



Detailhandel i byerne

december 2011

COWI

Planlovens betydning for bymidterne
COWI A/S for Naturstyrelsen

Layout & fotos af COWI A/S

December 2011

Indhold

Planlovens betydning for bymidterne	4
Aarhus 243.000 indbyggere	12
Kolding 57.000 indbyggere	20
Hjørring 25.000 indbyggere	24
Ringsted 21.000 indbyggere	32
Nykøbing Falster 16.500 indbyggere	38
Varde 13.000 indbyggere	46
Sorø 11.200 indbyggere.....	54
Skagen 8.600 indbyggere.....	60
Tønder 7.700 indbyggere	66
Videbæk 4.300 indbyggere	70
Konkurrenceforhold på Fyn	74

Planlovens betydning for bymidterne

ANALYSERNE VISER, AT DET OMFATTENDE BUTIKSBYGGERIER UNDER HØJKONJUNKTUREN OG DE SENESTE ÅRS AFMATNING HAR FORSKELLIGE KONSEKVENSER I BYERNE. PLANLÆGNINGEN KAN GØRE EN FORSKEL, MEN DER ER BEHOV FOR OPMÆRKSOMHED PÅ, HVAD DER SKABER EN POSITIV UDVIKLING OG PÅ DE NEGATIVE KONSEKVENSER AF STØRRE PROJEKTER.

Formålet med opgaven

Formålet med at udvælge og undersøge detailhandlen på Fyn og 10 eksempelbyer over hele landet har været at give et billede af planlovens betydning for bymidterne og den generelle udvikling i detailhandlen.

Siden der i 1997 blev indført bestemmelser om detailhandel i planloven, har hovedformålene været at sikre et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer, at sikre god trafikal tilgængelighed for alle trafikarter og at fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede. Bag de tre mål har der gennem hele perioden ligget et princip om en bymidteorienteret udvikling, der er et vigtigt element for at sikre de tre hovedformål, og som samtidig bidrager til

at sikre de danske bymidter som levende og attraktive byområder.

Fyn og de 10 eksempelbyer

Fyn er valgt som eksempel på, hvordan detailhandlen har udviklet sig, og hvordan det samlede og aktuelle billede af byernes detailhandel tegner sig i et større sammenhængende område. Valget af Fyn skyldes dels den afgrænsede geografi med Odense, som den store handelsby centralt placeret, og dels at der på Fyn er både nyere og ældre detailhandelsanalyser at bygge analyserne på.

De 10 eksempelbyer er valgt, så de repræsenterer byer med forskellig størrelse og geografisk beliggenhed. Der er desuden lagt vægt på, om der er nyere undersøgelser af byernes detailhandel, som kan nyttiggøres i undersøgelsen, men det har ikke været muligt at opfylde i alle de valgte byer.

Analysernes hovedresultater

Analyserne på Fyn og af de 10 eksempelbyer i hele landet danner sammen med generelle erfaringer med bymidter og detailhandel grundlag for hovedresultaterne. De generelle erfaringer er anvendt som baggrund for at sætte resultaterne fra Fyn og de 10 byer ind i en bredere sammenhæng.

Kraftig strukturudvikling

Det overordnede udviklingstræk siden planlovens bestemmelser om detailhandel blev indført i 1997 er, at

detailhandlen har gennemgået en kraftig strukturudvikling. Planlovens detailhandelsbestemmelser har således været gældende i en periode, hvor der har været betydelig mulighed for at præge udviklingen.

Hovedtendensen har været færre, men større butikker, fremgang i de større byer og tilbagegang i de mindre byer.

På Fyn giver de overordnede tendenser sig udslag i en samlet reduktion på godt 300 butikker i perioden fra 1999 til 2007 svarende til ca. 10 % af butiksbestanden og en tilbagegang i det samlede butiksareal på ca. 7 %.

Odense Kommune har som den eneste kommune på Fyn et større handelsoverskud. Svendborg og Langeland Kommuner har beskedne overskud. Alle øvrige kommuner har handelsunderskud på op til 35 % af forbruget i kommunen. Odense Kommune har gennem perioden haft en mindre fremgang i handelsoverskuddet. 6 ud af de 10 øvrige kommuner har haft tilbagegang.

Det overordnede billede på Fyn er således, at den faktiske udvikling har udfordret planlovens mål om at fastholde et varieret udbud af butikker i de mindre og mellemstore byer. Analyserne giver ikke grundlag for at konkludere, om svækkelsen af de mindre og mellemstore byer på Fyn ville have været mindre uden planlovens regler, men det er nærliggende at antage, at planlovens krav om bymidtelokalisering og maksimale butiksstørrelser har lagt en

De 10 eksempelbyer

	Indbyggertal*
Aarhus	242.900
Kolding	57.000
Hjørring	24.900
Ringsted	20.800
Nykøbing Falster	16.500
Varde	13.100
Sorø (inkl. Frederiksberg)	11.100
Skagen	8.600
Tønder	7.700
Videbæk	4.300

* Byens indbyggertal i 2010 ifølge Danmarks Statistik

dæmper på udbygningen af de større byer og dermed mindsket konkurrencepresset mod de mindre og mellemstore byer. I praksis er planlovens effekt blevet svækket af mulighederne for at udnytte rummelighed i ældre planlægning. Eksempelvis har både Odense og Kolding Kommuner haft mulighed for betydelige udvidelser af deres eksterne centre efter indførelsen af planlovens regler.

Stor byggeaktivitet frem til 2008

Samtidig med at analysen på Fyn viser, at det samlede butiksareal har været faldende, så er billedet også, at der under højkonjunkturen frem til 2008 er opført meget nyt butiksareal – både som rene butiksprojekter og som element i blandede bebyggelser i bymidterne.

Blandt de 10 eksempelbyer har både de store og mellemstore byer haft del i udviklingen. Kun Videbæk, som er undersøgelsens mindste by, har oplevet klar tilbagegang under højkonjunkturen.

Afmatning efter 2008

Under lavkonjunkturen fra 2008 har udviklingen været markant anderledes. Butiksbyggeriets omfang har været væsentligt mindre, og det butiksbyggeri, der har været, er koncentreret om butiks- og centertyper, der har haft særlige vækstmuligheder under lavkonjunkturen. Det mest iøjnefaldende er, at discountbutikkerne også efter 2008 har været meget ekspansive. De undersøgte eksempelbyer har med undtagelse af Videbæk således alle fået nye discountbutikker siden 2008.

Under højkonjunkturen har det stigende forbrug dæmpet effekterne af større udvidelser af detailhandelsarealet. Efter starten på lavkonjunkturen i 2008 har forbruget været faldende på udvalgsvarerområdet og svagt faldende på dagligvaresiden. I 2011 viser effekterne sig ved, at de svage dele af

detailhandelsstrukturen er blevet synlige.

I byer, der har udbygget detailhandlen kraftigt op til eller under lavkonjunkturen, viser effekterne sig som tomme butikker og udlejningsvanskeligheder. Det viser sig f.eks. i Hjørring ved, at et stort antal butikker i den gamle bymidte står tomme efter, at bymidstens detailhandelsareal er blevet udvidet med to større butikcentre. Flere af bymidstens stærke butikker er flyttet til et af de to nye butikcentre, mens andre har lukket uden at genåbne. I Nykøbing Falster viser effekterne sig ved, at der er udlejningsvanskeligheder i et nybyggeri på havnen. Nybyggeriet ligger adskilt fra bymidten og har vist sig at være detailhandelsmæssigt mindre attraktivt end bymidstens lokaliseringsmuligheder.

Bag eksemplerne ligger, at der er et generelt overskud af butikslokaler, og at nybyggeri fører til indskrænkninger et andet sted, hvis ikke nybyggeriet selv får udlejningsvanskeligheder. Tendensen på Fyn, hvor det samlede butiksareal skrumpet, understreger sammenhængen, som er logisk men ofte glemmes i debatten om butiksbyggeri.

Bymidte- eller periferiudvikling

Set over hele perioden deler billedet af byernes udvikling sig i to. I nogle byer er udviklingen primært sket i et koncentreret område i bymidten, mens udviklingen i andre byer har været mere spredt og er i nogle tilfælde sket i eksterne centre i byernes yderområder.

Periferiudvikling svækker bymidten

Billedet er, at byer, der har satset på udbygning af eksterne centre, oplever tilbagegang i deres bymidterne. Mønsteret er typisk, at det eksterne center trækker kunder ud af bymidten. Tabet af kunder opleves som et fattigere byliv. Detailhandlen reagerer med svigtende

interesse i at drive butik i bymidten og investeringslysten i nyt udebliver. Over tid opstår der tomme lokaler og til sidst indskrænkninger af eller huller i strøgeområdet.

I Kolding sætter storcenteret sit tydelige præg på bymidten, som i forhold til byens størrelse har et svagt butiksudbud i de perifere strøggader.

Tilsvarende har udvidelserne af Rosengaardscentret og sydøstcentret i Odense som helhed trukket liv ud af bymidten, og i Ringsted har Premier Outlet og Ringstedet ført til tilbagegang i den historiske bymidte.

På Fyn er Faaborg et eksempel på en periferorienteret udvikling. Dagligvarebutikkerne er lokaliseret uden for bymidten med undtagelse af SuperBrugsen. Bl.a. er Føtex og Netto flyttet fra bymidten til byens periferi, hvor også en nyere Lidl er placeret. Faaborg har herudover et mindre eksternt placeret butikcenter med bymidteorienterede butikker. Antallet af butikker i Faaborg er fra 1999 til 2007 faldet med ca. 10 %. Situationen i den historiske bymidte er, at bylivet og udvalgsvarerhandlen koncentrerer sig i området tættest på SuperBrugsen. Længere væk er der længere mellem fodgængerne og tomme butikslokaler.

Gode eksempler på bymidteudvikling

Byer, der har valgt ikke at opføre eksterne centre, har i synlig grad fastholdt et rigere handelsliv i de historiske bymidter.

Det gælder Aarhus, der har fravalgt udviklingen af et egentligt storcenter og valgt at prioritere bymidten. Resultatet har været, at Aarhus har en meget attraktiv og levende bymidte. I perioden under højkonjunkturen er der investeret kraftigt i bymidstens detailhandel med Bruuns Galleri som det største enkeltprojekt. Under lavkonjunkturen har der været balance mellem

butikslukninger og -åbninger. Længerevarende butikslukninger er undgået og strøgområdets udstrækning er fastholdt. Bymidstens attraktivitet vil sandsynligvis spille positivt ind på mulighederne for at realisere de store byomdannelsesprojekter i bymidte- og havneområdet, som Aarhus står overfor.

Et andet eksempel på en bymidteorienteret udvikling er Skagen, som byens størrelse taget i betragtning har et stort og attraktivt butiksudbud på et koncentreret område i det historiske bymiljø. Analyser af turisternes forbrug viser, at Skagen bymidte er et meget attraktivt besøgsmaal, og at bymidtens koncentrerede handelsliv i høj grad er i stand til at friste de mange gæster og dermed skabe omsætning og værdifulde arbejdspladser.

Vigtigt at fastholde bymidteprioritering
Sorø er et eksempel på, at det er vigtigt at fastholde prioriteringen af bymidten.

Udviklingen af Sorø's detailhandel har i en længere periode været bymidteorienteret. Efter at Sorø i starten af 1990'erne var hårdt presset af bl.a. Næstved Storcenter, lykkedes det at vende udviklingen gennem en bred og vedholdende satsning på bymidten. Der blev bl.a. etableret en butiksarkade centralt i strøgområdet, som gav butiksudbuddet et markant løft. Det lykkedes f.eks. at få en perifert beliggende dagligvarebutik til at flytte til arkaden. Den seneste udvikling er imidlertid, at Sorø bymidte nu oplever tilbagegang. En af dagligvarebutikkerne i butiksarkaden fik mulighed for at flytte til større lokaler uden for bymidten. I kølvandet på udflytningen af dagligvarebutikken lukkede flere af udvalgsvarebutikkerne i arkaden. Det er sandsynligt, at udflytningen af dagligvarebutikken har været en medvirkende årsag til tabet af kunder. Her til kommer, at der sideløbende er etableret yderligere dagligvarebutikker

uden for den historiske bymidte, hvilket har medvirket yderligere til at trække kunder ud af bymidten.

Storcentrenes betydning

Odense og Kolding har store handelsoverskud i kraft af storcentrenes oplandseffekt. Storcentrenes udbud af butikker svarer til bymidternes udbud, og ligesom i bymidterne har storcentre et shoppingmiljø med butikker placeret langs gadeforløb. Storcentrenes fordel frem for bymidterne er, at de har god biltilgængelighed fra oplandet. For oplandskunderne kan et uoverskueligt og tæt trafikeret vejforløb frem til bymidten samt betalingsparkering være medvirkende til, at storcenteret vælges frem for en bymidte. Hertil kommer, at der omkring storcentrene er et større udbud af storbutikker med særligt pladskrævende varer mv., som ikke findes i bymidterne.

Konsekvenserne af storcentrene er både, at detailhandlen i byerne og bymidterne i et stort opland reduceres, og at også bymidten i byen, hvor storcenteret ligger, typisk oplever tilbagegang eller reducerede udviklingsmuligheder.

Bymidteprojekternes betydning

Til sammenligning har Aarhus ikke et storcenter. Tilst-området, hvor Bilka ligger, er ikke udbygget som storcenter men består af et antal storbutikker med varer, som ikke i samme grad dækker bymidtens udbud. Aarhus har valgt at satse på bymidten og på et antal bydelscentre. Bymidten i særdeleshed, men også de større bydelscentre, har et bredt butiksudbud, men biltilgængeligheden fra oplandet er mindre end i et motorvejsnært storcenter. Det er sandsynligvis en del af forklaringen på, at overskuddet på detailhandlen i Aarhus er mindre end i Odense og Kolding, som har storcentre. Det er nærliggende at antage, at

oplandets brug af Aarhus Midtby og bydelscentrene er mindre hyppig end ved de motorvejsnære storcentre i Odense og Kolding.

Om projektudvikling i bymidterne

Det generelle billede er, at butiksprojekter i bymidterne løfter detailhandlen som helhed, når nyt og eksisterende lægges sammen. Dog afhænger de konkrete effekter for det eksisterende handelsliv af størrelsen og placeringen af de nye centre.

Lokaleoverskud en kritisk faktor

Udviklingen i Aarhus midtby har tilsyneladende ramt et niveau, hvor udbygningen ikke har skabt væsentlige udlejningsvanskeligheder i de øvrige dele af strøgområdet, men der er også eksempler på, at en for kraftig udvikling af butiksarealet kan føre til tomme lokaler i resten af strøgområdet. Det ses tydeligt i Hjørring, hvor mange butikker står tomme efter, at først Metropol og derefter Bispetorvet blev etableret.

Nærhed – en kritisk faktor

Butikscentre, som er velintegreerede i strøgzonens fodgængerflow og størrelsesmæssigt afpassede, betyder, at det eksisterende handelsliv kan fastholde sit niveau, og at kunderne bruger det nye og det eksisterende som ét sammenhængende shoppingområde og har let ved at sammenligne udbud, pris og kvalitet i det samlede område. Det gælder Bruuns Galleri i Aarhus, Metropol i Hjørring og Holbergarkaden i Sorø. Det er i alle tre projekter lykkedes at integrere det nye butikscenter med bymidtens eksisterende detailhandelsstruktur.

I andre tilfælde ligger de nye butikscentre inden for bymidteafgrænsningen efter planloven, men afstande og barrierer gør, at centrene ikke er en integreret del af strøgzonen.

Et eksempel er det nye butikscenter, Bispetorvet, i Hjørring. Centeret ligger godt 300 m fra hovedstrøget og kun ca. 150 m til en af indgangene til det andet nye butikscenter, Metropol. Problemet er, at Bispetorvet reelt er adskilt fra Metropol og strøgområdet af både en større indfaldsvej og jernbanen. Der er i forbindelse med opførelsen af Bispetorvet etableret en gangtunnel under vejen og banen, men afstandene og barriererne appellerer ikke til at færdes til fods mellem de to områder.

Slotsbryggen i Nykøbing Falster er en ny bebyggelse ved havnen, som ud over boliger og biograf indeholder butikker. En stor del af butikslokalene står tomme. Slotsbryggen ligger ca. 500 m fra strøgazonen. En analyse fra 2009 konkluderer, at byens borgere kun sjældent kommer i området.

Bymidternes dagligvarebutikker som kritisk faktor

Bymidterne har ligesom butikscentrene behov for dagligvarebutikker til at tiltrække kunder. Tendensen de senere år har været en udtynding i bymidternes dagligvarebutikker.

Analyserne af butikslokaliseringer på Fyn viser en klar tendens til, at dagligvarebutikker, der er opført fra 2008 til 2010, placerer sig ved de større indfaldsveje og i flere tilfælde i kanten af byen.

Der er flere årsager til udflytningstendenserne. Discountbutikkerne har udviklet sig de senere år og foretrækker i dag butiksstørrelser på omkring 1.000 m² mod eksempelvis 600 m² for nogle år siden. De større butikker er vanskeligere at indpasse i bymidternes tætte struktur, og længerevarende byggeperioder ved udvidelser af eksisterende butikker medfører driftstab. Herudover har en trafikal god beliggenhed ved f.eks. de større indfaldsveje i dag højere vægt, mens vægtningen af at være en del af bymidstens liv typisk vægtes mindre.

Endelig kan der være fordele med lettere muligheder for varetilkørsel, og arealerne er billigere og byggeprocessen enklere end i bymidterne. Udflytningen omfatter ikke kun discountbutikker. Der er også en tendens til, at supermarkeder og varehuse flytter ud af bymidterne.

Som eksempler kan nævnes Hjørring, hvor Føtex er flyttet fra bymidstens centrale plads til en placering uden for det centrale strøgområde, Ringsted, hvor både Føtex og Kvickly ligger uden for den historiske bymidte i nyere byggeri, Nykøbing Falster, hvor Kvickly er flyttet fra det centrale strøgområde til en beliggenhed ved indfaldsvejen til bymidten, Varde, hvor ca. 3 nye dagligvarebutikker er kommet til uden for bymidten de senere år, Sorø, hvor 1 af bymidstens dagligvarebutikker er flyttet fra bymidten og 2 nye butikker er kommet til uden for bymidten, og Faaborg, hvor Føtex og Netto er flyttet fra bymidten til periferien, hvor også en ny Lidl har lokaliseret sig.

I alle tilfælde har forskydningen af byernes dagligvareudbud fra bymidte til yderområderne reduceret mængden af kunder i bymidterne. Dagligvarebutikker trækker hver dag mange kunder til, og når de ligger tæt på udvalgsvarebutikker, vil der være affedt salg. Analyser peger på, at kunderne i typisk 5-10 % af turen til dagligvareindkøb bliver kombineret med køb af udvalgsvarer. Det lyder måske beskedent, men med de store mængder kunder, dagligvarebutikkerne har, så er der mærkbar forskel på mængden af kunder før og efter udflytning eller lukning af en større dagligvarebutik i bymidten, ligesom der i stort set alle eksemplerne er synlige negative effekter i nærområdet omkring den flyttede eller lukkede dagligvarebutik. Som et enkelt eksempel kan nævnes, at udflytningen af Kvickly fra Jernbanegade-området i Nykøbing Falster har tydelig sammenhæng med, at Jernbanegade er ramt af

tilbagegang. Betydningen af dagligvarebutikker illustreres også af, at stort set alle nye butikscentre opbygges med en større dagligvarebutik som ankerbutik.

Når skaden er sket

Når skaden er sket, hvor der er etableret et større center i for stor afstand fra strøgområdet, er der flere eksempler på forsøg på løsninger.

En mulighed er, at forsøge at strække strøgazonen, så hullet efterhånden bliver fyldt ud med butikker og andre publikumsfunktioner og fodgængerzonerne til sidst smelter sammen. Problemet er blot, at afstande på bare nogle få 100 m. kræver rigtig mange butikker for at fylde hullet ud og omdanne det til et levende handelsstrøg. Byrummene mellem den gamle bymidte og et nyt center har typisk ikke kvalitet til at blive et attraktivt shoppingområde.

En anden løsning er at satse på forskønnelse. Adskillige bymidter er blevet forskønnet i et forsøg på at styrke kundetilstrømningen og bylivet. Nykøbing Falster arbejder eksempelvis med planer om grønne byrum og lyseffekter, der skal skabe forbindelse mellem det historiske strøgområde og Slotsbryggen. Problemet er blot, at årsagerne til valg af bymidterne som indkøbssted i høj grad er praktisk betonet. Udbuddet af butikker og servicetilbud, arbejdspladser og nærhed til boliger udgør en stor del af årsagerne til at besøge bymidterne. Bymiljøkvalitet vægtes generelt lavere som årsag til at besøge bymidten. I en analyse i Hjørring om motiverne bag valg af bymidten som indkøbssted blev bymiljø nævnt som vigtigt af ca. 30 respondenter, mens godt udbud af dagligvarebutikker blev nævnt af ca. 200 respondenter. Den korte konklusion er, at det først og fremmest er butiksudbuddet, der skaber bylivet, og at forskønnelse af byrummene ikke kan kompensere for tilbagegang i butiksudbuddet.

God lokalisering et stærkt virkemiddel

Spørgsmålet om placeringen af nye og større enheder i bymidterne handler generelt om, hvordan bymidternes detailhandel struktureres og spiller sammen med detailhandlen i hele byen og oplandet og med andre funktioner og trafikken.

Skagen er et godt eksempel på en velstruktureret bymidte. Det centrale strøg forløber parallelt med den overordnede vejforbindelse gennem byen og op til Grenen. Langs vejen er der en velpaceret ankomstzone med store og synlige parkeringspladser, ligesom Ska-gensbanen har stoppested i den samlede ankomstzone. Fra parkeringspladserne og stationen er der kort og let adgang til strøgområdet butikker. Bymidstens største dagligvarebutik, SuperBrugsen, ligger strategisk godt placeret ved indgangen til strøgområdet fra ankomstzonen. Herfra er der adgang til resten af strøgområdet, som udmærker sig med et godt og varieret udbud og en vis specialisering. En af sidegaderne, der har forbindelse til havnen, har karakter af café- og restaurationsgade. I billedet af en perfekt struktur mangler Skagen, at strøgzone strækker sig helt frem til havnen, som er bymidstens andet store ankomstområde og en stor attraktion for byens gæster. Skagen har langt højere omsætning fra byens turister end almindelige nøgletal for døgnforbrug kan forklare. En del af forklaringen er, at Skagen har en meget velstruktureret bymidte, der "frister" byens gæster til et højt forbrug.

Ringe har på trods af den korte afstand til Odense formået at styrke sin detailhandel i en periode, hvor Rosengaardscentret, der kun ligger 20 km væk, har udvidet i flere omgange og indtager positionen som landets næststørste butikscener. Der er ikke sket større udvidelser eller centeretableringer

i Ringe. Væksten er sket i den eksisterende struktur og med en gradvis udbygning. Forklaringen på Ringes succes er, at bymidten har en attraktiv struktur. Bymidstens butikker ligger tæt samlet i et sammenhængende og koncentreret fodgængerstrøg. Centralt i området ligger byens store dagligvarebutik, SuperBrugsen, som sikrer stor kundetilstrømning til området. Kunderne ankommer til strategisk velplacerede parkeringspladser tæt på strøgområdet eller til stationen eller busterminalen, der også ligger centralt. Byens kulturhus er integreret i strøgområdet, og bidrager også til bymidstens liv.

Videbæk har trods et tab på 42 % af byens butikker fra 1999 til 2009 formået at fastholde en god detailhandelsstruktur. De tilbageblevne butikker er lokaliseret centralt langs byens hovedgade med gode parkeringsmuligheder. For et par år siden er hovedgaden blevet fornyet som led i et områdefornyelsesprojekt, og det er lykkedes at genanvende eller ombygge de lukkede butikker, så byen i dag ikke bærer præg af tomme lokaler.

Detailhandlen i bymidternes fornyelse

De nye butikscener og storbutikker, der er etableret i bymidterne de senere år, er typisk etableret på arealer, der er blevet tilovers som følge af lukning eller udflytning af virksomheder, indskrænkninger af banearaler mv. Centrene har således bidraget til at løse byfornyelsesopgaver, og detailhandlen har bidraget til at løfte byomdannelsen økonomisk.

De undersøgte byer har stort set alle byomdannelsesmuligheder på tidligere erhvervs-, havne- eller banearaler, tiloversblevne rådhus-, skoler mv. Arealerne er typisk placeret i kanten af bymidten og kan være egnede udviklingsområder for detailhandel. I flere af eksempelbyerne har

omdannelsesområderne betydeligt omfang. Det gælder f.eks. Aarhus, Kolding, Hjørring, Nykøbing Falster, Varde, Skagen og Tønder.

I Hjørring er Metropol opført på et areal, der tidligere rummede Bisca og en udflyttet tømmerhandel, og Bispetorvet er opført på det lukkede slagteris areal.

Nykøbing Falster planlægger et nyt butikscener i Guldborgkarreen, hvor lokalerne, som Kvickly flyttede fra, står tomme, og hvor der er andre byfornyelsesbehov og ledige arealer. Projektet er et eksempel på en strategisk velpaceret styrkelse af detailhandlen. Området ligger meget centralt og forventes at ville genoprette den svækkelse, som udflytningen af Kvickly medførte.

Tønders udfordring er, at skabe plads til udvikling og fornyelse af detailhandlen i et tæt og meget bevaringsværdigt bymiljø. Et tiloversblevet baneterræn i kanten af den historiske by har givet plads til 3 større dagligvarebutikker i en afstand af 200-300 m fra strøgzone.

Detailhandlen har været en vigtig løftestang i flere byomdannelsesprojekter. Der er normalt god økonomi for bygherren i at omdanne til butikker, som kan være økonomisk afgørende for realiseringen af byomdannelsesprojekter. Eksemplerne peger på, at der også er udfordringer. For store projekter kan ødelægge grundlaget for bymidstens butikker, og selv korte afstande kan betyde, at der opbygges en konkurrent til handelslivet i den historiske bymidte selv om, der har været de bedste intentioner om at give bymidten et samlet løft.

Bymidterne er andet end butikker

Et fælles træk for de undersøgte byer er, at bymidterne bliver mere blandende.

I byerne med de stærkeste bymidter er detailhandlen fortsat hovedattraktionen, men detailhandlen suppleres af andre bytilbud som kulturhuse,

biblioteker, museer, caféer, spisesteder, nye former for service- og sundhedstilbud, undervisningssteder osv.

I byer, hvor bymidten er presset, træder de andre former for bytilbud tydeligere frem. Kommunerne får en større opgave med at fastholde en levende bymidte, og der kan blive behov for større offentlige investeringer i at bidrage til bylivet og finde nye måder at udnytte lokaleoverskuddet på.

Trafik som stærk lokaliseringsfaktor

Analysen af etableringsmønstret for nye butikker på Fyn i perioden fra 2008 til 2010 viser, at nye dagligvarebutikker prioriterer god trafikalt beliggenhed højt. De nye discountbutikker, som udgør den største gruppe, er i Odense og de større byer lokaliseret uden for bymidterne. I de mindre byer er en del butikker lokaliseret inden for bymidteafgrænsningerne, men bymidterne er i flere tilfælde så store, at butikkerne i de fleste tilfælde reelt er adskilt fra bymidtens eksisterende butikker.

Udvalgsvarebutikkernes lokaliseringmønster deler sig i to. De små udvalgsvarebutikker har lokaliseret sig i bymidterne i sammenhæng med de eksisterende butikker og med god tilgængelighed for gående og cyklende og med kollektiv trafik, mens de store butikker, som f.eks. IKEA, IDEmøbler, BIVA og Punkt1 er lokaliseret i byernes yderområder tæt på det overordnede vejnet. Butiksområderne med de store udvalgsvarebutikker er typisk indrettet på bilernes præmisser og med dårligere tilgængelighed for gående og cyklende og med kollektiv trafik sammenlignet med bymidten.

Bag analysens resultater ligger, at nye butikker søger optimale beliggenheder, hvor store og stærke butikker og centre typisk søger mod de store indfaldsveje og de motorvejsnære områder, mens de mindre butikker er mere afhængige af,

at være en del af en butikskoncentration, som tilsammen kan trække kunder til.

Blandt de 10 eksempelbyer er Hjørring et godt eksempel på trafikens betydning for lokaliseringmønstret. Før anlæggelse af motorvejen ankom trafikken fra oplandet via flere forskellige indfaldsveje, der førte frem til hver sin del af bymidten. Mængden af kunder, der ankom til bymidten var derfor godt fordelt rundt om bymidten. Efter anlæg af motorvejen er ankomstsyste­met blevet mere ensidigt. Stort set hele oplandet ankommer nu fra motorvejen via en enkelt indfaldsvej, Frederikshavnsvej, til bymidten. Effekten har været, at aflastningsområdet langs Frederikshavnsvej har fået betydelige beliggenhedsfordele. Kunderne passerer forbi butikkerne på Frederikshavnsvej før de ankommer til bymidten. Herudover er tyngden i bymidten trukket mod syd mod ankomstvejen, hvor byens to nye butikscentre er etableret.

Også Odense, Kolding og Ringsted er eksempler på, at de store enheder trækker mod de store trafikstrømme.

Planlovens betydning

Analysen af detailhandlen på Fyn og de 10 eksempelbyer peger på, at planloven generelt har påvirket etableringsmønstret i perioden siden 1997, hvor der er bygget meget. Uden planloven var der sandsynligvis blevet bygget mere uden for bymidterne, og der var blevet bygget større butikker med større negative konsekvenser for bymidten til følge.

Fælles spilleregler

De fælles spilleregler for alle kommuner har betydet, at kommuner, der fører en bymidteorienteret detailhandelspolitik ikke sættes under pres af risikoen for, at en nabokommune planlægger et stort eksternt center, der har effekter over kommunegrænsen.

Tidligere planlægning spiller ind

Mulighederne for at udnytte ubrugte rammer i tidligere planlægning har givet nogle kommuner muligheder for at planlægge eksterne butikscentre, og der er eksempler på bymidteafgrænsninger fra tidligere planlægning, der er meget vide og f.eks. strækker sig fra den historiske bymidte til kanten af byen, hvor der er nærhed til en motorvej. Eksempelvis har Rosengaardscentret i Odense haft mulighed for at udvide på grundlag af tidligere planlægning, og Premier Outlet Center i Ringsted er etableret ud mod motorvejen i forholdsvis stor afstand fra butikker og servicefunktioner i den historiske bymidte, men inden for bymidteafgrænsningen.

Reglerne om bymidteafgrænsning

Blandt de 10 eksempelbyer er der ingen eksempler på, at planlovens nuværende regler om bymidteafgrænsning har virket begrænsende på udviklingen i bymidten.

Planlægningen af Bispetorvet i Hjørring forudsatte en udvidelse af bymidten, som blev gennemført efter den statistiske metode. Den statistiske afgrænsning dækkede kun delvist området. Derfor blev planlovens mulighed for at redegøre for en større udvidelse af bymidten, som bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre giver mulighed for, udnyttet. Eksemplet fra Hjørring viser også, at den statistiske metode i det konkrete eksempel ikke har været tilstrækkeligt til at sikre funktional sammenhæng mellem det nye og det eksisterende butiksområde.

Flere gode eksempler på planlægning

Flere af de undersøgte kommuner har gennem deres planlægning virket aktivt for at fremme en bymidteorienteret detailhandelsudvikling, koordineret den med trafikplanlægning mv. og udnyttet

den som medspiller i større byomdannelsesprojekter. Det viser bl.a. eksemplerne fra Aarhus, Nykøbing Falster, Sorø, Hjørring og Tønder.

... men også behov for forbedringer

Eksemplerne viser også, at bymidteorienteret detailhandelsudvikling ofte kræver en langsigtet og helhedsorienteret indsats inden planerne kan udmøntes i realisering. Barrierer som f.eks. ejerforhold, økonomi, planfaglige og arkitektoniske udfordringer kan være store og kræve en betydelig indsats at overvinde. Bymidteorienteret detailhandelsplanlægning handler både om at kunne udnytte pludseligt opståede muligheder ved virksomhedslukninger mv., men det handler også om at arbejde langsigtet og forberede de næste udviklingsetaper i god tid. Det viser eksemplerne fra Aarhus, Nykøbing Falster og Sorø bymidte, som også illustrerer vigtigheden af, at detailhandelsudviklingen integreres i en langsigtet, bred og velfungerende bymidteplanlægning som helhed.

En medvirkende årsag til ønsker om at placere butikker uden for bymidterne kan være, at der mangler en tilstrækkelig proaktiv planlægning, som sikrer at bymidtens muligheder bliver undersøgt i god tid og udviklet til realisering, når udviklere og investorer henvender sig. Det gælder eksempelvis udbredelsen af dagligvarebutikker uden for bymidterne. Ingen af de 10 eksempelbyer har udpeget konkrete muligheder for dagligvarebutikker i bymidterne. På Fyn er der i Masterplaner for Faaborg og Ringe udpeget konkrete placeringsmuligheder for nye dagligvarebutikker, og der er anvist udvidelsesmuligheder for bymidternes eksisterende ankerbutikker.

Undtagelsesbestemmelserne giver udfordringer

Planlovens undtagelsesbestemmelser, der giver mulighed for butiksetableringer uden for bymidterne og de store byers bydelscentre, giver anledning til en række udfordringer i planlægningen.

Der er stor opmærksomhed om undtagelserne. Flere af de mest aktive og stærke butikskæder er interesserede i at etablere sig uden for bymidterne og ønsker derfor at udnytte de undtagelser, som loven muliggør.

Planlovens formål er at sikre et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer, og at udviklingen skal være bymidteorienteret.

I analysen på Fyn er der registreret 12 nye discountbutikker og 1 supermarked. I 2 små byer er de nye butikker placeret i byens naturlige centrum, men her er der meget få eksisterende butikker, som dagligvarebutikkerne kan understøtte. I Odense har 2 ud af 4 nye butikker nogen grad af samlokalisering med andre funktioner i et bydelscenter. Den nye dagligvarebutik i Svendborg er placeret i et aflastningsområde sammen med en række andre butikker. De øvrige nye butikker kan karakteriseres som enkeltstående butikker uden funktionel sammenhæng med bymidternes strøgzoner.

Tendensen på Fyn er således, at de nye dagligvarebutikker ikke etableres i sammenhæng med detailhandlen i bymidterne. Samme etableringsmønster kendetegner de nye dagligvarebutikker i eksempelbyerne.

Analyserne er en del af en generel udvikling de senere år, hvor dagligvareudbuddet er blevet styrket i byernes yderområder og typisk ved de store indfaldsveje. I flere tilfælde giver meget rummelige bymidteafgrænsninger mulighed for at planlægge for butikker i byernes yderområder. I andre tilfælde er planlovens undtagelsesbestemmelser

anvendt, hvor butikkerne er opført i bydelscentre, lokalcentre eller som enkeltstående butikker.

Når det gælder udvalgsvarebutikker viser analyserne på Fyn, at de nye butikkers lokalisering varierer efter butikstype og størrelse. De nye beklædningsbutikker og små boligudstysbutikker er lokaliseret i bymidterne, mens de store boligudstysbutikker er lokaliseret i kanten af byerne ved de større indfaldsveje og ofte tæt på motorvej.

Muligheden for at placere butikker med særligt pladskrævende varer uden for bymidterne er blevet anvendt i de fleste af eksempelbyerne. Efter den seneste lovændring er udfordringen bl.a., at større byggemarkeder opføres i inddelinger på 2.000 m². En anden udfordring er tendensen til brancheglidning i butikker med særligt pladskrævende varer, hvor sortimentet udvides til andre varegrupper.

Maksimale butiksstørrelser

Lidt overraskende er kun få udvalgsvarebutikker større end 2.000 m², selv i Aarhus. Det er derfor vurderingen, at de maksimale butiksstørrelser ikke i væsentlig grad har påvirket etableringsønskerne. Efter at de store byer med mere end 40.000 indbyggere har fået mulighed for at planlægge for 3 udvalgsvarebutikker med ubegrænset størrelse, har der eksempelvis i Aarhus været mulighed for at imødekomme ønsket om et nyt og større IKEA.

Det vurderes som sandsynligt, at udfordringerne ligger i den maksimale butiksstørrelse på 1.000 m² og 3.000 m² samlet i lokalcentre. Det sætter nogle grænser for eksempelvis at planlægge en større udvalgsvarebutik sammen med en dagligvarebutik, men det er også vigtigt at være opmærksom på, at uden begrænsningen ville udflytningen af dagligvarehandlen fra bymidterne sandsynligvis være endnu større.

Blandt de undersøgte byer er der kun i Skagen fastsat maksimale butiksstørrelser, der er mindre end planlovens maksimale størrelser.

Få undersøgelser og mangel på viden

Kun et fåtal af de 10 eksempelbyer følger løbende udviklingen i butiksarealet. Omkring 2/3 har opdaterede detailhandelsundersøgelser. Eksemplerne viser, at den viden, som analyserne bringer frem, er med til at påvirke planlægningen og beslutningerne.

En betydelig del af de større butiks- og centeretableringer er besluttet uden eller kun med sparsomme analyser og vurderinger af projekternes detailhandelsmæssige effekter og konsekvenser. Flere projekter er løbet ind i vanskeligheder, som måske kunne være undgået, hvis projekterne havde været bedre undersøgt.

Samlet set er der ikke de sidste mange år skabt ny viden og indsamlet erfaringer, som kan bruges i kommunernes planlægning af detailhandlen og til vurdering og bearbejdning af de konkrete projektforslag, som udviklere præsenterer for kommunerne.

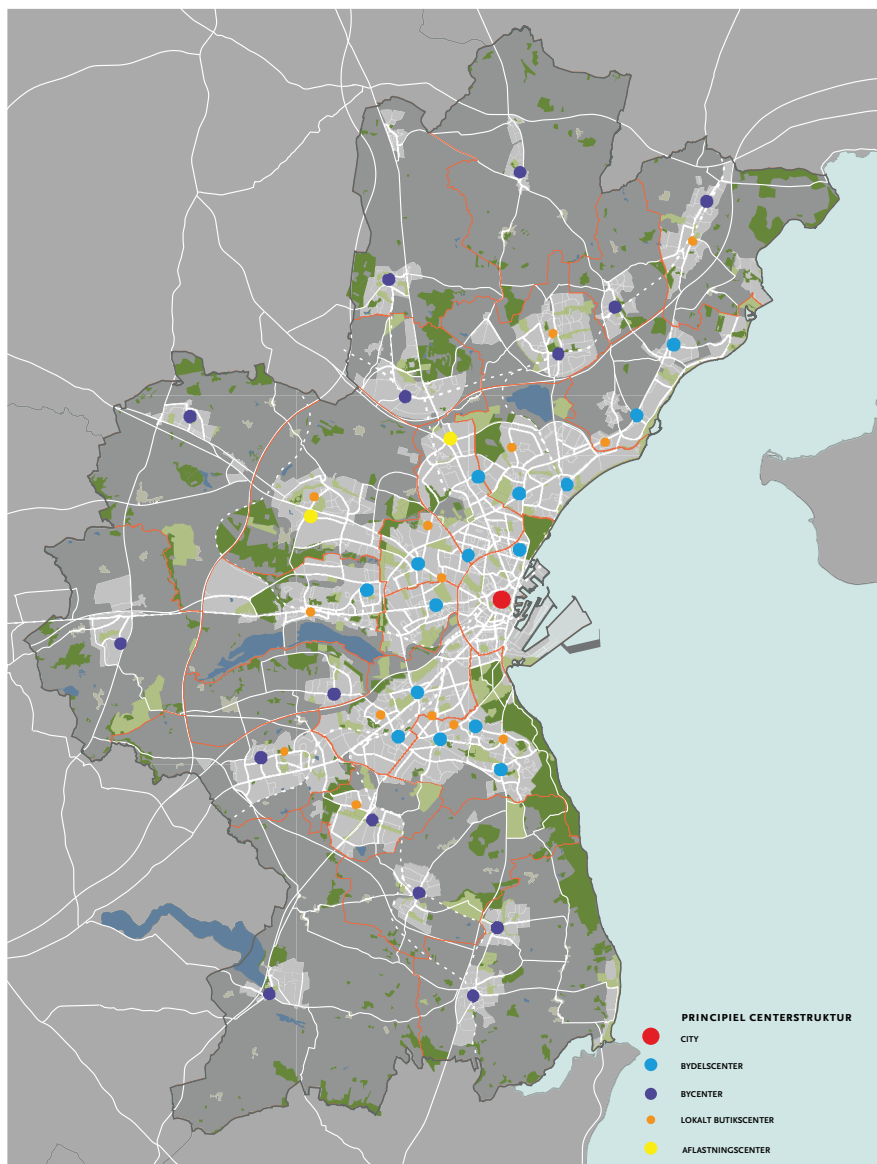
Analyserne på Fyn og af de 10 eksempelbyer giver anledning til at pege på nogle vigtige spørgsmål, som kommunerne kan være opmærksomme på i detailhandelsplanlægningen og ved stillingtagen til større butiksprojekter.

Vigtige overvejelser i detailhandelsplanlægning og projektvurdering

- Hvad er mulighederne i og konsekvenserne af forskellige overordnede centerstrukturer? Hvordan skabes der f.eks. en dagligvarestruktur, der afbalancerer hensyn til lokal dækning og kundetiltrækning til bymidten? Er bymidteafgrænsningen blevet for rummelig?
- Er rammerne for udbygning dimensioneret til at undgå lokale overskud, tomme butikker, døde strøggader og manglende interesse for detailhandelsinvesteringer i byomdannelseområder?
- Kan planlægningen blive mere proaktiv og indeholde gode og realistiske muligheder for større butikker og centre i bymidterne?
- Er forslag til større butiksprojekter vurderet tilstrækkeligt for negative konsekvenser, og er der gjort nok for at skabe sammenhæng med den eksisterende detailhandel?
- Er der i planlægningen taget tilstrækkelig højde for konsekvenserne af udbygningsmuligheder for dagligvarer uden for bymidten?
- Er mulighederne for at bruge lokaliserings af kulturtilbud, caféer, offentlige arbejdspladser mv. som middel til at styrke bymidterne udnyttet?
- Er bykvalitet tænkt ind som middel til at styrke bymidterne?
- Er trafiksystemet optimalt set ud fra kundernes synsvinkel? Er ankomst i bil til bymidten enkel og overskuelig? Er der nærhed og kvalitet i fodgængerforbindelserne fra parkeringspladser, stationer og stoppesteder til strøgzone? Er der god adgang til bymidten for cyklister?

Aarhus 243.000 indbyggere

AARHUS PLANLÆGGER FOR AARHUS CITY SOM HOVEDCENTER SUPPLERET AF FLERE VEFORSYNEDE BYDELSCENTRE, DER DÆKKER LOKALE BEHOV. DERFOR HAR AARHUS KOMMUNE OGSÅ FRAVALGT AT UDVIKLE ET MOTORVEJSNÆRT STORCENTER.



Aarhus – Vestdanmarks hovedby

Aarhus by har 243.000 indbyggere og har kraftig vækst. Indbyggertallet er vokset med 25.000 svarende til 11 % over de seneste 10 år. Væksten på landsplan var i samme periode 3,8 %. Også i oplandet omkring Aarhus Kommune har der været kraftigt voksende indbyggertal.

Aarhus har som gammel købstad altid haft stor betydning som handelsby og er med sin centrale placering i Jylland strategisk velplaceret til at dække et stort opland med specialiserede funktioner.

Omkring Aarhus ligger flere større og mellemstore byer. Inden for 50 km ligger Randers, Horsens, Silkeborg, Skanderborg og Odder.

Kommuneplanen

Aarhus midtby's rolle er at være Vestdanmarks, regionens og kommunens hovedcenter med et attraktivt shoppingmiljø og et mangfoldigt kulturudbud.

Stort aflastningsområde fravalgt

Aarhus har valgt en anden struktur end flere af de andre store danske byer, som har udviklet et stort motorvejsnært aflastningsområde.

Detailhandelsoverskud i Aarhus, Odense og Aalborg 1997 - 1999		
	Dækningsgrad ¹	Oplandsbefolkning
Aarhus Kommune	117	50.000
Odense Kommune	130	53.000
Aalborg Kommune	140	65.000

Sammenligningen bygger på forskellige analyser udarbejdet i perioden fra 1997 til 1999. Analyserne anvender ikke helt de samme metoder og definitioner og skal derfor sammenlignes med forbehold.
¹ Oplandsbefolkningen svarer til antallet af personer i oplandet, som udover kommunens egne borgere der skal til for at opnå dækningsgraden.

Større byer inden for 50 km		
	Afstand	Indbyggertal 2004
Aarhus		228.500
Randers	40	60.000
Horsens	49	53.000
Silkeborg	42	42.500
Skanderborg	25	14.500
Odder	22	11.000

Kilde: Danmarks Statistik

Tilst-området med Bilka har god tilgængelighed fra motorvejen og ville være et oplagt sted for et stort aflastningsområde, men Aarhus Kommune har valgt at afbalancere udbygningen, så midtbyen fortsat er hovedcenteret, og så der er spillerum for at dække de lokale behov i de fritliggende bysamfund, bydelene og lokalsamfundene i Aarhus Kommune.

Stærk midtby og lokal forsyning

Centerstrukturen i Aarhus kendetegnes ved en stærk midtby suppleret af en række velforsynede bydelscentre og mindre lokalcentre. Centerstrukturen består af

- Aarhus City som hovedcenter, der afspejler en landsdelsfunktion og positionen som Vestdanmarks hovedcenter,
- 4 store bydelscentre, som skal sikre god serviceforsyning samt et alsidigt butiksudbud til betjening af de nærliggende byområder,
- 11 bydelscentre, som primært skal forsyne de enkelte bydele med et alsidigt udbud af dagligvarer og i mindre omfang udvalgsvarer,
- 15 bycentre i de fritliggende bysamfund, som primært skal forsyne byen med et alsidigt udbud af dagligvarer og i mindre omfang udvalgsvarer,
- 15 lokale butikcentre, som skal sikres mulighed for nære indkøb af primært dagligvarer i mindre butikcentre tæt på boligen,
- 2 aflastningsområder ved Tilst og Skejby, der fungerer som store bydelscentre, og som skal tilgodese muligheden for at etablere butikstyper, der understøtter Aarhus funktion som Vestdanmarks hovedby, og som det ellers ikke er muligt at finde placeringsmuligheder til.

Aarhus Kommune har stort set haft ro om centerstrukturen siden 1998, men strukturen blev i den seneste kommuneplan tilpasset til et princip om hver fritliggende by sit bycenter og hver bydel sit bydelscenter som følge af planlovsændringen i 2007.

Store udvalgsvarerbutikker

Aarhus Kommune har valgt at prioritere muligheden for 3 store udvalgsvarerbutikker i planperioden fordelt på 2 butikker i City og 1 i Skejby i perioden 2010-2013. Placeringen i Skejby giver mulighed for, at IKEA kan etablere en ny og større butik i området. Aarhus Byråd har desuden muliggjort en udvalgsvarerbutik på 4.000 m² i den gamle Regina-bygning på Strøget, men der ikke er taget beslutning om den sidste butik i City.

Større spillerum for oplandsbyerne

En sammenligning af Aarhus med de to øvrige store provinsbyer – Odense og Aalborg – viser, at Aarhus i 1998 havde væsentligt lavere dækningsgrad end Odense og Aalborg. Når der tages højde for forskellene i indbyggertal viser

sammenligningen, at det antal personers forbrug, der i 1998 skulle til for at skabe overskuddet i Aarhus, var lavere end i Odense og Aalborg.

En analyse af indkøbsmønstret i Silkeborg Kommune fra 2005 viser, at andelen af forbruget, som Silkeborgborgerne placeres i Aarhus, var meget beskedent inden for dagligvarer. For beklædning var andelen knap 10 %, hvor især Aarhus City trækker kunder fra Silkeborg-området. Andelen af handel med øvrige udvalgsvarer, der går til Aarhus, var godt 10 %. Her er Tilst-området med Bilka det foretrukne indkøbssted.

Tallene er et udtryk for, at Aarhus giver oplandsbyerne større spillerum til at bevare og udvikle deres detailhandel. Det er nærliggende at pege på fravalget af et stort motorvejsnært aflastningsområde som en væsentlig forklaring.

Antal butikker 1998					
Hovedbutikstype	Bymidten*	4 store bydelscentre	Tilst	Øvrige	I alt
Dagligvarer	234	149	9	178	570
Beklædning	209	62	3	30	304
Boligudstyr	174	63	13	77	327
Øvrige udvalgsvarer	241	53	5	32	331
I alt	858	327	30	317	1.532
*City og butikker i øvrigt inden for ringgaden.					
Kilde: Analyse af detailhandlen i Aarhus Kommune, ICP, 1998.					

Butiksareal 1998 i m ²					
Hovedbutikstype	Bymidten	4 store bydelscentre	Tilst	Øvrige	I alt
Dagligvarer	46.300	60.300	30.700	77.600	214.900
Beklædning	69.300	15.100	3.000	4.600	92.000
Boligudstyr	42.600	62.600	25.500	55.800	186.500
Øvrige udvalgsvarer	38.900	11.100	3.100	7.500	60.600
I alt	197.100	149.100	62.300	145.500	554.000
*City og butikker i øvrigt inden for ringgaden.					
Kilde: Analyse af detailhandlen i Aarhus Kommune, ICP, 1998.					

Omsætning 1997 i mio. kr.					
Hovedbutikstype	Bymidten	4 store bydelscentre	Tilst	Øvrige	I alt
Dagligvarer	1.676	1.840	685	1.901	6.102
Beklædning	1.190	416	775	253	1.859
Boligudstyr	993	799		139	2.706
Øvrige udvalgsvarer	908	211		222	1.341
I alt	4.767	3.266	1.460	2.515	12.008
*City og butikker i øvrigt inden for ringgaden.					
Kilde: Analyse af detailhandlen i Aarhus Kommune, ICP, 1998.					



Starten på den primære strøggade med Hovedbanegården i baggrunden. Bruuns Galleri ligger direkte bag Hovedbanegården.



Den centrale del af hovedstrøget mellem Aarhus Hovedbanegård og Aarhus Å.



De stærke kædebutikker er placeret på den primære strøg. Stormagasinet Salling er centralt placeret og godt indpasset i butiksstrukturen.

Detailhandlens udvikling

Detailhandlen i Aarhus Kommune er undersøgt i 1998 som led i en samlet undersøgelse i Aarhus Amt. Siden er der gennemført en overordnet analyse i 2007. Der er ifølge analyserne sket en vækst i den samlede dækningsgrad fra 117 i 1998 til 135 i 2007. Tallene indikerer under alle omstændigheder, at

Aarhus er styrket som handelsby, men det vurderes, at data er usikre og ikke kan tages til indtægt for, at styrken i Aarhus detailhandel reelt er vokset med ca. 20 procentpoint.

Attraktiv midtby med klar struktur

Aarhus City havde i 1998 godt 530 butikker. Der er alle typer af

midtbyorienterede butikker, som kan forventes i en stor by. Udbuddet af både dagligvare- og udvalgsvarebutikker er fuldt dækkende og meget attraktivt.

Der er stor variation i indkøbsoplevelser fra indkøbscenteret Bruuns Galleri, til det centrale strøgområde med de kendte kædebutikker til lokale og specialiserede butikker i Latinerkvarteret i strøgområdets nordlige del og ved Jægergårdsgade i strøgområdets sydlige del

Få meget store butikker i midtbyen

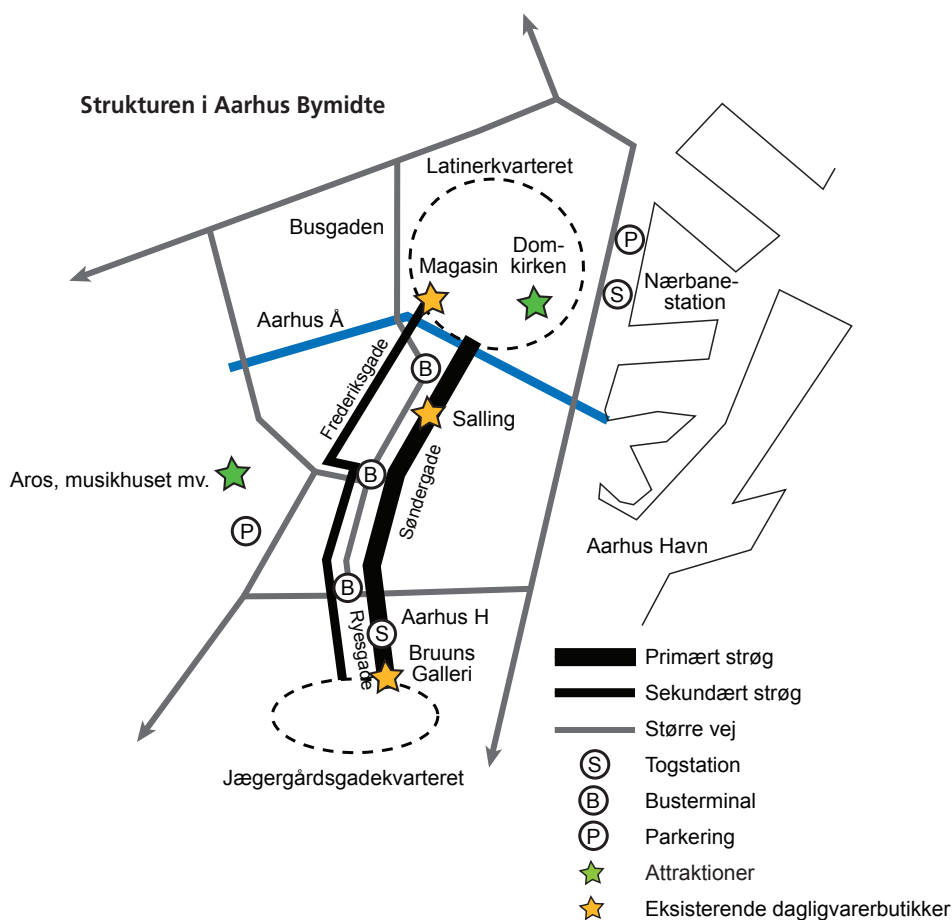
Der er ingen dagligvarebutikker i midtbyen inden for Ringgaden på mere end 3.500 m².

Stormagasinerne Magasin og Salling på hver ca. 20.000 m² er midtbyens klart største udvalgsvarebutikker. To udvalgsvarebutikker i City er på ca. 2.000 m². Ingen af de øvrige butikker er større end 1.600 m².

Klar og velfungerende struktur

Butikkerne i Aarhus City er placeret i en klar og velfungerende struktur.

Ryesgade-Søndergade er midtbyens primære strøggade. Det ca. 800 m lange strøg har Bruuns Galleri og hovedbanegården mod syd og Magasin og domkirken mod nord som markante og velbegravede start- og slutpunkter. Ryesgade-Søndergade har god bredde, som giver rum for stor fodgængertrafik. Parallelt med hovedstrøget udgør Frederiksgade et attraktivt men mindre intensivt strøg. Ved Aarhus Å får de to parallelle strøg visuel kontakt med hinanden.





Det primære strøg føres over Aarhus Å ved Clements Bro, hvor der er visuel kontakt til Magasin, som ligger ved det sekundære hovedstrøg.



Direkte sammenhæng mellem Hovedbanegården og Bruuns Galleri.



Højt placeret i kanten af strøgområdet ligger kunstmuseet Aros, Musikhuset, Scandinavian Center og Rådhuset.

Ved domkirken grenes strøgområdet ud i Latinerkvarterets mange små og charmerende gader.

Bruuns Galleri og de to stormagasiner, Salling og Magasin, er velplacerede ankerfunktioner. Bruuns Galleri og Magasin er placeret i hver sin ende af strøget, og Salling er placeret på midten. Til sammen sikrer de tre ankerfunktioner intensitet i handelslivet gennem hele strøgområdet. Her til kommer, at Magasin er placeret ved det sekundære strøg i knudepunktet ved Aarhus Å, hvor Magasin fungerer som sammenbinding af det primære og sekundære strøg.

Flot bymiljø med mange storbytilbud

Bymiljøet fremtræder meget attraktivt. Der er flotte belægnings på hovedstrøget og på store dele af sidegaderne, bygninger og facadeudformning danner en flot helhed, skiltningen er gennemgående godt tilpasset bygningerne og stormagasiner og andre større enheder er godt indpasset i bygningsstrukturen.

Det sekundære parallelstrøg.



Fritlægningen af Aarhus Å har været en stor succes. Sidste etape af det samlede projekt igangsættes i forbindelse med opførelsen af Multimediehuset på Europaplads. Åbningen af åen har på kort tid ændret området til café- og restaurationsmiljø.

Specialiseringen af midtbyens anvendelser er i øvrigt kendetegnet af, at den primære strøggade stort set udelukkende indeholder butikker, og at de stærke og nationalt- eller internationalt dækkende kædebutikkerne har placeret sig her. I Latinerkvarteret er butikkerne blandet med caféer og restauranter, og butikkerne er typisk selvstændige mode- og livsstilsbutikker, hvor det særlige lokale udbud kommer til sin ret. Jægergårdsgadeområdet har en profil indenfor specialfødevarerbutikker og spisesteder.

Ud over strøgområdets store koncentration af butikker, caféer og restauranter udmærker Aarhus Midtby sig ved at en række store landsdelscenterfunktioner er placeret centralt i midtbyen. Det

Flot indpasset discountbutik i stueetagen i nybyggeri.



drejer sig f.eks. om Musikhuset, kunstmuseet Aros, Scandinavian Congress Center og rådhuset. I forbindelse med omdannelsen af de bynære havnearealer planlægges et Multimediehus.

God tilgængelighed med kollektiv trafik

Det centrale strøgområde udmærker sig ved, at der er særdeles god tilgængelighed med kollektiv trafik.

Hovedbanegården og rutebilstationen ligger tæt på hinanden ved starten af den primære strøggade.

Bybusserne føres direkte gennem strøgområdet via en busgade, der forløber mellem de to strøggader. Der er stoppesteder helt tæt på strøggaderne, og ved rådhuset er der et større knudepunkt.

Langs havnen er der nærbanestationer med 200-300 m. til strøgområdet for de nordgående forbindelser med endestation i Grenå.

I Latinerkvarteret grener strøggaderne sig ud i et net af gader med små selvstændige mode og livsstilsbutikker blandet med caféer og restauranter.





Viby Centeret er et »Stort bydelscenter«, der dækker det lokale behov for dagligvareindkøb og basale udvalgsvarerindkøb. Indeholder ca. 25 butikker, herunder Føtex.



City Vest er et andet »Stort bydelscenter« med samme funktion og ca. 65 butikker.



Begrænset biltrafik inden for Ringgaden

Det vurderes, at der i Aarhus er god tilgængelighed med bil frem til Ringgaden. I midtbyen inden for Ringgaden er vejnettet udformet, så det er vanskeligt at køre igennem, men de store indfaldsvejs forlængelse ind i midtbyen giver god adgang til flere større parkeringspladser, f.eks. ved Scandinavian Congress Center og Bruuns Galleri. Flere af de centralt beliggende parkeringspladser på havnen er blevet nedlagt i forbindelse af den igangværende omdannelse af de bynære havnearealer og skal erstattes af parkeringshuse.

Vækst efterfulgt af stilstand i midtbyen

Det er Aarhus Kommunes indtryk, at midtbyens detailhandel har udviklet sig kraftigt siden 1998. Butiksarealet i Cityområdet er vokset med knap 60.000 m² svarende til en forøgelse på 42 % i perioden fra 1998 til 2007, og det er en god indikator for, at butikkerne i de perifere butiksgader fortsat klarer sig. Perioden efter finanskrisen har været præget af stilstand med et højere niveau af lukninger og nyåbninger uden, at det har påvirket det samlede butiksudbud væsentligt.

Bruuns Galleri centralt placeret

Det største enkeltprojekt de senere år er Bruuns Galleri på ca. 30.000 m². Bruuns Galleri er godt integreret i midtbyen. Centeret er bygget sammen med og har direkte adgang til hovedbanegården,

og der er kun ca. 200 m til startpunktet på den primære strøggade. Bruuns Galleri rummer ca. 90 butikker fordelt på 2 plan. Der er bl.a. Kvickly, Stadium (sport og fritid), Bahne (livsstilsbutik), og der er en stor biograf samt caféer, restauranter mv.

Der er ikke efter etableringen af Bruuns Galleri lavet undersøgelser af konsekvenserne for den øvrige detailhandel, men det er Aarhus Kommunes vurdering, at Bruuns Galleri har begrænset oplandseffekt. Det indikeres bl.a. af, at biltrafikken til centeret ikke har nået det omfang, der blev vurderet forud for byggeriet. Bruuns Galleri opfattes nærmere som et tilskud til midtbyens butiksudbud og tiltrækker bl.a. mange unge, som ankommer med kollektiv trafik.

I Jægergårdsgade og de øvrige perifere handeleggader omkring Bruuns Galleri er der sket en specialisering i retningen af flere små specialdagligvarebutikker, delikatessebutikker, caféer og restauranter. Området er ved at udvikle sig til et »fødevarerområde«.

Initiativet til Bruuns Galleri kom fra private investorer. Arealet var udpeget som byomdannelsesområde, og byggeriet blev opført på grundlag af en lokalplan efter en VVM-analyse.

Andre større butiksudvidelser

Ud over Bruuns Galleri er der opført ca. 10.000 m² butik, som ligger helt centralt placeret ved Skt. Clemensborg ved krydset mellem det primære strøg og

Aarhus Å. Skt. Clemensborg er opført på grundlag af en lokalplan.

Salling er udvidet med ca. 8.000 m² på grundlag af en lokalplan.

De sidste ca. 10.000 m² vækst i butiksarealet er sket som spredt udvikling ved mindre udvidelser af butikker eller inddragelse af lokaler med anden anvendelse til butik. Alle større udvidelser er foregået før finanskrisen.

Før 1998 blev Scandinavian Congress Center planlagt til at skulle rumme et større antal butikker, men der er i dag kun enkelte butikker i centeret. Det vurderes, at kongrescenteret ikke er integreret tilstrækkeligt i strøgområdets kundeflow, og måske har konceptet for butikkerne ikke været holdbart.

Afbalancerede bydelscentre

De 6 store bydelscentre indeholder et betydeligt udvalg af både dagligvare- og udvalgsvarerbutikker. Omsætningen i områderne, hvor de 6 store bydelscentre ligger, udgjorde i 1998 mellem 17 og 20 % af omsætningen i hele Aarhus Kommune. Til sammenligning var Citys andel ca. 30 %.

Tallene illustrerer Aarhus Kommunes detailhandelsstruktur, der karakteriseres ved et stærkt City samtidig med, at der er plads til flere jævnbyrdige bydelscentre, som sikrer et godt geografisk fordelt, lokalt udbud.

Bydelscentre klarer sig godt

Aarhus Kommune vurderer, at de store bydelscentre generelt har det godt.



Aarhus H - det travle ankomstpunkt mellem Bruuns Galleri og den primære og sekundære strøggade mod syd.



Stor efterspørgsel på cykelparkering ved Aarhus H.



Nærbane station - ankomstpunkt med tog ved strøgområdets nordlige kant, som styrkes med etableringen af letbanens første etape, hvor Odderbanen forbindes til den nuværende Grenåbane.

Storcenter Nord er et godt eksempel og har ca. 40 butikker. Der er Føtex på 5.600 m² og en række udvalgswarebutikker som f.eks. Sportsmaster, Synoptik, Merlin, Fætter BR og H&M samt spisesteder og forskellige servicetilbud. Ingen udvalgswarebutikker er større end 1.200 m². Storcenter Nord er blevet renoveret og udbygget med 5.000 m² og ca. 20 nye butikker.

CityVest i Brabrand har mistet en Kvickly men fået en Lidl i stedet for, og tæt på fiondes Bazar Vest. I helhedsplanen for Gellerup er det målet at koble CityVest og Bazar Vest sammen af en bygade.

De øvrige bydelscentre, bycentre og lokalcentrene rummer fortsat dagligvarebutikker. De senere år er dagligvareudbuddet i lokalområderne blevet styrket af en række nye discountbutikker.

Store udvalgswarebutikker

Der er ikke overblik over antallet af udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m². De store butikker er placeret i flere forskellige områder, men der er en overvægt af store butikker langs indfaldsvejene uden for Ringgaden. De største koncentrationer findes i Tilst omkring Bilka og i Aarhus Nord.

I Tilst er der bl.a. Ide Møbler på 6.200 m², Bauhaus på 4.300 m², Electric City på 4.200 m², Toys'R'Us på 2.000 m², Garant Tæpper på 2.000 m² og Harald Nyborg på 2.000 m².

Aarhus Nord rummer IKEA på 14.000 m² og ILVA på 8.000 m² som de

to største butikker. IKEA har igangsat planlægningen af en ny og større butik i området.

Der er ingen samlede undersøgelser af de to områders oplandseffekt, men det er kendt, at de begge tiltrækker kunder fra et stort område.

Mange butikker med særligt pladskrævende varer dækker lokale behov og har flere afdelinger i Aarhus.

Omfanget af nyetableringer af store udvalgswarebutikker har været relativt beskedent.

Kommunens planlægning

Kommuneplan '09 fastlægger centerstrukturen og indeholder mål og strategier for de enkelte centertyper.

Fortsat udvikling i City

Kommuneplanens mål er, at City skal »udvikles og styrkes som overordnet center og vedblive at fungere som det naturlige og specialiserede center, der afspejler en landsdelsfunktion og positionen som Vestdanmarks hovedcenter.«. Målet følges op med strategier, som slår fast, at Aarhus Kommune ikke vil give tilladelse til nye store centerdannelser uden for Ringgaden.

Aarhus Kommune ønsker, at detailhandlen i City fortsat skal have gode muligheder for at udvikle sig. Der er i Kommuneplan '09 fastsat en ramme for udbygning på 60.000 m².

Kommuneplanen redegør for, at der er sikret stor rummelighed i midtbyen til fremtidig udvikling og peger på

konkrete udviklingsområder. Det drejer sig f.eks. om

- Udvikling af parallelstrøget Frederiksgade.
- Detailhandelsudvikling langs den nyåbnede å-strækning.
- Rummelighed i kanten af Latinerkvarteret.
- Mulighed for butikker i det store byomdannelsesprojekt på de bynære havnearealer.

Butiksstørrelserne fastlægger til planlovens maksimum på 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

Aarhus Kommune vurderer, at det fortsat vil være muligt at udvikle detailhandlen i midtbyen uden, at det vil medføre uacceptabel vækst i biltrafikken. Aarhus Kommune peger på, at trods den kraftige vækst i butiksarealet siden 1998, så er biltrafikken inden for Ringgaden ikke vokset tilsvarende.

Ny trafikplan styrker principperne

Aarhus Kommune har i 2005 vedtaget en trafikplan for Aarhus Midtby. Planen fastholder målene om at begrænse biltrafikken gennem midtbyen og at forbedre den kollektive trafik, cykling og gang. Målene følges op med konkrete planer om

- at øge kapaciteten for biltrafikken på Ringvejen,
- at dæmpe biltrafikken og nedlægge terrænparkering langs de bynære havnearealer i forbindelse med det store byomdannelsesprojekt,

- at forbedre bussernes fremkommelighed via yderligere busbaner mv.,
- at flytte rutebilstationen nærmere banegården,
- at udbygge cykelrutenettet og øge antallet af cykelparkeringspladser, og
- at udvide gågaderne.

Realiseringen af første etape af letbanen er i gang.

Letbanen forbedrer tilgængeligheden

Letbanens første etape vil ankomme til midtbyen via de nuværende nærbanespor langs havnen og vil med den centrale placering forbedre adgangen med kollektiv transport fra de nordlige dele af byen til midtbyen. Letbanens første etape omfatter også en sammenkobling med Odderbanen, sådan at også den sydfrakommende trafik får direkte adgang til stoppestederne på de centrale havnearealer.

Ny busplan skaber hurtigere adgang

Den nye plan for bustrafikken betyder, at ruterne samles i "A-buslinjer" om de store trafikstrømme, hvilket vil give hurtigere adgang fra byens yderområder til midtbyen.

Ambitiøs cykelhandlingsplan

Aarhus Kommune har vedtaget en ambitiøs cykelhandlingsplan. I midtbyen er det målet at fremme cykeltrafikken, herunder at forbedre tilgængeligheden for cykler med direkte ruter fra byens yderområder mod centrum og øge antallet af cykelparkeringspladser.

Bydelscentrene skal styrkes

Uden for Ringgaden er det målet at fastholde og udbygge de eksisterende større bydelscentre, som giver god geografisk fordeling af indkøbsmulighederne i byområdet. Strukturen skal sikre de omkringliggende bydele adgang til et alsidigt butiks- og serviceudbud. Som konsekvens af målene for bydelscentrene vil Aarhus Kommune ikke tillade nye større butikscentre. Der skal sættes på at skabe grundlag for modernisering og udvidelse af de eksisterende bydelscentre.



Visualisering af letbanestation ved havnen med direkte kontakt til strøgområdets nordlige del. Kilde: "VVM-redegørelse og miljørapport for Letbane i Aarhus-området etape 1", Aarhus Kommune, 2010.

Rammerne for udbygning af bydelscentrene fastlægges til mellem ca. 1.000 og 4.500 m².

I de lokale butikscentre ligger udbygningsrammerne i intervallet ca. 500 - 3.000 m².

Da målsætningen er at udvikle butikslivet i City og den lokale detailhandel, er der ikke mulighed for at udbygge aflastningsområdet i Tilst (Bilka mv.) med yderligere detailhandel. Aflastningscenteret i Skejby kan kun udvides med et nyt IKEA.

Oplandsbyerne

Målet for detailhandlen i de fritliggende byer uden for det sammenhængende byområde er, at der skal sikres daglige indkøbsmuligheder centralt placeret i byerne. Der er en arbejdsdeling med City og bydelscentrene i Aarhus, med hensyn til forsyning med udvalgte varer.

Bycentrene kan udbygges med ca. 1.000 - 4.200 m², og det er sikret, at udbygningen vil ske inden for midtbyafgrænsningerne i byerne.

Butikker med særligt pladskrævende varer

I byområder i tilknytning til det overordnede vejnet kan der i udvalgte erhvervsområder etableres butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Aarhus Kommune har vurderet, at det i et vist omfang vil være muligt at indplacere nye møbelbutikker i centrene eller aflastningsområderne. Derfor muliggøres nye møbelbutikker ikke i erhvervsområder, hvor der er mulighed

for butikker med særligt pladskrævende varegrupper, med mindre det klart kan dokumenteres, at andre placeringer ikke er mulige.

Butikker med særligt pladskrævende varer kan som udgangspunkt ikke etableres med et butiksareal på over 5.000 m². I enkelte områder i tilknytning til aflastningsområder eller i områder med særlig beliggenhed er der mulighed for at etablere butikker på op til 20.000 m².

Muligheder i ældre lokalplaner

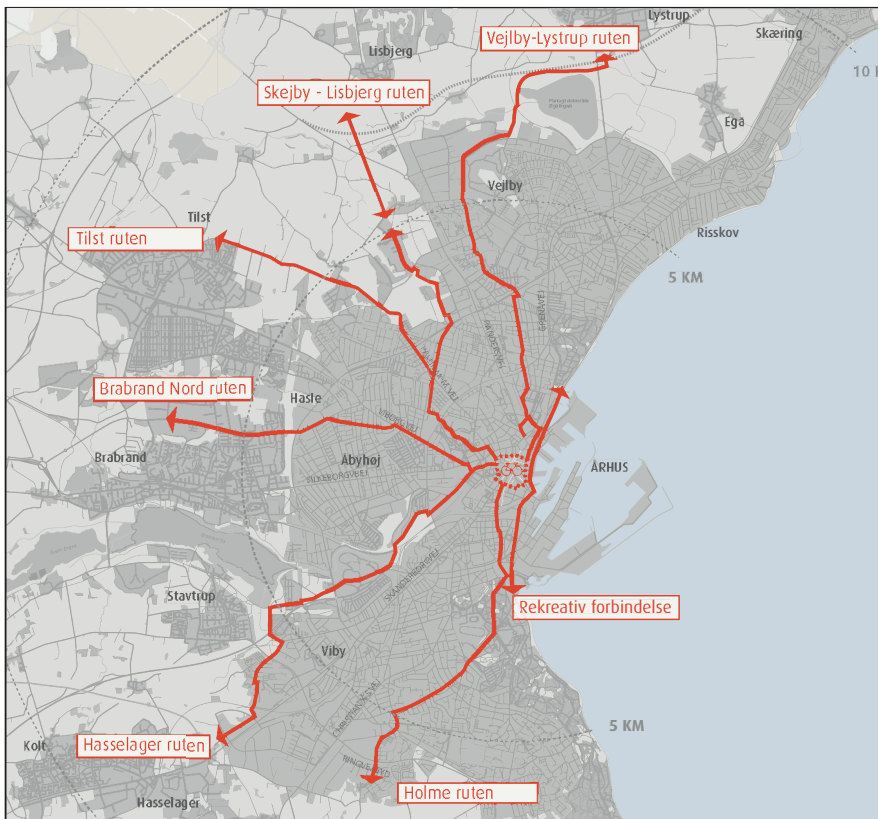
Aarhus Kommune har ingen lokalplaner, der giver muligheder for større butikker end de i Planloven fastsatte grænser. Hvor det har været tilfældet har Aarhus Kommune ændret lokalplanerne. Det gælder f.eks. i Tilst, hvor den tidligere lokalplan blev revideret med reducerede butiksstørrelser og rammer for udbygning.

Midtbyens attraktionsværdi

Aarhus Citys attraktionsværdi vurderes samlet at være meget høj.

Høj økonomisk attraktivitet

Det simple mål for midtbyens attraktivitet er omsætning og dækningsgrad, der afspejler midtbyens evne til at tiltrække kunder og skabe omsætning i butikkerne. Desværre foreligger der ikke nyere analyser, der kan anskueliggøre midtbyens økonomiske præstationsevne, men Aarhus Midtbyes umiddelbart opfattede styrke og de omfattende investeringer og udbygninger, der er sket i Aarhus Midtby frem til finanskrisen, afspejler et højt økonomisk attraktionsniveau.



Cykelhandlingsplanen i Aarhus indebærer etablering af 5 direkte ruter mod bymidten. Kilde: "Cykelhandlingsplan", Aarhus Kommune, 2007.

Udbud og kvalitet af høj klasse

Der er ingen tvivl om, at Aarhus Midtby har et meget stærkt butiksudbud, som suppleres af en lang række øvrige bytilbud inden for gangafstand.

Mængden af butikker er stor og butikkerne er placeret i en attraktiv struktur. Der er god fordeling mellem ankerfunktioner og øvrige butikker og midtbyens øvrige attraktioner, herunder ikke mindst miljøet ved Aarhus Å og midtbyens store og forskelligtartede udbud af spisemuligheder, der kan indgå som element i en indkøbstur. Bruuns Galleri er meget velintegreret i detailhandelsstrukturen og giver som indendørs center en ekstra mulighed på byturen. Også midtbyens specialisering i det primære strøg med nationale og internationale kædebutikker, Latinerkvarteret med mere specielle og lokalt orienterede butikker og Jægergårdsgade-området med specialisering inden for fødevarer giver muligheder for forskellige former for indkøbsture og byoplevelser.

Det er tydeligt, at Aarhus Kommune har prioriteret udviklingen af en stærk midtby ved bl.a. at undlade at udvande

grundlaget for midtbyens butiksudbud via konkurrence fra et større eksternt center.

Kollektiv transport og cykling

Tilgængeligheden til midtbyen vurderes at være meget høj for den kollektive transport og god for cykling og gang, som vil blive yderligere forbedret i takt med gennemførelsen af planerne for de bynære havnearealer, letbaneplanerne, A-busnettet og Cykelhandlingsplanen.

Biltilgængeligheden vurderes på nuværende tidspunkt at være god, når byens størrelse tages i betragtning. Aarhus begunstiges af veldefinerede og kapacitetsrige indfaldsveje fra de større oplandsbyer, ligesom muligheden for at finde parkering vurderes som god på nuværende tidspunkt. Udfordringen vil være at få kunderne til at indrette sig på mere begrænset biltilgængelighed i fremtiden og i højere grad anvende kollektiv transport, cykling og gang på byturen. I takt med den almindelige vækst i biltrafikken og den høje byvækst i Aarhus og oplandet vil efterspørgslen på bilture til midtbyen stige. Samtidig

nedprioriteres biltilgængeligheden og parkeringsmulighederne.

Stort opland i vækst

Detailhandlen i Aarhus begunstiges af, at Aarhus har en klar position som hovedindkøbsby i et stort opland i Midtjylland, og at oplandet er i vækst. Indbyggertallet i Aarhus er vokset meget kraftigt de senere år, og der planlægges for en befolkningstilvækst i kommunen på 75.000 indbyggere og 50.000 arbejdspladser frem mod 2030. En større del af væksten vil ske som byomdannelse i eller tæt på midtbyen, som vil føre til høj vækst i kundegrupper, hvis forbrug i meget høj grad vil blive placeret i midtbyen.

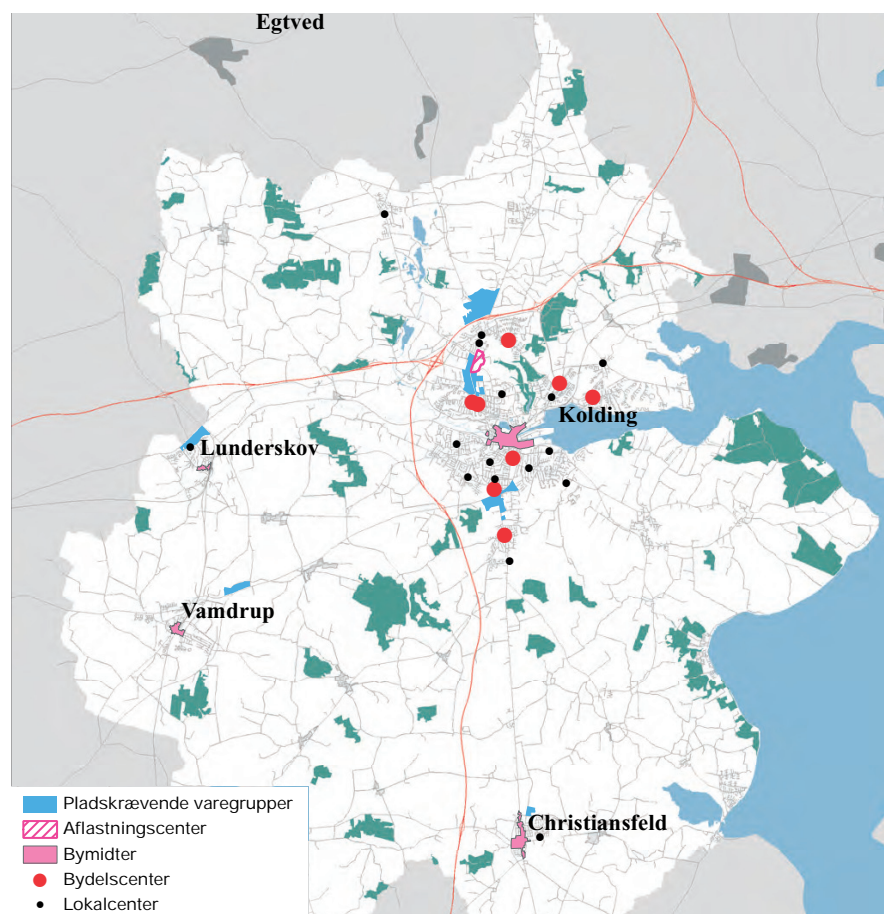
Planlovens betydning

Aarhus Kommunes detailhandelspolitik stemmer grundlæggende overens med Planlovens mål om prioritering af bymidten, lokal dækning og tilgængelighed for alle trafikarter. Aarhus Kommune vedtog allerede i begyndelsen af 1990'erne en politik om ikke at tillade nye store centerdannelser uden for Ringgaden for at fastholde bymidten som handelsmæssigt centrum. Resultatet af Aarhus Kommunes politik har været en udbygning af butiksarealet i Cityområdet på ca. 60.000 m². Samtidig er den nære dagligvareforsyning udbygget væsentligt.

Overordnet vurderet har Planloven således haft begrænset betydning for Aarhus Kommunes planlægning. Det må betragtes som en fordel for Aarhus Kommune muligheder for at fastholde sin politik, at Planloven har begrænset de omkringliggende kommuners muligheder for at udbygge store eksterne centre, som kun findes i Randers inden for et større opland. Aarhus Kommune har inden den seneste ændring af Planlovens detailhandelsbestemmelser oplevet problemer med at planlægge for store butikstyper med landsdelscenterfunktion. Det gjalt eksempelvis mulighederne for at planlægge et større IKEA, men det er nu løst med mulighederne for at planlægge for 3 store udvalgswarebutikker i den 4 årige planperiode.

Kolding 57.000 indbyggere

KOLDING VAR SAMMEN MED NÆSTVED FØRST UDEN FOR HOVEDSTADSOMRÅDET MED STORCENTER. DET STYRKEDE BYENS DETAILHANDEL SAMLET SET, MEN BYMIDTEN HAR TABT TERRÆN.



Kolding kan med bymidten og storcenteret som dominerende centre karakteriseres som en »to-center by«.

Kolding Kommunes centerstruktur

I den fælles kommuneplan i trekantområdet er hovedcentrene Kolding med bymidten og aflastningsområdet med Kolding Storcenter. I områdeplanen for bymidten fastslås målet for udviklingen i bymidten: »Bymidten skal sikres som et attraktivt indkøbssted med et bredt sortiment af udvalgs- og dagligvarer. Bymidstens detailhandel skal fastholdes og styrkes.»

Kommuneplanen fastlægger herudover en centerstruktur bestående af

- 3 bymidtecentre i de øvrige større byer
- 8 bydelscentre i større bydele i Kolding by
- 17 lokalcentre, hovedsageligt med enkeltliggende butikker.

Bymidtecentre, bydelscentre og lokalcentrene skal varetage den lokale forsyning, primært med dagligvarer.

Detailhandlens udvikling

Detailhandlen i Kolding Kommune er undersøgt i 1998 som led i en samlet undersøgelse i Vejle Amt. Kolding Kommune har herudover løbende fulgt udviklingen med jævnlige analyser. Senest er detailhandlen analyseret i 2003 og i 2007.

Stærkt regionscenter med stort opland

En sammenligning af dækningsgrader viser, at Kolding fra 1996-97 til 2003 er gået frem, mens Vejle, der har næsten lige så mange indbyggere som Kolding, er gået tilbage.

Kolding – først med storcenter

Kolding by har 57.000 indbyggere og har haft en kraftig befolkningstilvækst på 7 % over de seneste 10 år, hvilket er over dobbelt så meget som landsgenemsnittet.

Kolding indgår i Trekantområdet, der er udpeget som Landsdelscenter i Landsplanredegørelse 2000.

Kolding har med købstadsrettigheder fra 1321 lange traditioner som handelsknodepunkt. Oplandet afgrænses af Odense, Vejle, Fredericia, Esbjerg og Haderslev som de nærmeste større konkurrerende byer.

Især i oplandet mod nord og vest er der hård konkurrence fra Odense, Vejle og Esbjerg, mens Kolding er væsentligt større end konkurrenterne mod syd.

Kolding var sammen med Næstved først uden for hovedstadsområdet med et motorvejsnært storcenter, som blev opført i 1993. Der er ikke lavet specifikke undersøgelser af Kolding Storcenters effekter, men de forskellige andre analyser, der foreligger, peger på, at storcenteret har haft stor oplandseffekt og reduceret udviklingen i Kolding Bymidte.

Bag Koldings samlede fremgang ligger en kraftig vækst på udvalgsvareområdet. Vejle, som tidligere var Vejle Amts dominerende udvalgsvareby, havde i samme periode tabt bemærkelsesværdigt meget terræn. Kolding blev i 2003 mindst jævnbyrdig med Vejle. Baggrunden for Vejles tilbagegang kan ud over konkurrencen fra Kolding være, etableringen af Bilka i Horsens i 2001.

Forskellen på Koldings og Vejles detailhandelsstruktur er først og fremmest, at Kolding har et storcenter, mens Vejle har sin styrke i bymidten. I 2003-2004 var der 226 butikker i Vejle Bymidte, mens der var 179 butikker i Kolding Bymidte.

Kolding Bymidte taber terræn

Åbningen af Kolding Storcenter gik hårdt ud over bymidten. Omsætningen faldt fra 1988 til 1997 med ca. 200 mio. kr. eller 18 % i løbende priser. Reelt var tilbagegangen større, da der i samme periode var en vækst i detailhandelsomsætningen på ca. 25 % på landsplan.

Fra 1997 til 2002 steg omsætningen med 50 mio. kr. eller 5 %, men til sammenligning var væksten i detailhandelsomsætningen på landsplan ca. 16 %.

Allerede i 1997 - 5 år efter etableringen - havde Kolding Storcenter overhalet Kolding Bymidte, og i 2002 var omsætningen i storcenteret 50 % større end bymidstens omsætning (1,4 mia. mod 0,9 mia. kr.). Siden er udviklingen eskaleret yderligere med markant kraftigere vækst i storcenteret (26 %) end i bymidten (3 %) frem til 2007.

Indtrykket er, at bymidten hovedsageligt tiltrækker kunder fra Kolding by og de nærmeste oplandsbyer, mens storcenteret har en høj andel af kunder fra et større opland, der også dækker vestfyn og dele af Sønderjylland.

Færre butikker og reduceret strøgområde

Den synlige effekt i bymidten af storcenteret har været et svagt faldende antal butikker og butiksareal. Indtrykket er, at der især de første år efter etableringen af storcenteret skete en del lukninger, mens der de senere år er sket en vis stabilisering. En af forklaringerne til dette



Kolding Storcenter med Bilka og ca. 107 specialbutikker.

kan være, at storcenteret ikke er udbygget yderligere.

Bymidstens største butik, Kvickly på 5.900 m² er lukket, og nogle af kædebutikkerne som eksempelvis Fona har efter en periode med dobbeltdækning valgt at lukke i bymidten og kun have butik i storcenteret.

I perioden 2003-2007 er der sket en lille vækst i antallet af butikker i bymidten, drevet af etableringen af en

række nye dagligvarebutikker. Væksten har dog været endnu mere markant i storcenteret.

De primære strøggader i Kolding Bymidte er fortsat intensive og attraktive indkøbssteder med stor koncentration af butikker, men det intensive strøgområde er indskrænket. Butikslukningerne har især vist sig i de perifere strøggader, hvor butiksudbudet er blevet svagere og blandet med andre former

Antal butikker 2003 og 2007		
	Bymidten	Storcenteret*
2003	179	86
2007	182	107
2007-2003	3	21

Omsætning 1988, 1997, 2003 og 2007			
		Bymidten	Storcenter
1988	Mio. kr.	1.087	0
1997	Mio. kr.	892	930
2003	Mio. kr.	940	1.430
2007	Mio. kr.	968	1.808
1988 -1997	Mio. kr.	-195	930
	%	-18 %	
2003-1997	Mio. kr.	48	500
	%	5 %	54 %
2007-2003	Mio. kr.	28	378
	%	3 %	26%

Kilde: Detailhandlen i Kolding Kommune, Kolding Kommune 1988, 1997, 2002 og 2007.

for anvendelser som eksempelvis caféer og restauranter. I de perifere strøggader ses desuden en vis andel af meget smalle specialbutikker.

Få store butikker

Butikkerne i Kolding Bymidte er generelt små. Efter lukningen af Kvickly mangler bymidten én eller flere større ankerbutikker. Der er kun ét større varehus, Føtex, på 2.800 m². Kun enkelte udvalgswarebutikker er større end 1.500 m². Den ene forhandler særligt pladskrævende varer. Herudover er kun 14 butikker større end 500 m².

Bymidten har fortsat sin styrke inden for beklædning og andre strøgorienterede udvalgsvarer, men storcenteret rummer også et stort udbud af tilsvarende butikker, herunder mange stærke kædebutikker, ligesom Bilka har et stort udbud af samme varegrupper.

Manglende investeringslyst

Siden etableringen af Kolding Storcenter har der ikke været større private investeringer i detailhandlen i bymidten. Der er ikke investeret i butikscentre eller større butikslokaler i bymidten, og med en enkelt undtagelse har ingen af de to-neangivende kæder etableret sig.



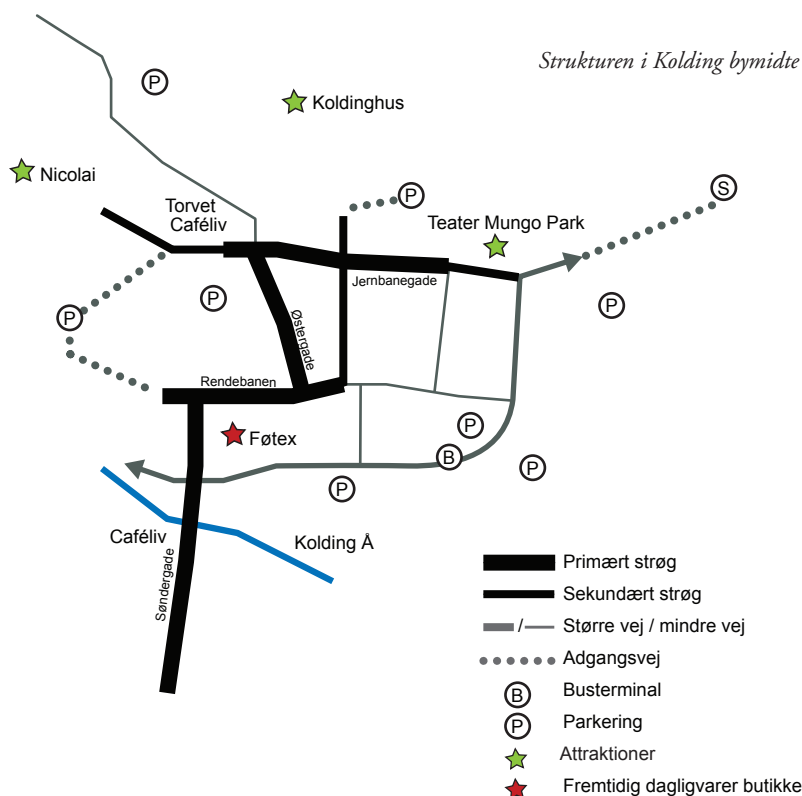
Levende bymiljø i bymidten.

Spændende og attraktivt bymiljø

Kolding Bymidtes styrke er det attraktive bymiljø i den historiske bydel. Butikkerne ligger side om side med Kolding Hus og mange flotte og bevaringsværdige huse, og butikkerne er blandet med et stort antal spisesteder, caféer, kulturtilbud mv. Det historiske bymiljø er en styrke, men det labyrintiske gadeforløb gør det også svært at overskue bymidten.

Gågadeområdet er udvidet og gaderne har fået ny belægning og nyt inventar efter en samlet plan fra 1999. Biltrafikken er fjernet fra nogle gader, men der er fortsat en del biltrafik andre steder. Udenfor de områder, der har fået ny belægning, er indtrykket sine steder at belægninger og byinventar er slidt og trænger til fornyelse.

Bymidten har de senere år med Kolding Kommune i spidsen fået tilført en række nye attraktioner som eksempelvis Kolding Byferie, Slotssøbadet og musik- og studentehuset "Godset", ligesom kulturinstitutioner som teatret Mungo Park og udstillingsstedet Nicolai ligger i bymidten. Samtidig er den største af to biografer flyttet ud i Kolding Storcenter. Der er gennemført byomdannelse og byfortætning langs flere af bymidstens gader og langs Kolding Å, hvor der er etableret et fint miljø.





P-søgning i bymidten kan være svær at overskue. Det skyldes til dels den historiske bystruktur, men også uoverskuelig skiltning.

den mindre stedkendte være vanskeligt at pejle sig fra parkeringspladser til strøgområdet.

Som helhed er der god tilgængelighed til bykernen med både bil, tog, rutebil, bus, cykel og gang for både byens egne borgere og fra oplandet.

Bybusterminal, rutebilstation og jernbanestation ligger centralt placeret med bymidten indenfor radius af 500 m.

Lokalt orienteret bymidte med kultur

Den overordnede tendens er, at Kolding Bymidte bevæger sig mod en rolle som sekundært og mere lokalt orienteret indkøbssted. Butikkerne er blevet mindre dominerende i gadebilledet - især i sidegaderne, så det der tidligere var en koncentreret bymidte nu mere tager form af 3-4 strøggader, mens de tilstødende gader har et mere spredt butiksliv.

Det er sandsynligt, at oplandskunderne efter etableringen af storcenteret fravælger bymidten. Storcenteret er lettere tilgængeligt og har et stort udvalg og en stærk ankerbutik i Bilka. Udviklingen i bymidten forstærkes af tabet af ankerbutikker, og af at byens lokalområder har fået styrket deres dagligvareudbud med etablering af flere nye discountbutikker.

Tilbagegangen i detailhandlen betyder ikke, at Kolding Bymidte bærer præg af tomme butikker og forfald, men at bymidten er blevet mere blandet. Der er kommet flere kulturtilbud, caféer og spisesteder, og fremover sættes der på styrkelse af undervisningstilbudene

i bymidteområdet. Udviklingen mod bredere anvendelser drives af offentlige investeringer med kommunen som initiativtager.

Kolding Storcenter

Kolding Storcenter rummer ca. 107 butikker og er på 62.000 m². Der er bl.a. Bilka på ca. 20.000 m² og stærke kædebutikker som Hennes og Mauritz, O.N.L.Y, Neye, Fona, Intersport, BR legetøj mv. Det er f.eks. bemærkelsesværdigt at storcenteret rummer flere store boghandlere. I 1999 blev storcenteret udvidet med 15.000 m², med plads til yderligere 33 butikker. Storcenteret har betydelig styrke inden for alle varegrupper.

Bymiljøet i Låsbygade i udkanten af bymidten præges af mindre specialbutikker og flere restauranter. Sammen med biltrafikken gennem gaden giver det et andet byliv.



Kolding Storcenter blev etableret på grundlag af et regionplantillæg og en lokalplan fra 1989. Lokalplanen bandede bl.a. vej for et stort møbelhus. Oprindeligt var der ikke mulighed for dagligvarebutikker, men det blev ændret med en ny lokalplan i 1991, hvorefter opførelsen af Kolding Storcenter kunne påbegyndes.

Omkring storcenteret er der et erhvervsområde med flere større butikker med særligt pladskrævende varer.

Storcenterområdet og de omkringliggende butikker er let tilgængeligt fra motorvejen, med bybus og med rutebil og der er 2.500 gratis parkeringspladser i storcenteret.

Øvrige bydele

Udviklingen de senere år er ikke kun sket i Kolding Storcenter. Også andre områder i byperiferien har større udvalgsvarebutikker, men dog i mindre udstrækning.

Der er etableret flere discountbutikker. Nogle butikker er placeret i bydelscentrene, mens andre er placeret som enkeltbutikker uden for de udpegede bydelscentre. Discountbutikkerne har medvirket til et mere spredt net af dagligvarebutikker.



Byliv på "Strøggaden" i Kolding Storcenter

Trekantområdets planlægning

Den fælles kommuneplan for Trekantområdet fastholder den tidligere regionplans centerstruktur, og fastslår, at detailhandlen først og fremmest skal koncentreres i bycentrene.

I Kolding og Vejle vil man udnytte muligheden for at planlægge for tre udvalgsvarebutikker over 2.000 m² i bymidterne. Dette er blandt andet baggrunden for at fastholde et ret stort område til detailhandel, så der sikres rummelighed i bymidten til etablering af en sådan større butik.

Områdeplan for bymidten

Kolding Kommune er i høj grad opmærksom på bymidtens situation med konkurrence fra Kolding Storcenter og de andre store byer i regionen. I områdeplanen for bymidten søges bymidten styrket ved at give mulighed for større butikker i bymidten. I dag er hovedparten af butikkerne omkring 200 m², og kun i en del af bymidten er det muligt at etablere butikker op til 600 m². Områdeplanen lægger op til en øget brug af muligheden for at inddrage 1.sal som en måde at øge detailhandelsarealet i bymidten.

Samlet udlægger kommuneplanen 50.000 m² til ny detailhandel indenfor

bymidten. Kommunen planlægger for en række udbygningsmuligheder i bymidten i de kommende år. Det drejer sig om bl.a. arealer langs Kolding Å ved Riberdyb og Holmsminde, Connexgrunden og på sigt området ved banegårdspladsen.

Riberdyb og Holmsminde

Begge områder anvendes i dag primært til parkeringsplads. En mindre del af området Riberdyb anvendes til blandet erhvervsområde med tilhørende parkering. Området planlægges anvendt til et større udvalgsvarecenter i kombination med parkering og boliger. Ambitionen er at udvikle et større sammenhængende byområde omkring åen, med en attraktionsværdi der kan skabe fornyet dynamik i hele bymidten.

Connexgrunden

Området anvendes i dag til busholdeplads. Området er i dag udlagt til centerområde. Området planlægges anvendt til detailhandel og boliger.

Banegårdspladsen

I forbindelse med opførelse af en ny busterminal kan der åbnes mulighed for opførelse af en ny dagligvarebutik i eller ved busterminalen.

Bedre parkeringsforhold

Kommunen er opmærksom på, at let adgang til parkering er et konkurrenceparameter. I takt med den planlagte omdannelse af ovenstående områder er det derfor planen at give mulighed for at opføre nye parkeringshuse i tæt forbindelse med ringgadesystemet.

Decentral og samlokaliseret dagligvarehandel

Kolding Kommune ønsker at fremme en decentral dagligvarestruktur men lægger samtidig vægt på, at nye butikker samlokaliseres med eksisterende butikker. Målet er, at forbrugerne både får nærhed til lokale butikker og reelle muligheder for at sammenligne udbud, kvalitet og priser i flere konkurrerende butikker, der ligger tæt på hinanden. Derfor er der udpeget og afgrænset en række lokale butiksområder i bydelene til sikring af god lokal dagligvareforsyning. Det er kommunens vurdering, at når de lokale butiksområder ligger et stykke vej fra bymidten, så vil de i højere grad trække omsætning fra storcenteret end fra bymidten.



Caféliv omkring Kolding Å, der er revitaliseret som en stærk kvalitet i bymidten.

Udvalgsvarer i bymidten og storcenteret

Kolding Kommune lægger vægt på, at storcenterområdet og bymidten fastholdes og styrkes som stærke indkøbsteder for udvalgsvarer. Storcenteret og bymidten skal have udviklingsmuligheder, der sikrer, at de kan matche de større konkurrerende byer og indkøbscentre og fastholde et stort opland og mange besøgende.

Bymidte med mangeartede byfunktioner

I bymidteplanen fra 2000 er det målet, at Kolding Bymidtes attraktivitet fortsat udvikles.

Der skal sættes på detailhandel, byerhverv, kultur, uddannelse og boliger. Mens Kolding Storcenter fortrinsvis har sin styrke i en stor koncentration af butikker, så skal bymidten specialisere sig i et bredere udbud, hvor indkøbsoplevelser er blandet med mange andre byoplevelser og et bymiljø af høj kvalitet.

Som en del af bymidtens oplevelsestilbud lægges der vægt på, at detailhandlen til stadighed udvikler sig med eksempelvis nye kædebutikker eller små, eksperimenterende butikker, og eksisterende butikker skal have mulighed for at flytte til bedre beliggenheder.

Koncentration af bymidtens detailhandel

Bymidten er i planlægningen opdelt i et primært og et sekundært cityområde. Det er målet at koncentrere udvalgsvarerbutikker i det primære cityområde sammen med et bredt spekter af andre intensive byaktiviteter som eksempelvis restauranter, caféer, underholdning og servicetilbud.

Butikker er en mulighed i det sekundære cityområde, men etablering skal vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Kulturhus og bibliotek

Det er besluttet at opføre et kulturhus centralt i bymidten, og biblioteket skal flyttes fra det centrale område til Banegårdspladsen. Flytningen af biblioteket vil bane vej for en større butiksenhed centralt i bymidten.

Fredeligere og mere effektiv trafik

Bybusterminalen i bymidten planlægges flyttet til banegården for at skabe et mere effektivt samspil og for at fredeleggøre det centrale byområde for bustrafik.

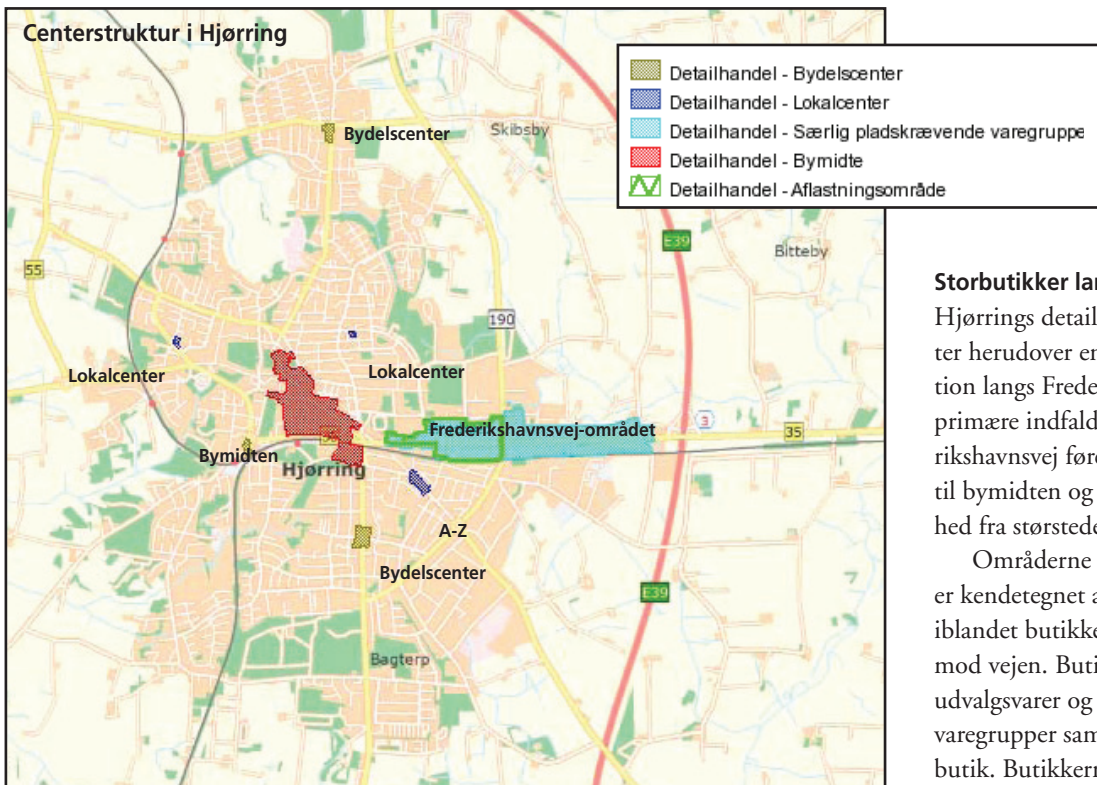
Planlovens betydning

Etableringen af Kolding Storcenter var en vigtig baggrund for, at Planlovens nuværende bestemmelser blev formet i 1997.

Uden Planloven er det sandsynligt, at der var sket en betydelig udvikling ved indfaldsvejene i de motorvejsnære områder bl.a. med flere store udvalgsvarerbutikker. Målet om, at bymidten skal være byens primære indkøbssted ville sandsynligvis have været distanceret yderligere, og de konkurrerende byer i oplandet ville have oplevet endnu stærkere konkurrence.

Hjørring 25.000 indbyggere

HJØRRING HAR GENNEMGÅET EN STOR UDVIKLING DE SENERE ÅR. SAMLET ER BYENS
DETAILHANDEL STYRKET, MEN DER ER SKET EN STØRRE OMSTRUKTURERING AF
DETAILHANDLEN, SOM AKTUELT HAR FØRT TIL TOMME BUTIKKER I BYMIDTEN.



Storbutikker langs hovedindfaldsvej

Hjørrings detailhandelsstruktur omfatter herudover en større butikskoncentration langs Frederikshavnsvej, som er den primære indfaldsvej til bymidten. Frederikshavnsvej fører direkte fra motorvejen til bymidten og skaber god tilgængelighed fra størstedelen af oplandet.

Områderne ved Frederikshavnsvej er kendetegnet af store erhvervsområder iblandet butikker på facadegrundene mod vejen. Butikkerne omfatter øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper samt en større dagligvarebutik. Butikkerne er betydeligt større end butikkerne i bymidten. Langs Frederikshavnsvej handles der bl.a. med malerverer, tæpper, babyudstyr, køkener, hvidevarer og biler. Der er kun få beklædningsbutikker og andre, mere strøgorienterede butikker i området, men grænsen mellem udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper er i nogen grad udvisket som følge af brancheglidning.

Efter motorvejens åbning er butikskoncentrationen langs Frederikshavnsvej strakt yderligere ud mod motorvejsafkørslen, hvor bl.a. Bauhaus er etableret.

Fordelen ved lokalisering på Frederikshavnsvej er, at kunder fra oplandet passerer butikkerne før de ankommer til bymidten, og at byens interne ringvejsystemer også giver god adgang fra store dele af byen til området.

Hjørring – en stærk handelsby

Hjørring by har 25.000 indbyggere, og har som købstad været handelscentrum i den nordvestlige del af Vendsyssel. Den ældste del af byen kan dateres tilbage til 1200-tallet.

Hjørring har de seneste 10 år haft en beskeden befolkningsfremgang på 0,3 %, men oplandet i det nordlige Vendsyssel og landdistrikterne i kommunen har haft tilbagegang.

Hjørring har et stort og veldefineret handelsopland. Kun i yderområderne af oplandet er Frederikshavn, Aalborg og i mindre udstrækning Brønderslev, konkurrenter til Hjørring. Der er 35 km til Frederikshavn samt 55-60 km til Aalborg og Aalborg City Syd.

Bymidten

Hjørring bymidte omfatter tre strøg-gader, Østergade, Strømgade og Stokbrogade. De tre gader bindes sammen af Springvandspladsen – bymidtens centrale torv.

Bymidten rummer herudover to nye butikcentre – Metropol og Bispetorvet. Metropol indeholder Kvikly og 40 udvalgsvarebutikker som Bahne, H&M, Arnold Busk og Fona samt caféer og bibliotek.

Bispetorvet, som endnu ikke er fuldt udbygget, indeholder på nuværende tidspunkt Føtex, Toys'R'Us R Us og Elgiganten.

A-Z – byens største butik

I kort afstand fra Frederikshavnsvej ligger Hjørrings største butik, A-Z, som udgør en stærk konkurrent til bymidstens butikker. A-Z er på 8.500 m². Mulighederne for at udvide A-Z til et Bilka har været fremme i medierne i flere omgange men er ikke realiseret.

Der er knap 1,5 km fra strøgområdet til den centrale del af Frederikshavnsvej og 2,5 km fra strøgområdet til A-Z.

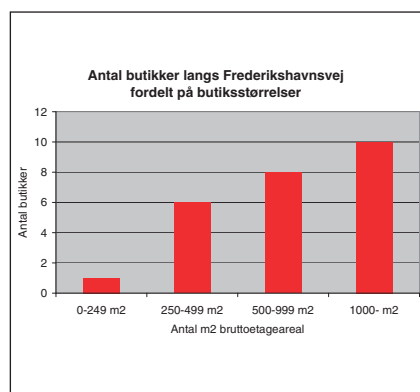
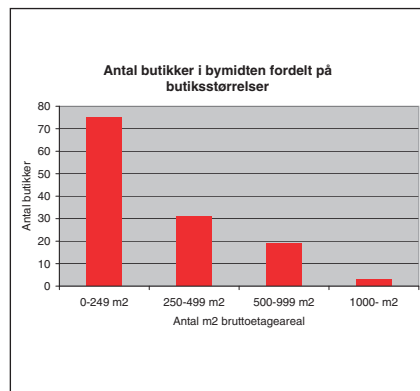
Bydels- og lokalcentre

Hjørrings centerstruktur omfatter herudover tre bydelscentre og tre lokalcentre med varierende butikskoncentrationer og overvejende dagligvarebutikker.

Detailhandlens udvikling

Detailhandlen i Hjørring Kommune er senest undersøgt i 1998 og 2005. Analyserne er således udarbejdet før etableringerne af Metropol, Bispetorvet og Bauhaus.

Antal butikker fordelt på butiksstørrelse i henholdsvis bymidten og langs Frederikshavnsvej (Kilde: Detailhandlen i Hjørring Kommune, 2005).



Hjørring blev styrket frem til 2004

Den seneste detailhandelsanalyse fra 2004 viser, at Hjørring er en stærk handelsby. Den samlede dækningsgrad på 146 indikerer, at Hjørring har et stort og stærkt opland, og at Hjørrings detailhandel også styrkes af turismen i et vist omfang, der ikke er analyseret.

I perioden fra 1998 til 2004 har Hjørring haft markant fremgang indenfor udvalgsvarer, mens dækningsgraden for dagligvarer har været stort set uændret. Det vurderes som sandsynligt, at væksten inden for udvalgsvarer især er sket ved, at Hjørring har vundet markedsandele inden for oplandet, mens oplandet sandsynligvis ikke er blevet væsentligt større. Hjørrings opland er defineret af klare grænser mod Frederikshavn mod øst og Brønderslev og Aalborg mod syd. Kun få procent af forbruget går ud af oplandet til f.eks. Frederikshavn og Aalborg. Telefoninterviews fra 2005 viser, at kun 10 % af oplandets forbrugere handler i Aalborg

Butikker på Frederikshavnsvej

SuperBest
Ønskebørn
Bauhaus
Optimera
Jem & Fix
Flügger
Sadolin Farveland
IDEmøbler
Biva
Haungaard Møbler
Hjørring Bolighus
Garant
Tæppeland
Jysk
Punkt 1
Skousen
HTH
Kvik
Invita
uno form
VW
Opel
Peugeot
Fiat
Citroën
Nissan
Skoda

	Dagligvarer		Beklædning		Øvr. udvalgsvarer		I alt	
	1998	2004	1998	2004	1998	2004	1998	2004
Hele kommunen	79	71	51	63	101	112	231	246
Bymidten	-	26	-	48	-	54 (0)	-	128
Frederikshavnsvej	-	2	-	4	-	19 (15)	-	40

Kilde: Detailhandlen i Hjørring Kommune, 1999 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune, 2005
I parentes: Antal butikker med pladskrævende varegrupper. Indgår ikke i opgørelsen af øvrige udvalgsvarerbutikker

	Dagligvarer		Beklædning		Øvr. udvalgsvarer		I alt	
	1998	2004	1998	2004	1998	2004	1998	2004
Hele kommunen	30.000	34.000	16.000	22.000	49.000	53.000	95.000	109.000

Kilde: Detailhandlen i Hjørring Kommune, 1999 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune, 2005

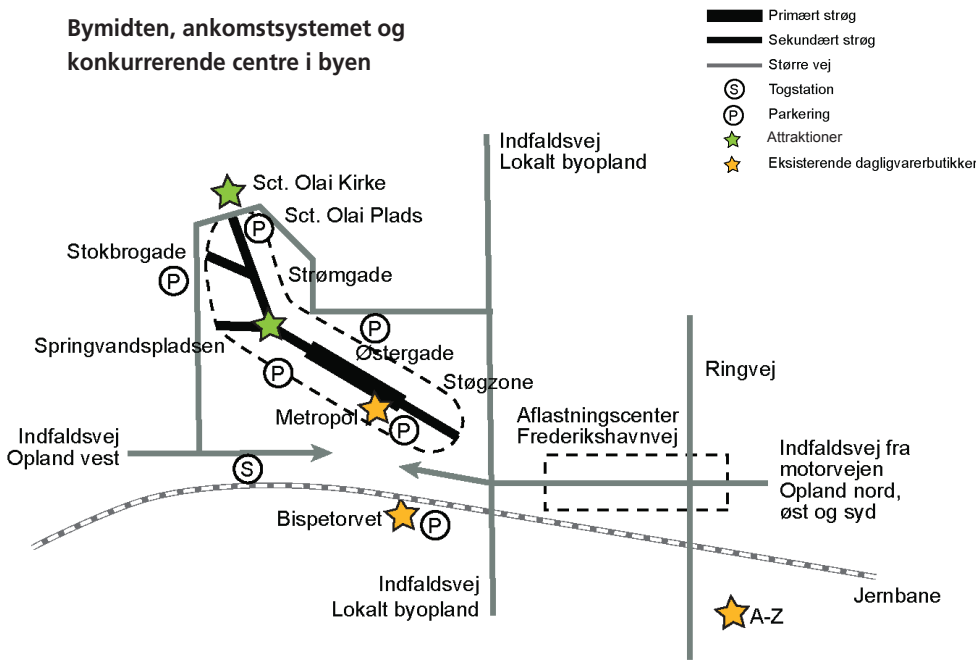
	Dagligvarer		Beklædning		Øvr. udvalgsvarer		I alt	
	1998	2004	1998	2004	1998	2004	1998	2004
Hele kommunen	824	842	224	286	750	839	1.798	1.967

Kilde: Detailhandlen i Hjørring Kommune, 1999 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune, 2005

	Dagligvarer		Beklædning		Øvr. udvalgsvarer		I alt	
	1998	2004	1998	2004	1998	2004	1998	2004
Hele kommunen	130	127	128	154	155	169	139	146

Kilde: Detailhandlen i Hjørring Kommune, 1999 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune, 2005

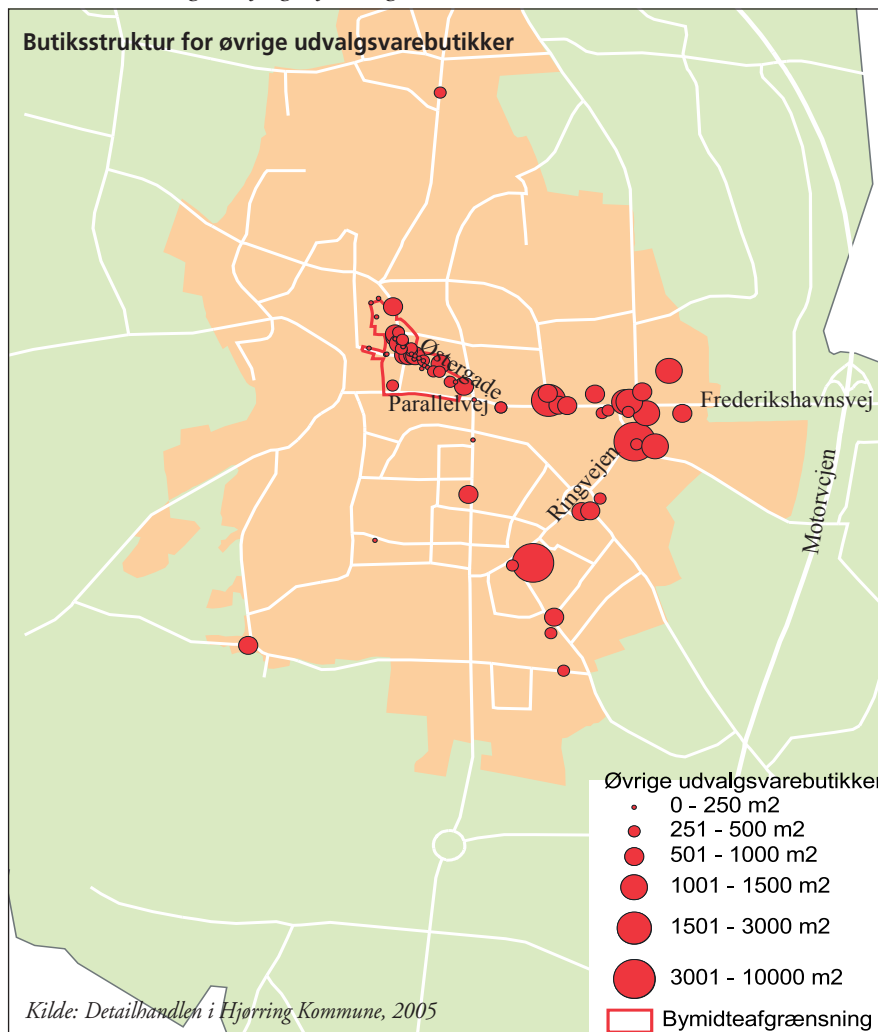
Bymidten, ankomstsystemet og konkurrerende centre i byen



Den centrale plads, Springvandspladsen, med det lukkede Fotex i baggrunden - nu midlertidig biludstilling.

Midtby og City Syd 1 gang om måneden eller mere. Halvdelen handler aldrig i Aalborg.

Butikkerne med øvrige udvalgsvarer danner en spredt struktur. I bymidten er butikkerne relativt små og ligger tæt. Langs Frederikshavnsvej er butikkerne og de indbyrdes afstande meget større. De to områder dækker i nogen omfang to forskellige behov



Tre store projekter siden 2004

Siden analysen fra 2004 er Hjørrings detailhandel blevet styrket med opførelse af Metropoli, Bispetorvet og Bauhaus.

I VVM redegørelserne vurderes det, at Metropoli og Bispetorvet vil få en omsætning på tilsammen ca. 700 mio. kr. fordelt på ca. 250 mio. kr. til dagligvarer og 450 mio. kr. til udvalgsvarer.

Det vurderes, at stort set hele dagligvareomsætningen vil komme fra eksisterende butikker i Hjørring by og de nærmeste oplandsbyer.

På udvalgsvarerområdet vurderes det, at centrene vil hente i størrelsesordenen 275 mio. kr. af omsætningen fra eksisterende butikker i Hjørring by. Den resterende omsætning på ca. 175 mio. kr. vil blive hentet fra oplandet med en fordeling på ca. 60 mio. kr. i Hjørring Kommune og ca. 115 mio. kr. uden for Hjørring Kommune.

Resultatet vil blive en omfattende overflytning af omsætningen mellem butikkerne i Hjørring by og dermed også en større omstrukturering af byens butiksstruktur. De to VVM-er vurderer, at omsætningstabet i eksisterende butikker svarer til omsætningen i 30-40 butikker.



Stokbrogade er kommet til at ligge perifert. Der er få fodgængere og lukkede butikker.



Bog & Idé lå i den tidligere hovedstrøggade, Strømgade, men har lukket og forladt byen.



Den flot tænkte Nørkjær Plads med kunst af Bjørn Nørgård og oprindeligt butikssidegade, hvor der nu kun er få butikker tilbage.

Bymidten under nye vilkår

Butikkerne i Hjørring Bymidte har oprindeligt ligget koncentreret i et mindre og strategisk godt placeret område, hvor indfaldsvejene fra oplandet mødtes. Der er tre strøggader, Strømgade, Storkbrogade og Østergade, og i midten ligger det centrale torv, Springvandspladsen.

Nye trafikstrømme skaber ændringer

Bymidstens oprindelige struktur er blevet påvirket af, at etableringen af motorvejen har ændret måden, som oplandet ankommer til bymidten på. Tidligere ankom oplandstrafikken til hvert sit hjørne af bymidten, men motorvejen har betydet, at en stor del af oplands trafikken nu ankommer via en enkelt indfaldsvej, som har øget potentialet for udvikling i den sydlige del af bymidten og svækket den vestlige og nordlige del.

Metropol og Bispetorvet

Ændringen af ankomstmønsteret til bymidten faldt sammen med at lukning af to større virksomheder i bymidten gav mulighed for centeretableringer. En af byens tømmerhandler flyttede fra bymidten til erhvervsområdet og efterlod et meget centralt beliggende areal mellem Østergade og den centrale indfaldsvej, hvor Metropol er opført. Lukningen af slagteriet åbnede en større byggemulighed syd for den centrale indfaldsvej, som har givet plads for Bispetorvet.

Butikscenteret Metropol blev indviet i 2008 med ca. 40 butikker, herunder Kvickly, samt et meget attraktivt

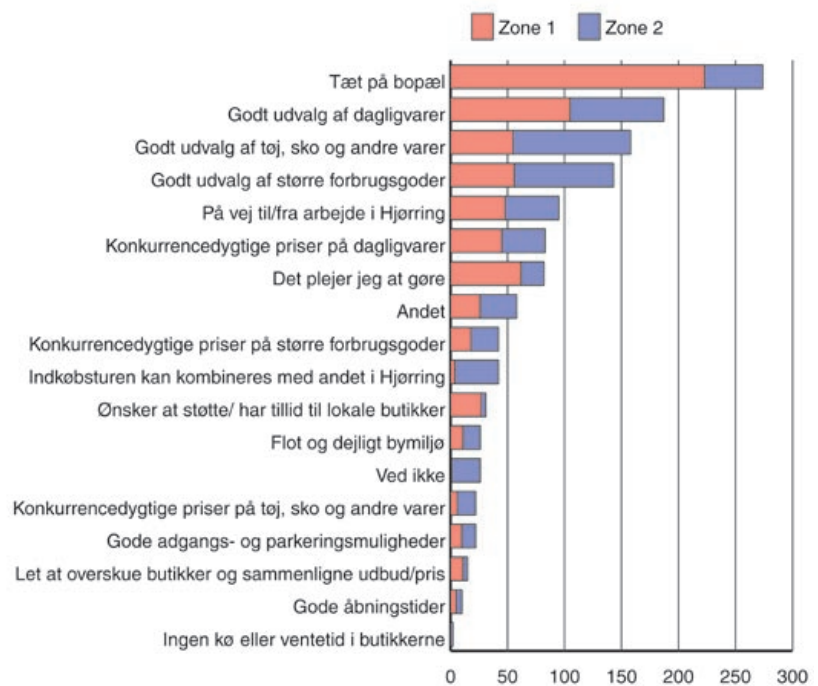
bibliotek, fitness og caféer. Metropol er velintegreret i den eksisterende butikestruktur og har indgangsparti mod en af strøggaderne. Metropol var en kraftig udvidelse af bymidstens detailhandel. Kun få eksisterende butikker flyttede i første omgang til Metropol, men senere er flere butikker flyttet til centeret fra beliggenheder andre steder i strøgområdet.

Bispetorvet blev planlagt til en større dagligvarebutik og et antal større

”boksbutikker”. Første etape blev indviet i 2010, hvor Føtex flyttede fra Springvandspladsen til nye lokaler på Bispetorvet. Desuden har Elgiganten og Toys’R’Us R Us etableret sig i området. De to butikker har ikke tidligere været til stede i Hjørring, men det er interessant, at de har valgt af at lokalisere sig i Bispetorvet centralt i byen frem for en placering langs Frederikshavnsvej, som butikstyperne normalt vil vælge.

Årsager til at handle i Hjørring (zone 1: Bor i Hjørring Kommune, zone 2: Bor uden for kommunen). Kilde: Detailhandlen i Hjørring Kommune, 2005

Årsager for VALG af Hjørring som indkøbsted



Zone 1: Bor i Hjørring Kommune.

Zone 2: Bor uden for Hjørring Kommune.

Kilde: Detailhandlen i Hjørring Kommune, 2005



Det nye butikscenter Metropol er velintegreret i Østergades handelsstrøg og har styrket gadens handelsliv.



Bymidstens tætteste fodgengertrafik findes i Metropol – selv på en sommerdag med flot vej.



Det nyeste butikscenter, Bispetervet, i baggrunden ses bl.a. Føtex. Trods en ny fodgængertunnel er der svag sammenhæng til bymidten.

Butikkerne på Bispetervet grænser op til bymidten men er adskilt fra strøgområdet af den centrale indfaldsvej, af jernbanen og bagsiden af Metropol. Adgangen til Bispetervet sker via en ensrettet tunnel, der giver mulighed for at køre til centeret fra indfaldsvejen men ikke tilbage til bymidten. Der er også etableret en bred gang- og cykeltunnel under banen, som skaber forbindelse mellem Bispetervet og strøgområdet. Der er ca. 250 m fra Bispetervet til strøgområdet.

Nedgang i strøgzonens yderområde

Den økonomiske tilbagegang forårsaget af finanskrisen kombineret med etableringen af Metropol og Bispetervet, har medført butikslukninger i strøgområdet. Især den nordlige og vestlige del, der ligger længst væk fra det centrale ankomstområde er ramt af lukninger. En del af forklaringen er, at flere af bymidstens butikker er flyttet til de nye centre uden, at lokalerne er blevet erstattet af nye butikker. Det gælder eksempelvis H&M, som flyttede fra den vestlige del af strøgområdet til Metropol, og Føtex, der flyttede fra Springvandspladsen til Bispetervet. Begge lokaler står fortsat tomme.

Føtex har spillet en stor rolle som ankerbutik centralt i strøgzone. Selv om Føtex er flyttet til kanten af bymidten med kun ca. 250 m til strøgzone, så kan det konstateres, at Føtex ikke længere fungerer som ankerbutik, hvis kunder spredes til resten af strøgzone. Et bud på effekten er, at Føtex

sandsynligvis havde i størrelsesordenen 3-4.000 daglige kunder, som er forsvundet fra strøgzone.

Bymidstens tyngdepunkt er flyttet

Resultatet er samlet set, at bymidstens tyngdepunkt er flyttet mod det primære ankomstområde og Metropols store butiksudbud i bymidstens sydlige del. Tyngdepunktet lå tidligere i området omkring Springvandspladsen og med et stærkt strøg i den tilgrænsende del af Strømgade, men er nu flyttet til Metropol og den nærmeste del af Østergade ved Metropols indgangsparti.

Bymidten og de interne konkurrenter

Der er en ret klar arbejdsdeling mellem bymidten og aflastningsområdet langs Frederikshavnsvej.

Beklædningsbutikkerne ligger hovedsageligt i bymidten, mens de større butikker med særligt pladskrævende varegrupper ligger langs Frederikshavnsvej. Langs Frederikshavnsvej er der imidlertid også andre udvalgswarebutikker, hvoraf nogle er konkurrerende til tilsvarende butikker i bymidten.

Kunde- og oplandsanalyse viser, at den funktionelle sammenhæng mellem bymidten og aflastningsområdet er begrænset. Kun omkring hver femte forbruger kombinerer indkøb i de to områder mindst én gang om ugen. Næsten en trediedel besøger aldrig de to områder på samme tur.

Trafik

Motorvejen øst om Hjørring har ændret trafikmønstret på byens vejnet. Trafikken på den sydlige indfaldsvej mod det sydlige opland og den nordlige indfaldsvej fra Hirtshals er blevet overflyttet til motorvejen. Frederikshavnsvej fungerer dermed i langt højere grad som hovedindfaldsvej til fordel for detailhandlen langs Frederikshavnsvej og i næste række den sydlige del af bymidten.

Oplandsbyernes detailhandel

Alle kommunens oplandsbyer har dagligvareforsyning, og de større byer som Hirtshals, Sindal og Vrå har en vis udvalgswarehandel. Løkken og Lønstrup har som turistbyer et større butiksudbud.

Kommunens planlægning

Det er målet, at Hjørring som kommunens hovedby skal udvikles med et bredt og specialiseret udbud af butikker. Hjørring skal sammen med og i naturlig konkurrence med Frederikshavn, Aalborg midtby og Aalborg CitySyd kunne tilbyde et detailhandelsudbud og et shoppingmiljø, der er i stand til at tiltrække kunder fra hele Vendsyssel.

Bymidten skal udvikles med en detailhandelsstruktur, hvor strøgområdet, inkl. Bispetervet på sydsiden af jernbanen, udgør hovedcenteret, som suppleres af butikkerne langs Frederikshavnsvej.



Aflastningscenteret langs Frederikshavnsvej set i retningen mod motorvejen.



Det nye Bauhaus er opført ved Frederikshavnsvej tæt på motorvejsafkørslen.

Arbejdsdeling med Frederikshavnsvej

For at sikre en afbalanceret udvikling i både bymidten og ved Frederikshavnsvej skal områderne udvikle hver deres profil. Bymidten skal have en bred sammensætning af butikker inden for både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer, mens Frederikshavnsvej især profilerer sig på større butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, suppleret med eksisterende specialbutikker og almindelige udvalgs-varebutikker.

Bedre tilgængelighed

Det overordnede princip for god tilgængelighed til bymidten er, at de mest trafikskabende aktiviteter i bymidten placeres ved Parallelvej. Området har direkte adgang til motorvejen via Frederikshavnsvej og til jernbanenettet og den kollektive trafik via kort afstand til banegård og busstation.

Hjørring Kommune planlægger en omlægning af den kollektive transport i bymidten, hvor målet er, at flytte busstationen til banegårdsområdet for at styrke den kollektive transport.

Flytningen af busstationen fra den sydlige del af bymidten tænkes bl.a. som en mulighed for at opføre et kulturhus centralt i bymidten.

På Frederikshavnsvej arbejdes der på at forbedre trafikafviklingen med bedre signalregulering mv. Trafikken er steget i

takt med udbygningen af detailhandlen langs vejen og i bymidtens sydlige del, som Frederikshavnsvej giver adgang til.

Aktuel indsats for bymidten

Den aktuelle tilbagegang i bymidten har ført til, at Hjørring Kommune og detailhandlen er gået sammen om en fælles indsats for at skabe liv i de dårligt fungerende dele af bymidten igen. Der er nedsat en visionsgruppe med deltagere fra kommunen og handelsstandsforeningen. Visionsgruppen har på nuværende tidspunkt startet en indledende debat om bymidten op med bl.a. et ”stormøde” for alle interesserede. Et af de centrale elementer i debatten ind til nu har været et ønske om at genåbne Østergade for biltrafik og andre forbedringer af trafikken til bymidtens nordlige og vestlige del, herunder bedre skiltning til parkeringspladserne. Ønsket om genåbning af gågaden er fremsat af en del af byens detailhandlere. Der er stort set lige mange for og imod en genåbning. Hjørring Kommune har besluttet at fastholde Østergade som gågade. Der skal herudover udarbejde en ny bymidteplan med fokus på at styrke bymidten og at gennemføre en række konkrete initiativer, der f.eks. skal sigte mod at få de tomme butikslokaler udlejet, og med nye aktiviteter, der skaber mere liv i strøgområdet.



ØnskeBørn på Frederikshavnsvej - en bymidte-konkurrerende butik.

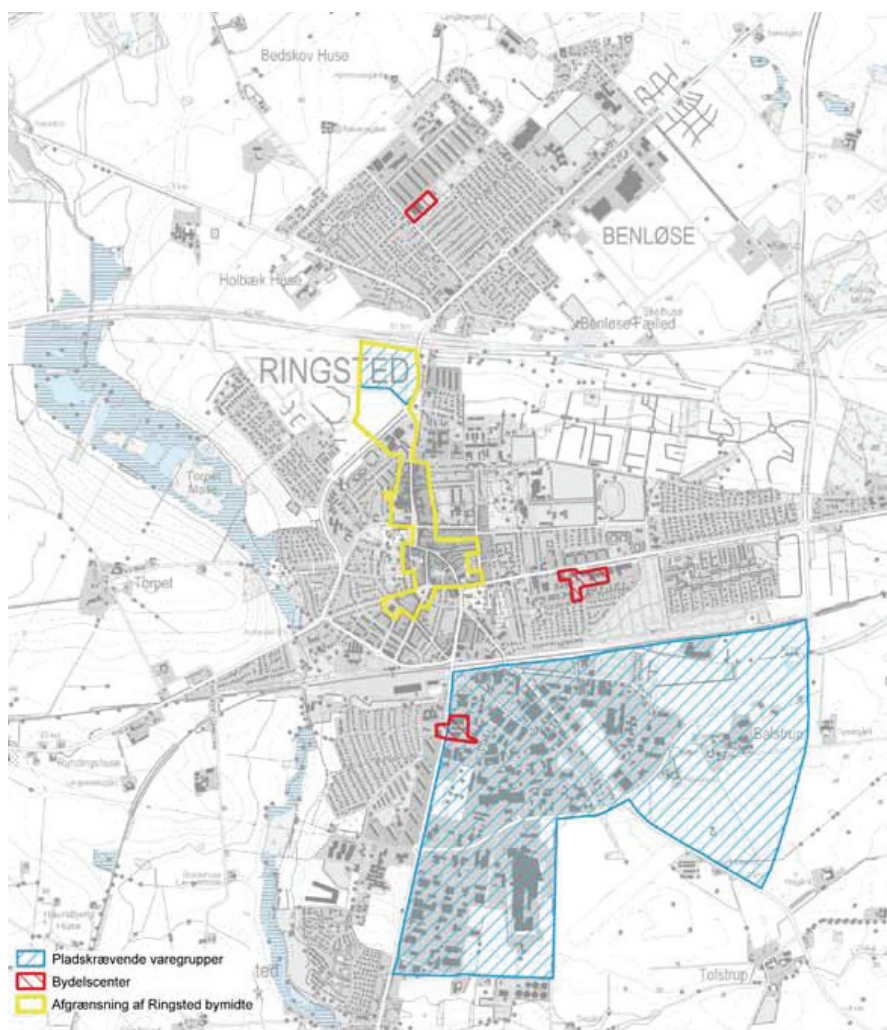
Planlovens betydning

Planloven giver ikke muligheder for at udlægge aflastningsområder, men Hjørring Kommune har haft mulighed for at udbygge området langs Frederikshavnsvej i kraft af tidligere regionplanlægning, der udpegede området som aflastningsområde.

Ved planlægningen af Bispetervet blev bymidten udvidet via den statistiske metode. Den statistiske afgrænsning omfattede kun delvist Bispetervet. Det resterende areal blev inddraget i bymidten gennem mulighederne for at redegøre for behovet. Formålet med den statistiske metode er at sikre sammenhæng ved udbygning af bymidterne, men i Hjørring har det vist sig, at selv om Bispetervet ligger delvist inden for den statistisk afgrænsede bymidte, så mangler der sammenhæng mellem Bispetervet og strøgområdet.

Ringsted 21.000 indbyggere

ET STIGENDE INDBYGGERTAL OG ETBLEREN AF PREMIER OUTLETS CENTER HAR DREVET VÆKSTEN FREM I DETAILHANDLEN I RINGSTED. TRODS MARKANT STIGENDE BESØGSTAL OG STIGENDE HANDELSOVERSKUD I RINGSTED ER BUTIKKERNE I DEN HISTORISKE BYMIDTE SVÆKKET PGA. SPREDNING AF DETAILHANDLEN



Centerområder i Ringsted by.

Vækst i indbyggertal og detailhandel

Ringsted Kommune har i de senere år oplevet en markant befolkningsvækst. I perioden fra 2003-2010 er indbyggertallet vokset med ca. 2.500 indbyggere, hvilket har skabt grundlag for vækst i

såvel den lokale service som i detailhandlen.

Generelt har mange kommuner i Region Sjælland oplevet vækst i befolkningstallet, men Ringsted Kommune er i den sammenhæng en af de kommuner, som har haft den procentvis

største vækst i indbyggertallet. Væksten forventes i de kommende år at fortsætte, hvilket vil skabe grobund for yderligere vækst i detailhandlen.

Hård regional konkurrence

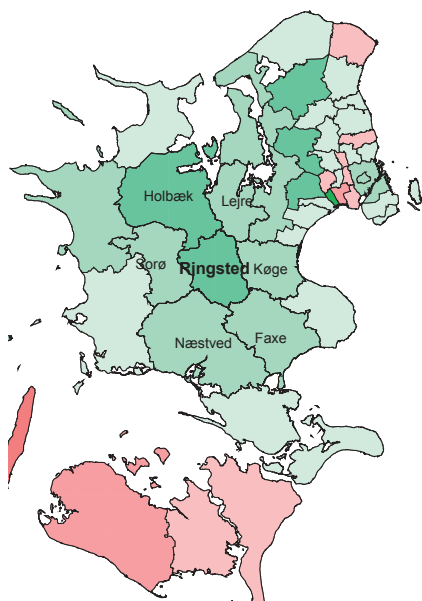
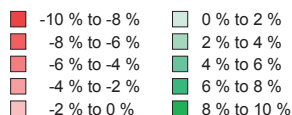
Detailhandlen i Ringsted er i hård konkurrence med de omkringliggende handelsbyer og -centre. Udpendingen er inden for de senere år steget væsentlig, så der nu er en nettoudpendling fra kommunen. Den stigende udpending er en udfordring for detailhandlen i Ringsted Kommune, hvis pendlerne foretager indkøb tæt på deres arbejdsplads i f.eks. København. Det bringer "alt andet lige" detailhandlen i Ringsted i en øget konkurrence med byerne i det regionale opland.

I 2003 blev der foretaget en analyse i Ringsted Kommune, der viste, at detailhandlen inden for de seneste år havde tabt terræn i forhold til de omkringliggende større byer. Tabet af markedsandele var især sket inden for udvalgsvarerhandlen som følge af udbygningen af større butikprojekter i de konkurrerende byer.

I kommuneplan '09 er der udlagt meget areal til butiksformål i de omkringliggende kommuner. Det forventes, at der inden for de kommende år vil skyde flere store butikprojekter op i f.eks. Roskilde og Køge, som er nogle af de byer som Ringsted konkurrerer med.

Ringstedet og Premier Outlet Center

Den afgrænsede bymidte i Ringsted dækker et stort langstrakt område fra motorvejen i nord til Jyllandsgade mod



Detailhandelsanalyse Ringsted Kommune 2010.

syd. Bymidten blev i 2006 udvidet med etableringen af butikscenteret Ringstedet, og siden centeret, Premier Outlets Center. Outlettet i Ringsted er det første af sin art i Danmark. Begge centre er beliggende i den nordlige del af Ringsted by, Klosterparken, i en afstand på ca. 900 m fra butikkerne i det historiske centrum. Udover de to centre ligger der et Føtex-varehus i tilknytning til Ringstedet.

Efter en afdæmpet start har outletcenteret fået luft under vingerne i takt med konjunkturudviklingen, som har fået kunderne til at gå efter billigere varer. Outletcenteret trækker i dag kunder til fra et stort opland og er i dag



Premier Outlets Center.

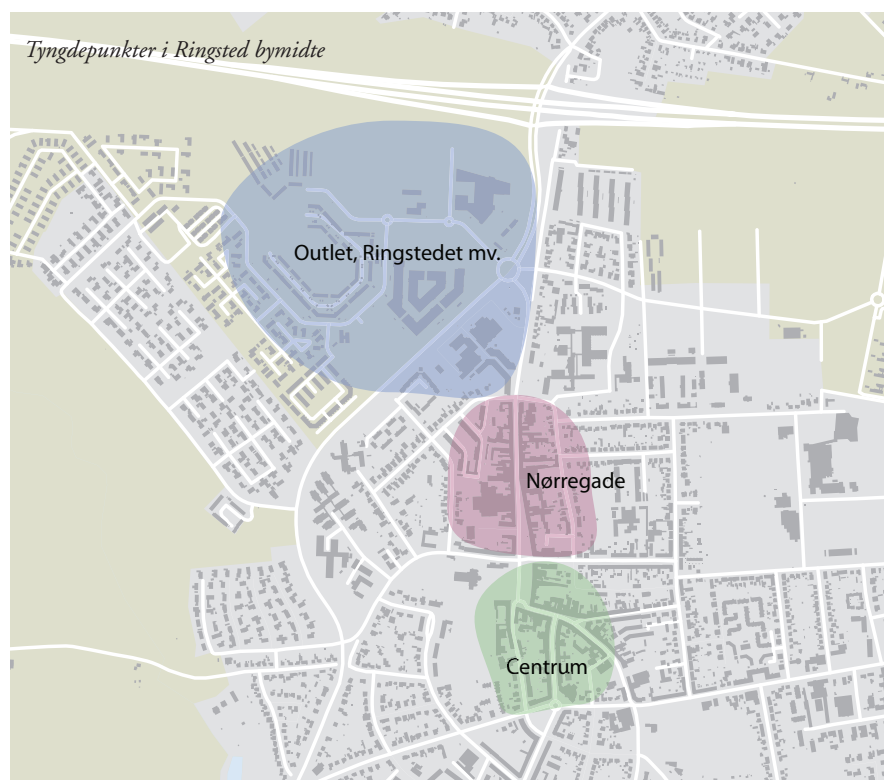
Ringsteds største attraktion og genererer omkring 800.000 besøgende årligt. Hovedparten kommer fra det regionale opland - herunder en stor andel af kunder fra København.

Stærk bymidte

Den store afgrænsede bymidte i Ringsted har et langstrakt forløb, som i

nord-sydgående retning har en udstrækning på ca. 1,5 km. Ud fra en vurdering af det samlede butiksudvalg i bymidten står Ringsted godt i den regionale konkurrence med mange stærke kædebutikker, mærkevarer og en kombination af discountbutikker og varehuse.

Butikkerne i Klosterparken adskiller sig fra den øvrige bymidtes butikker

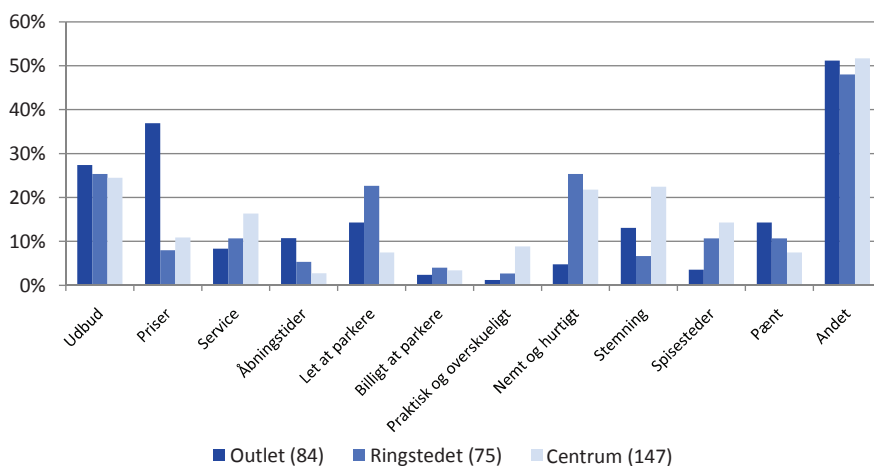


Butiksomsætning 2009

Ringsted Kommune					
	Dagligvarer	Beklædning	Øv. udv.varer	I alt	Fordeling
Benløse	50	-	70	120	8%
Ringsted - Bymidte	390	290	270	950	60%
Ringsted Syd	60	-	120	180	11%
Ringsted Øst	100	-	0-10	99-109	6%
Stationsområdet	130	0-10	0-10	150	9%
Øvrige	60	0-10	10	69-79	4%
I alt	790	300	480	1.580	100%
Fordeling	50%	19%	31%	100%	

Ringsted vest - bymidte					
	Dagligvarer	Beklædning	Øv. udv.varer	I alt	Fordeling
Centrum	30	70	80	180	20%
Nørregade	60	10	60	130	14%
Outlet, Ringstedet mm.	250	220	120	590	66%
I alt	340	290	260	880	100%
Fordeling	38%	33%	29%	100%	

Årsag til valg af handelsområde, Detailhandelsanalyse Ringsted Kommune 2010.



Detailhandelsanalyse Ringsted Kommune 2010.

i forhold til kundegrundlaget. Premier Outlets Center trækker kunder til fra et stort opland, der dækker bredt regionalt og også trækker kunder til fra Jylland/Fyn og Sverige, og Ringstedet vurderes også i nogen grad at trække kunder til fra det regionale opland. Til sammenligning vurderes butikkerne i centrum langs Nørregade, Tinggade og Sankt Hansgade stort set kun at fungere som lokale udbudspunkter for indbyggerne i Ringsted Kommune.

Detailhandlens udvikling

Ringsted har efter en periode med tab af markedsandele fået vendt udviklingen og i de senere år vendt et underskud til et markant overskud på handelsbalancen overfor konkurrenterne i det regionale opland.

Stærk vækst inden for beklædning

Siden åbningen af butikscentrene i den nordlige del af bymidten er bymidtens største koncentration af beklædning og

øvrige udvalgsvarer flyttet mod nord. Væksten inden for beklædning har betydet, at beklædningsbutikkerne i 2009 havde en omsætning, der var stort set dobbelt så stor som indbyggernes forbrug i Ringsted Kommune svarende til en dækningsgrad på 198. Der er således tale om en meget stor fremgang siden 1999, hvor dækningsgraden var 99 og endnu større fremgang siden 2003, hvor dækningsgraden var 90.

Også inden for dagligvarehandlen ligger den største omsætning i den nordlige del af bymidten. Med den seneste etablering af Føtex i Ringstedet er byens to varehuse nu beliggende i denne del af bymidten. På den måde er det blevet muligt for forbrugerne at handle stort set alle varer i den nordlige del af bymidten. Dækningsgraden inden for dagligvarer er dog gået lidt tilbage fra 106 i 2003 til 104 i 2009.

Svækket centrum

Bymidtens geografiske udstrækning, betyder, at der i praksis er tale om funktionelt opdeltede handelsområder inden for bymidteafgrænsningen.

Den stærke vækst i den nordlige del af bymidten har tiltrukket forbrugere fra et stort opland, som ikke tidligere har handlet i Ringsted. Butikkerne i det historiske centrum har indtil for nylig været omdrejningspunktet for handlen i Ringsted, men siden etableringen af Outlet og Ringstedet er der sket en forskydning af detailhandelsbalancen i bymidten. Hovedparten af bymidtens butikker og omsætning ligger i dag i den nordlige del af bymidten og har derfor afløst centrumsområdet omkring Sct. Hansgade og Tinggade, som byens vigtigste butiksområde. Udviklingen af detailhandlen i Ringsted by er derfor delvist sket på bekostning af især udvalgsvarerhandlen i det historiske centrum, som i dag kun i meget begrænset omfang rummer stærke butikker og dermed har svækket attraktionen af detailhandlen i centrum. Her er der generelt sket en udtynding i butiksbestanden i de primære handelsstrøg, mens også Nørregade har mistet attraktionsværdi.



Butiksmiljø i den historiske bymidte.



Butiksmiljø i Premier Outlets Center.

Det ses bl.a. i Ringstedcenteret, hvor der står flere tomme lejemål.

Koncentration af attraktioner i nord

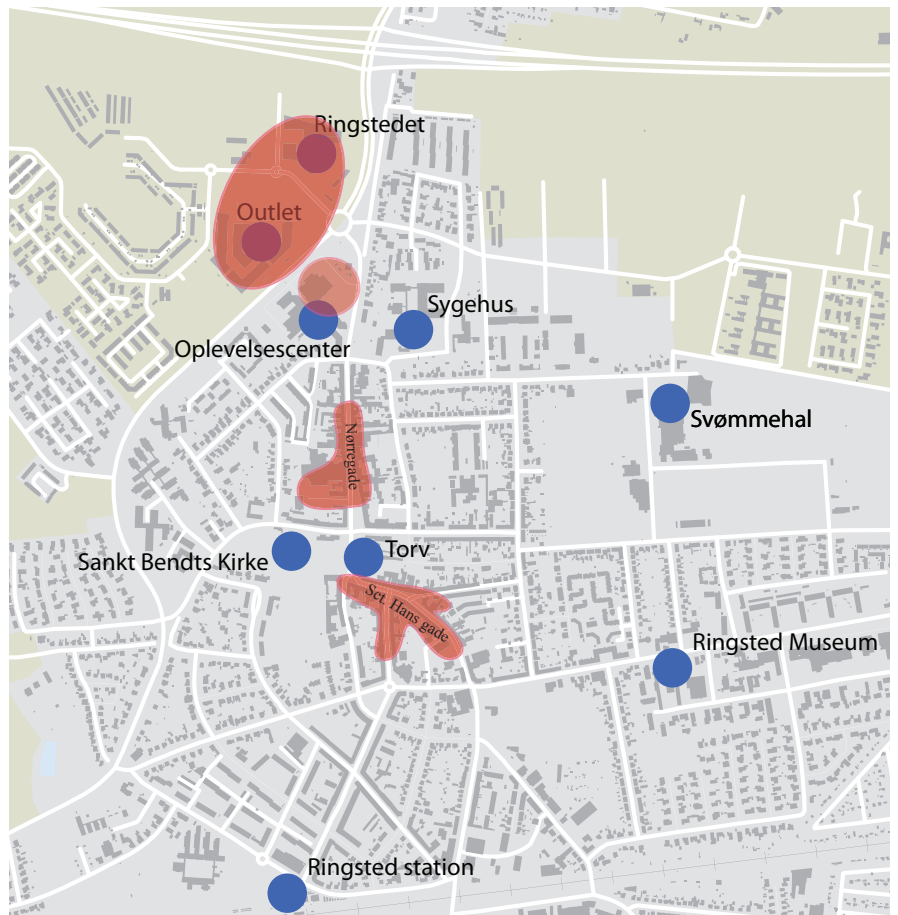
I Ringsted ligger en række attraktioner, som både besøges af udefrakommende gæster og kommunens egne borgere. Når attraktionerne og andre byfunktioner genererer mange besøgende, kommer de til at udgøre et vigtigt knudepunkt i byens struktur og har stor betydning for den måde, som brugerne bevæger sig rundt på i byen.

På baggrund af Outletcenterets for tiden stærke koncept og store geografiske tiltrækningskraft, fungerer Premier Outlets Centers også som Ringsteds største og vigtigste turistattraktion. I den nordlige del af Ringsted er der endvidere planer om etableringen af et multifunktionelt oplevelsescenter omkring Nørretorv med inddragelse af det eksisterende kongrescenter. Konceptet for centeret består i at mikse en række forskellige funktioner og tilbud som f.eks. bibliotek, musik og kultur, sundhed og sport, hotel og restauration, møde og konference, erhverv og butikker mv. Når centeret er i fuld drift forventes et årligt besøgstal på godt 400.000 besøgende. Samlet set vil det betyde et markant øget besøgstal i den nordlige del af byen.

I bymidten er Ringsted Kongrescenter og Skt. Bendts Kirke de største

attraktioner, der begge har mellem ca. 20-30.000 besøgende årligt. De vurderes derfor ikke at have markant betydning for de daglige kundestrømme i byen, men har sandsynligvis en mere

”psykologisk” betydning i samspil med andre attraktioner, som generelt kan være væsentlige for den samlede oplevelse af et områdes attraktivitet og liv.



Primære handelsområder i Ringsted og væsentlige attraktioner.



Finanscentrenes facader ud mod torvet.

“Missing links”

Butikkerne inden for bymidten fungerer i dag ikke som ét samlet handelsområde, men lever i høj grad hvert sit liv. Klosterparken med Ringstedet og Premier Outlets Center har meget begrænset funktionel sammenhæng til Nørregades butikker pga. gåafstanden mellem Klosterparken og Nørregades butikker på ca. 5-600 m.

Afstanden mellem butikkerne i Nørregade og Sankt Hansgade på ca. 100-150 m er typisk en overkommelig gåafstand, men de to butiksområder har begrænset sammenhæng pga. rækken af finansvirksomheder, som skaber en lang uinteressant facade ud mod Torvet for de handlende. Konsekvensen er, at kunderne ikke ledes fra det ene butiksområde til det andet.

Da Torvet er et stærkt ankomstpunkt i byen for både bilister og buspassagerer vil det på længere sigt være hensigtsmæssigt at arbejde for at skabe en bedre sammenhæng med Torvet som midtpunkt. Indplaceringen af en stærk dagligvarebutik i området ved Torvet vil kunne medvirke til, at Torvet får en ”ankerfunktion”, som genererer mange daglige kundebesøg.

Afstanden mellem funktioner og butikker har ofte den væsentligste betydning, for om et givent butiksområde hænger sammen, og dermed om der opstår synergier mellem de enkelte enheder. F.eks. vurderes det, at Irma i Sankt Hansgade ligger for langt væk fra det primære butiksstrøg og derfor ikke har en egentlig funktion som ”ankerbutik” i Sankt Hansgade. Dette

er i overensstemmelse med en undersøgelse af kundernes indkøbsadfærd, der viser, at kun en begrænset andel af kunderne i centrum foretager kombinationsindkøb af dagligvarer og udvalgsvarer.

Centrum for de lokale

Tilgængelighed til et butiksområde har ofte sammen med udvalget en central betydning for attraktionen som handelsområde og dermed også udstrækningen af oplandet. Den nordlige del af bymidten omkring Ringstedet og Outlet har en høj tilgængelighed i kraft af beliggenheden tæt på motorvejsafkørslen og har et centralt beliggende parkeringsområde med stor kapacitet. Området henvender sig derfor i høj grad til regionale kunder og pendlere

Mange besøgende til centrum kommer til området via de større indfaldsveje fra øst, vest og syd, som mødes i Ringsted umiddelbart syd for bymidten. Her er der mulighed for at parkere på bagsiden af gågadesystemet, hvilket skaber god tilgængelighed til butikkerne i centrum. Parkeringskapaciteten består imidlertid af en række forholdsvis små og lidt spredte p-områder, hvilket kan give kunderne indtryk af, at det er besværligt at finde en ledig p-plads i spidsbelastningsperioderne. Det vil i den sammenhæng ofte være tilfældet,

at færre men større p-pladser vil betyde, at kunderne får en opfattelse af et mere tilgængeligt ankomstsistem.

Ringsted Kommunes planlægning

Den historiske bymidte svækkes

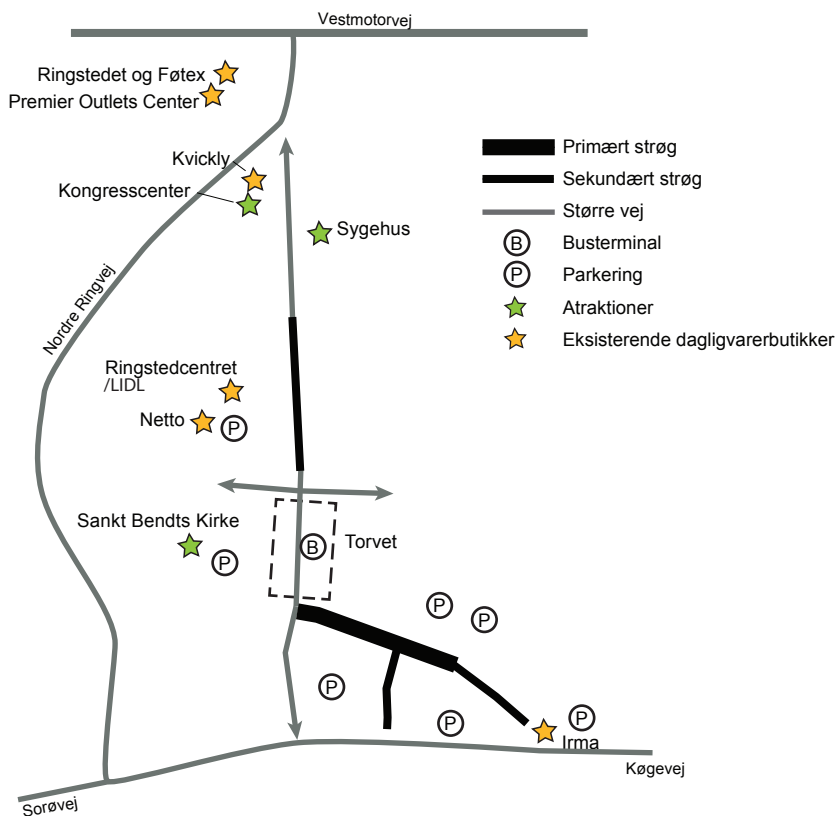
Efter en årrække med faldende dækningsgrad er detailhandelsudviklingen vendt i Ringsted. Ringsted Kommunes afgrænsning af en langstrakt bymidte, (foretaget før 2007), har givet mulighed for massiv butiksudvikling i Klosterparken og dermed en mere spredt butiksudvikling. Med nærhed til motorvejsafkørsel tiltrækker butikkerne i Klosterparken mange kunder fra det regionale opland, hvilket har betydet et stort overskud på kommunens handelsbalance – især inden for beklædning.

Samlingen af outletcenter, butikscenter og varehus med nærhed til motorvej og rigelig parkeringskapacitet har samtidig forskudt balancen i Ringsteds butiksstruktur. Samtidig med den markante vækst og stigende dækningsgrad er den historiske bymidte svækket bl.a. som følge af en svag funktionel sammenhæng mellem den historiske bymidte og Klosterparken, hvoraf førstnævnte i stigende grad fravælges i forbindelse med indkøb. Ringsteds umiddelbare succes med at vende en negativ udvikling i detailhandlen er derfor i nogen grad sket på bekostning af detailhandlen i den historiske bymidte.

Kommuneplan 2009-2020

I kommuneplanen for Ringsted Kommune fremgår det, at de overordnede mål for detailhandlen er, at Ringsted skal styrke sin position som handelscentrum på Midsjælland. Centerområdet Klosterparken skal styrke både den lokale forsyning og skal samtidig medvirke til at styrke Ringsteds handelsopland inden for udvalgsvarer. Kommunen ønsker samtidig at udnytte væksten i discountsektoren til at styrke den lokale dagligvareforsyning, så borgerne sikres let adgang til dagligvareforsyning i alle dele af kommunen.

Struktur for Ringsted bymidte



Bymidten som drivkraft

Afgrænsningen af Ringsted bymidte fastholdes, som den var afgrænset i den seneste kommuneplan. Med et indbyggertal over 20.000 personer kan Ringsted udpege bydelscentre. De eksisterende 3 bydelscentre er fastholdt i kommuneplan 2009-2020, og der gives kun tilladelse til mindre butikker i bydelscentrene svarende til 1.000 m² for dagligvarebutikker og 250 m² for udvalgsvarebutikker. De samme grænser fastsættes for butikker i lokalcentre og til den lokale forsyning. Større butikker op til Planlovens maksimumsgrænser tillades kun inden for bymidten. På den måde ønsker kommunen at fastholde en arbejdsdeling mellem bymidte og de øvrige butiksområder, især hvad angår udvalgsvarehandlen.

I kommuneplanen er detailhandlen i bymidten behandlet under ét og

beskæftiger sig ikke umiddelbart med forskellige udviklingsmuligheder og -mål for henholdsvis den historiske bymidte og Klosterparken. Dog fastlægger rammebestemmelserne, at der ikke må etableres dagligvarebutikker i Premier Outlets Center.

I den nyligt vedtagne planstrategi lægger kommunen op til en samlet styrkelse af bymidten, hvor både den historiske bymidte og Klosterparken indgår. Det betyder, at bl.a. at kommunen satses på en fortsat udvikling af Klosterparken.

Kommuneplanen ønskes fulgt op af en bymidteplan. Planen vil bl.a. søge at styrke forbindelserne til Klosterparken, planlægge for en "ankerlignende" aktivitet på torvet, og en forfølgelse af udviklingen af en fødevarerklunge i f.eks. Ringstedcenteret.

Et andet initiativ, der skal medvirke til at styrke bymidten, er at øge

trafikken gennem en dobbeltretning af Nørrgade, som forbinder den historiske bymidte med Klostermarken i nord.

Planlovens betydning

Bymidstens store udstrækning har betydet, at langt hovedparten af kommunens og detailhandlen udviklingsønsker har kunnet opfyldes inden for den gældende bymidteafgrænsning. Især udviklingen i Klostermarken har været begunstiget af den udstrakte bymidteafgrænsning. Der har været enkelte forespørgsler på udvikling af udvalgsvareprojekter uden for bymidten, men projekterne har været afvist med henvisning til Planlovens bestemmelser.

I de senere år har der været et stort pres på Ringsted fra discountkæderne inden for dagligvarehandlen. Butikskæderne har typisk forespurgt på arealer i kanten af byen eller langs indfaldsveje. Uden Planlovens bestemmelser er det sandsynligt, at der ville være etableret flere dagligvarebutikker, idet butiksjer projekter er blevet afvist på baggrund af den vejlendende 500 m grænse. I forbindelse med udvikling af dagligvarestrukturen er der foretaget detaljerede analyser af dagligvarehandlen og mulighederne for at udvikle en hensigtsmæssig struktur. I den nyligt vedtagne planstrategi lægges der som følge heraf op til en decentral styrkelse af dagligvarehandlen i den nordlige og sydlige del af Ringsted. Udviklingen af en mere decentral dagligvarestruktur er umiddelbart i overensstemmelse med Planloven, men kan få den betydning at de daglige kundestrømme til bymidten reduceres yderligere.

Nykøbing Falster 16.500 indbyggere

NYKØBING FALSTER HAR MED EN STÆRK POSITION SOM DETAILHANDELSCENTER OPLEVET ENKELTE BUTIKSLUKNINGER, MEN HAR PLANLAGT FOR ET NYT BUTIKSCENTER I BYMIDTEN OG OPLEVER, AT INVESTERINGER I BYMILJØ OG DETAILHANDELSUDVIKLING GÅR HÅND I HÅND.

Regionalt handelscenter i Sydøstdanmark

Nykøbing Falster er den største by i Guldborgsund Kommune. Byen har eksisteret som købstad siden middelalderen. Den historiske bykerne ligger ned til Guldborgsund, men store havnearealer blokerer de fleste steder for adgangen til vandet. Nykøbing er en vigtig

handels- og industriby og har blandt andet en stor erhvervshavn og en mere end 100 år gammel sukkerfabrik. Nykøbing har et godt studiemiljø, mange uddannelsesinstitutioner samt gode kultur- og fritidstilbud.

Nykøbing har ca. 16.500 indbyggere. Indbyggertallet har været stabilt de sidste 10 år. I kommunen findes mere

end 7.750 sommerhuse, og særligt i sommersæsonen er turisterne med til at øge omsætningen i Nykøbing.

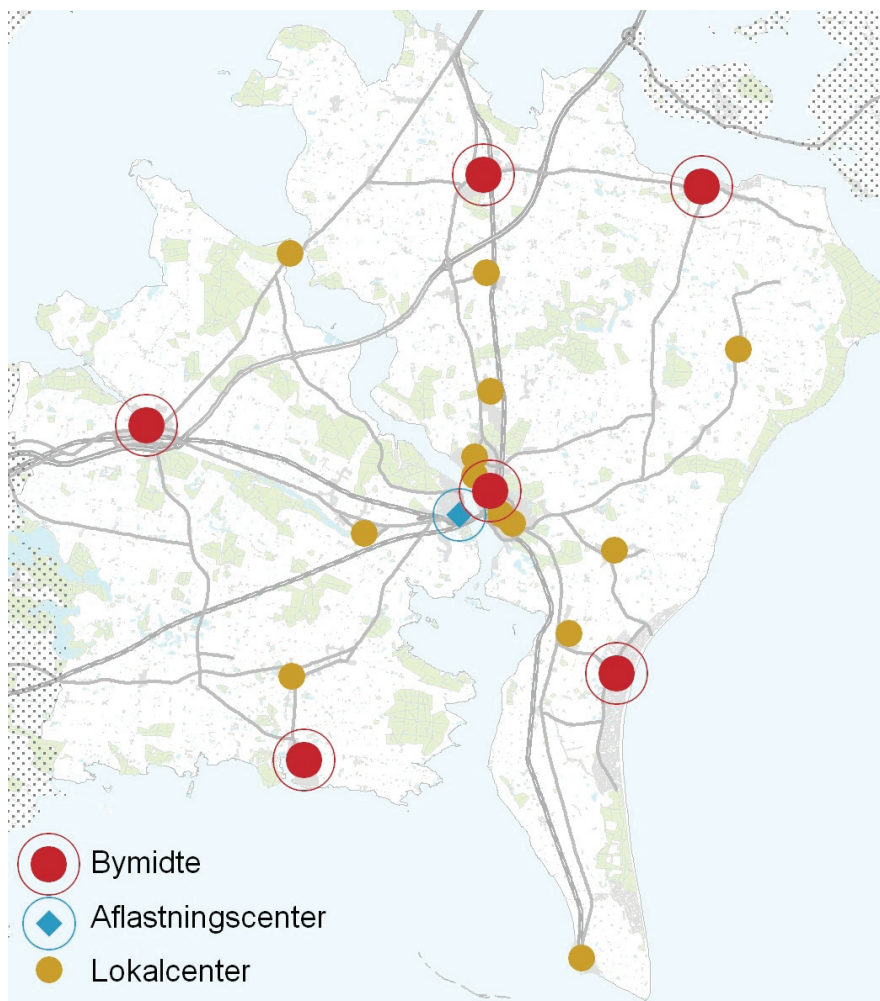
De nærmeste byer er Maribo (5.900 indbyggere), Vordingborg (11.600 indbyggere) og Næstved (41.600 indbyggere), der ligger henholdsvis 26 km, 37 km og 63 km fra Nykøbing. Til centrum af København er der 130 km, en tur der tager ca. halvdagen med både bil og tog.

Centerstrukturen

Detailhandelsstrukturen i Guldborgsund Kommune følger et bymønster med Nykøbing som regionalt center og bymidter i Nysted, Sakskøbing, Nørre Alslev og Stubbekøbing, samt turistbyen Marielyst. Derudover har kommunen 12 lokalcentre. Ikke langt fra Nykøbing centrum, på den modsatte side af Guldborgsund, ligger aflastningsområdet Guldborgsundcenteret. Nykøbing har hele Guldborgsund Kommune samt dele af Lolland og Vordingborg Kommuner som opland.

Det samlede butiksareal i Guldborgsund Kommune er på knapt 200.000 m². Næsten 70 % af arealet ligger i Nykøbing Falster. Der er ca. 80.000 m² butiksareal inden for tekstil og øvrige udvalgsvarer i Nykøbing Falster, og der er 29.000 m² butiksareal til særligt pladskrævende varer. Langt de fleste butikker med særligt pladskrævende varer er lokaliseret i Guldborgsundcenteret.

I Guldborgsund Kommune omsættes der årligt for 5.052 mio. kr. 64 % af omsætningen finder sted i Nykøbing Falster.



Guldborgsund Kommunes centerstruktur. Nykøbing Falster udpeges som regionalt center.

Nykøbing centrum rummer ca. en fjerdedel af kommunens butikker, og mere end halvdelen af de butikker, der handler med tøj og sko. I 2008 var der 195 butikker i centrum, hvoraf 20 handlede med dagligvarer.

Guldborgsundcenteret

I Guldborgsundcenteret, der er kommunens aflastningsområde, ligger en række store udvalgswarebutikker, heriblandt flere butikker, der sælger hårde hvidevarer og køkkenelementer. I centeret ligger desuden en stor Føtex samt enkelte spisesteder.

Kommunens detailhandelsanalyse fra 2009 konkluderer, at centeret fungerer som et supplement til bymidten. I forhold til de daglige, hurtige indkøb er de to steder konkurrenter, men på indkøbsture supplerer de hinanden og tilbyder forskellige butikstyper, varegrupper og oplevelser. Guldborgsundcenteret tilbyder ikke de samme bymæssige oplevelser som bymidten.

Tilkørende fra omegnen fremhæver fordelene i at kunne tage på shopping i området omkring gågaden først, og når butikkerne lukker, kan de køre til Guldborgsundcenteret, hvilket ”forlænger” oplevelsen af åbningstiden i den centrale del af Nykøbing Falster.

Handelsbalancen

Dækningsgraden i Nykøbing Falster er høj inden for både dagligvarer, udvalgsvarer og ikke mindst særligt pladskrævende varer. Ifølge kommunens detailhandelsundersøgelse fra 2009 er der tre årsager til det. For det første er udvalget af varer, spisesteder mv. større i Nykøbing end i de øvrige byer på Lolland og Falster. For det andet ligger Nykøbing centralt i Guldborgsund, så byen kan tiltrække handlende fra hele Guldborgsund Kommune samt formentlig Lolland Kommune. For det tredje kan den høje dækningsgrad for dagligvarer blandt andet forklares med, at der dagligt er ca. 3.000 personer netto som pendler ind til Nykøbing for at arbejde. Ifølge kommunen bidrager mange endagsturister i sommerperioden ligeledes til den høje dækningsgrad.

Særligt Middelaldercenteret, der ligger et par kilometer fra centrum, tiltrækker mange turister, der efterfølgende tager til Nykøbing for at handle.

Handelspræferencer og konkurrerende byer

Guldborgsund Kommune fik i 2009 udarbejdet en handelspræferenceundersøgelse. I undersøgelsen er der gennemført en række interviews, som viser, at mellem 70 og 90 % af indbyggerne i det øvrige Guldborgsund Kommune (afhængigt af bopæl) har handlet i Nykøbing inden for en periode på tre måneder. Tilsvarende har 98 % af indbyggerne i Nykøbing handlet i byen. En tredjedel af de handlende nævner udvalget af varer som den primære årsag til, at de foretager indkøb i byen.

Til sammenligning viser undersøgelsen, at 11 til 25 % af kommunens indbyggere har handlet i Næstved i samme periode. Mange af disse personer

nævner udvalget af varer, og det at byen er hyggelig, som de vigtigste grunde til at de handler i byen.

Mellem 14 og 25 % af kommunens indbyggere har til gengæld handlet i København. Halvdelen oplyser, at udvalget af varer er den primære årsag til, at de handler i hovedstaden.

Omkring hver sjette husstand har handlet i Tyskland. Årsagen er primært de tyske priser.

En sammenligning af kunders tilfredshed med henholdsvis Nykøbing, Maribo og Næstved viser, at kunderne i høj grad er tilfredse med butiksudvalget i både Nykøbing og Næstved, mens Maribo halter lidt efter. Hele 93 % af kunderne i Nykøbing er i nogen grad eller i høj grad tilfredse med udvalget af dagligvarebutikker. 88 % er tilfredse med udvalget af forbrugsgoder.

Hvad angår den trafikale tilgængelighed såvel som parkeringsforholdene er det til gengæld Nykøbing, der scorer lavest.

Antal butikker i Guldborgsund Kommune, 2008								
	Nykøb. centrum	Nykøb. i øvrigt	Lolland Nord	Lolland Syd	Falster Nord Vest	Falster Nord-øst	Falster Syd	I alt
Dagligvarer	20	32	15	16	16	10	28	137
Tekstil	58	10	10	6	6	9	8	107
Øvrige udvalgsvarer	112	108	73	33	59	30	46	461
Særlig pladskr. varer	5	49	13	6	10	8	4	95
I alt	195	199	111	61	91	57	86	800

Kilde: "Detailhandlen i Guldborgsund kommune, sammenfatningsrapport", Guldborgsund Kommune 2009.

Butiksareal (m ²) i Guldborgsund Kommune, 2008							
	Nykøbing	Lolland Nord	Lolland Syd	Falster Nord-vest	Falster Nord-øst	Falster Syd	I alt
Dagligvarer	24.776	7.098	2.681	5.969	2.650	6.344	49.518
Tekstil	18.827	1.135	120	469	947	801	22.299
Øvrige udvalgsvarer	62.068	7.448	3.329	4.740	3.567	5.345	86.497
Særlig pladskr. varer	29.356	4.212	717	1.870	1.572	1.176	38.903
I alt	135.027	19.893	6.847	13.048	8.736	13.666	197.217

Kilde: "Detailhandlen i Guldborgsund kommune, sammenfatningsrapport", Guldborgsund Kommune 2009.

Dækningsgrad i Guldborgsund Kommune, 2008				
	Nykøbing	Lolland i alt	Falster i alt	I alt i kommunen
Dagligvarer	179	113	162	157
Tekstil	173	32	59	99
Øvrige udvalgsvarer	175	53	37	97
Særlig pladskr. varer	315	59	40	155
I alt, detailhandel	202	75	82	137

Kilde: "Detailhandlen i Guldborgsund kommune, sammenfatningsrapport", Guldborgsund Kommune 2009.



I Guldborgsundcenteret ligger de store butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer. Centeret har også en stor dagligvarebutik. Centeret fungerer som et supplement til bymidten, og de fleste kunder kommer til centeret i bil.



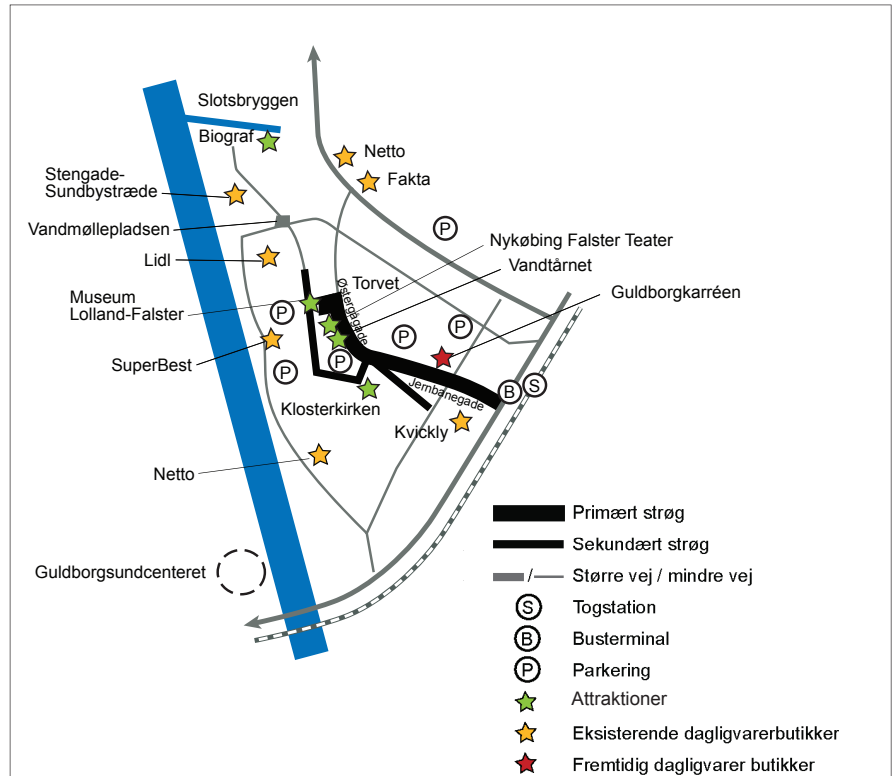
Det primære butiksstrøg består af Jernbanegade og Østergågade. Mange butikker er desuden lokaliseret langs de tilstødende sidegader.

Næstved er den by, hvor de fleste kunder er tilfredse med mulighederne for restaurationsbesøg. Hele 92 % af kunderne ytrer tilfredshed med udvalget af spisesteder. De tilsvarende tal for Nykøbing og Maribo er markant lavere, nemlig henholdsvis 72 % og 68 %.

Overordnet kan det konkluderes, at Næstved er den største konkurrent til Nykøbing. I Næstved har der været en markant stigning i antallet af butikker de sidste 10 år. Næstved har blandt andet et storcenter med Bilka og ca. 60 specialbutikker, spisesteder mv. Centeret kan ikke udvides yderligere. Ved siden af storcenteret er der etableret en række butikker med særligt pladskrævende varer.

Butikker og bymiljø i Nykøbing Falster

Udvalgsvarebutikkerne i Nykøbing centrum ligger som perler på en snor langs gågaderne Jernbanegade og Østergågade. Derudover ligger der en række



Detailhandelsbutikkerne i Nykøbing er primært lokaliseret på Østergågade og Jernbanegade, der udgør byens hovedstrøg. Derudover ligger der butikker på flere mindre gader i forbindelse med det primære strøg. De større dagligvarebutikker er lokaliseret i udkanten af bymidten, enten i forbindelse med de store indfaldsveje eller på de arealerne ved havnen. Vest for Guldborgsund ligger Guldborgcenteret, der er aflastningsområde for bymidten. Nord for den historiske bykerne ligger Slotsbryggen, et nyere byudviklingsområde med blanding af boliger og erhverv samt biograf.

butikker på et sammenhængende forløb af tilstødende gader, blandt andet i Langgade, der har været en af byens middelalderlige hovedgader. Dette skaber et cirkulært forløb, som giver et naturligt flow i strømmen af handlende.

Dagligvarebutikkerne ligger i periferien af centrum, tæt på de store parkeringsarealer og indfaldsvejene. SuperBest og Lidl har således lokaliseret sig på arealerne ved havnen, hvor parkeringsmulighederne er gode, og hvor der er kort afstand til gågaderne. Kvickly ligger i kanten af strøgområdet ved den centrale indfaldsvej til bymidten. Overordnet er der tale om en god struktur i dagligvarehandlen, hvor Kvickly og SuperBest ligger i hver sin ende af strøgområdet i en afstand af ca. 100-150 m fra strøgzone.

I den nordlige ende af Østergågade ligger Torvet, der har eksisteret siden middelalderen. Rundt om Torvet ligger enkelte spisesteder og butikker samt

flere liberale erhverv. Torvet anvendes blandt andet til lokale markeder, musik- og underholdningsarrangementer samt andre begivenheder.

Umiddelbart op ad Torvet ligger Museum Lolland-Falster. Museet har til huse i Czarens Hus, en fredet bindingsværksejendom fra 1690'erne, hvor der frem til 1923 blev drevet gæstgiveri, og hvor der nu også er frokostrestaurant. En af gæstgiveriets berømte gæster var den russiske Zar Peter, heraf navnet.

Længere nede af Østergågade ligger Nykøbing-Falster Teater, der året rundt trækker gæster til byen. Hver sommer spiller Nykøbing Falster Revyen, og revyen trækker fulde huse.

Ikke langt fra teateret ligger Vandtårnet, der kan ses fra det meste af bymidten. Vandtårnet, der er 43 m højt, er et af byens vartegn, og i sommerhalvåret fungerer det som udsigtstårn. Tårnet har fire etager, som lejes ud til kunst- og kulturudstillinger, og det hele drives af Produktionskolen Multicenter Syd.

Et andet af byens vartegn er Klosterkirken, der ligger ved en lille plads ved Raadhustræde. Kirken, og ikke mindst det store gamle træ, der står centralt på pladsen, kan ses fra gågaden, og pladsen inviterer til uforstyrret ophold kun få meter fra de travle gågader.

Omkring 400 m nord for Torvet ligger Slotsbryggen, et nyetableret byområde med stemningsfuldt maritimt miljø langs den genåbnede Tingsted Å. Byområdet rummer en række boligbyggeselskaber i tre til fem etager. I den centrale bebyggelse langs åen er stueetagen beregnet til detailhandel og serviceerhverv. Byens biograf er også lokaliseret i området.

En bylivsanalyse fra 2009 konkluderer, at Nykøbing Falster fungerer godt som sted, fordi der er plads til flere forskellige typer oplevelser. Byen indeholder så mange forskellige butikker, opholdssteder og spisesteder, at ”der er noget at komme efter”. I byen kan man både ose og løbe ærinder. Der er også mulighed for at hilse på bekendte og hænger ud med vennerne. Og så er der mulighed for at deltage i forskellige aktiviteter og arrangeringer.

Bymiljøet i Nykøbing er hyggeligt og indbydende, særligt omkring de centrale dele af gågaderne og langs de mindre butiksgader. På Torvet sælger de lokale producenter deres varer, og markedet skaber liv på pladsen. Bevæger man sig langs butiksgaderne, fungerer Vandtårnet som blikfang og pejlemærke, hvilket giver byen en genkendelighed og identitet. Den lille pladsdannelse ved Klosterkirken er en stemningsfuld og rolig kontrast til de hektiske indkøbsgader. På Lilletorv, der ligger hvor Østergågade og Jernbanegade mødes, har en enkelt café udeservering, og en del af torvet summer derfor af liv. Den resterende del af torvet opleves i højere grad som en del af gågadeforløbet end en egentlig pladsdannelse.

Som det fremgår af handelspræferenceundersøgelsen er der kun få caféer og spisesteder i byen, hvilket byens kunder også bemærker. Særligt omkring Torvet vil det være oplagt med flere steder med udeservering, men en del af

bygningerne op til Torvet huser liberale erhverv i stedet for spisesteder.

I forhold til byrummenes fremtræden er der stor forskel på Østergågade og Jernbanegade. På Østergågade er der lagt ny, flot granitbelægning – på Jernbanegade er der tale om ældre betonfliser, der hist og her mangler. Den del af Nygade, der er gågade, er belagt med rød asfalt. For at give et bedre helhedsindtryk og visuelt fremhæve sammenhængen mellem gågaderne kan belægningen på Østergågade med fordel videreføres til de øvrige gågader.

I enderne af gågaderne står flere butikslokaler tomme og har gjort det længe, hvilket påvirker bymiljøet. Kun få handlende færdes i den østlige del af Jernbanegade, og lukningerne kan hurtigt få afsmittende effekt på de resterende butikker, der ønsker at flytte til mere centrale lokaler. De tomme butikker kombineret med genbrugsbutikker, fastfoodsteder og barer, der er lukkede i dagtimerne, giver kunderne en oplevelse af, at enderne af gågaden glider over i forladthed og forfald.

Ligesom der har været butikslukninger i enderne af gågaderne, har Slotsbryggen også været hårdt ramt. En stor del af lokalerne til detailhandel og serviceerhverv står tomme, og ifølge detailhandelsanalysen fra 2009 kommer de af byens borgere sjældent i området.

Detailhandlens udvikling

Gennem de sidste 10 år har der været en markant stigning i antallet af butikker i Nykøbing Falster, og byen har en stærk position som detailhandelscenter. Trods butikslukning i begge ender af gågadenettet og mangel på erhvervsdrivende på Slotsbryggen, viser analyser af detailhandlen i Guldborgsund Kommune, at byens position sandsynligvis ikke vil ændre sig betydeligt i de kommende år. Nykøbing vil derfor fortsat være den vigtigste detailhandelsby i det sydøstlige Danmark.

På trods af de seneste års finanskriser og deraf følgende nedgang i privatforbruget, er det ikke kun lukninger af butikker, der præger udviklingen i Nykøbing. Flere nye detailhandelsprojekter



Flere butiksejere nævner, at det er attraktivt at ligge i nærheden af en H&M butik, da den tiltrækker mange kunder.



Vandtårnet, byens vartegn, var den hidtil største jernbetonkonstruktion i Danmark i 1908.



Kun en del af Lilletorv opfattes som egentligt torv med aktivitet og byliv.



Ny belægning i Østergågade.



Udeservering på Torvet.

i centrum er undervejs, og fra kommunens side tages der utraditionelle midler i brug for at vende udviklingen på Slotsbryggen. I forbindelse med områdefornyelse af Slotsgadekvarteret er et af de centrale elementer at skabe bedre sammenhæng mellem Torvet og Slotsbryggen. Projektet skal blandt andet styrke bymiljøet og dermed gøre det mere attraktivt for erhvervsdrivende at lokalisere sig på bryggen.

Nyt center i Guldborgkarréen

Guldborgkarréen er beliggende på den nordlige side af Jernbanegade, ikke langt fra stationen. I karréen har der tidligere ligget en biograf og en stor Kvickly. Da biografen flyttede i 2006 og Kvickly byggede ny forretning i slutningen af 2008 var der ingen, der ønskede at overtage de tomme lokaler. Kommunen fik imidlertid en henvendelse fra en investor, som ønskede at opføre et nyt butikscenter i karréen.

I kommunens detailhandelsanalyse fra 2009 fremhæves det, at der bør gøres en særlig indsats for at fylde "hullet" ved Kvickly ud med nye oplevelsesmuligheder.

Da "hullet" i facaderækken ikke er hensigtsmæssigt i forhold til at bibeholde et attraktivt handelsmiljø, vurderede kommunen, at et nyt butikscenter både kan trække nye kunder til bymidten og styrke den østlige del af gågaden, hvor flere andre butikslukninger har fundet sted.

Som resultat heraf blev der udarbejdet en lokalplan for Guldborgkarréen, som tillader opførelsen af et butikscenter på 13.200 m². Lokalplanen har til formål at skabe muligheden for udvikling af handelslivet i Nykøbing. I lokalplanen fastsættes de maksimale butiksstørrelser til henholdsvis 3.500 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker.

Et års tid efter vedtagelsen af Lokalplan 137 for Guldborgkarréen er de store maskiner i gang med at rive den gamle bebyggelse ned. Fra kommunens side forlyder det, at bygherre har fået



Visualisering af butikscenteret i Guldborgkarréen set fra Søndergade.



Eksisterende forhold ved Guldborgkarréen, maj 2011.



Visualisering af det nye centers facade mod gågaden.

byggetilladelse og at projektet i lokalplanen forventes gennemført, omend i etaper.

Kommunen vurderer desuden, at de nye butiksarealer hverken vil blive en konkurrent til gågaden eller

Guldborgsundcenteret, men i stedet et supplement til den eksisterende detailhandel. Når "hullet" lukkes vil det få en positiv afsmittende effekt på butikslivet i gågaden, og gågademiljøet vil blive mere indbydende.

Byudviklingsmuligheder i området ved Stengade-Sundbystræde

I april 2010 vedtog byrådet Lokalplan 126 for Stengade i Nykøbing. I lokalplanen gives der mulighed for at opføre en samlet bymæssig bebyggelse, indeholdende både boliger, butikker og rekreative områder på arealerne ved Stengade og Sundbystræde. Arealerne ligger på grænsen mellem industrihavnen og Slotsbryggen. Bebyggelsen skal visuelt og bymæssigt opfattes som en del af kvarteret omkring Slotsbryggen, og et markant "tårn" på hjørnet af Stengade og Sundbystræde skal markere indgangen til området.

I henhold til lokalplanen er det muligt at etablere en dagligvarebutik på maksimalt 1.000 m². Der kan desuden etableres mindre butikker på op til 200 m². Butikkerne vil komme til at ligge ca. 350 m fra strøgområdet og vil derfor sandsynligvis ikke få funktionel sammenhæng med strøgbutikkerne.

I maj 2011, et års tid efter vedtagelsen af lokalplanen, er byggeriet endnu ikke påbegyndt. Kommunen er imidlertid i dialog med bygherren, der stadig ønsker at gennemføre projektet, eventuelt i et mindre omfang end oprindeligt ønsket.



Lokalplan 126 for Stengade giver mulighed for ny bebyggelse på arealerne mellem Slotsbryggen og industrihavnen. Der kan blandt andet etableres en dagligvarebutik på 1.000 m². Bebyggelsen skal arkitektonisk fremstå i stil med bygningerne på Slotsbryggen og markere indgangen til området.

Slotsbryggen

Byområdet Slotsbryggen, der ligger ca. 400 m nord for centrum, er et af de steder, hvor finanskrisen for alvor kan mærkes.

Området, der er opført i overensstemmelse med en helhedsplan fra 2002, består af tre større etageejendomme placeret langs promenaden ved den fritlagte Tingsted Å. I området ligger desuden byens biograf samt et lægehus.

Da området blev planlagt var det målet at skabe et alsidigt og tiltrækken-

de bymiljø med en unik placering tæt på både Guldborgsund og bymidten.

For at gøre området attraktivt skulle der i etagebebyggelserne på nordsiden af kanalen være mulighed for at etablere små dagligvare- og udvalgsvarebutikker, publikumsrettede serviceerhverv, udstillinger, caféer, restauranter mv. i stueetagerne.

I dag, hvor bebyggelsen har eksisteret i cirka fem år, er der kun få erhvervsdrivende i området. I ejendommene nord for kanalen ligger en enkelt café,



Solcenter og café på Slotsbryggen.



Maritimt miljø på Slotsbryggen.



Slotsbryggen og biografen. Mange af butiksløkalerne, der ligger i bebyggelsens stueetage, står tomme.

et solcenter og et spa- og wellness center og syd for kanalen ligger biografen sammen med et brasserie. En tøjbutik flyttede for nyligt til lokaler i bymidten på grund af de få kunder og de dyre lokaler. Området præges idag af de mange tomme udstillingsvinduer, og i dagtimerne er der ikke meget liv.

I kommunens bylivsanalyse fra 2009 fremhæves det, at de fleste borgere synes, at området er flot, men at arkitekturen er moderne og kold. Flere har besøgt området om sommeren og forbinder det mest med tur ved vandet med en is i hånden. De fleste har imidlertid slet ikke været i området, og ved ikke hvilke butikker der ligger. Der efterspørges ”mere at komme efter”.

I kommunen er man opmærksom på problemerne på Slotsbryggen, der kan skyldes flere ting. Først og fremmest påvirker finanskrisen og de seneste års lavkonjunktur et område som Slotsbryggen, fordi det er nyt og ikke vel-etableret på samme måde som bymidten og Guldborgsundcenteret. Der udover kan det lave antal besøgende skyldes, at området ligger så langt fra bymidten, at de handlende ikke ledes naturligt til bryggen, men i stedet skal opsøge stedet. Den forholdsvis høje leje kan også have indflydelse på antallet af erhvervsdrivende, der ønsker at etablere sig i området. Sidst men ikke mindst kan de

manglende caféer og spisesteder skyldes de forholdsvis små udeserveringsarealer.

Fra kommunens side vil man ikke passivt se til, at områdets nedtur fortsætter. Der bliver holdt møder med både politikere og potentielle investorer, og for øjeblikket kigger man på mulighederne for at udvide udeserveringsområderne.

I efteråret 2010 tog kommunen alternative midler i brug for at få idéer til, hvordan der kan skabes større sammenhæng og flow i området fra Vandmøllepladsen til Slotsbryggen. Her gik kommunen nemlig ind i projekt ”Innovation Camp, Slotsbryggen 4800”, der havde temaet ”byfornyelse”. Gennem 36 timer skulle 70 studerende fra uddannelserne Multimediale Design, Bachelor of Leisure Management fra CELF – The Academy, og International Business og IT fra Syddansk Universitet udarbejde kreative forslag til bedre udnyttelse af Slotsgadekvarteret. Arbejdet udmundede i konkrete handlingsforslag der blev præsenteret for kommunen, heriblandt et forslag om at etablere en outletbutik på Slotsbryggen.

Bedre forbindelse mellem Torvet og Slotsbryggen

I 2007 igangsatte byrådet områdefornyelsen af Slotsgadekvarteret, der ligger mellem bymidten og Slotsbryggen. Selve Slotsgade løber tværs gennem

området og forbinder byen med bryggen. Fire år senere - i 2011 - er fornyelsen påbegyndt men ikke afsluttet.

Et af målene med områdefornyelsen har været at skabe bedre forbindelse mellem den nye bydel på Slotsbryggen og den historiske bykerne. I et oplæg fra 2008 laves et hovedgreb, hvor den nordlige del af Slotsgade, tættest på Slotsbryggen, skal være ”den grønne vej” og den sydlige del, tættest på bymidten, skal være ”den oplyste vej”. De to forløb mødes ved Vandmøllestræde, hvor der laves en ny plads. Slotsgade omdannes til sivegade.

På ”den belyste vej” udføres belysning af udvalgte husgavle. Lysene på de enkelte gavle gives forskellige farvetoner, således at går man mod nord fremstår gavlene grønne, og går man mod syd, er gavlene belyst med gult eller orange lys.

Formålet med ”den grønne vej” er at skabe et sammenhængende forløb af grønne byrum. Der etableres facadebeplantninger og plantes træer med mere.

Den belyste og den grønne vej er stadig på projektstadiet. Pladsen ved Vandmøllestræde er til gengæld etableret, og her har man som det første sted i kommunen bevidst arbejdet med begrebet ”shared space” til udformningen af et multianvendeligt byrum med et ”megamøbel”, der kan bruges til både ophold, leg og arrangementer af forskellig karakter.

Kommunens planlægning

Guldborgsund Kommune er bevidst om, at udviklingen af detailhandlen kun sker på privat initiativ. Kommunen lægger til gengæld stor vægt på at styrke rammerne for detailhandlen gennem kulturarrangementer, forbedringer af bymiljøet og andre aktiviteter. Eksempler kan ses i områdefornyelsesprojektet for Slotsgadekvarteret og i de studerendes workshop om byliv på Slotsbryggen. Med lokalplanen for Guldborgkarréen er kommunen ligeledes opmærksom på, at den negative udvikling i detailhandlen i den østlige del af Jernbanegade skal stoppes, og at det kan gøres ved at tilføje en ny publikumsmagnet i form af et center.



Ny pladsdannelse ved Vandmøllestræde. Vandmøllepladsen er etableret som en del af områdefornyelsen af Slotsgadekvarteret. Fra pladsen er der både kig til købstadens små huse og havnens store siloer. Står man på pladsen kan man ane Slotsbryggen idet fjerne.



"Den grønne vej" og "den oplyste vej" skal forbinde Torvet og Slotsbryggen. (Illustration fra skitseprojekt udarbejdet for kommunen af Jordan+Steenberg.)



Ny belysning skal gøre forbindelsen mellem Torvet og Slotsbryggen mere spændende om aftenen. (Illustration fra skitseprojekt udarbejdet for kommunen af Jordan+Steenberg.)



Facadebeplantning og træer langs Slotsgade renser luften og mildner byens mikroklima. (Illustration fra skitseprojekt udarbejdet for kommunen af Jordan+Steenberg.)

I Kommuneplan 2009-2021 planlægger kommunen for detailhandelsudviklingen frem til 2021. Planlægningen tager udgangspunkt i en detailhandelsanalyse for Guldborgsund Kommune fra 2009.

Ifølge detailhandelsanalysen vil finanskrisen og konjunktursituationen på kort sigt have indflydelse på omsætningen i detailhandlen. På længere sigt vil befolkningsvæksten og den økonomiske vækst øge forbrugspotentialt i Guldborgsund, og prognoser viser, at omsætningen vil stige frem mod 2020.

I detailhandelsanalysen opstilles der på baggrund heraf en prognose for behovet for supplerende detailhandelsarealer i 2020. Behovet varierer afhængigt af, om de seneste års centrering af detailhandlen inden for tekstil, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer fortsætter i Nykøbing.

Fortsættes centraliseringen vil det samlede behov for supplerende arealer være ca. 38.000 m² i 2020. Fortsætter udviklingen uden yderligere strukturændringer vil behovet være i Nykøbing være på ca. 23.000 m².

I begge prognoser fremgår det, at dagligvarehandlen vil blive reduceret, mens der er størst behov for arealer til øvrige udvalgsvarer. Det skal bemærkes,

at fremskrivningen er behæftet med usikkerheder, da mange faktorer har indflydelse på udviklingen.

Det er byrådets vision, at Nykøbing Falster i 2021 fortsat er det regionale handelscenter i Sydøstdanmark.

Den nuværende omsætning skal fastholdes, og den forventede omsætningsstigning inden for alle typer af udvalgsvarer skal trækkes til byen. Der skal derfor skabes mulighed for at udbygge detailhandlen i bymidten og i Guldborgsundcenteret. Der lægges vægt på, at bymiljøet skal styrkes i forbindelse med, at detailhandlen udvikles.

I Kommuneplan 2009 for Guldborgsund Kommune gives der mulighed for at øge butiksarealet i bymidten med 17.000 m² således, at den samlede ramme for bliver 67.000 m². Med vedtagelsen af lokalplanerne for Guldborgkarréen og Stengade er der planlagt for ca. 14.200 m² detailhandel, der endnu ikke er opført. Det betyder, at der i planperioden kun kan planlægges for yderligere 2.800 m².

Det vurderes, at der er grundlag for placering af én ny møbelbutik i Nykøbing, enten ved Jernbanegade eller i Guldborgsundcenteret.

I Guldborgsundcenteret fastsættes den samlede ramme til 30.000 m², hvoraf de 22.000 m² er beregnet til særligt pladskrævende udvalgsvarerbutikker. Den samlede restrummelighed i centeret er på 3.287 m².

I Nykøbing bymidte, såvel som i Guldborgcenteret, fastsættes den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker til 3.500 m² og udvalgsvarerbutikker til 2.000 m².

Planlovens betydning

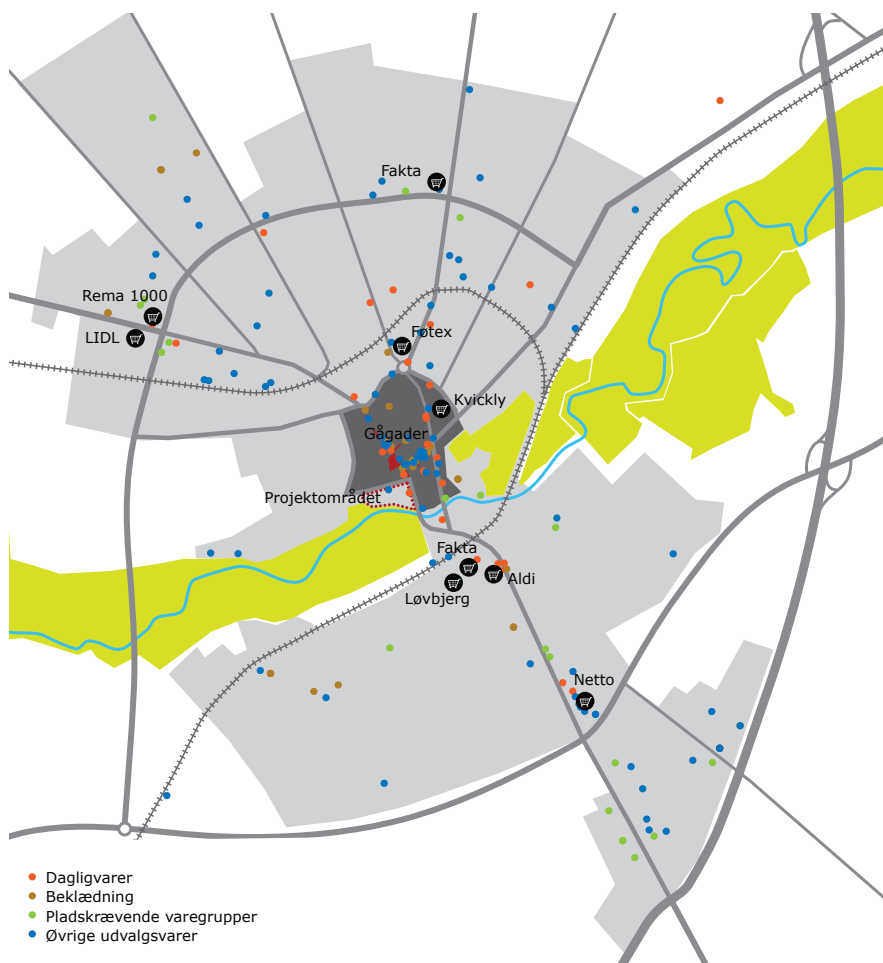
Den kommunale planlægning i Guldborgsund Kommune følger Planlovens intentioner om at understøtte en fortsat udvikling af detailhandlen i bymidterne.

De fastsatte butiksstørrelser i Nykøbing Falster følger lovens maksimale grænser og der kan planlægges for én ny møbelbutik, der som udgangspunkt skal ligge i bymidten. Med lokalplanen for et nyt center i Guldborgkarréen signaleres det ligeledes, at detailhandlens fortsatte udvikling skal ske i bymidten.

Det eksisterende aflastningscenter, Guldborgsundcenteret opretholdes som supplement til bymidten, men kan med en restrummelighed på ca. 3.300 m² ikke udvides nævneværdigt.

Varde 13.000 indbyggere

TRODS STIGENDE KONKURRENCE FRA ESBJERG ER DET LYKKEDES VARDE AT FASTHOLDE EN STÆRK DETAILHANDEL. EN VELFUNKTIONERENDE PARKERINGSSTRUKTUR, STRATEGISK RIGTIG UDVIDELSE AF DETAILHANDLEN I CENTRUM OG EN KONCENTRERET BLANDING AF CAFÉLIV, BUTIKKER OG KULTURELLE TILBUD SKABER EN ATTRAKTIV BYMIDTE



Kilde: CVR-udtræk for detailhandelsvirksomheder, 2009

Moderat stigende befolkningstal

Varde by har ca. 13.000 indbyggere, er gammel købstad og er kendt for sin hyggelige bykerne med kirke og torv som centrum for byens liv og handel.

I perioden 2000-2010 er indbyggertallet vokset moderat med knap 400 indbyggere svarende til en vækst på ca. 3 %, hvilket er lidt under landsgennemsnittet i samme periode.

Arealmæssigt er Varde Kommune landets femte største kommune. Kommunen rummer store sommerhusområder, herunder Blåvand, langs en samlet kystlinie på omkring 60 km og er en vigtig turistkommune.

Som gammel købstad har Varde gennem tiderne spillet en vigtig rolle som handelsby i det sydvestjyske område. Varde har pga. sin beliggenhed

med en vis afstand til andre konkurrerende byer et forholdsvis stort opland, som vurderes at have en udstrækning i størrelsesordenen 15-25 km. Oplandet rækker især langt mod vest, hvor Varde er nærmeste større handelsby for turistområderne ved Vestkysten. Turisterne har således en gunstig indflydelse på detailhandlen i Varde.

Esbjerg som primær konkurrent

Esbjerg ligger i en afstand af ca. 15 km fra Varde og er detailhandelsmæssigt den klart største konkurrent. Esbjerg er Danmarks 5. største by og har bl.a. en stærk bymidte og et større aflastningsområde.

Med sine mange butikker, store udvalg og høje specialiseringsgrad tiltrækker Esbjerg kunder fra hele Sydvestjylland. I de kommende år vil

Sct. Jacobi Kirke ved torvet



Esbjerg bymidte blive styrket yderligere, hvis planerne om et nyt stort butikscen- ter i forbindelse med Esbjerg Station realiseres. Shoppingcenteret vil ud fra de foreliggende planer i alt få et bruttoareal på 30-35.000 m² fordelt på 2 etager og et nettobutiksareal på 21.500 m², heraf er 4.300 m² disponeret til daglig- varebutikker. Det forventes, at der i alt kommer omkring 63 butikker i shop- pingcenteret.

Vardes handelsliv vurderes imidler- tid især at være udfordret af aflastnings- området i den nordlige del af Esbjerg by i retning mod Varde. I aflastnings- området ligger Bilka som den første butik man støder på, når man kommer kørende fra Varde. I den nordlige del af Esbjerg ligger herudover Esbjerg Stor- center, som åbnede i 2008 med ca. 46 butikker og en række fritliggende større kædebutikker som f.eks. H&M, Elgi- ganten, Bauhaus mv.

I det nærmeste opland til Varde lig- ger Grindsted 35 km øst for Varde, Øl- god og Nørre Nebel hhv. 25 km og 23 km nord for Varde. De 3 nævnte byer er mere beskedne konkurrenter.

Blåvand vurderes at udgøre en betydelig konkurrent til Vardes detail- handel. Blåvand ligger ca. 28 km vest for Varde. Butiksbestanden vurderes her gennem en årrække at være vokset betydeligt. Byens butiksliv er i høj grad præget af turismen og rummer væsentlig flere butikker end befolkningsgrund- lagt umiddelbart giver mulighed for. Butikkerne består af en del tøjbutikker, sportsforretninger og butikker med bo- ligtilbehør, i en god kombination med dagligvarebutikker, caféer, restauranter mv. I de senere år er der også skudt flere såkaldte outlet-butikker op, som sælger mærkevareprodukter.

Den efterhånden betydelige concen- tration af udvalgsvarerbutikker i Blåvand vurderes at gøre det attraktivt for mange i oplandet at handle her. Sammenholdt

med lange åbningstider især i weeken- den, vurderes oplandet til Blåvand at strække sig relativt langt ind i landet, fordi man kan kombinere en hyggetur ved stranden med handel i Blåvand bu- tikker. På den måde er Blåvand en kom- bination af et aktiv for Varde by pga. områdets store turisme, men vurderes også i stigende grad at fungere som en konkurrent til Vardes detailhandel.

Arbejdsdeling mellem centrene

Detailhandelsstrukturen i Varde Kom- mune er karakteriseret ved hovedbyen Varde og en række mindre detailhan- delscentre i kommunens øvrige byer – herunder i turistbyen Blåvand. Kom- muneplanen fastlægger en detailhan- delsstruktur, hvor der udpeges bymidter i 11 byer og lokalcentre i 14 mindre byer uden for Varde.

I Varde by er der udpeget 1 bymidte, 2 lokalcentre, 2 områder til enkeltstå- ende butikker og 4 områder til butikker med særligt pladskrævende varer. Det område, der i kommuneplanen er udpe- get som bymidte, dækker over et stort område med forskellige butikskoncen- trationer, som i dagens situation ikke er funktionelt sammenhængende.

Den centrale del af bymidten omfatter hovedkoncentrationen af butikkerne i bymidten omkring strøggaderne i den historiske bykerne. Butikkerne er her kendetegnet ved typiske midtbybutik- ker, som ofte har et begrænset pladsfor- brug.

Der ligger i dag ingen større dag- ligvarebutikker i den centrale del af bymidten. De to største dagligvarebu- tikker (Kvickly og Føtex) ligger i den nordlige del af bymidten. Kvickly er den nærmest beliggende større dagligvarebu- tik med en afstand på ca. 250 m til star- ten af Kræmmergade, der er den ene af de to gågader i centrum. Både Kvickly og Føtex har kun begrænset sammen- hæng til strøggaderne.

I den sydlige del af centrum er der i dag ingen mulighed for større dagligvareindkøb. Koncentrationen af dagligvarer i Varde syd ligger omkring Vardecenteret med Løvbjerg, Fakta og Aldi, som de væsentligste butikker. Cen- terdannelsen omkring Vardecenteret lig- ger i en køreafstand på ca. 7-800 m fra gågaderne og ”afskæres” fra den centrale bymidte af både jernbane og Varde å.

I den sydlige del af Varde by er der udpeget et lokalcenter, hvor der ligger

Varde bymidte set fra vest



discountbutik, møbelbutik, butik med hårde hvidevarer, byggemarked og andre udvalgswarebutikker og servicefunktioner. I tilknytning hertil ligger et af de i alt 4 områder til særligt pladskrævende varer. Lokalcenteret forsyner sammen med den sydlige koncentration af butikker i bymidten hele Varde Syd med dagligvarer.

Detailhandlens udvikling

Detailhandlen i Varde Kommune er ikke tidligere blevet undersøgt i en sammenfattende analyse og historikken i detailhandelsudviklingen er derfor ikke dokumenteret.

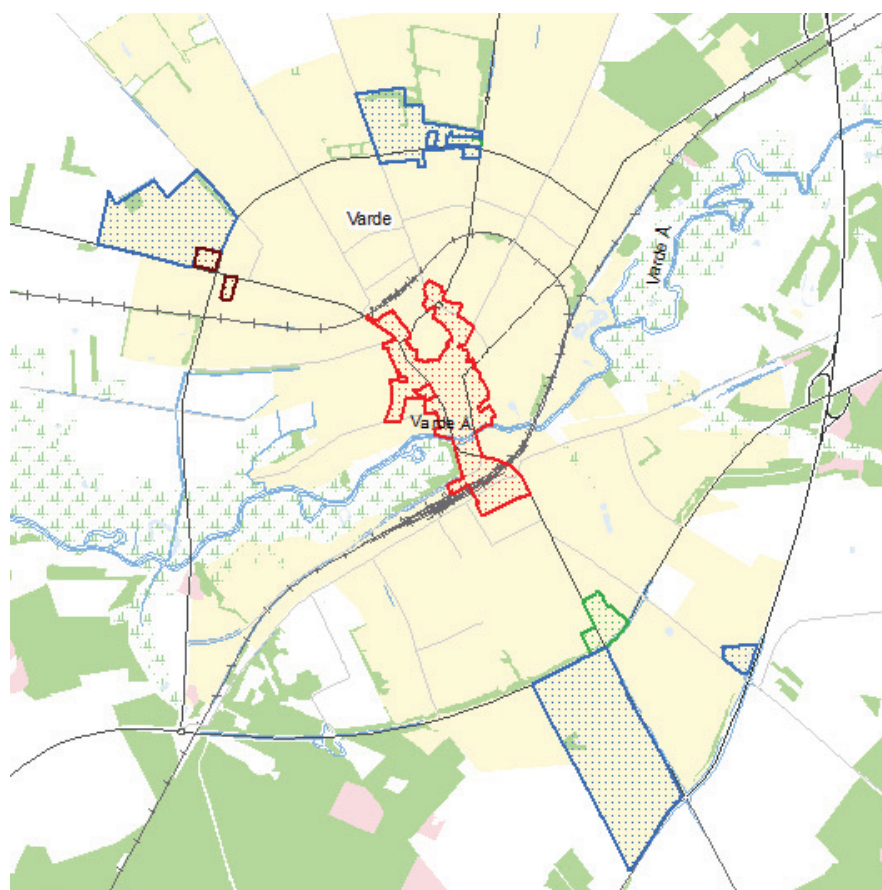
Udbygning i lokalcenter og periferi

I forbindelse med etableringen af et nyt butikscenter ved stationen i Esbjerg er der blevet udarbejdet en VVM-rapport, som også omfatter detailhandlen i Varde. Ifølge rapporten er der i alt 107 butikker i Varde by, heraf er 70 % udvalgswarebutikker. Ca. 53 % af butikkerne i Varde by er medlem af et kædesamarbejde. Den samlede omsætning i byen blev ifølge VVM-rapporten vurderet til ca. 1 mia. kr, fordelt stort set ligeligt mellem udvalgsvarer og dagligvarer. Den ligelige fordeling af omsætningen afspejler den typiske forbrugers fordeling af indkøbene på dagligvarer og udvalgsvarer og indikerer, at Varde spiller en betydelig rolle som handelsby for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Med et indbyggertal i Varde by på ca. 13.000 vurderes omsætning i detailhandlen at være markant større end det lokale forbrug. Ud fra nogle grove skøn vurderes der således at være et betydeligt overskud på handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer, hvilket kan tilskrives Vardes store opland og turisternes forbrug i Vardes butikker. Bymidten vurderes at stå stærkt og fungere som det primære indkøbssted

Antal butikker og omsætning i Varde by, 2009		
	Antal butikker	Vurderet omsætning (mio. kr.)
Dagligvarer	32	538
Beklædning	22	*
Boligudstyr	33	*
Øvrige udvalgsvarer	22	*
Udvalgsvarer i alt	75	502
I alt	107	1.040

Kilde: Esbjerg Shoppingcenter, ICP (2010)



Bymidte (rød), lokalcenter (grøn), enkeltstående butikker (brun), særligt pladskrævende varer (blå).

for indbyggerne i Varde og i et større opland.

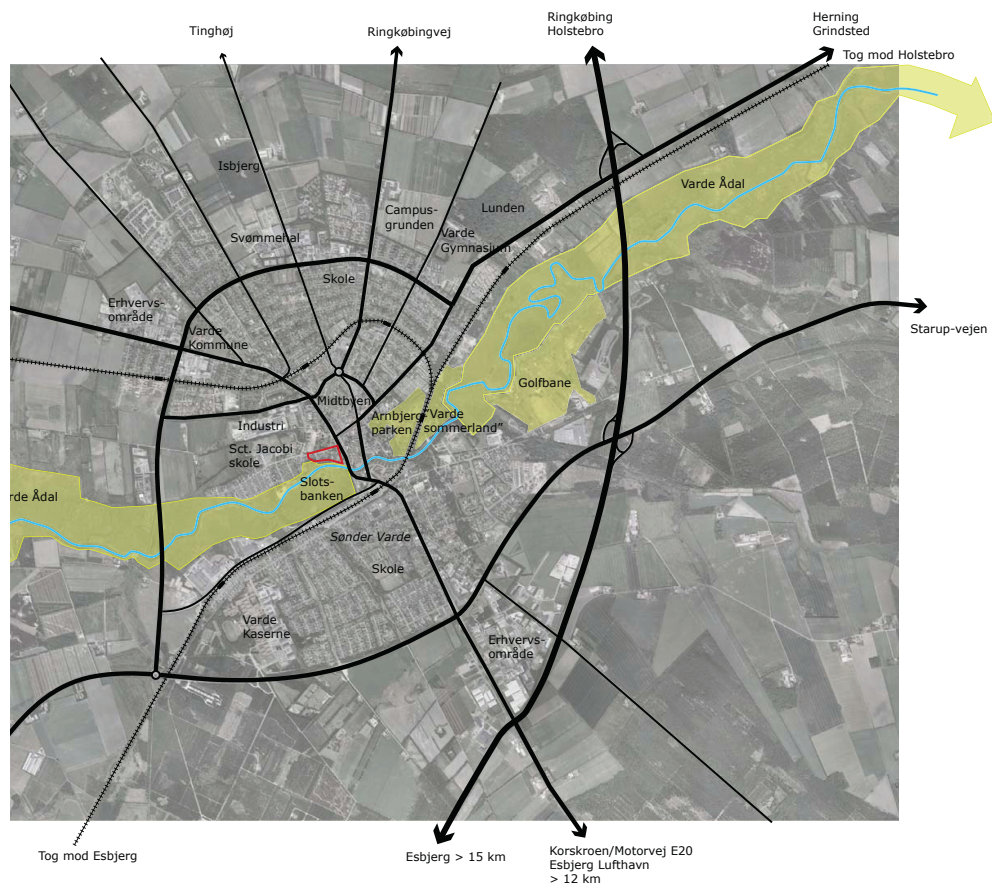
Detailhandlen i Varde bymidte er op gennem den seneste højkonjunktur fra starten af 00'erne kun vokset i begrænset omfang for så vidt angår antallet af butikker. Der er dog sket en mindre udvikling i den del af Torvegade, som grænser op til Torvet. Hvor der tidligere

var en del "huller" og udskiftning i butiksbestanden, har Torvegade i dag en mere fast butiksbestand og en større koncentration.

Det øgede forbrug, som højkonjunktoren satte skub i, er primært blevet absorberet i de eksisterende butikker eller lagt i andre butiksområder eller konkurrerende handelsbyer.

Butiksudviklingen i Varde har derfor særligt været båret af udvikling i det sydlige lokalcenter og etableringen af enkeltstående butikker, hvor der er blevet etableret enkelte discountbutikker langs indfaldsvejene til byen.

Siden højkonjunktoren for alvor toppede i 2008, er der ikke sket betydelige ændringer i butiksstrukturen i i Varde bymidte. Hvor der i flere byer rundt omkring i landet er blevet observeret en markant tilbagegang i butiksbestanden, har Varde bymidte ikke mistet butikker af betydning. Udviklingen gennem de seneste 10-15 år har derfor været kendetegnet ved en stabil udvikling, hvor hverken højkonjunktoren eller den igangværende økonomiske krise og heraf følgende tilbageholdenhed blandt forbrugerne har sat sit tydelige præg på butiksbestanden i bymidten. Der er generelt ingen væsentlige huller i bymidtens butiksstruktur eller synlige



Torvet med caféer.



ledige lejemål. Derimod kan der spores begyndende svaghestegn i det sydlige lokalcenter ved Ribevej i form af et ledigt butiksljemål.

Stabiliteten i butiksstrukturen betyder at Varde bymidte har formået at fastholde sin attraktionsværdi, som handelsby under krisen. Den begrænsede udvikling i bymidten er imidlertid også tegn på manglende dynamik i bymidtens detailhandel, hvilket har stor betydning for at kunne bevare konkurrenceevnen på lang sigt.

Godt butiksmiks

Varde bymidte fremstår i dag som en attraktiv handelsby bl.a. i kraft af et

forholdvis varieret udbud af butikker, som dækker langt hovedparten af forbrugernes behov. Butiks- og vareudbudet kan i omfang og variation ikke sammenlignes med Esbjergs, men omfatter en række af de kendte kædebutikker som f.eks. Imerco, Bog & Idé, Sportsmaster, ONLY, Vera Moda, Matas mv., men ingen højprofilerede butikker. Herudover ligger der flere større lokale tøjforretninger, som har et stærkt brand i det lokale opland og er interessante for turisterne. De lokale butikker fungerer derfor som et godt supplement til bymidtens mere kendte kædebutikker.

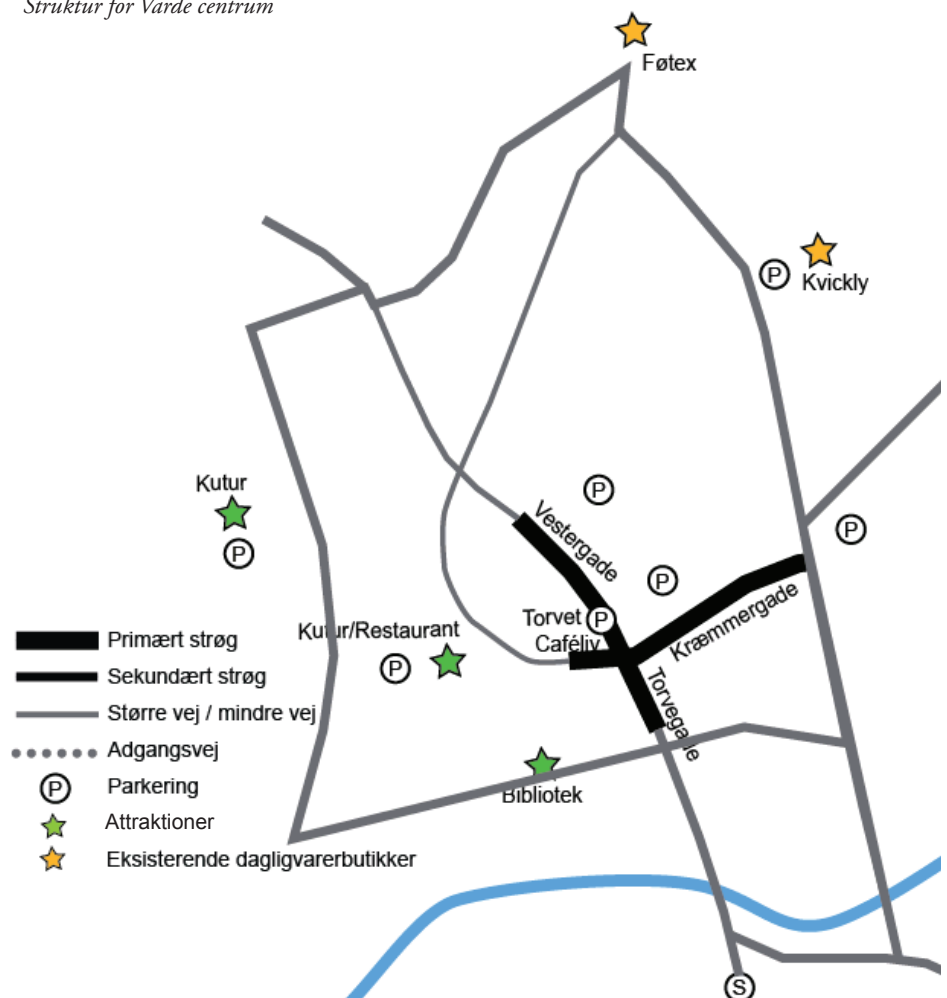
Varde bymidte har tidligere haft en dagligvarebutik med central placering

på torvet. Dagligvarebutikken fungerede som ankerbutik i centrum, men i dag er dagligvarebutikken erstattet af en stor isenkræmmerforretning. Butikken kan ikke siges at være en ankerbutik, men genererer også mange besøgende dagligt i kraft af sin størrelse, attraktion og beliggenhed på Torvet. Blandt de øvrige butikker er der ingen, som i sig selv er betydningsfulde for butiksstrukturen i bymidten og den måde kunderne bevæger sig rundt på. I stedet for at tale om nogle få betydningsfulde butikker er det mere det samlede udbud og koncentrationen af butikker, som skaber attraktionen i Varde by.

Forskønnelse af torveområdet



Struktur for Varde centrum



Tydelig struktur i centrum

Centrum omfatter de centrale butikstrøg Kræmmergade, Vestergade og Torvegade, hvor bymidtebutikkerne er lokaliseret. De tre gader mødes alle på Torvet, hvilket er med til at skabe en letopfattelig struktur, der naturligt gør Torvet til det centrale knudepunkt for bylivet. Butiksområderne i gaderne tættest på Torvet er pga. strukturen også de stærkeste, mens de mere perifere ender længst væk fra Torvet har sværere vilkår pga. et svagere fodgængerflow.

Parkeringsstrukturen i bymidten er karakteriseret ved, at kunderne kan parkere tæt på de primære handelsstrøg - enten på selve Torvet, i forlængelse af handeleggaderne eller på bagsiden med direkte adgang til butikkerne. Parkeringspladserne er godt fordelt omkring centrum. Parkeringsstrukturen bidrager dermed til at understøtte butiksstrukturen og betyder, at alle dele af handeleggaderne er let tilgængelige og har et vist kundeflow. Sammenhængen mellem parkeringsstrukturen og gågadesystemet vurderes at være en medvirkende årsag til, at bymidtens tre butikksakser er velfungerende og, at der på trods af krisen ikke er sket en udtydning i dele af butiksstrukturen.

Der er generelt god tilgængeligheden til centrum for kunderne i oplandet. Stationen ligger i gåafstand fra handeleggaderne, men afstanden på ca. 400 m vurderes at være for stor til, at der opstår større synergier mellem bymidte og station.

Indfaldsvejene til Varde by ender i en form for ringvej omkring byen. Varde er opdelt i en sydlig og en nordlig del adskilt af Varde ådal og jernbanen. Den centrale gade gennem byen, som forbinder de to bydele, er Storegade. "Ringgaden" omkring byen muliggør at man kan komme til centrum ad flere veje, hvilket er med til at aflaste Storegade. I tilknytning til Storegade er



Caféliv på Torvet.



Sct. Jacobi Kirke på Torvet.

der relativt få parkeringspladser. Bedre p-forhold ved Storegade med en direkte forbindelse til den vestlige del af Kræmmergade vil kunne forbedre tilgængeligheden til bymidten og styrke denne del af gågaden.

Kombiner indkøb, caféliv og kultur

Den ”trebenede” struktur i centrum har et fjerde ben, som omfatter kultur og restauranter. Det kulturelle ben starter ved Torvet, hvor Varde bibliotek og Sct. Jacobi Kirke ligger i tæt samspil med Torvets øvrige funktioner. Biblioteket er en vigtig byfunktion, som genererer mange daglige besøg og kan betragtes som en ankerfunktion. Umiddelbart vest for Torvet ligger et nyomdannet område, som tidligere husede en skole. Dele af den gamle skole er nedrevet, og hele området er siden blevet omdannet til et kulturelt center med boliger, erhverv, café, restauranter, turistinfo mv. Herudover er der etableret parkeringskælder i forbindelse med området. Yderligere mod vest i gåafstand ligger Warwik Bryghus, musikhuset Smedeværkstedet og Varde Artellerimuseum.

Fraværet af større velbeliggende dagligvarebutikker i bymidten har betydning for kundeflowet i centrum. Den gode struktur med en tæt sammenhæng mellem handlegader og parkeringspladser vurderes derfor at være ekstra vigtig for gågadens funktionalitet og dermed attraktion. På trods af, at der ikke vurderes at være en direkte funktional sammenhæng mellem Føtex/Kvickly og gågaden, vurderes butikkerne at have en væsentlig betydning for kundernes valg af Varde som handelsby. Det skyldes, at byens samlede udbud kan have betydning for kundernes valg, selvom det ikke er oplagt at færdes til fods mellem gågaden og butikkerne.

Samlet set vurderes tætheden i butiksstrukturen kombineret med et forholdsvis godt udbud af kulturelle



Kultur, restaurant, boliger og erhverv i omdannelsesområdet, hvor Sct. Jacobi skole tidligere lå.

aktiviteter og caféer/restauranter i centrum betyder, at Varde bymidte samlet set har et attraktivt udbud, som både lokker turister og fastboende i oplandet ind til bymidten.

Investering i bymidten

Ud over det store omdannelsesprojekt ved tidligere Sct. Jacobi skole er der i de senere år foretaget en del investeringer i bymidten, hvilket tilsammen har givet bymidten et kvalitetsmæssigt løft og et større udbud af tilbud og attraktioner. På torvet er der bl.a. etableret en miniudgave af Varde å, kommet ny belægning og nyt byinventar. Samtidig er der foretaget renovering af centrale bygninger - herunder en igangværende restaurering af Sct. Jacobi Kirke. Som knudepunkt mellem handlegaderne er Torvet det oplagte opholdssted og flere offentlige bænke og caféer med



Nye restauranter i byomdannelsesområdet.

udendørsservering giver gode muligheder for at opholde sig på Torvet.

Både Vestergade og Kræmmergade er karakteriseret ved forholdsvis smalle gader, som skaber intime byrum. Sammenholdt med forholdsvis velholdte butiksfacader er det med til at skabe et godt bymiljø.

Torvegade er via ny belægning og byinventar blev ”opgraderet” til at være en mere synlig del af det samlede

handelsområde. Forskønnelsen af Torvegade skaber en bedre kontakt til hele havneområdet ved Varde å. Der er planer om at omdanne et større område til en mere integreret del af centrum med byfunktioner som eksempelvis kontorer, boliger, større udvalgswarebutikker, dagligvarebutik, oplevelsescenter mv.

Varde Kommunes planlægning

Kommuneplanen fastlægger rammer og retningslinjer med det sigte at skabe et udbud af handelscentre af varieret størrelse og med forskellige bymiljøer.

Attraktiv oplevelses- og handelsby

Det er Varde Kommunes mål, at Varde bymidte skal styrkes som kommunens største center med et specialiseret butiksudbud, så Varde fremstår som en attraktiv handels- og oplevelsesby med et købstadsmiljø og et butiks-, service- og kulturudbud, der tiltrækker både borgere, turister og andre besøgende.

Stor bymidte

Den bymidte, som er udpeget i kommuneplan '09 går på tværs af banen og omfatter et stort areal, som er funktionelt usammenhængende. Bymidstens afgrænsning er udtryk for en historisk planlægning, men indikerer ikke en satsning på en koncentreret butiksstruktur. De fremtidige udviklingsplaner i bymidten indikerer imidlertid, at der er fokus på en koncentreret udvikling af detailhandlen i tilknytning til de eksisterende butikker omkring Torvet.

Byudviklingsplaner ved havnen

Den hidtidige satsning på udvikling af nye funktioner og oplevelsestilbud i Sct. Jacobi området har også omfattet udvikling af erhvervslejemål og boliger. Udviklingen af denne type funktioner er med til at understøtte bymidtens liv og detailhandel.

Udviklingen af havneområdet, som også omfatter boliger og erhverv, vil

på samme måde kunne være medvirkende til at understøtte handelslivet i bymidten. Især indpasningen af nye butikker som ikke findes i centrum i dag som f.eks. større udvalgswarebutikker og dagligvarebutikker vil kunne give bymidten et løft. Udviklingen af flere kulturelle oplevelsestilbud vil samtidig kunne understøtte Vardes status som turistby og tiltrække flere turister til byen til gavn for både detailhandel og restaurationer.

Planlovens betydning

Detailhandlens udvikling i Varde er kun i mindre omfang blevet påvirket af Planlovens bestemmelser for detailhandel.

Den ekstensive afgrænsning af Varde bymidte har givet mulighed for en forholdvis spredt udvikling i centrum. Muligheden for at etablere butik forholdvis langt fra butikkerne omkring Torvet og gågaderne er imidlertid ikke udnyttet og i stedet viser udviklingen af Jacobi-området og ønsket om en omdannelse af havneområdet, at bymidten er i fokus, når det handler om udvikling af detailhandlen, kultur- og restaurationslivet. Den seneste tids butiksudvikling er dog især sket i periferien af Varde by – uden for bymidten – hvor der er kommet flere dagligvarebutikker langs byens indfaldsveje. Uden Planloven er det sandsynligt, at der ville være sket en lidt større decentral butiksudvikling bl.a. i det sydlige lokalcenter.



Mulig udvikling af havneområdet

Sorø 11.200 indbyggere

I SORØ SATSES DER PÅ SPECIALBUTIKKER I ET ATTRAKTIVT KØBSTADSMILJØ MED NÆRHED TIL NATUR OG KULTURINSTITUTIONER. I KONKURRENCEN MED DE NÆRLIGGENDE CENTRE ER NØGLEORDENE KVALITET OG GODE OPLEVELSER.

Købstad med natur og kultur

Sorø er en attraktiv by med flot beliggenhed mellem søerne i det smukke midtsjællandske landskab. Sorø har 11.200 indbyggere og består af tre bydele. Nord for den egentlige Sorø by

ligger Pedersborg og syd for byen, adskilt af Sorø Sø og Sønderkoven, ligger Frederiksberg. Indbyggertallet i Sorø er inden for de seneste 10 år vokset med ca. 14 % mod landsgennemsnittet på ca. 3,8 %.

Sorø ligger inden for pendlingsafstand af hovedstadsområdet og større byer som Slagelse (32.000 indbyggere), Ringsted (21.000 indbyggere), Holbæk (27.000 indbyggere) og Kalundborg (16.500 indbyggere), hvortil størstedelen af kommunens udpendling sker. Sorø Kommune har et dagligt pendlingsunderskud på lidt over 3.000 personer. Togstationen er lokaliseret på Frederiksberg, ca. halvanden kilometer fra centrum.

Centerstrukturen

Sorø er regionshovedstad og det administrative, erhvervmæssige og ikke mindst handelsmæssige centrum i kommunen.

Dianalund, der har lidt under 4.000 indbyggere, er kommunens næststørste by med indkøbsmuligheder og service.

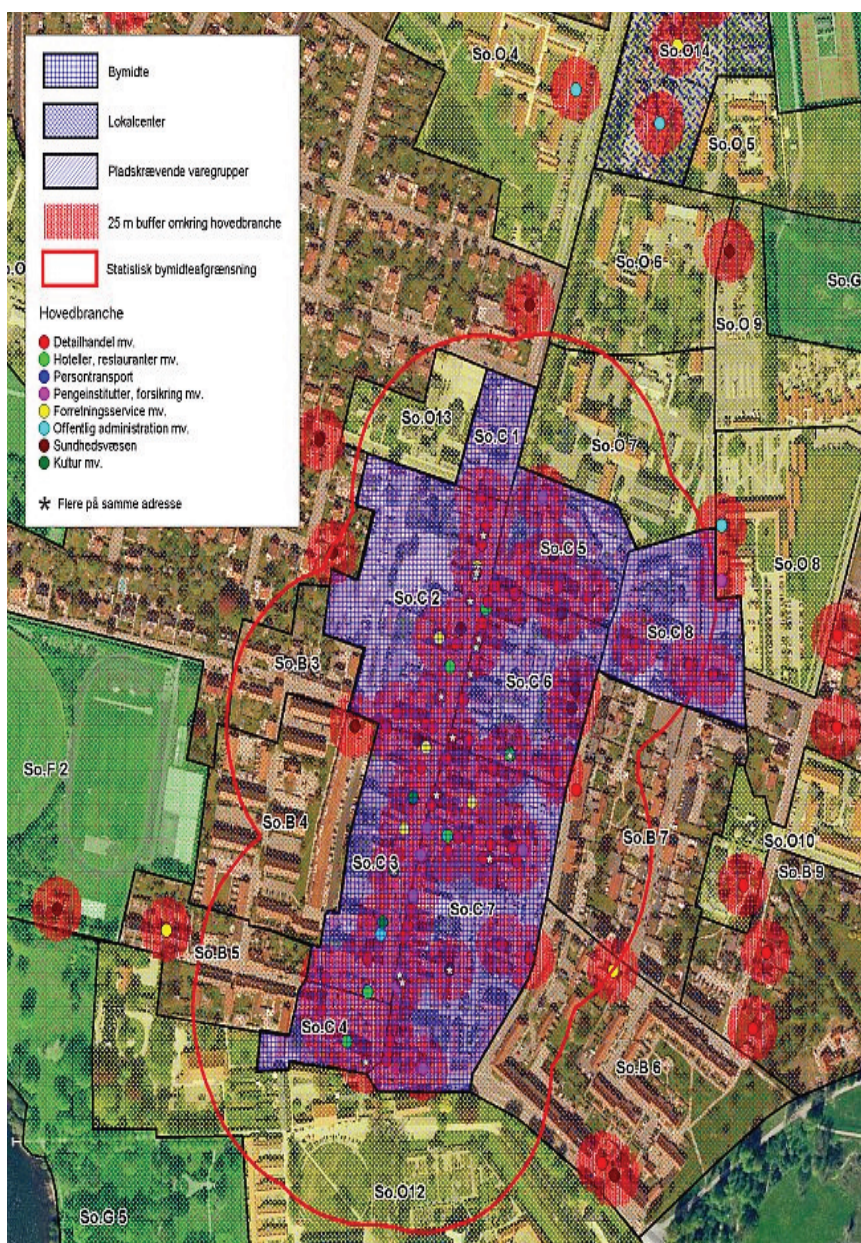
De mindre byer er servicebyer med boliger og service for lokalområderne.

Landsbyerne er alternative bosætningsområder, evt. med butikker til lokal forsyning.

Stigende konkurrence fra de større byer

Detailhandlen i Sorø er under pres. Internethandlen er vokset markant de seneste år, finanskrisen har sat sine spor, og der er stigende konkurrence fra de større byer i omegnen.

Kun 15 km fra Sorø ligger Slagelse og Ringsted, der i kommunen betragtes som de største konkurrenter. Derudover er der 30 km til Næstved, 36 km til Holbæk, 48 km til Roskilde og ca. 80 km til København City og Fields. I Slagelse ligger både Bilka og Vestsjællandscenteret med Kvickly, 60 specialbutikker, spisesteder mv. Ved motorvejen syd for centrum er der



Centerstrukturen i Sorø. Kilde: Sorø Kommuneplan 2009.



Storgade er Sorøs primære handelsgade.

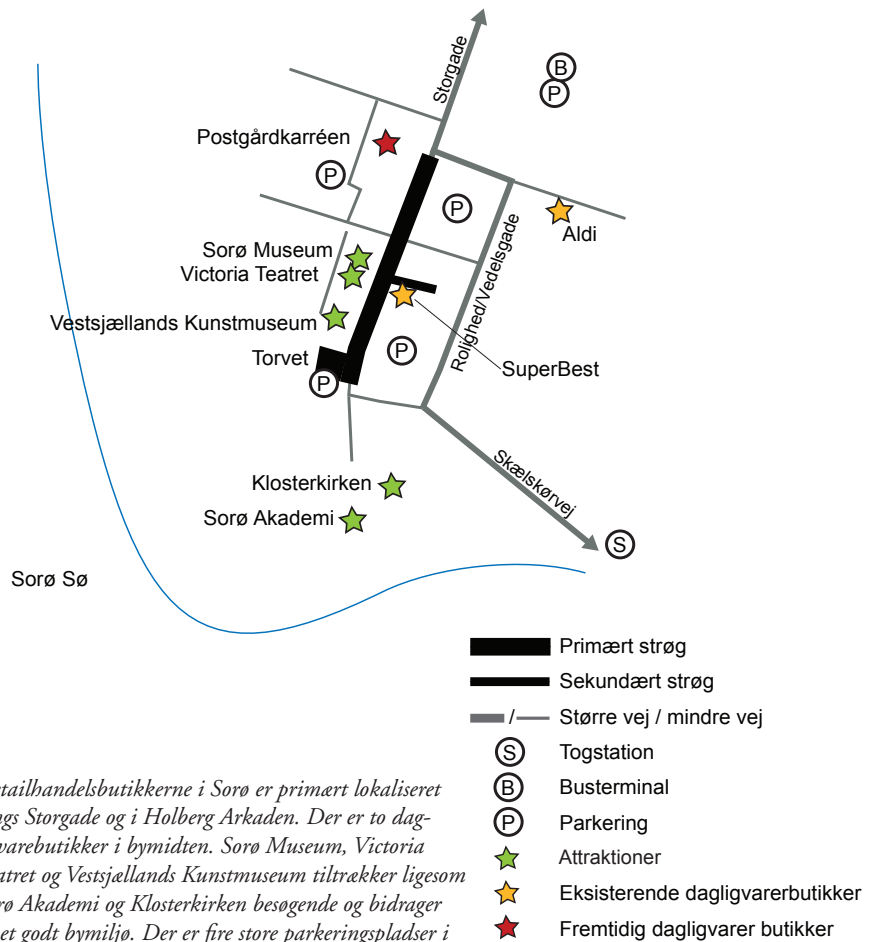
et butiksområde med en række store udvalgsvarebutikker som Jysk og El-giganten samt butikker med særligt pladskrævende varer, heriblandt Harald Nyborg og Jem og Fix. Slagelse bymidte, inklusiv Vestsjællandscenteret, kan ifølge Kommuneplan '09 udvides med 15.500 m² til detailhandel, og ligeledes kan der etableres yderligere 24.000 m² i "aflastningscenteret". I aflastningscenteret er der også mulighed for at etablere 15.000 m² til særligt pladskrævende varegrupper.

I Ringsted er bymidten blevet udvidet med Premier Outlets Center, der indeholder 27 butikker, som primært sælger tøj og sko til reducerede priser.

I Næstved har der været en markant stigning i antallet af butikker de sidste 10 år. Næstved har bl.a. et storcenter med Bilka og ca. 60 specialbutikker mv. Centeret kan ikke udvides yderligere. Ved siden af storcenteret er der etableret butikker med særligt pladskrævende varer.

I Holbæk suppleres bymidten af Bilbyen og Megacentret, der har 37 store butikker med store udvalgsvarebutikker og enkelte butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Ifølge kommuneplanen har detailhandelsområdet ved Megacentret I en ramme for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål på 7.000 m² for særligt pladskrævende varer. I detailhandelsområdet ved Megacentret II er den tilsvarende ramme 26.000 m² for særligt pladskrævende varer. Bilbyen kan udvides med 19.000 m² særligt pladskrævende varer.

I Roskilde er bymidten suppleret af Ros Torv, der har 70 butikker og 15



Detailhandelsbutikkerne i Sorø er primært lokaliseret langs Storgade og i Holberg Arkaden. Der er to dagligvarebutikker i bymidten. Sorø Museum, Victoria Teatret og Vestsjællands Kunstmuseum tiltrækker ligesom Sorø Akademi og Klosterkirken besøgende og bidrager til et godt bymiljø. Der er fire store parkeringspladser i bymidten. Da Storgade er sivegade, kører størstedelen af den gennemkørende trafik ad parallelvejene Rolighed og Vedelsgade.

- Primært strøg
- Sekundært strøg
- Større vej / mindre vej
- Togstation
- Busterminal
- Parkering
- Attraktioner
- Eksisterende dagligvarebutikker
- Fremtidig dagligvare butikker

Antal butikker i Sorø Kommune, 2008

	Sorø bymidte	Sorø området i øvrigt	Dianalund området	Stenlille området	I alt
Dagligvarer	12	15	16	4	47
Tekstil	21	7	12	3	43
Øvrige udvalgsvarer	34	73	53	27	187
Særlig pladskr. varer	1	20	9	3	33
I alt	68	115	90	37	310

Kilde: "Detailhandelsanalyse, Sorø Kommune, maj 2009", udarbejdet for Sorø Kommune af Niras Konsulenterne, 2009.

Butiksareal (m²) i Sorø Kommune, 2008

	Sorø bymidte	Sorø området i øvrigt	Dianalund området	Stenlille området	I alt
Butiksareal*	14.258	9.245	10.404	3.567	37.474

* Butiksarealer i drift i kommunens centerområder, 2008.

Kilde: "Detailhandelsanalyse, Sorø Kommune, maj 2009", udarbejdet for Sorø Kommune af Niras Konsulenterne, 2009.

Dækningsgrad i Sorø Kommune, 2008

	Sorø området	Dianalund området	Stenlille området	I alt
Dagligvarer	61	88	-	-
Tekstil	92	40	-	-
Øvrige udvalgsvarer	43	117	-	-
Særlig pladskr. varer	78	56	-	-
I alt	60	89	27	61

Kilde: "Detailhandelsanalyse, Sorø Kommune, maj 2009", udarbejdet for Sorø Kommune af Niras Konsulenterne, 2009.



Torvet har eksisteret siden 1600-tallet.



Byliv på Torvet. I baggrunden ses Sorø gamle rådhus, der igen skal huse byrådsalen.



Sorø er rig på smukke, gamle ejendomme. Sorø Museum har til huse i en af byens ældste bygninger: Chr. d. IV's kro fra 1624-25.



Biografen Victoria trækker folk til Sorø.



Kunst på Storgade foran biblioteket.



De brede fortove gør Storgade til en indbydende butiksgade.

caféer og spisesteder. Siden 2008 har der været livlig debat om projekt "Røde port", et byudviklingsprojekt på areaerne ved Roskilde Station. I det seneste forslag, der har været til offentlig debat i starten af 2011 foreslås et byggeri på næsten 100.000 m², hvoraf ca. 35.000 m² går til detailhandel, restauranter og udstillingsfaciliteter. Gennemføres projektet, vil det styrke detailhandlen i Roskilde betydeligt. Der er endnu ikke truffet politisk beslutning i sagen.

Sidst men ikke mindst skal Sorø konkurrere med København, der ud over Strøget og det historiske centrum har Fields, der er landets største shoppingcenter med 140 butikker.

I Sorø er kommunen opmærksom på konkurrencen fra de større byer, og byrådet satser derfor på et varieret udbud af specialbutikker i et attraktivt bymiljø, som storcentre og andre byer ikke kan matche. Desuden ser de muligheder i at tiltrække butikskæder, der ikke er repræsenteret i området. Byrådets overordnede mål er således at konkurrere på baggrund af kvalitet i form af "den gode oplevelse" frem for på baggrund af kvantitet.

Bymiljøet og kulturarven

I Sorø ligger størstedelen af butikkerne langs Storgade, der er byens primære handelsgade. Butikkerne er en blanding af lokale specialforretninger og kæder, der primært sælger tøj og isenkram. Der ligger kun ganske få virksomheder med liberalt erhverv i stueetagen, hvilket skyldes en detaljeret lokalplan for området langs Storgade. Lokalplanen fra 2002 sigter mod at fastholde og forbedre det eksisterende købstads- og handelsmiljø og fastsætter, at randbebyggelsen alene må anvendes til butikker til detailhandel.

På den vestlige side af Storgade ligger Sorø Museum og Vestsjællands Kunstmuseum samt biblioteket og biografen Victoria. Vestsjællands Kunstmuseum er under ombygning og slår i sommeren 2011 dørene op for en helt ny udstillingsfløj med café, museumsbutik, foredragssal, værksteds- og undervisningslokaler.

På den østlige side af Storgade er der adgang til Holberg Arkaden, der blev indviet i 2001 og rummer 3.700 m² butiksareal og otte boliger samt erhvervslejemål. Butikkerne ligger placeret omkring et overdækket strøg og et centralt torv. Der er gjort meget ud af at tilpasse arkaden til den eksisterende

bebyggelse i bymidten, og der er høj kvalitet i materialer og inventar. Storgade fungerer som sivegade med en hastighedsbegrænsning på 30 km/t. Gaden har brede fortove, der adskilles fra kørebanen af en række vejtræer og pulterter i granit. Både fortove og kørebane er belagt med en blanding af chaussésten og betonfliser, hvilket understreger gadens særlige karakter. Bebyggelsen langs Storgade er helstøbt og opført i to til tre etager. Langt de fleste bygninger stammer fra slutningen af 1800-tallet eller starten af 1900-tallet. Flere ejendomme er dog væsentligt ældre, og langs Storgade ligger fem fredede bygninger.

I den sydlige ende af Storgade ligger Torvet, hvor der både er plads til parkerede biler, bænke og en pavillon med bistro og udendørs servering. På den modsatte side af Storgade ligger et par caféer. Onsdage og lørdage afholdes torvedage, hvor der sælges kunsthåndværk og produkter fra jordbrug, husdyrhold og fiskeri. På hjørnet af Torvet og Storgade ligger Sorø gamle rådhus, der er under restaurering. Efter istandsættelsen er det forventningen, at bygningen bl.a. skal huse kommunens byrådsal og det lokale turistkontor, hvilket vil skabe yderligere liv på Torvet og bidrage til et godt bymiljø. Syd for Torvet ligger Sorø Akademi og Klosterkirken smukt ned til Sorø Sø. Indgangen til området markeres af en flot gammel port, der fungerer som blikfang for enden af Storgade. Nærheden til akademiet, søen og den 12 ha store Akademihave, der er offentligt tilgængelig, giver Sorø bymidte en særlig karakter og gør den attraktiv.



Sorø Akademi i smukke omgivelser.

Rent trafikalt er Storgade aflastet for gennemkørende biltrafik, der som udgangspunkt benytter de parallelle veje Rolighed og Vedelsgade. Mod nord munder Storgade ud i Alléen, der fører til indfaldsvejene Slagelsevej og Ringstedvej samt til Nordmarksvej, der leder til motorvejstilkørslen nord for Pedersborg. Mod syd fører indfaldsvejen Skælskørvej til Frederiksberg og videre i retning mod Næstved.

Parkeringsforholdene i Sorø er gode. Der er let adgang til byens store parkeringspladser, der har god kapacitet. Fra parkeringspladserne er der kun ca. 100 m til butiksområdet.

Fra Sorø bymidte går der regelmæssigt busser til togstationen, hvorfra toget til Jylland, Fyn og København afgår hver halve time. Fra busterminalen ca. 300 m nord for bymidten afgår en række regionale busruter.

Samlet set er Sorø en attraktiv og hyggelig handelsby med god tilgængelighed, særligt for bilister. De mange historiske bygninger, en omfattende byfornyelsesindsats med talrige facade-renoveringer og adgangen til de natur-skønne omgivelser ved Sorø Akademi gør historien nærværende og giver byen en identitet. Butiksudbuddet er varieret og spænder fra den lokale chokoladebutik til den landsdækkende tøjkæde. Kan der i overensstemmelse med kommunens strategi etableres flere specialbutikker, vil det med sikkerhed styrke byens position og gøre den mere konkurrencedygtig. De to museer og biografen skaber et godt samspil med detailhandlen og skaber liv i byen. Med udvidel-



Sorø Klosterkirke.



Holberg Arkaden er udført i "Sorø arkitektur". Bygningerne er opført i gulfilset murværk med tegltage i dimensioner tilpasset en Sorø-skala. Arkadebebyggelsen fremtræder som enkeltbygninger, der er kædet sammen af en let konstruktion med glaspartier, hvorved fornemelsen af åbent handelsstrøg bibeholdes.

I dag huser Holberg Arkaden SuperBest, en Matas, en optiker, to frisørsaloner, en café, en bank og tre tøjbutikker, hvoraf den ene holder ophørsudsalg.

sen af Vestsjællands Kunstmuseum vil bylivet blive styrket yderligere.

Detailhandlens udvikling

Siden starten af 1990'erne, hvor byen følte sig hårdt truet af det nye Næstved Storcenter, har Sorø Kommune konsekvent arbejdet for at sikre bymidten som indkøbssted og kulturelt samlingspunkt. Det har ikke blot resulteret i et attraktivt bymiljø men også i en stor periodevis fremgang i detailhandlen. Fra 1998 til 2005 fik byen ca. 25 % flere butikker og butiksarealet voksede med 36 %, hvilket bl.a. skyldtes opførelsen af Holberg Arkaden i 2001.

Siden 2005 har billedet imidlertid ændret sig. Sorø bymidte har stadig et godt butiksliv, men Holberg Arkaden



Porten mellem Sorø Akademi og Storgade.

er presset, og de tre nye dagligvarebutikker, der er kommet til i 2010, er etableret nord for bymidten, bl.a. ved Nordmarksvej, der er en af de store indfaldsveje. Dækningsgraden for detailhandlen under ét er på 61, hvilket indikerer, at en meget stor del af indbyggernes forbrug lægges i butikker uden for kommunegrænsen. Det gælder både inden for indkøb af dagligvarer og udvalgsvarer, men særligt sidstnævnte. Dækningsgraden afspejler således den stærke konkurrence i det regionale opland.

Holberg Arkaden under pres

Holberg Arkaden blev taget i brug i 2001 som supplement til detailhandlen på Storgade. Arkaden indeholdt fra starten en eksisterende SuperBest på ca. 1.500 m². Derudover blev der etableret en ny Netto på 650 m² samt en række udvalgsvarebutikker på 100-400 m². Arkaden blev en succes, og alle lejemålene har indtil for nyligt været udlejede.

I november 2010 lukkede Netto imidlertid og flyttede sin butik til en lokalitet nord for centrum. Det resulterede i færre besøgende i arkaden, og en bølge af butikslukninger er fulgt efter. Få måneder efter Nettos lukning flyttede to butikker til lokaler på Storgade, og i april 2011 holdt endnu en butik ophørsudsalg. Ud over faldende besøgstal som følge af Nettos flytning, kan de mange fraflytninger skyldes finanskrisen og den generelle nedgang i omsætningen. Huslejen i arkaden kan ligeledes have indflydelse på fraflytningerne.

I Sorø håber man imidlertid, at arkaden igen vil blive et attraktivt center uden tomme butikslokaler, og der er flere idéer til, hvordan der med en omfordeling af ledige arealer kan skabe flere små lejemål eller - alternativt - etablere ét større lejemål med plads til en dagligvarebutik. Et møde mellem Sorø Erhvervs- og Turistråd, Sorø Kommune og repræsentanter for butikkerne i Holberg Arkaden samt repræsentanter for arkadens ejere er desuden mundet ud i en fælles indsats, hvor alle aktører

vil bidrage til at vende udviklingen for arkaden.

Byudvikling i Postgårdkarréen

I foråret 2010 blev der overfor kommunen fremsat ønske om at opføre en dagligvarebutik på arealerne bag karrébebyggelsen mod Storgade. Dette resulterede i, at kommunen i december 2010 sendte forslag til Lokalplan SK 33 for Postgårdkarréen mv. i offentlig høring. I stedet for blot at lave en lokalplan for det pågældende område valgte

kommunen at lave en samlet plan for hele Postgårdkarréen. Formålet med lokalplanforslaget er bl.a., at området skal anvendes, så det styrker bymidten som center i kombination med boliger, så mulighederne for tæt bebyggelse udnyttes godt. Det er ligeledes formålet at fremme mulighederne for udvikling og alsidighed i købstadsmiljøet samt at sikre, at nye bygninger tilpasses områdets tætte bebyggelse under hensyn til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.



Lokalplanforslag SK 33 for Postgårdkarréen mv. i Sorø. Gengivelse af kortbilag 3 – illustrationsplan. Planen viser eksempler på fornyelser af bebyggelse og friarealer med respekt for lokalplanens intentioner og krav. Nye bygninger er fremhævet med brede streger som skyggevirkning. En ny dagligvarebutik kan etableres i bebyggelsen markeret med stiplede afgrænsninger. Illustrationsplanen er udarbejdet af Byplankonsulent, arkitekt m.a.a. Claus Lorange Christensen Aps i samarbejde med Sorø Kommunes Fagcenter Teknik og Miljø.

Et år senere, i maj 2011, forventer kommunen, at lokalplanen bliver vedtaget uden større ændringer. Det konkrete projekt i forhold til etablering af en dagligvarebutik er imidlertid blevet opgivet, og udsigterne til realisering af lokalplanen er lange. Kommunen er dog ikke i tvivl om, at lokalplanen er en god idé, og selvom der ikke bliver etableret en ny dagligvarebutik inden for den nærmeste fremtid, er placeringen i Postgårdkarréen rigtig. En ny dagligvarebutik på dette sted vil dels trække handlende til den nordlige del af Storgade og dels ligge godt i forhold til parkeringsmuligheder og adgangsveje. Efter at bygherre har meldt fra, har kommunen og grundejeren forsøgt at finde andre interesserede, men indtil videre har ingen meldt sig. Der er tiltro til, at byggeriet vil blive opført på længere sigt, når finanskrisens værste dønninger har lagt sig.

Kommunens planlægning

På kort sigt er der behov for at vende udviklingen i Holberg Arkaden. Yderligere butikslukninger skal søges forhindret, og arkaden skal gøres attraktiv, så den igen kan tiltrække erhvervsdrivende og blive et mangfoldigt supplement til Storgade. På længere sigt kan en realisering af planerne i lokalplanforslaget for Postgårdkarréen styrke bymidtens position som detailhandelscenter.

Ifølge Detailhandelsanalyse for Sorø Kommune, udarbejdet maj 2009, vil konjunktursituationen og finanskrisen på kort sigt have indflydelse på omsætningen i detailhandelsbutikkerne. På længere sigt vil befolkningsvæksten og den økonomiske vækst medføre et øget forbrugspotentiale, og forskellige



Bymidten skal konkurrere på kvaliteten og "den gode oplevelse", blandt andet ved at fastholde og styrke de kulturelle institutioner.

prognoser viser, at omsætningen vil stige frem mod 2020. I detailhandelsanalysen opstilles der på baggrund heraf en oversigt over behovet for supplerende detailhandelsarealer i 2020. For Sorø bymidte drejer det sig om ca. 9.300 m² til detailhandel. Det skal bemærkes, at fremskrivningen er behæftet med usikkerheder, da mange faktorer har indflydelse på udviklingen.

Det er byrådets overordnede mål, at den stærke detailhandelsstruktur i Sorø Kommune skal fastholdes og udvikles. I Kommuneplan '09 vurderes det, at den eksisterende bymidte har tilstrækkelig rummelighed til at dække behovet for udbygning med detailhandel i planperioden. I kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at der i Sorø bymidte kan etableres nye butikker eller omdannes eksisterende bebyggelse med et omfang på op til 8.000 m² butiksareal.

Kommunen fastsætter den maksimale størrelse for dagligvarebutikker til 3.500 m² og den maksimale størrelse for udvalgvarebutikker til 2.000 m², hvilket er i overensstemmelse med planlovens bestemmelser. Inden for bymidteafgrænsningen skal der gives prioritet for etablering af butikker i bygningernes stueetage. Der skal sikres god tilgængelighed for alle trafikanter og et nødvendigt omfang af parkeringspladser til både biler og cykler.

I kommuneplanen lægges der vægt på, at bymidten skal konkurrere på baggrund af kvalitet i form af "den gode oplevelse" frem for på kvantitet. Målet er derfor fortsat at fokusere på forskønnelse og andre fysiske tiltag, der er til gavn for bymiljøet. I Kommuneplan 2009 hæves den maksimale bebyggelsesprocent for en række af rammerne i bymidten med det formål at øge rum.



Eksisterende forhold i den nordlige del af Postgårdkarréen. Set fra parallelgaden.



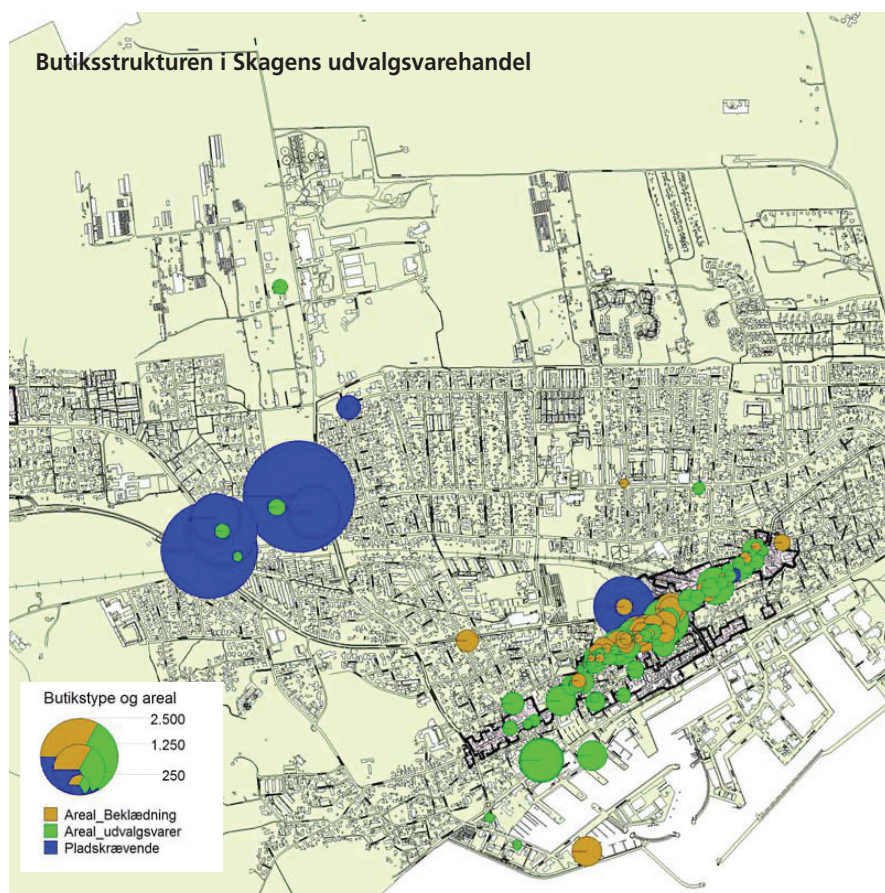
Postgårdkarréen bærer tydeligt præg af at være en bagside" i byen. Bygningerne på dette foto bevares.



En del af det eksisterende parkeringsanlæg ved parallelgade bag Postgården.

Skagen 8.600 indbyggere

EN VELFUNKERENDE BYMIDTE MED KONCETRERET OG VARIERET BUTIKSLIV OG KULTURILBUD I KANTEN ER MEDVIRKENDE TIL AT GØRE SKAGEN TIL EN ATTRAKTIV HANDELSBY. ET FALDENDE BEFOLKNINGSTAL OPVEJES AF TURISMEN.



Turismen som drivkraft

Skagen har en stærk position som ferieby i Danmark på grund af sin naturskønne beliggenhed og et unikt kulturmiljø og har derfor ganske særlige forudsætninger som handelsby. Turismen er den helt store drivkraft i detailhandlen, hvilket skaber grundlag for en langt større og mere varieret butiksbestand end områdets indbyggere skaber grundlag for. Turisternes forbrug er dermed med til at opveje områdets i øvrigt svære grundvilkår som et lidt isoleret

område med et begrænset opland. Befolkningstallet i Skagen faldt i perioden 2001-2010 med 18,1 %, hvorimod landsgennemsnittet for samme periode steg med 3,8 %.

Fra Skagen er der betydelige afstande til de nærmeste større konkurrenter. Fredrikshavn er områdets største handelsby og ligger i en afstand på ca. 40 km, mens afstanden til Hjørring er knap 60 km. De forholdvis store afstande til konkurrerende handelsbyer og beliggenheden yderst på toppen af

Danmark betyder, at Skagen har sit eget omend noget begrænset opland, som rummer Skagen by og et større antal sommerhuse.

En analyse af de lokale indbyggers indkøbsadfærd fra 2010 viser, at indbyggerne i Skagen også hyppigst handler i Skagen. Samtidig er der kun meget få kunder udefra, som handler i Skagen – bortset fra turisterne. Det samme adfærdsmønster gør sig gældende, når folk i området handler dagligvarer og udvalgsvarer. Skagen vurderes derfor ikke at være i større konkurrence med de omkringliggende handelsbyer, da afstanden muliggør, at Skagen kan opretholde sit eget lille opland. Omvendt tiltrækker butikkerne i Skagen som nævnt kun i et meget begrænset omfang handlende fra de nærmeste byer.

Faldende indbyggertal

Skagen har i dag ca. 8.600 indbyggere. Siden år 2000 er indbyggertallet faldet med ca. 1.900 personer svarende til en reduktion på ca. 18 %. Et vigende befolkningstal betyder tilsvarende et fald i det lokale forbrugsgrundlag.





Kortet viser hvor ofte indbyggerne i Skagen og opland handler i Skagen by.

Mulighederne for at kompensere for et faldende lokalt forbrugsgrundlag kan pga. byens beliggenhed ikke umiddelbart ske ved at øge oplandet. Da de lokale indbyggere i høj grad allerede i dag handler de fleste varer lokalt, vil mulighederne for at øge forbrugsgrundlaget i høj grad være baseret på et øget turistforbrug.

Stærkt butiksmiks i bymidten

De primære butiksområder i Skagen består af butikkerne langs Sct. Laurentii Vej, Havnevej og et større område omkring havnen med en blanding af butikker og restauranter.

Langt hovedparten af butikkerne i Skagen er lokaliseret langs Sct. Laurentii Vej. Butiksudbuddet er forholdsvis



varieret og består af en god blanding af kendte kædebutikker og lokale butikker - typisk med et vareudbud, der henvender sig til det købestærke forbrugersegment - mikset med caféer, restauranter og iscafé mv. På trods af et varieret butiksmiks er der en overvægt af dametøjsbutikker og butikker med boligudstyr.

Knudepunktet i bymidten er området, hvor Sct. Laurentii Vej og Havnevej mødes. Her ligger en af byens mest besøgte caféer som starten på Havnegade, der har en specialisering som restaurationsmiljø iblandt enkelte butikker.

Fra slutningen af gågaden, der hvor Chr. Xs Vej løber over i Sct. Laurentii Vej og i retningen videre mod øst udtyndes butiksbestanden, som primært ligger på den sydlige side af vejen og slutter i området omkring Anchersvej og Markvej. Her ligger en blanding af hoteller, caféer og højprofilerede kulturtilbud som f.eks. Skagens Museum med godt 120.000 årligt besøgende og Anchers hus. Butiksområdet afsluttes i dette område med Slagter Munch, som er et stort tilløbsstykke for bl.a. turisterne og derfor fungerer som en ankerbutik.

I havneområdet er der skabt et attraktivt og autentisk miljø, som tiltrækker mange besøgende. Her ligger restauranter og butikker side om side helt ud



til havnekanten med udsigt til lystbådehavn og havneaktiviteter. Området har en "rekreativ" krakter med mulighed for at shoppe og gå på restaurant, købe fisk mv.

Detailhandlens udvikling

Detailhandlen i Skagen Kommune er undersøgt i 1997 og i 2003.

Detailhandlen styrkes

Trods faldene indbyggertal viser detailhandelsanalysen fra 2004, at detailhandlen i tidligere Skagen Kommune voksede i perioden 1997-2003 målt på antallet af butikker. Væksten skete primært inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer, mens dagligvarehandlen voksede mere beskedent.

Nøgletal Skagen

Antal butikker	Skagen	Aalbæk	I alt	Vækst 1998-2004
	stk.	stk.	stk.	%
Dagligvarer	54	12	66	5
Beklædning	35	3	38	23
Øvr. udvalgsvarer	72	7	79	19
Pladskrævende	8	0	8	0
I alt	169	22	191	14

Dækningsgrad	1997	2003	2003	2003
	Skagen Kommune	Skagen Kommune	Skagen-området	Aalbæk-området
Dagligvarer	147	153	146	168
Beklædning	183	202	242	31
Øvrige udvalgsvarer	108	113	132	28
I alt	138	145	154	99



Restaurant i de gamle pakhuse ved havnen.



Lokal butik i gågaden.

Dækningsgraden steg for detailhandlen under ét fra 138 i 1998 til 145 i 2004. Fremgangen kan tilskrives en stærk vækst inden for beklædning, hvor dækningsgraden på 242 i Skagen-området viser, hvor stærkt Skagen by står inden for handlen med beklædning. Fremgangen vurderes ikke at være sket på baggrund af en udvidelse af oplandet, men sandsynligvis primært som følge af turisternes øgede forbrug. Samtidig med at butiksudbuddet er vokset i Skagen by, er det også sandsynligt, at de fastboende har øget deres forbrug i de lokale butikker i et mindre omfang.

Skagen viser fortsat styrke

Siden 2004 er der ikke foretaget en samlet analyse af detailhandlen. Den stærke udvikling, som detailhandlen i Skagen by har undergået siden 1998, vurderes at være fortsat frem til ca. 2007, hvor de økonomiske konjunkturer vendte. I perioden har detailhandlen udviklet sig mest i kanten af de primære strøggader, hvor der bl.a. er kommet butikker i den sydlige del af Havnegade og butikker i området øst for gågaden i retningen mod området med Skagens Museum mv. i takt med den generelle stigning i de fastboendes og turisternes forbrug.

Siden 2007 har butiksbestanden i stor udstrækning holdt stand, og der

er i dag stort set ingen tomme lejemål i de centrale strøgzoner. I yderkanten af primærgaderne er der enkelte ledige lejemål – typisk butikslokaler som blev inddraget til butiksfremstillingen fra starten af år 2000. Det drejer sig bl.a. om den sydlige del af Havnegade, hvor størstedelen af lokalerne i øvrigt anvendes til restaurationsformål.

Koncentration af funktioner

I det centrale butiksområde er der en tæt og sammenhængende butiksstruktur med åbne og imødekomende facader. Der er kun få byfunktioner med mere tillukkede facader såsom forsikringselskaber, banker mv., der bryder de sammenhængende butiksfacader, og der er ingen tomme butikslokaler.

Langs Sankt Laurentii Vej øst for gågaden ligger et par banker med relative uinteressante facader mod gaden. I den vestlige del af gågaden i området omkring rådhuset tynder tætheden i oplevelsesrige facader ud og der mangler synlige forløb videre frem mod de næste oplevelsesområder i havneområdet.

Der er kun få butikker i gågaden, som har en større indflydelse på kundestrømmene i byen. SuperBrugsen har en vigtig betydning, idet butikken genererer mange besøg i kraft af sin beliggenhed centralt i gågaden med

facade ud mod den forbigående trafik og med parkering på bagsiden. Mod øst har Slagter Munk en form for ankerfunktion, og det er tydeligt at kundeflowet er stærkt aftagende efter butikken. Mod vest mangler strøget en stærk ankerfunktion omkring det gamle rådhus. Afslutningen af gågaden er her lidt uklar, og det skaber forvirring og betyder, at mange kunder vender om. Kunderne kunne med fordel være ledt ned omkring havneområdets butikker og oplevelsesmuligheder.

Nyt kulturhus i bymidten

Gågaderne rummer ikke egentlige kulturelle attraktioner. Fra slutningen af gågaden og ud til det ”kulturelle område” er der en gangafstand på ca. 4-500 m, hvilket under normale omstændigheder vil betyde, at der vil være en meget begrænset sammenhæng mellem funktionerne. Butiksetableringerne langs Sct. Laurentii Vej mellem gågaden og kulturområdet mod øst betyder imidlertid, at der er en vis funktionel sammenhæng mellem de større kulturelle attraktioner i den østlige ende af Sankt Laurentii Vej og gågadesystemet. Desuden har turisternes god tid og accepterer at skulle gå lidt længere. Her har det betydning, at der undervejs er en kontinuerlig række af butikker, en



Butiksindretning med særlig Skagen-indretning.



SuperBrugsen i gågaden

samling af kulturelle attraktioner og den populære butik Slagter Munch, som er med til at gøre det attraktivt at færdes mellem gågaden og kulturområdet.

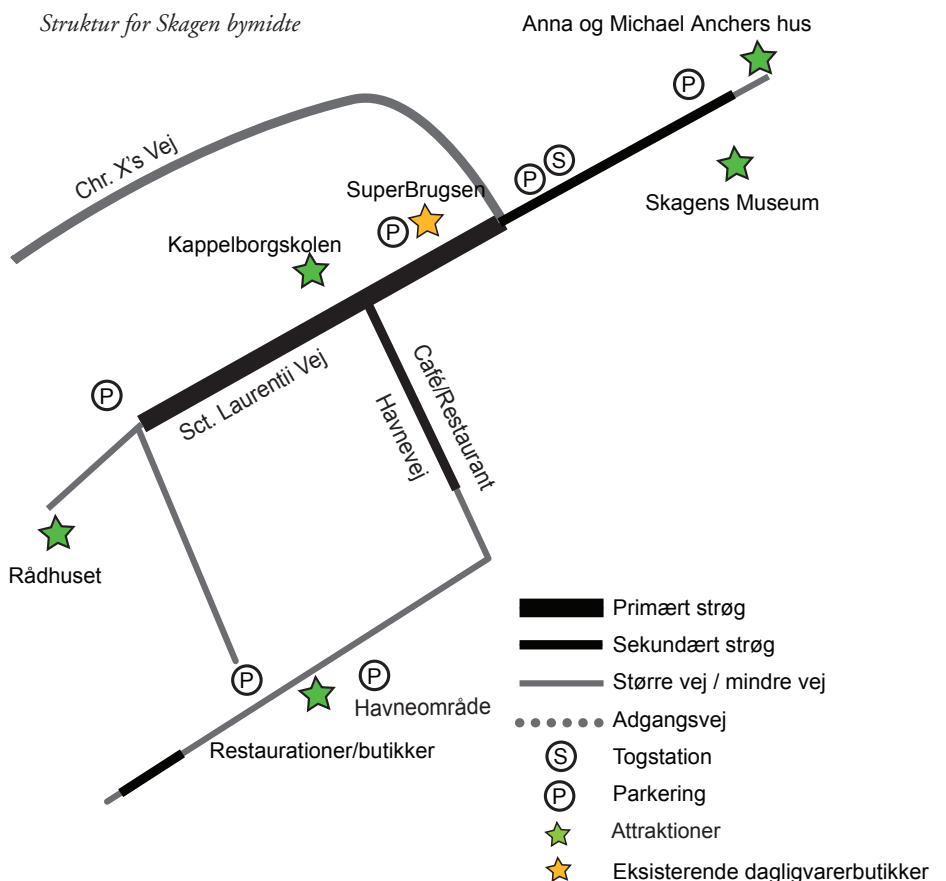
Kulturen er således knyttet sammen med butiksmiljøet og i fremtiden vil der ske en større integration af butiks-, restaurations- og kulturliv, når den tidligere Kappelborgskole omdannes til et kulturcenter. Skolen ligger i hjertet af bymidten med direkte adgang fra gågaden i knudepunktet mellem Skolevej/Havnevej og Sct. Laurentii Vej. Etableringen af kulturcenteret er endnu et element, som vil styrke bymidten og gøre den centrale del af gågaden endnu mere attraktiv.

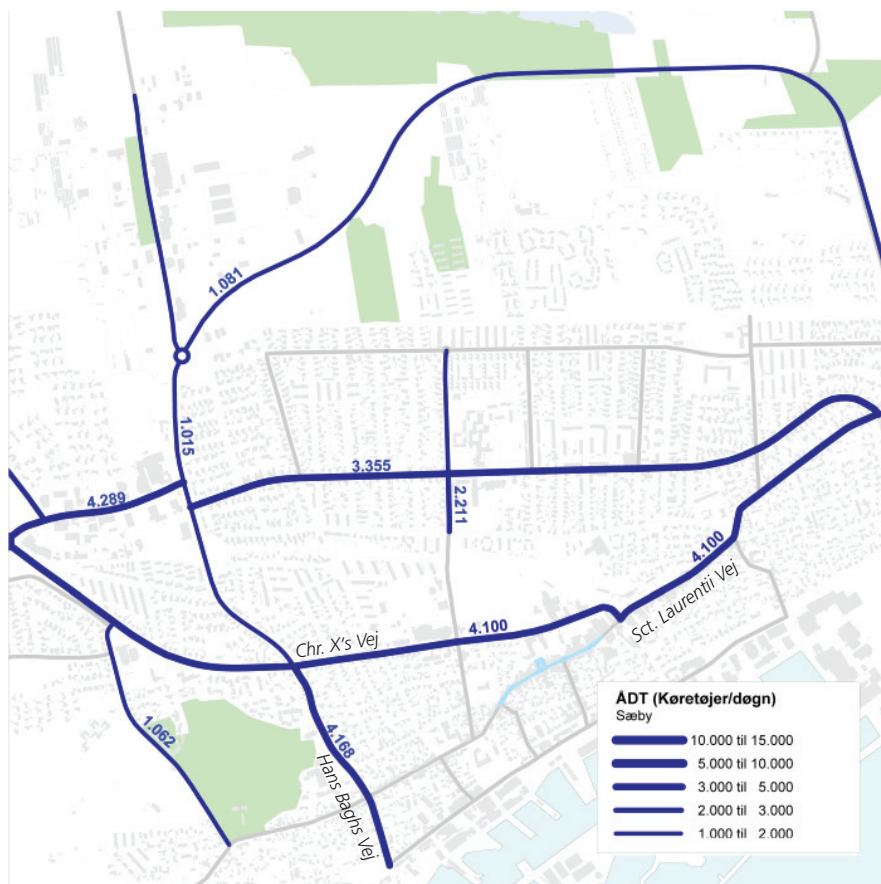
Uklar sammenhæng mellem by og havn

Havneområdet med restauranter og butikker ligger ca. 2-300 m fra bymidstens strøgområde. Vurderet på stedet finder gæsterne ud af at komme fra bymidten og ned til havnen og omvendt, men sammenhængen er uklar. Trods stor nærhed mellem bymidte og havneområdet fornemmes nærheden ikke. Der vurderes at være et potentiale i at optimere gæsternes færden i mellem de to områder til gavn for bl.a. restauranter og butikker pga. en større synergi.

Mange fodgængere der kommer ad Sct. Laurentii Vej mod vest og ikke umiddelbart har specifikke formål vender om i gågaden i området omkring rådhuset,

hvor der ikke er en synlig sammenhæng til havnen. Det naturlige link til havneområdets oplevelser via Fiskergangen mangler attraktivitet og synlig sammenhæng.





Årsdogntrafik på de større indfaldsveje og omfartsveje i Skagen.

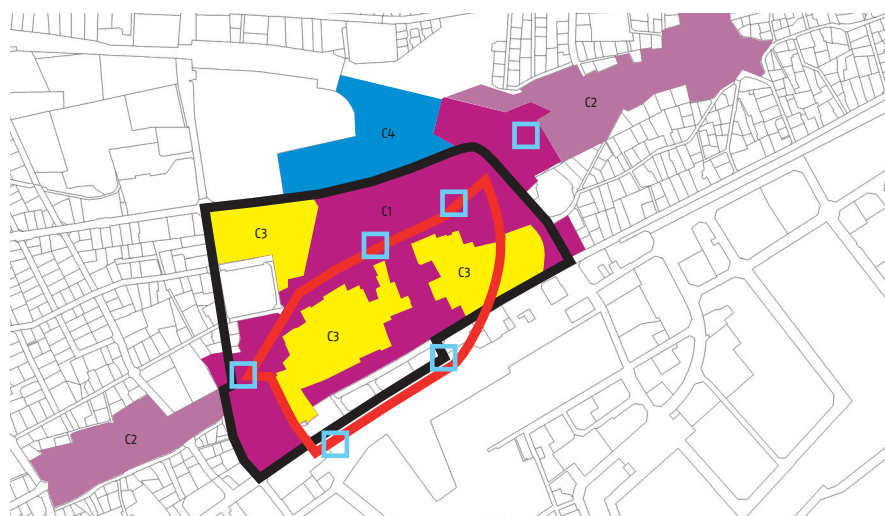
God tilgængelighed til bymidten

De primære ankomstveje til strøgeområdet er Christian X's Vej og Sankt Laurentii Vej. Strukturen kendetegnes ved, at Chr. X's Vej forløber parallelt med strøgeområdet, og at Sankt Laurentii Vej er sammenfaldende med strøgeområdet.

I Skagen ligger hovedparten af de centrumnære p-pladser i havneområdet og nord for gågaden i tilknytning til SuperBrugsen og stationen. Parkeringspladsen ved SuperBrugsen har adgang fra Christian X's Vej og ligger umiddelbart på bagsiden af strøgeområdet. Den centrale placering betyder, at p-pladsen har en relativ høj belægningsgrad og i højsæsonen ofte er fyldt.

I strøgeområdets yderområder mod øst og vest er der forholdsvis begrænset adgang til parkeringspladser direkte fra Christian X's Vej og Sankt Laurentii Vej. Adgangen til de centrale parkeringspladser ved Rådhuset og på havnen sker primært via Hans Baghs Vej og sekundært fra Kirkevej mv. De to parkeringspladser

har samlet set en stor kapacitet, og der er kort afstand til gågaderne. Undersøgelser af kundernes ønsker til parkeringspladser generelt peger på, at store og centralt beliggende parkeringspladser foretrækkes frem for flere små, spredte og uoverskuelige pladser.



Den gamle jernbaneforbindelse til havnen nedlægges og skaber mulighed for at skabe et cirkulært flow gennem byen vist på kortet ved den røde linje.

Problemet med det centrale ankomstområde ved SuperBrugsen er mangel på kapacitet i spidsbelastningsperioderne. Ideelt set er der behov for at øge kapaciteten i det centrale område og etablere god og velplaceret parkeringskapacitet i begge ender af strøgzonen, men det er klart, at den tætte og bevaringsværdige bystruktur sætter sine begrænsninger for at opbygge et ankomstsistem, der matcher strøgzonens struktur.

Fredrikshavn Kommunes planlægning

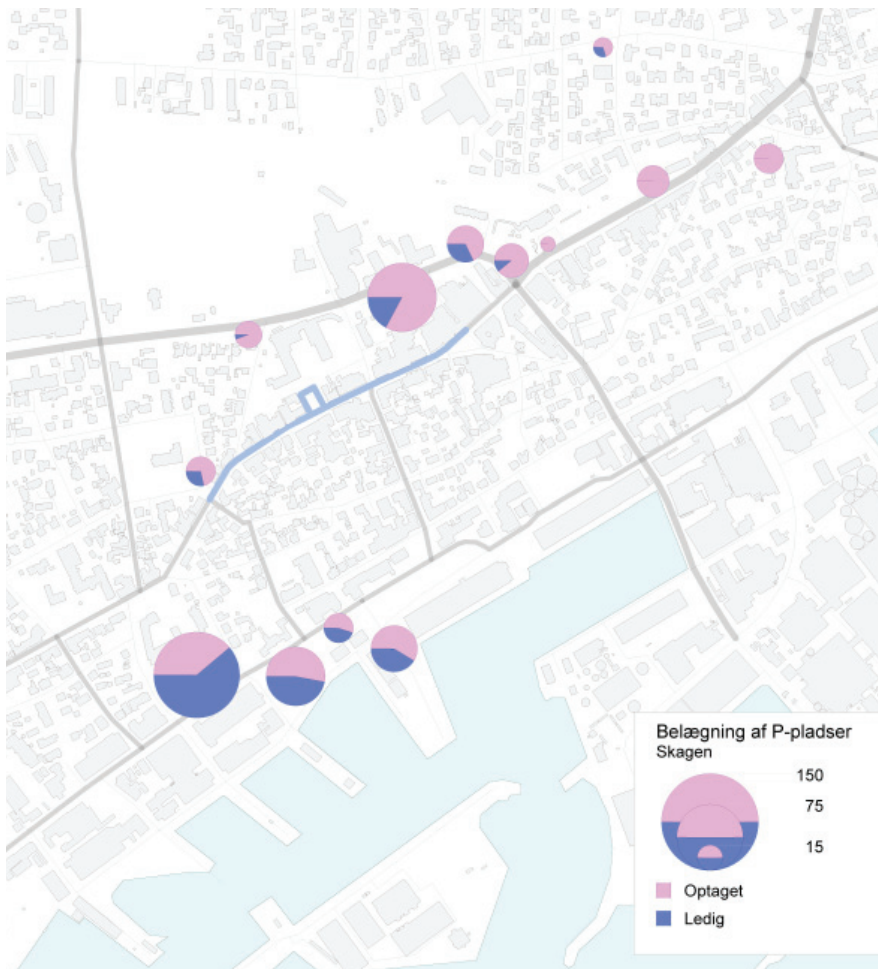
I kommuneplan 2009-2020 for Fredrikshavn Kommune fremgår det, at målet er at opretholde og udbygge Skagens detailhandel med spændende indkøbsmiljøer og bredt udvalg af såvel dagligvare- som udvalgsvarerbutikker. I Skagen bymidte udlægges areal til at udvide detailhandlen med ca. 10.000 m², og der er restrummelighed på ca. 2.700 m² i ét af de to udlagte lokalcentre i byen.

Decentral dagligvarehandel

For dagligvarehandlen er det et mål, at kommunens borgere får kortest mulig afstand til indkøbsmulighederne, så transportarbejdet i forbindelse med indkøb bliver mindst mulig.

Fortsat fokus på bymiljøet

Kommunen lægger bl.a. vægt på at arbejde med en kvalitativ højnelse af



Belægningsgrad for de større parkeringspladser i bymidten (efteråret, 2009).

bymiljøet i byernes centrale bydele, idet kommunen vurderer, at kundernes oplevelse af ”rummet mellem butikkerne” kan være medvirkende til kundernes valg af indkøbssted.



Butikkerne på havnefronten blev etableret i 2004-2005.

Som en del af fokuset på at værne om Skagens bymiljø og særlige kvaliteter er der skærpede krav til bl.a. butikkerne størrelse i det centrale byområde i Skagen i forhold til de to øvrige hovedbyer Frederikshavn og Sæby. I Skagen centrum må dagligvarebutikker højst være 1.500 m², mens udvalgsvarebutikker maksimalt må være 700-1.200 m². Samtidig er der fastsat en begrænsning på maksimalt én butik med særligt pladskrævende varer i Skagens centrale byområde.

P-pladser tæt på butikker

Etablering af parkeringspladser ved butiksområderne er en anden af kommunens overordnede strategier i forhold til at sikre, at butikkerne i de centrale byområder får optimal gavn af parkeringspladserne. Samtidig er det kommunens mål at fortsætte den løbende udbygning af gang- og cykelrutenettet, for at sikre at cyklen i videst mulig udstrækning

kan anvendes i forbindelse med indkøb af dagligvarer.

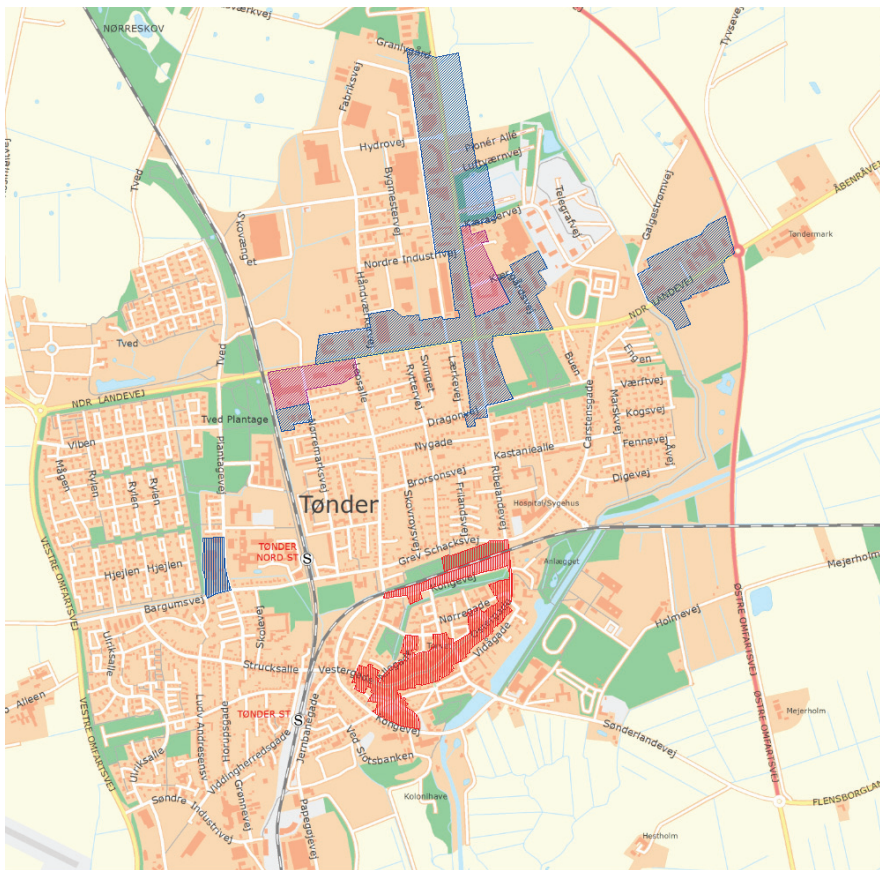
Planlovens betydning

Inden for de seneste år har Skagen oplevet et stigende pres fra dagligvarekæder, som har ønsket, at etablere butik. De ønskede projektforslag har omfattet både discountbutikker og supermarkeder, men de fleste projekter er ikke blevet realiseret. Planloven har i de fleste tilfælde ikke været den begrænsende faktor for udbygningen af dagligvarehandlen, idet projektønskerne overvejende har været i overensstemmelse med Planloven. Alligevel er langt hovedparten af projekterne blevet afvist bl.a. ud fra en argumentation om, at Skagens ”brand” ikke er forenelig med større butikskædekoncepter. Kommunens skærpede krav til detailhandelsudviklingen i Skagen træder også tydeligt frem i kommuneplanens retningslinjer, hvor de tilladte maksimale butiksstørrelser i Skagen bymidte ligger under Planlovens maksimale grænser.

Butiksudviklingen i Skagen bymidte vurderes derfor samlet set ikke at være væsentligt påvirket af Planlovens bestemmelser for detailhandel. Uden bestemmelserne ville udviklingen i Skagen dermed sandsynligvis ikke have været væsentlig anderledes.

Tønder 7.700 indbyggere

TØNDER ER LANDETS ÆLDSTE KØBSTAD, OG UDNYTTER BYMILJØET TIL AT SKABE EN ATTRAKTIV BYMIDTE MED ET VARIERET BUTIKSUBUD. MED DETTE MIKS TILTRÆKKER BYEN GRÆNSEHANDEL FRA DEN TYSKE SIDE AF GRÆNSEN.



Afgrænsning af bymidten (rød skravering), bydelscenter (vertikal blå skravering) aflastningsområder (lilla) og områder med særligt pladskrævende varer (blå skravering) i Tønder. Kommuneplan 2009-2021.

Tønder – Danmarks ældste købstad

Tønder by har 7.750 indbyggere, og er som Danmarks ældste købstad kendt for sit hyggelige bymiljø med mange bevaringsværdige bygninger. Tønder festivalen, som afholdes en gang om året, er en af Europas mest kendte folke-musikfestivaler. Nærheden til vadehavet

tiltrækker ligeledes mange turister. Kommunen har mange sommerhuse, og en målsætning om 1,5 mio. overnatninger om året.

Tønder har gennem de sidste 10 år haft en jævn befolkningstilbagegang på 5,3 %, mod en mindre befolkningsvækst for landet som helhed.

Konkurrence med Tyskland og Kolding Storcenter

Tønder ligger tæt på den tyske grænse, og grænsehandlen i området har stor betydning. Handlen går begge veje, og blandt andet vurderes det, at tyske kunder lægger nogen omsætning i byens møbelforretninger.

Byen ligger forholdsvist langt fra andre større byer – de nærmeste større byer er Åbenrå, Haderslev og Ribe, men byen påvirkes også af konkurrence fra Kolding Storcenter og Flensborg. Oplandet vurderes at svare nogenlunde til kommunens udstrækning, men i de østlige dele af kommunen er konkurrencen fra Åbenrå tydelig. Til gengæld lægger turister en del penge i kommunens



Kristkirken ligger lige bag stroggaden.



Nyt område med bynære dagligvarebutikker og parkering tæt på bymidten.

butikker. Omsætningen i kommunens butikker i 2007 svarede således til det forventede forbrug blandt kommunens borgere, nemlig 1,8 mia. Omsætningen i Tønder By var 0,5 mia.



Belægningerne i bymidten er udført med gedigne, varme materialer.

Tønder Kommunes centerstruktur

Ifølge Kommuneplan 2009-2021 er Tønder egnscenter, mens der er fem centerbyer og 15 lokalbyer. Egnscenteret skal tilbyde et bredt udvalg af service og detailhandel, herunder: Et bredt udbud af arbejdspladser, erhvervs-service, andre liberale erhverv, detailhandelsbutikker, uddannelsestilbud til unge og voksne, sundheds- og social service. I Tønder by er der udover bymidten udpeget to aflastningsområder og et bydelscenter, hvor der kan placeres dagligvarebutikker og større udvalgsvarebutikker, som ikke kan indpasses i den historiske bystruktur i bymidten, samt områder til særligt pladskrævende varegrupper. Bydelscenteret med en stor Kvickly ligger ca. 1 km fra bymidten uden direkte

funktionel sammenhæng med strøgområdet.

Detailhandlens udvikling

Detailhandlen i Tønder Kommune er undersøgt i rapporten "Tønder Kommune – Analyse af detailhandlen" fra 2008. Den overordnede vurdering af udviklingen efter 2008 er, at de seneste år efter finanskrisen er præget af en mindre tilbagegang, også understøttet af en øget grænsehandel, hvor flere køber dagligvarer syd for grænsen.

Dækningsgraden for dagligvarer og udvalgsvarer ligger på hhv. 98 og 102 og viser, at der stort set er balance mellem indbyggernes forbrug og butikkernes omsætning i Tønder Kommune. Tallene indikerer, at oplandet til kommunens

Butikker og omsætning i bymidten		
	Antal butikker	Omsætning i mio. kr.
Udvalgsvarer	61	353
Dagligvarer	15	149
I alt	76	502

Kilde: Tønder Kommune, Analyse af detailhandlen 2008

butikker primært udgøres af kommunens egne indbyggere. Herudover er der en omsætning fra forbrugere uden for kommunen – herunder turister. I kommunens detailhandelsanalyse vurderes ca. 15 % af omsætningen i dagligvarehandlen at komme fra forbrugere uden for kommunen. Med en dækningsgrad på 98 for dagligvarer betyder det samtidig at indbyggerne i Tønder Kommune tilsvarende lægger en lige så stor del af dagligvareomsætningen uden for kommunen.

God tilgængelighed og parkeringsstruktur

Bymidten er koncentreret i den historiske bymidte, som rummer en række begrænsninger på grund af de mange bevaringsværdige bygninger. Derfor er der etableret et område tæt på bymidten hvor der kan placeres dagligvarebutikker, og samtidig er plads til parkering. Området ligger kun et stenkast fra strøgmiljøet og lige ved Kongevejen, der løber som en ringgade rundt om bymidten. Resultatet er meget høj tilgængelighed og overskuelighed,



Bydelscenter med Kvickly tæt på bymidten

når man vil besøge bymidten. Parkeringspladserne ved Kongevejen er suppleret med mindre områder helt tæt på bymidten. Sammen med den gode tilgængelighed er det let at kombinere et besøg i bymidten med dagligvarekøb.

Stationen ligger heller ikke langt fra bymidten, men opleves ikke at have

en direkte funktionel sammenhæng til bymidten.

Hyggeligt og indbydende bymiljø

Selve bymidten prægtes af det velbevarede bymiljø med mange flotte bygninger og fine, enkle belægninger.

Samtidig fremstår bymidten med et levende by- og handelsliv, også set i forhold til byens størrelse.

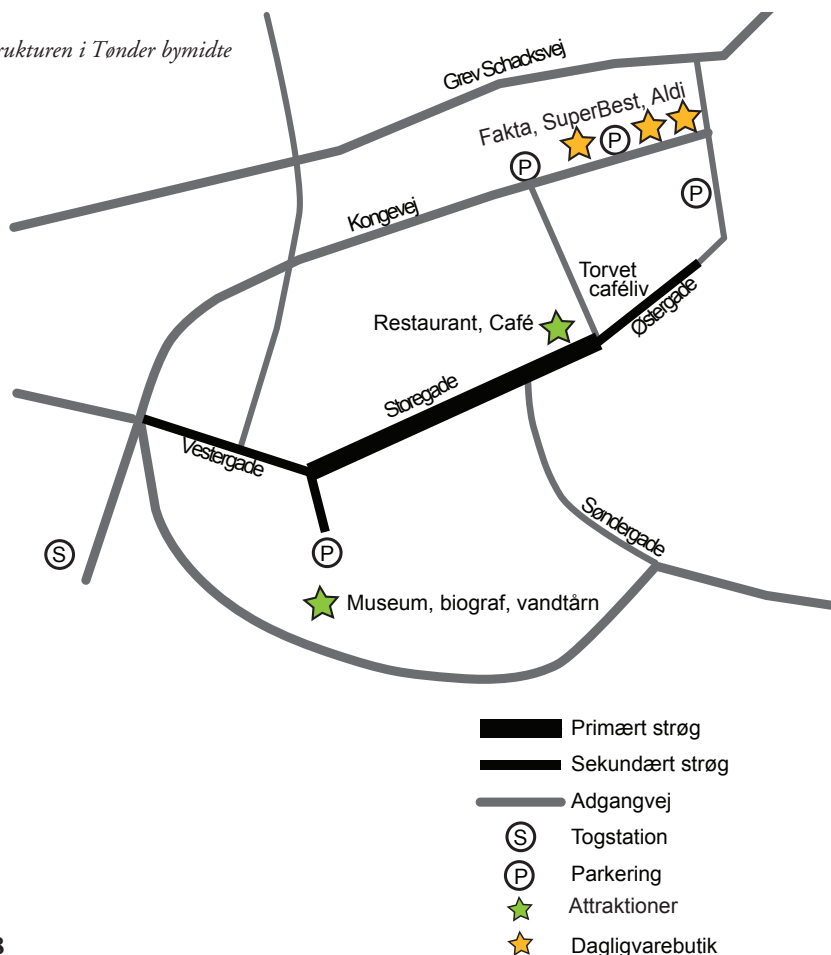
Strøgmiljøets centrale del løber fra Torvet midt i byen og vestpå, mens den østlige del af strøggaden hurtigt tynder ud. Her ses også flere tomme butikskolokaler, og de eksisterende butikker domineres af genbrug og kunsthåndværk.

I den centrale del er der derimod et varieret udvalg, ligesom der findes flere caféer både på Torvet og i strøggaden. Her er både tøj-, sko- og sportsbutikker, boghandel, vinhandel/delikatess med mere. En mindre del af butikkerne er kædebutikker – herunder hele tre sportsskæder, men ingen egentlig højprofilede butikker.

Lidt forskudt fra strøggaden ligger Tønder Kunstmuseum med vandtårnet som det primære kulturelle tilbud i bymidten. Overfor kunstmuseet ligger også biografen. Denne del af bymidten forekommer mindre velstruktureret og med noget mindre tæthed.

Samlet set vurderes den gode tilgængelighed og overskuelighed, i

Strukturen i Tønder bymidte





Torvet med caféer og adgang til Kristkirken.

kombination med et hyggeligt og spændende bymiljø med et godt butiksmiks og flere restauranter/caféer i bymidten, at Tønder samlet set udgør en attraktiv midtby for såvel fastboende som de mange turister der besøger kommunen.

Kommunens planlægning

Fastholde og styrke bymidten

Kommunen ønsker at styrke detailhandlen i Tønder by generelt og i bymidten i særdeleshed. Blandt andet skal der arbejdes for at få mulighed for at planlægge for større butiksstørrelser. Med sine blot 7.700 indbyggere begrænses planlægningen i nogen grad af Planlovens bystørrelsesbestemmelser. Her henvises blandt andet til grænsehandlen og byens betydning som detailhandelscenter som mulige begrundelser for at åbne op for større butikker.

Fokus på det historiske miljø i bymidten

Afgrænsningen af bymidten er bevidst holdt meget snæver. Det skyldes ønsket om at bevare og beskytte det historiske bymiljø, som er en af byens store attraktioner. Der arbejdes da også bevidst med at bevare bygningerne i bymidten.

For at sikre bymidtens attraktion er der udlagt et supplerende midtbyområde, hvor der kan indplaceres

dagligvarebutikker, og hvor der i dag findes en SuperBest og en Fakta. Herudover er der udlagt aflastningsområder til to større dagligvarebutikker på op til 3.000 m². I forbindelse med den seneste revision af kommuneplanen har det været under overvejelse at indskrænke strøgarealet, dader særligt i den østlige ende er flere tomme butikker.

Kommunen er i gang med at udarbejde en masterplan for området inden

for Kongevejen, som bl.a. omfatter bymiljø, omdannelse, trafik og detailhandel.

Planlovens betydning

Tønder Kommune har aktivt brugt planloven til at begrænse handelsområdets udstrækning i bymidten, suppleret af et område med dagligvareforsyning. På den måde er det lykkedes at fastholde et attraktivt, levende handelsmiljø.

Den centrale del af strøgaden rummer et levende og aktivt handels- og byliv.



Videbæk 4.300 indbyggere

DETAILHANDLEN I VIDEBÆK ER UNDER STORT PRES MED KONKURRENCE FRA OMKRINGLIGGENDE STØRRE BYER SOM HERNING, RINGKØBING OG HOLSTEBRO. I DE SENERE ÅR ER TILBAGEGANGEN TILSYNELADENDE STANDSET GENNEM EN VELLYKKET OMRÅDEFORNYELSE AF BYMIDTEN.



Afgrænsning af bymidten i Videbæk.

Vækst i befolkning – detailhandel under pres

Videbæk er én af fire hovedcenterbyer i detailhandelsstrukturen i Ringkøbing-Skjern Kommune. De øvrige er Ringkøbing, Skjern-Tarm og Hvide Sande. Videbæk har ca. 4.300 indbyggere, og har over de sidste 10 år haft en befolkningsudvikling på 10 %, hvilket er mere end dobbelt så meget som landet som helhed.

Befolkningsstivæksten skal især ses i lyset af at Vestas har en fabrik i byen, hvilket har sikret en god forsyning med arbejdspladser.

Når der alligevel har været en markant tilbagegang i antallet af butikker på hele 42 % i perioden 1999-2009 skyldes det den udsatte konkurrencesituation.

Byen ligger midt mellem Ringkøbing og Herning. Begge byer har et stort udbud af butikker og eksterne centerdannelser og er derfor væsentlige konkurrenter til Videbæks detailhandel. Men også Holstebro og Skjern-Tarm er konkurrenter.

Med sin beliggenhed langt fra kysten har Videbæk heller ikke den store andel af turister, som præger mange af de øvrige byer i kommunen.

Ringkøbing-Skjern Kommunes centerstruktur

Ringkøbing Skjern Kommune har valgt en decentral centerstruktur med fire hovedcenterbyer og seks centerbyer, samt to fremtidige centerbyer. Målet med bystrukturen er at sikre god adgang for

hele kommunen til basale serviceydelser, herunder detailhandel.

Flad struktur med intern konkurrence

De fire hovedcenterbyer ses som en samlet enhed i kommuneplanen benævnt ”den komplette by”. Begrebet dækker over, at de fire byer tilsammen rummer de nødvendige servicefunktioner, arbejdspladser og butiksforsyning, som understøtter en almindelig hverdag for indbyggere og opland, også uden for kommunegrænsen. Den komplette by er også den enhed, som tilsammen skal sikre en dynamisk udvikling i kommunen.

De seks + to centerbyer rummer også afgrænsede bymidter med mulighed for såvel dagligvare- som udvalgsvarerbutikker.

Samlet set giver strukturen en ”flad” detailhandelsstruktur, hvor der ikke er én enkelt hovedby i kommunen, og der



SuperBrugsen er ankerbutik i bymidten.



Gaderummet i bymidten er nyanlagt, og fremstår attraktivt og helstøbt. Der er både blevet plads til parkering langs vejen og brede fortove med strøgfornemmelse.

er en vis konkurrence mellem de forskellige handelsbyer i kommunen.

Detailhandlens udvikling

Detailhandlen i Ringkøbing Skjern Kommune er undersøgt i en sammenfattende undersøgelse i det tidligere Ringkøbing Amt i 1999, og igen i den nye kommune i 2009. Tilsammen giver de to analyser således et overblik over detailhandlens udvikling i kommunen og i Videbæk by.

Vigende omsætning understøttes af turismen

For kommunen som helhed er dækningsgraden fra 1999 til 2009 faldet fra 117 % til 102 %. De mange turister i især den vestlige del af kommunen bidrager væsentligt til at holde handelsbalancen oppe, og især på udvalgsvareriden lægger en del af kommunens borgere deres indkøb uden for kommunen, blandt andet i Herning. Antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet

betragteligt, og selv om en del af årsagen skal findes i at små butikker erstattes af større enheder, så er øget konkurrence fra nabokommunerne også en del af forklaringen. Dækningsgraden på udvalgsvareriden var i 2009 på 86 %, især holdt oppe af handlen i Ringkøbing og Skjern-Tarm. I praksis fremstår de to byer derfor som vækstdrivere indenfor detailhandlen, mens de to øvrige hovedcenterbyer i højere grad spiller en rolle som lokale handelsbyer.

Videbæk – vigende handel understøttes af flot byrenovering

Handlen i Videbæk har således særligt på udvalgsvareriden været i tilbagegang

i de 10 år fra 1999 til 2009, hvilket især ses i at antallet af butikker er faldet markant med hele 42 % i perioden. Reduktionen har medført en indskrænkning af bymidten, idét der stort set ikke er butikker i sidegader, så handelslivet er koncentreret omkring Bredgade.

På dagligvareriden har byen med SuperBrugsen, ABC Lavpris supermarked og Netto en god position som lokal forsyningsby – dækningsgraden på dagligvareriden er tæt på 200 %, mens den på udvalgsvareriden er på 65 %.

For et par år siden er der gennemført en områdefornyelse med nye belægnings i handlegaden, og anlæggelse af et nyt torv. Resultatet er, at bymiljøet i

Butikker og omsætning i bymidten		
	Antal butikker	Omsætning i mio. kr.
Udvalgsvarer, 2009	13	60
Dagligvarer, 2009	8	191
I alt, 2009	21	251

Kilde: Ringkøbing Skjern Kommune, Detailhandlsrapport 2009

byen fremstår helstøbt og karakterfuldt, og der ses i dag ikke lukkede butikker eller til salg-skilte i bybilledet. Det er vurderingen, at byrenoveringen har medvirket til at bremse tilbagegangen i omsætning og butikstal.

Trods tilbagegangen tilbyder byen stadig et bredt basisudvalg af butikker, som både omfatter cykelforretning, tøj- og skobutikker, bog- og legetøjsbutik, to supermarkeder, isenkram, adskillige banker, kiosk med mere.

En del af butikkerne er lokale butikker, som ikke er med i kædesamarbejder. Butikkerne kan stå over for generations-skifteproblemer.

God tilgængelighed og overskuelig bymidte

Bymidten er lokaliseret langs hovedgaden, der før etableringen af omfartsvej nord om byen var en del af landevejen mellem Herning og Ringkøbing. En mindre del af butikkerne ligger langs sidegader. Der er let tilgængelig og rigelig parkering, dels i form af parkering langs vejen, dels i form af parkeringspladser etableret bag facadebebyggelsen. Samlet set er bymidten således let tilgængelig



Det nyanlagte torv med siddepladser

og overskuelig, og styrkes ved en tydelig afgrænsning mod de omkringliggende bolig- og erhvervsområder.

Uden for bymidten i den østlige del af byen ligger et center med et lavpris supermarked. Centeret indgår ikke i nogen funktionel sammenhæng med bymidten og benævnes i planlægningen som et "aflastningscenter". Centeret er imidlertid ikke et aflastningsområde efter Planlovens begreber.

Indkørslen til Videbæk markeres i øvrigt tydeligt med et "V" i rundkørslen der fordeler trafikken fra landevejen. Det virker som en effektiv markør af, at der er en by, så den ikke blot glemmes af den, der rejser mellem Herning og Ringkøbing.

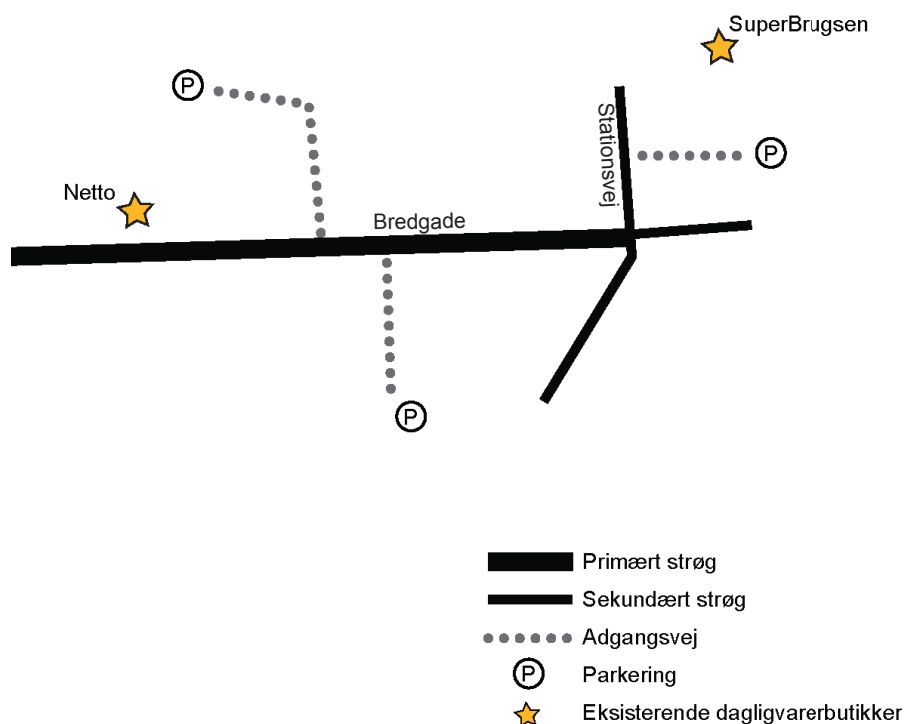
Kommunens planlægning

Kommuneplan 2009-21 for Ringkøbing Skjern Kommune fastholder de tidligere bymidteafgrænsninger i kommunen. Butiksstørrelserne reguleres efter planlovens grænser. Restrummeligheden i bymidten er opgjort til ca. 3.500 m².

Der udlægges ikke nye arealer til butikker i byen.

Til gengæld rummer kommuneplanen initiativer til byomdannelse på to

Strukturen i Videbæk bymidte





Netto og Imerco – to kæder i bymidten.

steder i Ringkøbing, som også omfatter detailhandel i form blandt andet dagligvarehandel med Ringkøbing-egnen som opland. Disse initiativer vil yderligere styrke Ringkøbing som detailhandelsby.

Samtidig udnævnes de to landsbyer Borring og Søndervig til kommende lokalcenterbyer. Det betyder, at byerne ved lokalplanlægning skal overføres til byzone, og der skal udpeges bymidter. De to byer vurderes ikke at ligge indenfor Videbæks opland, og vil næppe være væsentlige konkurrenter for byens detailhandel.

Planlovens betydning

Bymidteafgrænsningen er væsentligt medvirkende til, at der trods tilbagegang i antallet af butikker stadig opleves et samlet handelsmiljø i bymidten. Kommunen bruger aktivt bymønsteret til at forsøge at skabe en bredt forankret detailhandelsstruktur i kommunen, men det sker med risiko for, at de enkelte bymidter bliver for tynde til at klare den interne konkurrence. I den nyeste kommuneplan er det primære fokus i stedet

på at styrke Ringkøbing, særligt med hensigt på turismen.

Områdefornyelsen har været med til at skabe et mere attraktivt bymiljø, og dermed fastholde noget af handlen.



Indkørslen til Videbæk markeres med et tydeligt "V"

Konkurrenceforhold på Fyn

DETAILHANDLEN PÅ FYN OPLEVER EFFEKTERNE AF STRUKTURUDVIKLINGEN MED FÆRRE MEN STØRRE BUTIKKER. DAGLIGVAREHANDLEN HAR FORTSAT EN DECENTRAL STRUKTUR, MENS UDVALGSVAREHANDLEN I STIGENDE GRAD CENTRERES I ODENSE.



Udviklingen fra 1999 til 2007

Butiksstrukturkommissionens rapport fra 1998, angav følgende tendenser i den danske detailhandel:

“Overalt ses en nedgang i antallet af dagligvarebutikker, mens antallet af udvalgsvarebutikker stort set er bevaret.

Deres antal forventes dog også at falde i fremtiden. Store butikskoncepter og stærke kæder vinder frem på bekostning af de mindre og selvstændige butikker. Handlen koncentrerer sig i stigende grad i de større byer, mens de mindre byer har stadig sværere ved at bevare et attraktivt

butiksmiljø. Tilsvarende har landdistrikterne stadig sværere ved at bevare ”den sidste butik”. Den geografiske koncentration af handlen betyder at butiksnettet bliver mindre fintmasket.”

Hovedkonklusioner fra Fyn

Detailhandlen på Fyn er undersøgt i 1999 og i 2007, hvilket giver mulighed for at vurdere detailhandelsstrukturen i et større sammenhængende område med Odense, som den store og centralt beliggende by i midten og et omkringliggende opland med både større og mindre byer og øer, hvor transporttiden mindsker oplandseffekterne.

I perioden fra 1999 til 2007 var butiksudviklingen på Fyn især kendetegnet ved følgende tendenser:

- Fyn har fra 1999 til 2007 mistet ca. 150 dagligvarebutikker svarende til ca. 13 %. De ca. 1.100 tilbageværende butikker udgør fortsat en decentral struktur og muliggør en høj grad af lokale dagligvareindkøb. 30 særligt undersøgte byer har alle 2 eller flere dagligvarebutikker.
- Der er blevet ca. 180 færre udvalgsvarebutikker svarende til en reduktion på ca. 10 %. Der er en betydelig koncentration af butikker i Odense. Der er et stort spring fra 712 udvalgsvarebutikker i Odense til 164 butikker i Svendborg. Herefter følger Faaborg og Nyborg med ca. 60 butikker. Ingen byer med mindre

end 3.000 indbyggere har over 20 udvalgswarebutikker.

- Det samlede bruttoetageareal til butikker er faldet med ca. 110.000 m² svarende til en reduktion på ca. 8 %. Dagligvarearealet er stort set uændret. Faldet er sket inden for udvalgsvarer.
- Odense Kommune har som den eneste kommune et større handelsoverskud. Svendborg og Langeland Kommuner har beskedene overskud. Alle øvrige kommuner har handelsunderskud på op til 35 % af forbruget i kommunen.
- Odense Kommune har gennem perioden haft en mindre fremgang i handelsoverskudet. 6 ud af de 10 øvrige kommuner har haft tilbagegang.
- Odense vinder generelt frem inden for udvalgsvarer. Odenses andel af butikkerne er steget fra 38 % i 1999 til 43 % i 2007, omsætningen udgør 62 % af den samlede omsætning. Til sammenligning udgør indbyggertallet 39 % af befolkningen på Fyn. Handelsoverskuddet har været svagt stigende i Odense og faldende i de øvrige kommuner på Fyn.
- For Fyn som helhed er handelsbalancen inden for udvalgsvarer vendt fra et mindre overskud til et mindre underskud. En del af årsagen er sandsynligvis, at de nærmeste østjyske kommuner har erobret markedsandele på Fyn.

Stærk vækst i omsætning og forbrug

Detailhandlen på Fyn har i lighed med resten af landet mærket effekterne af den højkonjunktur siden starten af årtusindskiftet.

Omsætningen i den samlede detailhandel på Fyn udgjorde i 1998 ca. 15,5 mia. kr. inkl. moms. I 2007 var omsætningen steget med 34 % til godt 23,5 mia. kr. Stigningen svarer til landsgennemsnittet og er fordelt på dagligvarer

med knap 12,5 mia. kr. og udvalgsvarer med 11 mia. kr.

Butikkerne i Odense Kommune stod i 2007 for 50 % af den samlede omsætning. Andelen af udvalgsvareromsætningen var helt oppe på 62 %. Omsætningen inden for dagligvarer fordeler sig nogenlunde ligeligt efter indbyggertal i de forskellige byer.

Fremtidsudsigter

Indbyggertallet for hele Fyn steg med ca. 1.000 indbyggere årligt fra 1995 til 2007. Væksten er sket på hovedøen, mens Ærø og Langeland har oplevet tilbagegang. Danmarks Statistiks befolkningsprognose for Fyn og øerne lægger op til en samlet vækst fra 2008 til 2020 på ca. 18.000 indbyggere, hvoraf halvdelen forventes at bosætte sig i Odense Kommune.

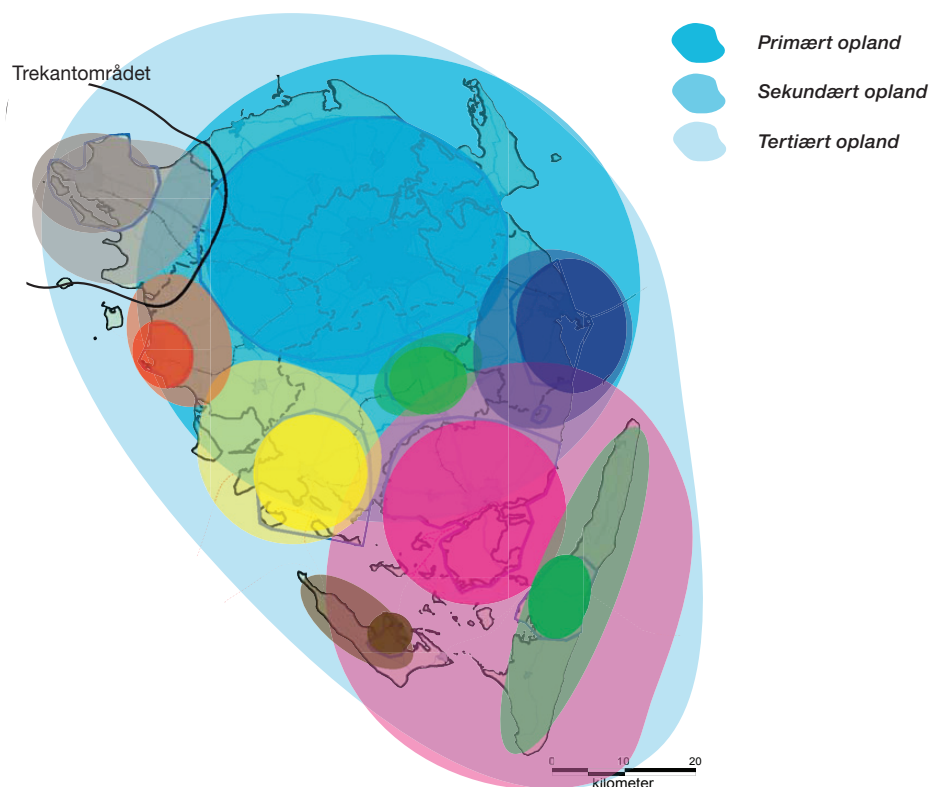
I forbindelse med detailhandelsanalysen for Fyn fra 2007 blev der fremlagt to scenarier for forbrugsudviklingen frem til 2020. Det optimistiske scenarie,

som fremskrev den daværende forbrugs- og befolkningsudvikling lineært, resulterede i en vækst i forbrugspotentialet på 11 mia. kr. og et arealbehov på ca. 480.000 m² – heraf 42 % i Odense. Det pessimistiske scenarie forudsatte en halvering af væksten, og dermed et øget forbrugspotentiale på 5,7 mia. kr. og et øget arealbehov på ca. 240.000 m² – heraf 49 % i Odense.

I begge scenarier vil udviklingen betyde, at de øvrige kommuner på Fyn mister omsætning til Odense i 2020 svarende til mellem 5 og 7,5 % inden for beklædning og mellem 7,5 og 10 % inden for boligudstyr. Dvs. en forventning om en fortsat koncentration af især udvalgsvarerhandlen til Odense i fremtiden.

Det er vigtigt, at være opmærksom på, at vurderingerne af fremtidsudsigterne er foretaget før finanskrisen, og at nye vurderinger baseret på aktuelle vækstforudsætninger vil føre til lavere vækstforventninger.

Vurderede udvalgswareoplande på Fyn. "Detailhandelsanalyse Fyn 2008".



Konkurrencesituation og oplande

Erfaringsmæssigt viser det sig ofte, at der er en sammenhæng mellem pendling og opland. Det betyder ikke nødvendigvis, at folk køber ind på vej til eller fra arbejde men indikerer nærmere, at der er en sammenhæng mellem et stærkt arbejdsmarked og en stærk detailhandel. Tendensen forventes at blive stærkere fremover og er særligt synlig på Fyn, hvor en stor del af pendlingen går mod Odense og sekundært mod Trekantområdet.

Detailhandelsanalysen fra 2007 viste, at Odense har hovedparten af Fyn som opland for udvalgsvarerhandel, mens Svendborg dækker et område på Sydfyn og øerne. Omvendt rækker Kolding og Vejles oplande ind over Fyn og omfatter Middelfart, Strib og flere af de andre nordvestfynske byer. De stærke handelsbyers oplande er med til at begrænse oplandseffekten blandt de øvrige byer. Analysen viste, at det ud over Odense og Svendborg var Nyborg, Ringe, Rudkøbing, Ærøskøbing, Faaborg, Assens og Middelfart, der havde en målbar oplandseffekt.

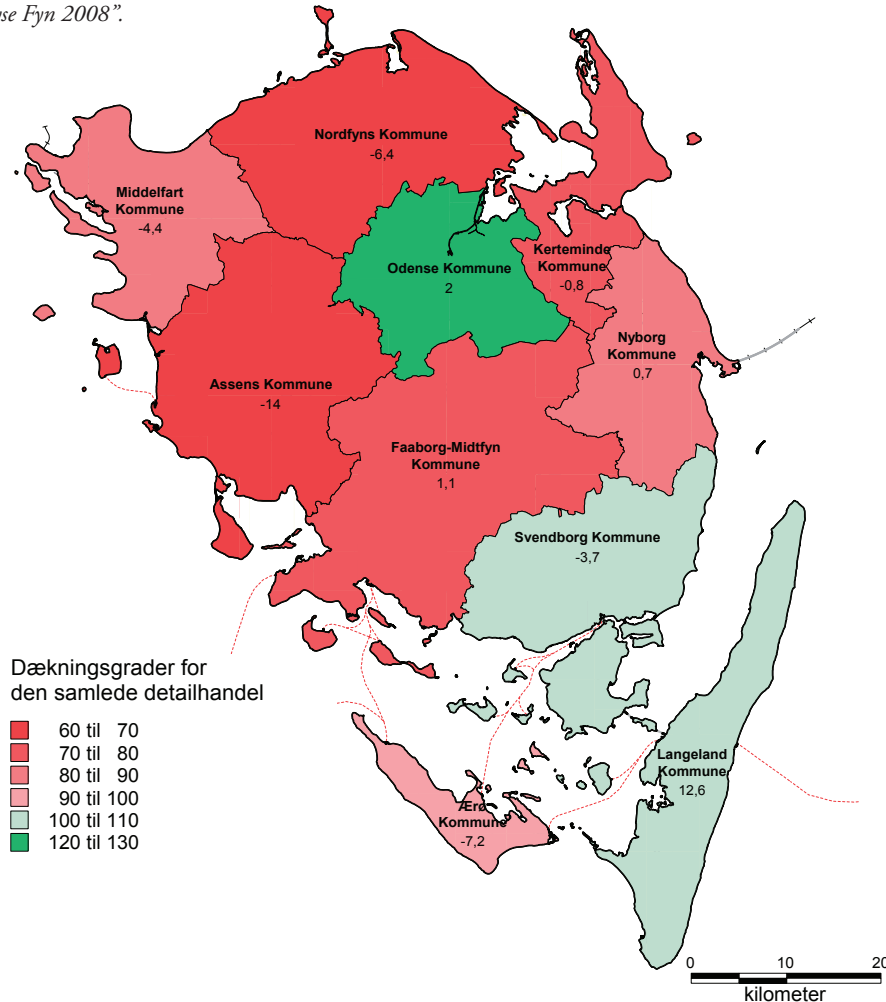
Handelsbalance

Handelsbalancen (eller dækningsgraden) for hele Fyn var i 2007 ca. 100, hvilket udtrykker at butikernes omsætning og borgernes forbrug var lige store.

Odense har en høj dækningsgrad med 130 % for dagligvarer og 150 % for udvalgsvarer. Det store overskud i Odense inden for udvalgsvarer gælder alle typer af udvalgsvarerhandel (beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer). Der er handelsunderskud inden for udvalgsvarer i alle øvrige kommuner med en enkelt undtagelse. Svendborg har overskud inden for øvrige udvalgsvarer.

Omsætningen i Odenses udvalgsvarerhandel svarer til forbruget fra 100.000 personer ekstra oven i Odenseborgernes

Dækningsgrader og ændringer i dækningsgraden for de fynske kommuner. "Detailhandelsanalyse Fyn 2008".



eget forbrug, og illustrerer Odenses dominerende position. 39 % af fynboernes samlede forbrug blev i 2007 handlet i Odense Kommune. Odenses oplandseffekt afspejles også i, at Langeland og Svendborg kommuner som de eneste ud over Odense havde en samlet dækningsgrad på lige over 100 %.

Butiksstruktur

Koncentrationen af butikker i de større byer på Fyn er fortsat i perioden frem til 2007. Samlet har Fyn haft

en tilbagegang i antallet af butikker på gennemsnitligt 9,7 % eller godt 300 butikker. Tilbagegangen dækker over en situation, hvor der er blevet markant færre dagligvarebutikker og boligudstysforretninger, der er en mindre tilbagegang inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer, mens der er fremgang blandt butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Samtidig er der blevet opført eller indrettet 23 nye discountbutikker i perioden fra regnet Odense, Middelfart og Nyborg

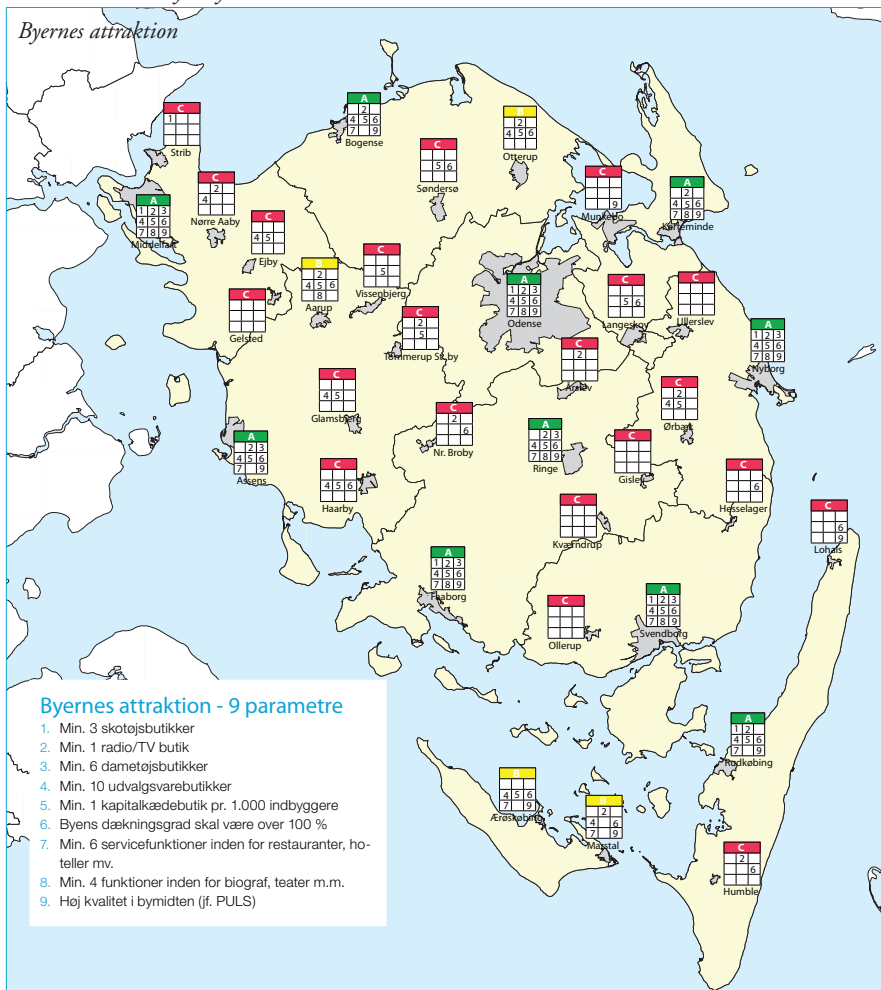


kommuner, hvor opførelsesdatoen ikke er registreret.

Butikker med særligt pladskrævende varegrupper placeres hovedsageligt i tilknytning til større byer. Odense og Svendborg var i 2007 de eneste fynske byer, med mere end 10 butikker med særligt pladskrævende varer. Inden for beklædning fandtes knap halvdelen af alle butikkerne i 2007 i Odense.

Den fynske geografi, hvor kystbeliggenheden begrænser en stor del af byernes oplande, forstærker i kombination med en øget pendling tendensen til koncentration. Tendensen går mod et fortsat fald i antallet af dagligvarebutikker, og en stigning i antallet af varehuse,

"Detailhandelsanalyse Fyn 2008".



Byerne er inddelt i A-, B- og C-byer efter, hvor mange af parametrene de opfylder. Opfylder byen mellem 6-9 af kriterier, er det i følge modellen udtryk for en attraktiv handelsby.

arealmæssigt store udvalgsvarebutikker og discountbutikker.

Det mønster, som de større kædebutikker har ageret efter i perioden

1998-2007 indikerer, at fremtidens vinderbyer, som vil opleve en øget butikskoncentration, er byer med et opland over 20.000 indbyggere. Omvendt forventes udvalgsvarehandlen at blive stærkt begrænset i de små byer.

Butikker fordelt på urbaniseringsgrad					
Byer	Indbyggertal	Antal byer	Andel af indbyggertal (%)	Antal butikker	Andel af butikker (%)
I alt	480.616	165	100	2.872	100
Odense	158.453	1	33	1.111	39
Svendborg	27.263	1	6	265	9
Nyborg	16.334	1	3	126	4
5.000-10.000 indb.	29.763	5	6	300	10
2.000-5.000 indb.	70.675	22	15	354	12
1.000-2.000 indb.	34.769	25	7	118	4
0-1.000 indb.	106.588	110	22	361	13
Middelfart Kommune	36.771		8	236	8

"Detailhandelsanalyse Fyn 2008".

Attraktion og udviklingsmuligheder

I forbindelse med detailhandelsanalyserne fra 1999 og 2007 blev de fynske byer vurderet som A, B eller C byer ud fra nogle udvalgte parametre. Parametrene er ikke helt ens i de to undersøgelser men er i 2007 udformet, så de udtrykker nutidige forhold og samtidig giver mulighed for sammenligninger med 1999. Parametrene er i begge undersøgelser udtryk for, hvor bredt et

handelsliv byerne kan tilbyde, og dermed et udtryk for byernes attraktivitet som handelsbyer.

10 byer på Fyn blev i 2007 kategoriseret som A-byer, heraf samtlige gamle købstæder med undtagelse af Ærøskøbing. Det er 2 flere end i 1999, hvor Bogense og Ringe ikke havde et tilstrækkeligt bredt udbud. Særligt Ringe har oplevet en markant vækst i udbuddet af butikker - bl.a. på grund af en befolkningstilvækst på 12 %.

60 % af de 21 undersøgte byer var i 2007 kategoriseret som C-byer – heraf 5, som ikke opfyldte et eneste af de 9 parametre. Der var lidt færre C-byer i 2007 end i 1998, idet Aarup, Ærøskøbing og Marstal er rykket op som B-byer, mens kun Ejby er blevet til en C-by.

Oplandseffekt

I forbindelse med Byanalyse 2009 udarbejdet af Region Syddanmark, er det afdækket, hvilke af de 29 største byer i regionen, der har hinanden som opland. Selv om metoderne er forskellige, er der et vist overlap mellem byer med oplandseffekt i detailhandelsanalysen og byer med oplandseffekt i Byanalyserne.

De byer, hvor kunder fra andre kommuner har angivet, at de køber dagligvarer i et vist omfang er listet op neden for. Kommunerne, hvor kunderne kommer fra, er vist i parenteserne.

- Odense (Assens, Faaborg-Midtfyn, Kerteminde, Nyborg, Nordfyn)
- Svendborg (Langeland, Ærø, Nyborg, Faaborg-Midtfyn)
- Faaborg (Nyborg, Langeland)
- Middelfart (Fredericia)
- Kerteminde (Nyborg)

Antallet af interviewede er begrænset og resultaterne må derfor tages med forbehold. Listen viser, at oplandseffekten typisk dækker nabokommuner, men der er også undtagelser, som sandsynligvis kan forklares af pendlingsmønstre,

butikslokaliseringer langs overordnede veje mv.

Oplandseffekten kan forstærkes af andre aktiviteter end indkøb. I Byanalyse 2009 er det afdækket, hvilke af de 29 største byer i regionen, der har hinanden som opland inden for 16 øvrige udvalgte aktiviteter. Nogle kommuners respondenter bruger en bred palette af de 16 mulige gøremål i en bestemt anden by, og udtrykker derved at byen er attraktiv på flere fronter. Nedenstående byer har andre kommune som opland indenfor mindst 8 af de 16 kategorier (oplandskommuner i parentes - kun de fynske kommuner og nabokommuner i trekantsområdet er medtaget).

- Odense (Middelfart, Assens, Faaborg-Midtfyn, Kerteminde, Nyborg, Nordfyn)
- Kolding (Middelfart)
- København (Kerteminde)
- Svendborg (Ærø og Faaborg-Midtfyn)

Udviklingen fra 2008-2011

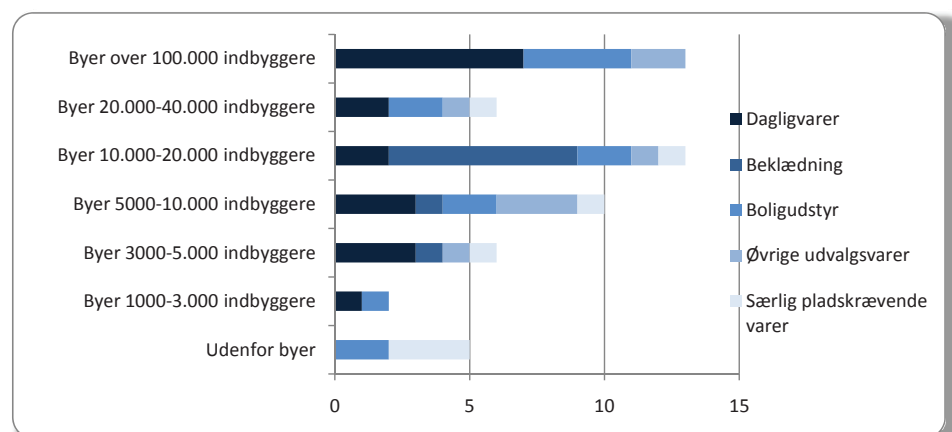
Planlovens nuværende detailhandelsbestemmelser trådte i kraft i sommeren 2007 og indskærpede detailhandelsreglerne med øget fokus på udvikling i bymidter og bydelscentre og en bæredygtig detailhandelsstruktur.

I analysen af udviklingen i detailhandlen på Fyn siden 2008 er det undersøgt, hvilke butikker der er etableret, hvilke brancher de er etableret inden for, hvor etableringerne konkret er placeret i byen, og hvordan beliggenheden er i forhold til tilgængelighed til kollektiv trafik i form af busstoppesteder og togstation. Nye butikker, der har overtaget et ledigt butikslejemål, er ikke taget med i opgørelsen af nyetablerede butikker. Analysen bygger på udtræk fra Det Centrale Virksomhedsregister og er kvalitetssikret ved brug af en tidligere udarbejdede butiksliste, kommunernes lokalkendskab, opslag på internettet mv.

Der er i alt registreret 72 nye butikker på Fyn i perioden fra 2008-2011. Det forholdsvis lave antal butikker betyder, at analyseresultaterne er forbundet med en vis usikkerhed, når datamaterialet underindeles på bystørrelser, hovedbrancher og lignende.

Små butikker på "landet"

Der er i perioden siden 2008 etableret ca. 18 nye små butikker med salg af for eksempel kunsthåndværk, planter og blomster eller specialfødevarer, typisk i mindre omfang og i forbindelse med privat bolig på landet eller i mindre



Fordelingen af nye butikker på Fyn. Butikkerne er fordelt på bystørrelser og hovedbrancher

Nye dagligvarebutikker

I **Nr. Lyndelse** (1.900 indbyggere) er der etableret en Kiwi, i byens centrale kryds, hvor der også ligger en SuperBrugsen. Butikkerne ligger langs vejen ind mod Odense, og forholdsvis centralt i byen. Byens størrelse betyder, at langt de fleste indbyggere kan nå butikken indenfor 1.000 m, selvom butikken ligger en smule uden for den helt centrale del af byen. Butikken har forholdsvis god tilgængelighed med kollektiv trafik pga. et relativt højt antal stoppesteder indenfor kort afstand (600 m). Butikken ligger planlægningsmæssigt i bymidten.

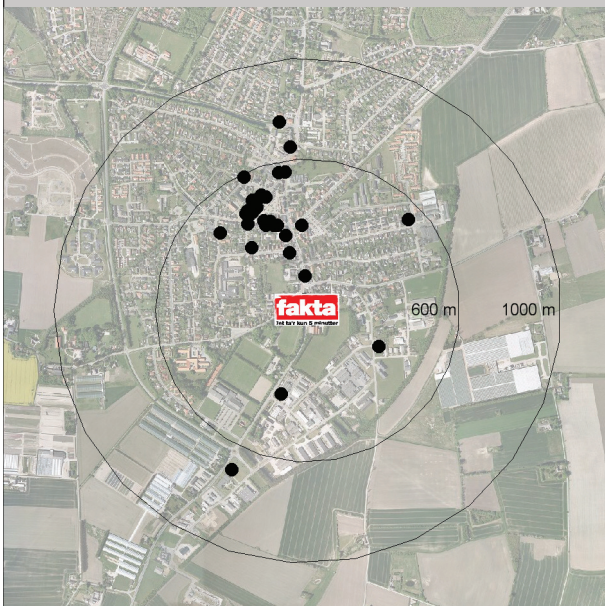
En ny Rema 1000 i **Søndersø** (3.000 indbyggere) er etableret i den nordlige ende af hovedgaden Odensevej. I den anden ende af hovedgaden, cirka 500 m mod syd, ligger SuperBrugsen. Mellem de to butikker ligger en række øvrige funktioner langs gaden - herunder en flere udvalgswarebutikker. Mod vest, ved omfartsvejen, ligger Aldi og Netto. Planlægningsmæssigt ligger Rema 1000, Aldi og Netto i bymidten. Rema 1000 er tilgængeligt fra størstedelen af byen, men ligger kun i nærheden af få busstoppesteder.



Kiwi Minipris i Nr. Lyndelse

I **Glamsbjerg** (3.200 indbyggere) er der etableret en Fakta, som erstatter en tidligere Fakta på omtrent samme placering. Glamsbjerg har desuden en Kiwi og en SuperBrugsen, mens der er planer om at etablere en Rema 1000 og en ABC lavpris i byen. Butikken ligger i den sydlige del af byen ca. 500 m syd for bymidtens koncentration af udvalgswarebutikker. Den sydlige del er tættest på rute 168/Odensevej, som er byens største gennemgående trafikåre. Det er ligeledes i den sydlige del

af byen, at der er planer om to yderligere butikker. Placeringen i den sydlige del af byen er mindre central end ved en nordlig placering. Det gælder både i forhold til at forsyne et lokalt opland og i forhold til sammenhængen med den historiske bymidte og dennes funktioner. Planmæssigt ligger Fakta i bymidten. Hele byen ligger indenfor en afstand på godt 1.000 m.



Fakta i Otterup

Fakta i **Otterup** (4.900 indbyggere) er flyttet fra bymidten til en placering længere sydpå ved rute 162 mod Odense. Butikken ligger i kanten af byens beboelseskvarterer ud mod et industriområde. Den nye placering ligger ca. 500 m længere mod syd end den tidligere placering. Planlægningsmæssigt hører området til bymidten. I forvejen ligger der en Netto på denne placering, mens der stadig findes en Kvikly i bymidten. Tilgængeligheden for de lokale beboere forringes med flytningen, idet butikken nu ligger i kanten af byen, hvor befolkningstætheden er lavere, og der er færre stoppesteder.

byer. Som følge af de små butikkers begrænsede salg og dermed også besøgsaktivitet, er det værd at skelne mellem ”de små butikker” og de øvrige butikker i den videre analyse. De små butikker vurderes derfor særskilt i et afsnit for sig og indgår ikke i opgørelserne i de øvrige afsnit.

Nye dagligvarebutikker

– discountbutikkerne dominerer

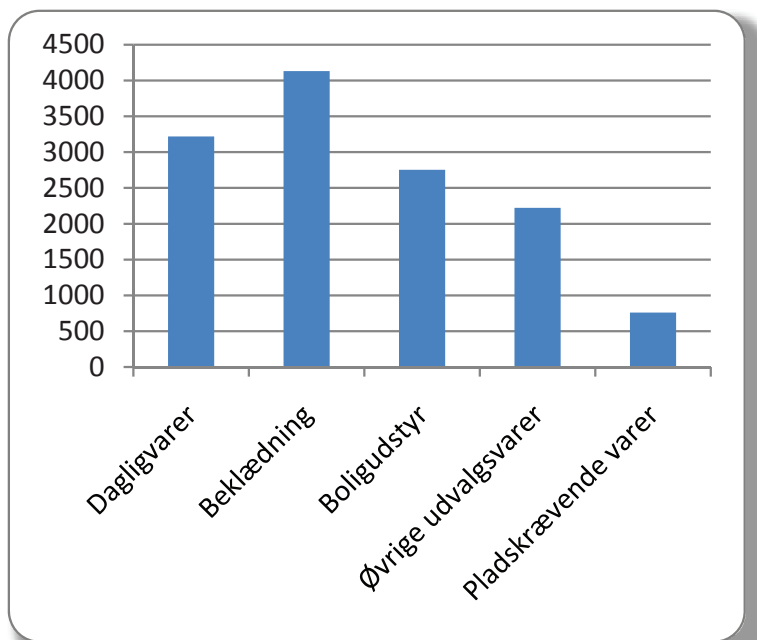
Der er etableret i alt 18 nye dagligvarebutikker i perioden fra 2008-2011. Dagligvarekæderne dominerer med i alt 13 ud af 18 butikker, hvoraf 12 butikker er discountbutikker. Udviklingen i dagligvaresektoren på Fyn understreger den landsdækkende tendens, hvor discountbutikkerne har taget betydelige markedsandele gennem en ekspansiv udbygning. Discountbutikkernes vækst er den væsentligste ændring i dagligvarestrukturen og får derfor særlig opmærksomhed i denne analyse.

SuperBrugsen i Assens er det eneste supermarked, der er etableret siden 2008 på Fyn.

De 5 nye dagligvarebutikker udenfor kædesamarbejder består af 4 specialiserede dagligvarebutikker som for eksempel bager og slagter, og Bazar Fyn, der er kategoriseret som én butik. Bazar Fyn er en samling af forskellige mindre butikker og restaurationer under samme tag. Butikkerne sælger forskellige fødevarer, beklædning, legetøj mv. Bazaren er lokaliseret i centrum af Odense og ligger i en afstand af ca. 3-400 m fra stationen og ca. 500 m fra bymidten.

Lokalisering tæt på større veje

Discountbutikkerne lokaliserer sig i et bredt udsnit af de fynske byer - fra Nørre Lyndelse med ca. 2.000 indbyggere som den mindste til Odense med ca. 166.000 indbyggere, hvor der er etableret fire discountbutikker.



Antal personer inden for et nærplad på 600 m fra butikken (gennemsnit).



Tøjbutik: Willerik i Ringe (rod). Butikken ligger centralt i byen samlokalisert med de øvrige butikker i bymidten.

Nye dagligvarebutikker

I **Assens** (ca. 6.000 indbyggere) er SuperBrugsen flyttet ned til havnen, hvor der også er etableret en ny Fakta. SuperBrugsen ligger få hundrede meter syd for hovedgaden Østergade med en koncentration af funktioner. Desuden ligger også SuperBest i gaden og Netto i den modsatte ende. Herudover ligger Fakta og Aldi cirka 700 m nordøst fra den østlige ende af hovedgaden i et bydelscenter langs Nørre Allé. Placeringen ved havnen giver en dårligere lokal dækning, og afstanden til de øvrige funktioner i Østergade er på grænsen til at være funktionelt sammenhængende med bymidtens øvrige funktioner.

Middelfart (ca. 14.500 indbyggere) har fået en Fakta og en Kiwi. Begge ligger langs rute 161/Brovejen øst for bymidten og er etableret som henholdsvis en enkeltstående butik og i et område, der planlægningsmæssigt er en del af bymidten, men ikke har funktionel sammenhæng med bymidtens øvrige funktioner.

En ny Lidl i **Svendborg** (ca. 27.000 indbyggere) er etableret tæt på et område med butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. Placeringen er meget tæt på tilkørslen til motorvejen og ligger i et aflastningsområde. Der ligger også andre discountbutikker og supermarkeder fordelt i området.

I Odense (ca. 166.000 indbyggere), er der kommet fire discountbutikker. I nordøst i Seden er der etableret en Rema 1000 på et nyt butikstorv i et område udpeget som lokalcenter. Området ligger op ad Kertermindevej rute 165. I den nordlige del af byen er der etableret endnu en Rema 1000 som en enkeltstående butik på Skibhusvej. I Sanderum mod sydvest er der etableret en Lidl i et lokalcenter i forbindelse med et erhvervsområde og ved siden af motorvejstilkørslen. I Højby, sydøst, er der etableret en Netto, som enkeltstående butik. Højby ligger afskåret af Fynske Motorvej mod nord, Svendborgmotorvejen mod øst og jernbanen mod sydvest. Butikken ligger ved Svendborgvej/rute 167. Placeringen er forholdsvis central i Højby, som har cirka 4.500 beboere. Højby har dog et lokalcenter cirka 1.000 meter mod syd.

De fire ”små dagligvarebutikker” er placeret henholdsvis i Svendborg midtby, udkanten af Odense, i udkanten af et erhvervsområde i Kerterminde, og i Odense på butikstorvet i Seden sammen med en ny Rema 1000. Endelig er Bazar Fyn etableret i Odense midtby.

I de mindre byer under 5.000 indbyggere er discountbutikkerne lokaliseret i byer, der i forvejen har en vis dagligvareforsyning. Discountbutikkerne lokaliserer sig her typisk sammen med andre dagligvarebutikker. Lokaliseringen sammen med andre dagligvarebutikker kan være udtryk for en markedspræference, være en konsekvens af kommunens planlægning, eller blot udtryk for hvor der har været egnede arealer til rådighed.

Ud fra kortlægningen af de etablerede discountbutikker på Fyn er der en klar tendens til, at discountbutikkerne vælger at ligge tæt på de overordnede trafikårer. Præferencen er i flere tilfælde

så vigtig, at en lokalisering ved en indfaldsvej vælges frem for en central placering i byen, i de tilfælde hvor de to parametre ikke kan kombineres. Det betyder ofte en dårligere tilgængelighed for indbyggerne i det lokale opland sammenlignet med en placering i den centrale del af byen. Forringelse af tilgængeligheden ved etablering langs en indfaldsvej i kanten af byen ses bl.a. i Otterup og Middelfart, hvor der er væsentlig færre indbyggere inden for butikkernes næropland sammenlignet med en placering i bymidten. Planlægningsmæssigt er butikkerne etableret inden for bymidteafgrænsningen, som dækker

et forholdsvis stort område fra centrum og ud mod byens kant.

I de større byer over 20.000 indbyggere er der ikke etableret dagligvarebutikker i bymidten, men primært i et lokalcenter eller som en enkeltstående butik.

I Svendborg er der etableret en discountbutik uden for bymidten med nærhed til motorvejsafkørsel. Sammenlignet med en placering i bymidten er forskellen målt på indbyggerantallet inden for en radius på 600 m, som er almindelig accepteret gangafstand, ikke væsentlig forskellig.

Nye boligudstysbutikker

Jem & Fix i **Assens** ligger ved krydset mellem ringvejen og rute 323 mod Faaborg i et område udlagt til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper og lettere industri uden umiddelbar nærhed til stoppesteder.

Årstidernes Bolighus i **Ringe** ligger i et erhvervsområde tæt på motorvejtilkørslen. Afstanden til bymidten er ca. 500 m – dog med jernbanen som barriere. Kollektiv trafik findes ikke i umiddelbar forbindelse med området. Togstation og centrale stoppesteder ligger i bymidten.

I **Middelfart** ligger Punkt 1 i udkanten af byen i et område, der er udlagt til erhvervsformål, og med kort afstand til motorvejtilkørslen. Der er enkelte stoppesteder i nærheden.

IDEmøbler i **Svendborg** ligger i et større område, der indeholder en blanding af erhverv og detailhandel. Placeringen er tæt på motorvejen men ikke helt i udkanten af byen. Der ligger flere stoppesteder i nærheden af butikken. Tilgængeligheden er god i bil og middelgod for de bløde trafikanter.

I **Odense** er der etableret to større kædebutikker med boligudstyr. BIVA ligger i den østlige ende af Snestrup ved udfaldsvejen rute 303. Området er udlagt til boligområde og er ikke præget af butikker. Der ligger stoppesteder i umiddelbar nærhed af butikken. IKEA ligger i et aflastningsområde i Odenses sydøstlige hjørne. Der er relativ god tilgængelighed og forholdsvis let adgang til motorvejen. Området indeholder også Bilka og Rosengårdscenteret. Der er stoppesteder ved de større veje omkring aflastningsområdet.

De fire mindre butikker med boligudstyr er placeret i **Marstal, Svendborg og Odense (2)**. Alle fire er placeret i bymidten og har derfor god tilgængelighed for indbyggerne i byerne. Et stort lokalt opland (for bystørrelsen), god tilgængelighed til kollektiv trafik (i de byer, hvor der er en station, ligger butikkerne indenfor 600 meter af denne), samt gode forhold for gang og cykel.

Nye butikker – øvrige udvalgsvarer

I **Assens** er der etableret en T. Hansen, i forbindelse med Jem & Fix. I Middelfart er der etableret en køkkenbutik i et erhvervsområde på kanten af byens beboelseskvarterer. De to butikkers beliggenhed svarer til den typiske beliggenhed for de store boligudstysbutikker, hvis placering typisk er karakteriseret ved en begrænset adgang til kollektiv trafik, begrænset tilgængelighed for gående og cyklister og god tilgængelighed med bil.

I **Bogense** er der etableret en sportsbutik på havnen ca. 400 m fra bymidten. Tilgængeligheden med bil er begrænset, mens adgangen for bløde trafikanter og kollektiv trafik er forholdsvis god. Området er udlagt til havneformål og indeholder en blanding af havnerelaterede funktioner.

En ny Sportigan-butik er etableret i **Assens** med en placering i hovedgaden. Butikken er dermed samlokaliseret med byens øvrige butikker i bymidten. I hver af byerne Kerteminde og Svendborg er der kommet en mindre butik med øvrige udvalgsvarer i bymidten - ligeledes samlokaliseret med bymidtens øvrige butikker. De 3 butikker har høj tilgængelighed for gående og cyklister og med kollektiv trafik.

I **Odense** er etableret butik med øvrige udvalgsvarer i hvert af bydelscentrene Næsby og Dalum. Der er forholdsvis god tilgængelighed med bil, men lavere tilgængelighed for bløde trafikanter og med kollektiv trafik sammenlignet med en placering i Odense bymidte. Bog og Idé har etableret en butik i Dalum ved Dalumcenteret, hvor der tilsyneladende er god kollektiv trafikforsyning.

Det modsatte gør sig gældende i Odense, hvor der er etableret 4 discountbutikker uden for bymidten. Her er der stor forskel på befolkningstætheden inden for et næropland på 600 m. sammenlignet med en placering i bymidten, da befolkningstætheden er stor i bymidten.

Beklædning

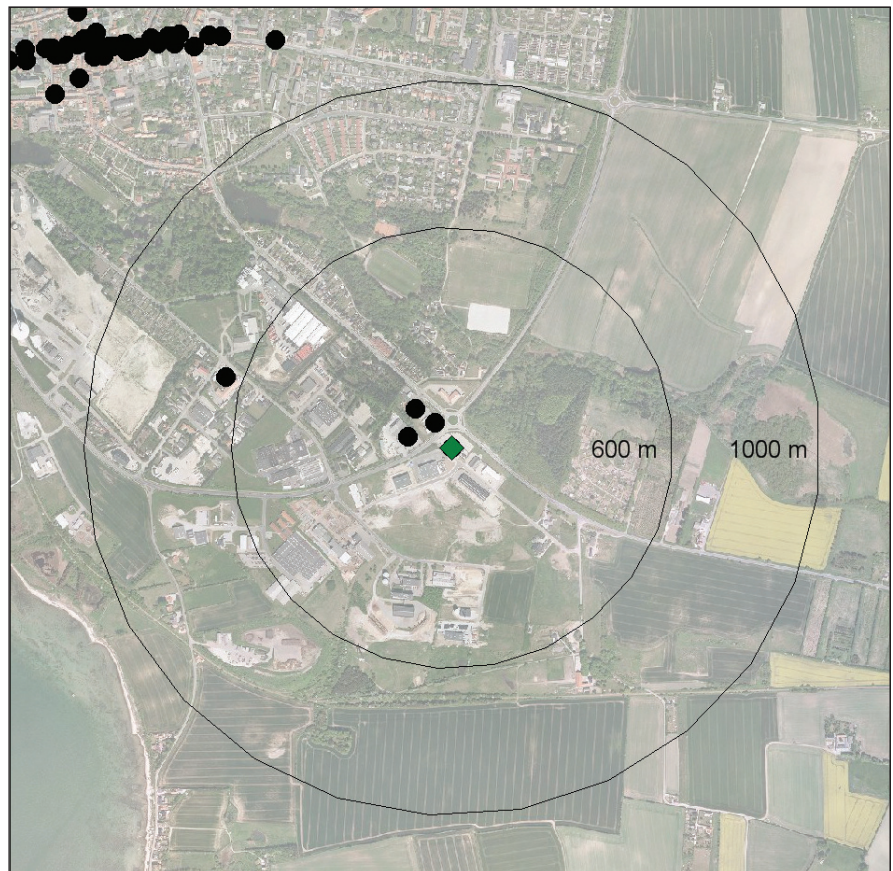
I opgørelsen over nytillkomne butikker er der registreret en tilvækst på 9 butikker. I praksis er der sket en større vækst, da det vurderes, at flere nye butikker har overtaget eksisterende ledige butikslejemål bl.a. som følge af lukkede butikker.

Der er tilsyneladende tale om nyetablering af forholdsvis små butikker uden kædetilknytning. Butikkernes placering primært i bymidten tyder desuden på, at der i begrænset grad er tale om nybyggeri, men i højere grad omdannelse af mindre lokaler, som tidligere er anvendt til andre formål.

De nye butikker er kommet til i henholdsvis Otterup, Ringe, Middelfart og Nyborg. Alle butikkerne er placeret i den centrale del af byen. Derfor har butikkerne en god placering i forhold til det lokale opland og god tilgængelighed. De registrerede butikker inden for hovedbranchen beklædning har i forhold til butikkerne i de øvrige hovedbrancher det største lokale kundegrundlag vurderet ud fra et næropland på 600 m fra butikken. Herefter følger dagligvarebutikkerne. Analyseresultatet afspejler beklædningsbutikkernes placering i bymidten, hvor der samtidig oftest er bedst tilgængelighed med kollektiv trafik, gang og cykel.

Boligudstyr

Der er registreret 12 nye butikker indenfor hovedbranchen boligudstyr. Butikkerne adskiller sig typemæssigt betydeligt fra hinanden for så vidt angår kædetilknytning og størrelse. En



Jem & Fix (grøn) i Assens: Butikken ligger samlokaliseret med øvrige større butikker i kanten af byen.

del af de etablerede butikker er store kædebutikker som f.eks. Jem & Fix, IDEmøbler, Biva, Punkt 1 og IKEA. Hertil kommer Årstidens Bolighus, som arealmæssigt er en stor butik. De resterende butikker med boligudstyr er fire mindre og selvstændige butikker samt to gallerier.

Det helt lokale næropland er for de største butikker med boligudstyr kun af begrænset betydning, og for en del af butikkernes vedkommende vil kundernes indkøb oftes foregå ved brug af bil. Lokaliseringen af butikker indenfor hovedbranchen sker derfor også i områder med god biltilgængelighed.

De nye store boligudstyrebutikker, som er etableret siden 2008 og overvejende tilhører en kæde, er blevet etableret i udkanten af byerne tæt ved

indfaldsveje og i nogle tilfælde motorvejstilkørsler. Alle butikker har derfor god tilgængelighed med bil, mens kun få har god tilgængelighed for kollektiv trafik eller gang og cykel. Hvor der er tilgængelighed til kollektiv trafik, skyldes det placeringen ved indfaldsveje, hvor flere busruter passerer. I nogle tilfælde ligger butikken også tæt på boligområder og giver derfor god adgang for en del lokale kunder. Sammenlignet med en placering i bymidten er det lokale kundegrundlag imidlertid væsentlig mindre. Ud fra det generelle indtryk af butikkernes lokaliseringstendenser vurderes det, at lokalisering tæt på boligområder nærmere er udtryk for en tilfældighed fremfor en bevidst lokaliseringsstrategi. Det underbygges bl.a. af butiksområdernes fysiske indretning,

som overvejende henvender sig til biler og i mindre grad bløde trafikanter.

De mindre butikker med boligudstyr er primært placeret i bymidterne, mens de to gallerier er placeret uden tilknytning til byer. De mindre butikker med boligudstyr lever typisk primært af kunderne i nærolandet, medmindre der er tale om meget specialiserede butikker, hvorfor en lokalisering tæt på kunderne og andre butikker har væsentlig betydning.

Øvrige udvalgsvarer

Inden for hovedbranchen øvrige udvalgsvarer er der registreret i alt 8 nye butikker.

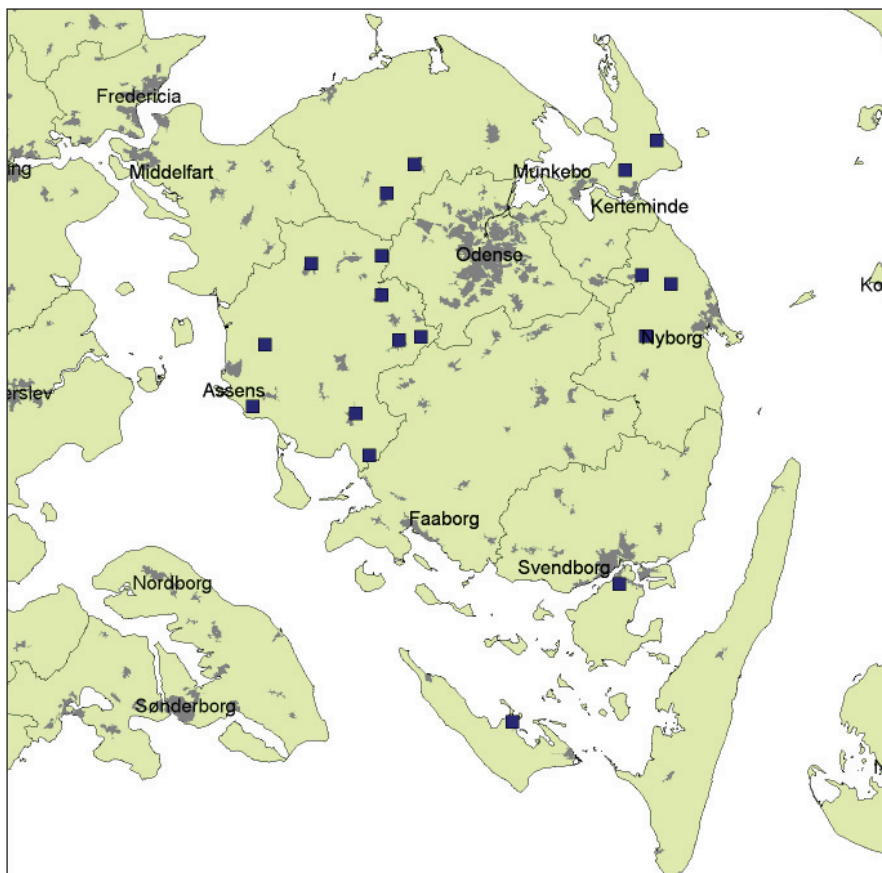
To af butikkerne, beliggende i Assens og Middelfart, vurderes at have et besøgsmonster, som ligner de større butikker med boligudstyr, idet de vurderes at tiltrække besøgende fra et stort opland. De to butikker er ligeledes placeret i større butiksområder uden for bymidten med et begrænset lokalt opland og dårlig tilgængelighed for andre transportformer end bil.

De små butikker inden for øvrige udvalgsvarer lokaliseret i Odense er etableret i bydelscentre. Butikkernes placering i forhold til kundegrundlag i nærolandet og tilgængelighed afspejler de generelle forhold i de to bydelscentre, hvoraf det ene har forholdvis stort lokalt opland og god tilgængelighed for forskellige transportformer, mens det andet har et mere begrænset lokalt opland og dårligere tilgængelighed med kollektiv transport.

I Bogense og Assens er de små udvalgsvarerbutikker etableret i bymidten.

”Små butikker”

Siden 2008 er der registreret 18 små nye butikker – de fleste lokaliseret uden bymæssig tilknytning og i forbindelse med en bolig. Ingen af butikkerne ligger inden for kommunernes udpegede



Små butikker på Fyn.

centerområder. Hovedparten af butikkerne ligger i Assens Kommune, hvilket kan være udtryk for en forskel på kommunernes registrering af butikker.

Ud fra butikkernes beliggenhed og facader mod gaden vurderes hovedparten at være drevet som hjemmesalgbutikker med et begrænset butiksareal. Der er ligeledes tale om begrænsede åbningstider, selvbetjening o.l., hvilket indikerer lav omsætning og besøgsaktivitet.

Stationsnærhed

I analysen er butikkernes tilgængelighed med kollektiv transport også undersøgt i forhold til stationsnærhed.

Ud af 54 nye butikker ligger 33 i en by med en eller flere stationer, hvor der som minimum er betjening med regionaltog. De 33 nye butikker ligger alle

i større byer på Fyn – Odense, Svendborg, Nyborg, Middelfart og Ringø.

Ud af de 33 butikker er ca. 30 % placeret indenfor 600 meter fra en station. 60 % ligger indenfor 1.000 m fra en station, og 80 % ligger indenfor 2.000 m. De valgte afstandskriterier betyder imidlertid, at så godt som hele Ringø og langt det meste af Nyborg kan nås indenfor 2.000 m fra stationen, hvilket er medvirkende til den store andel indenfor 2.000 m zonen.

Dagligvarebutikker ligger ikke i så høj grad stationsnært, som butikkerne i andre brancher. Selvom samme andel af dagligvarebutikkerne ligger i en by med station, er det lidt færre, som ligger stationsnært særligt indenfor 600 m. Indenfor 2.000 m er forskellen kun ganske lille. Den omvendte situation er

gældende for udvalgsvarer. Især tøjbutikkerne trækker op, med så godt som alle butikker indenfor 1.000 meter fra en station.

Krisen og større butikskoncepter har påvirket butiksudviklingen

Den økonomiske krise har haft væsentlig betydning for butiksudviklingen på Fyn. Der er siden 2008 kun sket en begrænset vækst i antallet af butikker, som har etableret sig i en nybygget butik eller i en ejendom, som ikke tidligere har været anvendt til butik. Tilvæksten er ikke ensbetydende med en nettotilvækst i butiksbestanden, da flere byer samtidig oplever et stigende antal tomme butiksljemål som følge af krisen.

Discountbutikker tæt på større veje

Inden for dagligvarehandlen har discountkæderne domineret butiksudviklingen. Discountbutikkerne har lokaliseret sig i byer med et varieret antal indbyggere. Spændet fra ca. 2.000-166.000 indbyggere vidner om, at discountkæderne er ved at opbygge en vidt forgrenet butiksstruktur, der rækker ud i de mindre byer. Discountbutikken kommer derved overordnet set til at fungere som en lokal indkøbsmulighed, og udviklingen vurderes derfor i nogen grad at være med til at understøtte planlovens formål om at fremme et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer og en bæredygtig struktur med korte afstande til indkøb.

Konceptudviklingen inden for discountbutikker har betydet stadigt større butikker. Langt hovedparten af discountbutikkerne etableres i dag med et bruttoetageareal på ca. 1.000 m². Butiksstørrelsen giver mulighed for en bred vifte af lokaliseringsmuligheder, fordi discountbutikken kan etableres i et udpeget centerområde eller som en enkeltstående butik.

Planlægningsmæssigt udnyttes mulighederne bredt for at etablere discountbutikkerne. I de mindre byer er dagligvarebutikken oftest planlægningsmæssigt etableret i bymidten, mens de i større byer placeres i lokalcentre eller som enkeltstående butikker. En placering i bymidten betyder ikke nødvendigvis, at der også er funktionel sammenhæng med bymidtens øvrige butikker og servicetilbud. Det skyldes f.eks. langstrakte afgrænsninger af bymidter og ses bl.a. i Glamsbjerg og Otterup.

Fælles for discountbutikkernes placering er, at de stort set alle har kort afstand til eller direkte forbindelse til det overordnede vejnet. Det skal samtidig ses i lyset af de arealmæssigt voksende butikker, hvor der med et stigende arealforbrug også stilles tilsvarende øgede krav til butikkernes omsætning. Det lokale næropland er derfor ikke altid tilstrækkeligt til at skabe den fornødne omsætning i butikken. En placering ved en overordnet vej kan medvirke til at øge omsætningen, fordi det øger det potentielle opland og dermed kundegrundlaget for butikken. Discountbutikkerne lokaliserer sig derfor typisk ikke i den mest centrale del af byen men i områder, hvor der både er adgang til et lokalt kundegrundlag og til et større opland i kraft af nærheden til større veje. Samtidig kan nye butikker på i størrelsesordenen 1.000 m² og tilstrækkeligt parkeringsareal være vanskeligt og dyrt at indpasse i bymidten. En lokalisering i kanten af byen kan typisk være mere økonomisk attraktiv.

I nogle tilfælde prioriteres beliggenheden tæt på indfaldsveje højere end adgangen til et lokalt næropland. Det får særligt konsekvenser for tilgængeligheden for gående og cyklister. Generelt vurderes lokaliseringen af de nyetablerede dagligvarebutikker på Fyn i nogen grad at understøtte planlovens formål i forhold til tilgængelighed for

bløde trafikanter. Dog ville tilgængeligheden for gående og cyklister have været større, hvis dagligvarebutikkerne i større omfang var lokaliseret i den centrale del af bymidten. Ud fra analyseresultaterne på Fyn vurderes det, at der inden for en afstand på 600 m fra de nye dagligvarebutikker i gennemsnit er ca. 20-30 % færre indbyggere sammelignet med en placering i den centrale del af bymidten.

Lokaliseringen af dagligvarebutikkerne på Fyn giver ingen indikation af, at butikkerne placeres med henblik på god forsyning med kollektiv trafik. I flere tilfælde giver placeringen ved indfaldsveje også rimelig adgang med kollektiv trafik i form af busbetjening, men det vurderes nærmere at være en positiv sideeffekt frem for udtryk for en egentlig lokaliseringstrategi. Det samme kan siges om butikkernes lokalisering i forhold til togstationer. Stort set ingen dagligvarebutikker ligger stationsnært.

Sammenhæng mellem butiksstørrelse og placering

For udvalgsvarebutikkerne har butikkernes fysiske størrelse betydning for placeringen i byen. De mindre butikker etablerer sig i høj grad i bymidterne og bydelscentrene for Odenses vedkommende. I modsætning til flere af discountbutikkerne er der tale om en placering i bymidten med funktionel sammenhæng med de øvrige bymidtebutikker. Ud fra en betragtning om, at tilgængeligheden for gående, cyklister og med kollektiv trafik er bedst i bymidterne understøtter placeringen af de mindre udvalgsvarebutikker planlovens formål om at skabe god tilgængelighed for alle trafikarter.

For de større butikker, er etableringerne domineret af stærke kæder, som placerer sig i udkanten af byerne, ofte i områder med blandet erhverv og detailhandel. Områderne, hvor de store udvalgsvarebutikker er etableret, er oftest

karakteriseret ved høj biltilgængelighed og er i mindre grad indrettet til bløde trafikanter.

Udvalgsvarebutikkernes betjening med kollektiv trafik inden for en radius på 600 m er i forhold til busser på niveau med betjeningen af dagligvarebutikkerne, mens udvalgsvarebutikkerne generelt ligger markant mere stationsnært end dagligvarebutikkerne. Det skyldes især de mindre udvalgsvarebutikker, som ligger centralt i bymidten.

Tilgængeligheden for gående og cyklister er gennemsnitligt lidt dårlige end for dagligvarebutikker. De mindre butikker i den centrale bymidte trækker gennemsnittet op, mens de større butikker typisk ligger i områder uden nærhed til boligområder og derfor trækker gennemsnittet ned. Samtidig ansporer den fysiske indretning af områderne med store udvalgsvarebutikker uden for bymidten ikke til, at kunderne går eller cykler til området.

