækningen bestående af forhusene på nordvestsiden ved Grønnegade og Nørregade muliggør i praksis, at der kan indrettes små specialvarebutikker i stueetagen i eksisterende bebyggelse. De smalle og snoede gadeforløb bidrager i kombination med den historiske bebyggelse til det særlige købstadsmiljø. De betydelige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, der bl.a. fremgår af tilstedeværelsen af fredede bygninger og bygninger med høj og mellem bevaringsværdi, samt det forhold, at udvidelsesområdet indgår i et samlet og ubrudt historisk købstadsmiljø, giver mulighed for et særligt handelsmiljø. I de små historiske bygninger kan der potentielt indrettes beklædningsbutikker, guldsmede, keramikere, gallerier eller andre former for kunsthåndværkere med salg af f.eks. eget håndværk. Sådanne butikker appellerer til særligt turisterne, men vil også give de lokale borgere adgang til et større butiksudbud.

### 7.2.2 Sammenhæng med mål nr. 2 og 3

Det fremgår af Kommuneplan 2017, at udviklingen af detailhandel fortsat skal ske i Rudkøbings bymidte, og at dagligvarehandel og udvalgsvarehandel i Rudkøbing bymidte skal styrkes og fastholdes.

Med udvidelserne af bymidten sikres det, at udviklingen af detailhandel fortsat sker i Rudkøbings bymidte og ikke i f.eks. et nyt lokalcenter, et nyt område til en enkeltstående butik eller et aflastningsområde. Med etableringen af ny detailhandel i udvidelsesområderne styrkes handelslivet samlet set målt på omsætning, idet en større del af langelændernes dagligvareforbrug holdes hjemme i Langeland Kommune.

Begge udvidelsesområder ligger i kanten af den egentlige funktionelle bymidte. Etableringen af en ny dagligvarebutik i udvidelsesområdet ved Nørrebro vil medføre, at handel flyttes fra eksisterende store dagligvarebutikker på mere centrale placeringer i bymidten. Det vil betyde, at kundestrømmen til eksisterende dagligvarebutikker reduceres, hvilket kan få afledt negativ betydning for de udvalgsvarebutikker og kundeorienterede serviceerhverv, der ligger nær eksisterende store dagligvarebutikker. Det er derfor vigtigt, at der arbejdes med at sikre sammenhæng mellem udvidelsesområdet ved Nørrebro og den centrale hande- lsgade i bykernen.

### 7.2.3 Sammenhæng med mål nr. 4

Udvidelsen af bymidten understøtter flere af forholdene nævnt under mål nr. 4.

#### Oplevelser i bymidten og handelslivet

Udvidelserne af bymidten kan bidrage til ny detailhandel og dermed nye oplevelser og byliv på nye steder i bymidten. Ny detailhandel i bymidteudvidelsen bestående af forhusene langs Grønnegade og Nørregade kan anspre turister og besøgende til i øget grad at udforske og opleve andre dele af bymidten end kun den mest centrale hande- lsgade.

En ny stor dagligvarebutik i udvidelsesområdet ved Nørrebro vil betjene turister såvel som lokale langelændere. I og ved den nye Rema 1000 i udvidelsesområdet kan der forventes et mere levende handelsliv end i dag, og den nye Rema 1000 vil kunne fungere som ankerbutik for nærliggende eksisterende og nye kundeorienterede erhverv.

#### Undgå tomme butikslokaler

Antallet af tomme lokaler i Rudkøbing faldt fra 16 til 7 i perioden januar 2018 til januar 2020, og faldt yderligere til 5 tomme lokaler i november 2020. Sættes antallet af tomme lokaler i relation til antallet af lokaler egnet til forretninger i Rudkøbing, svarer det til en tomgangsprocent på ca. 5 %, hvilket er lavt sammenlignet med andre byer af samme størrelse. Opslag på erhvervsmægleres hjemmesider viser, at der kun er enkelte ledige lejemål til detailhandel i Rudkøbing på tidspunktet for dette notats udarbejdelse.

Muligheden for etablering af specialvarebutikker i udvidelsesområdet langs Grønnegade og Nørregade kan betyde, at efterspørgslen på tilsvarende lokaler



andre steder i Rudkøbing vil falde, men effekten vil sandsynligvis være begrænset.

Etableringen af en ny stor dagligvarebutik i udvidelsesområdet ved Nørrebro kan bidrage til øget efterspørgsel på lokaler til kundeorienterede erhverv nær den nye butik og potentielt også på Ahlefeldtsgade, Nørrebro og Østergade mellem den nye butik og bykernen. Omvendt vil flytningen af kundestrøm fra eksisterende store dagligvarebutikker til den nye dagligvarebutik kunne medføre reduceret efterspørgsel på lokaler nær eksisterende store dagligvarebutikker.

#### Trafik- og parkeringsforhold

Det vurderes, at en udvidelse af bymidten med forhusene langs Grønnegade og Nørregade ikke vil påvirke trafik- eller parkeringsforhold i et mærkbart omfang, da der sandsynligvis kun kan forventes et begrænset antal nye butikker i udvidelsesområdet. Butikkerne forventes kun at ville generere en begrænset kundestrøm, da de forventes at ville være små.

Omvendt vil der kunne forventes en væsentlig trafik til og fra en ny dagligvarebutik i udvidelsesområdet på Nørrebro. En væsentlig del af trafikken til og fra butikken vil dog være eksisterende trafik på Nørrebro.

Som led i realiseringen af butiksprojektet ønsker Rema Etablering at tilvejebringe ca. 114 bilparkeringspladser i projektområdet. Det ønskede antal bilparkeringspladser overstiger i væsentlig grad det antal bilparkeringspladser, som parkeringsnormen i Lokalplan nr. 77, der omfatter størstedelen af den nuværende bymidte, udløser. Realiseringen af det konkrete projekt i udvidelsen af bymidten ved Nørrebro vil altså tilføre et betydeligt antal lettilgængelige bilparkeringspladser til et område i kanten af Rudkøbing bymidte. Således vil der være mulighed for, at kunder kan stille bilen og bevæge sig til fods til den øvrige bymidte ad Ahlefeldtsgade eller Nørrebro og Østergade.

### 7.2.4 Sammenhæng med mål nr. 5

Generelt går strukturudviklingen indenfor dagligvarebranchen i Danmark mod færre, men større butikker. Udviklingen er især drevet af nye indkøbsmønstre og forbrugertendenser, urbaniseringen og borgernes øgede mobilitet. Ændret regulering og ny planlægning er også med til at påvirke rammebetingelserne. Således har liberaliseringen af Lukkeloven og Planloven betydet givet nye muligheder for discountbutikker og supermarkeder, mens købmandsbutikker i de mindre bysamfund generelt har oplevet et øget konkurrencepres.

I Langeland Kommune faldt antallet af store og små dagligvarebutikker fra 47 til 36 butikker i perioden 1999-2020. Udviklingen dækker over en udvikling mod færre, men større butikker og en øget koncentration i Rudkøbing. I 2012 skete der en væsentlig udbygning af SuperBrugsen, i 2013 blev Netto og Fakta udbygget og i 2017 åbnede den nye ALDI, der var næsten dobbelt så stor som den gamle. Udbygningerne har bidraget til mere moderne og rummelige dagligvarebutikker til gavn for kunderne og har sandsynligvis øget Rudkøbings oplandseffekt.

Det vurderes, at udbygningerne har været afgørende for at holde langelændernes dagligvareforbrug hjemme i Langeland Kommune, men udbygningerne i Rudkøbing kan samtidig have været bidragende til en tilbagegang i dagligvareforsyningen udenfor Rudkøbing. Min Købmand i Lindelse lukkede i november 2019 og Dagli'Brugsen i Spodsbjerg lukkede i maj 2020. Udviklingen viser, at det også på Langeland er vanskeligt at fastholde en lokal dagligvareforsyning i de mindre bysamfund. Udviklingen kan dog ikke udelukkende tilskrives udbygningerne i Rudkøbing. Således har den stigende tendens til fraflytning fra landområderne til de større bysamfund også spillet en stor rolle.

Dagligvarer købes fortrinsvist lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling, og det vurderes, at en ny stor dagligvarebutik i udvidelsesområdet ved Nørrebro vil hente langt størstedelen af sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker i Rudkøbing. Det vurderes, at ca. 7 % af den nye dagligvarebutiks omsætning vil blive hentet fra dagligvarebutikker i de øvrige dele af Langeland udenfor Rudkøbing, hvilket svarer til en forholdsvis begrænset nedgang i dagligvareomsætningen på ca. 2-3 %. Planlægningen for en udvidelse af bymidten ved Nørregade for at muliggøre etableringen af den nye dagligvarebutik vurderes dermed kun i begrænset grad at ville påvirke målet om at sikre, at der er et grundlag for dagligvarehandel i de mindre bysamfund.

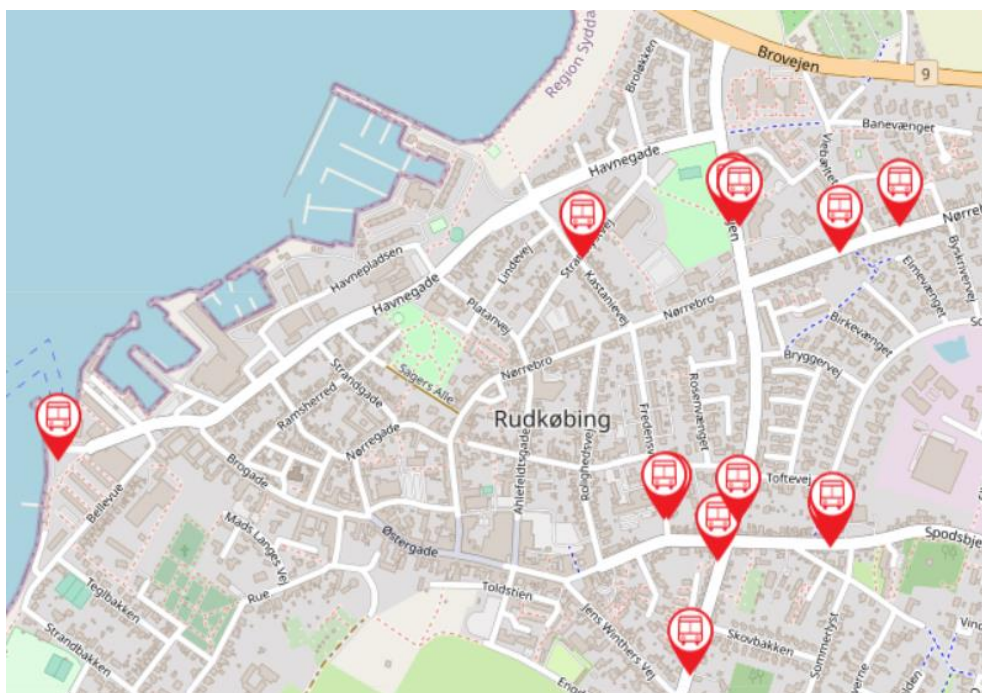
## 8 Tilgængelighed

I det følgende beskrives tilgængeligheden til de to udvidelsesområder.

### 8.1 Tilgængelighed til udvidelsesområde ved Nørrebro

Udvidelsesområdet ved Nørrebro består af projektområdet i form af bl.a. Gasværksgrunden ved Nørrebro 51-71 og et område mellem projektområdet og den eksisterende bymidteafgrænsning. Nørrebro er en af de eneste gennemkørselsveje i Rudkøbing, og projektområdet er derfor kendetegnet ved god synlighed fra det overordnede vejnet. Tilgængeligheden for bilister er god, da Nørrebro krydser Ringvejen, som giver hurtig og nem adgang til Brovejen til- og fra Langeland.

For kunder rejsende med offentlig transport er der god tilgængelighed, da Rudkøbing busstation med 7 busruter ligger ved Ringvejen ca. 425 m øst for udvidelsesområdet. Det nærmeste stoppested findes på Kastanievej kun 270 m nordøst for udvidelsesområdet.



Figur 6 Busstoppesteder i Rudkøbing.

Området er tilgængeligt for cyklister, men der er ingen cykelsti, og cyklister må dele vejen med bilisterne. Udvidelsesområdet kan nås på cykel på under 5 min fra hele Rudkøbing.

For gående er der god adgang til projektområdet da der er fortov på begge sider af Nørrebro.

## 8.2 Tilgængelighed til udvidelsesområde ved Grønnegade og Nørregade

Udvidelsesområdet, der omfatter forhusene på nordvestsiden langs Grønnegade og Nørregade følger kanten af den eksisterende bymidteafgrænsning. Udvidelsesområdet er tilgængeligt for bilister, men gadeprofilerne er smalle og appellerer til fodgængere.

Området er forholdsvist tilgængeligt for rejsende med offentlig transport, men ligger forholdsvist langt fra nærmeste busstoppested; Rudkøbing Busterminal med syv busruter ligger på Ringvejen ca. 750 m nordøst for udvidelsesområdet. Det nærmeste stoppested findes ved rådhuset på Fredensvej ca. 550 m fra udvidelsesområdet, se Figur 6.

Området er tilgængeligt for cyklister, men der er ingen cykelsti og cyklister må dele vejen med bilisterne. Udvidelsesområdet kan nås på cykel på under 5 min fra hele Rudkøbing.

For gående er der god adgang til projektområdet, med fortov på begge sider af Nørregade og Grønnegade.

## 9 Effekter for den eksisterende detailhandel

Den nye Rema 1000 vil bidrage til et større udbud af store dagligvarebutikker i Rudkøbing, men den nye Rema 1000 vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer. I stedet flyttes forbruget fra eksisterende butikker til den nye butik.

Effekterne for den eksisterende dagligvarehandel er vurderet på kort sigt, dvs. for et scenarie, hvor den nye Rema 1000 vil åbne inden for en kort tidshorisont.

Effekterne for den eksisterende dagligvarehandel er udtrykt som omsætningsnedgange i absolutte tal og i procent. En lille omsætningsnedgang i kr. og ører kan have stor effekt målt i procent for en lille butik. Omvendt kan en stor omsætningsnedgang have en lille effekt i procent for en stor butik. I praksis afhænger effekten af, hvor robust den enkelte butik er overfor omsætningsnedgang. De beregnede effekter er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

Dagligvarer købes fortrinsvist nær bopælen, herunder ifm. den daglige pendling. Omsætningen vil derfor hovedsageligt blive hentet fra de nærmest beliggende og mest sammenlignelige butikker til den nye dagligvarebutik. Etableringen af en ny Rema 1000 kan anspore nogle Langelændere til at foretage dagligvareindkøb lokalt i Rudkøbing i stedet for i Rema 1000 eller Netto på Tåsinge.

Det vurderes, at den nye Rema 1000 vil hente størstedelen af sin omsætning fra de nærmeste eksisterende store dagligvarebutikker i Rudkøbing og Tåsinge. Det vurderes desuden, at den nye Rema 1000 vil hente langt størstedelen af sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker, og at den kun i begrænset omfang vil hente omsætning fra mindre specialdagligvarebutikker som slagtere, bagere, blomsterhandlere og lignende.

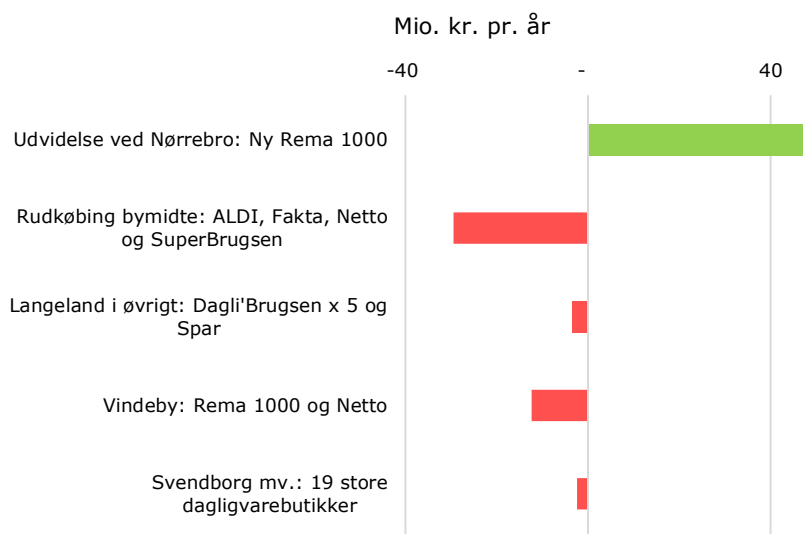
### 9.1 Konsekvensvurdering

Det vurderes, at den nye Rema 1000 vil opnå en omsætning på ca. 45-50 mio. kr. pr. år. Ud af den nye Rema 1000s omsætning, vurderes det:

- > At ca. 62 % eller ca. 28-31 mio. kr. pr. år hentes fra ALDI, Fakta, Netto og SuperBrugsen i Rudkøbing bymidte. Omsætningsnedgangen i de fire butikker kan ikke oplyses af anonymitetshensyn, men svarer til ca. 15 % af den samlede dagligvareomsætning i de eksisterende butikker i bymidten. Størstedelen af de 28-31 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra Netto og SuperBrugsen, mens en mindre del vil blive hentet fra ALDI og Fakta. Omsætningsnedgangen i den enkelte butik vurderes at blive ca. 11-21 %, hvilket er en væsentlig nedgang. Nettotilvæksten i den årlige dagligvareomsætning i bymidten på ca. 17-19 mio. kr. svarer til ca. 8-11 %, hvilket er en væsentlig tilvækst.
- > At ca. 7 % eller ca. 3-4 mio. kr. pr. år hentes fra de øvrige store dagligvarebutikker på Langeland, dvs. fra de fem Dagli'Brugsen og fra Spar. Det svarer til en forholdsvist begrænset omsætningsnedgang på ca. 2-3 %. Effekterne vil sandsynligvis aftage med afstanden til Rudkøbing.



- > At godt 25 % eller ca. 12-13 mio. kr. pr. år hentes fra Rema 1000 og Netto i Vindeby. Omsætningsnedgangen vurderes at udgøre i størrelsesordenen 8-10 %.
- > At ca. 5 % eller ca. 2-3 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker andre steder, herunder særligt Svendborg. Dagligvareomsætningen i Svendborg i 2016 blev opgjort til ca. 1,25 mia. kr. Effekterne vil således være ikke-mærkbare.



Figur 7 *Vurderede omsætningsnedgange i eksisterende detailhandel ved etablering af ny Rema 1000 i udvidelsesområdet på Nørrebro.*



Figur 8 SuperBrugsen på hjørnet af Østergade og Ahlefeldtsgade i Rudkøbing.



Figur 9 Netto på Ørstedsgade 12 i Rudkøbing.



Figur 10 Fakta på Ahlefeldtsgade 8 i Rudkøbing.



Figur 11 ALDI på Grønnegården 7 i Rudkøbing.

## 9.2 Effekter på længere sigt

Hvordan effekterne for den eksisterende dagligvarehandel bliver på længere sigt, afhænger bl.a. af udviklingen i butiksstrukturen, dvs. om der sker butiksåbninger, udvidelser eller lukninger. De fleste dagligvarebutikskæder udvider og moderniserer løbende deres butiksnet. Rema 1000 i Vindeby har et areal på ca. 985 m<sup>2</sup>. En udvidelse til markedsnormalen for discountbutikker på ca. 1.200 m<sup>2</sup> vil betyde, at Rema 1000 i Vindeby i endnu højere grad vil appellere til forbikørende trafik til og fra Langeland.

Effekterne for den eksisterende dagligvarehandel vil også i høj grad af udviklingen i forbrugsgrundlaget. Udviklingen i forbruget afhænger bl.a. af udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen.

Hvis forbrugsgrundlaget i Langeland stiger, vil butikkerne kunne omsætte for mere, og effekterne for den eksisterende detailhandel vil blive mindre. Hvis situationen bliver omvendt, så vil butikkerne ikke kunne opnå samme omsætning og effekterne for den eksisterende detailhandel vil samlet set gå tilbage.

Detailhandelsanalysen fra 2020 indeholder en vurdering af behovet for yderligere areal baseret på en beregning af udviklingen i bl.a. forbrugsgrundlaget frem mod 2032 i hhv. et minimums- og maksimumsscenario. Samlet set viser beregningerne, at forbrugsvæksten i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes især udviklingen i nethandlen og privatforbruget, hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

Minimumsscenariet indebærer, at dagligvarehandlen i Langeland Kommune taber markedsandele og udvikler sig mere negativt end befolknings- og forbrugsudviklingen. På dagligvaresiden er der forudsat en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning, takeaway og click-and-collect. Resultatet af minimumsscenariet er, at dagligvareomsætningen i 2032 vil kunne ske på et areal, der er ca. 900 m<sup>2</sup> mindre end i dag.

Maksimumsscenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2032. Det kan f.eks. være ved udbygning med flere store butikker. På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad, og at turismen vokser. Samlet set vil der i maksimumsscenariet blive behov for en udvidelse af dagligvarebutiksarealet med ca. 3.400 m<sup>2</sup>.