

Detailhandel i 10 byer



COWI

*Detailhandel i 10 byer
COWI A/S for Naturstyrelsen*

Layout og fotos af COWI A/S

Februar 2015

INDHOLD

Detailhandlen i 10 byer	4
Aarhus – 260.000 indbyggere	18
Kolding – 58.000 indbyggere	28
Holbæk – 27.000 indbyggere	36
Hjørring – 25.000 indbyggere	44
Skanderborg – 18.500 indbyggere	54
Sorø – 11.500 indbyggere	62
Haslev – 11.400 indbyggere	68
Skagen – 8.200 indbyggere	74
Tønder – 7.600 indbyggere	82
Skørping – 2.900 indbyggere	88

DETAILHANDLEN I 10 BYER

Der er nye udviklingstendenser i detailhandlen. Det lave privatforbrug og nethandlen har reduceret grundlaget for detailhandlen overalt i landet. Der er færre butikker i de ti byer, men arealet er vokset. De store byers vækst er aftaget, flere mellemstore og mindre byer har vundet frem, og bymidterne taber andele til detailhandlen i resten af byerne.

Formålet med opgaven

Formålet med opgaven har været at analysere detailhandlen i ti udvalgte byer. Analysen belyser udviklingen i detailhandlen i byerne over en periode fra omkring midten af 00'erne, hvor forbruget toppede, og frem til i dag. De ti byer er valgt i forskellige størrelser og med en geografisk spredning, så de kan give et bredt billede af, hvordan udviklingen har været, og hvordan detailhandlen i byerne ser ud lige nu. Der er lagt særlig vægt på at undersøge, hvordan detailhandlen i bymidterne har udviklet sig sammenlignet med resten af byen, herunder hvordan strukturudviklingen i detailhandlen kommer til udtryk i sammensætningen af butikker, kulturtilbud, restauranter, caféer og andre byfunktioner, og hvad udviklingen betyder for bymiljøet og bylivet i de ti byers bymidter.

Analysen indeholder også en vurdering af, om den konstaterede udvikling i detailhandlen harmonerer med formålet med bestemmelserne om detailhandel i planloven.

De ti byer

De ti udvalgte byer er Aarhus, Kolding, Holbæk, Hjørring, Skanderborg, Sorø, Haslev, Skagen, Tønder og Skørping. Ud over at være forskellige i størrelse og beliggenhed indgik de ti byer i Miljøministeriets tidligere analyser, "Detailhandlen i 10 byer" fra 2011 eller "Detailhandlen i 16 byer" fra 2006. På den måde er der skabt et sammenligningsgrundlag over tid. I de ti byer blev der gennemført detailhandelsanalyser i perioden mellem 2004 og 2009, som sammen med nyere analyser kan anvendes til at analysere udviklingen. Hvor der ikke har været gennemført nyere analyser, er der gennemført nye analyser af COWI.

Anvendte metoder

Geografisk er analyserne, hvor det har været muligt, afgrænset til byen. I enkelte tilfælde er der på grund af afgrænsninger i eksisterende analyser anvendt andre geografiske afgrænsninger. I Aarhus omfatter analyserne hele kommunen, men Aarhus by er så dominerende i Aarhus Kommune, at analyserne vurderes at give

det samme billede som ved en snæver afgrænsning omkring det sammenhængende byområde. I Sorø har det ikke været muligt at definere byområdet i den tidligere analyse.

Ved beregning af dækningsgrader, som udtrykker forholdet mellem butikkernes omsætning og borgernes forbrug, er der beregnet et forbrug i hver by på baggrund af Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse. Forbrugstallene dækker både forbrug i de fysiske butikker og forbrug i webshops. Da nethandlen gennem analyseperioden er kommet til at udgøre en væsentlig del af forbruget, vil dækningsgraderne gennemgående være faldende.

Forbruget og omsætningen steg, som det fremgår af grafen over det sæsonkorrigerede mængdeindeks, kraftigt frem mod 2007 og 2008 og faldt herefter. I Holbæk og Skagen er før-analyserne fra 2004 dermed før toppunktet, hvilket vil påvirke resultaterne, når der sammenlignes med de øvrige byer, hvor før-analyserne er fra perioden fra 2007 til 2009.

Da de geografiske inddelinger flere steder er ændret sammenlignet med de anvendte analyser fra kommunerne, og da der er anvendt forbrug inklusive nethandel, kan resultaterne af analyserne i denne rapport ikke sammenlignes direkte med resultaterne i kommunernes analyser.

Generaliserbarhed

Der kan selvfølgelig kun konkluderes på, hvad analyserne af de ti byer viser. Nogle af analyseresultaterne kan være generelle og vise en landsdækkende tendens, men det kan ikke udledes af analysen.

De ti eksempelbyer

	Indbyggertal*
Aarhus	260.000
Kolding	58.000
Holbæk	27.000
Hjørring	25.000
Skanderborg	18.500
Sorø	11.500
Haslev	11.400
Skagen	8.200
Tønder	7.600
Skørping	2.900

* Byens indbyggertal i 2013 ifølge Danmarks Statistik

De anvendte analyser

	Første analyse	Seneste analyse
Aarhus	2008	2014
Kolding	2007	2014
Holbæk	2004	2012
Hjørring	2005	2011
Skanderborg	2008	2014
Sorø	2008	2014
Haslev	2009	2014
Skagen	2004	2014
Tønder	2009	2014
Skørping	2007	2014

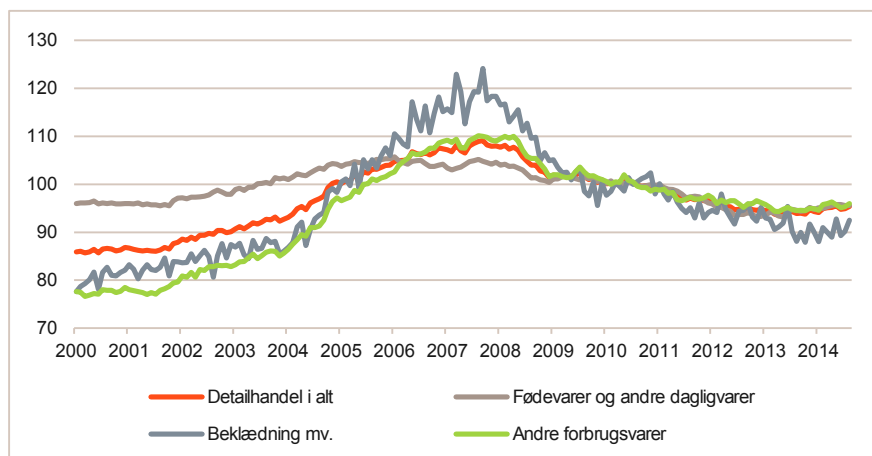
Den generelle udvikling

I undersøgelsesperioden fra midten af 00'erne og frem til i dag er der sket store ændringer i vilkårene for detailhandlen. Da lavkonjunktoren startede i 2008, medførte det et brat fald i forbruget, som siden er forblevet på et lavt niveau. Det samlede forbrug ligger fortsat ca. ti procent under niveauet, da det toppede i 2007 og 2008. Forbruget af udvalgsvarer og især beklædning faldt meget kraftigt fra starten af lavkonjunktoren. Faldet inden for dagligvarer er mindre end for udvalgsvarer.

Det bratte fald i forbruget har påvirket detailhandlen kraftigt gennem perioden, som analyseme er gennemført for.

Nethandlen er samtidigt vokset meget. I midten af 00'erne udgjorde nethandlen en beskedent andel. I dag regnes der med, at nethandlen står for ca. 10-15 procent af al detailhandel. Nethandlen er slået forskelligt igennem for de forskellige varegrupper. Andelen for dagligvarer udgør fortsat en beskedent del af den samlede detailhandel, sandsynligvis omkring to procent. Derimod har nethandlen erobret en større del af udvalgsvarerhandlen. Der regnes med, at i størrelsesordenen 15-20 procent af udvalgsvarerhandlen sker på nettet.

I analyseperioden er de fysiske butikker således blevet ramt af både et faldende forbrug og stigende nethandel. Groft set



Det sæsonkorrigerede mængdeindeks (indeks 100=2010). Mængdeindekset er regnet i faste priser og er et udtryk for den faktiske udvikling i dansk detailhandel. Kilde: Danmark Statistik.

har de fysiske butikker mistet omkring 20 procent af omsætningen fra dengang, den toppede i 2007-2008.

Den kraftige påvirkning af vilkårene for de fysiske butikker vil sætte sine spor på analyseresultaterne. Det er derfor vigtigt, at de samlede resultater og resultaterne for de enkelte byer læses på baggrund af, at de fysiske butikker i landet som helhed har tabt en betydelig omsætning gennem perioden.

Det viser analysen af de ti byer

Analysen af detailhandlen i de ti byer viser, at ekspansionen i de største byers detailhandel er stoppet. Aarhus og Kolding har fortsat en meget stærk detailhandel, men væksten i de to byers dækningsgrader er stoppet, og dermed

er deres erobring af markedsandele i oplandene bremset op. Bag opbremsningen kan nævnes, at udbygningen af detailhandlen i Aarhus og Kolding har været begrænset i perioden sammenlignet med tidligere, hvor der blev etableret store butikcentre og store enkeltbutikker med regional betydning. De store byer har allerede stærke positioner i oplandet, og de har måske nået et mætningspunkt, hvor det er vanskeligt at erobre flere andele, medmindre de tilføjes helt nye og store detailhandelskoncepter, som kan intensivere og udvide oplandene yderligere.

På dagligvareområdet har discountbutikkerne decentraliseret dagligvarehandlen og samtidigt udvidet deres varesortiment, og det har betydet, at fordelene ved at handle i de større byers

SAMMENLIGNING AF DE 10 BYER // INDEKSERET UDVIKLING I BEFOLKNING OG DÆKNINGSGRAD										
	Aarhus Kommune	Kolding by	Holbæk by	Hjørring by	Skanderborg by	Sorø bymidte	Haslev by	Skagen by	Tønder by	Skørping by
Befolkning	105	105	112	100	106	-	107	82	97	102
Samlet dækningsgrad	93	87	97	104	98	-	103	96	79	103
Dækningsgrad dagligvarer	94	99	109	110	95	-	-	106	-	97
Dækningsgrad udvalgsvarer	90	82	88	103	101	-	-	90	-	130

Udviklingen i befolkning og dækningsgrad fra for-analyserne til de nyeste analyser er vist indekseret, hvor befolkningstal og dækningsgrad er sat til indeks 100 ved for-analysen. Det er vigtigt at være opmærksom på, at analyserne ikke er lavet på samme tidspunkter i kommunerne. Den geografiske enhed i Aarhus er Aarhus Kommune. I Sorø er den geografiske enhed Sorø bymidte. I de øvrige byer er byen den geografiske enhed. I Sorø har det ikke været muligt at danne dækningsgrader i 2013, som kan sammenlignes med dækningsgraden i for-analysen. I Haslev og Tønder kan dækningsgraderne ikke deles op på dagligvarer og udvalgsvarer. Da forbruget på nettet indgår i forbrugsberegningerne, vil der være en tendens til, at dækningsgraderne falder fra et gennemsnit på omkring 100 procent, for nethandlen blev udbredt, til omkring 85-90 i dag, da netbutikkerne, som ikke indgår i omsætningen, har en andel i størrelsesordenen 10-15 procent.

dagligvarebutikker er blevet mindre. På udvalgsvaresiden har lavkonjunkturen betydning, at mange specialbutikker i den dyre ende, som fortrinsvis har været lokaliseret i de store byer, er lukket. Samtidig har butikker som H&M, Jysk, T. Hansen og Jem & Fix etableret sig i flere mellemstore byer. Fordelene ved at købe udvalgsvarer i de store byer er dermed blevet mindre sammenlignet med de mellemstore byer, der er store nok til at rumme flere af de samme kædebutikker, som de store byer har. En medvirkende årsag kan være, at meget af det, som oplandskunderne har været villige til at køre langt efter, i dag købes på nettet. Det er nærliggende at tænke, at muligheden for nethandel understøtter en adfærd, hvor standardprægede varer enten købes på nettet eller lokalt. Begge dele er nemt, og den lokale butik har fordele ved den personlige relation.

De mellemstore og mindre byer har samlet klaret sig bedre end de to store byer målt på udviklingen i dækningsgrad. Hjørring, Haslev og Skørping har haft stigende dækningsgrad gennem perioden, og Holbæk, Skanderborg og Skagen har haft et begrænset fald – alt sammen udtryk for, at byerne enten har haft begrænsede tab i markedsandele eller svagt stigende markedsandele i deres oplande. Kun Tønder har haft en større tilbagegang i dækningsgrad end de to store byer.

I Hjørring og Skanderborg er der gennemført store udvidelser af detailhandlen i perioden, som har medvirket til at trække nye kædebutikker til byerne og generelt styrket byernes detailhandelsudbud. I Hjørring er der etableret to butikscentre i bymidten, og Bauhaus er kommet til i et aflastningsområde ud til motorvejen. I Skanderborg er der opført et større butikscenter centralt i bymidten. Haslev har forbedret og Skagen har stort set fastholdt positionerne som handelsbyer, uden at der har været større enkeltprojekter.

Udviklingen i Tønder påvirkes af befolkningstilbagegang og grænsehandel, og at der i oplandets grænser er hård konkurrence fra Esbjerg, Ribe, Kolding Storcenter, Haderslev og Aabenraa.

I Skørping, der er analysens mindste by, er udvalgsvarehandlen gået frem, og dagligvarehandlen fastholder stort set sin position. Udviklingen i udvalgsvarehandlen skal ses på baggrund af, at Skørping lå på et meget lavt niveau ved forrige detailhandelsanalyse. Små ændringer giver derfor en større påvirkning af tallene. Tilbage står også, at Skørping er et eksempel på, at en lille by faktisk kan styrke sin udvalgsvarehandel efter en længere periode med tilbagegang.

Færre butikker i stort set alle byer

Udviklingen i antallet af butikker kan vurderes i ni af de ti byer.

Tendensen har været, at der er blevet færre butikker. I de nyeste analyser var der i de ni byer registreret 1.168 butikker mod 1.309 i de første analyser, svarende til en tilbagegang på godt ti procent. I seks af de ni byer er der blevet færre butikker. Tilbagegangen er sket for både dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Antallet af dagligvarebutikker er i de otte byer, hvor det er muligt at skelne mellem antallet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker, faldet fra 344 i de første til 327 i de nyeste analyser, svarende til en tilbagegang på fem procent. Udvalgsvarebutikkerne er faldet i antal fra 965 i de første analyser til 841 i de nyeste analyser, svarende til en tilbagegang på 13 procent.

Indekstillene viser, at Holbæk, Skanderborg og Skørping har fået flere butikker gennem perioden. I de tre byer er der sammenfald med vækst i indbyggertallet. I Skagen og Tønder er der sammenfald mellem nedgang i antal butikker og faldende indbyggertal. Sorø bymidte og Haslev by har mistet en tredjedel af deres butikker, og Tønder har mistet omkring en fjerdedel af butikkerne.

Antallet af udvalgsvarebutikker er reduceret meget. Kun Holbæk og Skørping har

SAMMENLIGNING AF DE 10 BYER // INDEKSERET UDVIKLING I BEFOLKNING OG ANTAL BUTIKKER										
	Aarhus Kommune	Kolding by	Holbæk by	Hjørring by	Skanderborg by	Sorø bymidte	Haslev by	Skagen by	Tønder by	Skørping by
Befolkning	105	105	112	100	106	-	107	82	97	102
Samlet antal butikker	-	83	108	99	101	66	66	92	73	112
Antal dagligvarebutikker	-	91	104	105	107	100	85	92	74	71
Antal udvalgsvarebutikker	-	80	110	96	99	58	59	92	73	140

Udviklingen i befolkning og antal butikker fra for-analyserne til de nyeste analyser er vist indekseret, hvor befolkningstal og antal butikker er sat til indeks 100 ved for-analysen. Det er vigtigt at være opmærksom på, at analyserne ikke er lavet på samme tidspunkter i kommunerne. I Aarhus Kommune er antallet af butikker ikke registreret i for-analysen. Den geografiske enhed i Aarhus er Aarhus Kommune. I Sorø er den geografiske enhed Sorø bymidte. I de øvrige byer er byen den geografiske enhed.

fået flere butikker. I Holbæk har der været kraftig vækst i befolkningstallet, og det kan påvirke udviklingen, at før-analysen i Holbæk er fra 2004. Hvis før-analysen havde været fra 2007 eller 2008, som i de fleste af de øvrige byer i analysen, så er det sandsynligt, at udviklingen ville have været mindre positiv. Alle andre byer har mistet udvalgsvarebutikker. I Sorø bymidte og i Haslev er omkring 40 procent af butikkerne forsvundet. Væksten i udvalgsvarebutikker er på 40 procent i Skørping, men da der er få butikker i byen, medfører få nye butikker en større procentvis vækst.

Udviklingen i dagligvarebutikker tegner et lidt andet mønster. I fire ud af ni byer er antallet af dagligvarebutikker uændret eller steget. Kolding og de fire mindste byer har fået færre dagligvarebutikker, mens antallet af dagligvarebutikker er vokset eller uændret i de mellemstore byer. I byerne, hvor der er blevet flere dagligvarebutikker, er væksten beskeden i størrelsesordenen fem til syv procent. Tilbagegangen i dagligvarebutikker er på op imod 25 procent.

Nogle af vækstbyerne for dagligvarebutikker har også haft vækst i indbyggertallet. Det gælder f.eks. Holbæk, Skanderborg og Skørping. I andre byer, som f.eks. Hjørring, kan forklaringen være, at byen har taget markedsandele fra oplandsbyerne. Turismen kan også spille ind i

Hjørring. Kolding har færre dagligvarebutikker, samtidig med at Kolding har haft befolkningstilvækst. Udviklingen kan hænge sammen med, at dagligvarestrukturen i Kolding er kendetegnet af, at der er kommet flere store dagligvarebutikker, som kan have medført nedgang i antallet af mindre dagligvarebutikker.

Butiksarealet vokser i flere byer

Butiksarealets udvikling over tid kan vurderes i otte af de ti byer.

Tendensen har været, at der er blevet mere butiksareal. Der blev i de nyeste analyser i de otte byer registreret 340.000 m² butiksareal mod 306.000 m² butiksareal i de første analyser, svarende til en vækst på 11 procent. Væksten er sket for både dagligvare- og udvalgsvarebutikker med lige stor vækst for begge hovedbutikstyper. Da Aarhus og Kolding ikke indgår i opgørelsen, viser tallene dermed, at de mellemstore og mindre byer har haft vækst i butiksarealet.

Indekstillene viser, at fem af de syv byer, hvor arealerne for hele byen kan sammenlignes over tid, har haft vækst i butiksarealet. I tre byer er butiksarealet reduceret. I to byer, Aarhus og Kolding, kan udviklingen i byens butiksareal ikke måles. I Sorø kan der kun måles på udviklingen i arealet i bymidten.

Holbæk, Hjørring, Skanderborg, Skagen og Skørping har fået mere butiksareal. I Haslev og Tønder er butiksarealet blevet mindre.

I flere tilfælde har væksten i butiksareal baggrund i, at der er opført større butikscentre eller større enkeltbutikker eller gennemført større udvidelser, som har trukket butiksarealet op. Det gælder f.eks. Hjørring, der har fået to butikscentre og et stort Bauhaus, og Skanderborg, der har fået et nyt butikscenter.

Butiksarealet i Sorø bymidte er reduceret kraftigt. En forklaring er, at to dagligvarebutikker er flyttet ud af bymidten i undersøgelsesperioden, og to nye dagligvarebutikker og et antal større udvalgsvarebutikker er opført uden for bymidten. Udflytningen af dagligvarebutikker og etableringen af nye dagligvarebutikker uden for bymidten har trukket kunder væk fra bymidten, og det har sandsynligvis været en medvirkende årsag til den kraftige nedgang i butiksarealet. Der har sandsynligvis været en større tilvækst i areal uden for Sorø bymidte, men omfanget kan ikke vurderes.

Skanderborg, Skagen og Skørping har udvidet dagligvarearealet væsentligt. I Skanderborg og Skagen er der etableret nye, større dagligvarebutikker. I Skørping er de eksisterende dagligvarebutikker blevet udvidet.

SAMMENLIGNING AF DE 10 BYER // INDEKSERET UDVIKLING I BEFOLKNING OG BUTIKSAREAL

	Aarhus Kommune	Kolding by	Holbæk by	Hjørring by	Skanderborg by	Sorø bymidte	Haslev by	Skagen by	Tønder by	Skørping by
Befolkning	105	105	112	100	106	-	107	82	97	102
Samlet areal	-	-	111	129	117	65	91	114	81	163
Dagligvareareal	-	-	99	113	132	-	106	138	96	149
Udvalgsvareareal	-	-	117	137	107	-	79	102	74	182

Udviklingen i befolkning og butiksareal fra før-analyserne til de nyeste analyser er vist indekseret, hvor befolkningstal og butiksareal er sat til indeks 100 ved før-analysen. Det er vigtigt at være opmærksom på, at analyserne ikke er lavet på samme tidspunkter i kommunerne. I Aarhus Kommune er butiksarealet ikke registreret i før-analysen. I Kolding er Kolding Storcenter registreret som et samlet areal i før-analysen, hvorfor det ikke er muligt at følge ændringer fra butik til andre centerfunktioner over perioden. I Sorø bymidte kan butiksarealet ikke deles op på dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Den geografiske enhed i Aarhus er Aarhus Kommune. I Sorø er den geografiske enhed Sorø bymidte. I de øvrige byer er byen den geografiske enhed.

Holbæk, Hjørring, Skanderborg og Skørping har haft betydelig vækst i udvalgs-varearealet. I Holbæk er Megacentret udvidet. Hjørring og Skanderborg har som nævnt tidligere fået større butikscen-tre, og Hjørring har fået et stort Bauhaus.

Tallene viser også, at der nedlægges en større mængde butiksareal. Nedlæggel-ser sker løbende og mere skjult, end når butiksarealet vokser på grund af større detailhandelsprojekter. Som tallene viser, er tilbagegangen i butiksareal i nogle byer væsentligt større end tilvæksten.

Omsætningen er faldet i de store byer

Udviklingen i omsætningen kan vurderes i ni af de ti byer.

Tendensen har været, at omsætning-gen stort set ikke har ændret sig gen-nem undersøgelsesperioden. I de nyeste analyser var der i de ni byer en samlet omsætning på 32,4 mia. kr. mod en om-sætning på 32,2 mia. kr. i de første ana-lyser, svarende til en vækst på under 1 procent.

Udviklingen har været væsentligt forskel- lig for dagligvarer og udvalgsvarer. Dag- ligvareomsætningen steg med ca. 14 procent fra 12,4 mia. kr. i de første ana- lyser til 14,1 mia. kr. i de nyeste analyser. Udvalgsvareomsætningen faldt med ca. seks procent fra 18,4 mia. kr. i de første analyser til 17,2 mia. kr. i de nyeste ana- lyser.

Udviklingen afspejler den generelle ud- vikling. Væksten i dagligvareomsætning har baggrund i, at dagligvareforbruget kun har haft et begrænset fald siden toppen i 2007-2008, og at nethandlen kun har taget beskedne andele af dagligvarefor- bruget. Faldet i udvalgsvareomsætningen i de undersøgte byer har baggrund i, at forbruget af udvalgsvarer er faldet betyde- ligt, og at nethandlen har erobret en stør- re del af markedet.

Indekstillene viser, at omsætningen er steget i fem af de ni byer. De to største byer, Aarhus og Kolding, har haft uænd- ret eller svagt faldende omsætning, for- delt på vækst i dagligvareomsætningen og tilbagegang i udvalgsvareomsætning- en. Blandt de mellemstore og mindre byer har fem ud af syv byer øget om- sætningen. Haslev har stort set uændret omsætning, og omsætningen i Tønder er gået tilbage.

De otte byer, hvor det har været muligt at finde før-data opdelt på hovedbutikstyper, har alle haft vækst i dagligvareomsætning i perioden. Blandt mulige årsager kan nævnes; at faldet i forbruget har været mindre for dagligvarer end for udvalgs- varer; at de fleste af byerne har haft be- folkningsvækst; og at det er sandsynligt, at byerne gennem perioden har været i stand til at tiltrække dagligvarehandel fra det lokale opland, som vil afspejle sig

tydeligt med den anvendte analysemeto- de, hvor der bortset fra Aarhus er anvendt snævre afgrænsninger omkring byerne.

Skagen har befolkningstilbagegang men samtidig vækst i dagligvareomsætningen. Den nærliggende forklaring er, at turismen i Skagen bidrager kraftigt til dagligvare- handlen, og at før-målingen fra 2003 ikke faldt sammen med toppunktet i forbrugs- udviklingen i 2007-2008, som er anvendt i de fleste andre byer.

Udvalgsvareomsætningen er gået tilbage i Aarhus, Kolding og Skagen, og frem i Holbæk, Hjørring, Skanderborg og Skør- ping.

I Hjørring og Skanderborg har væksten baggrund i store butikprojekter, som har styrket de to byers udbud af udvalgs- varebutikker væsentligt. Fremgangen i Skørping skyldes hovedsageligt åbning af nogle få nye butikker. Fremgangen skal ses på baggrund af, at udviklingen i ud- valgsvareomsætningen i Skørping kom fra et lavt niveau og er skabt af en faktisk omsætningsfremgang af beskedent om- fang.

Tilbagegangen i udvalgsvareomsæt- ningen i Skagen har baggrund i befolk- ningstilbagegangen, og måske har også turisterne begrænset deres udvalgsvare- forbrug i perioden.

SAMMENLIGNING AF DE 10 BYER // INDEKSERET UDVIKLING I BEFOLKNING OG OMSÆTNING										
	Aarhus Kommune	Kolding by	Holbæk by	Hjørring by	Skanderborg by	Sorø bymidte	Haslev by	Skagen by	Tønder by	Skørping by
Befolkning	105	105	112	100	106	-	107	82	97	102
Samlet omsætning	99	96	113	120	109	-	99	116	70	125
Dagligvareomsætning	110	115	127	136	111	-	-	145	-	115
Udvalgsvareomsætning	92	85	105	111	107	-	-	91	-	162

Udviklingen i befolkning og omsætningen fra før-analyserne til de nyeste analyser er vist indekseret, hvor befolkningstal og omsætning er sat til indeks 100 ved før-analyserne. Det er vigtigt at være opmærksom på, at analyserne ikke er lavet på samme tidspunkter i kommunerne. På grund af strukturen i tidligere analyser er alle tal ikke tilgængelige i Haslev, Sorø og Tønder. Den geografiske enhed i Aarhus er Aarhus Kommune. I Sorø er den geografiske enhed Sorø bymidte. I de øvrige byer er byen den geografiske enhed.

Bymidterne mister butikker

I otte af de ti byer har det været muligt at sammenligne udviklingen i antallet af butikker i bymidten med resten af byen.

Tendensen har været, at bymidterne har fået færre butikker og tabt en andel af byernes butikker. I de første analyser var der 773 butikker i bymidterne mod 672 i de nyeste analyser, svarende til en tilbagegang på 13 procent. Uden for bymidterne var der en svag tilgang i antallet af butikker. I de første analyser var der 469 butikker mod 452 butikker i de nyeste analyser, svarende til en tilbagegang på fire procent.

Bymidterne mistede syv procent af deres dagligvarebutikker, mens områderne uden for bymidten mistede tre procent af dagligvarebutikkerne.

Bymidterne mistede 15 procent af udvalgsvarebutikkerne. Områderne uden for mistede tre procent.

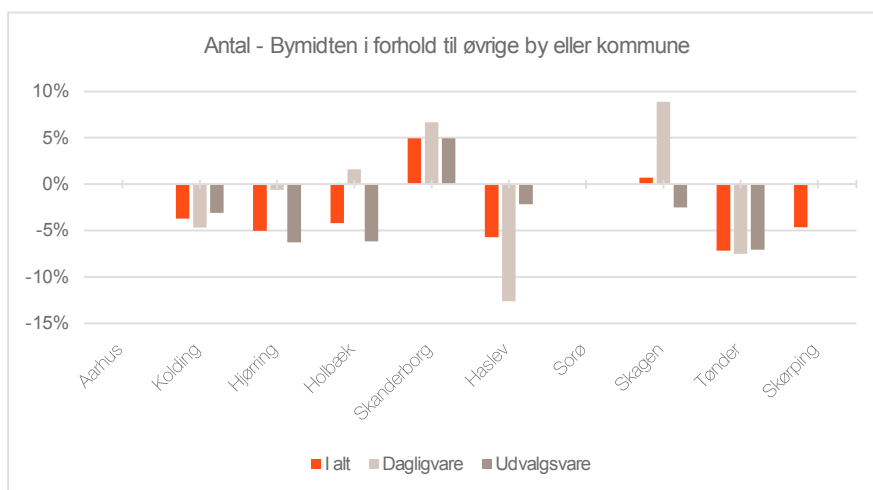
Der er også analyseret på, hvordan bymidternes andele af byernes detailhandel har udviklet sig.

I seks af de otte byer, hvor det har været muligt at måle udviklingen i bymidternes andel af butikkerne, har bymidten i den seneste detailhandelsanalyse en mindre andel af byens butikker end i den første analyse. Tilbagegangen i bymidternes

andele af butikkerne er i de seks byer på mellem fire og syv procent. To byer har haft uændret eller svagt stigende andel butikker i bymidterne: Skanderborg bymidte har øget sin andel af byens butikker, og Skagen bymidte har fastholdt andelen.

Bymidternes tab i andel af byernes butikker gør sig mest gældende for udvalgsvarebutikkerne, hvor der er tilbagegang i seks ud af syv byer. Kun Skanderborg bymidte har øget sin andel af udvalgsvarebutikkerne.

Dagligvarebutikkerne taber andele i fire af de syv byer. I Skagen er bymidternes andel af dagligvarebutikkernes vokset betydeligt, hvilket skyldes, at der er kommet flere mindre specialdagligvarebutikker med is, hjemmelavede bolcher osv.



SAMMENLIGNING AF DE 10 BYER // UDVIKLING I BYMIDTENS ANDEL AF BYENS BUTIKSANTAL

Antal	Aarhus Kommune	Kolding by	Holbæk by	Hjørring by	Skanderborg by	Sorø bymidte	Haslev by	Skagen by	Tønder by	Skørping by
I alt	-	-4 %	-4 %	-5 %	5 %	-	-6 %	1 %	-7 %	-5 %
Dagligvarer	-	-5 %	2 %	-1 %	7 %	-	-13 %	9 %	-8 %	-
Udvalgsvarer	-	-3 %	-6 %	-6 %	5 %	-	-2 %	-3 %	-7 %	-

Udviklingen i bymidternes andel af byens butiksantal er beregnet ved at sammenligne udviklingen bymidternes andele mellem for-analyserne og de nyeste analyser. Ændringen er beregnet i procent af forskellen mellem første og nyeste analyse. Det er vigtigt at være opmærksom på, at analyse ikke er lavet på samme tidspunkter i kommunerne. I Aarhus Kommune er butiksarealet ikke registreret i for-analysen. I Sorø kan butiksarealet ikke analyseres. I Skørping kan der ikke deles op på dagligvarer og udvalgsvarer på grund af få butikker. Den geografiske enhed i Aarhus er Aarhus Kommune. I Sorø er den geografiske enhed Sorø bymidte. I de øvrige byer er byen den geografiske enhed.

Bymidterne mister arealandele

I otte byer har det været muligt at sammenligne udviklingen i butiksarealet i bymidten med resten af byen.

Tendensen har været, at bymidterne har mistet andele af byernes butiksareal. Butiksarealet i bymidterne har været stort set uændret gennem undersøgelsesperioden. Der var i de første analyser 215.000 m² butiksareal i bymidterne mod 212.000 m² i de nyeste analyser, svarende til en tilbagegang på en procent. Samtidigt havde byområderne uden for bymidterne en vækst fra 242.000 m² til 316.000 m², svarende til en vækst på 30 procent.

Dagligvarearealet steg både i og uden for bymidterne, men mest uden for. Væksten var i bymidterne på tre procent og uden for bymidterne på otte procent.

Udvalgsvarearealet gik med en reduktion på 11 procent væsentligt tilbage i bymidterne. Områderne uden for bymidterne havde en vækst på tre procent.

Der er også analyseret på, hvordan bymidternes andele af byernes detailhandelsareal har udviklet sig.

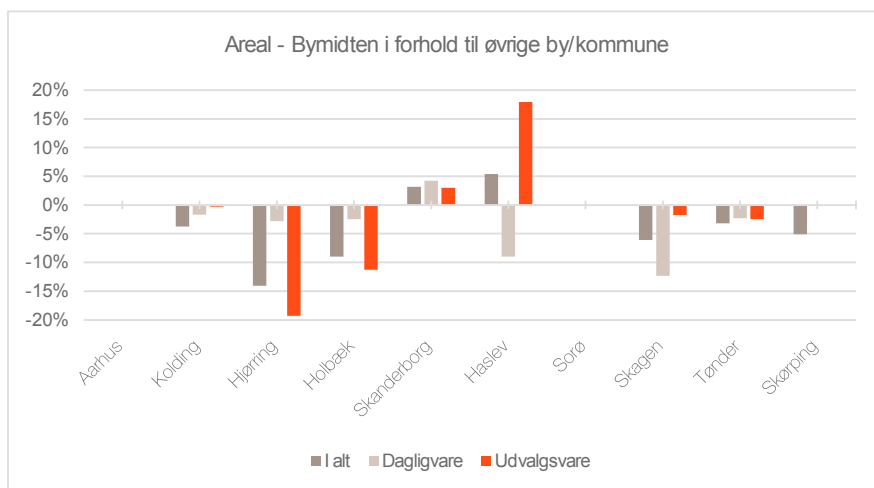
I seks ud af otte byer udgør bymidternes butiksareal en mindre andel i den nyeste detailhandelsanalyse sammenlignet med de første analyser.

Kun Skanderborg og Haslev bymidte har haft stigende andele af areal i bymidten. Væksten i Skanderborg hænger sammen med etableringen af butikscenter Bloms. I Haslev skyldes bymidternes stigende andel ikke, at bymidternes areal er vokset, men at arealet uden for bymidten er reduceret. Der er lukket få store butikker i den vestlige del af byen, herunder bilforhandlere og en butik med hårde hvidevarer. Udviklingen betyder, at Haslev bymidte har fået en større andel af det samlede areal, selvom bymidternes areal ikke er vokset.

Bymidterne har i syv af de otte byer tabt andele af dagligvarearealet. I Skanderborg, hvor bymidternes andel er steget, er der i analyseperioden etableret en større Føtex i butikscenter Bloms, som trækker op i bymidternes dagligvareareal.

Udvalgsvarearealets andel i bymidterne er faldet i fem af de syv byer. I Skanderborg er bymidternes andel af udvalgsvarearealet vokset. Som før nævnt hænger det sammen med etableringen af butikscenter Bloms. I Haslev udgør bymidten også en større andel af udvalgsvarearealet. Som nævnt før skyldes tilbagegangen sandsynligvis, at der uden for bymidten har været en større tilbagegang, end der har været i bymidten.

I Holbæk og Hjørring går bymidternes andel af udvalgsvarearealet væsentligt tilbage. I begge byer er der større områder uden for bymidterne med store udvalgsvarerbutikker.



SAMMENLIGNING AF DE 10 BYER // UDVIKLING I BYMIDTERNES ANDEL AF BYENS BUTIKSAREAL

Areal	Aarhus Kommune	Kolding by	Holbæk by	Hjørring by	Skanderborg by	Sorø bymidte	Haslev by	Skagen by	Tønder by	Skørping by
I alt	-	-4 %	-9 %	-14 %	3 %	-	5 %	-6 %	-3 %	-5 %
Dagligvarer	-	-2 %	-2 %	-3 %	4 %	-	-9 %	-12 %	-2 %	-
Udvalgsvarer	-	-1 %	-11 %	-19 %	3 %	-	18 %	-2 %	-2 %	-

Udviklingen i bymidternes andel af byens butiksareal er beregnet ved at sammenligne udviklingen i bymidternes andele mellem første og sidste detailhandelsanalyse. Ændringen er beregnet i procent af forskellen mellem første og sidste analyse. Det er vigtigt at være opmærksom på, at analyserne ikke er lavet på samme tidspunkter i kommunerne. I Aarhus Kommune er butiksarealet ikke registreret i forrige analyse. I Sorø kan butiksarealet ikke analyseres. I Skørping kan der ikke deles op på dagligvarer og udvalgsvarer. Den geografiske enhed i Aarhus er Aarhus Kommune. I Sorø er den geografiske enhed Sorø bymidte. I de øvrige byer er byen den geografiske enhed.

Bymidterne mister omsætningsandele

I syv af de ti byer har det været muligt at følge udviklingen i omsætningen i bymidten sammenlignet med resten af byen. Tendensen har været, at både bymidterne og områderne uden for har haft stort set uændret omsætning, men hvis Aarhus ikke regnes med, så har bymidterne mistet omsætning, og områderne uden for bymidterne har haft vækst.

I de syv bymidter var der i de nyeste analyser en samlet omsætning på 11,8 mia. kr. mod 11,7 mia. kr. i de første analyser, svarende til en beskedne vækst på ca. en procent. Uden for bymidterne steg omsætningen fra 19,9 mia. kr. i de første analyser til 20,0 mia. kr. i de nyeste analyser, hvilket også svarer til en vækst på knap en procent.

Den beskedne forskel mellem udviklingen i bymidterne og udviklingen uden for bymidterne skyldes i høj grad, at Aarhus indgår i analyserne af omsætningsudviklingen. Aarhus vejer tungt i de samlede tal. I Aarhus har omsætningen i bymidten haft betydelig vækst, og omsætningen uden for bymidten er gået tilbage. Hvis Aarhus tages ud af analyserne, så ville bymidternes have tabt tre procent af omsætningen, og områderne uden for bymidterne ville have haft en samlet omsætningsvækst på syv procent.

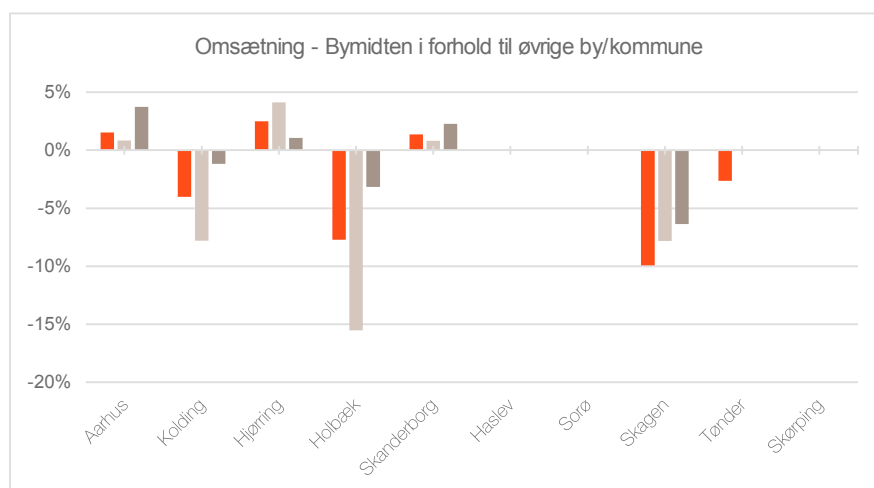
Dagligvareomsætningen er gået frem både i bymidterne og uden for bymidterne.

I bymidterne var væksten på 11 procent. Uden for bymidterne voksede dagligvareomsætningen med 15 procent. Hvis Aarhus også her tages ud af beregningerne, så var væksten i dagligvareomsætningen i bymidterne på syv procent, mens den steg med 32 procent uden for bymidterne.

Både bymidterne og områderne uden for bymidterne har mistet udvalgsvareromsætning. Tilbagegangen i bymidterne var med ca. en procent beskedne, mens tilbagegangen var på 11 procent uden for bymidterne. Hvis Aarhus også her tages ud af beregningerne, så har bymidterne mistet tre procent, og områderne uden for bymidterne har mistet fem procent af omsætningen.

Der er også analyseret på, hvordan bymidternes andele af byernes detailhandelsomsætning har udviklet sig.

I fire ud af syv byer udgør bymidternes omsætning en mindre andel i den nyeste detailhandelsanalyse sammenlignet med de første analyser. Aarhus, Hjørring og Skanderborg bymidter har haft stigende omsætningsandel. I Hjørring og Skanderborg er baggrunden, at der er opført større butikcentre inden for bymidteafgrænsningen, som har øget omsætningen. I Hjørring ligger det ene center adskilt fra og har begrænset funktional sammenhæng med den historiske bymidte. Bymidterne har i tre af de seks byer tabt andele af dagligvareomsætningen. I Aarhus, Hjørring og Skanderborg er bymidternes andel af dagligvareomsætningen steget svagt.



SAMMENLIGNING AF DE 10 BYER // UDVIKLING I BYMIDTENS ANDEL AF BYENS DETAILHANDELSOMSÆTNING

Omsætning	Aarhus	Kolding	Holbæk	Hjørring	Skanderborg	Sorø	Haslev	Skagen	Tønder	Skørping
I alt	2 %	-4 %	-8 %	2 %	1 %	-	-	-10 %	-3 %	-
Dagligvarer	1 %	-8 %	-16 %	4 %	1 %	-	-	-8 %	-	-
Udvalgsvarer	4 %	-1 %	-3 %	1 %	2 %	-	-	-6 %	-	-

Udviklingen i bymidternes andel af byens detailhandelsomsætning er beregnet ved at sammenligne bymidternes andele mellem første og sidste detailhandelsanalyse. Ændringen er beregnet i procent af forskellen mellem første og sidste analyse. Det er vigtigt at være opmærksom på, at analyserne ikke er lavet på samme tidspunkter i kommunerne. I Sorø kan omsætningen ikke analyseres. I Skørping kan der ikke deles op på bymidten og uden for bymidten på grund af få butikker. I Haslev kan omsætningen ikke analyseres over tid. Den geografiske enhed i Aarhus er Aarhus Kommune. I Sorø er den geografiske enhed Sorø bymidte. I de øvrige byer er byen den geografiske enhed.

Bymidternes andel af udvalgsvareomsætningen er faldet i tre ud af seks byer. Også her er det bymidterne i Aarhus, Hjørring og Skanderborg, der har haft stigende andel af omsætningen.

Butikker uden for centerstrukturen

I forbindelse med undersøgelsen er det kortlagt, hvor mange af butikkerne der ligger inden for og uden for centerstrukturen. Som udgangspunkt ligger langt de fleste butikker i områder til butiksformål.

I de fleste byer ligger 10-15 procent af butikkerne uden for centerstrukturen. Årsagerne kan være historisk betinget, og der kan være forskel på, hvor mange enkeltstående butikker, der er etableret i de enkelte byer.

I Hjørring og Skagen ligger ca. 20-30 procent af butikkerne uden for centerstrukturen. I Sorø og Skørping ligger stort set alle butikker inden for centerstrukturen.

Store udvalgsvarebutikker

Omfanget af store udvalgsvarebutikker på mere end 2.000 m² er undersøgt i de ti byer. I opgørelsen af de store udvalgsvarebutikker indgår møbelbutikker.

Aarhus har med 23 udvalgsvarebutikker med mere end 2.000 m², ca. 50 procent flere store udvalgsvarebutikker end de øvrige ni byer tilsammen. Fire af de store udvalgsvarebutikker i Aarhus ligger i bymidten.

Kolding har seks store udvalgsvarebutikker. En enkelt af butikkerne ligger i bymidten. Stort set alle andre store butikker i Kolding ligger i den nordlige del af byen i nærheden af Kolding Storcenter.

De mellemstore byer som Hjørring og Holbæk har to-tre store udvalgsvarebutikker. I Hjørring ligger en af de store udvalgsvarebutikker på Bispetorvet, der er et nyt butikscenter inden for bymidteafgrænsningen. De øvrige store udvalgsvarebutikker ligger uden for bymidterne i de to byer.

Tønder har to store udvalgsvarebutikker, som begge er møbelbutikker. Den ene ligger i bymidten med facade til handelsstrøget og er indrettet i flere etager. Den anden ligger i et aflastningsområde i kanten af byen. De to møbelbutikker tiltrækker kunder fra et stort opland, herunder også kunder fra Nordtyskland.

Herudover har byerne i bystørrelsen fra Skanderborg til Skørping en eller ingen store udvalgsvarebutikker på mere end 2.000 m².

Butikker med pladskrævende varer

Omfanget af butikker med særligt pladskrævende varegrupper er undersøgt i de ti byer. Møbelbutikker er også inkluderet i opgørelserne af butikker med særligt pladskrævende varer.

Aarhus har ca. 60 butikker med særligt pladskrævende varegrupper, hvilket er ca. 50 procent flere end alle de øvrige ni byer tilsammen. Arealet til butikker

med særligt pladskrævende varegrupper i Aarhus er næsten lige så stort som det samlede areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i de øvrige ni byer tilsammen. Arealet til butikker med særligt pladskrævende varegrupper udgør ca. 25 procent af det samlede butiksareal i Aarhus.

I Kolding, Holbæk og Hjørring udgør butikker med særligt pladskrævende varegrupper ca. 30-50 procent af det samlede butiksareal. Flere af butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper er store byggemarkeder, bilforhandlere mv., som kræver et større opland, som byerne med mere end ca. 20.000 indbyggere i højere grad kan opfylde end de mindre byer.

Tønder er speciel, da to store møbelbutikker alene udgør ca. 50 procent af det samlede butiksareal.

De øvrige mindre og mellemstore byer, Skanderborg, Sorø, Haslev og Skagen, har ca. fem-ti butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Andelen af butikkernes areal udgør ca. 15 procent af det samlede butiksareal i byerne.

I den mindste af de undersøgte byer, Skørping, udgør en bilforhandler byens ene butik med særligt pladskrævende varegrupper.

Tomme butikslokaler

Antallet af tomme lokaler er undersøgt i de fleste bymidter. I Aarhus og i Holbæk, hvor analysen bygger på eksisterende

SAMMENLIGNING AF DE 10 BYER // BUTIKKER UDEN FOR CENTERSTRUKTUREN

Antal butikker	Aarhus	Kolding	Holbæk	Hjørring	Skanderborg	Sorø	Haslev	Skagen	Tønder	Skørping
Butikker i byen i alt	-	396	224	208	121	62	47	129	72	20
Antal uden for	-	65	27	45	14	1	6	41	9	0
Procent uden for	-	16 %	12 %	22 %	12 %	2 %	13 %	32 %	13 %	0 %

Det har ikke været muligt at lave en opdeling af butikkerne i Aarhus på centerstrukturen.

analyser, er der ikke gennemført analyser af tomme lokaler.

Kortlægningen af tomme lokaler viser tre tydelige tendenser.

I de mindste byer er der en betydelig tomgang, der svarer til ca. 20-40 procent af de aktive butikker. Baggrunden kan være, at der er lavere efterspørgsel på både butikker og andre serviceerhverv i de mindste byer.

I de mellemstore byer er andelen af tomme butiklokaler ca. 10-20 procent. Her er udbuddet og dynamikken i erhvervslivet større, og der er også efterspørgsel på lokaler i bymidterne til andre funktioner som café, frisører mv.

I Kolding bymidte er tomgangsandelen under fem procent, hvilket er bemærkelsesværdigt, da Kolding bymidte har mistet hver fjerde butik siden højkonjunkturen i 2007-2008. Kolding bymidte har således været i stand til at erstatte de tabte butikker til andre publikumsorienterede byerhverv.

Ti byer – otte tendenser

Analysen af detailhandlen i de ti byer giver et billede af, hvordan detailhandlen og bymidterne har udviklet sig siden højkonjunkturen. Især otte tendenser træder frem.

1. De store byer har toppet

De to store byer, Aarhus og Kolding, ser ud til at være toppet. Dækningsgraderne i begge byer har været faldende siden finanskrisen – mest for udvalgsvarer og mindre for dagligvarer.

Samtidig har de mellemstore og mindre byer styrket eller stabiliseret deres detailhandel. Dagligvarehandlen er generelt blevet styrket, mens udvalgsvarerhandlen typisk er på niveau med tidligere eller er faldet i begrænset omfang.

Årsagerne er ikke undersøgt, og hvorvidt der er tale om en landsdækkende tendens, kan ikke vurderes på baggrund af analysen af de ti byer.

Mulige forklaringer kan være, at der ikke er sket store udvidelser af detailhandelsudbuddet i Aarhus og Kolding i undersøgelsesperioden. I perioden forud fik Kolding Kolding Storcenter og Aarhus fik f.eks. Bruuns Galleri. Det kan derfor forventes, at byernes muligheder for at erobre nye markedsandele i oplandet har fundet et mætningspunkt.

Samtidig har flere af de konkurrerende byer styrket deres detailhandel. Eksempelvis har Skanderborg fået butikscenter Bloms, som har styrket udbuddet af udvalgsvarer med bl.a. H&M og andre butikker, som byen ikke havde før. De

mellemstore byer har herudover generelt været i stand til at tiltrække kædebutikker som Jysk, T. Hansen, Jem & Fix mv., som har betydet, at kunderne har fået adgang til butikker, der på flere punkter matcher udbuddet i de større byer.

Det kan også tænkes, at mulighederne for nethandel har betydet, at oplandskunderne i højere grad køber de mere standardiserede udvalgsvarer på nettet frem for at tage turen til de store byer. I andre tilfælde vælger de måske at købe ind i den lokale butik. Både nettet og den lokale butik er det lette valg frem for en længere tur til de store byers indkøbssteder.

Endelig kan der som mulig årsag peges på, at de store byer under lavkonjunkturen har mistet mange af de specialiserede udvalgsvarerbutikker, som tiltrak kunder fra oplandet på grund af deres unikke varesortiment.

2. Færre butikker, mere areal, men uændret omsætning

Analysen af de ti byer viser en tilbagegang i antallet af butikker på ca. ti procent. Butiksarealet er samtidigt vokset med ca. ti procent, men omsætningen er stort set uændret.

Der er således en tendens mod færre butikker, mere butiksareal, men uændret omsætningen. Der er således bygget

SAMMENLIGNING AF DE 10 BYER // ANTAL STORE UDVALGSVAREBUTIKKER PÅ MERE END 2.000 m²

	Aarhus Kommune	Kolding by	Holbæk by	Hjørring by	Skanderborg by	Sorø by	Haslev by	Skagen by	Tønder by	Skørping by
I alt	23	6	3	2	1	0	1	1	2	0

Antallet af udvalgsvarerbutikker på mere end 2.000 m² er opgjort med møbelbutikker, men uden butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

SAMMENLIGNING AF DE 10 BYER // TOMME BUTIKSLOKALER

	Aarhus	Kolding	Holbæk	Hjørring	Skanderborg	Sorø	Haslev	Skagen	Tønder	Skørping
I alt	-	5	-	25	10	8	15	20	10	7
Andel af alle butikker	-	4 %	-	21 %	13 %	18 %	37 %	25 %	20 %	41 %

Antallet og andelen af tomme lokaler er opgjort på bymidterne. I Skagen er ti af de tomme lokaler sæsonlukkede butikker, der sandsynligvis åbner igen til sommer. I Aarhus og Holbæk er der ikke gennemført analyser af tomme lokaler i forbindelse med detailhandelsanalyserne.

mere butiksareal, end en vækst i omsætningen kan begrunde.

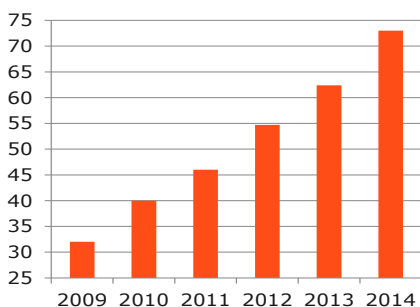
Antallet af butikker er faldet særligt meget i bymidterne. Til gengæld er der kommet flere store butikker uden for bymidterne. Nogle eksempler er, at discountbutikkerne er vokset fra typisk 600-800 m² for ti år siden til typisk 1.000-1.200 m² i dag og foretrækker placeringer uden for bymidterne. Også store udvalgswarebutikker på op til ca. 2.000 m² som Jysk, T. Hansen, Punkt1 mv. har været i vækst uden for bymidterne i undersøgelsesperioden.

Udviklingen kan være selvforstærkende, da omsætningen i de nye store butikker delvist bliver hentet fra de eksisterende, mindre butikker. Lukningen af butikker i bymidterne vil reducere deres attraktivitet, og det vil føre til, at endnu flere fravælger bymidterne.

Eksempelvis har Holbæk fået mange store butikker i Megacentret uden for bymidten. I dag har området Bauhaus, Silvan, Jysk, Toys'R'Us m.fl. og tiltrækker kunder fra et stort opland. På den anden side har detailhandlen i bymidten været stort set uændret i perioden 2004-2012.

3. Nethandel skaber behov for omstilling af bymidterne

Internethandlen vinder hastigt frem. Siden 2008 er den ifølge Foreningen for dansk



Internethandlens udvikling i mia. kr. ifølge FDIH

internethandel (FDIH) vokset i størrelsesordenen 15 procent om året. I 2014 omsatte internetbutikkerne for ca. 74 mia. kr. I 2014 handlede mere end 70 procent af danskerne på internettet.

Internethandlen ansås i dag at svare til 10-15 procent af den samlede detailhandel. Nogle brancher er mere repræsenteret på internettet end andre. Eksempelvis foregår op mod 60 procent af handlen med elektronik og hvidevarer over internettet, mens online salg af tøj og sko udgør omkring 13 procent af det samlede salg.

Nethandlens udvikling har allerede sat sig betydelige spor i detailhandlen. Netbutikkerne er i direkte konkurrence med de fysiske butikker – især udvalgswarebutikkerne. Den omsætning, der går til netbutikkerne, går fra de fysiske butikker, og er sammen med det lave privatforbrug en væsentlig årsag til, at antallet af butikker falder, og omsætningen i de fysiske butikker stagerner.

Det er uvist, hvor store andele nethandlen vil ende med at erobre, og om det også lykkes at erobre større andele af dagligvarehandlen. Nethandlen vil sandsynligvis fortsætte med at påvirke detailhandlen i de fysiske butikker lang tid frem og medvirke til, at antallet af butikker i byerne vil fortsætte med at falde. Analysen har vist, at bymidterne allerede i nogen grad har omstillet sig mod en mere blandet anvendelse, hvor butikker i stigende grad suppleres med andre former for byerhverv, men der er også en betydelig andel tomme lokaler i specielt de mindre byer.

Nethandlen skaber også et stort behov for nytænkning af de fysiske butikker. Undersøgelser viser, at butikker med webshop har større chance for at overleve i den nye konkurrencesituation. Flere selvstændige butikker har i dag også en

webshop. Muligheden for salg på flere platforme betyder, at kunderne har en god tilgængelighed til butikkens sortiment. Med webshoppen som en ekstra indtægtskilde er det muligt at fastholde de fysiske lokaler. Der er også eksempler på, at onlinebutikker begynder at etablere fysiske butikker for at opnå en bedre synlighed for kunderne, der også kan komme og prøve varen.

4. Koncentration styrker bymidten

Analyserne af detailhandlen i byerne peger på, at bymidter, der klarer sig godt, er begunstiget af særligt tre parametre: Befolkningsudvikling, koncentration af funktionerne som butikker og andre byerhverv, og fornyelse af detailhandlen.

Befolkningsudvikling nær bymidten giver et større lokalt forbrugsgrundlag til bymidtens butikker. Med gode adgangsforhold for alle trafikarter er det også muligt, at befolkningsudvikling andre steder nær bymidterne kan give en positiv effekt for detailhandlen i bymidten.

Koncentrationen af boliger, butikker og andre funktioner som fitnesscenter, café, frisør, læger, alternative behandlere mv. betyder, at synergierne mellem funktionerne kan øges. Med synlige butiksvinduer, korte gangafstande mellem funktionerne og gode ankomstforhold er det lykkedes flere byer at udvikle bymidtens detailhandel og begrænse andelen af tomme lokaler.

Koncentrationen kan opnås på forskellige måder.

I de største byer som Aarhus og Kolding har etablering af flere boliger i de centrale byområder skabt et større lokalt forbrugsgrundlag. Samtidig har koncentrationen af caféområder, nye centrale butikscentre og andre serviceerhverv skabt ny attraktivitet, som har trukket flere kunder til,

hvilket øger det lokale forbrugsgrundlag i detailhandlen.

I de mellemstore byer er der forskel på koncentrationen af funktionerne. I Hjørring er der sket en betydelig koncentration af ca. 40 butikker og andre funktioner som bibliotek, fitnesscenter mv. i det nye shoppingcenter, Metropol. Koncentrationen er meget markant og er sket i den sydøstlige del af bymidten. Det har betydet et stærkt byliv omkring Metropol, men konsekvensen har været, at der er mange tomme lokaler i de ydre dele af strøgområdet.

I Skanderborg har bymidten fået et nyt shoppingcenter, Bloms, med ca. 15 butikker. Bloms ligger centralt i bymidten, er tilpasset byens skala og har tilført byen kædebutikker, fitnesscenter mv. i et indendørs shoppingmiljø. Skanderborg bymidte har samlet set fået et løft med Bloms, og der er opstået en rollefordeling i handeleggaden, hvor de stærke butikker ligger tæt på indgangen til Bloms.

5. Dagligvarehandlen decentraliseres

En tendens, der er kendetegnende for stort set alle de undersøgte byer, er den stigende decentralisering af dagligvarehandlen.

De sidste 20 år har der været en tendens til, at discountbutikkerne er blevet større og har vundet markedsandele. Den udvikling ser ud til at fortsætte med større discountbutikker med flere varenumre og med placeringer tættere på boligområderne eller ved det overordnede vejnet.

Decentraliseringen har betydet en særlig stor vækst i antallet af discountbutikker på ca. 1.000 m² i bydels- og lokalcentre uden for bymidterne. Udviklingen har betydet, at flere borgere har fået tættere til en lokal dagligvarebutik. Undersøgelser viser, at nærhed til dagligvarebutikker er et vigtigt parameter for bosætning.

Discountbutikkerne er efterhånden blevet så store, at de konkurrerer med supermarkederne og varehusene. Eksempelvis er nogle af de nye discountbutikker på op til 1.500 m² og har et sortiment, der minder om supermarkedenes. Samtidig er flere supermarkeder og varehuse lukket, og kæderne arbejder med udvikling af nye koncepter, som igen skal differentiere de større dagligvarebutikker fra discountbutikkerne.

Etablering af nye decentrale dagligvarebutikker som følge af nye boligområder og en generel befolkningstilvækst har sandsynligvis ikke så stor påvirkning på bymidterne. Eksempelvis vokser Kolding og Aarhus så meget, at der er behov for en betydelig udbygning af dagligvareforsyningen for at dække væksten i det lokale forbrug.

På den anden side har udflytning af dagligvarebutikker fra bymidten til mere decentrale placeringer negative konsekvenser for bymidterne, der mister en del af det daglige kundeflow.

Et eksempel på udviklingen er i Sorø, hvor etableringen af flere store butikker uden for bymidten – både dagligvare- og udvalgsvarebutikker – har haft en negativ effekt på bymidtens handelsliv. Omkring 1/3 af bymidtens butikker er lukket siden 2008, og de tomme lokaler er vanskelige at genudleje.

6. Vækst i andre byerhverv

Analyserne af detailhandlen i de ti byer viser, at bymidterne har mistet butikker siden højkonjunkturen i 2007-2008. Bymidterne i Sorø, Haslev og Tønder har eksempelvis mistet omkring hver tredje butik siden 2008. En stor by som Kolding har mistet op mod hver fjerde butik i perioden.

Der er stor forskel på, i hvor høj grad bymidterne har været i stand til at genanvende de tomme lokaler.

I de mindste byer som Skørping, Haslev, Sorø og Skagen står en stor del af lokalerne tomme. Byerne har ingen eller kun svag befolkningstilvækst, og efterspørgslen efter nye butikslokaler eller andre servicefunktioner er ikke så stor som i de større byer.

I de mindste byer er aktivering af de tomme lokaler i høj grad båret af lokale initiativer og lokalsamfundets opbakning. I Skørping er det eksempelvis lykkedes at skabe en bogklub i et tidligere butikslokale, at udnytte en tidligere butik til udstillingslokaler til den lokale VVS-mand, at indrette en cykelbutik i et nedlagt hotel, og at etablere lokale tøjbutikker med begrænsede åbningstider.

I Skanderborg er det lykkedes at skabe alternative butikker og dermed et anderledes byliv, og de tomme lokaler, der opstod, da butikscenter Bloms åbnede, er delvist erstattet af, at der er kommet mere caféliv og andre byerhverv. Der er også eksempelvis etableret en social butik, Nøjsom, hvor personer i aktivering sætter brugte ting i stand, og Kulturhuset i Skanderborg drives af 200 frivillige. Udviklingen viser, at det med lokalt initiativ er muligt at omstille bymidterne mod nye anvendelser.

I andre byer har det været vanskeligere at gennemføre omstillingen og finde nye anvendelser til de tomme butikslokaler. I Hjørring står der eksempelvis stadig mange lokaler tomme efter etableringen af Metropol i 2008.

De største byer har også oplevet en betydelig reduktion i antallet af butikker i bymidten. Kolding har mistet ca. 40 butikker siden 2007, men der er kun registreret ca. fem tomme lokaler i 2014. Årsagen er, at Kolding bymidte har fået flere caféer, skønhedsklinikker, barer,

frisører og andre byerhverv. Omfanget af omstillingen illustreres af, at der er 135 butikker i Kolding bymidte, men 180 andre byfunktioner.

Samlet set er bymidterne under omstilling. Deres rolle har bevæget sig mod en større blanding af funktioner, hvor en række byerhverv, der baserer sig på at få kunder ind fra gaden, har lokaliseret sig sammen med butikkerne. Tendensen gælder ikke kun bymidterne, men også i butikscentrene og i de store butikker. Eksempelvis har Salling i Aarhus fået Starbucks og frisør, og Kolding Storcenter har 23 spisesteder og forretninger inden for personlig pleje, svarende til at 20 procent af centrets lokaler anvendes til andet end detailhandel.

7. Mere vægt på bymiljø og oplevelser

I flere af de ti byer er der gennemført interviewundersøgelser af, hvad der får kunderne til at vælge bymidten. Undersøgelserne viser, at nærhed og et stort udbud er de vigtigste årsager til at vælge bymidten som indkøbssted, men undersøgelserne viser også, at et godt bymiljø, og muligheden for at kombinere indkøb med andre ærinder som f.eks. læge- eller cafébesøg er vigtige årsager til, at bymidterne bliver valgt.

For at vælge at handle i en by skal der være noget at komme efter. Flere af de store byer som Aarhus og Kolding nyder godt af et stort udbud af både butikker og andre servicefunktioner, og har ofte store kulturinstitutioner eller andre attraktioner i tilknytning til handelslivet.

De mellemstore byer er typisk mere lokalt orienteret, men der er stor forskel på bymiljøet og attraktiviteten af bymidten.

I Tønder er der gjort meget ud af belægninger, pæne facader, et hyggeligt bymiljø og oplevelser i bymiljøet. Om vinteren tiltrækker julemarkedet kunder fra et stort

opland, og om sommeren giver turisterne og Tønder Festivalen bymidten et løft. På trods af fraflytning, placeringen i den absolut sydvestligste del af Danmark og den korte afstand til de tyske grænsebutikker har Tønder bymidte kun ca. ti tomme lokaler, selvom bymidten har mistet ca. 25 butikker siden 2009. Det er altså i lighed med andre byer, der er nævnt i tidligere eksempler, lykkedes for Tønder at omstille bymidten, så en del af de tomme butikslokaler er taget i anvendelse til andre funktioner.

Sorø og Skagen er andre eksempler på, at kulturarven og kvaliteten i det byggede miljø har en stor positiv effekt for bymiljøet. I Sorø er der mange smukke og historiske bygninger, der ligger centralt i hande-gaderne. I Skagen er den sammenhængende skagensgule farve dominerende, nærheden til havet er også fremhævet flere steder, og der er eksempler på butikker, der har taget Skagens særpræg med ind i butikker og lavet indretning med motiver fra byen, fiskeriet eller naturen. Til sammen skabes en speciel stemning, der er særlig kendetegnende for Skagen.

Et attraktivt bymiljø kommer sandsynligvis til at spille en mere central rolle fremover. Storcentrenes styrker og væksten i internethandlen giver især de mindre byer en udfordring med at tiltrække kunder. Med et attraktivt bymiljø med oplevelser og 'noget at komme efter' er det muligt at skabe en attraktiv bymidte.

8. Bylivet ændrer karakter

Detailhandlen er den vigtigste årsager til, at bymidterne er levende byområder. Analyserne af kunderadfærd i Holbæk og Hjørring viser, at indkøb er den klart dominerende årsag til en tur til bymidten og hænger sammen med, at indkøb sker flere gange om ugen, mens andre aktiviteter sker med længere mellemrum.

Analyserne kan ikke direkte sige noget om udviklingen i bylivet i bymidterne, men de viser, at bymidterne har fået færre butikker, butiksarealet er fastholdt, og omsætningen er stort set uændret. Det stort set uændrede butiksareal og den næsten konstante omsætning kunne pege på, at antallet af kunder i bymidterne har holdt niveau i de undersøgte byer som helhed. Bag det ligger, at der er en forskellig udvikling i bymidterne.

Aarhus bymidte er styrket detailhandelsmæssigt, og det kunne tyde på, at antallet af kunder er vokset, og at bymidten har bevaret sit byliv. I flere af de øvrige bymidter er detailhandlen gået tilbage. Nedgang i detailhandlen vil føre til færre kunder og mindre byliv. Nogle bymidter er lykkedes med at omstille sig til andre kundeorienterede byfunktioner. De nye funktioner skaber sandsynligvis ikke samme intensitet i bylivet, men der mangler viden om, hvor meget byliv andre funktioner skaber, og hvilke funktioner der egner sig bedst til at erstatte og spille sammen med butikker. Der er også bymidter, der har fået velintegreerede butikscentre som f.eks. Metropol i Hjørring og Bloms i Skanderborg. Centrene har været med til at styrke bymidternes detailhandel og mængden af kunder, men centrene har også flyttet en del af bylivet fra gaderne til de indendørs butiksmiljøer, og bylivet er blevet koncentreret omkring centrene, mens de ydre dele af strøggaderne har tabt intensitet i bylivet.

Udviklingen og lovgivningen

Det følgende indeholder en vurdering af, i hvor høj grad den udvikling, der er konstateret i de analyserede byer, harmonerer med planlovens mål om at fremme et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer, og om at udviklingen primært skal ske i bymidterne.

Styrkelse af de mindre og mellemstore byer

Analyserne har vist, at væksten i detailhandlen i Aarhus og Kolding, der er de to største undersøgte byer, er aftaget. Dækningsgradene har været faldende. De to byer erobrer dermed ikke mere andele af handlen fra oplandet. Udviklingen har over den undersøgte periode skabt et lidt større spillerum til udviklingen af detailhandelen i oplandet.

Holbæk, der er analysens tredjestørste by, har fra et meget højt niveau i 2003 haft svagt faldende dækningsgrad.

De mellemstore og mindre byer har med undtagelse af Tønder i store træk fastholdt deres dækningsgrader, og dermed stort set fastholdt deres position i oplandet. De mellemstore og mindre byer, der har klar sig bedst, har øget dækningsgraderne med op til ca. fem procent, og tilbagegangene er ikke over ca. fem procent.

Den samlede omsætning i de to store byer er i perioden faldet med en procent, mens den i de syv mellemstore og mindre byer, hvor det er muligt at følge udviklingen, er steget med otte procent. Dagligvareomsætningen steg i både Aarhus og Kolding og de fem mellemstore og mindre byer, hvor det er muligt at opdele omsætningen på hovedbutikstyper. I de to store byer var stigningen på 11 procent. I de fem mellemstore og mindre byer steg dagligvareomsætningen med 28 procent. De to store byer havde en nedgang i udvalgsvareomsætningen på ni procent, mens de fem mellemstore og mindre byer havde en vækst på seks procent.

Samlet peger analyserne på, at udviklingen gennem undersøgelsesperioden i de store linjer harmonerer med planlovens mål om at fremme detailhandlen i de mindre og mellemstore byer. De mindre og mellemstore byer er især blevet styrket

på dagligvareområdet, men de har også haft en bedre udvikling inden for udvalgsvarer end de to store byer.

Styrkelsen af de mellemstore og mindre byer peger også på, at udviklingen i undersøgelsesperioden overordnet set har harmoneret med planlovens mål om en bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede. Om det reelt er sket, og om transport til indkøb er faldet, og om bilafhængigheden er faldet, kan analysen ikke give svar på.

Analyserne giver ikke grundlag for at vurdere, om det er planloven, eller om det er en generel udviklingstendens, der er årsagen til, at de store byers vækst er aftaget, og at de mellemstore og mindre byer har haft et mere positiv udvikling. Det kan konstateres, at de to store byer i den undersøgte periode fra midten af 00'erne og frem til i dag ikke har udvidet deres detailhandel med store indkøbscentre eller store enkeltbutikker i samme grad som i perioden forud, og her kan planloven spille en rolle.

Fremme af et varieret butiksudbud

Byernes udbud af butikker kan belyses med, at undersøgelsens mindste by, Skørping, har styrket sin dagligvarehandel med udbygninger af byens to største dagligvarebutikker, EuroSpar og Fakta. De to butikker har i dag tilsammen 2.050 m² butiksareal mod 1.136 m² i 2008, og der er fortsat bager og apotek i byen ligesom i 2008. Antallet af udvalgsvarebutikker i Skørping er vokset fra 10 til 12. Det er ikke en stor stigning, men Skørping er et eksempel på en lille by, hvor det er lykkedes at stoppe tilbagegangen i udvalgsvarehandlen og vende udviklingen til fremgang. De 12 udvalgsvarebutikker dækker ligesom tidligere langt fra alle brancher. Der er boghandel, flere cykelbutikker, enkelte tøjbutikker mv.

Tønder, der er analysens næstmindste by, har haft betydelig tilbagegang i antallet af butikker, samtidig med at indbyggertallet er faldet. Der er fortsat et bredt dækkende udvalg af dagligvarebutikker med varehuset Kvickly som den største butik samt en række discountbutikker og specialdagligvarebutikker. Der er 19 tøj- og skobutikker, som fortsat giver Tønder-borgerne adgang til et bredt udvalg, ligesom de 33 øvrige udvalgsvarebutikker og seks butikker med særligt pladskrævende varer dækker et bredt spænd af udvalgsvarerbrancher.

Skagen, der er den tredjemindste af de ti byer, har fortsat en særdeles stærk detailhandel, hvor det store turistforbrug er en kraftig medvirkende årsag til, at Skagenborgerne har adgang til et stort og bredt dækkende udbud af butikker inden for alle hovedbutikstyper.

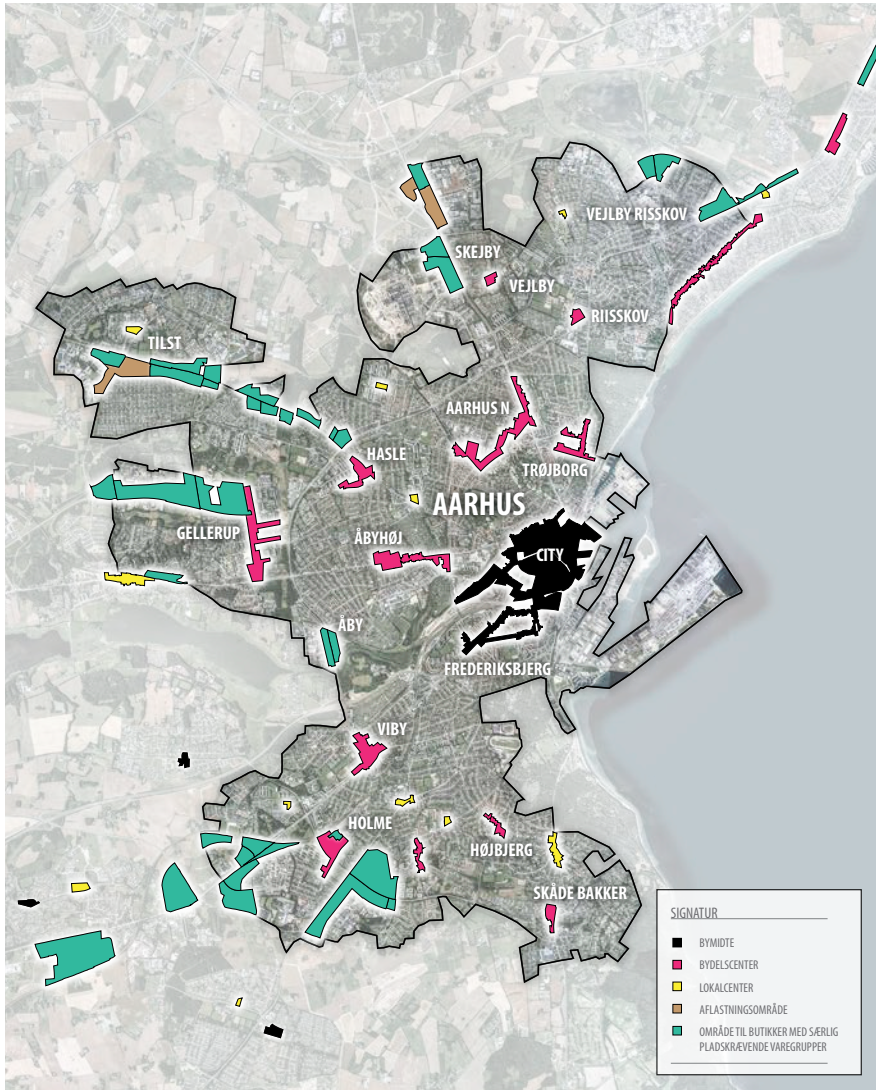
Samlet set har de tre mindste byer i analysen bevaret bredden i deres dagligvareudbud, og i Skagen og Skørping er udbuddet styrket. Tønder og Skagen har fastholdt et bredt udbud af udvalgsvarer. Skørping har fortsat et beskedent udbud af udvalgsvarer. Det er ikke blevet forringet over perioden, men er sandsynligvis styrket i beskedent omfang.

Bymidteorienteret udvikling

Analysen har vist, at bymidterne i de analyserede byer har haft tilbagegang i antallet af butikker, og arealet og omsætningen i bymidterne er stort set uændret. Sammenlignet med udviklingen i detailhandlen uden for bymidterne har bymidternes andel af byernes butikker, areal og omsætning i de fleste byer været faldende. Udviklingen i analyseperioden harmonerer således ikke med planlovens mål om, at detailhandelsudviklingen primært skal ske i bymidterne.

AARHUS // 260.000 INDBYGGERE

Væksten i Aarhus rolle som regional handelsby er bremset. Bymidten har det godt. Der har siden 2008 været en mindre vækst i omsætningen, men bymidten må se sig overhalet af de to aflastningscentre.



hovedindkøbsby i et stort opland i Midtjylland, og at oplandet er i vækst. Alene i Aarhus Kommune planlægges der for en befolkningstilvækst 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.

Aarhus midtby – Vestdanmarks hovedcenter

Principperne for centerstrukturen i Aarhus Kommune er de samme, som har været praktiseret siden 2000, og tager udgangspunkt i at satse på en stærk midtby og velfungerende bydele. Målet er at fastholde og udvikle Aarhus City som Vestdanmarks, regionens og kommunens hovedcenter.

Stort aflastningsområde med shoppingcenter fravalgt

Aarhus har valgt en lidt anden struktur end flere af de andre store danske byer, som har udviklet store butikscentre i motorvejsnære aflastningsområder. Aarhus Kommune har søgt 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.

Der er ikke ændret på hverken principper eller afgrænsninger i forbindelse med Kommuneplan 2013.

Midtbyens struktur

Den funktionelle midtby er koncentreret omkring Strøget, Banegårdspladsen med Bruuns Galleri, Latinerkvarteret og Vestergadekvarteret.

Ryesgade-Søndergade er midtbyens primære strøggade. Det ca. 800 meter lange strøg har Bruuns Galleri og hovedbanegården mod syd og Magasin

STØRRE BYER INDEN FOR 50 KM	
Afstand	Indbyggertal 2014
Aarhus	260.000
Randers	40
Horsens	49
Silkeborg	42
Skanderborg	25
Odder	22

Kilde: Danmarks Statistik

Større byers indbyggertal og afstande til Aarhus

Aarhus – Vestdanmarks hovedby i vækst

Aarhus er med 260.000 indbyggere en by i kraftig vækst. Især i midtbyen og de bynære havnearealer skyder nye boliger op. Over de seneste ti år er indbyggertallet vokset med 35.000, svarende til 14 procent. Frem mod 2024 forventes indbyggertallet at stige til ca. 357.000 indbyggere.

Detailhandlen i Aarhus begunstiges af, at Aarhus har en klar position som

og domkirken mod nord som start- og slutpunkter. Bruuns Galleri er bygget sammen med og har direkte adgang til hovedbanegården.

Parallelt med hovedstrøget udgør Frederiksgade et mindre intensivt strøg, der samtidig fungerer som cykelgade. Ved domkirken grenes strøgområdet ud i Lati-nerkvarterets mange små gader.

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, som er på ca. 20.000 m² og ca. 30.000 m², er midtbyens klart største udvalgs- varebutikker. To udvalgs varebutikker i City er på ca. 2.500 m². Ingen af de øvrige butikker er større end 1.900 m².

Storbutikker i to aflastningsområder

Aarhus' detailhandelsstruktur omfatter to aflastningsområder i henholdsvis Tilst og Skejby. I Tilst ligger Bilka, kommunens største dagligvarebutik på mere end 27.000 m². I området er der en række andre store udvalgs varebutikker som Skousen, Babysam mm. I aflastningsområdet ved IKEA er der butikker som f.eks. ILVA og Silvan. De to aflastningsområder er kendetegnet ved god biltilgængelighed for oplandet omkring Aarhus.

I 2014 blev udbygningen af IKEA i Skejby afsluttet, som med sine 31.000 m² er en meget væsentlig regional butik. Der er i Kommuneplan 2013 planlagt for yderligere en udvalgs varebutik på mere end 2.000 m².

Bydelscentre

Centerstrukturen omfatter fem store bydelscentre, som skal sikre god serviceforsyning samt et alsidigt butiksudbud til betjening af de nærliggende byområder.

Hertil kommer 11 bydelscentre, som primært skal forsyne de enkelte bydele med et alsidigt udbud af dagligvarer og i mindre omfang udvalgsvarer.

Afbalancerede bydelscentre

De fem store bydelscentre plus Tilst indeholder et betydeligt udvalg af både dagligvare- og udvalgs varebutikker. Omsætningen i områderne, hvor de fem store bydelscentre ligger, udgjorde 29 procent af omsætningen i hele Aarhus Kommune i 2013 og er næsten uændret

siden 1998. Til sammenligning var Citys andel i 2013 ca. 36 procent.

I bydelcentre findes blandt andet tre større shoppingcentre, som ligger inden for Ringvejen. De tre centre er City Vest i Gellerup, Storcenter Nord på Christiansbjerg og Vibycentret. Centrene har mellem 30 og 60 butikker.

By- og lokalcentre

Aarhus centerstruktur omfatter 15 bycentre i de fritliggende bysamfund, som

ANTAL BUTIKKER // DAGLIGVARER					
	1998	2007	2009	2014	Stigning 1998-2014
Bymidten	234	-	-	157	-33 %
Store bydelscentre (5)	149	-	-	147	-1 %
Tilst	9	-	-	12	33 %
Øvrige	178	-	-	160	-10 %
I alt	570	-	-	476	-16 %
*Eventuel note					
Kilde: "Analysegrundlag til planstrategi", ICP 2010 og "Analysegrundlag til planstrategi – arealudlæg til detailhandelsformål", ICP 2014.					

ANTAL BUTIKKER // UDVALGSVARER					
	1998	2007	2009	2014	Stigning 1998-2014
Bymidten	624	-	-	620	-1 %
Store bydelscentre (5)	178	-	-	220	24 %
Tilst	21	-	-	37	76 %
Øvrige	139	-	-	142	2 %
I alt	962	-	-	1.019	6 %
*Eventuel note					
Kilde: "Analysegrundlag til planstrategi", ICP 2010 og "Analysegrundlag til planstrategi – arealudlæg til detailhandelsformål", ICP 2014.					

ANTAL BUTIKKER // SAMLET					
	1998	2007	2009	2014	Stigning 1998-2014
Bymidten	858	-	-	777	-9 %
Store bydelscentre (5)	327	-	-	367	12 %
Tilst	30	-	-	49	63 %
Øvrige	317	-	-	302	-5 %
I alt	1.532	-	-	1.495	-2 %
*Eventuel note					
Kilde: "Analysegrundlag til planstrategi", ICP 2010 og "Analysegrundlag til planstrategi – arealudlæg til detailhandelsformål", ICP 2014.					

primært skal forsyne byerne med et alsidigt udbud af dagligvarer og i mindre omfang udvalgsvarer, samt fem lokale butikcentre, som skal sikre mulighed for indkøb af primært dagligvarer tæt på boligen.

Store udvalgswarebutikker

I 2014 havde Aarhus 56 udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m², hvoraf 34 forhandlede særligt pladskrævende varer (primært bilforhandlere og byggemarkeder).

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 de to aflastningsområder.

I Tilst er der foruden Bilka blandt andet Ide Møbler på 6.200 m², Bauhaus på 4.300 m², Elgiganten på 4.200 m², Toys'R'Us på 2.000 m², Garant Tæpper på 2.000 m² og Harald Nyborg på 2.000 m².

I Skejby finder der foruden IKEA en ILVA på 9.000 m² og en Silvan 5.000 m², som er de to største butikker. IKEA afsluttede i 2014 en stor ombygning og udvidelse og er i dag en meget væsentlig regional butik på 31.000 m².

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 beskeden siden 2010. Mega Syd i Viby er blevet udbygget med et par store butikker, herunder en Harald Nyborg.

Aarhus Kommune har i Kommuneplan 2013 fastholdt muligheden for tre store udvalgswarebutikker i planperioden fordelt på to butikker på max. 5.000 m² i City og én stor udvalgswarebutik på max. 10.000 m² i Skejby.

Detailhandlens udvikling

Analysen af detailhandlen i Aarhus bygger på analyser fra 1998, 2007, 2009 og 2014. På grund af metodiske usikkerheder i omsætningstallene fra 2007 og 2009 skal tallene herfra tages med et vist

forbehold. Analyserne fra 2007 og 2009 omfattede ikke antal butikker og butiksareal.

Detailhandlen i Aarhus Kommune

I Aarhus Kommune blev der i 2014 registreret 1.550 butikker med et samlet bruttoareal på 865.000 m². Der er 1.500 dagligvare- og udvalgswarebutikker med et samlet bruttoareal på ca. 700.000 m², hvilket er en stigning på ca. 145.000 m² siden 1998. Den samlede omsætning lå i 2013 på ca. 20,5 mia. kr. inkl. moms.

AREAL // DAGLIGVARER					
	1998	2007	2009	2014	Stigning 1998-2014
Bymidten	46.300	-	-	46.300	0 %
Store bydelscentre (5)*	60.300	-	-	94.300	56 %
Tilst	30.700	-	-	33.500	9 %
Øvrige	77.600	-	-	83.800	8 %
I alt	214.900	-	-	257.900	20 %
*Aflastningscentret i Skejby indgår					
Kilde: "Analysegrundlag til planstrategi", ICP 2010 og "Analysegrundlag til planstrategi – arealudlæg til detailhandelsformål", ICP 2014.					

AREAL // UDVALGSVARER					
	1998	2007	2009	2014	Stigning 1998-2014
Bymidten	150.800	-	-	184.500	22 %
Store bydelscentre (5)	88.800	-	-	137.500	55 %
Tilst	31.600	-	-	51.300	62 %
Øvrige	67.900	-	-	69.300	2 %
I alt	339.100	-	-	442.600	31 %
*Eventuel note					
Kilde: "Analysegrundlag til planstrategi", ICP 2010 og "Analysegrundlag til planstrategi – arealudlæg til detailhandelsformål", ICP 2014.					

AREAL // SAMLET					
	1998	2007	2009	2014	Stigning 1998-2014
Bymidten	197.100	-	-	230.800	17 %
Store bydelscentre (5)	149.100	-	-	231.800	55 %
Tilst	62.300	-	-	84.800	36 %
Øvrige	145.500	-	-	153.100	5 %
I alt	554.000	-	-	700.500	26 %
*Eventuel note					
Kilde: "Analysegrundlag til planstrategi", ICP 2010 og "Analysegrundlag til planstrategi – arealudlæg til detailhandelsformål", ICP 2014.					

Aarhus Midtby havde i 2013 godt 780 butikker eller omkring halvdelen (52 procent) af det samlede antal butikker i kommunen. Der er alle typer af midtbyorienterede butikker, som kan forventes i en stor by. Udbuddet af 157 dagligvare- og 620 udvalgsvarerbutikker er fuldt dækkende.

Mere end 60 procent af kommunens udvalgsvarerbutikker ligger i midtbyen. Det samlede bruttoareal til butikker i midtby udgjorde godt 230.000 m². Således ligger ca. 1/3 af bruttoarealet til dagligvare- og udvalgsvarerbutikker i midtbyen. Ser

man på omsætningen, lå også ca. 1/3 af den samlede detailhandelsomsætning i midtbyen i 2013.

Faldende dækningsgrad

Analyserne viser en stigning i den samlede dækningsgrad fra 117 i 1998 til 127 i 2013, men ses der alene på perioden 2009 til 2013, ændrer billedet sig. Den samlede dækningsgrad er således på fem år faldet fra 137 til 127. Faldet på ti procent svarer omtrentligt til andelen af forbruget, som nethandlen har erobret i perioden. Hvis der alene ses på, hvor meget omsætningen i de fysiske butikker

dækker af borgernes forbrug i fysiske butikker, så er dækningsgraden i Aarhus Kommune stort set uændret.

Det vurderes derfor, at Aarhus Kommune stort set har fastholdt sin position som landsdelscenter, men internethandel og en svag udvikling i udvalgsvarerforbruget har lagt en dæmper på udviklingen. Perioden fra 2010 har således været præget af en relativt lav aktivitet inden for butiksetableringer.

Midtbyen med vækst gennem 16 år

Midtbyen har fra 1998 til 2014 fået færre butikker. Især antallet af dagligvarebutikker er reduceret. Udvalgsvarerarealet har haft betydelig vækst, mens dagligvarearealet er uændret. Omsætningen er vokset meget for udvalgsvarer, og også dagligvarebutikkerne har haft omsætningsvækst.

Samlet har midtbyen fået færre men større butikker og større omsætning, men i sammenligning med detailhandlen i de øvrige dele af kommunen har midtbyen tabt terræn over den lange periode fra 1998 til 2014.

Midtbyen har på alle parametre, dvs. antal butikker, areal og omsætning, haft en svagere udvikling fra 1998 til 2014 end gennemsnittet for detailhandlen i Aarhus Kommune. Den svagere udvikling gælder både dagligvarer og udvalgsvarer.

Hvis der alene ses på udviklingen i den seneste periode fra 2007 til 2013, så har midtbyen haft betydelig omsætningsvækst og har klaret sig godt sammenlignet med resten af byen. Væksten i omsætningen i midtbyen var på seks procent mod et gennemsnit for hele kommunen på to procent, men midtbyen vokser mindre end Tilst, hvor omsætningen voksede med 14 procent.

OMSÆTNING // DAGLIGVARER					
	1997	2007	2009	2013	Stigning 1997-2013
Bymidten	1.676	1.712	1.860	2.117	26 %
Store bydelscentre (5)	1.840	2.767	2.849	2.874	56 %
Tilst	685	718	700	1.042	52 %
Øvrige	1.901	2.918	2.986	3.179	67 %
I alt	6.102	8.115	8.395	9.212	51 %
<i>På grund af metodiske usikkerheder skal omsætningstallene fra 2007 og 2009 tages med forbehold.</i>					
<i>Kilde: "Analysegrundlag til planstrategi", ICP 2010 og "Analysegrundlag til planstrategi – arealudlæg til detailhandelsformål", ICP 2014.</i>					

OMSÆTNING // UDVALGSVARER					
	1997	2007	2009	2013	Stigning 1997-2013
Bymidten	3.091	5.384	5.380	5.399	75 %
Store bydelscentre (5)	1.426	3.566	3.388	3.121	119 %
Tilst	775	1.701	1.485	1.574	103 %
Øvrige	614	2.259	2.072	1.297	111 %
I alt	5.906	12.910	12.325	11.391	93 %
<i>På grund af metodiske usikkerheder skal omsætningstallene fra 2007 og 2009 tages med forbehold.</i>					
<i>Kilde: "Analysegrundlag til planstrategi", ICP 2010 og "Analysegrundlag til planstrategi – arealudlæg til detailhandelsformål", ICP 2014.</i>					

OMSÆTNING // SAMLET					
	1997	2007	2009	2013	Stigning 1997-2013
Bymidten	4.767	7.096	7.240	7.516	58 %
Store bydelscentre (5)	3.266	6.333	6.237	5.995	84 %
Tilst	1.460	2.419	2.185	2.616	79 %
Øvrige	2.515	5.177	5.058	4.476	78 %
I alt	12.008	21.025	20.720	20.603	72 %
<i>På grund af metodiske usikkerheder skal omsætningstallene fra 2007 og 2009 tages med forbehold.</i>					
<i>Kilde: "Analysegrundlag til planstrategi", ICP 2010 og "Analysegrundlag til planstrategi – arealudlæg til detailhandelsformål", ICP 2014.</i>					



Bymidten er smuk, velholdt og rar at færdes i.



Aarhus er et attraktivt og levende bymiljø, hvor der selv på en regnvejrsdag i januar er mange besøgende.



Vækst i bydels- og aflastningscentre

Udviklingen siden 1998 viser, at de fem store bydelscentre og aflastningscentret i Tilst samlet set er styrket. Antallet af butikker, arealet og omsætningen er øget kraftigt siden 1998 og væsentligt mere end midtbyen. Den højere vækst gælder både dagligvarer og udvalgsvarer. Eksempelvis

har de store bydelscentre og aflastningsområdet i Tilst fået 12 og 63 procent flere butikker, mens midtbyen tabte 9 procent af butikkerne og de øvrige dele af kommunen mistede 5 procent af butikkerne. Som et andet eksempel har væksten i dagligvareomsætningen været mere end dobbelt så høj i de store bydelscentre

og i aflastningsområdet i Tilst som i bymidten, og væksten i udvalgsvareromsætningen har været ca. 75 procent højere end i midtbyen.

Det er samtidig værd at bemærke, at der er sket et skifte i udviklingen siden 2007.

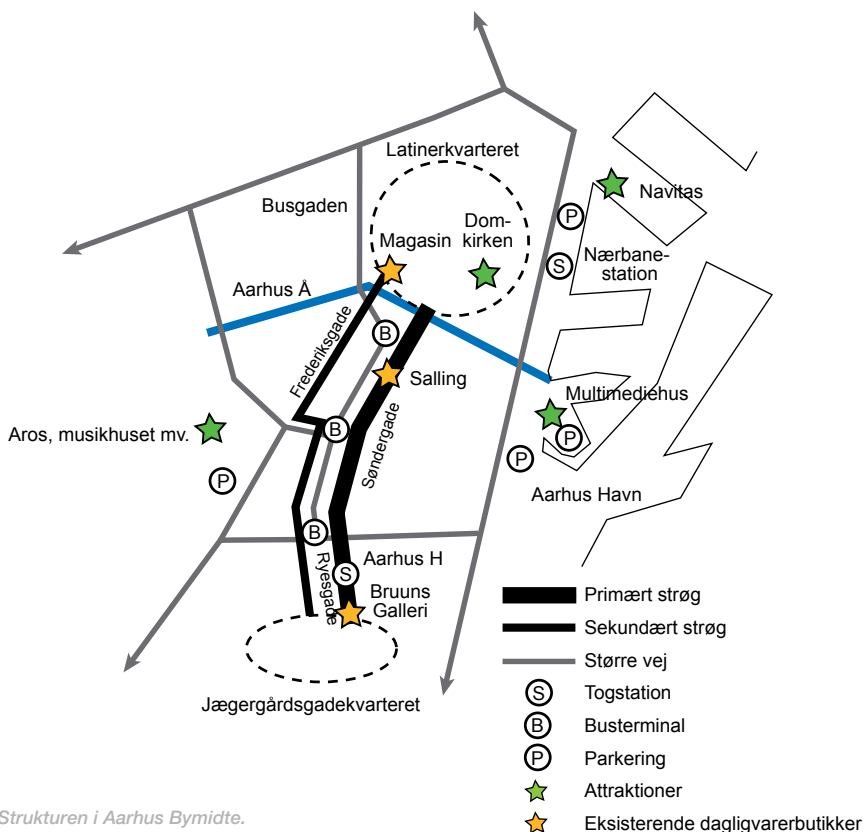
Fra 2007 til 2013 har Tilst med otte procent haft større vækst i omsætningen end alle øvrige områder, herunder midtbyen, der havde en vækst på seks procent.

De store bydelscentre var fra 2007 til 2013 i tilbagegang med en omsætningsnedgang på fem procent. City Vest i Brabrand har flere tomme lokaler og har mistet en Kvicky, men fået en Lidl i stedet for. I helhedsplanen for Gellerup er det målet at koble City Vest og Bazar Vest, der ligger tæt på, sammen ad en bygade.

Øvrige områder går først frem og så tilbage

De øvrige bydelscentre, bycentre og lokalcentrene har samlet set mistet butikker men fået mere areal og større omsætning over den lange periode fra 1998 til 2014, men ligesom for midtbyen er udviklingen i de øvrige områder svagere end gennemsnittet med enkelte undtagelser.

De øvrige områder havde fra 1997 til 2013 en vækst i omsætning for både





Blik langs åen med de nye cafeer og restauranter. Der er god visuel kontakt mellem gågadeområdets to ben.

dagligvarer og udvalgsvarer over gennemsnittet. Væksten i omsætningen for dagligvarer er højere end i de andre områder, hvilket afspejler, at dagligvarehandlen er blevet decentraliseret med en række nye discountbutikker gennem perioden.

Når der alene ses på perioden efter 2007, tegner der sig et andet billede. De øvrige områder i Aarhus har med en tilbagegang på 14 procent tabt betydelig omsætning. Dagligvareomsætningen er steget lidt, men udvalgsvareomsætningen er næsten halveret.

Vækst og så konsolidering i midtbyen

I perioden 1998-2007 udviklede midtbyens detailhandel sig kraftigt. Butiksarealet voksede i kraft af store butiksprojekter



Bruuns Galleri er et stærkt ankomstpunkt i bymidten – med mange parkeringspladser og direkte integreret med banegården.

som Bruuns Galleri, Skt. Clemensborg og udvidelse af Salling med knap 60.000 m², svarende til en forøgelse på 42 procent. Siden 2007 peger tallene på, at midtbyen har konsolideret sig. Omsætningen viser en svag fremgang, og perioden har ikke vist de store investeringer.

Fremadrettet er der i midtbyen planer om en udvidelse af Bruuns Galleri med omkring 5.000 m², og Illums Bolighus ventes at rykke til Lille Torv i en butik på godt 3.000 m².

Midtbyens karakteristika og kvaliteter

Aarhus midtby blev besøgt i januar 2015. Beskrivelsen nedenfor supplerer de gennemgåede fakta om byens detailhandel.



Føtex Food i Latinerkvarteret trækker mange kunder til den nordlige del af midtbyen.

Stærke ankerpunkter

Aarhus har en særdeles god struktur som handelsby, præget af nogle stærke ankerpunkter, specialiserede butiks- og cafémiljøer, og en tæt koncentration af kultur, butikker, attraktioner og et attraktivt bymiljø med gode opholdskvaliteter. Ankomststrukturen er god, både med tog, bus og bil (parkeringshuse).

I syd ligger Banegården integreret med shoppingcentret Bruuns Galleri, der har 100 butikker, byens største biograf og et parkeringshus med 1.000 pladser (18 kr./time). Dermed har Aarhus et stærkt ankerpunkt i den sydlige ende af strøget og et godt udgangspunkt for en shoppingtur i midtbyen.



Fine belægninger, der spiller flot på en regndagsdag.



Hovedstrøgets krydsning med Aarhus A, hvor der er cafeer, barer og restauranter og mulighed for bare at slå sig ned.



Latinerkvarteret med kunsthåndværk, tøj, design mv.



Flot butiksfacade tilpasset bygningen.

Med et årligt antal besøgende på over 10 mio. gæster er Bruuns Galleri et af Danmarks mest besøgte centre. Bruuns Galleri er ligesom Hovedbanegården kun lukket fra 02.00 til 03.45. Modsat andre danske butikcentre er det således muligt at bruge det næsten døgnet rundt. Centrets beliggenhed i direkte tilknytning til banegården skaber masser af liv, og centret har længe haft ønske om at udvide. Planen er at bygge til centret på østsiden af banegårdspladsen ned mod Spanien, og at rutebilstationen skal flyttes til og indgå i centret.

Klar og attraktiv struktur

Gågadeområdet i Aarhus starter på banegårdspladsen. Strøggadenettet har en god og klar struktur. Ryesgade og Søndergade udgør det primære strøg, som over en ca. 800 meter lang strækning skaber en direkte forbindelse fra banegården og Bruuns Galleri til Aarhus Å og videre herfra til Store Torv og Bispetorvet ved Aarhus Domkirke. Ved domkirken grener gågadenettet sig ud i Latinerkvarteret. Langs med hovedstrøget danner Frederiksgade et parallelt strøg.

Hovedstrøget, Ryesgade og Søndergade, har god bredde, der giver plads til stor fodgængertrafik.



Magasin er et vigtigt ankerpunkt i bymidten

Salling som ankerbutik i hovedstrøget

Midtvejs på strækningen ligger varehuset Salling, der har ligget her siden 1906. Butiksarealet er på ca. 30.000 m², og der er også et større parkeringshus. Salling har et stort udbud af især udvalgsvarer, men rummer også en attraktiv dagligvarebutik, og Salling har inden for de senere år fået Starbucks og en frisør. Salling er et stærkt ankerpunkt, som hver dag tiltrækker mange kunder til strøgområdet.

Kontakt til vandet ved Aarhus Å

Strøget krydser herefter Aarhus Å, hvor der fra broen er et kig langs vandet til Magasin, der ligger ved parallelstrøget, Frederiksgade. Kontakten til vandet er tydelig i midtbyen, og åbningen af Aarhus Å har skabt et populært cafe- og restaurationsliv langs vandet, ikke mindst på strækningen mellem de to parallelle strøggader, hvor der også er muligheder for at sidde uden betaling.

Magasin – ankerpunkt i parallelstrøget

Magasin undergik i 2012 og 13 en større modernisering og fremstår som et meget attraktivt stormagasin og et vigtigt ankerpunkt, der ligesom Salling trækker mange kunder til strøgområdet hver dag.

En stor del af Magasin er blevet redesignet, og nye butikker er kommet til. Blandt andet er Emmerys åbnet med café



City Vest er et andet stort bydelscenter med samme funktion og ca. 65 butikker.

og take-away-luge. Magasin er på ca. 20.000 m², har 400 parkeringspladser (15-25 kr. pr. time alt efter tid på dagen og varighed).

Strøgets udmundning ved Domkirken

Hovedstrøget munder ud i Bispetorvet, hvor Aarhus Domkirke og Aarhus Teater udgør et kulturelt tyngdepunkt med historisk dybde og bygningsmæssig kvalitet. Domkirken er den længste og højeste kirkebygning i Danmark.

Bispetorvet rummer også en større parkeringsplads (115 pladser) med korttids betalingsparkering. Der er planer om at nedlægge pladserne i forbindelse med etablering af parkeringspladser på havnen.

Storetorv som bindeled

Fra Bispetorvet fortsætter gågadeområdet mod vest ad Store Torv, der langsomt snævrer sig ind til normal gågadebredde. Store Torvs bredde i starten ved Bispetorvet opfanges godt med bænke og blomsterkrukker. Den store plads, hvis historie går helt tilbage til 1300-tallet, samler bykernens mange områder. Her mødes Strøget, Bispetorv, Immervad og Latinerkvarteret, men ikke mindst huser Store Torv byens Domkirke. Pladsen er hjemsted for både historie og det moderne Århus med dyre tøjforretninger og



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

eksperimenterende kunst. Fra Bispetorvet er der 200 meter ad Store Torv og Lille Torv til Magasin, der ligger centralt ved parallelstrøget.

Latinerkvarteret med sin egen identitet

Nord for Store Torv og Lille Torv ligger Latinerkvarteret med et stort antal butikker inden for livsstil, mode, kunsthåndværk, design mv. Butikkene er en blanding af kædebutikker og individuelle butikker.

De smalle gader og facader med stor detaljerigdom skaber sammen med gadeudstillinger og skilte et stimulerende og oplevelsesmættet bymiljø. Cafeer og restauranter er der mange af, en del med appel til et kreativt og kvalitetsbevidst publikum.

Trafik på de gående præmisser

Trafikken i Latinerkvarteret foregår på de gåendes præmisser. Gaderne er dels gågader, dels gader med dæmpet biltrafik. Der er skiltet tydeligt til Latinerkvarteret, Strøget og til andre interessepunkter i midtbyen.

Frederiksgade som parallelstrøg

Parallelstrøget, Frederiksgade, starter ved Magasin og har karakter af sekundært strøg, hvor bylivet er mindre intenst. Gaden byder på en del restauranter og cafeer og en lidt større kvalitetsmæssig



Stor efterspørgsel på cykelparkering ved Aarhus H.

spredning. I Frederiksgade ses også flere ejendomsmæglere, og der er tomme butikker, særligt i den sydlige del af gaden, hvor gågaden munder ud i Rådhuspladsen. Gaden rummer overvejende mindre butikker på op til 200 m².

Byrumsinventar i høj kvalitet

Byrumsinventaret er i høj kvalitet i hele gågadeområdet. Skalaen er behagelig, og bygningerne er pæne med et attraktionsniveau lidt over middel.

Byrumsinventar og belægnings i midtbyen er flotte og i god kvalitet. Brosten og granit ligger i forskellige mønstre, geometriske former og variationer, ofte lidt asymmetrisk og i vekslende farvenuancer. Det giver et særdeles godt spil og en god visuel variation, der beriger byoplevelsen.

Stor butikstæthed

Liberale erhverv spiller en meget lille rolle i gågadeområdets stueetager. Butikstætheden er stor, og det skaber et byliv med høj intensitet i de primære områder.

God tilgængelighed til strøget

Tilgængeligheden til strøgområdet for biltrafik er generelt god, når byens størrelse tages i betragtning. Der er flere større parkeringsmuligheder i bl.a. Bruuns Galleri, ved Scandinavian Center, Salling og Magasin, ligesom der er tænkt en betydelig



Jægergårdsgade er en sammensat og derfor charmerende handelsgade.

parkeringskapacitet ind i forbindelse med omdannelsen af havneområdet.

Fra banegården løber en busgade mellem de to parallelle gågadestrøg. Der er stoppested mindre end 100 meter fra Åboulevarden med Magasin lige på den anden side af broen.

Også for cykler er tilgængeligheden god, og der er etableret flotte cykelstativer både langs åen og i gågadeområdet. Der er en del cykeltrafik i gågadeområdet, men balancen mellem gående og cyklende forekommer god.

Den kommende letbane i Aarhus er godt i gang med at blive realiseret og forventes at knytte byer og bydele i Aarhusområdet tættere sammen, når den står færdig i 2017. Letbanen vil gøre det lettere at komme til og fra midtbyen.

Jægergårdsgade med egen identitet

Et par hundrede meter syd for banegården og Bruuns Galleri ligger Jægergårdsgade. Gaden rummer en rigdom af individuelle butikker, keramikere, værksteder, cafeer – blandet med frisører, tattoo, spillehal, bodegaer, spøg og skæmt, tegneseriebutik mv. Der er betegnende nok



Domkirken er med til at give historisk og kulturel tyngde til bymidten.



Enkel og smuk belægning.

både en genbrugsbutik i den lave og den høje ende af kvalitetsskalaen.

De lokale fortæller om et langsomt profilsift over mod en økologisk gade. Et spændende og stimulerende butiksmiljø med en egen identitet og karakter – en destination i byen. Hvor Latinerkvarteret er homogent og gennemlækkert, er Jægergårdsgade spændende i kraft af sin sammensathed.

Gode opholdsmuligheder

Sidde- og opholdsmulighederne er gode i midtbyen. Bænke er synlige mange steder, mens grønne områder findes i periferien af strøgområdet, i et bånd fra Mølleparken på åens nordlige side til Rådhusparken. Midtvejs mellem de to ligger AROS som et stærkt kulturelt ankerpunkt med mere end 500.000 årlige

besøgende tæt på den sydlige ende af parallelstrøget Frederiksgade.

Et par hundrede meter længere mod vest ligger Den Gamle By.

Stærkt indtryk

Aarhus er samlet set en særdeles vel-fungerende handelsby. Den store andel af kædebutikker, som både findes i Bruuns Galleri og i midtbyen kan ses som resultatet af beslutningen om at fokusere detailhandlen i midtbyen og undlade at placere butikker i større omfang i aflastningscentre uden for midtbyen. Byens styrke som handelsby understøttes også af det stigende befolkningstal.

Samtidig har Aarhus god tilgængelighed, en stærk struktur med god fordeling af

ankerpunkter i midtbyen, herunder to destinationer med klar profil: Jægergårdsgade og Latinerkvarteret samt generelt et meget flot bymiljø. Endelig skaber integrationen af stationen, Bruuns Galleri og gågadeområdet et stærkt ankomststed i midtbyen. I kraft af bl.a. Domkirken, AROS og Den Gamle By har Aarhus en kulturel tyngde, der gør byen spændende, og som vil forstærkes yderligere i de kommende år med Kulturbry 2017.



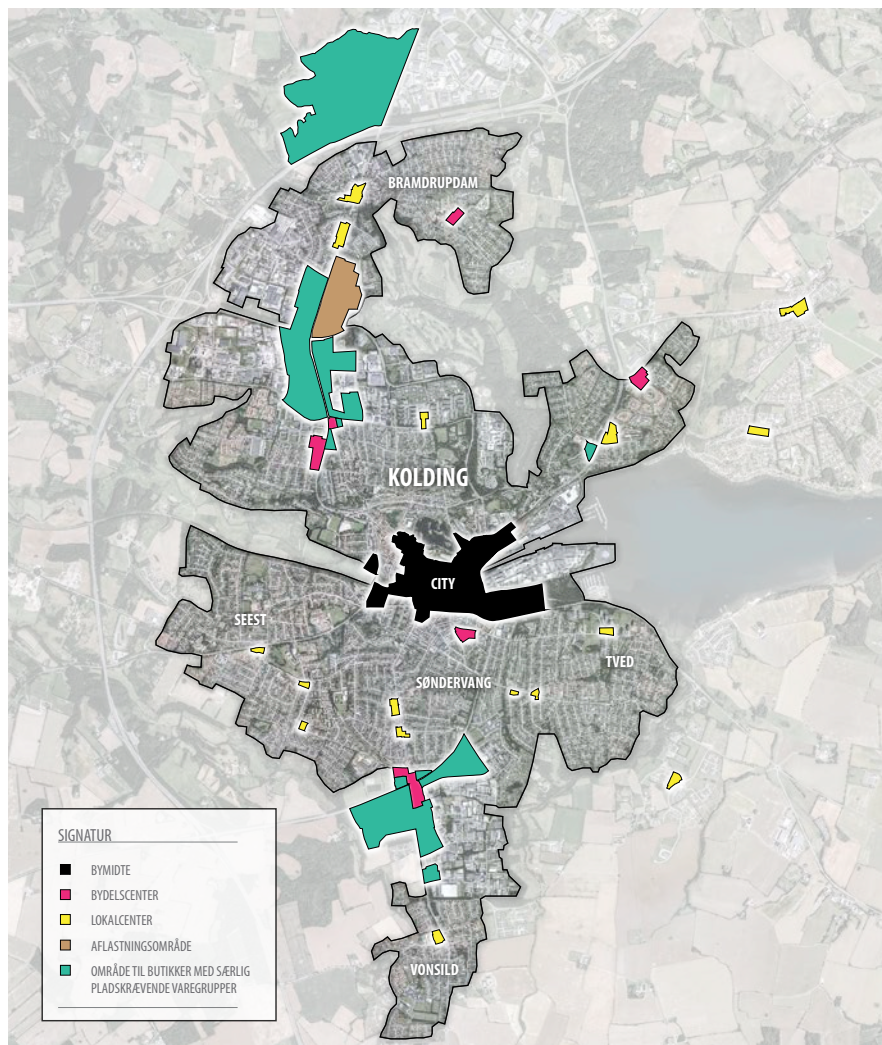
Salling er et vigtigt tyngdepunkt centralt på hovedstrøget.



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.

KOLDING // 58.000 INDBYGGERE

Kolding er fortsat en meget stærk handelsby men væksten er bremset op. Bymidten er gået tilbage, og dagligvarehandlen er decentraliseret. Bymidten ændrer karakter og har fået mange andre servicefunktioner end butikker.



Kolding – Syddanmarks stærkeste handelsby

Kolding by har 58.000 indbyggere og har haft en kraftig befolkningstilvækst på seks procent over de seneste ti år, hvilket er betydeligt over landsgennemsnittet. I en periode over de sidste 20 år har Kolding fået ca. 350 flere borgere hvert år. Kolding indgår i Trekantområdet, der er udpeget som landsdelscenter i Landsplanredegørelse 2000.

Kolding har med købstadsrettigheder fra 1321 lange traditioner som handelsknudepunkt. Åbningen af Kolding

Storcenter i 1993 har stor betydning for, at Kolding står stærkt som en af Syddanmarks stærkeste handelsbyer. Oplandet afgrænses af Odense, Vejle, Fredericia, Esbjerg og Haderslev som de nærmeste større, konkurrerende byer.

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

Med en samlet omsætning på ca. 4,5 mia. kr. i 2013 står Kolding by stærkt i den regionale konkurrence. Omsætningen er fordelt med ca. 45 procent ved Kolding Storcenter, ca. 15 procent i bymidten og ca. 40 procent i de øvrige dele af Kolding by.

Siden 2006 er omsætningen i området ved Kolding Storcenter faldet med ca. 200 mio. kr., svarende til en reduktion på knap ti procent. I bymidten er omsætningen reduceret med ca. 25 procent. På den anden side er de øvrige dele af Kolding vokset betydeligt som følge af en decentralisering af dagligvarehandlen. Omsætningen i de øvrige dele af Kolding er således vokset med knap 250 mio. kr., svarende til ca. 15 procent i perioden 2006-2013. Samlet set er omsætningen i Kolding Kommune reduceret med ca. 200 mio. kr. i perioden 2006-2013, svarende til fire procent. Til sammenligning er detailhandelsforbruget på landsplan reduceret med ca. ti procent i perioden.

Set over en 12-årig periode fra 2001-2013 er omsætningen i Kolding by steget med ca. 750 mio. kr., svarende til ca. 20 procent.

Bymidten – fra butiksliv til serviceliv

Kolding bymidte har ca. 135 butikker. Halvdelen er med i et kædesamarbejde. Detailhandlen i bymidten er koncentreret i Jernbanegade, Helligkorsgade, Søndergade og Østergade. Området mellem Jernbanegade og Helligkorsgade er det mest centrale handelsområde i bymidten. Området er suppleret med en gågade mod syd: Søndergade, der går over Kolding Å. Strøgets længde og vareudbud skaber gode rammer for indkøbsoplevelsen. De største butikker i gågadeområdet er Føtex, H&M og Fakta ved Helligkorsgade, Netto i Jernbanegade og Sinnerup i Søndergade.

Ankerpunkterne i bymidten er vigtige for at tiltrække kunder. Føtex, Fakta og H&M fungerer som ankerpunkter i den midterste del af gågademiljøet mellem jernbaneområdet og Søndergade-området. Netto ligger som ankerpunkt i den nordøstlige del af bymidten, men er ikke en del af gågademiljøet. Der er åbnet et fitnesscenter syd for Søndergade, som tiltrækker mange daglige brugere og er et godt eksempel på en ny kundefunktion i bymidten.

Kolding bymidte har to store kulturelle funktioner, Koldinghus og Nicolai, der tilsammen tiltrækker ca. 230.000 gæster om året. En undersøgelse om indkøbsvaner fra 2014 viser, at ca. seks procent af de besøgende på Koldings to største attraktioner kombinerer besøget med indkøb i bymidten. Hvis de besøgende i gennemsnit bruger 250 kr. i bymidtens butikker, svarer det til en årlig omsætning på ca. 3,5 mio. kr. eller omsætningen i en gennemsnitlig tøjbutik. Udover turistattraktionerne er der også flere uddannelsesinstitutioner og offentlige funktioner så som bibliotek, By- og Udviklingsforvaltningen mv. i Kolding bymidte.

Ved en fysisk besigtigelse i 2014 blev der registreret ca. 180 andre bylivsfunktioner i stueetagen i Kolding bymidte. Funktionerne er fordelt med godt 40 procent i restaurationsbranchen, knap 30 procent inden for sundhed og personlig pleje og ca. 10 procent inden for finanssektoren, offentlige funktioner og andre erhverv. Der er kun registreret ca. fem tomme lokaler i Kolding bymidte. Tilsammen har bymidten ca. 50 procent flere andre bylivsfunktioner i stueetagen end butikker.

Kolding Storcenter – regionalt center

Kolding var sammen med Næstved først uden for hovedstadsområdet med et torvejsnært storcenter. Siden 1993, hvor



Kolding bymidte har mistet hver 4. butik i perioden 2006-2014, men har fået mange andre nye serviceerhverv. Der er kun få tomme lokaler i bymidten.

ANTAL BUTIKKER // DAGLIGVARER				
	2002	2007	2014	Stigning 2006-2014
Midtbyen	39	43	34	-21 %
Nordlige bydel (inkl. storcenteret)	15	20	16	-20 %
Sydlig bydel	13	15	14	-7 %
Byen ellers	42	38	41	8 %
Kolding by – I alt	109	116	105	-9 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.</i>				
<i>Kilde: "Kolding Kommune, Analyse af detailhandelen", ICP 2008.</i>				

ANTAL BUTIKKER // UDVALGVARER				
	2002	2007	2014*	Stigning 2007-2014
Midtbyen	140	139	103	-26 %
Nordlige bydel (inkl. storcenteret)	90	111	98	-12 %
Sydlig bydel	14	21	12	-43 %
Byen i øvrigt	30	52	45	-13 %
Kolding by – I alt	274	323	258	-20 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.</i>				
<i>Kilde: "Kolding Kommune, Analyse af detailhandelen", ICP 2008.</i>				

ANTAL BUTIKKER // SAMLET				
	2002	2007	2014*	Stigning 2002-2014
Bymidten	179	182	137	-25 %
Nordlige bydel (inkl. storcenteret)	105	131	115	-12 %
Sydlig bydel	27	36	25	-31 %
Byen i øvrigt	72	90	86	-4 %
Kolding by – i alt	383	439	363	-17 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.</i>				
<i>Kilde: "Kolding Kommune, Analyse af detailhandelen", ICP 2008.</i>				

Kolding Storcenter blev indviet, er området omkring løbende blevet udviklet. I dag udgør den nordlige del af Kolding et stærkt handelscenter for hele regionen.

Eksempelvis har butiksområdet ved Alléen i dag ca. 15 butikker med et samlet areal på ca. 12.000 m² og en omsætning i 2013 på ca. 170 mio. kr. Et andet eksempel er området ved Egtved Allé, der i dag har ca. ti butikker med en omsætning i 2013 på ca. 275 mio. kr. Området omkring Kolding Storcenter rummer store udvalgsvarerbutikker som Elgiganten, Toys'R'Us, Jysk, Baby Sam m.fl. Området har også flere dagligvarebutikker, herunder Bilka, Fakta, Lidl og Aldi, samt flere butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, herunder Silvan, My Home m.fl.

Kolding Storcenter har ca. 100 butikker og er et af Jyllands største shoppingcentre. Butikkerne i Kolding Storcenter omsatte tilsammen for i størrelsesordenen 1,4 mia. kr. i 2013, svarende til 31 procent af den samlede omsætning i hele Kolding by. Arealet i den nordlige bydel med Kolding Storcenter er ikke umiddelbart sammenlignelig mellem 2006 og 2014 på grund af forskellige registreringsmetoder. I 2006 blev hele Kolding Storcenters areal indregnet som butiksareal. I 2014 blev de enkelte butikkers areal registreret. Der er en forskel på 10.000 m² i de to registreringer med det største areal i 2006. I 2014 er der registreret ca. 25 andre funktioner end butikker i Kolding Storcenter, herunder caféer, juicebar, legeklub, frisører mv.

Området omkring Kolding Storcenter fungerer ikke som konkurrent til bymidten, da butiksudbuddet i høj grad er større udvalgsvarer. Den typiske butiksstørrelse i området omkring Kolding Storcenter (Egtved Allé og Vejlevej) er på ca. 800-1.000

m². På den anden side udgør de ca. 100 butikker i Kolding Storcenter en direkte konkurrent til bymidten i kraft af centrets stærke udbud inden for tøj, sko mv. Et eksempel på konkurrencen kommer til udtryk i åbningstiderne, hvor butikkerne i storcentret har længere åbent end butikkerne i bymidten.

Hele området omkring Kolding Storcenter omsatte i 2013 for mere end 2 mia. kr.

Det er ca. tre gange så meget som Kolding bymidte.

En interviewundersøgelse viser, at Kolding Storcenter tiltrækker kunder fra et stort opland, mens handlen i Kolding bymidte hovedsageligt udgøres af lokale borgere i Kolding by.

AREAL // DAGLIGVARER				
	2002	2007	2014	Stigning 2007-2014
Bymidten	-	10.200	8.500	-17 %
Nordlige bydel (inkl. storcenteret)*	-	18.200	12.600	-31 %
Sydlig bydel	-	7.500	7.200	-4 %
Byen i øvrigt	-	19.100	22.100	16 %
Kolding by – I alt	-	55.000	50.400	-8 %
* Arealet i Kolding Storcenter blev opgjort forskelligt i 2007 og 2014. Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.				
Kilde: "Kolding Kommune, Analyse af detailhandelen", ICP 2008 og "Detailhandelsanalyse Kolding Kommune", COWI 2014.				

AREAL // UDVALGSVARER				
	2002	2007	2014	Stigning 2006-2014
Midtbyen	-	33.600	24.700	-28 %
Nordlige bydel (inkl. storcenteret)*	-	59.600*	43.200*	-28 %*
Sydlig bydel	-	8.300	4.400	-48 %
Byen i øvrigt	-	39.600	33.000	-17 %
Kolding by – I alt	-	141.100	105.200	-26 %
* Arealet i Kolding Storcenter blev opgjort forskelligt i 2007 og 2014. Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.				
Kilde: "Kolding Kommune, Analyse af detailhandelen", ICP 2008 og "Detailhandelsanalyse Kolding Kommune", COWI 2014.				

AREAL // SAMLET				
	2002	2007	2014*	Stigning 2002-2014
Bymidten	43.100	43.800	33.300	-24 %
Nordlige bydel (inkl. Storcenteret)*	68.300	77.800*	55.800*	-28 %*
Sydlig bydel	9.600	15.800	11.600	-27 %
Byen i øvrigt	44.100	58.700	55.100	-6 %
Kolding by – I alt	165.100	196.100	155.600	-21 %
* Arealet i Kolding Storcenter blev opgjort forskelligt i 2007 og 2014. Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.				
Kilde: "Kolding Kommune, Analyse af detailhandelen", ICP 2008 og "Detailhandelsanalyse Kolding Kommune", COWI 2014.				

Detailhandlen i Kolding Kommune

I den fælles kommuneplan for Trekantområdet indgår hovedcentrene i Kolding med bymidten og aflastningsområdet ved Kolding Storcenter. Områdeplanen for bymidten indeholder følgende mål 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."

Udviklingen viser, at bymidstens detailhandel er blevet svækket, og at sortimentet af dagligvarer og udvalgsvarer er mindsket betydeligt siden 2006. En interviewundersøgelse fra 2014 viser, at når borgerne vælger at handle i bymidten frem for storcentret, så er det i høj grad på grund af det attraktive indkøbsmiljø.

Kommuneplanen fastlægger en centerstruktur bestående af bymidter i de fire største byer i kommunen, et aflastningsområde i den nordlige del af Kolding med bl.a. Kolding Storcenter, bydelscentre i seks bydele i Kolding foruden en række lokalcentre i både de mindre byer og i Kolding by.

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

Store udvalgswarebutikker

I 2014 havde Kolding ti udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m². Fire butikker var møbelbutikker, fire var byggemarkeder og de sidste to var store tøjbutikker. Derudover var der syv bilforhandlere på mere end 2.000 m².

Den eneste store udvalgswarebutik på mere end 2.000 m² i bymidten er Nielsen's, der ligger på en af de mest centrale placeringer i gågaden. I området ved Kolding Storcenter er H&M den eneste



Området ved Kolding Storcenter har mange store butikker og udgør et regionalt udbudspunkt. Om sætningen i området er faldet med ca. ti procent i perioden 2006-2013.

OMSÆTNING // DAGLIGVARER				
	2001	2006	2013	Stigning 2006-2013
Midtbyen	316	372	271	-27 %
Nordlige bydel (inkl. storcenteret)	473	536	667	25 %
Sydlig bydel	226	256	272	6 %
Byen i øvrigt	467	574	782	36 %
Kolding by – I alt	1.482	1.738	1.992	15 %

Analysen fra 2003 blev gennemført med andre metoder end i 2008 og i 2014, hvorfor der må tages forbehold for sammenligninger til 2002. Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Kolding Kommune, Analyse af detailhandelen", ICP 2008 og "Detailhandelsanalyse Kolding Kommune", COWI 2014.

OMSÆTNING // UDVALGSVARER				
	2001	2006	2013	Stigning 2006-2013
Midtbyen	625	596	476	-20 %
Nordlige bydel (inkl. storcenteret)	1.150	1.715	1.383	-19 %
Sydlig bydel	71	130	112	-14 %
Byen i øvrigt	402	502	525	5 %
Kolding by – I alt	2.248	2.943	2.496	-15 %

Analysen fra 2003 blev gennemført med andre metoder end i 2008 og i 2014, hvorfor der må tages forbehold for sammenligninger til 2002. Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Kolding Kommune, Analyse af detailhandelen", ICP 2008 og "Detailhandelsanalyse Kolding Kommune", COWI 2014.

OMSÆTNING // SAMLET				
	2001	2006	2013	Stigning 2006-2013
Bymidten	941	968	747	-23 %
Nordlige bydel (inkl. storcenteret)	1.623	2.251	2.050	-9 %
Sydlig bydel	297	386	383	-1 %
Byen i øvrigt	869	1.076	1.308	22 %
Kolding by – I alt	3.730	4.681	4.488	-4 %

Analysen fra 2003 blev gennemført med andre metoder end i 2008 og i 2014, hvorfor der må tages forbehold for sammenligninger til 2002. Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Kolding Kommune, Analyse af detailhandelen", ICP 2008 og "Detailhandelsanalyse Kolding Kommune", COWI 2014.

store udvalgswarebutik på mere end 2.000 m². Vonsild i syd og Bramdrup i vest har tilsammen fem af de syv store bilforhandlere på mere end 2.000 m². Stort set alle andre store udvalgswarebutikker ligger ved Kolding nord. Området ved Harte Munkebo har to store møbelhuse samt Bauhaus, og det øvrige Kolding nord har ILVA, Silvan m.fl.

Detailhandlens udvikling i Kolding

Detailhandlen i Kolding Kommune blev undersøgt i 2003, 2008 og senest i 2014. Der er dermed mulighed for at følge udviklingen i detailhandlen over en længere periode.

Faldende dækningsgrad

I 2013 blev den samlede omsætning i Kolding by opgjort til ca. 4,5 mia. kr. Omsætningen er faldet med ca. 200 mio. kr. siden den forrige analyse i 2007, hvor forbruget var på sit højeste. Omsætningen i detailhandlen i Kolding by er dermed reduceret med ca. fire procent. Til sammenligning er forbruget på landsplan faldet med ca. ti procent i samme periode.

Under ét har dækningsgraden i den gamle Kolding Kommune udviklet sig fra 157 i 2006 til 137 i 2013. I 2006 udgjorde internethandlen stadig en begrænset andel. Hvis internethandlen trækkes ud af forbruget i 2013, svarer det til, at dækningsgraden har udviklet sig fra 157 i 2006 til 151 i 2013, hvilket svarer til en reduktion på ca. fire procent.

Udviklingen i Kolding skal ses i sammenhæng med den øgede konkurrence fra Vejle, der har fået Bryggen, og Odense, der har fået IKEA og har udbygget Rosengårdscentret. Også en stigende grænsehandel kan have betydning.

Samlet set har Kolding bys position som handelsby været svagt faldende.



Stærke butikker med stor oplandseffekt.



Bymidten har ca. 180 servicefunktioner.

Stærk dagligvarehandel

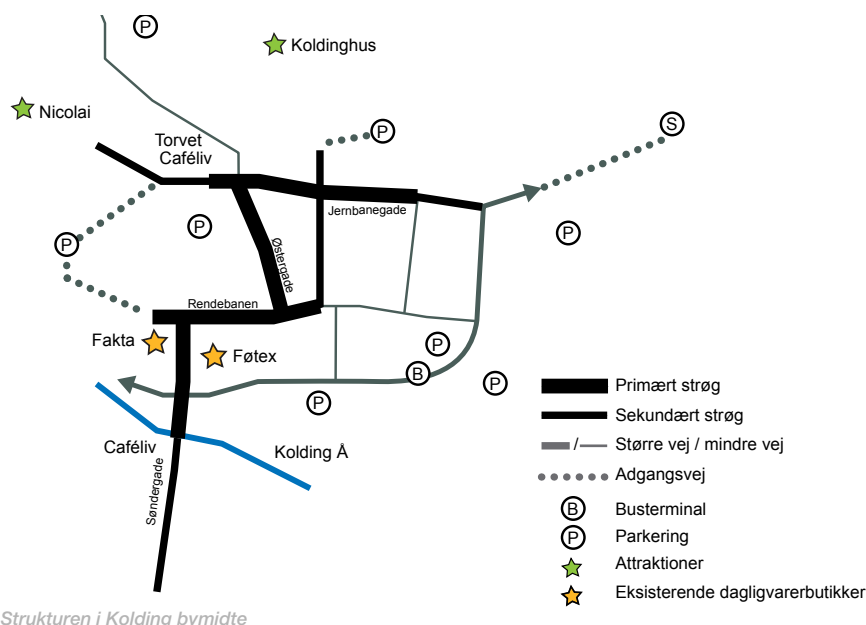
Dækningsgraden for dagligvarer er beregnet til 119. Kolding holder dermed indbyggernes dagligvareforbrug hjemme og tiltrækker samtidig dagligvarehandel fra et større opland. Overskuddet på ca. 330 mio. kr. svarer til det samlede årlige dagligvareforbrug fra ca. 13.000 borgere.

Dækningsgraden for dagligvarer i Kolding by er stort set på niveau med 2007. Dagligvarer handles normalt tæt ved bopælen, hvilket understreges af interviewundersøgelsen, der blev gennemført i forbindelse med detailhandelsanalysen

i 2014. I de fleste danske kommuner er dækningsgraden for dagligvarer derfor tæt ved 100. I Kolding skyldes det betydelige overskud blandt andet den daglige nettoindpendling på ca. 5.400 personer, etableringen af det nye Føtex-warehus ved indfaldsvejen i den sydlige del af Kolding, og at Bilka tiltrækker kunder fra et stort opland.

Stærk udvalgswarehandel

Dækningsgraden for udvalgsvarer faldt fra 196 i 2006 til 161 i 2013, svarende til et fald på 18 procent. Hvis internethandlen



Strukturen i Kolding bymidte



Kolding har fået mange nye dagligvarebutikker i bydels- og lokalcentre.

trækkes fra forbruget i 2013, har dækningsgraden for udvalgsvarer været stort set konstant eller svagt faldende i perioden.

Udvalgsvarer og især beklædning handles typisk dér, hvor udbuddet er størst. Kolding Storcenter er et af Danmarks største butikcentre, og har med bl.a. 40 tøj- og skobutikker en stor oplandseffekt.

Den høje dækningsgrad for udvalgsvarer skal ses i sammenhæng med, at Kolding har stort set alle de kendte udvalgsvarerbutikker, et stort antal møbelbutikker, byggemarkeder mv. foruden mange mindre udvalgsvarerbutikker i både bymidten samt i og omkring Kolding Storcenter.

Den nærmeste store konkurrent mod nord er Vejle, mod øst er det Odense, mod vest er det Esbjerg, og mod syd er det Flensborg. Bortset fra Vejle er der ca. 60-80 km til nærmeste store handelsby. Det betyder, at Kolding har et stort opland i Sønderjylland, og det afspejles i dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer. De eneste udvalgsvarerbutikker, der mangler i Kolding, er de meget store butikker som IKEA, Magasin, Biltema og Plantorama. Stort set kun Aarhus, Odense, Aalborg og København har alle de største butikker.

Handelsoverskuddet svarer til, at ca. 75.000 personer uden for Kolding by bruger hele deres årlige forbrug på udvalgsvarer i butikker i Kolding.

Forskellig udvikling i brancher og geografi

Kolding havde en kraftig udvikling i detailhandlen fra 2002-2007, hvor både antallet af butikker og omsætningen steg markant. Udviklingen var båret af et højt privatforbrug. Antallet af butikker og deres omsætning kulminerede i 2007. Siden har detailhandlen udviklet sig forskelligt på tværs af brancher og geografiske områder.

Der blev i 2002 registreret 109 dagligvarebutikker i Kolding. I 2007 var antallet steget til 116, men i 2014 var det faldet til 105 butikker. Dagligvarebutikkernes omsætning steg fra ca. 1,5 mia. kr. i 2002 til ca. 1,7 mia. i 2007. I 2013 omsatte dagligvarebutikkerne for ca. 2 mia. kr. Der er således sket en fortsat positiv udvikling i dagligvareomsætningen. En af årsagerne skal findes i Koldings befolkningstilvækst. En anden forklaring er sandsynligvis, at dagligvarebutikkerne i højere grad er blevet etableret decentralt, hvor det er let for oplandsborgerne at handle dagligvarer i forbindelse med pendling eller andre ærinder i Kolding.

I perioden 2002-2007 blev der ca. 50 flere udvalgsvarerbutikker i Kolding. Antallet i bymidten var stabilt, mens væksten hovedsageligt skete i de øvrige områder af Kolding. Siden 2007 har Kolding mistet ca. 65 udvalgsvarerbutikker. Antallet var i 2014 tilbage på et niveau, der var lavere end i 2002. Den mest markante ændring er sket i bymidten, der har mistet knap 40 udvalgsvarerbutikker siden 2007.

En kortlægning af detailhandlen og andre servicefunktioner i Kolding bymidte fra 2014 viste, at der stort set ikke er tomme lokaler i bymidten. Nedgangen i antallet af butikker er i stor udstrækning opvejet af en vækst i andre byerhverv.

Kolding bymidte taber fortsat terræn

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

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

Allerede i 1997 – fem år efter etableringen – havde omsætningen i Kolding Storcenter overhalet Kolding bymidte, og i 2002 var omsætningen i storcenteret 50 procent større end bymidtens omsætning (1,4 mia. mod 0,9 mia. kr.). Siden er udviklingen eskaleret yderligere med markant kraftigere vækst i storcenteret (26 procent) end i bymidten (3 procent) frem til 2007. I dag er omsætningen i Kolding Storcenter tilbage på niveauet fra 2002, mens omsætningen i bymidten er ca. 25 procent lavere end i 2002.



Fra butikker til andre servicefunktioner.



Café-livet ved Søndertorv.

Færre butikker og reduceret strøgområde

Den synlige effekt i bymidten af storcenteret og det faldende forbrug i de fysiske butikker har været et faldende antal butikker og en reduktion i butiksarealet. Indtrykket er, at der især de første år efter etableringen af storcenteret skete en del lukninger, mens der frem til 2007 skete en vis stabilisering. En af forklaringerne kan være, at storcenteret ikke blev udbygget yderligere. Siden 2007 er detailhandlen i bymidten sat under yderligere pres som følge af det faldende forbrug af udvalgsvarer og den stigende internethandel.

De mange lukkede butikker og den reducerede omsætning har ført til et butiksareal i bymidten, der er ca. 10.000 m² mindre end i 2007, svarende til et fald på ca. 20 procent. Især udvalgsvarer-butikker er lukket, herunder flere, der før både havde butik i bymidten og i Kolding Storcenter. Et eksempel er Kolding City's boghandel, der i 2013 lukkede efter 169 år og i stedet satser på placeringen i storcentret.

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 butiksudbuddet er blevet svagere og mere blandet med andre former for anvendelser som eksempelvis caféer og restauranter. I de perifere strøggader ses desuden en vis andel af meget smalle specialbutikker.

Kundernes oplevelse af Kolding som indkøbsby

I forbindelse med detailhandelsanalysen fra 2014 blev der foretaget en interviewundersøgelse af kundernes brug og opfattelse af Kolding som indkøbsby.

Analysen viser, at bymidten i overvejende grad benyttes til indkøb af beklædning og øvrige udvalgsvarer, mens dagligvarekøb i højere grad sker uden for bymidten. De fleste af de adspurgte foretager deres dagligvarehandel nærmest bopælen, herunder også i kommunens øvrige byer.

Indkøb af beklædning og øvrige udvalgsvarer sker stort set kun i Kolding og jævnt fordelt mellem bymidten og byen i øvrigt. Borgere bosat uden for Kolding by benytter bymidten mindre end beboere bosat i byen.

Dagligvareindkøb finder stort set ikke sted på nettet for beboere i Kolding Kommune. Til gengæld køber næsten 50 procent af alle adspurgte beklædning og

øvrige udvalgsvarer på nettet i større eller mindre omfang.

Det vigtigste formål med at tage til Kolding bymidte er shopping, og afstanden er det mest afgørende for valget eller fra-valget af bymidten. Byens borgere vælger hyppigere bymidten end oplandsborgere. Folk, der bor i byen, handler ofte i bymidten (flere gange om ugen), mens beboere bosat uden for byen mere sjældent handler i bymidten (højest én gang om måneden). I Kolding Storcenter er der en mere jævn fordeling mellem borgere bosat i og uden for Kolding by. Her er hyppigheden for besøg omkring et-fire besøg om måneden for både bosatte i og uden for Kolding by.

Bymiljøet spiller en stor rolle for valg af bymidten, ligesom muligheden for at kombinere indkøbsturen med andet og udbuddet af spisesteder og cafeer er vigtige for valg af bymidten. Det passer godt sammen med, at bymidten har udviklet sig mod en mere blandet bymidte med mange andre byerhverv end butikker.

Bymidtens karakteristika og kvaliteter

Kolding bymidte blev besøgt i januar 2015. Det følgende indeholder en beskrivelse af indtrykkene af Kolding bymidtes karakteristika og kvaliteter, som supplerer og uddyber de foregående afsnit.

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. Den centrale del af handelsområdet (Østergade, Helligkorsgade, Søndergade)

domineres af kædebutikker. I det syd-vestlige hjørne ligger bymidtens stærkeste ankerpunkt med Sinnerup, Føtex, et apotek samt flere caféer omkring åen. Om sommeren er der udeservering og et levende byliv omkring åen.

Syd for åen fortsætter gågaden, Søndergade, som her har karakter af lokalgade med et meget sammensat miks af butikker og caféer. Effekten er en spændende og varieret gade med eksempelvis hælebar, dyrehandel og papirlager liggende side om side med vinhandel, undertøj, bodegaer og kædebutikker som Imerco og Matas. På selve Søndergade er der flotte, specialdesignede bordtennisborde markeret med byens motto: "Kolding; Vi designer livet."

I nordvest er Skt. Nicolai Kirke hjertet i et attraktivt og atmosfærefyldt område med Sct. Nicolai Kirkeplads og gaderne Aksestov, Adelgade, Hyrdestræde og Låsbygade. Her er et stemningsfuldt miljø med keramik, galleri, boligindretning, tøjbutikker. Der er en overvægt af individuelle butikker. Nær Skt. Nicolai Kirke ligger Kolding Kommune og – i periferien af bymidten – kulturkomplekset Nicolai med biograf, cafe, oplevelseshus for børn, koncertsal, stadsarkiv og iværksætterhus for kunst og design.

Samlet set er Kolding bymidte pæn, velholdt og rar at bevæge sig i som fodgænger. Adgangen til bymidten forekommer velfungerende, både med bil og tog. Der er mange kædebutikker i det centrale handelsområde, hvilket afspejler en styrke som handelsområde.

Søndergade syd for åen og området omkring Skt. Nicolai Kirke har det stærkeste individuelle udtryk som både broget lokalgade og designkvarterer. Kvadratet i nordøst omkring Jernbanegade fremstår med en koncentration af spisesteder mv. som gå-i-byen-område. Trods den hårde konkurrence fra Kolding Storcenter og det angiveligt begrænsede kundeflow i bymidten, er der kun få tomme lokaler.

Ankomst til bymidten

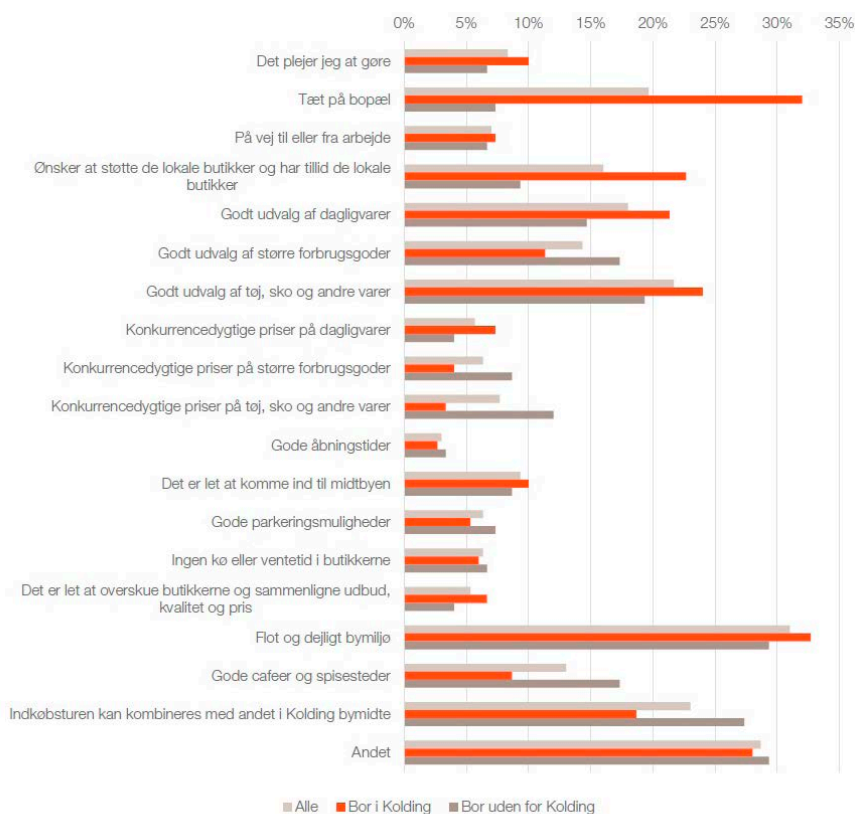
Der er i alt 2.200 offentlige parkeringspladser i Kolding bymidte, og der er dynamisk p-vejvisning til en del af dem, hvilket gør det lettere at finde de ledige pladser. Nogle pladser er gratis, andre koster 6-10 kr./time. Begge typer findes med og uden tidsbegrænsning. Kolding Station ligger lidt nordøst for handelsområdet, ca. 250 meter fra dets begyndelse og 500 meter fra den centrale del af handelsområdet. Afstanden er kort nok til, at stationen kan danne udgangspunkt for en indkøbstur i bymidten.

Få store butikker

Butikkerne i Kolding bymidte er generelt små. Kvickly lukkede tilbage i 2000, og bymidten mangler én eller flere større ankerbutikker. Føtex er i dag den eneste store dagligvarebutik i bymidten.

Tilbagegang i butikkerne og fremgang i øvrige serviceerhverv

Bymidten har fortsat sin styrke inden for beklædning og andre strøgorienterede udvalgsvarer. Tilbagegangen i detailhandlen betyder ikke, at Kolding bymidte bærer præg af tomme butikker og forfald, men at bymidten er blevet mere blandet med en række andre publikumsorienterede byerhverv.



/Hvad er de tre vigtigste årsager til, at du vælger at handle i Kolding bymidte?

HOLBÆK // 27.000 INDBYGGERE

Efter en periode med kraftig vækst frem til midten af 00'erne har Holbæk fastholdt positionen som handelsby, men handlen flytter fra bymidten til Megacentret.

Holbæk – en by i vækst

Holbæk har gode forudsætninger for vækst. Hovedstadsområdet er inden for rækkevidde via motorvej og jernbane, og byen er beliggende i smukke og attraktive omgivelser ved Isefjorden. Siden 2006 har Holbæk fået ca. 1.300 flere borgere, hvilket svarer til en vækst på ca. fem procent. Holbæk er en af Danmarks ældste byer, og har med købstadsrettigheder fra 1286 langvarige traditioner som handelsby for et større opland.

Nordvestsjælland's hovedby

Holbæk er Nordvestsjælland's største by og områdets naturlige og overordnede handelscenter. Fra store dele af Nordvestsjælland skal Holbæk passeres på vejen til de andre store handelsbyer. Der er ca. 35 km til Roskilde bymidte og Ro's Torv, ca. 45 km til City 2 i Høje Taastrup og ca. 70 km til København City og Fields. Oplandet til Holbæk rummer også et stort

antal sommerhuse og en betydelig turisme, som sandsynligvis har en positiv indflydelse på detailhandlen i Holbæk.

Bymidten og Megacentret

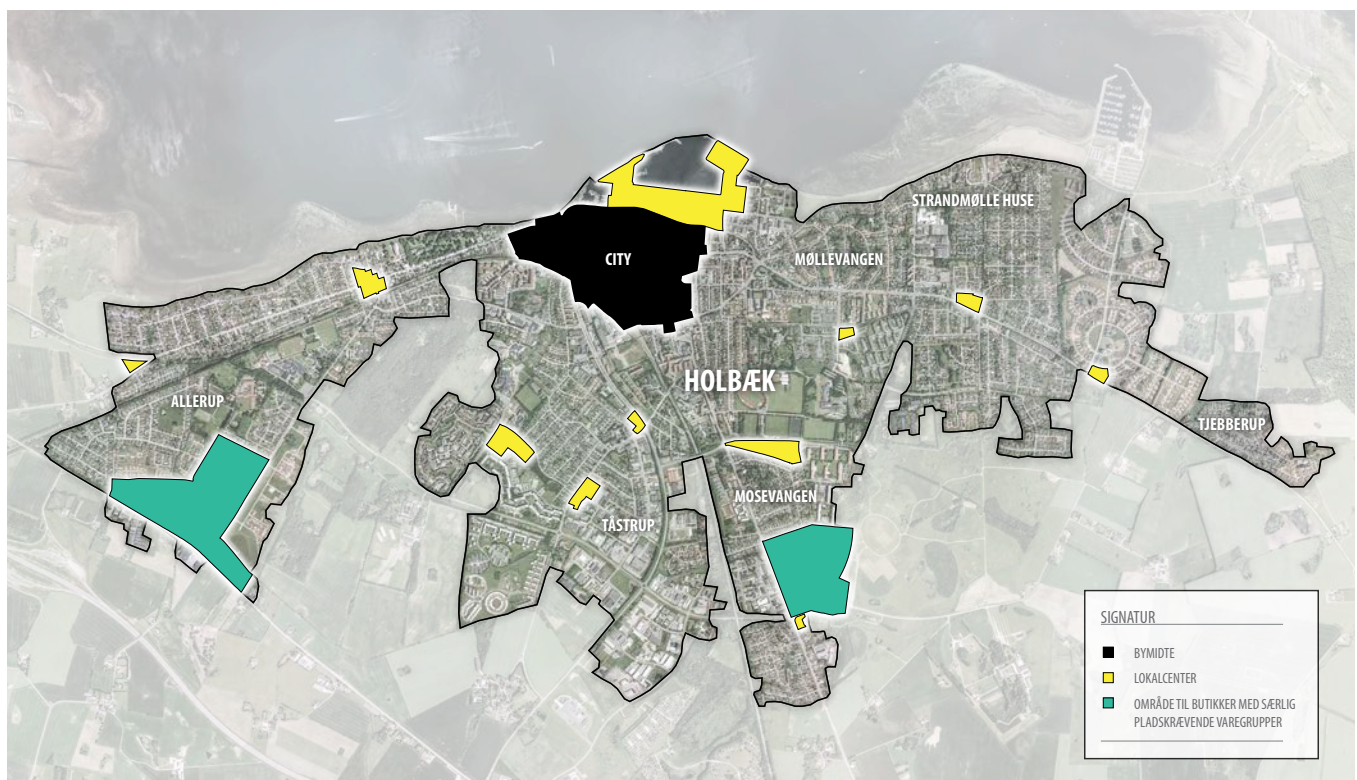
Holbæk bymidte spiller en central rolle for detailhandlen. Størstedelen af Holbæks butikker er placeret i bymidten på en strækning på ca. 1.200 meter langs byens hovedgade, Ahlgade. Handlungaden er trafiksaneret og indrettet til langsomt kørende biltrafik.

I den vestlige del af Holbæk nær motorvejen er der siden 1997 opbygget et større Megacentret, som rummer en række butikker med pladskrævende varer. Der er bl.a. en stor Bauhaus og andre bygge- og møbelmarkeder, flere bilforhandlere og flere køkkenbutikker. Megacentret har udviklet sig til at være et af Sjællands største centre med store butikker og tiltrækker kunder fra et stort opland.

Store butikker på mere end 2.000 m²

I Holbæk er der registreret seks butikker på mere end 2.000 m². Heraf er to bygge- og møbelmarkeder, to er møbelbutikker, en er bilforhandler, og den sidste er en forhandler af både. Stort set alle de store butikker ligger ved Megacentret i den vestlige del af Holbæk. Et eksempel er Silvan, der i 2014 flyttede fra en placering ved havnen til nye lokaler på over 6.000 m² ved Megacentret.

Holbæk Kommune har undersøgt mulighederne for lokalisering af store udvalgsvarebutikker over 2.000 m² inden for og op til bymidteafgrænsningen. Kommunen konkluderer, at det i praksis er meget vanskeligt at planlægge for de store udvalgsvarebutikker inden for Holbæks bymidteafgrænsning. Årsagen er, at det har været vanskeligt at samle de mange små matrikler i bymidten til større enheder. Derudover vil sammenlægning af flere ejendomme ændre på



bebyggelsesstrukturen, hvilket kan være i konflikt med bevaringsinteresser. Varelevering og det stigende antal kunder til de store butikker kan også medføre gener for bymidtens øvrige trafikanter.

Byrådet har besluttet at samle byens idrætsaktiviteter i Holbæk Arena, hvilket vil være et nyt og samlet idrætsområde i Holbæk vest. Dermed flyttes de nuværende idrætsaktiviteter i stadionområdet umiddelbart syd for bymidten. Området mellem Mosevangen og bymidten skal derfor i fremtiden spille en ny rolle i Holbæk by. Det overvejes at omdanne området ved Holbæk Have til store udvalgswarebutikker.



Holbæk ligger smukt ved Isefjorden og har mange gode bosætningskvaliteter.

Detailhandlens udvikling

Detailhandlen i Holbæk Kommune blev senest undersøgt i 1998, 2004 og 2012.

Fremgang fra 1998 til 2004

Detailhandelsanalysen for Vestsjællands Amt fra 1998 viste, at Holbæk Kommune havde tabt terræn siden 1968. Dækningsgraden var faldet fra 132 i 1968 til 122 i 1998. Til sammenligning var dækningsgraden i Slagelse steget fra 139 til 146 i samme periode.

Fra at stå svagt i 1998 havde Holbæk i 2004 forbedret sin position markant. Butikkernes omsætning var steget væsentligt mere end landsgennemsnittet, og dækningsgraden var steget fra 122 i 1998 til 171 i 2004. Stigningen var særlig markant inden for øvrige udvalgsvarer, herunder særligt pladskrævende varegrupper, ligesom der også var betydelige stigninger inden for beklædning.

Tallene viser, at Holbæk i perioden frem mod 2004 styrkede sin position som handelsby for udvalgsvarer og beklædning i et større opland i Nordvestsjælland.

ANTAL // DAGLIGVARER

	2004	2012	Stigning 2004-2012
Bymidten	28	30	7 %
Vestbyen	8	9	13 %
Østbyen	9	8	-11 %
Holbæk by – I alt	45	47	4 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Holbæk 2004, Sven Allan Jensen A/S og "Detailhandelsanalyse", COWI 2012.</i>			

ANTAL // UDVALGSVARER

	2004	2012	Stigning 2004-2012
Bymidten	121	123	2 %
Vestbyen	19	32	68 %
Østbyen	4	3	-25 %
Holbæk by – I alt	144	158	10 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Holbæk 2004, Sven Allan Jensen A/S og "Detailhandelsanalyse", COWI 2012.</i>			

ANTAL // SAMLET

	2004	2012	Stigning 2004-2012
Bymidten	149	153	3 %
Vestbyen	27	41	52 %
Østbyen	13	11	-15 %
Holbæk by – I alt	189	205	8 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Holbæk 2004, Sven Allan Jensen A/S og "Detailhandelsanalyse", COWI 2012.</i>			



Der er god plads til fodgængerne i siderne af Ahlgade.



Ahlgade har flere mindre butikker, caféer mv.



Megacentret har mange store butikker – den største er Bauhaus.

Holbæks oplandseffekt var derimod kun øget lidt på dagligvareområdet.

Faldende markedsandel fra 2004-2012

Siden 2004 er dækningsgraden for Holbæk by faldet fra 171 til 166 i 2011. Det svage fald viser, at Holbæk i store træk har fastholdt sin position som en stærk handelsby i Nordvestsjælland. De bagvedliggende årsager til, at væksten ikke er fortsat, er ikke analyseret. Holbæk kom fra et meget højt niveau i 2003. Det er sandsynligt, at de konkurrerende handelsbyer som Roskilde og Slagelse har erobret lidt handel tilbage, som de tabte i perioden, hvor Holbæk detailhandel blev udbygget kraftigt.

Dækningsgraden for dagligvarer er steget fra 126 i 2003 til 137 i 2011. Den styrkede position skyldes bl.a., at Holbæk har fået et Føtex i perioden mellem de to målinger.

For udvalgsvarer faldt dækningsgraden fra 222 i 2003 til 196 i 2011. Udviklingen skal som nævnt tidligere ses i sammenhæng med den store vækst frem til 2003. Blandt andet kom Bauhaus til Holbæk i 2000. Der kan siden have være en tendens til mætning, samtidig med at de konkurrerende byer har styrket deres udvalgsvarerhandel.

Flere butikker – især uden for bymidten

Udviklingen i perioden 2004-2012 har herudover været, at antallet af butikker er vokset, særligt uden for bymidten.

Bymidten har fastholdt antallet af både dagligvare- og udvalgsvarerbutikker. Udviklingen viser også, at balancen i den øvrige Holbæk by er flyttet markant fra øst

AREAL // DAGLIGVARER			
	2004	2012	Stigning 2004-2012
Bymidten	15.800	15.000	-5 %
Vestbyen	3.100	4.800	54 %
Østbyen	4.400	3.200	-27 %
Holbæk by – I alt	23.300	23.000	-1 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Holbæk 2004, Sven Allan Jensen A/S og "Detailhandelsanalyse", COWI 2012.</i>			

AREAL // UDVALGSVARER			
	2004	2012	Stigning 2004-2012
Bymidten	32.800	31.500	-4 %
Vestbyen	17.700	28.500	61 %
Østbyen	1.200	350	-70 %
Holbæk by – I alt	51.600	60.300	17 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Holbæk 2004, Sven Allan Jensen A/S og "Detailhandelsanalyse", COWI 2012.</i>			

AREAL // SAMLET			
	2004	2012	Stigning 2004-2012
Bymidten	48.600	46.500	-4 %
Vestbyen	20.700	33.200	60 %
Østbyen	5.600	3.600	-37 %
Holbæk by – I alt	75.000	83.300	11 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Holbæk 2004, Sven Allan Jensen A/S og "Detailhandelsanalyse", COWI 2012.</i>			



Megacentret tiltrækker kunder fra et stort opland.

mod Megacentret i vest. Stor rummelighed i Megacentret har givet Holbæk mulighed for at etablere nogle af de butikker, der ellers kun er til stede i de største byer

i Danmark, herunder Bauhaus, Toys'R'Us, Elgiganten m.fl.

Samlet set er antallet af butikker i Holbæk by steget med ca. 15, svarende til en

stigning på otte procent i perioden 2004-2012. Det er i høj grad udviklingen i Vestbyen, der har skabt vækst i det samlede butiks-antal.

OMSÆTNING // DAGLIGVARER			
	2003	2011	Stigning 2003-2011
Bymidten	497	489	-2 %
Vestbyen	97	243	151 %
Østbyen	118	169	43 %
Holbæk by – I alt	712	901	27 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Holbæk 2004, Sven Allan Jensen A/S og "Detailhandelsanalyse", COWI 2012.</i>			

OMSÆTNING // UDVALGSVARER			
	2003	2011	Stigning 2003-2011
Bymidten	695	688	-1 %
Vestbyen	512	576	13 %
Østbyen	9	10	9 %
Holbæk by – I alt	1.216	1.274	5 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Holbæk 2004, Sven Allan Jensen A/S og "Detailhandelsanalyse", COWI 2012.</i>			

OMSÆTNING // SAMLET			
	2003	2011	Stigning 2003-2011
Bymidten	1.192	1.177	-1 %
Vestbyen	609	819	35 %
Østbyen	127	178	40 %
Holbæk by – I alt	1.928	2.175	13 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Holbæk 2004, Sven Allan Jensen A/S og "Detailhandelsanalyse", COWI 2012.</i>			

Mere areal, men tilbagegang i bymidten

Butiksarealet har også udviklet sig positivt i perioden 2004-2012 for Holbæk by som helhed, men der har været betydelig forskel på brancherne og mellem områderne i Holbæk by.

Arealet i bymidten har haft en svag tilbagegang med en reduktion på fire-fem procent for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Vestbyen, der rummer Megacentret, har haft kraftig vækst i butiksarealet. Både dagligvare- og udvalgsvarearealet er vokset meget.

Arealet i Østbyen er gået kraftigt tilbage for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Samlet set har bymidten mistet ca. 2.000 m² butiksareal, Vestbyen har fået 12.500 m², og Østbyen har mistet 2.000 m².

Omsætningsvækst, men ikke i bymidten

Udviklingen i omsætningen følger udviklingen i butiksantallet og arealet.

Holbæk by under ét har øget omsætningen med ca. 13 procent. Der har været

betydelig vækst for både dagligvarer og udvalgsvarer. Da den nyeste detailhandelsanalyse blev lavet i 2011, var forbruget på landsplan ca. ti procent højere end i 2003, hvor den første analyse blev lavet. Udviklingen i omsætningen i Holbæk har, når der også tages højde for en befolkningstilvækst på ca. fem procent, stort set fulgt landsgennemsnittet.

Omsætningen i bymidten er på niveau med 2004, mens omsætningen i Vestbyen er vokset betydeligt. Særligt dagligvareomsætningen er vokset markant i Vestbyen, hvor der er kommet flere nye dagligvarebutikker. Selvom arealet og antallet af butikker er vokset med ca. 60-70

procent i Vestbyen, er omsætningen kun vokset med 13 procent, hvilket bl.a. skyldes, at flere af de nye butikker har begrænset omsætning pr. m².

To store butikprojekter i bymidten

Bymidtens udvikling skyldes etableringen af to store varehuse i nye butiksområder.

Slotscentret er fortsat udfordret

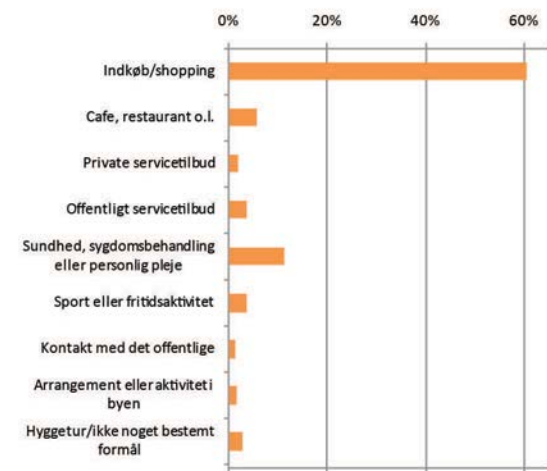
I 2001 åbnede Slotscentret med Kvickly som den største butik. Trods Slotscentrets bidrag til vækst i bymidteområdet, så er der fortsat synlige udlejningsvanskeligheder af lokalerne til mindre specialbutikker og andre servicefunktioner. Slotscentret ligger ca. 500 meter vest for bymidtens

strøgområde. De to handelsområder, Slotscentret og strøgområdet, er adskilt af Valdemar Sejrs Vej, som er en stærkt trafikeret indfaldsvej. Det er sandsynligt, at kunderne opfatter Slotscentret og bymidten som to adskilte centre.

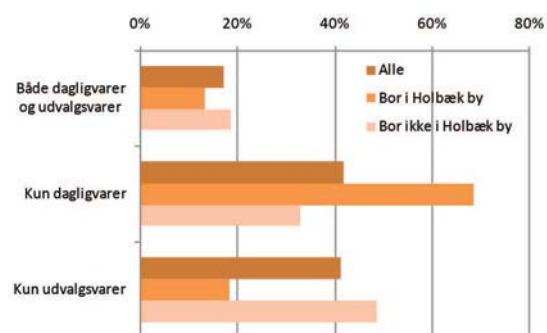
Forud for etableringen af Slotscentret blev dets økonomiske levedygtighed ikke vurderet. Der blev heller ikke foretaget undersøgelser af konsekvenserne for eller samspillet med detailhandlen i øvrigt, herunder om der ville blive synergi med bymidten.

Rosen – Holbæks nye butikscener

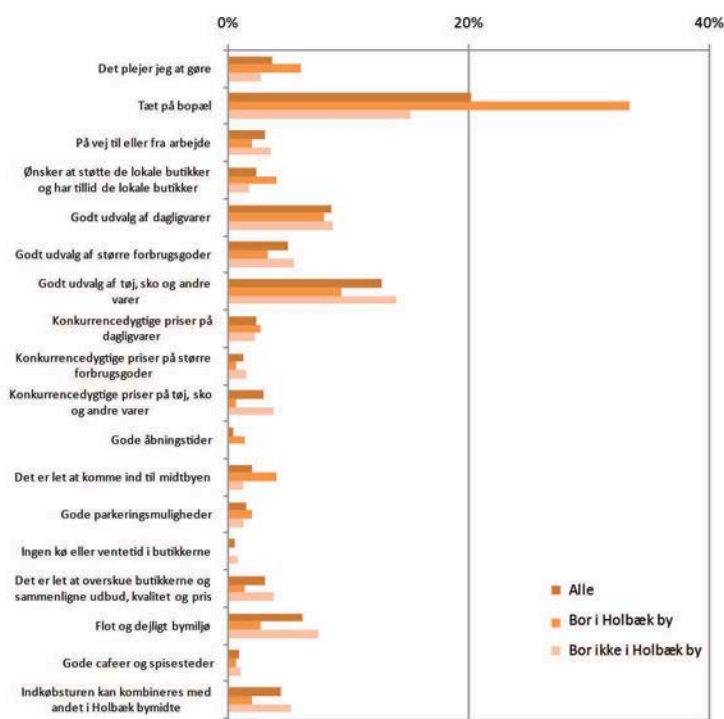
For yderligere at styrke Holbæks position som regional handelsby planlægges et nyt butikscener, Rosen. Centret vil få en central placering i Holbæks bymidte mellem den nye Føtex ved Smedelundsgade og byens primære handelsstrøg,



Formål med turen til Holbæk bymidte.



Kombination af køb af dagligvarer og udvalgsvarer.



Årsag til valg af Holbæk bymidte som handelssted.

Ahlgade. Føtex blev åbnet i 2012 og vil blive integreret i det nye butikscenter.

Det nye butikscenter vil få en central beliggenhed og vil indgå som en del af det eksisterende handelsmiljø i Holbæks bymidte. Afstanden mellem Rosen og Ahlgade er ca. 50 meter, og centrets bindes sammen med hovedgaden af en række butikker. Rosen vil komme til at fungere som en stærk attraktion i den østlige del af det sammenhængende fodgængerområde omkring Ahlgade.

Natur- og Miljøklagenævnet har ophævet kommuneplantillægget og lokalplanen for Rosen, som Holbæk Byråd vedtog i 2012. Der arbejdes videre med etablering af Rosen, men fremtiden for det nye butikscenter er usikker.

Indkøbsvaner

I forbindelse med detailhandelsanalysen fra 2011 blev der gennemført en

interviewundersøgelse af indkøbsadfærd og oplandsforhold.

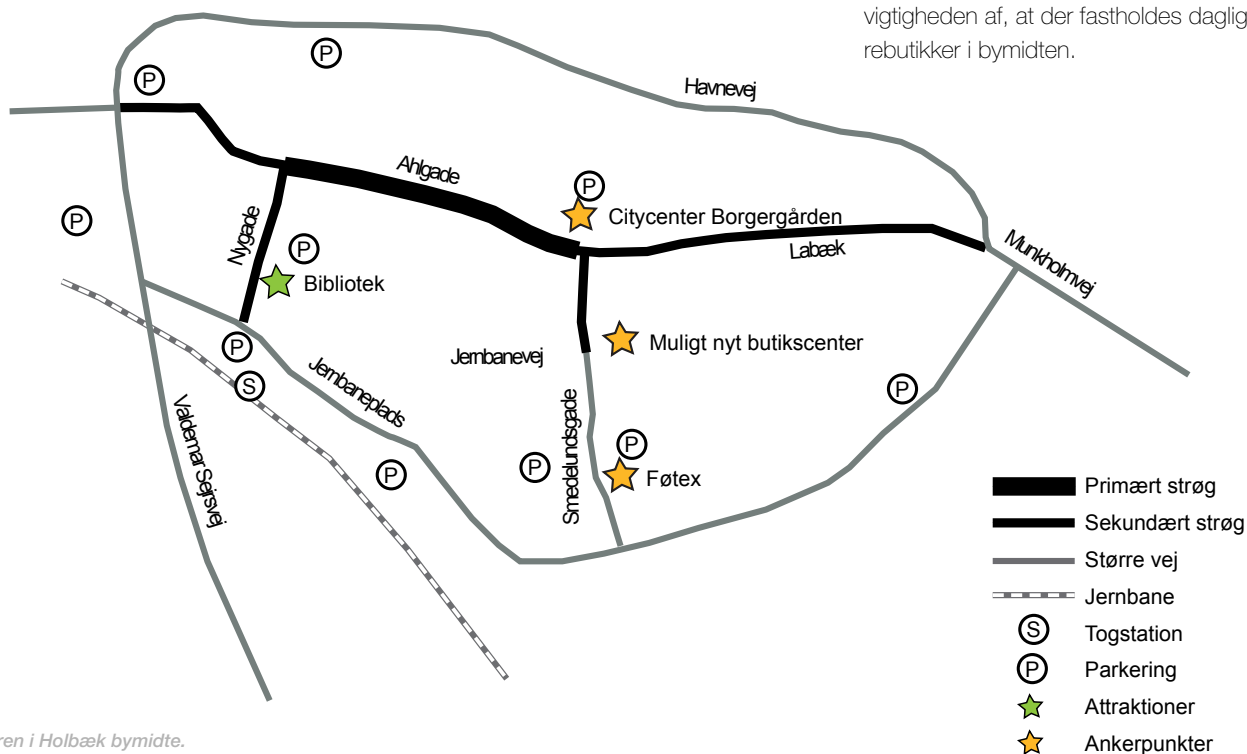
Analysen viser, at indkøb er det klart vigtigste formål med en tur til bymidten, og at sundhed, sygdomsbehandling og personlig pleje er den næstvigtigste årsag til en tur til bymidten. Besøg på café eller restaurant spiller en vis rolle, mens andre funktioner har beskednen betydning.

Den klart vigtigste årsag til, at Holbæk bymidte bliver valgt, er nærhed til bopæl. Nærhed til arbejdsplads spiller en mindre rolle. Herudover er det bymidtens udbud af tøj- og skobutikker og dagligvarebutikker, der får kunderne til at vælge bymidten. Bymiljøet og mulighederne for at kombinere indkøbsturen med andre ærinder spiller også en rolle for valg af bymidten. Oplandsborgerne lægger mere vægt på udbuddet af tøj- og skobutikker, bymiljøet og muligheden for at klare andre

ærinder på samme tur end Holbæk-borgerne.

Undersøgelsen af, hvordan indkøbsturen ser ud, viser, at kunderne på knap 20 procent af turene kombinerer dagligvareindkøb med indkøb af udvalgsvarer.

Det interessante er, at udbuddet af butikker er den klart mest afgørende for bylivet i bymidten. Uden handelsliv vil der være meget begrænset byliv. Det er også interessant at se, at oplandskunderne vælger bymidten på grund af et godt udbud af tøj og sko, et godt bymiljø og muligheden for at klare flere ærinder på samme tur. Analysen illustrerer også bymidtens svagheder og rollefordelingen med Megacentret, som f.eks. kommer til udtryk i, at udvalget af større forbrugsgoder ikke trækker kunder til bymidten, og at parkeringsmulighederne ikke er en årsag til valg af bymidten. Det er også interessant at se sammenhængen mellem dagligvare- og udvalgsvareindkøb, da det illustrerer vigtigheden af, at der fastholdes dagligvarebutikker i bymidten.



Strukturen i Holbæk bymidte.



Handelsområdet er kendetegnet ved mange biler.



Flere store butikker er godt integreret i Holbæks bymiljø – her H&M.

Bymidtens karakteristika og kvaliteter

Holbæk bymidte blev besøgt i januar 2015. Det følgende indeholder en beskrivelse af indtrykkene af Holbæk bymidtes karakteristika og kvaliteter, som supplerer og kommer med forklaringer på det, der i det tidligere er beskrevet med fakta om byens detailhandel.

Butikkerne i Holbæk bymidte ligger primært langs det ca. 650 meter lange øst-vestvendte handelsstrøg langs Ahlgade og Labæk.

Trafik i handeleggaden

Holbæk er den største af de ti byer, der har gennemkørende trafik i handeleggaden. Den trafikerede handeleggade har stort set ingen cyklister, og fodgængerne skal være opmærksomme, når de krydser vejen. Gadens bredde bruges til brede fortove, kantstøns-parkering i begge sider og kørsel i begge retninger. Den tidligere skråparkering er afløst af kantstøns-parkering, hvilket giver plads til udeservering om sommeren.

Parkeringsdækningen i Holbæk bymidte virker god. Der er en times parkering i Ahlgade, to timers parkering flere andre steder samt fire timers og 24 timers parkering flere steder i gåafstand fra Ahlgade. Parkeringsstrukturen

er hensigtsmæssig, da tidsbegrænsningerne sikrer cirkulation på de pladser, der er tættest på butikkerne. Der er ikke elektronisk p-vejvisning i bymidten. Samlet set virker bymidten til at favorisere bilisterne.

Ankerfunktionerne i bymidten

Tyngden i Holbæks handelsliv opleves særligt langs Ahlgade, der er Holbæks hovedgade. I den østlige del af gaden findes to særlige ankerpunkter; Borgergården og Smedelundsgade. I den vestlige del af bymidten findes H&M samt butiksstrøget langs Ahlgade.

I midten af Holbæks handelsliv ligger Borgergården. Det lille butikscenter har Kop & Kande som den største butik, og i kælderens ligger et fitnesscenter. Borgergården blev sat i stand for få år siden og fremstår præsenteret. På den sydlige side af Labæk ligger et apotek ved siden af en større tøjbutik. Apoteket, tøjbutikken og butikscentret udgør tilsammen et ankerpunkt i den centrale ende af handelsområdet, hvor Labæk, Ahlgade og Smedelundsgade mødes. Bygningerne i den centrale del af handelsområdet er af nyere dato, men uden særlige eller

karakterdannende bygningsmæssige kvaliteter.

Over for Borgergården ligger Smedelundsgade, som er en af de få sidegader til Ahlgade og Labæk, der har en betydelig udvalgsvarerhandel. BR Legetøj og en isenkræmmer er flyttet fra vestenden af Ahlgade til Smedelundsgade og udgør de væsentlige butikker på den gades østlige side. På modsatte side ligger flere attraktive butikker, men niveauet falder mod syd. Rosen er en sidegade til Smedelundsgade, og her er som nævnt planer om et nyt butikscenter. Hvis centret etableres vil det styrke handelsområdet langs Smedelundsgade væsentligt og rykke balancen i bymidtens handelsliv i den retning.

Efter Borgergården og Smedelundsgade breder hovedgaden sig ud i fuld bredde med plads både til brede fortove, kantstøns-parkering og gennemkørende trafik i begge retninger. Hovedgaden skifter her navn fra Labæk til Ahlgade. Belægningen på kørebanen er samtidig skiftet fra asfalt til chaussésten.

Cirka 100 meter længere mod vest udgør H&M et stærkt ankerpunkt i vestenden



Overgangen mellem stationsområdet og handelsområdet er ikke så attraktiv.

af Ahlgade. Butikken har store, velproportionerede vinduer, der er afstemt godt med bygningens størrelse og i en god rytme langs den nypudsede facade. Der er mange butikker på Holbæks handelsstrøg, der udmærker sig ved netop samspillet af store vinduer og god harmoni i hele bygningens udtryk. Flere nybyggerier fremstår også med samme kvaliteter.

Det andet ankerpunkt i den vestlige del af bymidten er selve det stærke butiksstrøg langs Ahlgade. Med en høj koncentration af tøjbutikker og andre kædebutikker strækker den stærkeste del af bymidtens handelsliv sig ca. 400 meter mod vest til krydset ved Ahlgade og Lindevej. Midt på Ahlgade lå indtil december 2012 Holbæks Biograf, som nu er flyttet i et nyt byggeri på havnen med fire sale. Biografen ligger nu ca. 550 meter nord for krydset ved Labæk og Brogade, hvor handelsområdet begynder. Synergien mellem biografen og bymidtens øvrige tilbud er dermed mindre end ved den gamle placering.

I det centrale butiksområde er der flere andre servicefunktioner end butikker. Eksempelvis er der flere banker og andre finansielle virksomheder, der bryder



Smedelundsgade er en af de få sidegader, der har en betydelig udvalgsvarerhandel.

gadens intensitet. Der er også flere cafeer, som ligger med en god fordeling langs Ahlgade, heriblandt Café Vivaldi, som er til stede i en række provinsbyer, og en række lokale caféer og spisesteder.

Tilsammen danner ankerpunkterne en vinkelret struktur mellem Ahlgade og Smedelundsgade. Hvis Rosen etableres, vil butikscentret koncentrere detailhandlen i Holbæk bymidte omkring Smedelundsgade.

Det historiske bymiljø

Klosterstræde er endnu en af Ahlgades særegne sidegader, og gaden har et særligt historisk bymiljø. Her ligger bl.a. en stribe bevarede bindingsværkshuse, Holbæk Museum og Holbæk Kirke. Kirken udstråler historie og ælde, men er i nyromansk stil og opført i 1868-72. Bindingsværkshusene og kirken danner tilsammen et stemningsfuldt bymiljø. Opholdsmulighederne er dog begrænsede, da parkerede biler og en indhegnet varegård optager pladsen.

Nygade – forbindelsen til stationen

Ahlgade er forbundet med stationen via Nygade, som har en klynge af gå-i-by-esteder, herunder bryghus, natklub,

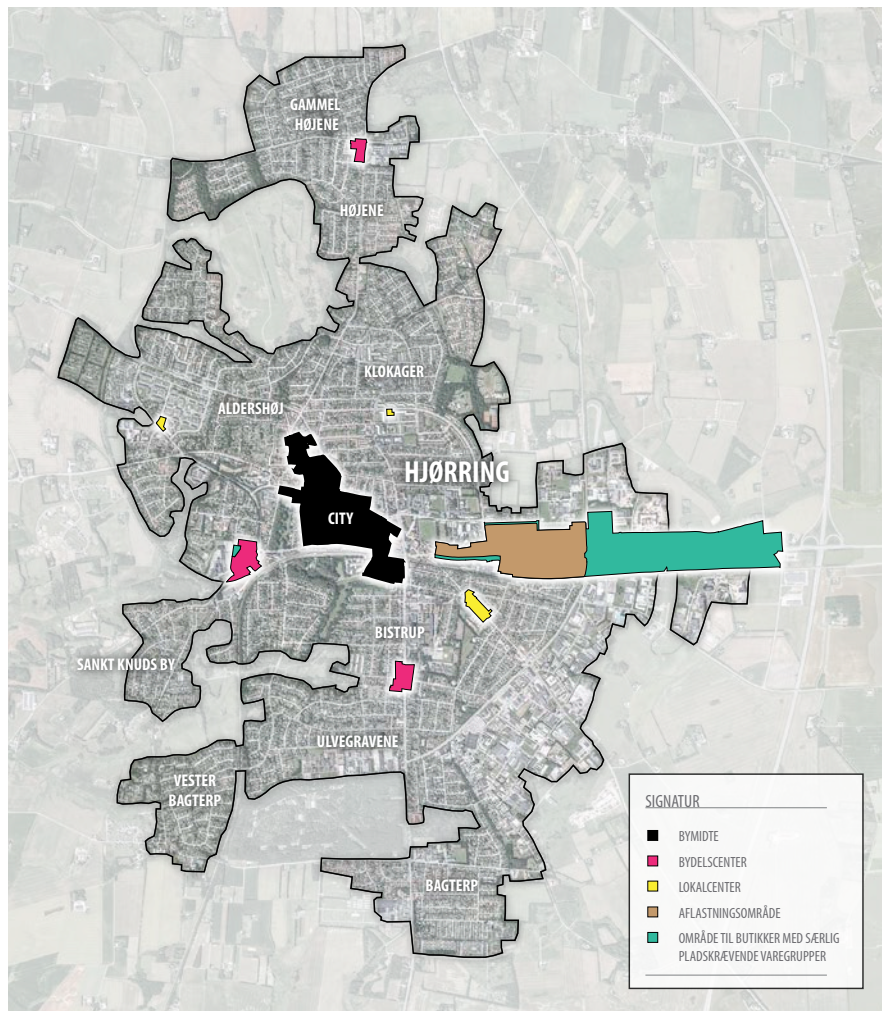
sportsbar mv. Gaden rummer også vinhandler og slagter samt større butikker som eksempelvis Hifi-Klubben. Holbæk Bibliotek ligger også i Nygade og er flot og indbydende. Der er mulighed for at skabe en mere aktiv facade, og at indgangen får en mere direkte kontakt til Nygade.

Derudover tegnes Nygades profil af frisørsaloner og en klynge af take-away-steder. Særligt den sydlige ende nærmest stationspladsen har et markant lavere niveau end Ahlgade. En viadukt forbinder Nygade med Jernbaneplassen, og et "Tak for besøget"-skilt overmalet med graffiti giver en lidt trist ankomstsituation. Selve stationsbygningen er et nyere stationsbyggeri uden særlige bygningsmæssige kvaliteter. Jernbaneplassen er domineret af parkeringspladser og gennemkørende trafik.

Samlet set er Holbæk en attraktiv handelsby, der har bevaret en stærk udvalgsvarerhandel med en stor bredde af attraktive butikker, koncentreret på Ahlgade og Labæk og med en god tilgængelighed. Der ses ikke nogen større funktionsglidning over mod spisesteder, cafeer, personlig pleje og lignende. Det er fortsat butikkerne, der er ryggraden i Holbæks bymidte.

HJØRRING // 25.000 INDBYGGERE

Hjørring har fået to nye centre i bymidten og et Bauhaus ved motorvejen. Byens detailhandel er blevet styrket, men der er tomme butikker i de gamle strøggader, og oplandsbyerne har som helhed tabt udvalgsvarehandel.



Hjørring – en stærk handelsby

Hjørring by har 25.000 indbyggere og er egnens gamle købstad, som ligger centralt i et større opland i det nordvestlige Vendsyssel. Den ældste del af byen kan dateres tilbage til 1200-tallet. Hjørring har siden 2006 haft et svagt stigende befolkningstal.

Hjørring har et stort og veldefineret handelsopland, som stort set svarer til kommunegrænsen. 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 City og Aalborg City Syd.

Indbyggertallet i Hjørring Kommune er siden 2006 faldet med tre procent. Nabo-kommunernes befolkning er gået tilbage med to procent. Analysen af detailhandlen i Hjørring bygger på analyser fra 1998, 2005 og 2011. Analysen fra 2005 dækker kun den tidligere Hjørring Kommune.

Bymidte med strøggader og to centre

Hjørring bymidte omfatter tre strøg-gader: Østergade, Strømgade og Stokbro-gade. De tre gader bindes sammen af

Springvandspladsen, som er bymidtens centrale torv. Bymidten rummer to butikscentre.

Metropol åbnede i foråret 2008 og blev opført på et areal, hvor der tidligere havde ligget en tømmerhandel. Centret ligger meget centralt og har indgang direkte fra en af byens strøggader. Butiksarealet i Metropol er på 15.000 m². Butikkerne omfatter bl.a. Kvickly og ca. 30 udvalgs-varebutikker som Bahne, H&M, Intersport og Fona samt spisesteder, fitness, turist-information og et nyt bibliotek.

Bispetorget, hvor etableringerne af nye butikker startede i 2010, indeholder i dag Føtex, Toys'R'Us R Us, Elgiganten, Vordingborg Køkkenet, Harald Nyborg og Petworld samt en cafe. Bispetorget ligger knap 300 meter fra strøgområdet, og mellem Bispetorget og strøgområdet er der en stor indfaldsvej, og adgangen til Bispetorget sker via en tunnel under jernbanen.

Storbutikker i aflastningsområde

Hjørrings detailhandelsstruktur omfatter herudover en større butikskoncentration i aflastningscentret, der ligger langs Frederikshavnsvej, som er den primære indfaldsvej til bymidten fra motorvej E39. 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. Området rummer en blanding af butikker med 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 byggematerialer, tæpper, ba-byudstyr, køkkener, hvidevarer, og der er

adskillige bilforhandlere i området. Der er kun få beklædningsbutikker og andre, mere strøgorienterede butikker i området. Butikskoncentrationen langs Frederikshavnsvej strækker sig ud mod motorvejsafkørslen.

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. Der er de senere år sket en betydelig udvikling af detailhandlen i området. Bauhaus, som er Hjørrings største butik, åbnede i 2008 ved Frederikshavnsvej tæt på motorvejen. Der er herudover opført et større byggeri, som rummer flere udvalgswarebutikker.

A-Z i et erhvervsområde

I kort afstand fra Frederikshavnsvej ligger A-Z i et erhvervsområde. A-Z er på 8.500 m² og udgør en stærk konkurrent til bymidtens butikker. Mulighederne for at udvide A-Z med en dagligvaredel 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 tre bydelscentre og tre lokalcentre, som stort set kun rummer dagligvarebutikker, og derfor ikke spiller nogen særlig rolle som lokale indkøbsmuligheder for udvalgsvarer.

Store udvalgswarebutikker

I 2011 havde Hjørring 11 udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m². Heraf var der otte butikker, som forhandlede særligt pladskrævende varer. Fire butikker var bilforhandlere, tre var byggemarkeder, og der var en møbelbutik. Af de tre butikker med almindelige udvalgsvarer på mere

end 2.000 m² var de to butikker etableret i nybyggeri, der er opført siden 2005. Efter analysen i 2011 har der været flytninger og lukninger af butikker langs Frederikshavnsvej, som betyder, at en af de almindelige udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m² nu er lokaliseret i mindre lokaler. På nuværende tidspunkt er A-Z og Elgiganten større end 2.000 m².

Detailhandlens status og udvikling

Detailhandelsanalyserne, der er gennemført med jævne mellemrum, giver mulighed for at vurdere udviklingen i Hjørrings detailhandel over tid, herunder effekterne af de store projekter – Metropol, Bispetorvet og Bauhaus.

Detailhandlen i Hjørring Kommune

Detailhandlen i Hjørring Kommune havde i 2010 en omsætning på 3,4 mia. kr. Borgernes forbrug var på 2,9 mia. kr. Der var dermed et handelsoverskud på 0,5 mia. kr. og en dækningsgrad på 115. I beregningerne er nethandlen trukket ud af forbruget, så dækningsgraden afspejler forholdet mellem de fysiske butikkers omsætning og borgernes forbrug i fysiske butikker. Hvis nethandlen var inkluderet i forbruget, ville dækningsgraden være 105-110. Uanset beregningsmetode har Hjørring Kommune samlet set en stærk detailhandel.

ANTAL BUTIKKER // DAGLIGVARER			
	2005	2011	Stigning 2005-2011
Midtbyen	26	27	4 %
Frederikshavnsvej	3	2	-33 %
Hjørring by i øvrigt	28	31	11 %
Hjørring by – I alt	57	60	5 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Hjørring Kommune 2012 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune</i>			

ANTAL BUTIKKER // UDVALGSVARER			
	2005	2011	Stigning 2005-2011
Midtbyen	102	90	-12 %
Frederikshavnsvej	14	23	64 %
Hjørring by i øvrigt	21	19	-10 %
Hjørring by – I alt	137	132	-4 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Hjørring Kommune 2012 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune</i>			

ANTAL BUTIKKER // SAMLET			
	2005	2011	Stigning 2005-2011
Midtbyen	128	117	-9%
Frederikshavnsvej	17	25	47%
Hjørring by i øvrigt	49	50	2%
Hjørring by i alt	194	192	-1%
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Hjørring Kommune 2012 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune</i>			

Der er to hovedårsager til, at detailhandlen i Hjørring Kommune står stærkt. Den ene er den omfattende turisme, som bidrager med ekstra omsætning i butikkerne. Den anden er, at der er en høj grad af sammenfald mellem Hjørring Kommunes geografiske grænser og handelsoplandet. Det viser en interviewundersøgelse, der blev lavet som del af detailhandelsanalysen i 2011. Borgerne i Hjørring Kommune handler kun i beskedent omfang i byer uden for kommunegrænsen.

Årsagen er sandsynligvis, at Hjørring by tilbyder et bredt og varieret udvalg af udvalgswarebutikker, og at der i Hjørring og oplandsbyerne er et fintmasket net af dagligvarebutikker og i de større lokalbyer også et udbud af udvalgswarebutikker.

Handelsoverskuddet er fordelt på ca. 20 procent på dagligvarer, ti procent for øvrige udvalgsvarer og fem procent inden for beklædning.

Overskuddet på dagligvarehandlen skyldes i høj grad turisme, og at borgernes indkøb af dagligvarer langt overvejende sker lokalt. Interviewundersøgelsen viser, at kun ca. fem procent af dagligvareforbruget lægges uden for kommunegrænsen. I størrelsesordenen 15-20 procent af forbruget til beklædning og 10-15 procent af forbruget af øvrige udvalgsvarer købes uden for kommunen. Ud over internethandlen er Aalborg den største konkurrent. I størrelsesordenen ti procent af forbruget inden for beklædning og fem procent af forbruget inden for øvrige udvalgsvarer sker i Aalborg. Frederikshavn og Brønderslev trækker ifølge interviewundersøgelsen kun i meget begrænset omfang kunder fra Hjørring Kommune og omvendt.

Dækningsgraden på 115 i 2010 er stort set uforandret helt tilbage fra den første

analyse fra 1997, men der er sket forskydninger mellem varegrupperne. Dagligvarer er gået lidt tilbage fra 126 i 1997 til 121 i 2010. Beklædning er gået lidt frem fra 100 i 1997 til 105 i 2010. Øvrige udvalgsvarer er stort set uforandret med 108 i 1997 og 110 i 2010. Udviklingen i dækningsgrad skal som nævnt tidligere ses i lyset af, at de otte til ti procent af forbruget til udvalgsvarer, der gik til nethandel i 2010, er trukket ud af beregningerne.

Udviklingen i dækningsgrader viser, at Hjørring Kommune har stort set samme styrke som i 1997. De store butiksp projekter har således ikke ændret væsentligt

på konkurrenceforholdet mellem Hjørring Kommune og de omkringliggende kommuner, men uden de store projekter er det muligt, at detailhandlen ville have tabt terræn.

Hjørring by har vundet markedsandele

Detailhandlen i Hjørring er i perioden mellem detailhandelsanalysen i 2011 og den foregående i 2005 blevet udbygget med tre store projekter – Metropol, Bispetorget og Bauhaus. De store projekter indebærer både en styrkelse af Hjørrings udvalgsvarehandel med nye butikker som Elgiganten og Toys'R'Us, og en styrkelse af byens dagligvarehandel. Kvickly

AREAL // DAGLIGVARER			
	2005	2011	Stigning 2005-2011
Midtbyen	11.500	12.000	5 %
Frederikshavnsvej	5.300	5.300	-1 %
Hjørring by i øvrigt	11.500	14.700	28 %
Hjørring by – I alt	28.300	32.000	13 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Hjørring Kommune 2012 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune</i>			

AREAL // UDVALGSVARER			
	2005	2011	Stigning 2005-2011
Midtbyen	29.900	25.700	-14 %
Frederikshavnsvej	10.100	36.500	261 %
Hjørring by i øvrigt	17.400	16.300	-6 %
Hjørring by – I alt	57.400	78.500	37 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Hjørring Kommune 2012 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune</i>			

AREAL BUTIKKER // SAMLET			
	2005	2011	Stigning 2005-2011
Midtbyen	41.300	37.800	-9 %
Frederikshavnsvej	15.400	41.800	171 %
Hjørring by i øvrigt	29.000	31.000	7 %
Hjørring by – I alt	85.700	110.600	29 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Hjørring Kommune 2012 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune</i>			

etablerede sig i Metropol, og Føtex flyttede til en ny og større butik på Bispetorvet.

Sammenligning af de to analyser kan give et billede af, hvordan de store projekter har påvirket detailhandlen. I de nye beregninger, der er gennemført af forbrug og dækningsgrader, er forbruget korrigeret sammenlignet med Hjørring Kommunes analyse, så nethandlen er inkluderet i borgernes forbrug.

Samlet er Hjørring bys position som handelsby styrket gennem perioden. Den samlede dækningsgrad er vokset fra 186 i 2004 til 194 i 2010. Den styrkede position er sket inden for både dagligvarer,

hvor dækningsgraden er vokset fra 145 i 2004 til 159 i 2010, og udvalgsvarer, hvor dækningsgraden er steget fra 226 i 2004 til 233 i 2010.

Påvirkningen i oplandet kan ikke vurderes fra 2004 til 2010, da analysen fra 2004 kun omfattede den tidligere Hjørring Kommune, men det er muligt at sammenligne med analysen fra 1997, som dækkede hele det nuværende Hjørring Kommune.

Sammenligningen over den lange periode fra 1997 til 2010 viser, at Hjørring by har styrket sin position som handelsby, og at styrkelsen især skete inden for udvalgsvarer.

Analysen fra 2011 konkluderer, at oplandsbyerne Hirtshals, Sindal, Vrå, Tårs, og Bindselev havde haft markant tilbagegang inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer. Der er generelt gennem perioden blevet færre butikker i byerne, og dækningsgraderne har været faldende. Oplandsbyerne havde i 2011 bevaret dagligvareforsyningen. Der var mindst tre dagligvarebutikker i hver by, og med undtagelse af den mindste by havde alle oplandsbyer mindst et supermarked og dermed adgang til et fuldt dagligvaresortiment.

Det samlede billede er, at detailhandlen i Hjørring Kommune over den lange periode fra 1997 til 2010 bevarede sin detailhandelsmæssige styrke, men at der skete betydelige forskydninger. Hjørring by er blevet styrket som handelsby, men oplandet har stort set tabt lige så meget, som Hjørring by er gået frem. Hjørring by har over den lange periode især styrket sin position som udvalgsvarerby, men også dagligvarehandlen er blevet styrket.

Uændret antal butikker, men mere areal og større omsætning i Hjørring by

Fra 2005 til 2011 er antallet af butikker i Hjørring by gået tilbage med en procent, arealet er vokset med 29 procent, og omsætningen er vokset med 20 procent. Udviklingen for dagligvarer og udvalgsvarer har været forskellig.

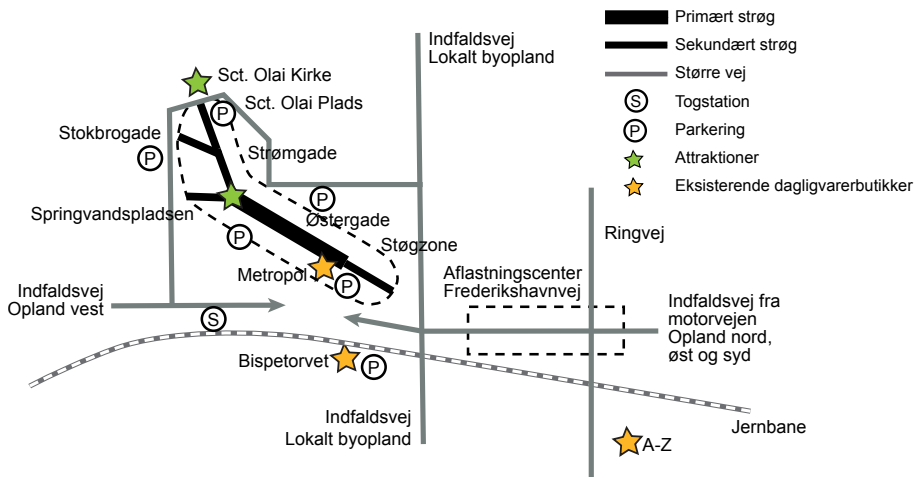
Dagligvarebutikkerne er fra 2005 til 2011 vokset med fem procent i antal, 13 procent i areal og 36 procent i omsætning, og dækningsgraden er vokset betydeligt, hvilket indikerer, at de større og stærkere dagligvarebutikker, som Hjørring by har fået i perioden, har erobret markedsandele fra det nære opland.

Antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet med fire procent, arealet er vokset med

OMSÆTNING // DAGLIGVARER			
	2005	2010	Stigning 2005-2010
Midtbyen	299	444	48 %
Frederikshavnsvej	131	64	-51 %
Hjørring by i øvrigt	245	408	67 %
Hjørring by – I alt	675	917	36 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Hjørring Kommune 2012 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune</i>			

OMSÆTNING // UDVALGSVARER			
	2005	2010	Stigning 2005-2010
Midtbyen	458	519	13 %
Frederikshavnsvej	226	329	46 %
Hjørring by i øvrigt	398	348	-13 %
Hjørring by – I alt	1.082	1.196	11 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Hjørring Kommune 2012 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune</i>			

OMSÆTNING // SAMLET			
	2005	2010	Stigning 2005-2010
Midtbyen	757	963	27 %
Frederikshavnsvej	357	394	10 %
Hjørring by i øvrigt	643	756	18 %
Hjørring by – I alt	1.757	2.113	20 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: Detailhandelsanalyse Hjørring Kommune 2012 og Detailhandelsanalyse 2005 for Hjørring Kommune</i>			

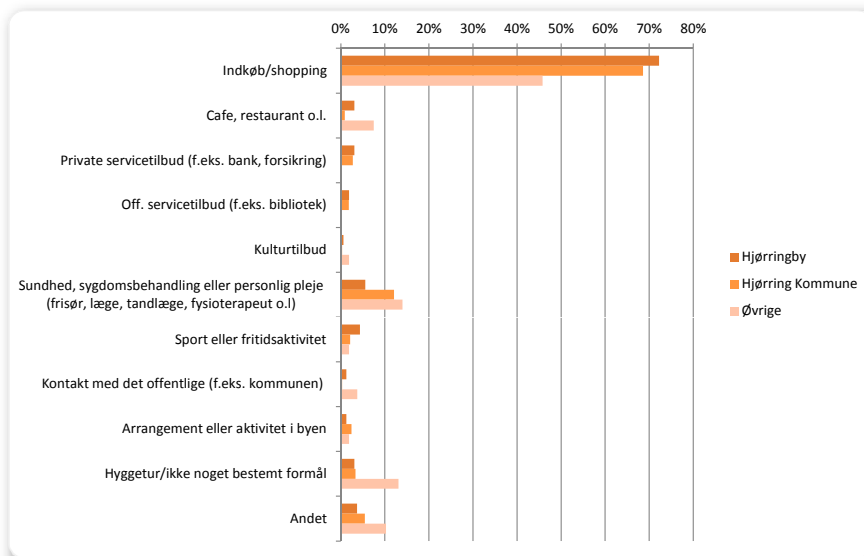


Struktur for Hjerring bymidte.

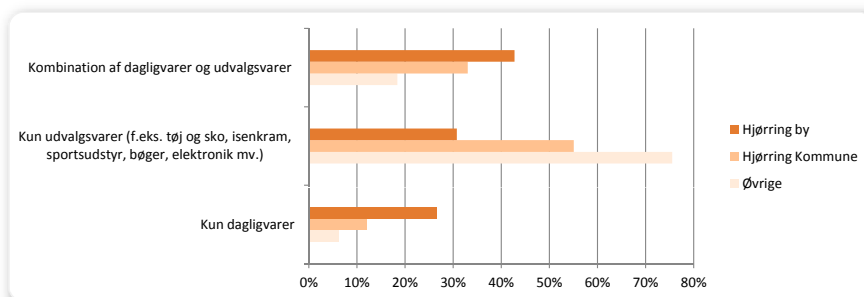


Velfungerende handelsmiljø i hande­lgaden nærmest Metropoli.

Oplands- og kundeadfærdsanalyse fra 2011



Formål med seneste tur til Hjerring centrum



Aktiviteter på en indkøbstur.

Kilde: Detailhandlen i Hjerring Kommune, 2005.

37 procent og omsætningen er steget med 11 procent. Dækningsgraden er steget, men i mindre omfang end for dagligvarer. Det samlede billede er, at der er blevet færre men væsentligt større udvalgsvarerbutikker i Hjerring by. Omsætningen er steget, men ikke så meget som for dagligvarer. Den svagere stigning skal ses på baggrund af det kraftige fald i forbruget af udvalgsvarer, og at nethandlen blev en betydende faktor i perioden fra 2005 til 2011. Der er således sket en betydelig udvidelse af udvalgsvarerarealet, men omsætningen er ikke fulgt med.

Betydningen af Bispetervet

Bispetervet ligger inden for bymidteafgrænsningen, men på grund af afstand og barrierer er der begrænset synergi med bymidten. Hvis Bispetervet ikke regnes med til bymidten, så vil bymidtens areal være gået tilbage med ca. 11.000 m², svarende til ca. 25 procent, og omsætningen ville være gået tilbage med ca. 30 mio. kr., svarende til et fald på ca. fire procent.

Bispetervet har betydet, at Føtex er flyttet fra den centrale plads i strøgområdet, men Bispetervet betyder også, at der er butikstyper som Toys'R'Us, Elgiganten og Harald Nyborg, der har lokaliseret sig tæt på bymidten. Selv om der er afstand og



Det åbne butikscenter Bispetorvet rummer Føtex, Harald Nyborg, Toys R'Us mv. Det hænger ikke funktionelt sammen med bymidten.



Metropol ligger ud til handelsgaden med en tilbagetrækning, der skaber en lille plads foran.



Stokbrogade er kommet til at ligge perifert. Der er få fodgængere og lukkede butikker, men en særlig atmosfære.

trafikale barrierer, så vurderes det, at der er mere synergi mellem Bispetorvet og strøgområdet, end der ville være ved en placering i byens yderområder.

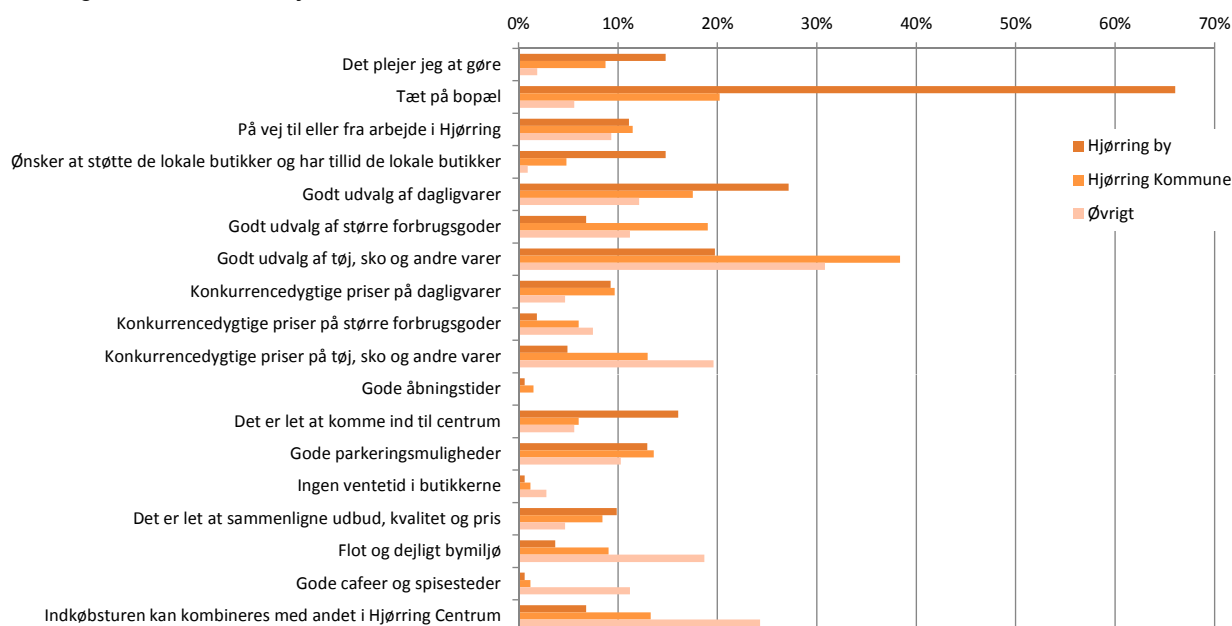
Både Metropol og Bispetorvet har været med til at løfte byfornyelsesopgaver. Metropol erstattede en lukket tømmerhandel.

Bispetorvet blev opført på det tidligere slagteris areal.

Detailhandelsanalysen omfattede også tomme butikslokaler. I Hjørring by stod ni procent af arealet tomt i 2011. Gennemsnittet for hele kommunen var fem procent.

Tallene illustrerer den kraftige udbygning af detailhandlen med flere store projekter, som Hjørring by var igennem fra 2005 til 2011. Især arealet til udvalgsvarebutikker er vokset. Det samlede billede er, at der er bygget mere, end markedet har kunnet absorbere, og det har ført til tomme butikslokaler og en udvikling, hvor

Oplands- og kundeadfærdsanalyse fra 2011



Årsager til valg af Hjørring som indkøbssted.

Kilde: Detailhandlen i Hjørring Kommune, 2005.



Springvandspladsen, hvor det nye rådhus bidrager til at skabe liv.



Fotex på Bispetorvet ligger inden for bymidteafgrænsningen, men er adskilt fra strøgområdet af en større vej og jernbanen.

bymidstens tyngdepunkt er flyttet mod Metropol og Bispetorvet.

Antallet af tomme butikslokaler i midtbyen er i 2015 optalt til ca. 25, svarende til ca. 20 procent af butikslokalerne.

Færre butikker, mindre areal, men mere omsætning i bymidten

Bymidten havde fra 2005 til 2010 en svagere udvikling målt på udvikling i antal butikker og areal end gennemsnittet for detailhandlen i Hjørring by, mens udviklingen i omsætning lå over gennemsnittet.

Fra 2005 til 2010 tabte bymidten otte procent af butikkerne og otte procent af arealet, men omsætningen steg med 20 procent. Set på butikstyper voksede antallet af dagligvarebutikker med fire procent, arealet med fem procent, og omsætningen med 48 procent, mens antallet af udvalgsvarerbutikker faldt med 11 procent, arealet med 13 procent, og omsætningen steg med 14 procent.

Tilbagegangen i bymidstens skal ses i sammenhæng med, at der i perioden blev etableret 15.000 m² butiksareal i Metropol og godt 7.000 m² på Bispetorvet. En stor del af de tomme butikslokaler, der blev registreret i 2011, var beliggende i bymidten. De tomme lokaler

lå hovedsageligt i de perifere dele af gadesystemet i Strømgade, Stokbrogade og den østlige del af Østergade, men der var også eksempler på tomme butikslokaler i de centrale strøg omkring Springvandspladsen. Fotex, der flyttede til Bispetorvet, og H&M, der flyttede til Metropol, vurderes at have haft en stor betydning som tyngdepunkter i strøggadeområdet.

Flytningen har betydet, at tyngdepunktet i bymidstens handelsliv er flyttet, og at kundestrømmen i strøggaderne er reduceret.

Vækst i aflastningsområdet

Aflastningsområdet ved Frederikshavnsvej overtog i perioden fra 2005 til 2010 en større del af udvalgsvarerhandlen fra bymidten og resten af byen.

Aflastningsområdet havde vækst i antallet af udvalgsvarerbutikker, og deres areal og omsætning lå over gennemsnittet for Hjørring by.

I samme periode tabte aflastningsområdet andele inden for dagligvarer.

Udviklingen kan også beskrives med, at aflastningscentret har fået 53 procent flere butikker, arealet er vokset med 171

procent, og omsætningen er vokset med 12 procent. Væksten er sket inden for udvalgsvarer. Dagligvarebutikkernes antal og areal er uændret, og omsætningen er faldet. I aflastningsområdet var der ingen tomme lokaler i 2011. Der er ikke foretaget nye optællinger, men det kan konstateres, at der nu også er tomme butikslokaler på Frederikshavnsvej.

Resten af byen fastholder dagligvarer, men taber udvalgsvarerhandel

Dagligvarehandlen i Hjørring by blev decentraliseret i perioden fra 2005 til 2010. Udviklingen i resten af byen har på alle parametre været bedre end i bymidten og aflastningsområdet. Antallet af dagligvarebutikker er gået væsentligt frem, areal er vokset, og omsætningen er steget kraftigt.

I samme periode er der blevet færre udvalgsvarerbutikker, arealet er reduceret, og omsætningen er faldet.

Kundernes oplevelse af Hjørring som indkøbsby

Kundernes brug af og opfattelse af Hjørring som indkøbsby er belyst med en interviewundersøgelse i forbindelse med detailhandelsanalysen fra 2011.



Harald Nyborg, som er en del af det åbne butikscenter Bispetervet.



Bauhaus ved Frederikshavnvej tæt på motorvejsafkørslen.

Der er flere interessante resultater. Analysen viser, at indkøb er klart det vigtigste formål med at besøge bymidten. Alle andre formål spiller en meget mere begrænset rolle. Betydningen af indkøbsmuligheder for bylivet understreges af, at adgangen til et bredt udbud af butikker er en vigtig årsag til, at kunderne vælger Hjørring bymidte. Udvalget af udvalgsvarebutikker har især betydning for oplandet, hvor mulighederne for at kombinere en indkøbstur med andre gøremål spiller en rolle for valg af Hjørring bymidte.

Som væsentlige årsager til at handle i Hjørring nævner de interviewede, at der er et godt udvalg, at Hjørring ligger tæt på bopæl eller arbejde, at der er gode parkeringsmuligheder, og at indkøb i Hjørring kan kombineres med andet.

Bymidtens karakteristika og kvaliteter

Hjørring bymidte blev besøgt i januar 2015. Det følgende indeholder en beskrivelse af indtrykkene af Hjørring bymidtes karakteristika og kvaliteter, som supplerer og kommer med forklaringer på det, der i det tidligere er beskrevet med fakta om byens detailhandel.

Gågader med kvaliteter og tomme butikker

Hjørrings gågader, Strømgade, Østergade og Stokbrogade, er 650 meter lang. Gågaderne er spændt ud mellem to tyngdepunkter: Butikscentret Metropol i øst og Springvandspladsen i vest. På begge sider af ankerpunkterne fortsætter gågaderne lidt endnu. Enkelte korte sidegader er også gågader.

Mod nord starter gågaden ved Sct. Olai Plads. Pladsen, hvor der er flere tomme butikker. Her kan det aflæses, at butikscentret Metropol har forrykket tyngdepunktet i bymidten. Fortsætter man ad gågaden Strømgade mod Springvandspladsen, er der som i resten af bymidten kædebutikker blandet med lokale butikker. Der er også her – som i resten af bymidten – tomme butikslokaler.

Stokbrogade har en særlig atmosfære

I bymidtens nordvestlige hjørne ligger den hyggelige og smalle Stokbrogade med tøjbutikker, en kunstcafé, isbutik, gavebutik mv. Gaden er stemningsfuld og en velegnet ramme om et oplevelsesmættet og intenst butiksmiljø, men alligevel er der flere tomme butikslokaler. Der er også en tatovør, frisør mv. Stokbrogade munder ud i Nørregade, hvor der ligger enkelte

specialbutikker så som fiskehandler, ostehandler mv.

Nyt rådhus skaber liv i centrum

Springvandspladsen er bymidtens centrale plads. Her var Føtex tidligere en stærk ankerbutik, men Føtex er flyttet til det nye butikscenter, Bispetervet. Bygningen rummer i dag Hjørring Kommunes nye rådhus, som blev indviet i 2013. Rådhuset har skabt nyt liv på den centrale plads i byen med de mange gæster og besøgende til bl.a. borgerservice. Der arbejder mere end 600 mennesker i bygningen, som også rummer erhverv og boliger. Rundt om hjørnet er der enkelte butikker i Søndergade, og et større ledigt lejemål på 1.700 m², som blev tomt, da H&M flyttede til Metropol i 2008.

Metropol – et velintegreret center

I gågadernes østlige ende ligger indkøbscentret Metropol, som blev indviet i 2008 og har direkte indgang fra gågaden. Metropol har ca. 35 udvalgsvarebutikker som Bahne, H&M, Arnold Busk og Fona samt caféer, fitnesscenter og bibliotek. Biblioteket er attraktivt og med klare opholdskvaliteter. Det rummer også byens turistservice. Metropol har parkeringskælder med 450 p-plader og tre timers gratis parkering. Der er også overfladeparkering



P. Nørkjær's Plads er et kreativt og kunstudsmykket bymiljø – en lille oase med opholdskvaliteter direkte i bymidten.



Stokbrogade i den ydre del af strøgeområderne.

ved Metropol, hvis bagside vender direkte ud til indfaldsvejen Parallelvej.

Øst for Metropol ebber handelslivet ud. Der er flere tomme butikslokaler, inden genbrugsbutik markerer afslutningen på handelsgaden.

Bispetorvet – tæt på, men langt fra

Lige syd for indfaldsvejen Parallelvej ligger butikscenteret Bispetorvet, som indgår i den afgrænsede bymidte. Bispetorvet åbnede i 2010 og rummer Føtex, Toys'rus, Elgiganten, Harald Nyborg mv. Bispetorvet er placeret på den modsatte side af indfaldsvejen og adgangen via en tunnel under banen. Selv om der er anlagt fodgængertunnel, så betyder afstanden på ca. 300 meter og barrieren, som en tunnel udgør, at der kun er beskeden synergi med bymidtens butikker.

Samlet set har Hjørring en velfungerende og tilgængelig bymidte, med de tomme butikslokaler som det element, der trækker ned. Det er nærliggende at kæde dette sammen med etableringen af Metropol og Bispetorvet, og at der ikke i tilstrækkelig grad er kommet nye butikker/funktioner til i den centrale bymidte. Dette uafhængigt af, at de to butikcentre

sandsynligvis har styrket Hjørring som handelsby.

Kunst på P. Nørkjær's Plads

En fritstående portal i farvede kakler leder fra gågaden, Østergade, ind til P. Nørkjær's Plads, som er et kreativt gårdmiljø med en skulpturel samling af kunstneren Bjørn Nørgaard. Pladsen har med sin røde belægning en varm grundtone og rummer vandløb, vandkunst, skulpturer, bænke og beplantning. Pladsen har klare opholdskvaliteter. Bygningerne langs pladsen rummer cafe, galleri, liberale erhverv mv. Pladsen blev opført for private midler i 1989 og leder hen til Vendsyssel Kunstmuseum.

Nye butikstyper

Flere steder i bymidten er der eksempler på kombinationsformater som f.eks. kunst og cafe i Stokbrogade og cafe og butik med arbejdende tekstilværksted i gården i Cafe 33 over for Metropol. Ellers ligger kædebutikker, individuelle butikker, banker, cafeer og restauranter blandet på en normal måde i bymidten. Jernbanegade (take-away og gå-i-byen-miljø) Stokbrogade (individuelle butikker) og P. Nørkjær's Plads (opholdskvaliteter) er ud over Metropol de steder i bymidten, der

har det største potentiale som destinationer i byen.

Kunst og grønne elementer

Bymidten udmærker sig generelt ved at have kunst i gadebilledet, godt med bænke (der har ryglæn) og en lille legeplads i Østergade ud for Metropol. Bygningsmassen er vedligeholdt på middel niveau, skalaen er varieret, men alle steder menneskelig. Nye og ældre bygninger er blandet. Hjørrings bygningsarv er ikke i sig selv det, der gør bymidten attraktiv.

Toiletter skiltes der ikke iøjnefaldende til, men der er bl.a. betalingstoilet, hvor Østergade slutter i øst, ligesom der er toiletter i Metropol, såvel i selve butikscentret som på biblioteket. Der er ingen grønne områder eller lommeparker i bymidten, og de grønne kvaliteter er heller ikke fremtrædende i form af træer, buske og andet grønt i gadebilledet. Gågaden, Østergade, er inddelt med cykelsti i midten og fodgængerband i siderne. Gadens bredde passer fint til dens anvendelse og sikrer cyklisterne en fornem adgang til bymidten.



Tætr på Metropol er handelslivet intensivt. Flere af byens større butikker har samlet sig i handsgaden tættest på centret.

Ankomst med tog direkte til bymidten

Ankomsten til Hjørring med tog starter flot med en ældre stationsbygning. Herfra ledes den besøgende ad Jernbanegade, som er en gågade, men alligevel har kørende trafik. Gaden er præget af take-away, natklubber, barer og bodegaer. Der er en del tomme lokaler.

Ankomst med bil har ændret bymidten

Ankomst i bil til bymidten sker i dag primært via Parallelvej, som er slutpunktet på indfaldsvejen fra motorvejen, hvorfra der er forbindelse til det meste af Hjørrings opland. Fra Parallelvej er der adgang til parkeringsanlægget i Metropol, og herfra kan de bilende kunder gå direkte ind i Metropol og videre ud i gågaderne.

Bymidtens øvrige ankomstpladser for de bilende kunder ligger hovedsageligt i den modsatte del af byen, ved Sct. Olai Plads og Strømgade. Afstandene i byen er små, og dækningen med parkeringspladser forekommer god. Parkeringspladserne ved Sct. Olai Plads lå tidligere centralt i oplandet, men efter åbningen af motorvejen er området ved Metropol blevet mest tilgængeligt, og det er en medvirkende årsag til, at bymidten er blevet styrket mod syd omkring Metropol og

svækket mod nord. Der er i alt ca. 2.500 offentlige parkeringspladser i Hjørring bymidte. Ifølge Visit Hjørring er der mest søgning til p-pladserne på hverdage fra kl. 11.00 til 15.00 og på lørdage fra kl. 11.00 til 13.00.

SKANDERBORG // 18.500 INDBYGGERE

Skanderborg har vækst i indbyggertal og detailhandel. Bymidten er styrket af et nyt butikscenter, som har ført til en markant fremgang sammenlignet med resten af byen.

Skanderborg – en by i vækst

Skanderborg er med sin beliggenhed mellem Aarhus mod nord og Horsens og Trekantområdet mod syd, nærhed til motorvej og jernbane og den smukke natur i det midtjyske søhøjland en meget attraktiv by. Skanderborg er grundlagt ved Skanderborg Slot og blev købstad i 1583. Skanderborg er i dag bl.a. kendt for Danmarks smukkeste festival.

Skanderborg udgør sammen med Stilling et samlet byområde, som i 2008 havde 17.600 indbyggere. Indbyggertallet var i 2014 vokset til 18.500 indbyggere, svarende til en vækst på fem procent over de seks år. Skanderborg har herudover et stærkt og dynamisk erhvervsliv, som også nyder godt af den attraktive beliggenhed.

Der er i kommuneplanen planlagt en større byvækst, som både vil være for-tætning i det eksisterende byområde og byudvikling på bar mark. Det største byudviklingsområde, Anebjerg, ligger mellem Skanderborg og Stilling og vil kunne rumme op til 1.300 boliger og åbne områder med 375 ha skov. Skanderborg vil i takt med udbygningen af Anebjerg vokse til over 25.000 indbyggere. Væksten vil styrke grundlaget for den lokale detailhandel i Stilling og Højvangen og for Skanderborg bymidte.

Nærhed til Aarhus og Horsens

Der er ca. 25 km til Aarhus midtby og til aflastningscentret i Tilst (Bilka mv.), og der er ca. 30 km til Horsens bymidte. Afstandene til de to store konkurrenter vil normalt give sikkerhed for lokal dagligvarehandel og de almindeligste udvalgsvarer, men der vil være hård konkurrence

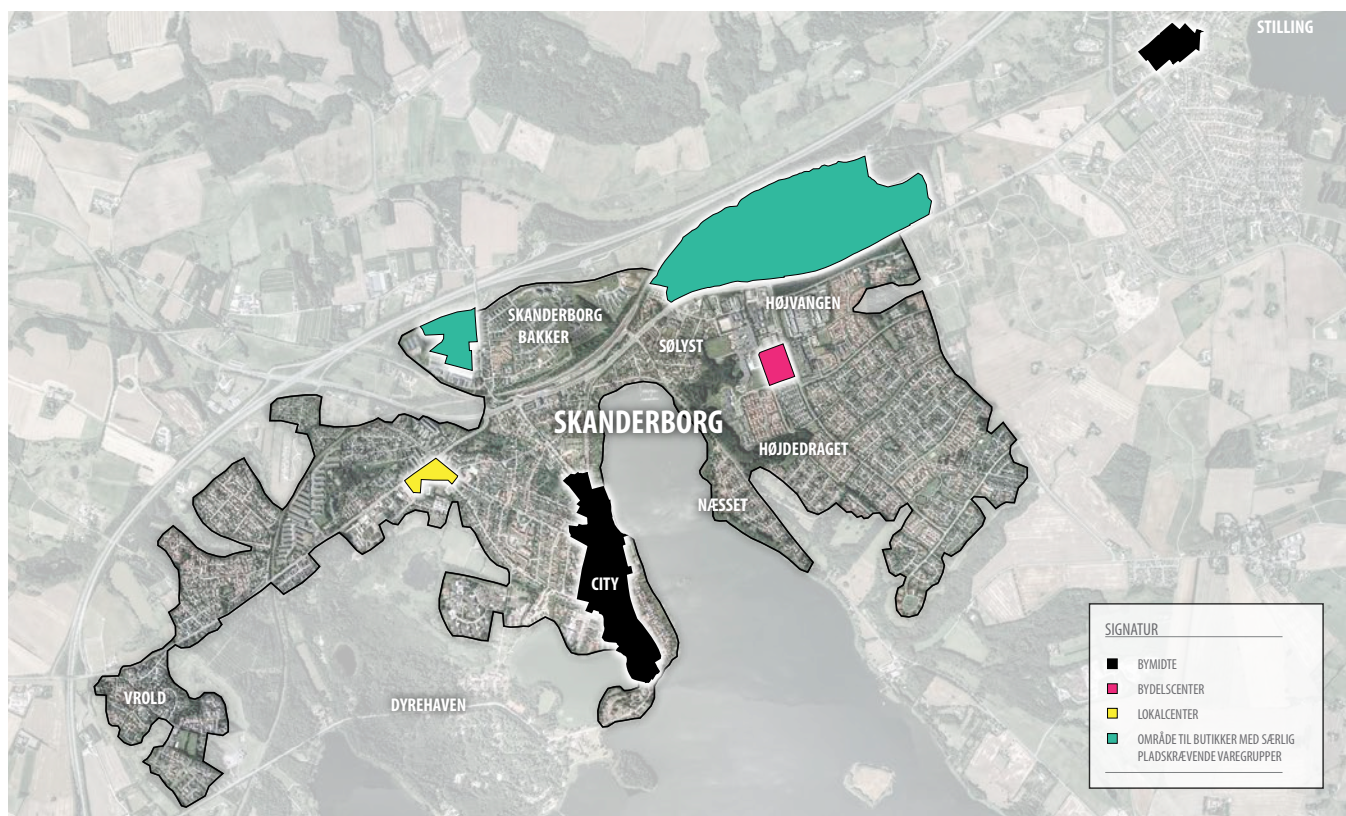
om de mere specialiserede indkøb, hvor indkøbene sker sjældnere, og afstanden betyder mindre.

Bybånd i sammenhæng med Aarhus

Skanderborg er opbygget af flere selvstændige bydele, som danner et sammenhængende bybånd langs den overordnede infrastruktur – motorvejen, hovedlandevejen og jernbanen. Det sammenhængende byområde i Skanderborg er i større sammenhæng en del af bybåndet mellem Aarhus og Skanderborg, hvis udvikling har indgået i den overordnede planlægningen siden egnsplanen for Aarhus-området fra 1966.

Flere centre i bybåndet

Centerstrukturen består af Skanderborg og Stilling bymidte, bydelscentre i Højvangen og på Skanderborg Bakker, lokalcentret ved Vroldvej og fire områder



til butikker med særligt pladskrævende varer, som indgår i erhvervsområder langs den overordnede infrastruktur.

Bymidte med nyt butikscenter

Skanderborg bymidte er byens hovedcenter. Skanderborg bymidte har en god bredde i dagligvareudbudet, som strækker sig fra store varehuse som Føtex, Kvickly og Løvsbjerg via discountbutik til specialdagligvarebutikker. Inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer har Skanderborg bymidte flere af de kendte kæder som H&M, Intersport, Punkt1, Bog&ldé og Fætter BR samt specialbutikker som optikere, cykelhandler og fotobutikker. Størstedelen af butikker ligger placeret langs den gamle hovedgade Adelgade. Strøget har markante start- og slutpunkter. Kvickly starter strøget mod nord, og butikscentret Bloms starter strøget fra syd.

Bloms, som åbnede i efteråret 2012, rummer 18 butikker med Føtex som ankerbutik og udvalgsvarebutikker som H&M, Tøjeksperten, Deichmann og Neye. Der er også to cafeer og fitness i centret. Over for Bloms er der et større Løvsbjerg Supermarked, som sammen med Bloms udgør et stærkt tyngdepunkt i den sydlige del af strøgområdet. I området omkring Bloms og Løvsbjerg er der også en stærk og koncentreret detailhandel langs Adelgade. I takt med afstanden fra Bloms



Inden for de senere år er der kommet flere cafeer/restauranter til langs Adelgade.



Butikscentret Bloms er det stærke ankerpunkt i bymidten. Centret er flot indvendigt – der er gjort noget ud af det.

ANTAL BUTIKKER // DAGLIGVARER			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Skanderborg bymidte	13	16	23 %
Skanderborg by i øvrigt	17	16	-6 %
Skanderborg by – I alt	30	32	7 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Skanderborg", COWI 2008 og "Detailhandelsanalyse Skanderborg Kommune" COWI 2014.</i>			

ANTAL BUTIKKER // UDVALGSVARER			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Skanderborg bymidte	59	62	5 %
Skanderborg by i øvrigt	18	14	-22 %
Skanderborg by – I alt	77	76	-1 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Skanderborg", COWI 2008 og "Detailhandelsanalyse Skanderborg Kommune" COWI 2014.</i>			

ANTAL BUTIKKER // SAMLET			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Skanderborg bymidte	72	78	8 %
Skanderborg by i øvrigt	35	30	-14 %
Skanderborg by – I alt	107	108	1 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Skanderborg", COWI 2008 og "Detailhandelsanalyse Skanderborg Kommune" COWI 2014.</i>			

falder intensiteten. Der bliver flere huller mellem butikkerne og større blanding med andre bylivsfunktioner og tomme lokaler.

Trafikstrukturen påvirker detailhandlen

Adelgade var tidligere en vigtig gennemfartsvej, men efter det overordnede vejnet for mange år siden blev omlagt, føres den overordnede trafik uden om bymidten. En tur til bymidten kræver derfor et aktivt valg.

God dækning med parkeringspladser

Lokaliseringen af Bloms i den sydlige del af bymidten er positiv for hele bymidten. Trafikken til bymidten kommer hovedsageligt ind fra nord, og da tyngdepunktet ligger mod syd, så passerer en stor del af kunderne også forbi butikkerne i den nordlige del af strøgområdet, når de er på vej til Bloms.

Bymidtens centrale p-plads ligger ved Bloms og har plads til mere end 400 biler. Over for Bloms ligger Løvbjerg, hvis parkeringsplads kan rumme ca. 100 biler. Kviklys parkeringsplads i den nordlige ende af Adelgade kan rumme ca. 70 biler. Ved Søtoften i den sydlige del af bymidten er der plads til knap 200 biler. Der er desuden korttidsparkering langs Adelgade. Der er således god mulighed for parkering centralt ved byens butikker.

Storbutikker langs hovedvejen

Området til særligt pladskrævende varer, som ligger i den nordøstlige del af Skanderborg langs Danmarksgade og Ladegårdsbakken, rummer en række store udvalgswarebutikker som Skousen, Jysk og DanBo samt en række bilforhandlere mv.

Der er begrænset overlap i vareudbud med bymidtens butikker, hvorfor de store udvalgswarebutikker i høj grad supplerer bymidtens mindre og mere strøgorienterede butiksudvalg med hovedvægt inden



Storbutikker langs hovedvejen gennem Skanderborg.

AREAL // DAGLIGVARER			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Skanderborg bymidte	8.500	12.200	43 %
Skanderborg by i øvrigt	9.000	10.900	21 %
Skanderborg by – I alt	17.500	23.100	32 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Skanderborg", COWI 2008 og "Detailhandelsanalyse Skanderborg Kommune", COWI 2014.</i>			

AREAL // UDVALGSVARER			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Skanderborg bymidte	13.300	14.900	12 %
Skanderborg by i øvrigt	10.200	10.100	-1 %
Skanderborg by – I alt	23.500	25.000	7 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Skanderborg", COWI 2008 og "Detailhandelsanalyse Skanderborg Kommune", COWI 2014.</i>			

AREAL // SAMLET			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Skanderborg bymidte	21.800	27.100	24 %
Skanderborg by i øvrigt	19.200	21.000	9 %
Skanderborg by – I alt	41.000	48.100	17 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Skanderborg", COWI 2008 og "Detailhandelsanalyse Skanderborg Kommune", COWI 2014.</i>			

for tøj, sko mv. Butikkene langs hovedlandevejen har fordel af at ligge meget centralt ved hovedfærdselsåren gennem det sammenhængende bybånd med mange forbigående kunder.

Dagligvarer i Stilling bymidte

Stilling bymidte holder stand på dagligvareområdet. Der er et supermarked, en discountbutik, en bager og en kiosk, som dækker ca. 65 procent af det lokale forbrug.

Stilling bymidte har ingen beklædningsbutikker og havde det heller ikke i 2007. Der er kun to butikker med øvrige udvalgsvarer i Stilling bymidte.

Bydelscenter som dagligvarecenter

Bydelscenter Højvangen ligger i det store byområde på østsiden af Skanderborg Sø. Området rummer store boligområder, undervisningsinstitutioner mv. Bydelscentret er i dag et dagligvarecenter, som rummer et supermarked og to discountbutikker.

Planlagt bydelscenter uden butikker

Bydelscentret i Skanderborg Bakker er planlagt som lokalt indkøbssted til det store boligområde, som er blevet udbygget de senere år og stort set færdiggjort. Indtil videre er muligheden for at etablere butikker i området ikke blevet udnyttet. Lokalcentret ved Vroldvej rummer en discountbutik og en motorcykelforretning.

Store udvalgsvarerbutikker

Skanderborg har en møbelbutik på 2.100 m². En anden møbelbutik er på 2.000 m².

Detailhandlens status og udvikling

Skanderborg Kommune har gennemført detailhandelsanalyser med jævne mellemrum og senest i 2008 og 2014. Der er derfor mulighed for at vurdere udviklingen i Skanderborgs detailhandel.

Detailhandlen i Skanderborg by har udviklet sig kraftigt mellem de to seneste detailhandelsanalyser med etableringen af butikscenteret Bloms i Skanderborg bymidte.

Skanderborg by vokser, og det har betydning, at byen mellem de to analyser er vokset sammen med Stilling. Analysen dækker derfor det sammenhængende byområde Skanderborg-Stilling.

Skanderborg by er gået frem

Fra 2008 til 2014 voksede antallet af butikker i Skanderborg by med en procent,

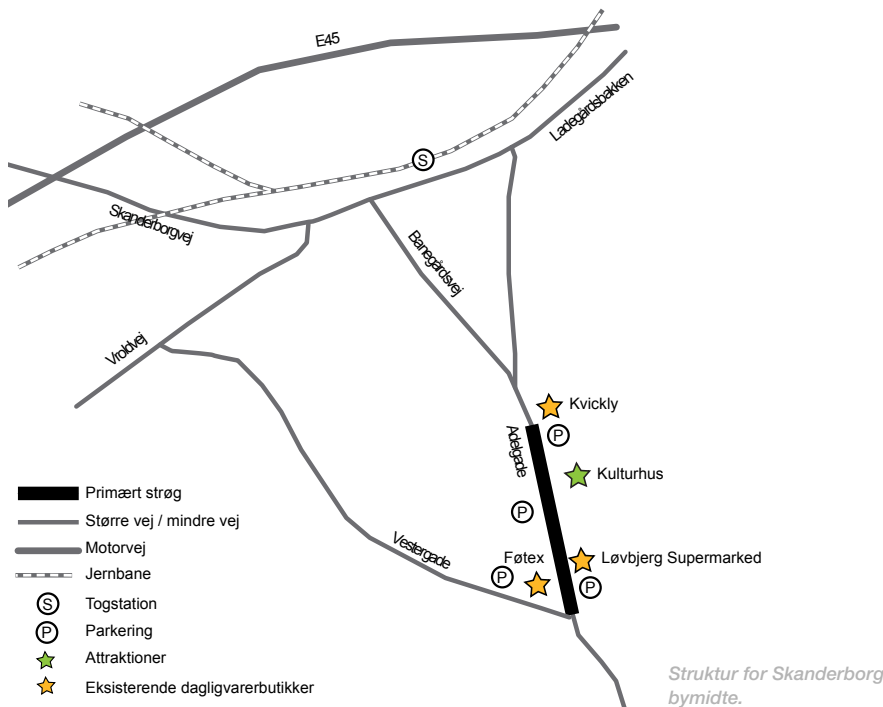


Løvbjerg handelsgaden – med passiv facade.

OMSÆTNING // DAGLIGVARER			
	2007	2013	Stigning 2007-2013
Skanderborg bymidte	258	290	13 %
Skanderborg by i øvrigt	268	292	9 %
Skanderborg by – I alt	526	582	11 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Skanderborg", COWI 2008 og "Detailhandelsanalyse Skanderborg Kommune", COWI 2014.</i>			

OMSÆTNING // UDVALGSVARER			
	2007	2013	Stigning 2007-2013
Skanderborg bymidte	275	305	11 %
Skanderborg by i øvrigt	172	174	1 %
Skanderborg by – I alt	447	479	7 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Skanderborg", COWI 2008 og "Detailhandelsanalyse Skanderborg Kommune", COWI 2014.</i>			

OMSÆTNING // SAMLET			
	2007	2013	Stigning 2007-2013
Skanderborg bymidte	533	596	12 %
Skanderborg by i øvrigt	440	465	6 %
Skanderborg by – I alt	972	1.061	9 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Skanderborg", COWI 2008 og "Detailhandelsanalyse Skanderborg Kommune", COWI 2014.</i>			



arealet voksede med 17 procent, og omsætningen voksede med ni procent.

Dagligvarebutikkerne i Skanderborg by er vokset med syv procent i antal, 32 procent i areal og 11 procent i omsætning. Udvalgswarebutikkerne i Skanderborg by er faldet med en procent i antal, arealet er vokset med syv procent, og omsætningen er steget med syv procent.

Tallene viser, at Skanderborg by er gået frem og er blevet styrket inden for både dagligvarer og udvalgsvarer. Dagligvarehandlen er vokset mest i både antal, areal og omsætning. Væksten i Skanderborg by ligger på alle parametre højere end resten af kommunen. Det samlede billede er, at Skanderborg by går frem målt på antal butikker, areal og omsætning. Resten af kommunen går også samlet set frem, men med væsentligt lavere vækstrater.

Skanderborg by har med en dækningsgrad på 113 overskud på handelsbalancen. Overskuddet er faldet lidt siden

2007. Dengang var dækningsgraden 116. Dækningsgraden er 123 for dagligvarer og var 129 i 2007. For udvalgsvarer var dækningsgraden uændret på 103 fra 2007 til 2014.

Tallene viser, at Skanderborg by har fastholdt sin position og har et pænt overskud på handelsbalancen. Kommunen som helhed har et betydeligt underskud, men de større omkringliggende byer har ikke erobret større markedsandele, hvilket sandsynligvis skyldes, at Skanderborg by har styrket butiksubuddet og omsætningen og fastholdt dækningsgraden.

Bymidten er gået frem

Skanderborg bymidte havde fra 2008 til 2014 en vækst på otte procent i antal butikker, 24 procent i areal og 12 procent i omsætning. Antallet af dagligvarebutikker er vokset med 23 procent, arealet voksede med 43 procent, og omsætningen voksede med 13 procent. Antallet af udvalgswarebutikker voksede med fem

procent, arealet med 12 procent og omsætningen er med 11 procent.

Tallene viser, at bymidten samlet er vokset mere end den øvrige del af Skanderborg by målt på antal butikker, areal og omsætning. Den bedre udvikling i bymidten gælder for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Bloms har styrket bymidten

En væsentlig årsag til styrkelsen af bymidten er etableringen af butikscentret Bloms i 2012.

Bloms rummer Føtex som ankerbutik og ca. 15 udvalgswarebutikker, herunder H&M, Tøjeksperten og Deichmann. Nogle butikker er nye i Skanderborg bymidte. Andre er flyttet fra Adelgade til Bloms. Det gælder bl.a. Fætter BR, Marcus og Zizzy. Bloms styrke illustreres af, at den samlede omsætning i Adelgade var ca. 525 mio. kr. i 2013. Heraf udgjorde omsætningen i Bloms ca. 220 mio. kr. Til sammenligning var omsætningen i Adelgade i 2007, hvor Bloms ikke var etableret, ca. 460 mio. kr. Butikkerne i Adelgade uden Bloms er således faldet med ca. 150 mio. kr., men samlet omsætter butikkerne langs Adelgade for ca. 65 mio. kr. mere end i 2007.

Bloms betydning illustreres også af, at de otte beklædningsbutikker i centret tilsammen stod for ca. 33 procent af omsætningen inden for beklædning i hele Skanderborg Kommune i 2013.

Fremgangen inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer er værd at bemærke. Skanderborg er under hård konkurrence fra større, omkringliggende udvalgswarebyer, og beklædning og øvrige udvalgsvarer er varegrupper, hvor kunderne typisk accepterer en afstand for at få adgang til et større udbud.



Kulturhuset ligger i midten af hande!sgaden og direkte ud til Skanderborg Sø.

Bloms har samlet set øget Skanderborgs attraktivitet som handelsby og løftet om-sætningen.

Bloms har også betydet, at de stærke-ste butikker i Adelgade har samlet sig i området ved Bloms. Der er en tydelig uddynding i handelslivets intensitet med afstanden fra Bloms. De mange øvrige bylivsfunktioner, der findes i Skanderborg bymidte, har sandsynligvis overta-get en del af lokalerne, der blev tomme efter åbningen af Bloms. I de ydre dele af Adelgade er koncentrationen af øvrige bylivsfunktioner størst, og det er også her, der er flest tomme butikslokaler.

Butikkerne suppleres af andre erhverv

Som led i detailhandelsanalysen fra 2014 blev der gennemført en kortlægning af øvrige bylivsfunktioner.

I bymidten blev der registreret ca. 80 by-livsfunktioner i stueetagerne. Der er såle-des lige så mange andre bylivsfunktioner i bymidten som butikker. Knap 40 procent af funktionerne er pengeinstitutter og andet inden for den finansielle sektor, godt

20 procent er læger, alternative behandlere, fitness, frisører og andre erhverv inden for sundhed og velvære, knap 20 procent er restauranter, cafeer, take-away og andre spisesteder, og knap ti procent ligger inden for kunst og kultur.

Der er ti tomme butikslokaler i bymidten, svarende til at ca. syv procent af lokalerne står tomme. Stort set alle tomme lokaler ligger i Adelgade.

Detailhandlen uden for bymidten

Detailhandlen i Skanderborg by uden for bymidten har haft en svagere udvikling end detailhandlen i bymidten. Der er blevet 14 procent færre butikker, arealet er vokset med ni procent, og om-sætningen er vokset med seks procent. Dagligvarer har klaret sig bedre uden for bymidten end udvalgsvarer, men udvalgsvarerhandlen uden for bymidten spiller en vigtig rolle i Skanderborgs samlede udvalgsvarerhandel. Uden for bymidten står området ved Ladegårdsbakken for 25 procent af den samlede udvalgsvarereomsætning i kommunen. Områderne til butikker med pladskrævende varer har særdeles attraktiv beliggenhed langs

hovedindfaldsvejen, som fører gennem det samlede byområde, og som også har en del gennemkørende trafik.

I bydelscentret Højvangen er dagligvare-omsætningen faldet med 15 mio. kr.

Bymidtens karakteristika og kvaliteter

Skanderborg bymidte blev besøgt i januar 2015. Det følgende indeholder en beskrivelse af indtrykkene af Skanderborg bymidtes karakteristika og kvaliteter, som supplerer og kommer med forklaringer på det, der i det tidligere er beskrevet med fakta om byens detailhandel.

Biltrafik i hande!sgaden

Skanderborgs primære handelsområde er Adelgade på strækningen mellem Vestergade og Banegårdsvej. Strækningen er på 750 meter og forløber langs Skanderborg Sø på den østlige side. Skanderborg bymidte har ingen gågade. Hovedstrøget, Adelgade, er forsøgt trafikdæmpet med et bugtet forløb, men biltrafikken er tæt, og hastigheden er alligevel høj igennem gaden. Det kan være en reel udfordring at krydse Adelgade



Parkeringspladsen ved Kvickly er et ankomststederne i bymidten.

som fodgænger. Der er ikke cykelstier på strækningen.

Tre markante tyngdepunkter

Gaden har tre markante tyngdepunkter. Det ene er butikscentret Bloms i syden af Adelgade. Det andet er Kulturhuset. Det tredje er Kvickly.

Kulturhuset – et attraktivt mødested

Kulturhuset er fra 1998 og ligger midt i Adelgade, 200 meter fra Bloms og direkte ned til Skanderborg Sø.

Huset ligger bag en pladsdannelse og er trukket tilbage fra Adelgade. Afstanden er kort, men den er sammen med beplantningen ud mod gaden tilstrækkelig til at skabe en vis distance til fodgængerne i Adelgade.

Pladsen foran kulturhuset har god solorientering, men brugen af pladsen begrænses af, at den mangler aktivitetsmuligheder, og at der ikke er aktive facader omkring pladsen. Kulturhuset fremstår velholdt, smukt og attraktivt med store vinduer ud mod det smukke sølandskab. Huset rummer bibliotek, biograf



Der er parkeringspladser i Bloms, ved Kvickly og langs søen – parkeringsstrukturen virker god.

og café, og der er et åbent og højloftet rum ud mod søen, der bruges til kunststudstilling. Med mere end 300.000 årlige besøgende er det et publikumsmæssigt tyngdepunkt i bymidten.

Kvickly – afslutter strøget mod nord

Det tredje tyngdepunkt i bymidten er Kvickly, som ligger i nord, hvor Adelgade ved pladsen, Mindet, forgrener sig i to, og butiksstrøget slutter. Kvickly har en stor parkeringsplads ned til søen, som kan danne udgangspunkt for en shoppingtur i bymidten.

Aarhus inden for rækkevidde

Fortsætter man fra Kvickly mod nord, er der 900 meter til stationen, som dermed ikke er funktionelt forbundet med bymidtens handelsstrøg. Det tager ca. 15 minutter med tog fra Skanderborg til Aarhus, hvor man ankommer direkte i Bruuns Galleri og ved starten af gågadeområdet. Konkurrencen er dermed hård.

Socialøkonomisk butik

Butik Nøjsom ligger i den mindre intensive del af Adelgade og er en socialøkonomisk butik. Butik Nøjsom er en

genbrugsbutik, som taget imod brugte ting, sætter dem i stand og sælger dem videre.

Istandsættelsesarbejdet er et beskæftigelsesprojekt, som drives af kompetencecenter Skanderborg. De brugte ting sættes i stand af folk, der er i aktivering. Butikken har ifølge projektlederen været en succes, da det er en butik, som byen har manglet i bybilledet.

Let at parkere

Parkeringsstrukturen virker samlet set god – med Kvickly, Bloms og Søbredde som væsentlige ankomststeder i bymidten. Der er også mulighed for korttidsparkering på Adelgade.

Byrum af svingende kvalitet

Byinventaret er i normal og pæn standard med bænke og dermed mulighed for at sidde ned under indkøbsturen, men opholdskvaliteten svækkes af den omfattende biltrafik. Der er jævnlige kig fra Adelgade til det smukke sølandskab, hvilket løfter byoplevelsen, og ned til søen



Bymidten ligger op til Skanderborg Sø, men der er kun få steder kontakt til søen.



I handelsgaden tæt på Bloms er der flere flotte og spændende butikker.

ligger Byparken med attraktive muligheder for ophold. Der er mulighed for at benytte toiletter både i Kulturhuset og i Bloms.

Bygninger af varierende kvalitet

Der er både smukke, ældre bygninger, neutralt nybyggeri og huse, der er i forfald. Kvalitetsspredningen er meget stor fra Bloms og Kulturhuset i den ene ende til uattraktive ejendomme i den anden ende af skalaen. Skalaen i byggeriet er alle steder menneskelig og behagelig. Den varierer fra huse i ét plan til etageejendomme i fire etager.

De mange tomme forretningslokaler i Adelgade og ejendommene, der fremstår dårligt vedligeholdt, trækker niveauet på hele bymidten ned, og bygninger med passive facader svækker nogle steder oplevelsesintensiteten.

Arbejdsdeling mellem Bloms og Adelgade

Butikssammensætningen bærer præg af en arbejdsdeling: Bloms rummer de store kædebutikker, mens en række specialbutikker er fordelt over

Adelgade. Det er f.eks. blomsterhandel, vinhandel og chokoladebutik med egen produktion, som også sælges til en lang række andre butikker. De nævnte butikker er flotte, og ambitionsniveauet blandt personalet tydeligvis højt. De supplerer kædebutikkerne i Bloms godt.

Inden for de senere år er der kommet flere cafeer og restauranter til langs Adelgade. De fremstår flotte og hyggelige. Prisene er til dels i den høje ende, hvilket tyder på et kvalitetsbevidst publikum og en god købekraft i området.

Bymidtens styrker og svagheder

Skanderborgs styrker som handelsby er den gode struktur med de tre stærke tyngdepunkter: Bloms er en stærk koncentration af kædebutikker. Kulturhuset er flot og velbeliggende, og de attraktive specialbutikker og cafeer fungerer som et godt supplement til Bloms. Kvikly er en markant afslutning på handelsgaden i nord.

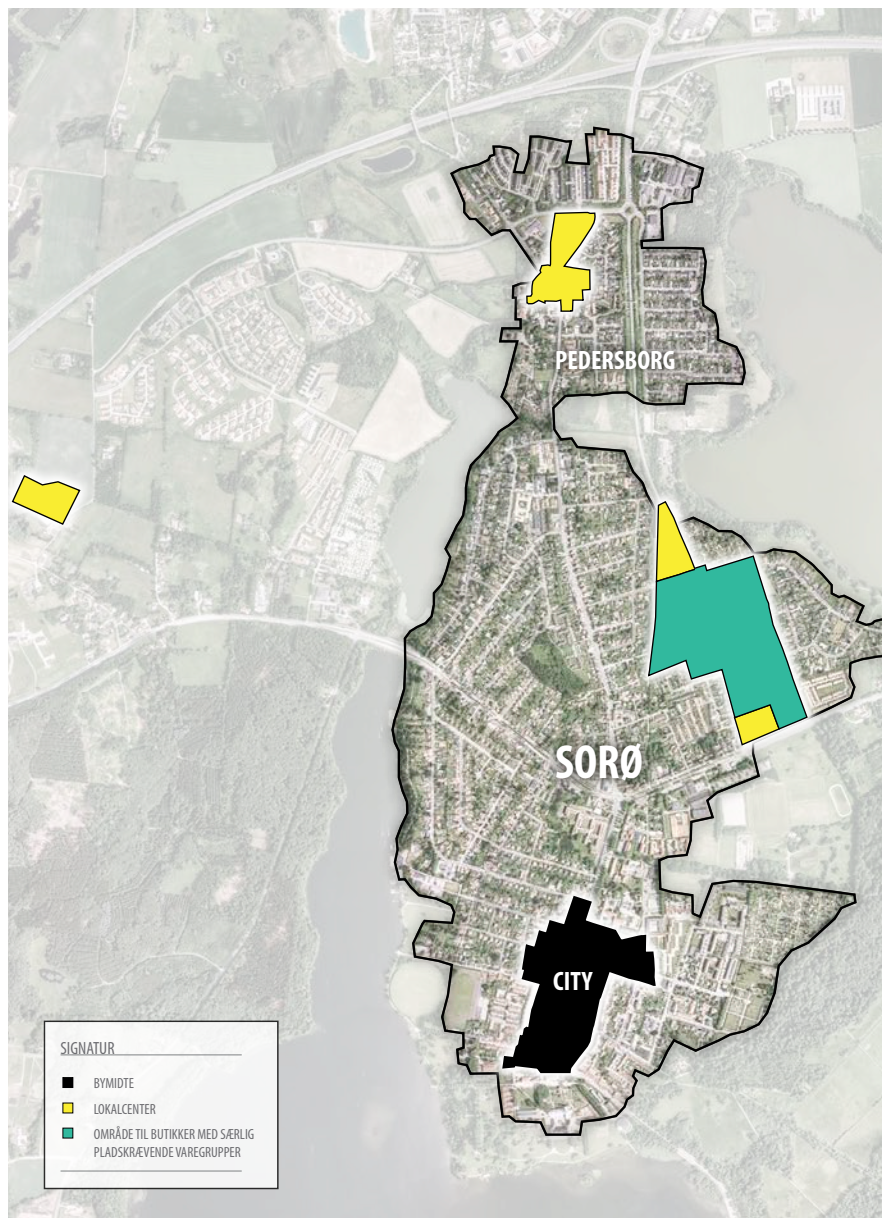
Byens udfordring er trafikken, opholdskvaliteterne på selve Adelgade, de mange ejendomme i dårlig stand, herunder de tomme

lokaler, de døde strækninger i den nordlige del af Adelgade, og at Kulturhuset ikke for alvor er i spil som dynamo for bylivet i handelsgaden. Om der er købekraft nok i området til, at Adelgade igen kan blive fyldt op med butikker i fuld længde, kræver en nærmere analyse.

De attraktive specialbutikker, cafeer og restauranter, der har etableret sig i gaden, vidner om, at der er købekraft og vækst i indbyggertallet. En mulighed vil være, at yderenderne af handelsgaden fastholder og udvikler en rolle med et mere blandet handelsmiljø, hvor selvstændige butikker er blandet med andre bymidteorienterede erhverv og funktioner.

SORØ // 11.500 INDBYGGERE

I Sorø satses der på specialbutikker i et attraktivt købstadsmiljø med nærhed til natur og kulturinstitutioner. Udviklingen med nye dagligvarebutikker og store udvalgsvarebutikker uden for bymidten har udfordret det daglige kundeflow i bymidten.



Købstad med natur og kultur

Sorø er en attraktiv by, der ligger flot mellem søerne i det smukke midtsjællandske landskab. Sorø har ca. 11.500 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 siden 2006 vokset med knap 700 indbyggere svarende til ca.

seks procent. Siden 2011 har indbyggertallet stort set ikke udviklet sig.

Sorø har en lang tradition som hovedsæde for først Sorø Amt, siden Vestsjællands Amt og nu for Region Sjælland.

Sorø ligger inden for pendlingsafstand af hovedstadsområdet og større byer som

Slagelse (32.000 indbyggere), Ringsted (22.000 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 2.000 personer. Motorvejstilkørslen ligger nord for Pedersborg, og mod syd fører vejen mod Næstved. Togstationen ligger ved Frederiksberg, ca. 1,5 kilometer syd for centrum. Fra Sorø bymidte går der regelmæssigt busser til togstationen, hvorfra toget til Jylland, Fyn og København afgår hver halve time. Fra busterminalen ca. 300 meter nord for bymidten afgår en række regionale busruter.

Centerstrukturen

Sorø er det administrative, erhvervs-mæssige og ikke mindst handelsmæssige centrum i kommunen. I Sorø er detailhandlen opdelt på bymidten, et område til særligt pladskrævende varegrupper i den østlige del, et lokalcenter med dagligvarebutikker i den nordlige del, og i Frederiksberg i den sydlige del af byen.

Dianalund er med ca. 4.000 indbyggere kommunens næststørste by med indkøbsmuligheder og service. De mindre byer er servicebyer med boliger og service for lokalområderne. Landsbyerne er alternative bosætningsområder, hvor få har butikker til lokal forsyning.

Nærhed til stærke konkurrenter

Kun 15 kilometer fra Sorø ligger Slagelse og Ringsted, der er de nærmeste store handelsbyer. Der er ca. 30 kilometer til Næstved, ca. 35 kilometer til Holbæk, ca. 50 kilometer til Roskilde og ca. 80 kilometer til København City og Fields.

Slagelse har bl.a. Bilka, Vestsjællandscentret med ca. 40 butikker, og flere af de store udvalgsvarebutikker som Elgiganten, Harald Nyborg m.fl. Næstved

har storcentret med Bilka og har ligesom Slagelse mange af de store udvalgsvarer-butikker.

I Ringsted er der Premier Outlets Center med ca. 40 butikker, som primært sælger tøj og sko til reducerede priser.

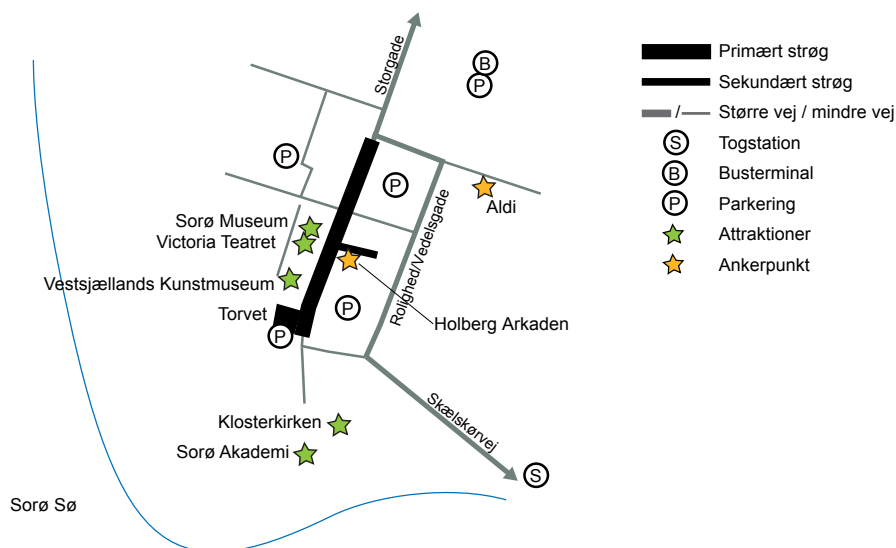
I Næstved har der været en markant stigning i antallet af butikker de sidste 10-15 år. Særligt aflastningsområdet er blevet styrket og rummer i dag et storcenter med Bilka og ca. 60 specialbutikker mv. Ved siden af storcenteret er der etableret butikker med særligt pladskrævende varer.

I Holbæk suppleres bymidten af Bilbyen og Megacentret, der også er blevet styrket markant de seneste år med etablering af flere store udvalgsvarerbutikker og enkelte butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

I Roskilde er bymidten suppleret af Ros Torv, der har ca. 70 butikker og ca. 15 caféer og spisesteder. Siden 2008 har der været livlig debat om byudviklingsprojektet Røde Port, der skal omfatte butikker, erhverv, boliger, hotel mv. på arealerne ved Roskilde Station. Byrådet behandlede i 2012 et forslag på op til 100.000 m², hvor 15-20.000 m² fastlægges til detailhandel. Der er endnu ikke vedtaget en lokalplan for projektet.

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.

Udviklingen i nabokommunerne viser, at konkurrencen om de midtsjællandske kunder er blevet yderligere skærpet de seneste år. Dækningsgraden for detailhandlen i Sorø Kommune under ét blev i 2008 opgjort til 60, hvilket indikerer, at en



Struktur for Sorø bymidte.

ANTAL BUTIKKER // DAGLIGVARER			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Sorø bymidte	12	12	0 %
Sorø by i øvrigt	-	8	-
Sorø by – I alt	-	20	-
<i>På grund af forskellige opgørelsesmetoder kan data fra 2008 kun sammenlignes på udviklingen i bymidten.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Sorø Kommuneplan 2009-2020", Niras</i>			

ANTAL BUTIKKER // UDVALGSVARER			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Sorø bymidte	55	32	-42 %
Sorø by i øvrigt	-	6	-
Sorø by – I alt	-	38	-
<i>På grund af forskellige opgørelsesmetoder kan data fra 2008 kun sammenlignes på udviklingen i bymidten.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Sorø Kommuneplan 2009-2020", Niras</i>			

ANTAL BUTIKKER // SAMLET			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Sorø bymidte	67	44	-34 %
Sorø by i øvrigt	-	14	-
Sorø by – I alt	-	58	-
<i>På grund af forskellige opgørelsesmetoder kan data fra 2008 kun sammenlignes på udviklingen i bymidten.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Sorø Kommuneplan 2009-2020", Niras</i>			

meget stor del af indbyggernes forbrug blev lagt i butikker uden for kommunegrænsen. Det gjaldt både for indkøb af dagligvarer og især for udvalgsvarer.

Dækningsgraden for Sorø by under ét blev beregnet til 124 i 2013. Dækningsgrad for dagligvarer var 147. For udvalgsvarer blev dækningsgraden beregnet til 91. Sorø by har således et underskud på udvalgsvarerhandlen på ca. ti procent.

På grund af forskellige opgørelsesmetoder er det ikke muligt at sammenligne udviklingen i dækningsgraden for Sorø by fra 2008-2013.

Detailhandlen udvikling i Sorø

Siden starten af 1990'erne, hvor byen blev udfordret af det nye Næstved Storcenter, har Sorø Kommune arbejdet for at styrke bymidten som indkøbssted og kulturelt samlingspunkt. Frem til 2005 resulterede indsatsen i et attraktivt bymiljø og en betydelig fremgang i detailhandlen. Fra 1998 til 2005 fik byen ca. 25 procent flere butikker, og butiksarealet voksede med ca. 35 procent, hvilket bl.a. skyldtes opførelsen af Holberg Arkaden i 2001. Fra 2005-2010 ændrede billedet sig, og Holberg Arkaden og Sorø bymidte blev gradvist mere udfordret. Jysk, T. Hansen m.fl. kom til i den østlige del af Sorø i 2007, og i 2010 flyttede den første dagligvarebutik ud af bymidten.

Siden 2010 er der åbnet i alt fire nye dagligvarebutikker uden for bymidten, særligt langs Nordmarksvej i den nordlige og østlige del af byen. Blandt andet er Super Best flyttet til nye lokaler øst for bymidten, Rema 1000 har åbnet en butik i den nordlige del af byen, og Netto og Lidl er åbnet sammen i den nordlige del af byen. I dag er kun Aldi er tilbage i bymidten. Udflytningen af dagligvarebutikkerne har



Sorø bymidte har en smuk bygningsarv, men de lukkede facader og høje vinduer betyder, at oplevelserne i bylivet forringes.

betydet, at Sorø bymidte har mistet en stor del af det daglige kundeflow.

Tomme lokaler

Ved en besigtigelse i januar 2015 var der otte tomme lokaler i Sorø bymidte.

Store udvalgsvarebutikker

I Sorø er der ingen udvalgsvarebutikker over 2.000 m². De største udvalgsvarebutikker på mere end 1.000 m² er Jysk, Jem&Fix og T. Hansen. Der er kun få bilforhandlere i Sorø.

AREAL // DAGLIGVARER			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Sorø bymidte	-	2.700	-
Sorø by i øvrigt	-	10.200	-
Sorø by – I alt	-	12.900	-
<i>På grund af forskellige opgørelsesmetoder kan data fra 2008 ikke sammenlignes på tværs af brancher og geografi.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Sorø Kommuneplan 2009-2020", Niras</i>			

AREAL // UDVALGSVARER			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Sorø bymidte	-	6.600	-
Sorø by i øvrigt	-	3.700	-
Sorø by – I alt	-	10.300	-
<i>På grund af forskellige opgørelsesmetoder kan data fra 2008 ikke sammenlignes på tværs af brancher og geografi.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Sorø Kommuneplan 2009-2020", Niras</i>			

ANTAL BUTIKKER // SAMLET			
	2008	2014	Stigning 2008-2014
Sorø bymidte	14.300	9.300	-35 %
Sorø by i øvrigt	-	13.900	-
Sorø by – I alt	-	23.200	-
<i>På grund af forskellige opgørelsesmetoder kan data fra 2008 kun sammenlignes på udviklingen i bymidten.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Sorø Kommuneplan 2009-2020", Niras</i>			

Bymidten er gået meget tilbage

Antallet af dagligvarebutikker i bymidten i 2014 var på niveau med 2009, mens antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet med godt 20, svarende til en reduktion på ca. 40 procent.

Butiksarealet i bymidten er faldet med ca. 5.000 m², svarende til ca. 35 procent. Det er ikke muligt at opgøre tilbagegangen i areal på dagligvarer og udvalgsvarer.

Også omsætningen i Sorø bymidte er reduceret betydeligt. Samlet set er omsætningen i bymidten ca. 130 mio. kr. lavere end i 2008, svarende til en tilbagegang på ca. 40 procent.

På grund af datamaterialet fra 2008 er det ikke muligt at sammenligne udviklingen i den øvrige del af Sorø eller i Sorø by under ét.

Samlet set er detailhandlen i Sorø bymidte blevet yderligere udfordret de sidste ti år. De tre væsentligste årsager er udflytning af to store dagligvarebutikker og etableringen af to nye dagligvarebutikker uden for bymidten. Det har sammen med den almindelige tilbagegang i specielt udvalgsvarerhandlen startet en ond cirkel i bymidten, hvor tabet af dagligvarebutikker har ført til færre kunder, som har udhulet grundlaget for udvalgsvarerhandlen og været en medvirkende årsag til den kraftige tilbagegang i bymidtens udvalgsvarerhandel.

Sorø Kommune er opmærksom på konkurrencen fra de større byer. Byrådet satser derfor på et varieret udbud af specialbutikker i et attraktivt bymiljø i bymidten, som storcentre og andre byer ikke kan matche. Byrådets overordnede mål er således at konkurrere på baggrund af kvalitet i form af "den gode oplevelse". Byrådet har også en målsætning om, at



Storgade er Sorøs handeleggade. Selv om gaden er indrettet som sivegade, fungerer Storgade på fodgængernes præmisser.

forskønnelse og andre fysiske tiltag i Sorø bymidte skal være med til at sikre udviklingen af bymidten som et attraktivt handelssted.

OMSÆTNING // DAGLIGVARER			
	2008	2013	Stigning 2008-2013
Sorø bymidte	-	60	-
Sorø by i øvrigt	-	368	-
Sorø by – I alt	-	428	-
<i>På grund af forskellige opgørelsesmetoder kan data fra 2008 ikke sammenlignes på tværs af brancher og geografi.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Sorø Kommuneplan 2009-2020", Niras</i>			

OMSÆTNING // UDVALGSVARER			
	2008	2013	Stigning 2008-2013
Sorø bymidte	-	116	-
Sorø by i øvrigt	-	71	-
Sorø by – I alt	-	187	-
<i>På grund af forskellige opgørelsesmetoder kan data fra 2008 ikke sammenlignes på tværs af brancher og geografi.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Sorø Kommuneplan 2009-2020", Niras</i>			

OMSÆTNING // SAMLET			
	2008	2013	Stigning 2008-2013
Sorø bymidte	303	176	-42 %
Sorø by i øvrigt	-	439	-
Sorø by – I alt	-	615	-
<i>På grund af forskellige opgørelsesmetoder kan data fra 2008 kun sammenlignes på udviklingen i bymidten.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Sorø Kommuneplan 2009-2020", Niras</i>			



Sorø er rig på smukke, gamle ejendomme.

Bymidtens karakteristika og kvaliteter

Sorø bymidte blev besøgt i januar 2015. Det følgende indeholder en beskrivelse af indtrykkene af Sorø bymidtes karakteristika og kvaliteter, som supplerer og kommer med forklaringer på det, der i det tidligere er beskrevet med fakta om byens detailhandel.

Strøgade med smukke bygninger

I Sorø ligger størstedelen af butikkerne langs Storgade, der er byens primære hande­lsgade og strækker sig over 400 meter i nord-sydlig retning.

Sorø's bymidte og særligt Storgade har mange ældre og smukke bygninger. Facaderne er lange, har typisk kun én indgang, og vinduerne er hævet et par meter over gadeniveau. Bygningerne og udstillingerne i vinduerne er dermed ikke så indbydende og opfordrer ikke så meget til impulskøb, som de ellers kunne gøre.

Flere af bygningerne anvendes til museer, banker, hotel, ejendomsmæglere, liberale erhverv mv. Det er samtidig karakteristisk, at nogle af de bedste butikslokaler anvendes til genbrugsbutikker, tandlæge mv.

Trafik og parkering i Storgade

Storgade er indrettet som sivegade med hastighedsbegrænsning på 30 km/t.



Holberg Arkaden passer godt til Sorø's kulturarv og skala. Siden billedet fra 2010 er Super Best og Netto flyttet og har efterladt flere tomme lejemål.

Med 30 minutters parkering i Storgade er der løbende udskiftning på parkeringspladserne. Parkering finder sted i gadens vestlige side, i båse trukket ind fra vejbanen. Parkeringsdækningen i bymidten virker i det hele taget god.

Fortovene på begge sider af Storgade har en passende bredde, der gør dem rare at bevæge sig ad som fodgænger. Trafikafviklingen på Storgade forekommer hensigtsmæssig med en begrænset bilintensitet. Der er ikke cykelstier i Storgade.

Parkeringsforholdene i Sorø er gode. Der er let adgang til byens store parkeringspladser, der vurderes at have god kapacitet. Fra parkeringspladserne er der kun ca. 100 meter til butiksområdet.

Belægningen i Storgade er en blanding af betonfliser og chaussésten og fremstår pæn og ordentlig. Bænke og skraldespande er smukt designede og signalerer kvalitet.

Torvet – det naturlige udgangspunkt

Storgade begynder ved Torvet, som er bymidtens store plads. Torvet fungerer som en god ankomstplads til bymidten: Her er to timers parkering, og Torvet er i det hele taget et naturligt udgangspunkt for et besøg i bymidten. Sorø's turistinformation holder til i en smuk, ældre og

nyrestaureret bygning. I nabobygningen er der offentlige toiletter. Resten af Torvet består overvejende af ældre, karakterfulde bygninger uden butikker eller offentlige funktioner.

Mangel på liv i stueetagerne

Fra Torvet strækker Storgade sig 400 meter som sivegade ned til krydset ved Absalonsgade. Strækningen synes passende til en by af Sorø's størrelse, men indkøbsoplevelsen svækkes af de 'døde' stueetager. Et eksempel på facader og områder uden byliv er, at tre banker og en stor ejendom med tandlæge og liberale erhverv ligger side om side på en af de bedste adresser i Sorø's hande­lsgade. Strækningen er lang, oplevelsesfattig og genererer kun en begrænset kundestrøm.

Holberg Arkaden er udfordret af få besøgende

Sydbanks filial udgør Holberg Arkadens facade ud mod Storgade. Holberg Arkaden blev bygget i 2001 og har en god beliggenhed centralt i hande­lsgaden. Butiksarkaden fungerede godt og var mere eller mindre fuldt udlejet de første knap ti år. Siden 2010 er Super Best og Netto begge flyttet fra Holberg Arkaden til mere trafikrelaterede placeringer uden for bymidten.



Genbrugsbutikken har en af de bedste placeringer i bymidten.

Holberg Arkaden fremstår pæn og velholdt, men også lidt karakterløs og med flere tomme lokaler. Ankerbutikken er Matas, og de øvrige funktioner tæller bl.a. café, frisør og en større butik med dyretilbehør. Der er god parkeringsadgang på bagsiden af Arkaden (tre timers parkering), ud mod Rolighed. Cykelparkeringspladser er også indtænkt.

Butiksejere i Storgade nævner den mærkbare nedgang i kundestrømmen, der fulgte efter dagligvarebutikkernes udflytning. Aldi er som nævnt eneste tilbageværende store dagligvarebutik i bymidten. I Sorø er både bibliotek, biograf og flere museer integreret direkte i handeleggaden. Den store koncentration af kulturtilbud i en by af Sorø's størrelse understøtter både handelslivet og Sorø's profil som en by med historie, kultur og kvalitet.

Sorø's kvaliteter med historie og kultur

På Storgades vestlige side ligger Sorø Bibliotek, Sorø Kunstmuseum, biografen Victoria Teatret og Sorø Museum side om side. Sorø Kunstmuseum genåbnede efter udvidelse i 2011 og fik tilføjet faciliteter som cafe, foredragssal og værksted. Herefter følger Sorø Museum, som har til huse i en af byens ældste bygninger, Christian IV's kro fra 1624-25. Museet formidler Sorø's historie og kulturhistorie.



Torvet har eksisteret siden 1600-tallet.

Facaden er smuk og med bygningsmæssige kvaliteter, men er også lang og passiv. Det gælder for begge museer, at deres tilbud stort set ikke er trukket ud og synliggjort i gademiljøet.

Længere mod nord ligger Hotel Postgården, der også har en restaurant. Bygningen er som flere andre lang, gammel, karakterfuld og uden detailhandel. Området ved Postgårdkarréen har tidligere været i spil som et muligt byudviklingsområde med detailhandel, boliger og attraktive byrum. Masterplanen fra 2012 udpeger området som et potentielt byudviklingsområde. Der er ikke detailhandel i området i dag.

Butikker med høj kvalitet

Bymidten har en række butikker med høj kvalitet, herunder B&O, livsstils-, gave- og tøjbutikken Ea, tøjbutikken Lis Gunde m.fl. Disse butikker spiller godt sammen med Sorø's smukke bygningsarv, der også omfatter Akademiet og Slotskirken, og som tilsammen appellerer til et kvalitetsbevidst publikum. De gode tilbud overskygges delvist af de mindre attraktive facader og manglen på oplevelser i stueetagerne.

Der er både vin- og chokolade- og slikbutikker i Sorø, men for de flestes vedkommende signalerer facader og skilte ikke, at de henvender sig til et kvalitetsbevidst



Historisk bymiljø, men 'døde' facader.

publikum. Det samme gælder genbrugsbutikkene, som der er en del af i Storgade, hvilket har været genstand for lokal debat og utilfredshed fra andre handlende. Genbrugsbutikkene ligger i nogle af de bedste butikslokaler i byen, bl.a. på Torvet. Der er også enkelte tomme butikslokaler i bymidten

Der ses ikke nogen større funktionsglidning over mod spisesteder, cafeer, personlig pleje og lignende. Der ligger få cafeer, takeaway-steder og restauranter i Storgade og i sidegaden Østergade. En lokal café fortæller, at udbuddet stort set er uændret i de senere år.

Samlet set er Sorø en attraktiv og hyggelig handelsby med god tilgængelighed, særligt for bilister. De mange historiske bygninger, en omfattende byfornyelsesindsats med talrige facaderenoveringer og adgangen til de naturskønne 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. Flere specialbutikker i bymidten vil sandsynligvis styrke byens position og gøre Sorø mere konkurrencedygtig. De to museer og biografen skaber et godt samspil med detailhandlen og skaber liv i byen.

HASLEV // 11.400 INDBYGGERE

Haslevs detailhandel har samlet set næsten samme styrke som tidligere. Der er et stærkt tyngdepunkt for dagligvarehandel ved stationen, men der er tilbagegang i den ydre del af hande­lsgaden.

Vækstby men tilbagegang i oplandet

Haslev by har 11.400 indbyggere. Indbyggertallet er vokset med fire procent siden 2009, hvor den seneste detailhandelsanalyse blev udarbejdet. Indbyggertallet i Fakse Kommune faldt i samme periode med en procent.

Haslev er hovedbyen i Fakse Kommune og har udviklet sig kraftigt gennem en lang årrække. Haslev ligger inden for pendlingsafstand fra hovedstadsområdet og er begunstiget af den positive udvikling i Hovedstads- og Køge-området. Der er gode transportforbindelser med både tog og motorvej, som forventes forbedret.

Der er planlagt byudvikling i Haslev, så­dan at byens udvikling kan fortsætte med et stigende indbyggertal, som bl.a. vil komme detailhandlen til gode.

Analysen af detailhandlen i Haslev bygger på analyser fra 2004, 2009 og 2014.

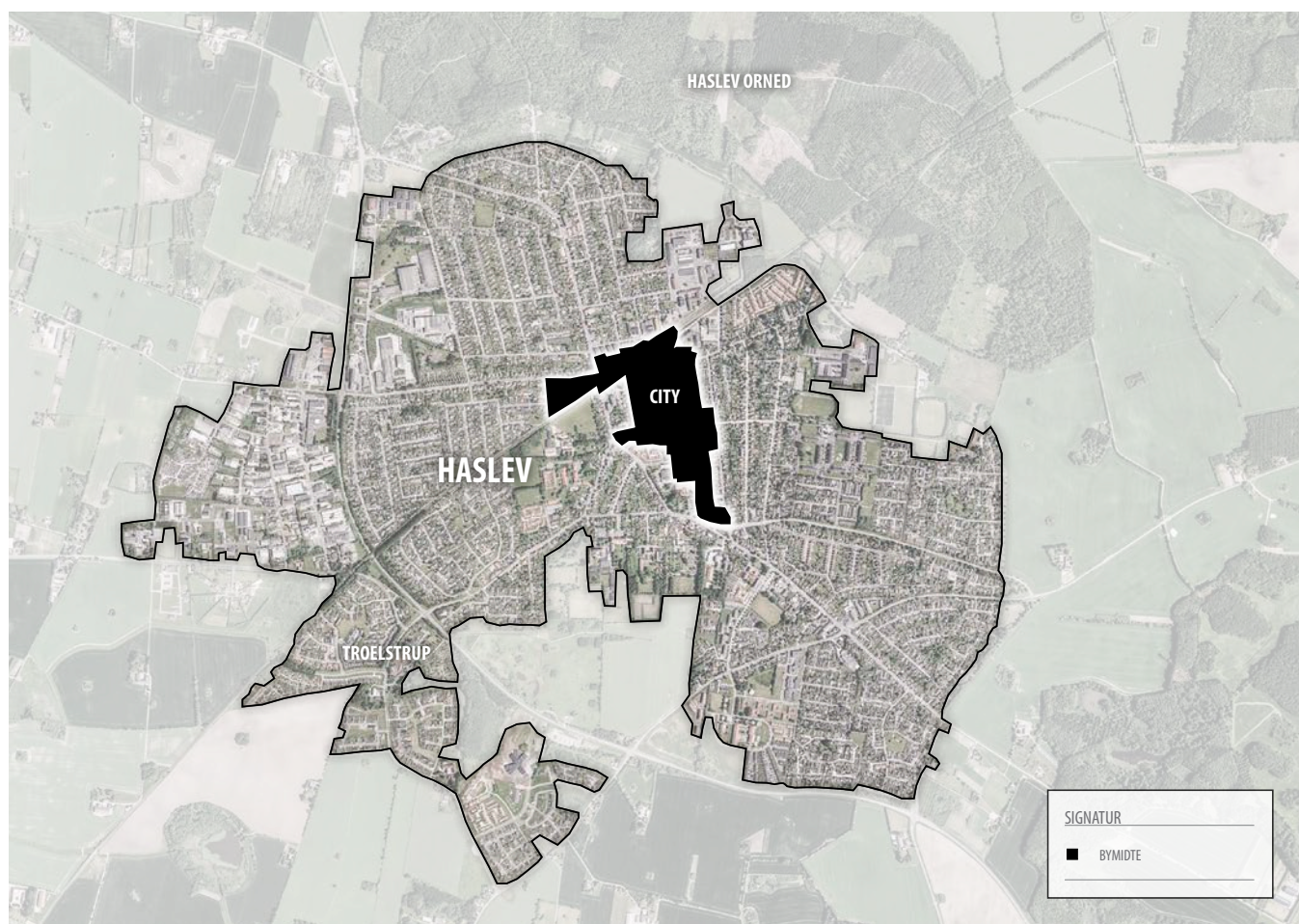
Stærke konkurrenter

Haslev er omgivet af flere større og detailhandelsmæssigt stærkere byer.

Der er 19 kilometer til Ringsted (21.500 indbyggere), 21 kilometer til Næstved (42.400 indbyggere), 27 kilometer til Køge (35.800 indbyggere), 47 kilometer til Roskilde (48.700 indbyggere), 50 kilometer til City 2, og der er ca. 65 kilometer til

København City og Fields. Hele området er generelt i vækst, som skaber et større grundlag for detailhandlen, men der er hård konkurrence, og der er i de konkurrerende byer gennemført flere udvidelser af detailhandel de senere år.

Næstved, som er en hård konkurrent til Haslev, har storcenter med Bilka og mere end 65 specialbutikker og et nabo­område med store pladskrævende udvalgs­varebutikker. Ringsted har et outlet med et større antal specialbutikker, og som reklamerer med, at 2014 var rekordår med mere end 1,3 millioner besøgende og en omsætningsstigning på 14 procent. Køge planlægger en større udvidelse af



detailhandlen i forbindelse med udviklingen af Køge Kyst.

Struktur med bymidte og center

Haslevs detailhandelsstruktur omfatter bymidten, hvor langt hovedparten af butikkerne ligger, og et område i den vestlige del af byen med omfartsvejen, som består af et område med mulighed for alle former for butikker omkranset af erhvervsområder til butikker med særligt pladskrævende varer.

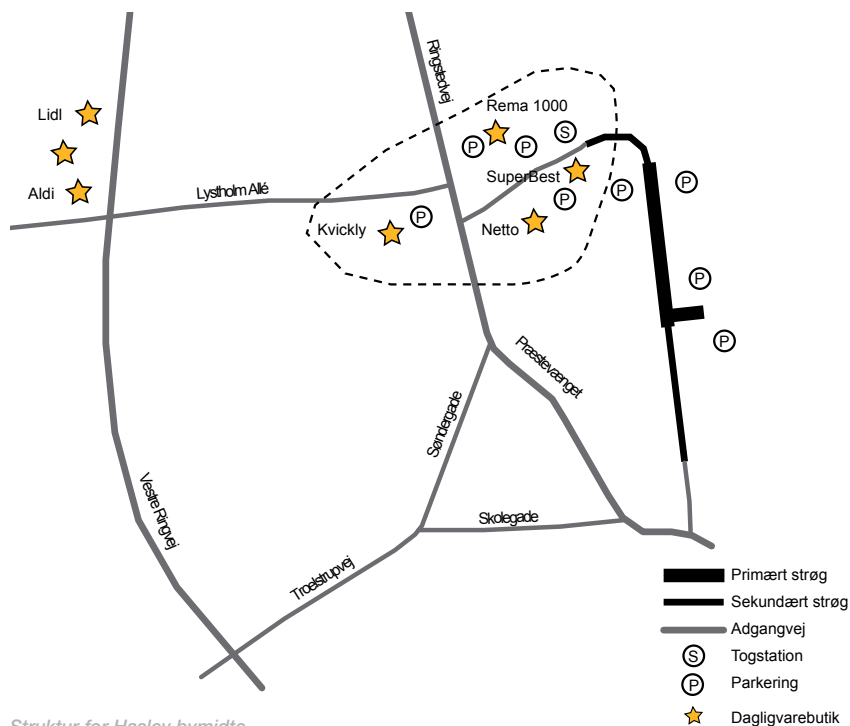
Bymidte med stærkt tyngdepunkt

Bymidstens detailhandel har sit tyngdepunkt i området omkring stationen, hvor der er en større koncentration af dagligvarebutikker. Udvalgsvarebutikkerne ligger i tilknytning til stationspladsen langs Jernbanegade. Intensiteten er høj på en ca. 500 meter lang strækning, som ligger tættest på stationspladsen, hvorefter det efterhånden tynder ud i butikkerne, og gaden får mere karakter af boliggade.

Der er kort afstand fra parkeringspladserne ved de to dagligvarebutikker syd for jernbanen til udvalgsvarebutikkerne i Jernbanegade, hvilket giver gode muligheder for at kombinere en indkøbstur efter dagligvarer med indkøb af udvalgsvarer i Jernbanegade.

Kvickly og en ny Rema 1000 ligger nord for Jernbanen, ca. 300 meter fra starten af udvalgsvarestrøget i Jernbanegade. Afstanden er for stor til, at ture til de to butikker kombineres med indkøb i Jernbanegade til fods, men det er sandsynligt, at flere ture går videre til bymidten, end hvis butikkerne var placeret længere væk.

Den gode struktur i detailhandlen understøttes af vejnettet. Den gennemkørende trafik er ført uden om strøgområdet, og fra den overordnede vej er der velplacerede tilknytninger til hver ende af strøgområdet.



Struktur for Haslev bymidte.

ANTAL BUTIKKER // DAGLIGVARER			
	2009	2014	Stigning 2009-2014
Haslev bymidte	19	14	-26 %
Haslev by iøvrigt	1	3	200 %
Haslev by – I alt	20	17	-15 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2009.

ANTAL BUTIKKER // UDVALGSVARER			
	2009	2014	Stigning 2009-2014
Haslev bymidte	47	27	-43 %
Haslev by iøvrigt	4	3	-25 %
Haslev by – I alt	51	30	-41 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2009.

ANTAL BUTIKKER // SAMLET			
	2009	2014	Stigning 2009-2014
Haslev bymidte	66	41	-38 %
Haslev by iøvrigt	5	6	20 %
Haslev by – I alt	71	47	-34 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2009.

Der er ikke gågade i Jernbanegade, men den er udformet til begrænset og langsomtkørende trafik, og der er brede fortove til fortovsudstilling og fodgængertrafik. Der er god dækning med let tilgængelige parkeringspladser.

Center i erhvervsområde

Centerområdet ved omfartsvejen i den vestlige del af byen rummer bl.a. LIDL, Aldi, Jem&Fix, T. Hansen, bilforhandlere mv.

Store udvalgswarebutikker

Haslev eneste store udvalgswarebutik på mere end 2.000 m² er Pejseland, der ligger i den vestlige del af byen.

Detailhandlens udvikling

Detailhandelsanalyseme, der er gennemført med jævne mellemrum, giver mulighed for at vurdere udviklingen i Haslevs detailhandel. Der kan være anvendt forskellige registreringsmetoder, som betyder, at data ikke kan sammenlignes i detaljer.

Antallet af butikker i Haslev faldt med 34 procent fra 2009 til 2014, arealet blev reduceret med ni procent, og omsætningen faldt med en procent.

Dagligvarebutikkene blev reduceret med 15 procent i antal, men arealet voksede med seks procent.

Der blev 41 procent færre udvalgswarebutikker, og arealet blev reduceret med 21 procent.

Omsætningen kan ikke opgøres opdelt på dagligvarer og udvalgsvarer i 2008, men samlet faldt omsætningen svagt i perioden.

Dækningsgraden er stort set uændret med 100 i 2008 og 103 i 2013.

Tallene viser, at Haslev fra 2008 til 2013 fastholdt sin markedsandel i



Stationsområdet i Haslev har høj tilgængelighed for alle transportformer. I stationsområdet ligger fire af byens dagligvarebutikker, som udgør Haslevs detailhandelsmæssige tyngdepunkt.

AREAL // DAGLIGVARER			
	2009	2014	Stigning 2009-2014
Haslev bymidte	9.700	9.300	-4 %
Haslev by iøvrigt	1.100	2.200	100 %
Haslev by – I alt	10.800	11.500	6 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2009.

AREAL // UDVALGSVARER			
	2005	2011	Stigning 2009-2014
Haslev bymidte	9.200	9.100	-1 %
Haslev by iøvrigt	4.100	1.400	-67 %
Haslev by – I alt	13.300	10.500	-21 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2009.

AREAL // SAMLET			
	2005	2011	Stigning 2009-2014
Haslev bymidte	18.900	18.400	-3 %
Haslev by iøvrigt	5.200	3.600	-32 %
Haslev by – I alt	24.100	22.000	-9 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2009.

konkurrencen mod de omkringliggende byer og indkøbscentre, og omsætningen er stort set uændret. Der er ikke omsætningstal og dækningsgrader, der kan belyse udviklingen inden for dagligvarer og udvalgsvarer, men udviklingen i antallet af butikker og areal peger på, at dagligvarehandlen sandsynligvis er blevet styrket og trækker mere handel til fra det lokale opland, mens udvalgsvarehandlen er svækket med markant færre butikker i 2014 sammenlignet med 2008.

Der er begrænsede data at vurdere udviklingen i bymidten på, men det betydelige tab i antallet af både dagligvare- og udvalgsvarebutikker sammen med den svage reduktion i arealet peger på, at bymidten blev svækket i perioden fra 2009 til 2014.

Området ved Grønlandsvej har beskeden størrelse, men tallene peger på, at området har fået større detailhandelsmæssig betydning inden for dagligvarer.

Området ved Finlandsgade i den vestlige del af byen er reduceret betydeligt. Det skyldes lukningen af få store butikker, herunder bilforhandlere og en forhandler af hårde hvidevarer. Samlet set er arealet i den øvrige del af Haslev by reduceret med 32 procent, som særligt skyldes lukningen af de få butikker. Arealet i bymidten er stort set på niveau med 2009.

Bymidtens karakteristika og kvaliteter

Haslev bymidte blev besøgt i januar 2015. Det følgende indeholder en beskrivelse af indtrykkene af Haslev bymidtes karakteristika og kvaliteter.

Dagligvareområdet i nord ved stationen

Tyngdepunktet for handelslivet i Haslev ligger i området omkring stationen. Fire



I den vestlige del af Haslev er der udviklet et center med to dagligvarebutikker og større udvalgsvarebutikker på op til ca. 1.500 m².

OMSÆTNING // DAGLIGVARER			
	2008	2013	Stigning 2008-2013
Haslev bymidte	-	294	-
Haslev by iøvrigt	-	60	-
Haslev by – I alt	-	354	-
<i>På grund af strukturen i detailhandelsanalysen fra 2008 kan der ikke udledes til for omsætningen i Haslev by.</i>			
<i>Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2009.</i>			

OMSÆTNING // UDVALGSVARER			
	2008	2013	Stigning 2008-2013
Haslev bymidte	-	130	-
Haslev by iøvrigt	-	40	-
Haslev by – I alt	-	170	-
<i>På grund af strukturen i detailhandelsanalysen fra 2008 kan der ikke udledes til for omsætningen i Haslev by.</i>			
<i>Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2009.</i>			

OMSÆTNING // SAMLET			
	2008	2013	Stigning 2008-2013
Haslev bymidte	-	424	-
Haslev by iøvrigt	-	100	-
Haslev by – I alt	530	524	-1 %
<i>På grund af strukturen i detailhandelsanalysen fra 2008 kan der ikke udledes til for omsætningen i Haslev by.</i>			
<i>Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2009.</i>			

af byens store dagligvarebutikker ligger omkring stationen. Super Best og Netto ligger syd for banen, og Kvickly og Rema 1000 ligger nord for banen. Stationspladsen danner et stærkt ankerpunkt i den nordlige ende af bymidten med høj tilgængelighed for alle trafikarter. Alle større indfaldsveje fører frem mod stationspladsen og giver god og direkte adgang til de mange pendlerparkeringspladser og parkeringspladserne ved de fire dagligvarebutikker. Stationspladsen er også et knudepunkt for bustrafikken, og der er et større antal cykelparkeringspladser ved stationen. De fire store dagligvarebutikker trækker mange daglige kunder til sammen med busterminalen og togstationen, men afstanden og jernbanens barrierevirkning betyder, at der er begrænset synergi mellem de to dagligvarebutikker nord for banen og resten af bymidten, der ligger syd for banen.

Jernbanegade som strøggade

Udvalgsvarehandlen i Haslev ligger koncentreret langs Jernbanegade, der strækker sig fra tyngdepunktet ved stationspladsen og ca. 500 meter mod syd.

Attraktiviteten i Jernbanegade er størst på strækningen fra stationspladsen og ca. 300 meter mod syd. Herefter falder attraktiviteten i takt med afstanden fra tyngdepunktet ved stationspladsen.

I den stærke del af Jernbanegade ligger butikkerne tæt, og der er nem adgang til gaden fra de store parkeringspladser i stationsområdet.

Butiksubuddet er bredt og omfatter bl.a. tøj- og skobutikker, isenkræmmere, Matas, sportsbutik, gardinbutik, optiker, smykkebutik og lædervarebutik. Der er også en stor specialbutik med vin, spiritus, kaffe, the og delikatesser.



Trods nedgang i udvalgsvarehandlen åbner der fortsat nye butikker i Haslev.

Jernbanegade har god parkeringsdækning. I gaden er der langsgående parkering, og på bagarealerne er der flere større parkeringspladser jævnt fordelt langs hele strækningen. Der er bl.a. en større parkeringsplads centralt ved torvet.

Missing link

Der er en kort afstand på 150 meter mellem stationspladsen og strøghandlen i Jernbanegade, men gaden har et knækket forløb. Der er derfor ikke visuel kontakt mellem stationsområdet og strøggaden, og den korte strækning mellem de to områder har kun få aktive facader og mangler attraktivitet som bindeled.

Koblingen mellem dagligvarebutikkerne ved stationspladsen og Jernbanegade sker bagom via parkeringspladserne på bagarealerne. Der er en tydelig sammenhæng mellem udmundingerne af smøgrerne fra parkeringspladsen til Jernbanegade og starten på det attraktive strøg.

Efter den døde strækning har Jernbanegade en attraktiv start med blomsterbutikken Fru Blomst, som ligger ved siden af Haslev Bio.

Det centrale torv mangler liv

Det attraktive strøg fortsætter til Torvet, som ligger midt på stækningen. Torvet er en stor, åben og lidt vindblæst plads, der er omkranset af nyere byggeri. En del af butikslokalerne omkring Torvet er tomme.

Der har bl.a. været en dagligvarebutik ved Torvet. Indtrykket af tomme lokaler dæmpes af, at der er vareudstillingerne i nogle af de tomme lokaler, og at der er placeret billedposters på andre butiksvinduer. En del af bygningerne langs pladsen har udkragninger (støttet af stolper), hvilket gør, at butiksfacaderne ligger lidt i mørke.

Faxe Kommune har planlagt en omdannelse af Torvet, som har været debatteret med borgerne og de handlende og forventes endeligt vedtaget i løbet af 2015.

Handelsstrøget visner mod yderenden

Efter Torvet ebber handelslivets intensitet efterhånden ud. Der har igennem de senere år været en del butikslukninger, som startede i den svage del af strøget mod syd og herefter bevægede sig langsomt ind mod centrum.



Intelligent aktivering af husmur.



De blå farver på bænke, lygtepæle og andet byinventar er snart fortid.

Der er flere tomme butikslokaler på de ydre del af strøget, andelen af butikker falder, og der bliver flere andre byerhverv. Udbuddet består bl.a. af en kebabrestaurant, en spillehal, en diskotek, en frisør og en genbrugsbutik.

Nogle bygninger med tomme butikker er udsmykket med æstetisk sans, mens andre butiksfacader præges af forfald. Flere steder i bymidten er tomme butikslokaler udnyttet midlertidigt til vareudstillinger fra andre butikker.

Handelsstrøget slutter ved Haslev Bibliotek og Borgerservice, der er indrettet i et nyere byggeri og fungerer som en slags ankerfunktion i den sydlige ende af handelsstrøget. Afstanden til Torvet er kun 250 meter, hvilket er tæt nok til, at der er kan være synergi med den stærke del af Jernbanegade, men passagen er mindre attraktiv i kraft af Jernbanegades lidt triste tilstand på strækningen.

Nye butikstyper

Tøjbutikken Mel:B åbnede i 2014. Den ligger i Jernbanegade lige ved Torvet og er et eksempel på, at der fortsat åbner

attraktive udvalgswarebutikker i de mindre handelsbyer.

Frederiks Villa er en ny butik med integration af cafe, gårdhave, fysisk butik og webbutik, som er kommet til i 2014 midt i Jernbanegade. Nyskabelsen er interessant og udtryk for en ny tendens, hvor cafeer kombineres med specialfødevarer, bøger, gaveartikler, livsstilsprodukter mv. Frederiks Villa startede i Faxe Ladeplads i 2008, hvor man driver butik og cafe efter samme koncept.

Byens legetøjsbutik lukkede i 2014, men en ny åbner i foråret 2015. Genåbningen er et resultat af Faxe Kommunes aktive og opsøgende arbejde.

Det Blå Marked

Det Blå Marked er Skandinaviens ældste og største permanente kræmmermarked, som tiltrækker mange besøgende fra et stort opland. Synergien med bymidten begrænses af afstanden på 1,5 kilometer, og af at Aldi og Lidl ligger lige over for markedet, hvilket betyder, at markedsgæster, der har behov for at købe

dagligvarer, ikke har behov for at komme til bymidten.

Opholdskvaliteter

Jernbanegade har en rar skala, men der er kun få markante bygninger med bygningskulturel værdi. Byen savner den atmosfære, som byer med middelalderhistorie får forærende. Til gengæld har den en tæthed af butikker i Jernbanegades nordlige del. Belægningerne i Jernbanegade er pæne, men også lidt farveløse. Ved en tidligere områdefornyelse fik Jernbanegade blå lygtepæle, skraldespande, bænke og pullerter. Det blå byinventar har været udsat for stor lokal kritik og udskiftes i forbindelse med en igangværende områdefornyelse.

Facaderne er gennemgående pæne, men enkelte bygninger trækker niveauet ned. Det gælder både i Jernbanegade og på Stationsvej mellem stationspladsen og Jernbanegades begyndelse i nord. Her ligger bl.a. et hus, der har været i brand, og som har stået ubenyttet hen i noget tid.

SKAGEN // 8.200 INDBYGGERE

En velfungerende bymidte med koncentreret og varieret butiksliv og kulturtilbud i kanten er medvirkende til at gøre Skagen til en attraktiv handelsby. Et faldende befolkningstal modvejes af turismen.

Turisme, men fald i befolkningstal

Skagen har i dag 8.200 indbyggere. Siden 2004, hvor den forrige detailhandelsanalyse blev lavet, er indbyggertallet faldet kraftigt. I 2004 havde Skagen 9.900 indbyggere. Tilbagegangen på ca. 1.700 indbyggere, svarende til 17 procent, vil sætte sit præg på udviklingen i Skagens detailhandel.

Visit Denmark har i "Turismens betydning for Danmark 2011" estimeret et samlet antal overnatninger og endagsgæster på 2,8 millioner i Frederikshavn Kommune. Der er ikke informationer om Skagen by, men en stor del af overnatningerne vil finde sted i Skagen, ligesom en stor del af endagsgæsterne vil besøge Skagen. Turisternes forbrug i Frederikshavn Kommune blev estimeret til 1,5 mia. kr. Det vurderes, at turisterne i Nordjylland bruger 36 procent af det samlede forbrug i

detailhandlen, hvilket svarer til, at godt en halv mia. kr. bruges i detailhandlen. Det må forventes, at en betydelig del vil blive placeret i butikkerne i Skagen.

Stærk detailhandel i 2004

I analysen fra 2004 blev det konkluderet, at det gik godt for detailhandlen i Skagen. Beliggenhed betød, at Skagen stort set holdt det lokale forbrug hjemme i egne butikker, og oven i det kom et stort forbrug fra turisterne. Samlet set havde Skagen et overskud på detailhandlen, der var halvanden gange større end hele det lokale forbrug.

Betydelige afstande til konkurrenter

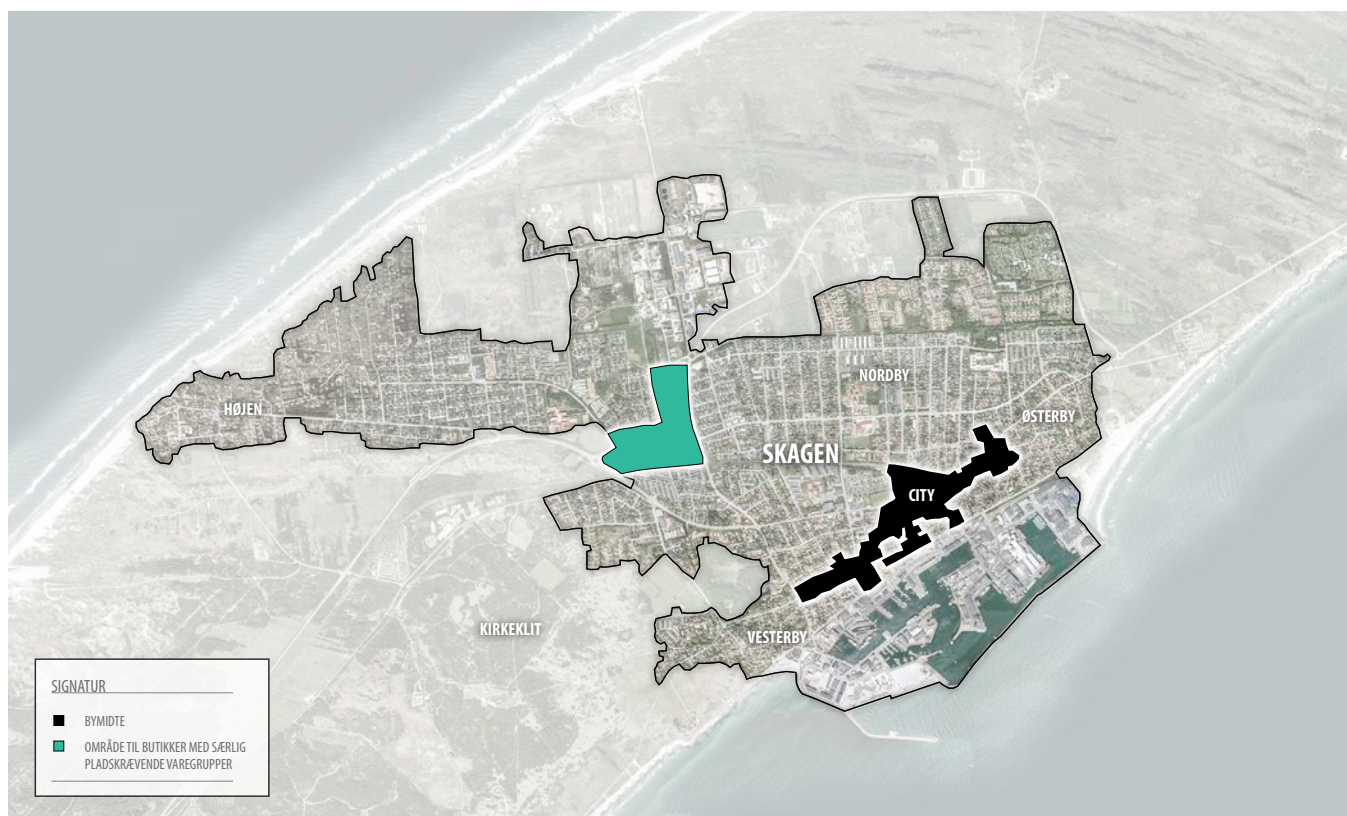
Fra Skagen er der betydelige afstande til de nærmeste større konkurrenter. Frederikshavn, der er områdets største handelsby, ligger i en afstand på ca. 40 kilometer, mens afstanden til Hjørring er

knap 60 kilometer. De forholdsvis store afstande til konkurrerende handelsbyer og beliggenheden yderst på toppen af Danmark betyder, at Skagen har sit eget omend noget begrænsede opland, som rummer Skagen by og omkringliggende sommerhuse mv.

Skagen har sit eget opland

En analyse af de lokale indbyggers indkøbsadfærd fra 2010 viser, at indbyggerne i Skagen også 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



opland. Omvendt tiltrækker butikkerne i Skagen som nævnt kun i et meget begrænset omfang handlende fra de nærmeste byer.

Koncentreret handelsliv i bymidten

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

Hovedparten af butikkerne i Skagen er lokaliseret langs Sct. Laurentii Vej. Butiksudbuddet er forholdsvis varieret og består af en stor andel lokale butikker og har en god repræsentation af tøj- og skobutikker, gaveartikler, brugskunst mv. En del af butikkerne har et vareudbud, der henvender sig til et købestærkt forbrugersegment.

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 iblandet enkelte butikker.

Fra slutningen af gågaden, hvor Chr. X's 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 og Anchers hus. Butiksstrøget afsluttes 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 karakter med mulighed for at shoppe og gå på restaurant, købe fisk mv.

Uden for bymidten er der et område til butikker med særligt pladskrævende varer. Området ligger ved en rundkørsel ved indkørslen til Skagen og er synligt for de mange forbipasserende, ligesom der via rundkørslen er forbindelse til boligområderne i det nordlige Skagen. Området rummer bl.a. en større møbelbutik, et byggemarked, en bilforhandler og en dagligvarebutik.

Store udvalgsvarerbutikker

Skagen har en møbelbutik på 2.300 m², som den eneste butik med mere end 2.000 m².

Tomme butikker

Der blev i februar 2015 registreret ca. 20 tomme butikslokaler, hvoraf halvdelen blev vurderet til kun at være sæsonlukkede. Antallet af tomme butikslokaler i Skagen er således på samme niveau i dag som i 2004.

Detailhandlens udvikling

Detailhandlen i Skagen Kommune blev undersøgt i 1998, 2004 og 2014. I 2010 gennemførte Frederikshavn Kommune en analyse af de fastboendes og turisternes indkøbsmønster, deres forbrug i butikker, restauranter mv., og hvad der var afgørende for valg eller fravalg af Skagen som indkøbssted.

ANTAL BUTIKKER // DAGLIGVARER			
	2004	2014	Stigning 2008-2014
Skagen bymidte	14	16	14 %
Skagen by i øvrigt	24	19	-21 %
Skagen by – I alt	38	35	-8 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Analyse af detailhandlen i Skagen Kommune", Sven Allan Jensen AS, 2004.</i>			

ANTAL BUTIKKER // UDVALGSVARER			
	2004	2014	Stigning 2008-2014
Skagen bymidte	70	62	-11 %
Skagen by i øvrigt	27	27	0 %
Skagen by – I alt	97	89	-8 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Analyse af detailhandlen i Skagen Kommune", Sven Allan Jensen AS, 2004.</i>			

ANTAL BUTIKKER // SAMLET			
	2004	2014	Stigning 2008-2014
Skagen bymidte	84	78	-7 %
Skagen by i øvrigt	51	46	-10 %
Skagen by – I alt	135	124	-8 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Analyse af detailhandlen i Skagen Kommune", Sven Allan Jensen AS, 2004.</i>			

Detailhandlen styrket fra 1998 til 2004

Fra 1998 til 2004 blev Skagens detailhandel styrket trods et fald i indbyggertallet. Væksten skete primært inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer, mens dagligvarehandlen voksede mere beskedent. Dækningsgraden steg for detailhandlen under ét fra 138 i 1997 til 204 i 2003.

Der var i 2004 ti tomme butikslokaler, og det blev vurderet, at yderligere ti lokaler var sæsonbutikker, som kun havde åbent i sommerhalvåret.

Det blev vurderet, at fremgangen primært skyldtes vækst i turismeforbruget, og at Skagenborgerne i perioden fik flere penge til forbrug.

Fortsat stærk detailhandel

Siden 2004 er udviklingsmønsteret skiftet. Antallet af butikker er faldet med otte procent, arealet er vokset med 14 procent, og omsætningen er vokset med 16 procent. Dækningsgraden for Skagen by er fortsat meget høj, men faldt fra 204 i 2003 til 196 i 2013. Billedet er dermed, at den samlede detailhandel i Skagen fortsat er særdeles stærk. Omsætningen er vokset, men fremgangen er sket i færre og større butikker.

For dagligvarer er antallet af butikker faldet med otte procent, arealet er vokset med 38 procent, og omsætningen er vokset med 45 procent. Dækningsgraden for dagligvarer steg fra 206 i 2003 til 219 i 2013.

Antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet med otte procent, arealet er stort set uændret, og omsætningen er faldet med ni procent. Dækningsgraden faldt fra 193 i 2003 til 174 i 2013.



Ved hjørnet Sct. Laurentii Vej og Havnevej markerer den tilbagetrukne cafe entreen til cafe- og restaurationsområdet på Havnevej og fortsættelsen af indkøbsstrøget langs Sct. Laurentii Vej.

AREAL // DAGLIGVARER			
	2004	2014	Stigning 2008-2014
Skagen bymidte	5.000	5.300	4 %
Skagen by i øvrigt	5.000	8.600	72 %
Skagen by – I alt	10.000	13.900	38 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandlen i Skagen Kommune", Sven Allan Jensen AS, 2004.

AREAL // UDVALGSVARER			
	2004	2014	Stigning 2008-2014
Skagen bymidte	11.900	11.700	-1 %
Skagen by i øvrigt	10.000	10.600	6 %
Skagen by – I alt	21.900	22.300	2 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandlen i Skagen Kommune", Sven Allan Jensen AS, 2004.

AREAL // SAMLET			
	2004	2014	Stigning 2008-2014
Skagen bymidte	16.900	17.000	0 %
Skagen by i øvrigt	15.000	19.200	28 %
Skagen by – I alt	31.900	36.200	14 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandlen i Skagen Kommune", Sven Allan Jensen AS, 2004.

Som tallene viser, er Skagens detailhandel fortsat meget stærk. Den samlede omsætning i butikkerne var i 2013 mere end dobbelt så stor som de fastboende Skagen-borgeres forbrug. Skagen står meget stærkt inden for både dagligvarer og udvalgsvarer. Dagligvarehandlen har fortsat sin vækst, mens udvalgsvarerhandlen er gået noget tilbage.

Som årsag til detailhandelns udvikling i Skagen kan der umiddelbart peges på, at turisternes høje forbrug er fortsat.

Årsagen til den positive udvikling inden for dagligvarer skal sandsynligvis søges i, at turisterne fortsat har et højt dagligvareforbrug, og at også endagsgæsterne bidrager til væksten. Det viser sig bl.a. ved, at der i bymidten er et større antal små specialdagligvarebutikker som f.eks. en butik med hjemmelavede bolcher og isbutikker. Samtidig må det forventes, at de fastboende kun i meget beskedent omfang handler dagligvarer i konkurrerende byer. Endelig er dagligvareudbuddet i Skagen udviklet med nye, mere konkurrencedygtige butikker, end der var i 2004.

Der er blevet færre udvalgsvarerbutikker, arealet er stort set uændret, og omsætningen er faldet. Det vidner om en svagere udvikling. En forklaring kan være, at turisternes forbrug af udvalgsvarer har fulgt det generelle mønster med et større fald under lavkonjunkturen.

Bymidten taber terræn

Bymidstens detailhandel har målt på alle parametre haft en dårligere udvikling siden 2004 end detailhandlen i resten af byen med undtagelse af antallet af dagligvarebutikker.

Det samlede antal butikker er faldet i både bymidten og i resten af byen. Detailhandelsarealet i bymidten er uændret,



Den gule farve er en del af Skagens brand.

OMSÆTNING // DAGLIGVARER			
	2003	2013	Stigning 2007-2013
Skagen bymidte	154	189	23 %
Skagen by i øvrigt	143	241	68 %
Skagen by – I alt	297	429	45 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandlen i Skagen Kommune", Sven Allan Jensen AS, 2004.

OMSÆTNING // UDVALGSVARER			
	2003	2013	Stigning 2007-2013
Skagen bymidte	257	215	-16 %
Skagen by i øvrigt	84	96	15 %
Skagen by – I alt	341	311	-9 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandlen i Skagen Kommune", Sven Allan Jensen AS, 2004.

OMSÆTNING // SAMLET			
	2003	2013	Stigning 2007-2013
Skagen bymidte	411	403	-2 %
Skagen by i øvrigt	227	337	48 %
Skagen by – I alt	638	740	16 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandlen i Skagen Kommune", Sven Allan Jensen AS, 2004.



Direkte i gågaden ligger denne legeplads ved Kulturhuset Kappelborg. Kun få byer har legepladser så centralt. Det er en kvalitet.

mens arealet er vokset væsentligt i resten af byen. Omsætningen i bymidten er faldet lidt, men er vokset kraftigt i resten af byen. Et par markante eksempler er, at dagligvarearealet i resten af byen er vokset med 72 procent mod kun fire procent i bymidten, og at den samlede omsætning i bymidten er faldet med to procent, men steget med 48 procent i resten af byen.

Strukturudvikling i dagligvarehandlen

Dagligvareudbuddet så væsentligt anderledes ud i 2014 end i 2004. I 2004 havde Skagen et større antal minimarkeder, kiosker og supermarkeder uden for kædesamarbejde. I 2014 var minimarkederne og de uorganiserede supermarkeder lukket, og der var kun få kiosker tilbage.

Der er kun sket få ændringer blandt dagligvarekæderne. Rema 1000 er kommet til, og Alta er erstattet af Kiwi. Skagen har fortsat mange specialdagligvarebutikker. Der er fortsat en klynge af fiskehandlere på havnen, som kombinerer fiskehandlen med restaurant og takeaway, og der er fortsat flere slagtere og bagere. Det lille



Dimensionerne er fine og skalaen rar, men æstetik og vedligeholdelse lever ikke alle steder op til Skagens brand.

Kaffehus, der forhandler kaffe, chokolade, vin og delikatesser, er et eksempel på en fornyelse.

Samme antal sko- og tøjbutikker

Antallet af tøj- og skobutikker er uændret siden 2004. Der er fortsat god repræsentation af kapitalkædebutikker i Skagen som Vero Moda, Gant, Ilse Jacobsen og Zjoos. Lokaliseringen af tøj- og skobutikkerne er meget koncentreret om de bedste beliggenheder i Sct. Laurentii Vej og på Skråvej.

Færre øvrige udvalgsvarerbutikker

Øvrige udvalgsvarer blev reduceret i antal fra 62 i 2004 til 57 i 2014. Der er kædebutikker som Skagen Denmark, Illum, Imerco, Thiele og Idemøbler. Kædebutikkerne inden for øvrige udvalgsvarer ligger for de mindre butikkers vedkommende hovedsageligt i det centrale strøgområde, men generelt er lokaliseringsmønstret mere spredt.

Bymidtens karakteristika og kvaliteter

Skagens handelsområde består af handelsstrøget Sct. Laurentii Vej, som har høj koncentration af butikker, og havneområdet, som har både butikker, cafeer og restauranter blandet med hoteller, havnefunktioner og havnerelaterede virksomheder.

Handelsstrøget Sct. Laurentii Vej

Det primære handelsstrøg består af et ca. 1.000 meter langt øst-vest-gående strøg langs Sct. Laurentii Vej. Den vestlige halvdel er gågade, mens den østlige halvdel er trafikeret med biltrafik mod Grenen. Oplevelsen af biltrafikken dæmpes af, at gaden er indrettet med smal kørebane, brede fortove og cykelsti på dele af strækningen, og af at der er hastighedsbegrænsning på 30 km/t.

Kvalitetsklynge starter strøget mod øst

Mod øst starter strøget med en kvalitetsklynge bestående af Slagter Munch, Brøndums Hotel og Skagens Museum, der alle er en del af Skagens kvalitetsbrand. Skagens Museum er under



Skagen Station ligger godt placeret direkte i bymidten og lige op til hande-
delsgaden.



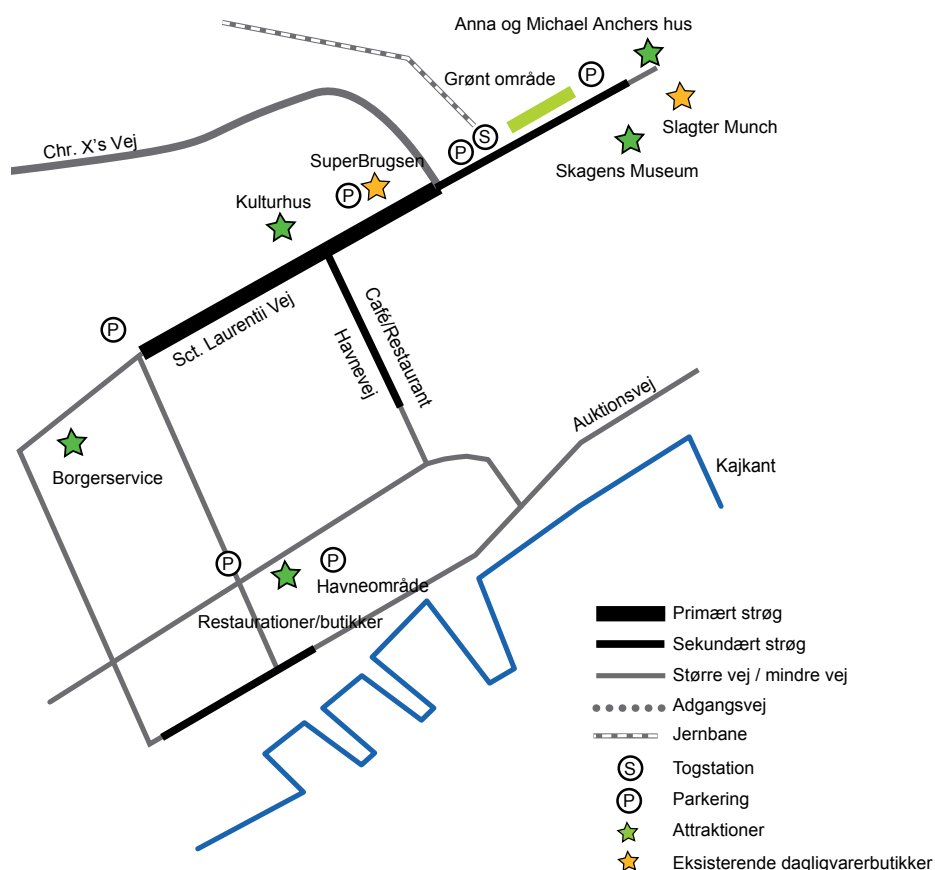
Skagens Kirke markerer afslutningen på han-
delsområdet.

renovering og udvidelse og åbner i 2015. Her ligger også Vandtårnet, som kan be-
stiges alle dage i sommermånederne, og
som sammen med en pæn iscafé og et
bamsemuseum understreger tyngden i
ankerpunktet. Der er også gode parker-
ingsmuligheder her.

Bevæger man sig ad Sct. Laurentii Vej
mod vest, en tur på ca. 500 meter ind
mod gågaden og centrum af bymidten,
møder man butikker, som alle er i høj
kvalitet. Der er flere butikker med boligin-
terior og design, en med køkkenudstyr
og gastronomi, en blomsterbutik, en stor
brandstore med Skagen-ure, smykker og
gaveartikler, samt en bager og en café.
Alle er pæne og med et højt attraktivitets-
niveau. Idyllen brydes af et tomt butikslo-
kale og et PC-servicecenter, der trækker
det samlede billede ned.

Strækning med lav intensitet

På et langt stræk ind mod centrum er
der kun butikker på den ene side af ga-
den og beplantning på den anden side,
hvilket svækker oplevelsesintensiteten.
Lige inden gaden bliver til gågade, ligger



Struktur for Skagen bymidte.



Turisterne er en væsentlig del af kundegrundlaget, og nogle butikker holder vinterlukket.



Vedligeholdelsesstandarden er ikke alle steder i top. Det trækker den samlede indkøbsoplevelse ned.

Skagen Station på nordsiden af gaden. Placeringen er optimal og giver en ankomst direkte i bymidten for gæster, der kommer med tog. Mod hjørnet ligger to banker og en boghandel.

SuperBrugsen som central ankerbutik

Herefter følger den vestlige del af Sct. Laurentii Vej, som er gågade – byens centrale handelsstrøg. Her er billedet mere spredt end ovenfor. En håndfuld kædebutikker inden for tøj, sport og isenkram ligger sammen med øvrige tøjbutikker, gavebutikker, cafeer, restauranter, et hotel, helsekost, banker, et apotek mv. Gaden er overvejende holdt i den gule farve, som Skagen er kendt for, men kvaliteten af facader, tag, ejendomme, arkitektur og butikker er svingende. Attraktiviteten er på et middel niveau og lever ikke op til Skagens brand som kvalitetsbys.

Superbrugsen ligger som ankerbutik midt på gågaden, med udgang både til gågaden og til parkeringspladser på bagsiden, hvor indfaldsvejen Chr. X's Vej ligger.

Nyt kulturhus som pause midt i strøget

Længere nede ad gågaden ligger, på samme side som Superbrugsen, Kulturhuset Kappelborg trukket noget tilbage fra gaden. Kulturhuset, der åbnede i 2011, forener bibliotek, biograf, musikskole, foreningslokaler mv. Beliggenheden er god midt på gågaden, og der er kort gangafstand til parkeringspladserne ved indfaldsvejen Chr. X's Vej. Pladsen mellem gågaden og kulturhus skaber en god pause midt i det længere gågadeforløb. Pladsen er indrettet med kunst og legeplads, og der er restauranter med udeservering, men opholdskvaliteten begrænses af, at facaderne langs østsiden ikke spiller aktivt med i pladsens liv.

Strøget slutter diffust mod vest

På den sidste del af strækningen mod vest tynder det ud i butiksbestanden. Intensiteten falder gradvist og får efter rådhuset karakter af en stille boliggade. Den diffuse afslutning på strøget mod vest står i kontrast til den markante start på strøget med kvalitetsklyngen mod øst.

Uklar sammenhæng med havnen

Fra den vestlige ende af strøget til havnen, hvor intensiteten igen stiger, er der kun omkring 2-300 meter. Det ser ud til, at gæsterne finder ud af at komme fra gågaden til havnen og omvendt, men modsat den centrale del af strøget, hvor Havnevej skaber en tydelig og oplevelsesrig sammenhæng til havneområdet, er sammenhængen i den vestlige del uklar. 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.

Løsrevet butiksområde på vesthavnen

Den vestlige del af havneområdet rummer enkelte butikker og restauranter, der blander sig med havnerelaterede virksomheder.

Fortsætter man ned mod havnen, er der et mindre butiksområde ved Fiskehuskajen. Butikkerne er af nyere dato og ligger isoleret fra byens øvrige detailhandel. Butikkerne vender facaden mod havnen og ryggen mod bymidten. Der er ingen visuel sammenhæng mellem de to områder. De

få butikker danner en klynge for sig selv og spreder butiksudbuddet, og de skaber et konkurrerende indkøbsområde til hovedstrøget langs Sct. Laurentii Vej.

Strøg med klar forlystelsesprofil

Centralt i bymidten skaber Havnevej en tydelig og direkte forbindelse mellem Sct. Laurentii Vej og havnen. Havnevej differentierer sig tydeligt fra Sct. Laurentii Vej med en specialisering som forlystelsesgade med restauranter, cafeer barer og diskoteker. Forlystelsesområdet fortsætter via Havnepladsen, hvor der er flere restauranter, til de kendte fiskerestauranter og -handlere i Thorvald Bindsbølls pak-huse på Fiskehuskajen.

God tilgængelighed med bil

De primære ankomstveje til strøgområdet er Christian X's Vej på den vestlige del og Sankt Laurentii Vej på den østlige del. Strukturen kendetegnes ved, at Chr. X's Vej forløber parallelt med strøgområdet, og at Sankt Laurentii Vej på den østlige strækning både har funktion af trafikvej og indkøbsstrøg.

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

I strøgområdets yderområder mod øst og vest er der forholdvis begrænset adgang til parkeringspladser direkte fra det overordnede vejnet. 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

stor kapacitet, og der er kort afstand til gågaderne.

Mangel på p-kapacitet i højsæsonen

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 strøgzone, men det er klart, at den tætte og bevaringsværdige bystruktur sætter sine begrænsninger for at opbygge et ideelt ankomstsistem.

Mange parkeringspladser på havnen

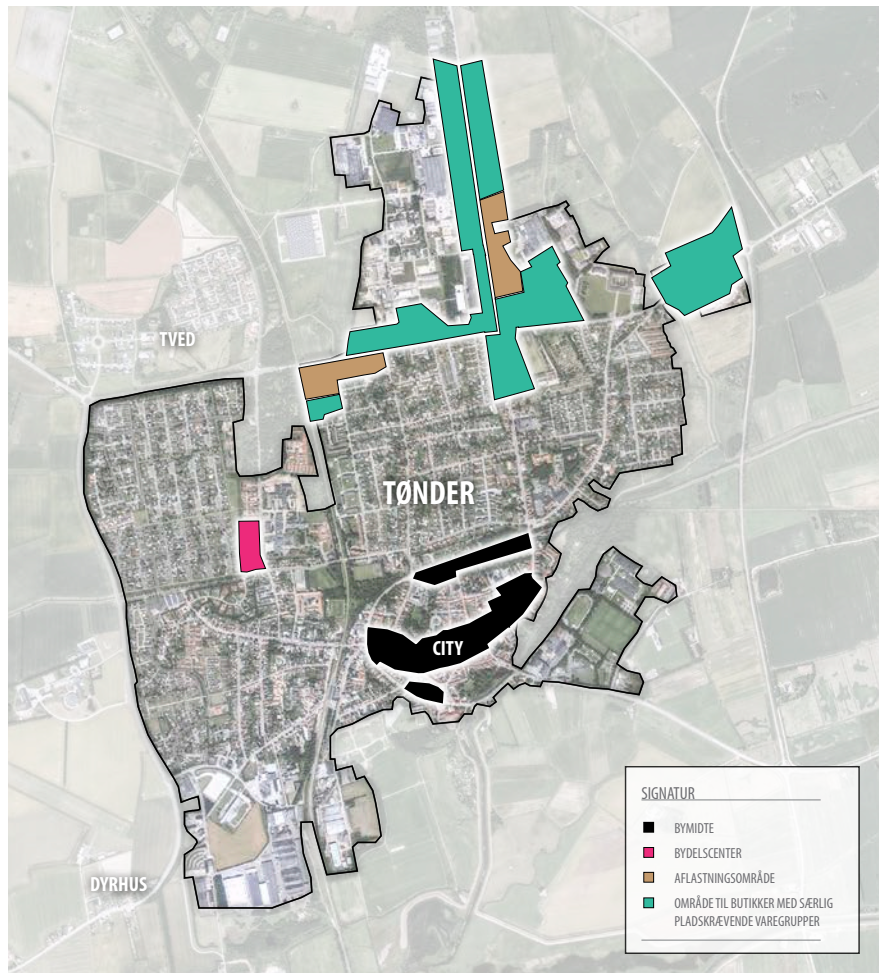
Der er mange parkeringspladser på havnen med god adgang fra det overordnede vejnet.

Mange cyklister om sommeren

Om sommeren er der omfattende cykeltrafik i Skagen. Der er cykelsti langs den centrale del af Chr. X's Vej og Sct. Laurentii Vej. Skagen har ikke et større og sammenhængende cykelstinet, men indtrykket er, at trafikken om sommeren foregår i roligt tempo, hvor cykeltrafikken blander sig med biltrafikken.

TØNDER // 7.600 INDBYGGERE

Tønder er en af landets ældste købstæder og udnytter bymiljøet til at skabe en attraktiv bymidte med et varieret butiksudbud. Med den gode blanding tiltrækker byen grænsehandel fra den tyske side af grænsen, men samlet set går byens detailhandel tilbage.



En af Danmarks ældste købstæder

Tønder by har 7.600 indbyggere. Som en af Danmarks ældste købstæder er Tønder kendt for sit hyggelige bymiljø med mange bevaringsværdige bygninger.

Tønder Festivalen blev startet i 1974. Festivalen afholdes hvert år i august og har udviklet sig til en af de vigtigste europæiske folkemusikfestivaler. Nærheden til Vadehavet tiltrækker hvert år mange turister.

Der er mere end 1.300 ansatte i detailhandlen i Tønder Kommune, hvilket udgør mere end syv procent af den samlede beskæftigelse. Detailhandlen er den fjerdestørste arbejdsplads, når der ses bort

fra offentlige tjenesteydelser. Indbyggertallet er siden detailhandelsanalysen i 2009 faldet med 2,5 procent i Tønder by og med 4,7 procent i Tønder Kommune, som vurderes at udgøre Tønders primære opland.

Grænsehandel

Tønder ligger tæt på den tyske grænse, og grænsehandlen i området har stor betydning. Handlen går begge veje. Tyskerne foretager en del indkøb i Tønder, og der er danskere på vej til eller fra de tyske butikker, som stopper op i Tønder for at købe ind.

Hård konkurrence om oplandet

Tønder ligger forholdsvis langt fra større, konkurrerende byer. De nærmeste større byer er Aabenraa, Haderslev, Ribe og Esbjerg, men Tønder påvirkes også af konkurrence fra Kolding Storcenter og Flensborg. Oplandet vurderes at svare nogenlunde til kommunens udstrækning, men Tønders beliggenhed helt mod syd i kommunen betyder, at oplandet mod nord også har nærhed til Ribe, Esbjerg, Haderslev, Kolding og Haderslev. Til gengæld lægger turister en del penge i kommunens butikker.

Bymidte, bydelscenter og aflastningscentre

Detailhandelsstrukturen i Tønder består af bymidten, et bydelscenter i den vestlige del af byen samt et større område i den nordlige del af byen, hvor der er to aflastningscentre og større områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

I bydelscentret og de to aflastningsområder kan der placeres dagligvarebutikker og større udvalgsvarebutikker, som ikke kan indpasses i den historiske bystruktur i bymidten. Bydelscentret rummer en stor Kvickly og en Netto og ligger ca. en kilometer fra bymidten. Aflastningscentret ved Ndr. Landevej rummer bl.a. Jem&Fix, T. Hansen og Jysk. Aflastningscentret ved Ribe Landevej rummer bilforhandlere og en autoudstørsbutik.

Bymidte med en gågade og et dagligvareområde

Detailhandlen i bymidten består af strøgaden, Vestergade, Storegade og Østergade, og et område med større dagligvarebutikker ved Kongevej. Strøget er ca. 900 meter langt og forløber gennem hele den gamle bykerne. Butikkerne er lokaliseret meget koncentreret langs strøgaden. Sidegaderne er stort

set uden butikker. Intensiteten er størst i gågadens vestlige og centrale del frem til det centralt beliggende torv, hvorefter den intense del af strøget falder brat efter ca. 150 meter.

Strøget rummer en koncentration af tøj-, sko- og andre udvalgswarebutikker. Der er ingen større dagligvarebutikker i strøgområdet. Udvalgswarebutikkerne er en blanding af kædebutikker som 2tal, Sportsmaster, Intersport, Fætter BR, Matas, Imerco, Click, Vero Moda, Bianco Footwear og Tøjeksperten og butikker uden for kædesamarbejde. Fraværet af større dagligvarebutikker skyldes sandsynligvis de begrænsede muligheder for at indpasse større butiksenheder i den tætte og bevaringsværdige bystruktur samt begrænsninger af biltilgængeligheden.

Bymidstens dagligvarebutikker ligger i kanten af bykernens tætte bebyggelse langs jernbanen, hvor der er plads til de mere arealkrævende dagligvarebutikker og deres parkeringspladser. Der er kun 400 meter til Torvet, der ligger centralt langs hovedstrøget, men på den modsatte side af Kongevejen og uden umiddelbar funktionel kontakt.

Trafikstrukturen påvirker detailhandlen

Den tætte bykerne rummer kun begrænset plads til parkering. Parkeringspladserne i bykernen ligger fordelt, hvor der er plads – hovedsageligt i kanten af bykernen ved den overordnede trafikvej Kongevej, der som et stort U forløber rundt om den sydlige, vestlige og nordlige del af bymidten. Der er fra Kongevej adgang til parkeringspladser i det sydvestlige hjørne af bymidten, hvor Kongevejen kommer tæt på strøggaden. Kapaciteten er begrænset, og det er sandsynligt, at der i højsæsonen er mangel på parkeringsmuligheder. Tønder Station ligger også i den sydvestlige rand af bykernen

med knap 300 meter til starten af strøggaden og bidrager til, at den vestlige del af strøget har bedst tilgængelighed. På grund af vej- og parkeringsstrukturen ankommer de fleste kunder til den vestlige del af strøgområdet, hvilket afspejler sig i, at den vestlige del af den lange strøggade er stærkest i den vestlige og centrale del.

Mod nord fører Kongevejen forbi området med dagligvarebutikker og skaber god tilgængelighed til butikkerne fra de omkringliggende byområder. Området rummer også en busterminal.

Store udvalgswarebutikker

Tønder har to udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m². Den ene, som er på ca. 5.000 m², ligger i gågaden og er indrettet i flere etager. Den anden er på

ca. 12.000 m² og ligger i et område til butikker med særligt pladskrævende varer i den nordlige del af byen. De to butikker har samme ejer. Butikken i bymidten har specialiseret sig i møbler, belysning, brugskunst inden for dansk og international design. Den anden forhandler et bredt sortiment inden for møbler, senge mv.

Tomme butikker

Der er ti tomme butikslokaler i Tønder bymidte.

Detailhandlens udvikling

Detailhandlen i Tønder Kommune er undersøgt i rapporten "Tønder Kommune – Analyse af detailhandlen" fra 2008.

ANTAL BUTIKKER // DAGLIGVARER			
	2009	2014	Stigning 2009-2014
Tønder bymidte	15	10	-33 %
Tønder by i øvrigt	4	4	0 %
Tønder by – I alt	19	14	-26 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2008.</i>			

ANTAL BUTIKKER // UDVALGSVARER			
	2009	2014	Stigning 2009-2014
Tønder bymidte	61	41	-33 %
Tønder by i øvrigt	10	11	10 %
Tønder by – I alt	71	52	-27 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2008.</i>			

ANTAL BUTIKKER // SAMLET			
	2009	2014	Stigning 2009-2014
Tønder bymidte	76	51	-33 %
Tønder by i øvrigt	14	15	7 %
Tønder by – I alt	90	66	-27 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
<i>Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2008.</i>			

Detailhandlen i Tønder Kommune

Den overordnede vurdering af udviklingen efter 2008 er, at de seneste år efter finanskrisen har været 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 98 og 102 og viser, at der stort set er balance mellem indbyggernes forbrug og butikernes omsætning i Tønder Kommune.

Tallene indikerer, at oplandet til kommunens 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 procent 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.

Detailhandlen i Tønder by

Detailhandlen i Tønder by er gået tilbage målt på antal butikker, areal og omsætning. Dækningsgraden faldt fra 253 i 2008 til 183 i 2013.

Der er blevet flere udvalgswarebutikker i byen uden for bymidten, og dagligvarearealet uden for bymidten er stort set uændret. På alle andre målte parametre har der været tilbagegang i og uden for bymidten og for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Tilbagegangen i bymidten har på alle områder været større end i resten af byen. Bymidten har eksempelvis mistet 34 procent i omsætning, mens tilbagegangen i resten af byen har været på 26 procent



Gaderummet har en god bredde og er inddelt på en hensigtsmæssig måde.

AREAL // DAGLIGVARER			
	2009	2014	Stigning 2009-2014
Tønder bymidte	5.600	5.200	-8 %
Tønder by i øvrigt	4.200	4.200	1 %
Tønder by – I alt	9.800	9.400	-4 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2008.

AREAL // UDVALGSVARER			
	2009	2014	Stigning 2009-2014
Tønder bymidte	14.800	10.600	-29 %
Tønder by i øvrigt	6.300	5.000	-20 %
Tønder by – I alt	21.100	15.600	-26 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2008.

AREAL // SAMLET			
	2009	2014	Stigning 2009-2014
Tønder bymidte	20.400	15.700	-23 %
Tønder by i øvrigt	10.500	9.300	-12 %
Tønder by – I alt	30.900	25.000	-19 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2008.

Bymidstens karakteristika og kvaliteter

Handelsområdet i Tønder bymidte består af handelsstrøget Vestergade, Storegade og Østergade samt et område med tre store dagligvarebutikker i kanten af den historiske bykerne.

Hyggeligt og indbydende bymiljø

Bymidten præges af det velbevarede bymiljø med mange flotte bygninger og fine, enkle belægninger, og bymidten fremstår med et levende by- og handelsliv, også set i forhold til byens størrelse.

Primært og sekundært område

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 butikslokaler, og de eksisterende butikker domineres af genbrug og kunsthåndværk.

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

Område med andre attraktioner

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

Smuk og behagelig strøggade

Tønders centrale handeleggader er Vestergade, Storegade og Østergade, der forløber i øst-vestlig retning over et forløb på ca. 900 meter, hvoraf ca. 600 meter er gågade. Bortset en lille bid i den vestlige



Skalaen er rar i hele gågaden, og smukke gavlhuse bidrager til et attraktivt bymiljø.

OMSÆTNING // DAGLIGVARER

	2008	2013	Stigning 2008-2013
Tønder bymidte	149	133	-11 %
Tønder by i øvrigt	-	151	-
Tønder by – I alt	-	284	-

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2008.

OMSÆTNING // UDVALGVARER

	2008	2013	Stigning 2008-2013
Tønder bymidte	353	201	-43 %
Tønder by i øvrigt	-	116	-
Tønder by – I alt	-	317	-

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2008.

OMSÆTNING // SAMLET

	2008	2013	Stigning 2008-2013
Tønder bymidte	502	334	-34 %
Tønder by i øvrigt	361	267	-26 %
Tønder by – I alt	863	601	-30 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Analyse af detailhandelen", ICP 2008.



Der er en del tomme butikslokaler i bymidten.

ende er hele forløbet gågade. Gaden opleves fredelig og rar at bevæge sig i til fods, hvilket sammen med dens smukke, ældre huse inviterer den besøgende til at sætte tempoet ned, slentre roligt og folde sanserne ud. Cykling er kun tilladt i gågaden fra kl. 20 til 09. Hvor gågaden slutter i vest, fortsætter hande­lsgaden lidt endnu med spredte butikker, en del liberale erhverv mv.

Attraktivt bymiljø

Tønder har et meget attraktivt bymiljø med mange bevaringsværdige bygninger. Skalaen domineres af huse i to-tre etager, hvor bl.a. gavlhuse tegner gadens profil.

Vedligeholdelsen er gennemgående god, dog med undtagelser. Gadens bredde er rar, og belægningerne er pæne. Fortovene er i varme farver, hvilket giver en god kontrast til gadens midterfelt, som er i mørke sten. Den tætte, historiske bykerne afgrænses stramt af Vidåen og Kongevejen, som omfavner bykernen på alle sider. Fra gågaden er der kun et par hundrede meter ned til plænerne ved Vidåen, og dermed er de rekreative opholdsmuligheder i bymidten gode.



Dagligvarebutikkerne ligger uden for bymidten, men bymidten har en række større kædebutikker

Individuelle butikker

Butikkerne langs strøget udmærker sig ved, at mange er indrettet individuelt med flotte vinduesudstillinger, omhyggelig skiltning mv. Butikkerne forhandler f.eks. møbler, festtøj, specialfødevarer, the og kaffe, ligesom der er flere bagere i bymidten. Der er flere hyggelige cafeer i bymidten. Turisterne er en væsentlig kundegruppe. Flere butikker holdet vinterlukket i januar og februar.

Flere tomme lokaler

Der er en del tomme butikslokaler i bymidten. Det er særligt i yderenderne af Vestergade og Østergade, men også – mere kritisk – på Torvet, som er den centrale plads i bymidten. Her er der flere ledige lokaler.

Der er flere banker i gågaden og enkelte liberale erhverv, men det svækker ikke oplevelsesintensiteten i nævneværdig grad. På Torvet er der toiletter, som der skiltes til flere steder i bymidten.

Byens kulturelle attraktioner

Fra Torvet er der kig til Tønder Kirke fra 1592, som er et stort og smukt

bygningsværk og blandt de kirker i Danmark, der har det rigeste inventar. De øvrige kulturelle attraktioner ligger lige syd for Kongevejen. Det gælder f.eks. Tønder Vandtårn, Kunstmuseet i Tønder og Kulturhistorie Tønder.

Afstanden til gågaden er kun 300 meter, og de hænger dermed fint sammen med gågaden som besøgs­mål for turister i byen. Det samme gælder Rådhuset, der ligger som nabo til de kulturhistoriske attraktioner. Både de ansatte og Rådhusets gæster kan nemt kombinere et besøg på Rådhuset med et besøg i gågaden.

Biografen ligger 100 meter syd for gågaden, biblioteket ligger 100 meter nord for Torvet, og Tønder Gymnasium ligger lige ved siden af gymnasiet. Alle tre er fuldt funktionelt integreret med handelsstrøget.

Samlet set et særdeles attraktivt miljø

Samlet set er Tønders bymidte usædvanligt attraktiv i kraft af sin historiske bymidte, de mange smukke bygninger og det rolige, stemningsfulde miljø. De individuelle butikker og cafeer styrker



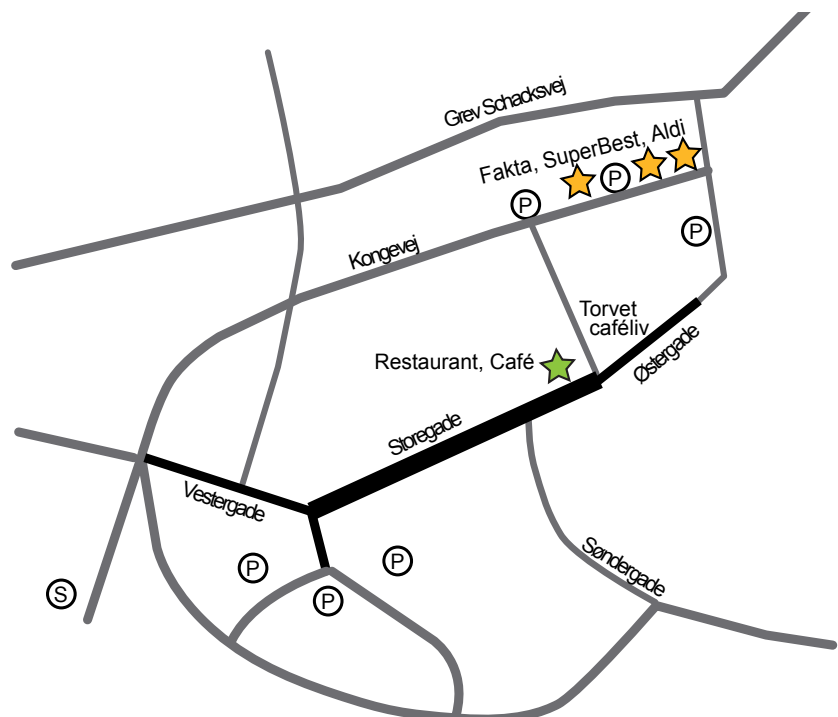
Bydelscenter med Kvickly vest for bymidten.




Tønder Kirke – en attraktion direkte i bymidten.

oplevelseskvaliteten, og det er muligt at bevæge sig roligt og nydelsesfuldt igennem den smukke by. Adgangen til bymidten forekommer god for både biler og cykler, og de øvrige byfunktioner og kulturelle attraktioner er godt integreret med bymidten.

De tomme butikslokaler vidner imidlertid om, at bymidten trods sine store kvaliteter savner omsætning. Det er nærliggende at antage, at supermarkedernes perifere beliggenhed er en af årsagerne.



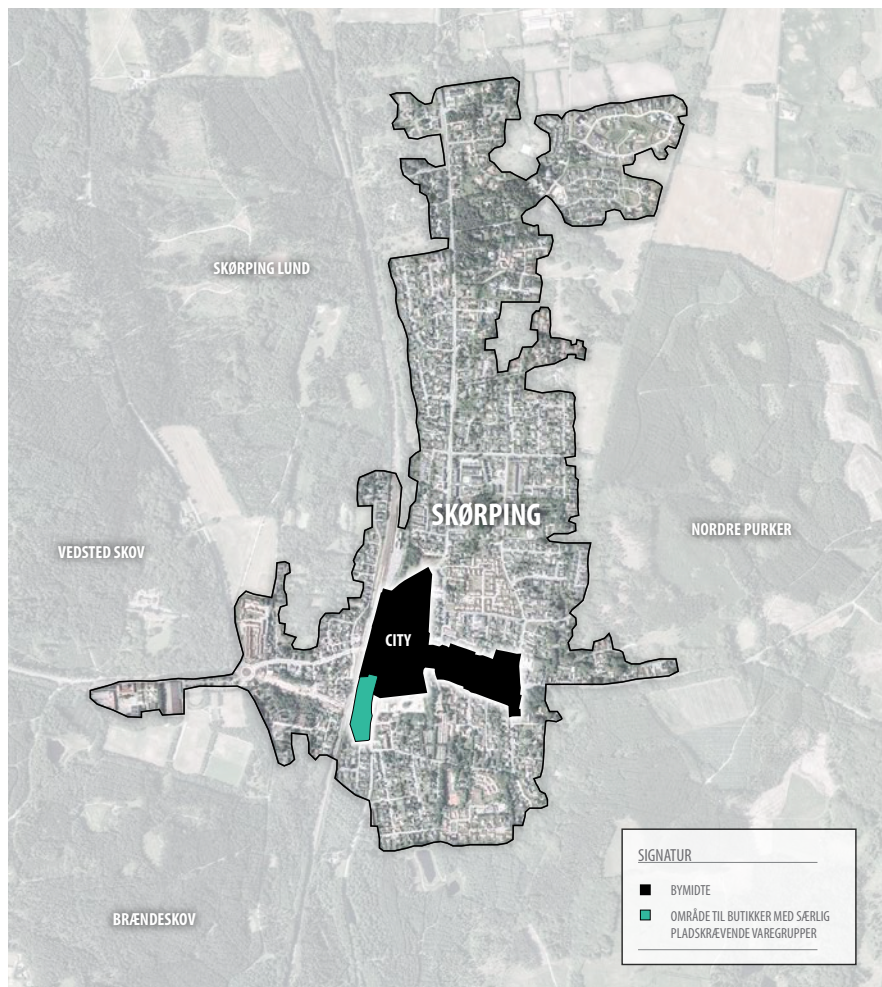
-  Primært strøg
-  Sekundært strøg
-  Adgangvej
-  Togstation
-  Parkering
-  Attraktioner
-  Dagligvarebutik

 Museum, biograf, vandtårn

Strukturen i Tønder bymidte.

SKØRPING // 2.900 INDBYGGERE

Detailhandlen i Skørping har stabiliseret sig de seneste år. Investeringslysten blandt kædebutikker er stadig begrænset, men lokal iværksætteri og kreativitet har bidraget til at give bymidten fornyet luft. Detailhandelsudviklingen hviler dog på et knivsæg.



Attraktiv by med befolkningsvækst

Skørping by med 2.900 indbyggere har haft en relativ kraftig befolkningstilvækst på godt fem procent siden den seneste detailhandelsanalyse i 2007.

Skørping er særdeles attraktivt beliggende i den nordlige ende af Rold Skov. Der er begrænsede muligheder for udvidelse af byen ved inddragelse af nye områder. En fortsat byudvikling i Skørping skal derfor primært ske gennem omdannelse af eksisterende områder og udnyttelse af eksisterende restarealer i byen. Siden 2008 er der sket en fortætning og omdannelse flere steder i bymidten med nye etageboliger m.m.

Skørping blev grundlagt som stationsby med åbningen af jernbanen i 1869. Der er kun 27 kilometer til Aalborg City Syd, 30 kilometer til Aalborg City og otte kilometer til Støvring, som har ca. 7.000 indbyggere.

Skørping er med sin beliggenhed tæt ved Aalborg kendetegnet ved stor nettoudpendling, som er med til at sætte rammen for byens detailhandel. I 2013 pendlede godt 8.000 personer ud af Rebild Kommune til arbejde i andre kommuner, mens 4.500 pendlede ind.

Nettoudpendlingen vil alt andet lige betyde, at butikkerne i Rebild Kommune mister omsætning til butikkerne, hvor pendlerne har arbejde.

Analysen af detailhandlen i Skørping bygger på analyser fra 1997, 2008 og 2014.

Bymidte med hovedgade og center

Skørping bymidte omfatter den gamle hovedgade, Jyllandsgade, og Skørping Centret, som blev opført i 1970'erne i en sidegade til Jyllandsgade. Herudover er der et mindre område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Møldrupsvej i kanten af den gamle bymidte. Efter åbning af en ny vejforbindelse under banen er området med butikker med særligt pladskrævende varer blevet en ny indgang til byen fra vest og har stor synlighed.

Byens supermarked og discountbutik ligger begge i Skørping Centret sammen med et apotek. Bymidstens øvrige butikker ligger overvejende langs hovedgaden, som tidligere udgjorde rammen for handelslivet.

Store udvalgswarebutikker

Skørping har ingen butikker med mere end 2.000 m².

Tomme lokaler

Der blev registreret syv tomme lokaler i bymidten i 2014. Da antallet af butikker i Skørping voksede fra 2008 til 2014, er det sandsynligt, at der er tale om butikker, som har været tomme i længere tid, at lokalerne sandsynligvis har været anvendt til andet end butikker, og at antallet af tomme lokaler afspejler, at der fra 2008 til 2014 var flytninger og udskiftninger, hvor nye butikker er kommet til, samtidig med at andre er lukket. Dynamikken og de tomme lokaler peger samtidigt på, at butikkerne i Skørping eksisterer på et presset grundlag.



Den oprindelige handelsgade med kig mod det tidligere hotel ved byens torv.



Skørping Centret rummer byens to større dagligvarebutikker og er et nyere center, der ligger lidt væk fra handelsgaden.

Detailhandelsens udvikling

Detailhandelen i Skørping havde fra 2008 til 2014 en mindre fremgang. Omsætningen steg fra 91 mio. kr. i 2008 til 114 mio. kr. i 2014. Dækningsgraden steg fra 75 i 2007 til 77 i 2013.

Der blev to færre dagligvarebutikker, men arealet voksede, fordi de to dagligvarebutikker i Skørping Centret blev udvidet i perioden. Dagligvareomsætningen steg, og dækningsgraden for dagligvarer faldt lidt fra 118 i 2007 til 114 i 2014. Antallet af udvalgswarebutikker voksede med fire, arealet blev øget med 50 procent, og omsætningen steg med ca. 60 procent. Dækningsgraden for udvalgsvarer steg fra 32 i 2007 til 42 i 2014.

Borgerne i Skørping er, sammenlignet med byens størrelse, forholdsvis godt serviceret med 19 butikker.

Kun en autoforhandler og en dækforhandler ligger uden for bymidten.

ANTAL BUTIKKER // DAGLIGVARER

	2008	2014	Stigning 2009-2014
Skørping bymidte	6	5	-17 %
Skørping by i øvrigt	1	-	
Skørping by – I alt	7	5	-29 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Detailhandelsanalyse Rebild Kommune", COWI 2009

ANTAL BUTIKKER // UDVALGSVARER

	2008	2014	Stigning 2009-2014
Skørping bymidte	10	12	20 %
Skørping by i øvrigt		2	
Skørping by – I alt	10	14	40 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Detailhandelsanalyse Rebild Kommune", COWI 2009

ANTAL BUTIKKER // SAMLET

	2008	2014	Stigning 2009-2014
Skørping bymidte	16	17	6 %
Skørping by i øvrigt	1	2	100 %
Skørping by – I alt	17	19	12 %

Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.

Kilde: "Detailhandelsanalyse Rebild Kommune", COWI 2009

Styrket udvalgsvarerhandel

Tallene viser, at Skørping har holdt niveau inden for dagligvarer, og at udvalgsvarerhandlen er blevet styrket, men det er vigtigt at være opmærksom på, at der i faktiske tal er tale ganske små udsving, og at styrkelsen af udvalgsvarerhandlen kommer fra et lavt niveau i 2007. Udviklingen i udvalgsvarerhandlen i Skørping viser, at der er et bundniveau for udvalgsvarerhandlen i en mindre by, og at det er muligt at skabe fremgang, hvis de rette forudsætninger er tilstede.

Udvalgsvarerbutikkerne er små, de dækker kun enkelte brancher, og de fleste er uden for kædesamarbejde. Den hyppige udskiftning vidner om, at flere butikker er presset. Strukturen i dagligvarerbutikkerne har med EuroSpar og Fakta som fundament tilsyneladende tilpasset sig

konkurrencen og vurderes til at være markant mere robust og fremtidssikret end udvalgsvarerbutikkerne.

Bymidtens karakteristika og kvaliteter

Skørping bymidte har en god struktur, der understøtter den detailhandel, byen har. Stationen ligger i bymidten, og stationsbygningen er ældre og karakterfuld. Over for stationen ligger, på bysiden, Kulturstationen med bibliotek, ungdomsskole, kulturskole (teater, billedkunst, musik).

I en bygning bag Kulturstationen er der ungdomshus og seniorcafe. Foreningslivet i Skørping er rigt, og kulturinteressen stærk.

Hovedgaden løber fra stationen og 250 meter mod øst. Butikkerne i Skørping er fordelt på to områder.

Torvet og hovedgaden

Det ene område ligger omkring et mindre torv ved hovedgaden Jyllandsgade. Torvet har tidligere været en del af et længere handelsstrøg og udgør nu den mest attraktive del af strøget, hvor de tilbageværende butikker i hovedgaden har koncentreret sig. Omkring torvet og den nærmeste del af Jyllandsgade ligger der dame- og børnetøjsbutikker suppleret af genbrugsbutikker, gavebutik, blomsterbutik, boghandel, postkontor, cykelbutik, bager og fast-food. En økologisk frisør og café er for nylig kommet til, en grillbar har skiftet ejer og er omdannet til burgerbar, og en børnetøjsbutik har netop skiftet

AREAL // DAGLIGVARER			
	2008	2014	Stigning 2009-2014
Skørping bymidte	2.000	3.100	58 %
Skørping by i øvrigt	100	-	
Skørping by – I alt	2.100	3.100	49 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Rebild Kommune", COWI 2009</i>			

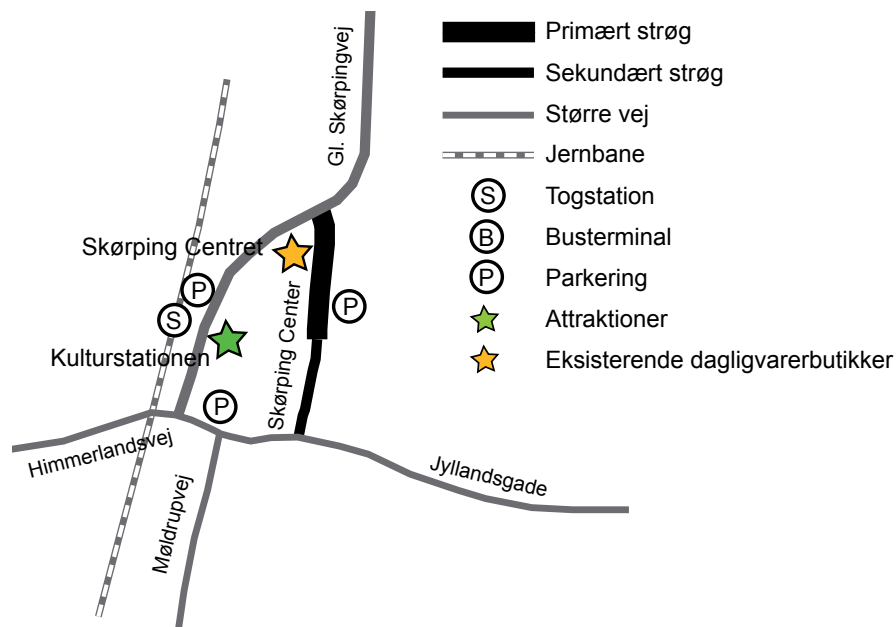
AREAL // UDVALGSVARER			
	2008	2014	Stigning 2009-2014
Skørping bymidte	1.600	2.400	50 %
Skørping by i øvrigt	-	-	
Skørping by – I alt	1.600	2.400	50 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Rebild Kommune", COWI 2009</i>			

AREAL // SAMLET			
	2008	2014	Stigning 2009-2014
Skørping bymidte	3.600	5.500	54 %
Skørping by i øvrigt	100	500	317 %
Skørping by – I alt	3.700	6.000	63 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunens analyser.</i>			
<i>Kilde: "Detailhandelsanalyse Rebild Kommune", COWI 2009</i>			

ejer. De lokale handlende fortæller, at butikslivet i dag er stabilt. Når én butik lukker, kommer en anden til. Hvor der indtil for ti år siden var nedgang i butikslivet, oplever de, at situationen har været stabil i de seneste fem-ti år.

Opholdskvaliteterne i hovedgaden forekommer begrænsede, og bygningerne er af meget forskellig karakter. Enkelte ejendomme er lettere forfaldne, mens andre som f.eks. det nedlagte hotel (nu flygtningecenter) er meget flotte.

Der er gode parkeringsmuligheder i bymidten. Der er mulighed for at benytte toiletter på Kulturstationen hele dagen, indtil biblioteket lukker om aftenen (de sidste timer med selvbetjening).



Struktur for Skørping bymidte.

OMSÆTNING // DAGLIGVARER			
	2007	2014	Stigning 2009-2014
Skørping bymidte	65	83	27 %
Skørping by i øvrigt	6	-	
Skørping by – I alt	71	83	15 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
Kilde: "Detailhandelsanalyse Rebild Kommune", COWI 2009			

OMSÆTNING // UDVALGSVARER			
	2007	2014	Stigning 2009-2014
Skørping bymidte	20	26	31 %
Skørping by i øvrigt	-	6	-
Skørping by – I alt	20	32	62 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
Kilde: "Detailhandelsanalyse Rebild Kommune", COWI 2009			

OMSÆTNING // SAMLET			
	2007	2014	Stigning 2009-2014
Skørping bymidte	85	108	28 %
Skørping by i øvrigt	6	6	-6 %
Skørping by – I alt	91	114	25 %
<i>Der er lavet nye områdeafgrænsninger, hvorfor beregningerne ikke altid kan sammenlignes med tallene i kommunernes analyser.</i>			
Kilde: "Detailhandelsanalyse Rebild Kommune", COWI 2009			



Toejbutik i hovedgaden.



Rold Skov Cykel Shop er indrettet i det tidligere hotel. Cykelshoppen lever bl.a. af at servicere de mange mountainbikere i Rold Skov.

Center med dagligvarebutikker

Det andet område er et nyere center med EuroSpar, Fakta og et apotek. Området ligger på en sidegade til hovedgaden og noget tilbagetrukket. Centret er med byens to større dagligvarebutikker det vigtigste indkøbsområde.

Ny cykelbutik som eksempel

Rold Skov Cykel Cykler er et godt eksempel på, hvordan det er lykkedes at skabe en ny udvalgsvarebutik.

Rebild Kommune satser på oplevelsesøkonomi og turisme bl.a. med fokus på oplevelser og aktiviteter i Rold Skov-området. I 2012 åbnede en populær cykelbutik, som kombinerer salg af cykler med det potentiale, en placering i et Danmarks bedste mountain bike-terræner giver. Her kan cyklen repareres, og der er mulighed for at leje MBT-cykler og prøve kræfter med et af de hurtigst voksende motionsformer i det helt rigtige terræn, eventuelt med guide.

Ny bogbutik som eksempel

Rold Cykler flyttede adresse, og det efterladte butikslokale blev overtaget af en

forening, der har indrettet lokalerne under titlen Bog 9220, som er et kreativt mødested og bogbutik, hvor man kan slå sig ned med en god bog og en kop kaffe. Det er tanken, at Bog 9220 desuden skal danne ramme om en bred vifte af arrangementer, der henvender sig til både børn, unge og ældre. Der tænkes i aktiviteter som foredrag, forfatteraftener, læsegrupper, skriveværksted, poetry-slam-aftener og meget andet.

Betydning af kreativitet og iværksætteri

Eksemplerne illustrerer betydningen af lokale iværksættere, men også en kreativ og lokalt forankret løsning på anvendelsen af et butikslokale.

Kort afstand, men manglende samspil

Afstanden mellem torvet og centret er kun ca. 200 meter, men den manglende visuelle kontakt mellem de to områder begrænser sandsynligvis samspillet mellem de to områder. Adgangen til centret fra den nordlige og største del af byen kan ske uden om Jyllandsgade, hvilket sandsynligvis også begrænser de positive afsmittende effekter for handelslivet på torvet. På positivsiden tæller, at bymidten som helhed er koncentreret. Afstandene



Byens biograf er en vigtig bidrager til livet i bymidten.

er korte, og sammen med butikkerne ligger stationen og Kulturstationen, som medvirker til at samle bymidten og bidrage til at skabe liv.

Skørping har tilpasset sig

I forhold til 2008 synes Skørping at have tilpasset sig vilkårene. Visuelt fremstår bymidten i en bedre tilstand, men man får også indtryk af, at flere butikker hviler på et knivsæg.

Bortset fra en tom butiksfacade er de øvrige facader aktiveret enten som butik eller liberale erhverv. I Skørping har flere liberale erhverv taget over i Jyllandsgade. Det skaber ikke samme aktivitet, men et bedre visuelt indtryk. Flere af de uadvendte funktioner har begrænset åbningstid, og nogle fungerer nærmest som et udstillingsvindue eller showroom. De aktive facader benyttes til håndværkere, revisorer, massage, wellness og anden personlig pleje.

Fremtiden synes at afhænge af lokale ildsjæle, der formår at udnytte byens beliggenhed og kvaliteter.

