



Esbjerg Kommune

Analyse af detailhandelen

Juli 2012

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger	1
Fremtidig centerstruktur	4
2. Konsekvenser ved flytning af butikker	11
Etablering af lokalcenter i Bramming	12
Flytning af varehus i bydelscenter Østerbyen	16
3. Detailhandelen i Esbjerg Kommune	21
Afrapportering af analyseresultater	22
Antal butikker	24
Butikkernes attraktion	26
Kædetilknytning	29
Bruttoarealer	30
Omsætning	32
Kundeorienterede servicefunktioner	34
Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper	35
4. Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg Kommune	37
Antal butikker	38
Bruttoareal	40
Omsætning	42
5. Forbrug i Esbjerg Kommune	45
Datagrundlag og horisontår	46
Befolknings og indkomstforhold	47
Forbrugsforhold	48
Turisme	52
6. Esbjergs handelsbalance	53
Handelsbalance	54
Opland	55
Bilag 1: Branchefortegnelse	
Bilag 2: Forslag til centerstruktur i Esbjerg by	



Torvet i Esbjerg

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) er af Esbjerg Kommune blevet bedt om at opdatere detailhandelsanalysen fra 2009 med særlig sigte på de lokale forhold i kommunens byer.

Med udgangspunkt i den nuværende detailhandel vil ICP vurdere bydels- og lokalcenterfunktionerne i kommunen, herunder hvilken rollefordeling der skal være mellem Esbjerg bymidte (Esbjerg Indre By) og bydelscentrene.

I Ribe og Bramming vil der blive foretaget en vurdering af nuværende og fremtidige lokalcentres effekt på bymidtens funktion og levedygtighed.

Der foretages desuden en gennemgang og revision af de eksisterende 15 bydelscentre og 21 lokalcentre med henblik på at få placeret centerfunktionerne korrekt i lokalområderne.

Detailhandelen i Esbjerg Kommune

ICP foretog primo 2012 en opgørelse over antallet af butikker i Esbjerg Kommune samt de enkelte butikkers bruttoareal, herudover blev der indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning i 2011.

I Esbjerg Kommune var der primo 2012 579 butikker med et samlet bruttoareal på omkring 264.700 m² og en omsætning i 2011 på godt 6,6 mia. kr. inkl. moms.

Mens antallet af dagligvarebutikker samlet set er faldet en anelse i Esbjerg Kommune fra 2008 til 2012, er antallet af udvalgswarebutikker steget 12 butikker i samme periode.

Det samlede bruttoareal i Esbjerg Kommune er i perioden 2008 til 2012 steget ca. 13 %. Det samlede bruttoareal til dagligvarer er steget fra 99.500 m² i 2008 til 101.200 m² i 2012. Det samlede udvalgswareareal er steget fra 131.100 m² i 2008 til 159.000 m² i 2012.

I Esbjerg Indre By er der i 2012 165 butikker, hvilket svarer til 29 % af butikkerne i kommunen. Butikkerne i Esbjerg Indre By omsatte i 2011 for godt 1,2 mia. kr., svarende til 18 % af den samlede omsætning i Esbjerg Kommune. Andelen af den samlede omsætning er hermed faldet en anelse i forhold til 2007, hvor Esbjerg Indre By udgjorde ca. 20 % af den samlede omsætning i kommunen. Ca. 69 % af den samlede omsætning i Esbjerg Indre By var udvalgswareomsætning i 2011.

Det må forventes, at detailhandelen i Esbjerg Indre By bliver styrket væsentligt, når shoppingcentret Broen ved banegården bliver etableret.

I Ribe området, som primært består af Ribe bymidte, findes 96 butikker, hvilket svarer til 16 % af det samlede antal butikker i Esbjerg Kommune. Den samlede omsætning på godt 966 mio. kr. i hele Ribe området svarer til 15 % af den samlede omsætning i kommunen. De 96 butikker består af de mindre butikker i Ribes bymidte og de større udvalgsbutikker i udkanten af byen. Dette mix af butikker medfører at Ribe får en forholdsmæssigt større del af kommunens samlede omsætning sammenlignet med Esbjerg Indre By, hvor der ligger mange mindre specialbutikker uden den store omsætning. Ribe bymidte har nogenlunde det samme antal butikker i 2012 som i 2008. Den samlede omsætning i Ribe området er steget ca. 9 % fra 2008 til 2012, hvilket er en forholdsvis pæn stigning i forhold til udviklingen i den øvrige detailhandel.

Bramming har oplevet et fald i antal dagligvarebutikker fra 19 butikker i 2008 til 14 butikker i 2012, mens antallet af udvalgswarebutikker har været konstant. Bramming bymidte har mistet 4 dagligvarebutikker heriblandt supermarkedet SuperBest. Dagligvareomsætningen er nogenlunde den samme i 2012 som i 2007. Hermed er dagligvareomsætningen reelt faldet i Bramming, da dagligvareforbruget i samme periode er steget 16 %.

Aflastningscentret Esbjerg Nord består af shoppingcentret Esbjerg Storcenter samt en række store udvalgswarebutikker og hypermarkedet Bilka. Her er i alt 66 butikker, hvoraf 82 % er udvalgswarebutikker. Disse 66 butikker udgør 11 % af det samlede antal butikker i Esbjerg Kommune, men 25 % af det samlede bruttoareal i kommunen og 32 % af den samlede detailhandelsomsætning i kommunen.

Den samlede dagligvareomsætning i Esbjerg Kommune er steget ca. 10 % i Esbjerg Kommune, mens udvalgswareomsætningen er steget ca. 9 % i perioden 2007 til 2011. Den generelle udvikling i detailhandelsomsætningen i Danmark i samme periode er dagligvareomsætningen steget ca. 5 % og udvalgswareomsætningen faldet ca. 2 %.

Forbrug

Det samlede detailhandelsforbrug fra borgerne i Esbjerg Kommune var i 2011 5,87 mia. kr. inkl. moms fordelt med 3,03 mia. kr. på dagligvarer og 2,84 mia. kr. på udvalgsvarer. Det samlede forbrug i Esbjerg Kommune forventes at stige ca. 12 % fra 2011 til 2025 til 6,56 mia. kr.

Det vurderes, at turisterne i regionen betyder et ekstra dagligvareforbrug på omkring 200 – 225 mio. kr. til hele regionen og et ekstra udvalgswareforbrug på ca. 225 – 250 mio. kr. til hele regionen. Samlet set bidrager turisterne til et ekstra forbrug på 5 – 10 % til Esbjerg Kommune.

Handelsbalance

Der var på dagligvarer et forhold mellem omsætning og forbrug på 100 % for Esbjerg Kommune, mens forholdet på udvalgswarensiden var 127 % i 2011. Det vil sige at udvalgswareomsætningen er 27 % højere end udvalgswareforbruget hos borgerne i kommunen, mens dagligvareomsætningen svarer til dagligvareforbruget i kommunen.

Tallene viser, at Esbjerg på udvalgswareområdet har en regional betydning, der rækker væsentligt ud over kommunegrænsen.

Forklaringen skal især findes i den attraktive detailhandel i Esbjerg Indre By samt i butikkerne i Esbjerg Nord, som tiltrækker forbrugere fra den sydvestlige del af Jylland. Begge udbudspunkter kan på ingen måde matches af andre udbudspunkter i den del af regionen.

Herudover har Ribe Bymidte en vis betydning for forbrugerne i den nordlige del af Tønder kommune og i den vestlige del af Haderslev kommune.

Set i forhold til handelsbalancen i 2007 har Esbjerg Kommune mistet betydning på dagligvaresiden, da handelsbalancen for dagligvarer var 106 % i 2007 mod 100 % i 2012. Tendensen for køb af dagligvarer er, at forbrugerne generelt køber dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, hvis det rigtige udbud findes.

I perioden 2006 til 2011 er forbrugerprisindekset for fødevarer, som er et udtryk for den gennemsnitlige pris på fødevarer, steget ca. 18 %. Denne stigning i de generelle fødevarerpriser i Danmark og øgede afgifter på sukker og fedt kombineret med den korte afstand til Tyskland, hvor fødevarerpriserne er markant lavere, har betydet, at flere forbrugere tager turen over grænsen ikke kun for at købe øl og sodavand, men også for at købe helt almindelige dagligvarer som sukker, smør, kød etc.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er omvendt steget ca. 3 % fra 123 % i 2007 til 127 % i 2011 i Esbjerg Kommune. Mens omsætningen i Esbjerg Indre By har været nogenlunde konstant i perioden 2007 til 2011, er den samlede omsætning i Esbjerg Nord steget ca. 20 % i samme periode. Den samlede omsætning i både Ribe og Bramming er steget 7-9 % i samme periode.

Faldet i handelsbalancen for dagligvarer og stigningen i handelsbalancen for udvalgsvarer indebærer, at den samlede handelsbalance for Esbjerg Kommune er konstant på 114 % i perioden 2007 til 2011.

Esbjerg Kommune har således fastholdt sin position som et væsentligt indkøbssted for borgerne i den sydvestlige del af Jylland. Detailhandelen har især betydning for forbrugerne i Esbjerg Kommune samt for den sydlige del af Varde kommune, den nordlige del af Tønder kommune og det vestlige del af Haderslev kommune.

For at Esbjerg skal kunne fastholde sin position som et væsentligt indkøbssted, er det vigtigt, at Esbjerg by fortsat udvikler detailhandelen. Konkurrencen fra især Kolding forventes ikke at blive mindre i fremtiden. Etableringen af et shoppingcen-

ter i Esbjerg bymidte vil ikke kun sikre en bedre balance mellem aflastningscentret og bymidten, men bør samtidig sikre Esbjerg bymidte et større opland.

Fremtidig centerstruktur

Beliggenheden af detailhandel vil også i fremtiden have en stor betydning. Generelt søger butikker sammen med andre, for at de kan udnytte den synergieffekt, en koncentration af butikker giver.

Arealudlæg skal placeres centralt og koncentreret

Arealudlæg til nye butikker bør således foretages så centralt og så koncentreret som muligt, så synergien og den særlige fortættede stemning fastholdes.

Samtidig skal de fremtidige arealudlæg sikre, at forbrugerne i de enkelte områder i Esbjerg Kommune bliver serviceret på det rigtige niveau og får begrænset afstand til indkøb. De enkelte bydelscentre og lokalcentre skal have en god lokal dagligvareforsyning og forsyning af mere standardiserede udvalgsvarer, mens det store udvalgswareudbud skal koncentreres i hovedcentret Esbjerg Indre By og i aflastningscentret Esbjerg Nord samt i bymidterne Bramming og Ribe.

For at sikre en afbalanceret vækst i kommunen, hvor detailhandel centraliseres i bymidterne, samtidig med at der skal være en god dagligvareforsyning i lokalområderne, bør Esbjerg Kommune fortsat forholde sig aktivt til den eksisterende detailhandelsstruktur. Esbjerg Kommune skal til stadighed søge at finde en balance i centerstrukturen, der både tilgodeser bymidterne som de vigtigste indkøbssteder samtidig med, at der er begrænset afstand til indkøb af dagligvarer.

På baggrund af den eksisterende centerstruktur, det eksisterende butiksudbud samt en fortsat afbalanceret vækst i kommunen anbefales følgende fremtidige centerstruktur.

Landsdelscenter / Hovedby

Esbjerg Indre By skal fortsat være bymidte i Esbjerg by og hovedby for Esbjerg Kommune.

Bymidte

Ribe bymidte og Bramming bymidte skal fortsat være bymidter. Det vil sige, at de skal kunne tilbyde et godt dagligvareudbud samt et bredt udbud af udvalgsvarer til borgerne på henholdsvis Ribe egnen og i Bramming/Gørding. Det er vigtigt, at disse udbudspunkter tildeles areal til både udvalgsvarer og dagligvarer, for at de fortsat kan forblive attraktive bymidter i fremtiden.

Aflastningscenter

Esbjerg Nord og Centerområdet Ribe Nord skal fastholdes som regionale aflastningscentre. Aflastningscentrene, som har en god trafikal placering ved de centrale omfartsveje, skal indeholde den type butikker, som der ikke er plads til i bymiljøet i en bymidte. Det er for eksempel store udvalgswarebutikker, som sælger hårde hvidevarer og møbler, der kræver parkering ved butikken, eller boxbutikker, som ikke bidrager positivt til bymiljøet.

Bydelscenter

Bydelscentrene skal, udover at varetage en god lokalforsyning med dagligvarer, også kunne tilbyde forbrugerne et standardiseret udbud af udvalgsvarer.

Formålet med etableringen af bydelscentre er at sprede indkøbsmulighederne, således at der er begrænsede afstande til indkøb for borgerne. Bydelscentre må ikke være en konkurrent til bymidten. Udbuddet er typisk på et mere standardiseret niveau i bydelscentrene, mens de mere specielle udvalgsvarer og det store udbud findes i bymidten.

Et bydelscenter skal udgøre et centrum i en større bydel. Dette krav om en central placering i bydelen betyder således, at der ikke kan placeres to bydelscentre umiddelbart op ad hinanden, da de så vil betjene samme opland. Et bydelscenter skal ligeledes være et sammenhængende område.

I Ribe og Bramming er det ikke muligt at planlægge for bydelscentre, da byerne begge har under 20.000 indbyggere.

I Esbjerg by kan der udlægges bydelscentre. Byrådet kan selv fastsætte arealrammen for de enkelte bydelscentre i Esbjerg by

Lokalcenter

Lokalcentrene skal primært varetage en god lokalforsyning med dagligvarer i et mindre lokalt område og de må ikke konkurrere med detailhandelen i bymidten.

Et lokalcenter kan godt omfatte en hel landsby, bare lokalcentret har til formål at betjene en begrænset del af en by, bydel eller landsby.

Ifølge planloven kan lokalcentre maksimalt have en samlet ramme til butikker på 3.000 m².



Forslag til centerstruktur i Esbjerg

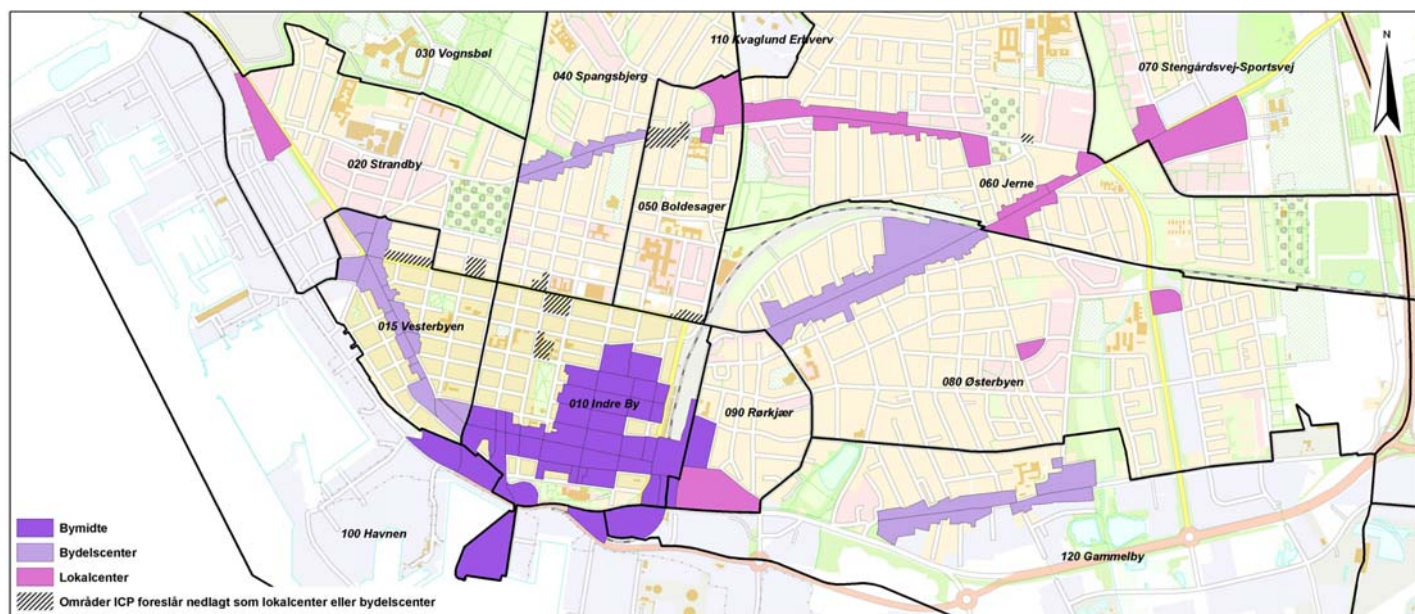
Den nuværende centerstruktur i Esbjerg Kommune har 15 bydelscentre og 21 lokalcentre. I den eksisterende centerstruktur i Esbjerg Kommune, som er skitseret i Esbjerg Kommuneplan 2010-2012, er afgrænsningerne og placeringer af centerfunktioner i nogle tilfælde ikke tidssvarende.

ICP foreslår en centerstruktur med 11 bydelscentre placeret i Esbjerg, samt 26 lokalcentre, som ses i nedenstående. Tabellen er et udtryk for ICP's forslag, derfor optræder der enkeltområder som ikke findes eller som ikke er udlagt til centerområder i Kommuneplan 2010-2022.

Tabel 1.1 Forslag til fremtidig centerstruktur i Esbjerg Kommune

Landsdelscenter / Hovedby	Esbjerg Indre By (01- 010)
Kommuneby	Ribe Bymidte (40-010)
	Bramming Bymidte (21-010)
Aflastningscenter	Esbjerg Nord (03-020 og 03-010)
	Centerområde Ribe Nord (40-040-260)
Bydelscenter	Hjerting by (05-010)
	Gjesing (03-010-082)
	Sønderris (07-030-100)
	Sædding/Fovrfeldt (02-010-080/-090 og 02-040-030/-090)
	Vesterbyen (01-015 og 01-020-160/-091/-150)
	Spangsbjerg (01-040-150/-160/-190/-161)
	Kvaglund (04-010-040)
	Stengårdsvej (01-070-100/-120)
	Østerbyen (01-080-040/-050)
	Gammelby (01-120-140/-150 og 01-080-360/-270)
Lokalcenter	Bøndergårdsvej (01-080-190)
	Rørkjær (01-090-040)
	Strandbyen (01-020-030)
	Jerne Storegade (01-060-210/-180/-190/-*)
	Strandby Kirkevej (01-060-040/-070/-130)
	Jernevej (01-080-260)
	Boldesager (01-040-210/-230 og 01-050-010/-040/-060)
	Spangsbjerg Højvang (01-040-031*)
	Guldager Kirkeby (07-010-070)
	Tarp By (08-020)
	Vester Nebel (09-010-070)
	Andrup By (10-020)
	Skads (10-010-050)
	Tjæreborg By (12-010)
	Grimstrup (20-010-080)
	Endrup (20-020-120)
	Vejrup (22-010-010)
	Gørding (23-010-360)
	St. Darum (24-010-010)
	Hunderup (24-010-020)
	Gredstedbro (30-010)
	Jernvedlund – Jernved (30-010-020)
	Vilslev (31-010-020)
	Roager (37-010-020)
	Egebæk-Hviding (38-010-080)
	Øster Vedsted (40-050-010)
	Mandø (41-010-010)

*nye enkeltområder, der ikke har et enkeltområdenummer i gældende kommuneplan.

Figur 1.3 Forslag til fremtidig centerstruktur i Esbjerg by

God tilgængelighed og synlighed skal sikres

Centerstrukturen skal være med til at sikre, at der er en høj attraktionsværdi ved bosætning i Esbjerg Kommune. Det er vigtigt, at der er en god tilgængelighed til et godt udbud af dagligvarer i alle dele af kommunen samt en relativ kort afstand til de mere standardiserede udvalgsvarer. Forbrugerne er mere villige til at køre længere efter et stort udbud af udvalgsvarer, men en god tilgængelighed og gode parkeringsmuligheder er dog essentielt.

Det er mest hensigtsmæssigt, at centerområderne er placeret, hvor der er en god tilgængelighed for både kollektiv og privat trafik. Detailhandelen lægger dernæst stor vægt på en god synlighed.

I ovenstående forslag til centerstruktur indgår 4 bydelscentre tæt på Esbjerg by. Det er Vesterbyen, Østerbyen, Gammelby og Spangsbjerg.

Bydelscentre Østerbyen og Vesterbyen har en særlig position, da de er placeret ved de to mest centrale indfaldsveje til Esbjerg bymidte. Her er begge steder en vis tyngde i detailhandelen med 34 butikker i bydelscenter Vesterbyen og 11 butikker i bydelscenter Østerbyen, mens der i de øvrige centerområder er et langt færre antal butikker. Det er ICP's vurdering, at både Østerbyen og Vesterbyen bør fastholdes som stærke bydelscentre.

Gammelby og Spangsbjerg bør på nuværende tidspunkt fastholdes som bydelscentre i centerstrukturen.

Rørkjær er kommuneplan 2010-2012 udpeget til bydelscenter. Et bydelscenter så tæt på bymidten vil genere detailhandelen i bymidten. ICP vil foreslå, at den nordlige del af Rørkjær inddrages i bymidten, mens den sydlige del foreslås omdannet til lokalcenter for at varetage lokalområdets forsyning.

Nedenfor vises bruttoarealerne i de enkelte centerområder.

Tabel 1.2 Eksisterende bruttoarealer i centerstrukturen 2012 (bruttoareal i m²)

		Bruttoareal 2012
Landsdelscenter / Hovedby Kommuneby	Esbjerg Indre By (01-010)	41.800
	Ribe Bymidte (40-010)	25.800
	Bramming Bymidte (21-010)	11.400
Aflastningscenter	Esbjerg Nord (03-020 og 03-010)	67.100
	Centerområde Ribe Nord (40-040-260)	1.800
Bydelscenter	Hjerting by (05-010)	3.800
	Gjesing (03-010-082)	1.700
	Sønderris (07-030-100)	1.000
Lokalcenter	Sædding / Fovrfeldt (02-010-080/-090 og 02-040-030/-090)	19.800
	Vesterbyen (01-015 og 01-020-160/-091/-150)	11.900
	Spangsbjerg (01-040-159/-160/-190/-161)	1.600
	Kvaglund (04-010-040)	1.900
	Stengårdsvej (01-070-100/-120)	3.500
	Østerbyen (01-080-040/-050)	5.200
	Gammelby (01-120 140/-150 og 01-080-360/-270)	1.200
	Bøndergårdsvej (02-080-190)	700
	Rørkjær (01-090-040)	700
	Strandbyen (01-020-030)	500
	Jerne Storegade (01-060-210/-180/-190/-*)	900
	Strandby Kirkevej (01-060-040/-070/-130)	1.600
	Centerområde ved Jernevej (01-080-260)	900
	Boldesager (01-040-210/-230 og 01-050-010/-040/-060)	1.300
	Spangsbjerg Højvang (01-040-031*)	1.200
	Guldager Kirkeby (07-010-070)	0
	Tarp By (08-020)	1.400
	Vester Nebel (09-010-070)	0
	Andrup By (10-020)	600
	Skads(10-010-050)	0
	Tjæreborg By (12-010)	1.300
	Grimstrup (20-010-080)	0
	Endrup (20-020-120)	0
	Vejrup (22-010-010)	400
	Gørding (23-010-360)	1.800
	St. Darum (24-010-010)	300
	Hunderup (24-010-020)	500
	Gredstedbro (30-010)	1.300
	Jernvedlund – Jernved (30-010-020)	0
	Vilslev (31-010-020)	400
	Roager (37-010-020)	500
	Egebæk-Hviding (38-010-080)	2.100
	Øster Vedsted (40-050-010)	0
	Mandø (41-010-010)	0
	I alt	217.500

Placering af detailhandel

Koncentrer detailhandelen

At placere den væsentlige del af detailhandelen i bymidten er i overensstemmelse med planlovens intentioner, og det er mest hensigtsmæssigt for udvikling af bymidten. Problemet kan dog være, at der ofte ikke kan skabes plads til større dagligvare- eller udvalgswarebutikker i bymidten eller at disse butikker på grund af øget biltrafik ikke vil være hensigtsmæssige at placere centralt i bymidten.

I store udvalgswarebutikker sker typisk mere målrettede køb, som ikke i samme grad kaster andre køb af sig i første omgang. Køb er her i højere grad en målrettet mission som for eksempel køb af ny sofa eller vaskemaskine. Ved det enkelte køb i den store udvalgswarebutik bliver kunderne dog orienteret mod indkøbsstedet. Derved er chancen større for, at de en anden gang besøger indkøbsstedet for at shoppe i nogle af de andre omkringliggende butikker.

Følg centerstrukturen

For at styrke detailhandelen bedst muligt, bør man følge kommunens centerstruktur. Det vil sige, at udvalgswarebutikker primært skal placeres i bymidten. De udvalgswarebutikker, der placeres i bydelscentre og lokalcentre skal primært være mere standardiserede udvalgswarebutikker, som kun skal dække nærområdets behov.

Arealudlæg til centerformål skal sikre, at forbrugerne har tilfredsstillende indkøbsforhold så tæt på bopælen som muligt, samt sikre, at Esbjerg ikke taber markedsandele på bekostning af konkurrerende udbud andre steder.

Det er vigtigt at placeringen af de enkelte butikker er tilpasset omgivelserne, således at balancen i centerstrukturen ikke tipper. Bymidten og aflastningscentret skal fortsat være det mest interessante indkøbssted for forbrugerne i forhold til udvalgswarehandel.

Man bør således ikke placere større udvalgswarebutikker i bydelscentrene eller lokalcentrene, da disse betjener et større opland end bydelen eller lokalområdet. Her ved forrykkes balancen i strukturen.

Placeringen af detailhandel til udvalgsvarer skal understrege Esbjerg Indre Bys tyngde og betydning i oplandet også på det fremtidige detailhandelskort.

Placer centralt i strukturen

Et bydelscenter kan med fordel indeholde større dagligvarebutikker så som et varehus for at sikre områdets dagligvareforsyning.

Det er vigtigt, at placere bydelscentrene centralt i bydelen, så de kan betjene hele bydelen mest hensigtsmæssigt. Hvert bydelscenter skal betjene sin egen bydel og samtidig ikke have så stor betydning, at detailhandelen i bymidten generes.

Et lokalcenter skal ligeledes placeres centralt i forhold til de omkringliggende boliger for at styrke lokalforsyningen med dagligvarer i næroplandet.



	Esbjerg Kommune har en strategi om, at der kan gives tilladelse til dagligvarebutikker på op til 500 m² placeret inde i et boligområde. Ved en støjbelastet vej kan der gives tilladelse til en dagligvarebutik på 1.000 m².
Tilstrækkeligt næropland	Hvis en dagligvarebutik placeres udenfor en bymidte for eksempel i et boligområde eller ved en støjbelastet vej, vil det generelt have betydning for detailhandelen i bymidten. Planlovens intensjoner er både at styrke detailhandelen i bymidten samtidig med, at man skal sikre en god lokal forsyning tættere på boligerne. Det er vigtigt, at man sikrer sig, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i næroplandet til at forsyne en eventuel ny lokal butik uden at det får alvorlige konsekvenser for den eksisterende detailhandel i bymidten. Næroplandet defineres typisk som boligerne i gå eller cykelafstand til butikken. Etableringen af en dagligvarebutik i nærområdet, som for eksempel en discountbutik, vil generelt øge attraktiviteten for lokalområdet. Men hvis det sker på bekostning af en væsentlig svækket detailhandel i bymidten, er det ICP's vurdering, at man skal tilgodese bymidtens muligheder for at opretholde en god forsyning med både daglig- og udvalgsvarerbutikker.
Styrk Esbjerg Indre By	Udover at forbedre styrkeforholdet mellem Esbjerg Indre By og Esbjerg Nord vil etableringen af et shoppingcenter i bymidten også styrke detailhandelen generelt og dermed også øge Esbjergs opland. Det er vigtigt, at Esbjerg Indre By styrkes som det største udbudspunkt i kommunen. Ribe Bymidte og Bramming bymidte skal fortsat kunne tilbyde et alsidigt og godt både dagligvare- og udvalgsvarerudbud på et mere lokalt plan. Herudover skal Ribe Bymidte fortsat styrkes som et yndet turistmål og dermed skal detailhandelen fortsat være gearret til at kunne tilbyde turisterne en god oplevelse.
Oplevelser i bymidten	Det må forventes, at oplevelser i forbindelse med shopping i fremtiden vil få en øget betydning. Det gælder ikke kun i butikkerne, hvor der er oplevelser som at prøve udstyr/legetøj, integreret cafe, levende musik og temaaftener, men også i bymidtens offentlige rum. Et aktivt bymiljø med skiftende aktiviteter som for eksempel skøjtebane, fodboldturnering, loppemarked, grønttorv og koncerter og mere permanente aktiviteter som bibliotek, kulturoplevelser som museum, teater og biograf samt offentlig service som borgerservice hører til centralt i bymidten. En central placering af funktionerne sikrer et bredt udbud af muligheder og tilbud i bymidten, mens et spændende og aktiverende bymiljø generelt understøtter shoppingsoplevelsen. Det er derfor vigtigt, at der i både Esbjerg, Ribe og Bramming fortsat arbejdes på at gøre bymidterne mere indbydende med renovering af gadeudstyr, belægning etc. For når bymidten tilbyder oplevelser fremtræder den mere attraktiv for oplandskunderne samtidig med at opholdstiden i byrummet generelt øges.
Sammenfatning	Sammenfattende er det vigtigt, at Esbjerg Kommune fastholder centerstrukturen med en bymidte, der indeholder et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer og oplevelser. Bymidten skal være det væsentligste indkøbssted for alle borgerne i kommunen. Det er her hovedparten af udvalgsvarerbutikkerne skal være placeret. Et bydelscenter skal betjene en enkelt bydel og være et væsentligt lokal indkøbssted for borgerne i bydelen. Her skal være et varieret udbud af dagligvarer og et mere standardiseret udbud af udvalgsvarer, som kan dække de mere dagligdags behov. Et lokalcenter skal være det lokale og nærmeste indkøbssted for dagligvarer i et mindre område.



Bramming

Konsekvenser ved flytning af butikker

I nedenstående afsnit redegøres for konsekvenserne ved flytning af en discountbutik i Bramming samt en flytning af et varehus og etableringen af udvalgswarebutikker på Storegade i bydelen Østerbyen i Esbjerg.

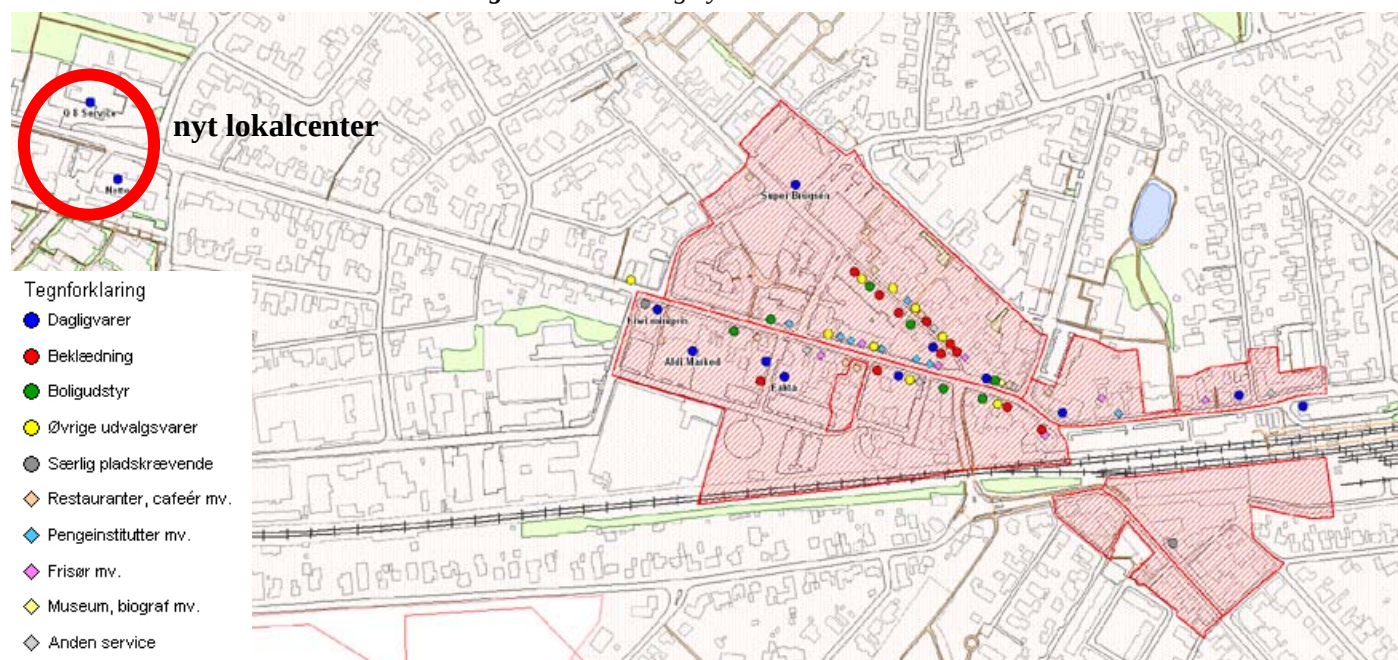
Etablering af lokalcenter i Bramming

I nedenstående beskrives konsekvenserne for den eksisterende detailhandel, hvis der etableres et nyt lokalcenter ved Vardevej i Bramming. Lokalcentret vil bestå af en eksisterende discountbutik samt en flytning af en discountbutik fra Bramming bymidte. Det forudsættes, at den flyttede discountbutik vil blive udvidet til 1.000 m² samt at den vil få optimale tilkørsels- og parkeringsforhold. Den samlede grænse for detailhandel vil være 2.000 m², og det forudsættes at der ikke må etableres udvalgswarehandel i lokalcentret.

Lokalcentret vil ligge mindst 500 meter fra øvrige eksisterende øvrige dagligvarebutikker i Bramming bymidte.

Nedenfor vises placeringen af de eksisterende butikker i Bramming.

Figur 1.3 Bramming bymidte



Udviklingen i dagligvareomsætningen i Bramming bymidte samt i det øvrige opland beskrives ud fra to scenarier: Hvis discountbutikken flytter til Vardevej og hvis den bliver liggende i bymidten.

Konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel er beregnet for 2025.

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger:

- Der etableres ikke andre større dagligvarebutikker frem til 2025 i Brammings markedsområde.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for Esbjerg Kommune. Således forventes befolkningstallet at stige knap 4 % i Bramming.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en begrænset mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2025.
- Handel med dagligvarer via internettet vil ikke udvikle sig i et omfang, der betyder en væsentlig reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle dagligvarehandel. Det forudsættes, at 2 % af dagligvareforbruget dækkes ved nethandel i 2025.

- Det primære opland til Bramming er Bramming sogn, mens det sekundære opland er defineret som sognene Darum, Hunderup, Gørding, Vejrup og Grimstrup-Vester Nykirke. Det primære og sekundære opland betegnes i nedenstående som Brammings markedsområde.

Metode

Med udgangspunkt i omsætnings- og forbrugsforudsætningerne udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster i 2011.

I denne model indlæses forbrugsforudsætningerne for 2025 og der fås en omsætning for 2025. Denne omsætning vil butikkerne teoretisk opnå, såfremt forbrugernes indkøbsmønster er uændret fra 2011 frem til 2025.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2025. På denne baggrund fremkommer omsætningen, såfremt discountbutikken ikke flyttes.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad flytningen af discountbutikken vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i butikkerne i Bramming.

Der er alene foretaget en egentlig beregning af konsekvenserne for dagligvarer.

For så vidt angår udvalgsvarer, der ofte omsættes i et begrænset omfang i discountbutikker, er dette marginalt i forhold til det samlede marked.

Konsekvenser

I nedenstående figur vises konsekvenserne ved flytning af en discountbutik fra bymidten til et nyt lokalcenter på Vardevej.

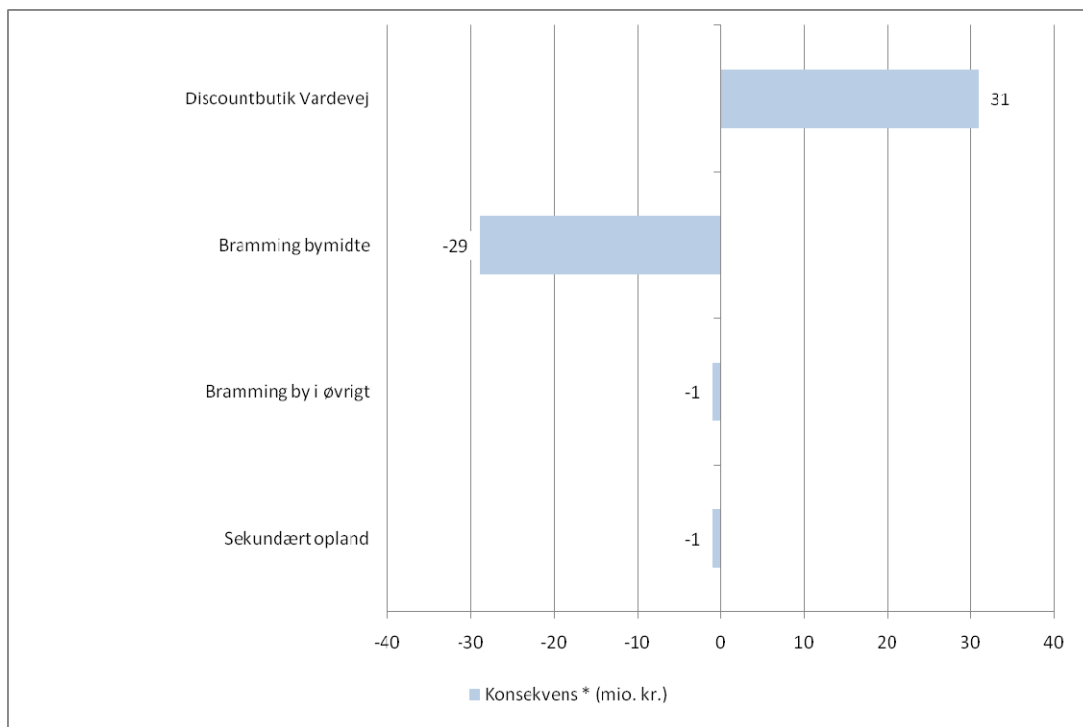
De fremtidige omsætninger i 2025 er et udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal.

Grundet diskretionshensyn er det ikke muligt at vise omsætningerne for de enkelte områder i Bramming, men kun forskellen mellem alternativerne. Udviklingen i dagligvareomsætningen bliver derfor beskrevet med tekst.

Figur 2.1 viser forskellen i dagligvareomsætningen i Bramming i 2025 i de to forskellige alternative udviklingsalternativer for Bramming. Det viser forskellen i dagligvareomsætningen, hvis discountbutikken bliver i bymidten eller flytter til Vardevej.

Dagligvareomsætningen i alt i Bramming i 2011 var 232 mio. kr. Hvis discountbutikken ikke flyttes, forventes dagligvareomsætningen at stige til 244 mio. kr. i 2025. Omvendt hvis discountbutikken etableres, vurderes dagligvareomsætningen at være 245 mio. kr. i 2025. Hermed er det ICP's vurdering, at konsekvensen ved flytning af discountbutikken i forhold til dagligvareomsætningen vil være nogenlunde uændret for Bramming totalt betragtet.

Figur 2.1 Konsekvenserne for dagligvareomsætningen i Bramming (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)*



* forskellen i omsætning i 2025 ved flytning af discountbutik til Vardevej

2025 – Uden flytning af discountbutik

Hvis discountbutikken fra bymidten ikke flyttes til Vardevej, forventes dagligvareomsætningen i Bramming bymidte at stige omkring 8 % i perioden 2011 til 2025. Det skyldes de generelle koncentrationstendenser, hvor detailhandelen i bymidterne vil blive øget på bekostning af mindre enkeltstående butikker. Herved forventes Bramming at få lidt mere betydning for nærområdet.

Omvendt forventes dagligvareomsætningen i det sekundære opland, som er landområderne Gørding, Darum, Hunderup, Vejrup og Grimstrup-Vester Nykirke at falde omkring 15 %. Den generelle udvikling kan betyde yderligere lukninger af dagligvarebutikker i de tyndt befolkede landområder i fremtiden.

Det store udbud af ikke mindst udvalgsvarer i Esbjerg Indre By og Esbjerg Nord vil ligeledes betyde, at borgerne også i Bramming vil placere en væsentlig del af deres indkøb i Esbjerg.

2025 – Med flytning af discountbutik til Vardevej

Hvis der flyttes en discountbutik fra bymidten til Vardevej, vil det få betydning for de øvrige dagligvarebutikker i Bramming samt for den øvrige detailhandel i Bramming bymidte. Vardevej er den største indfaldsvej fra Esbjerg til Bramming bymidte. Herved vil en butik i denne placering have en stor synlighed og god tilgængelighed.

Ved en flytning af discountbutikken til et lokalcenter, hvor der i dag er placeret en anden discountbutik, vil ca. 40 % af den samlede dagligvareomsætning i Bramming sogn være placeret i dagligvarebutikker udenfor Bramming bymidte. Det må forventes, at dagligvareomsætningen i Bramming bymidte vil miste omkring 29 mio. kr. i 2025, hvis discountbutikken flytter i forhold til 0-alternativet.

Den flyttede discountbutik forventes at opnå en meromsætning på ca. 8 mio. kr. ved en flytning til en større og mere optimal butik.

Discountbutikken vil især få fat i de borgere, som bor i den vestlige del af Bramming, da det vil være den nærmeste dagligvarebutik. Borgerne i den vestlige del af Bramming vil hermed få kortere afstand til et større dagligvareudbud. Hermed sparer en del borgere turen til Bramming bymidte.

Indtil 2026 forventes det vestlige Bramming byudviklet med i alt 162 boliger, som er indregnet i den anvendte befolkningsprognose. Der forventes hermed et ekstra dagligvareforbrug i lokalområdet på ca. 12 mio. kr.

Det vurderes, at dagligvareomsætningen i de øvrige dagligvarebutikker vil falde omkring 4 % i forhold til, hvis discountbutikken ikke flyttes. Omsætningen vurderes ikke at blive taget fra én bestemt butik, men vil få betydning for samtlige dagligvarebutikker i bymidten. Hermed vurderes det, at dagligvarebutikkerne i bymidten vil få forringet deres driftsvilkår, men betyder ikke lukningstruede butikker.

Ligeledes vil den nuværende discountbutik på Vardevej opleve en mindre nedgang i omsætningen i forhold til, hvis discountbutikken ikke flyttes fra bymidten.

Herudover vurderes de færre dagligvarekunder i bymidten at få en afledt negativ effekt for udvalgswarebutikkerne i bymidten. En del borgere især i den vestlige del af Bramming må forventes at spare turen til bymidten. Bramming bymidte vil miste nogle af de impuls køb, som naturligt blev lagt i forbindelse med dagligvarekøbene i Bramming bymidte.

Det vurderes, at 10-15 % af dagligvarebesøgene i Bramming bymidte vil falde væk, hvis discountbutikken flytter udenfor bymidten. Enkelte kunder, som normalt handlede i discountbutikken, vil vælge at handle i de øvrige dagligvarebutikker i bymidten, mens en del vil vælge at besøge discountbutikkerne på Vardevej.

Ved at sprede detailhandelen udenfor bymidten vil Bramming bymidte som indkøbssted miste en del af sin tiltrækningskraft som det vigtigste indkøbssted i området.

ICP vurderer således, at flytningen af en discountbutik til Vardevej vil forbedre indkøbsforholdene i den vestlige del af Bramming, men at den yderligere spredning af dagligvarehandelen vil få negativ betydning for omsætningen i Bramming bymidte.

Det er ICP's vurdering, at udflytningen af dagligvarebutikker fra bymidten vil få betydning for de eksisterende butikker i bymidten. Alene flytningen af discountbutikken til Vardevej betyder som tidligere nævnt, at 40 % af dagligvareomsætningen vil være placeret udenfor bymidten.

Hvis der etableres yderligere dagligvarebutikker udenfor Bramming bymidte, vil bymidten tabe yderligere omsætning.

Omvendt bør man tilgodese gode lokale indkøbsforhold i lokalområderne. Boligområdets attraktivitet øges væsentligt, når der ligger en dagligvarebutik i nærheden. Ved en eventuel placering af en dagligvarebutik udenfor en bymidte skal det sikres, at butikken alene betjener et lokalt opland, hvor afstanden til bymidten er så stor, at det vil være et problem for husstande uden bil. Ved enkelt stående dagligvarebutikker skal afstanden ifølge planloven være mindst 500 meter fra øvrige dagligvarebutikker. Samtidig skal lokalområdet være så stort, at det markedsfølsomt kan sikre en lokal dagligvarebutik.

Hvis et byområde udvikler sig over tid kan Esbjerg Kommune med fordel samle butikkerne i et lokalcenter, som sammen med andre funktioner, kan være med til at skabe og understøtte et attraktivt byliv i modsætning til mere spredte butikker.

Projekt Storegade i Østerbyen

I nedenstående beskrives konsekvenserne for den eksisterende detailhandel, hvis et eksisterende varehus i Østerbyen udvides og flyttes til en anden beliggenhed i bydelen. Samtidig etableres en samling udvalgswarebutikker i projektet.

Udviklingen i dagligvareomsætningen i Esbjerg by beskrives ud fra to scenarier: en flytning og udvidelse af varehuset i Østerbyen, kaldet projekt Storegade og et 0-alternativ, hvor varehuset ikke bliver udvidet og flyttet.

Konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel og udvalgswarehandel er beregnet for 2025.

Projekt Storegade

Det forudsættes, at varehuset flyttes til en mere central placering i bydelscenter Østerbyen og udvides til 3.500 m². Herudover etableres en samling udvalgswarebutikker i projektet. Der etableres en udvalgswarebutik på 1.500 m², en på 1.000 m² og tre på hver 500 m². Det forudsættes, at projektet får optimale tilkørsels- og parkeringsforhold.

Udformningen med det store varehus og i alt fem udvalgswarebutikker beskriver en maksimal udnyttelse af mulighederne for detailhandel i et projekt i Storegade. Hvis der vælges at etablere mindre areal til udvalgswarebutikker vil omsætningen og dermed konsekvenserne blive mindre.

Det forudsættes desuden, at en discountbutik flytter ind i det lokale, hvor varehuset tidligere var placeret.

0-alternativ

I 0-alternativet realiseres projekt Storegade ikke og varehuset bliver i sin nuværende placering i Østerbyen.

Forudsætninger i øvrigt

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger:

- Shoppingcentret Broen bliver etableret ved Esbjerg Banegård med blandt andet et varehus på 3.500 m².
- Der etableres ikke andre større dagligvarebutikker frem til 2025 i Esbjerg by.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for Esbjerg Kommune. Således forventes befolkningstallet at stige knap 5 % i Esbjerg by.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en begrænset mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2025.
- Handel via internettet – især for en række udvalgswaregrupper - vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at 10 % af udvalgswareforbruget dækkes ved nethandel i 2021.
- Handel med dagligvarer via internettet vil ikke udvikle sig i et omfang, der betyder en væsentlig reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle dagligvarehandel. Det forudsættes, at 2 % af dagligvareforbruget dækkes ved nethandel i 2025.
- Det primære opland til bydelscenter Østerbyen er bydelen Østerbyen, men et varehus vurderes ligeledes at trække kunder især fra bydelene Rørkjær, Gammelby, Boldesager, Jerne, Stengårdsvej/Sportsvej samt i en vis grad Esbjerg Indre by.

Metode

Med udgangspunkt i omsætnings- og forbrugsforudsætningerne udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster i 2011.

I denne model indlæses forbrugsforudsætningerne for 2025 og der fås en omsætning for 2025. Denne omsætning vil butikkerne teoretisk opnå, såfremt forbrugernes indkøbsmønster er uændret fra 2011 frem til 2025.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2025. På denne baggrund fremkommer omsætningen, såfremt varehuset ikke flyttes.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad projekt Storegade vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i butikkerne i Esbjerg.

Der er foretaget en beregning af konsekvenserne for dagligvarer og udvalgsvarer.

Konsekvenser

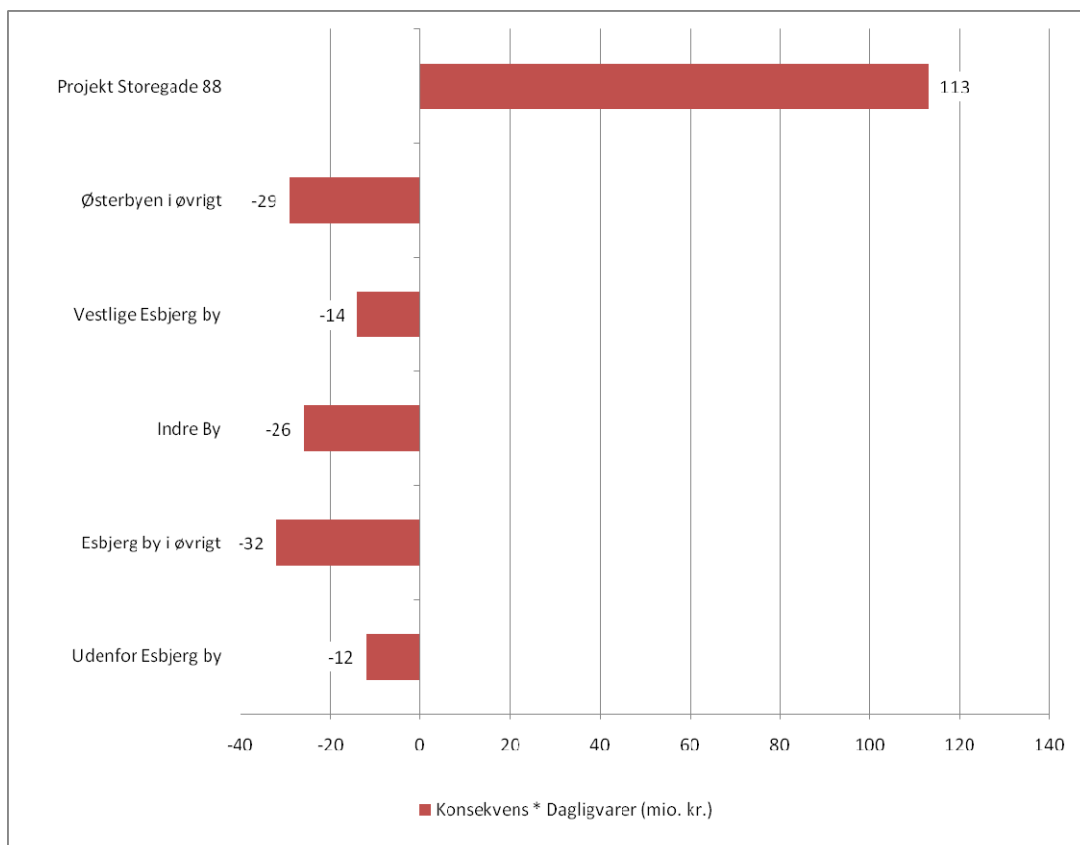
I nedenstående figurer vises konsekvenserne ved projekt Storegade med en flytning og udvidelse af et varehus i Østerbyen samt etablering af en discountbutik.

De fremtidige omsætninger i 2025 er et udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal.

Grundet diskretionshensyn er det ikke muligt at vise omsætningerne for de enkelte områder i Esbjerg by, men kun forskellen mellem alternativerne. Udviklingen i dagligvareomsætningen bliver derfor beskrevet med tekst.

Figur 2.2 viser konsekvenserne for dagligvarer i Esbjerg by i 2025, hvis projekt Storegade etableres i Østerbyen i forhold til 0-alternativet i 2025, hvor varehuset forbliver, som det er i dag.

Figur 2.2 Konsekvenserne for dagligvareomsætningen i markedsområdet (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)*



* forskellen i omsætning i 2025 ved Projekt Storegade 88

Dagligvarer 2025 – Uden projekt Storegade

I 0-alternativet i 2025, hvor varehuset i Østerby på Storegade ikke flytter, vil især den eksisterende dagligvarehandel i bydelene omkring Esbjerg Indre By opleve et mindre fald i omsætningen som konsekvens af etableringen af shoppingcentret Broen.

Især i de omkringliggende bydele vil en del kunder opsøge udbuddet i Esbjerg Indre By med et nyt større varehus. I Østerbyen vil det være på bekostning af det mindre varehus på Storegade.

Dagligvarer 2025 – Med projekt Storegade

Hvis det eksisterende varehus flyttes til en mere central placering i bydelscenter Østerbyen og udvides til 3.500 m² samtidig med at en discountbutik vil blive etableret i det tidligere varehus, vil forbrugerne i Østerbyen få forbedret deres indkøbsforhold væsentligt.

Det vurderes, at varehuset vil kunne opnå en meromsætning på omkring 50 mio. kr. på dagligvarer. Da der for varehusets vedkommende er tale om en flytning af en eksisterende butik inden for bydelen, vil konsekvenserne ikke være så voldsomme, som hvis der skulle etableres et helt nyt varehus.

Det er ICP's vurdering, at udvidelsen af varehuset primært vil få betydning for de andre større dagligvarebutikker i Esbjerg. I kraft af, at der etableres et udvidet varehus centralt i den sydøstlige del af Esbjerg by, vil flere forbrugere vælge dette frem for varehusene i bymidten eller de store dagligvarebutikker i Esbjerg Nord.

Figur 2.2 viser, at Østerbyen i øvrigt vil miste 29 mio. kr. på grund af flytningen af varehuset til Projekt Storegade. Dette tal dækker primært over den mistede omsætning, som ligger i det eksisterende varehus. Det er ICP's vurdering, at de øvrige dagligvarebutikker i bydelen Østerbyen vil miste ca. 13 mio. kr. i forhold til 0-alternativet ved etablering af projekt Storegade.

Etableringen af endnu en discountbutik i Østerbyen vil betyde yderligere forbedring af dagligvareudbuddet i Østerbyen. De øvrige dagligvarebutikker i lokalområdet vil i mindre grad få forringet deres driftsvilkår, men det betyder ikke lukningstruede butikker.

Samlet set vil borgerne i Østerbyen i højere grad få dækket deres dagligvareforbrug i bydelen på bekostning af dagligvarebutikkerne udenfor bydelen.

Det vurderes, at dagligvareomsætningen i den vestlige del af Esbjerg by som består af bydelene Rørkjær, Gammelby, Boldesager og Jerne vil falde ca. 14 mio. kr. i 2025 som konsekvens af etableringen af projekt Storegade.

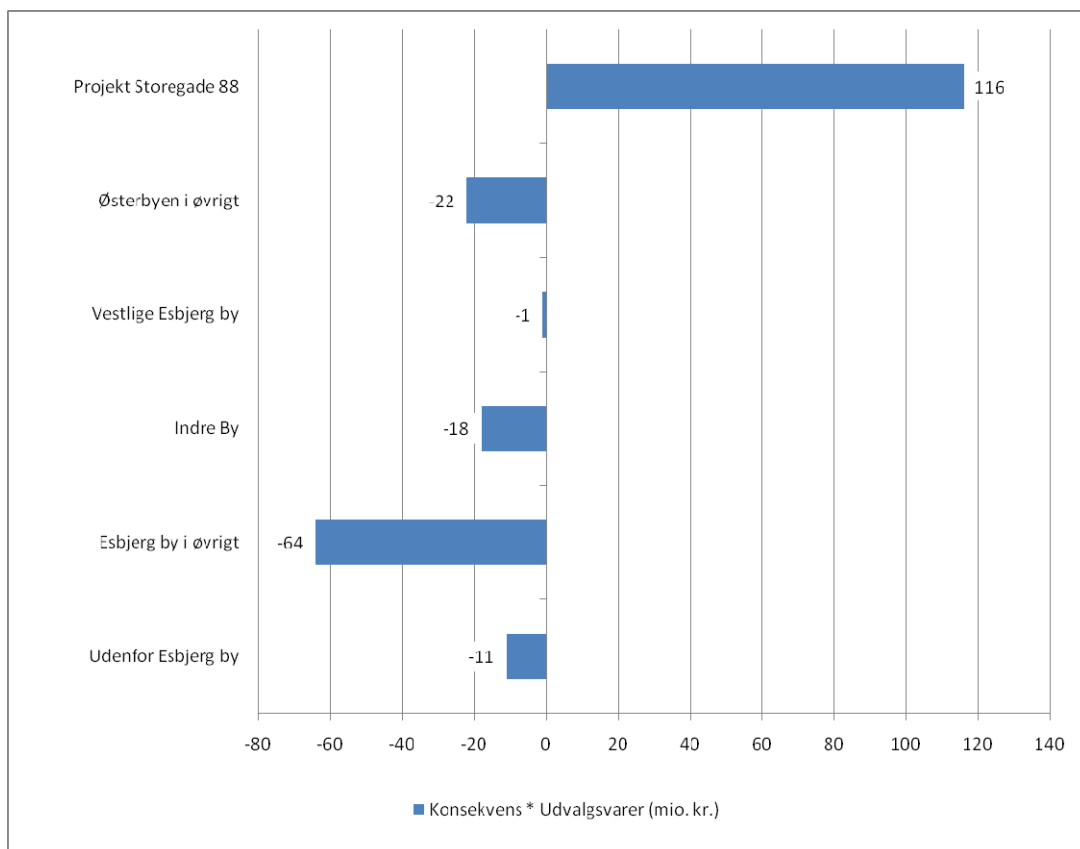
I Esbjerg Indre By forventes dagligvareomsætningen at falde ca. 26 mio. kr. i 2025 som konsekvens af projekt Storegade. Dagligvareomsætningen i Esbjerg Indre By var 372 mio. kr. i 2011. Denne forventes at stige i 2025 på grund af etableringen af shoppingcenter Broen.

I Esbjerg by i øvrigt, hvor Esbjerg Nord står for langt størstedelen af omsætningen, forventes dagligvareomsætningen at falde omkring 32 mio. kr. i 2025 i forhold til 0-alternativet. Den samlede dagligvareomsætning i kommunen i øvrigt var ca. 1.553 mio. kr. i 2011, mens den samlede omsætning i alt i Esbjerg Nord var 2.127 mio. kr. i 2011.

Udvalgsvarer

Figur 2.3 viser konsekvenserne for udvalgsvarer i Esbjerg by i 2025, hvis projekt Storegade etableres i Østerbyen i forhold til 0-alternativet i 2025, hvor varehuset forbliver, som det er i dag.

Figur 2.3 Konsekvenserne for udvalgswareomsætningen i markedsområdet (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)



* forskellen i omsætning i 2025 ved projekt Storegade 88

2025 – Uden projekt Storegade

Udvalgsvarehandelen vil fortsat koncentreres i færre men større udbudspunkter. Kunderne vil fortsat være villige til at køre længere for det rigtige dybe og brede udbud.

I Esbjerg by forventes etableringen af shoppingcentret Broen at styrke Esbjerg Indre By væsentligt især på udvalgsvarerne. De bymæssige kvaliteter i kombination med et shoppingcenter vil tiltrække flere kunder til bymidten.

Esbjerg Nord vil fortsat være en stærk spiller især for de store udvalgswarebutikker, som er vanskelige at placere i Esbjerg Indre By.

2025 – Med projekt Storegade

Det er ICP's vurdering, at flytningen af det eksisterende varehus i Østerbyen ikke vil få nævneværdige konsekvenser for den eksisterende detailhandel på udvalgswareomsætningen. Flytningen vil bevirke, at varehuset får en mere central placering i bydelen og vil dermed forbedre forsyningen for bydelens beboere.

Under forudsætning af at der etableres 5 udvalgswarebutikker med et bruttoareal på 500 til 1.500 m² i projektet i Storegade, vil det få betydning primært for udvalgswarehandelen i Indre by og Esbjerg Nord. Især Esbjerg Nord, som i dag har den samme type butikker som projektet i Storegade, vil miste noget omsætning.

Udvalgswareomsætningen forventes at falde ca. 18 mio. kr. i Esbjerg Indre By i forhold til 0-alternativet. Det skal dog nævnes, at udvalgswareomsætningen i Esbjerg Indre By var ca. 836 mio. kr. i 2011, mens den samlede omsætning i Esbjerg Nord var 2,12 mia. kr. i 2011. De 18 mio. kr. Esbjerg Indre By forventes at miste, vil primært blive taget fra butikker med lignende varesortiment. Det er ICP's vurdering at etableringen af projekt Storegade, ikke vil have væsentligt betydning for det nyetablerede shoppingcenter Broen eller for den resterende udvalgswarehandel i Esbjerg Indre By.

Figur 2.3 viser, at Østerbyen i øvrigt mister 22 mio. kr. i udvalgswareomsætning i forhold til 0-alternativet. Dette dækker primært over den omsætning, varehuset flytter fra Østerbyen i øvrigt til projektet i Storegade 88. Samlet set er det ICP's vurdering, at udvalgswareomsætningen i Østerbyen i øvrigt vil være nogenlunde uændret i forhold til 0-alternativet.

I kommunen i øvrigt forventes udvalgswareomsætningen at falde ca. 64 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det vil primært være butikkerne i Esbjerg Nord, at omsætningen vil blive taget fra. Herudover kan det ikke udelukkes, at enkeltstående butikker i kommunen i øvrigt, som har en mindre attraktiv placering og lokaler vil flytte butikken til Storegade for at udnytte den synergi effekt, der er ved at ligge sammen med andre butikker.

De kunder, som vil handle i projektet Storegade, er primært borgere i bydelen Østerbyen samt de nærliggende områder. Hermed vil de i nogle tilfælde spare turen til det store udbud i Esbjerg Nord.

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Esbjerg Kommune blive beskrevet.

Kædetilknytning

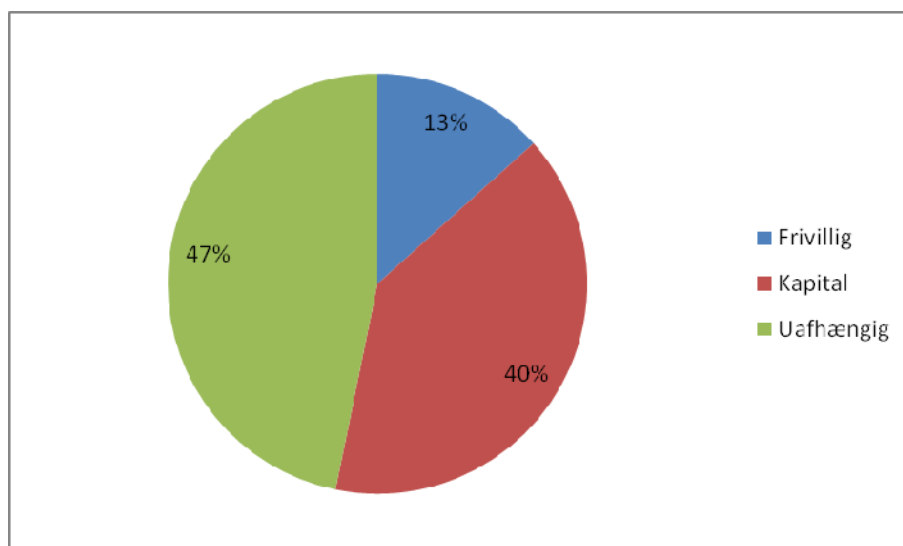
Kædebutikkerne har fået en stadigt større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller af en frivillig kæde.

I figur 3.5 og 3.6 er illustreret, hvorledes kædefordelingen er i Esbjerg Kommune i alt samt i Esbjerg Indre By.

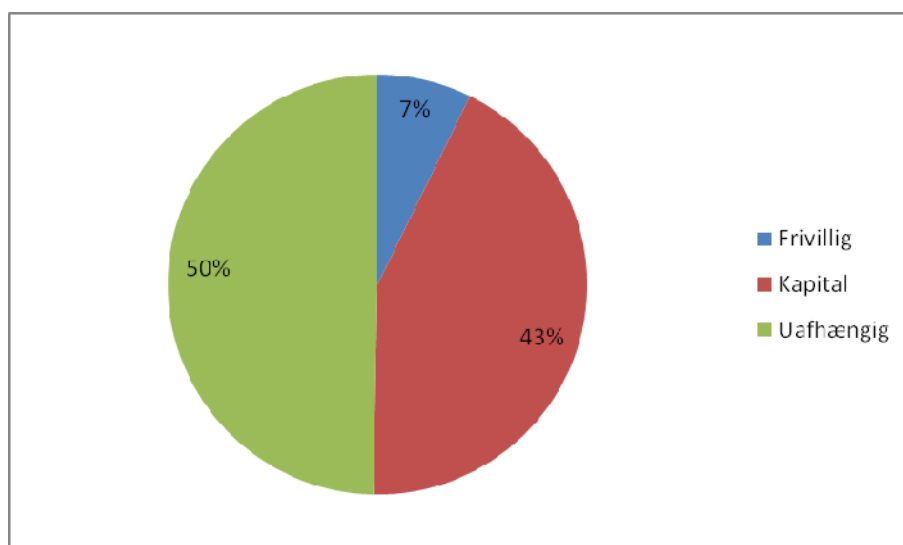
Andelen af butikker, der enten er del af en frivillig- eller kapitalkæde, er ca. 46 % i kommunen betragtet under ét. Det er på niveau med en række andre kommuner, hvor der er gennemført lignende analyser.

I Esbjerg Indre By (figur 3.6) er andelen af kædebutikker noget højere – dette skyldes bl.a., at her findes mange kendte kædebutikker inden for især mode og boligudstyr. I indre by findes dog også et bredt udbud af modebutikker, der ikke er en del af et kædesamarbejde. Mange af disse butikker besidder en god attraktion og er med til at øge dybden og bredden i bymidtens butiksudbud.

Figur 3.5 Kædeandel i Esbjerg Kommune



Figur 3.6 Kædeandel i Esbjerg Indre By



Bruttoarealer

Bruttoarealerne er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer samt lager- og personalerum. Eventuelle lokaler i kælderetager indgår heri.

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealerne i butikkerne i kommunen, som vises i tabel 3.4. Det skal bemærkes, at bruttoarealerne opgøres efter butikkens hovedbranche – f.eks. har en række dagligvarebutikker aktiviteter inden for både daglig- og udvalgsvarer.

Det samlede bruttoareal i Esbjerg Kommune er opgjort til knap 265.000 m², hvoraf de 45.700 m² (eller ca. 17 %) findes i Esbjerg Indre By.

Det største samlede bruttoareal findes i området Gjesing, hvor der er i alt 69.100 m². Størstedelen af dette areal er placeret i aflastningscentret Esbjerg Nord, hvor der er i alt ca. 67.000 m².

I området Ribe er der i alt 44.500 m², hvor størstedelen (ca. 55 %) er placeret i Ribe bymidte. I Ribe bymidte er i alt 25.800 m² bruttoareal til detailhandel, heraf er 58 % disponeret til udvalgswarebutikker.

I området Bramming er i alt 15.500 m² bruttoareal, heraf langt hovedparten (ca. 11.300 m²) placeret i butikkerne i Bramming bymidte. Omkring 60 % af bruttoarealet i Bramming bymidte er i udvalgswarebutikker.

I kommunen betragtet under ét er 163.200 m², eller ca. 62 %, allokeret til udvalgswarehandel.



Sædding Centret

Tabel 3.4 Bruttoarealer fordelt på brancher og områder i m² (afrundet til hele 100)

	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boli- gud- styr	Øvrige ud- valgs- varer	Detail- handel i alt
01-010 Indre by	11.400	34.300	19.600	5.500	9.200	45.700
01-015 Vesterbyen	5.200	6.500	200	4.600	1.700	11.700
01-020 Strandby	400	1.300	200	600	500	1.700
01-030 Vognsbøl	200	100	-	-	100	300
01-040 Spangsbjerg	3.000	400	100	100	200	3.400
01-050 Boldesager	800	900	-	200	700	1.700
01-060 Jerne	4.100	1.800	500	1.000	300	5.900
01-070 Stengårdsvej/Sportsvej	2.300	1.200	-	-	1.200	3.500
01-080 Østerbyen	4.300	1.600	300	300	1.000	5.900
01-090 Rørkjær	1.100	-	-	-	-	1.100
01-100 Havnen	300	1.200	-	-	1.200	1.500
01-110 Kvaglund Erhverv	-	4.000	4.000	-	-	4.000
01-120 Gammelby	1.300	-	-	-	-	1.300
02 Sædding	7.300	12.300	1.800	6.900	3.600	19.600
03 Gjesing	25.400	43.700	6.600	28.900	8.200	69.100
04 Kvaglund	1.200	700	700	-	-	1.900
05 Hjerting	3.500	600	100	300	200	4.100
07 Guldager	1.000	300	-	300	-	1.300
08 Bryndum	1.100	4.000	-	3.800	200	5.100
09 Vester Nebel	100	-	-	-	-	100
10 Skads	600	300	-	300	-	900
12 Tjæreborg Sneum	1.400	800	-	-	800	2.200
21 Bramming	6.200	9.300	2.800	2.500	4.000	15.500
22 Vejrup	400	300	-	300	-	700
23 Gørding	2.000	4.700	100	800	3.800	6.700
24 Hunderup	700	-	-	-	-	700
25 Darum	-	300	-	-	300	300
30 Gredstedbro-Jernved	900	400	-	200	200	1.300
31 Vilslev	400	-	-	-	-	400
37 Roager	500	-	-	-	-	500
38 Hviding-Vester Vedsted	500	1.500	-	1.300	200	2.000
40 Ribe Dom Skt. Katharina	13.800	30.700	5.500	15.200	10.000	44.500
41 Mandø	100	-	-	-	-	100
Esbjerg Kommune i alt	101.500	163.200	42.500	73.100	47.600	264.700

Omsætning

Tal for butikkernes omsætning i 2011 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For de enkelte butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, er omsætningen skønnet.

Af tabel 3.5 fremgår de indsamlede daglig- og udvalgswareomsætninger i de forskellige områder. Af anonymitetshensyn er det for en række af områderne ikke muligt at vise omsætningstallene, ligesom omsætningen i andre områder kun kan vises helt overordnet.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper eller hvor få butikker har en meget stor del af omsætningen inden for branchegruppen.

Samlet detailhandelsomsætning på godt 6,6 mia. i Esbjerg Kommune

Det fremgår af tabel 3.5, at den samlede omsætning lå på godt 6,6 mia. kr. i Esbjerg Kommune betragtet under ét. Detailhandelsomsætningen i Esbjerg Indre By var ca. 1,2 mia. kr. – eller ca. 18 % af den samlede omsætning.

Gjesing, hvor aflastningscentret Esbjerg Nord er placeret, har den højeste omsætning med godt 2,1 mia. kr i 2011 svarende til ca. 32 % af den samlede omsætning i kommunen.

Butikkerne i Esbjerg Indre By har ca. 40 % af den samlede beklædningsomsætning i Esbjerg Kommune, mens andelen for boligudstyr er 11 %. Boligudstyrsomsætningen i Gjesing udgør ca. halvdelen af den samlede boligudstyrs-omsætning.

I Ribe var der i 2011 en udvalgswareomsætning på godt 556 mio. kr., hvoraf mere end halvdelen var boligudstyr. I Bramming udgjorde udvalgsvarerne ca. 38 % af områdets samlede omsætning.

Omsætningen fra byggemarkeder og plantecentre indgår

Bemærk, at selvom forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper antals- og arealmæssigt behandles særskilt sidst i dette kapitel, så indgår omsætning til private fra byggemarkeder og plantecentre i tabel 3.5. F.eks. kan byggemarkeder og plantecentre have en væsentlig omsætning inden for boligudstyr.



Bramming bymidte

Tabel 3.5 Omsætning i 2007 fordelt på brancher og områder (i hele mio. kr. inkl. moms)

	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boli- gud- styr	Øvrige udvalgs- varer	Detail- handel i alt
01-010 Indre by	372	835	415	198	222	1.207
01-015 Vesterbyen	168	109	*	*	*	277
01-020 Strandby	*	*	*	*	*	*
01-030 Vognsbøl	*	*	-	-	*	*
01-040 Spangsbjerg	*	*	*	*	*	122
01-050 Boldesager	*	*	-	*	*	*
01-060 Jerne	*	*	*	*	*	149
01-070 Stengårdsvej / Sportsvej	*	*	-	-	*	*
01-080 Østerbyen	*	*	*	*	*	*
01-090 Rørkjær	*	-	-	-	-	*
01-100 Havnen	*	*	-	-	*	*
01-110 Kvaglund Erhverv	-	*	*	-	-	*
01-120 Gammelby	*	-	-	-	-	*
02 Sædding	228	171	*	*	*	399
03 Gjesing	*	*	*	*	*	2.127
04 Kvaglund	*	*	*	-	-	*
05 Hjerting	*	*	*	*	*	125
07 Guldager	*	*	-	*	-	*
08 Bryndum	*	*	-	*	*	*
09 Vester Nebel	*	-	-	-	-	*
10 Skads	*	*	-	*	-	*
12 Tjæreborg Sneum	*	*	-	-	*	*
21 Bramming	232	140	41	67	32	372
22 Vejrup	*	*	-	*	-	*
23 Gørding	*	*	*	*	*	95
24 Hunderup	*	-	-	-	-	*
25 Darum	-	*	-	-	*	*
30 Gredstedbro-Jernved	*	*	-	*	*	*
31 Vilslev	*	-	-	-	-	*
37 Roager	*	-	-	-	-	*
38 Hviding-Vester Vedsted	*	*	-	*	*	*
40 Ribe Dom Skt. Katharina	410	556	146	288	122	966
41 Mandø	*	-	-	-	-	*
Esbjerg Kommune i alt	3.019	3.605	1.046	1.850	709	6.624

* kan af anonymitetshensyn ikke vises

Kundeorienterede servicefunktioner

Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner en bymidtes attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner. Derfor har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i den funktionelle bymidte i Esbjerg Indre By, Ribe bymidte og Bramming bymidte. Disse er skitseret i tabel 3.6.

Tabel 3.6 Kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg, Ribe og Bramming bymidter

	Esbjerg	Ribe	Bramming
Restauranter, cafeer mv.	41	24	9
Pengeinstitutter mv.	21	11	7
Frisører mv.	32	9	5
Museer, biografer mv.	3	4	1
Anden service	12	4	4
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	109	52	26

Der er i alt 109 kundeorienterede servicefunktioner i stueplan i den funktionelle bymidte i Esbjerg, dvs. i gågaden Kongensgade med sideveje, Skolegade og Torvegade. Ca. 38 % af de kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg bymidte er restauranter eller andre spisesteder samt bodegaer m.v., ca. 19 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv., mens ca. 29 % er frisører, skønhedspleje, solcenter mv.

Servicefunktionerne er med til at gøre bybilledet mere varieret. Servicefunktioner som pengeinstitutter og frisører m.v. har oftest en facade uden meget liv og kan derfor være problematiske for kundernes oplevelse af bymidten. De udfylder dog nogle af de hverdagsfunktioner, der er nødvendige for kunderne. Dermed er servicefunktionerne medvirkende til at tiltrække kunderne til en bymidte.

Der er generelt meget få kundeorienterede serviceerhverv i selve Kongensgade i forhold til antallet af detailhandelsbutikker. De fleste spisesteder og barer er koncentreret i Skolegade.

I Ribe bymidte er knap halvdelen af servicefunktionerne spisesteder. Specielt omkring Domkirken er bymidten præget af de forholdsvis mange turister, der kommer til byen. Her er mange iskiosker og frokostcafeer. Herudover er der 4 museer, som understøtter, at der kommer mange turister til byen.

I Bramming er der 26 kundeorienterede servicefunktioner i bymidten. Heraf er ca. 35 % spisesteder så som pizzeria/grill og bar/bodega, mens omkring 27 % er pengeinstitutter.



Byliv i Esbjerg

Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler møbler, planter, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private.

Som det ses af tabellen, koncentrerer forhandlerne af særlig pladskrævende varegrupper sig især omkring bilforhandlere og byggemarkeder.

De fleste møbelbutikker er medtaget under boligudstyr, idet disse også sælger andre udvalgsvarer, som f.eks. billeder, lamper og andre ting til boligen. Dermed bliver de kategoriseret som udvalgswarebutikker og er ikke særligt pladskrævende.

I Esbjerg Kommune er der i alt 48 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på omkring 104.400 m².

Bemærk, at forhandlere af biler, både, planteskoler og campingvogne skal have et egentligt salgslokale for at indgå i denne opgørelse.

Tabel 3.7 Antallet af butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper samt deres bruttoareal

	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere	31	58.800
Byggemarkeder og -materialer	8	34.700
Plantecentre	6	6.800
Møbler	1	300
Campingvogne	2	3.800
Esbjerg Kommune i alt	48	104.400



Kongensgade i Esbjerg

Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg Kommune

I nedenstående vil detailhandelen i Esbjerg Kommune 2012 blive sammenlignet med den tidligere detailhandelsanalyse foretaget i Esbjerg Kommune i 2008.

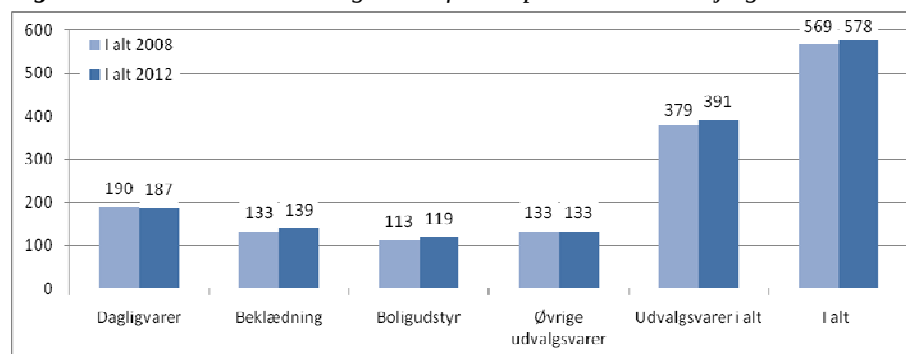
Antal butikker

Antallet af dagligvarebutikker er faldet en anelse samlet set for hele Esbjerg Kommune, fra 190 butikker til 187 butikker jf. figur 4.1. Omvendt er antallet af udvalgs- varebutikker i samme periode steget med i alt 12 butikker.

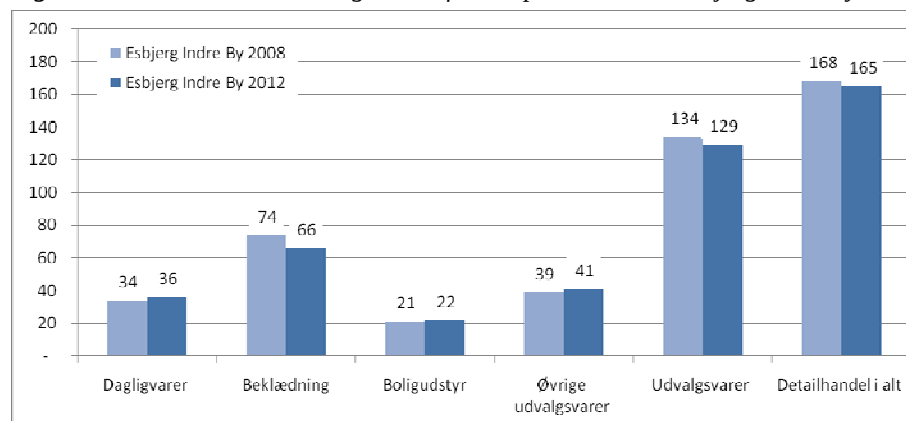
I figur 4.2 til 4.5 ses udviklingen i antal butikker i de tre bymidter i Esbjerg Kommune samt aflastningscentret Esbjerg Nord.

Antallet af butikker i de tre bymidter er generelt nogenlunde konstant i perioden 2008 til 2012. I Esbjerg Indre By er antallet af beklædningsbutikker dog faldet fra 74 butikker i 2008 til 66 butikker i 2012. Herudover er supermarkedet SuperBrugsen lukket i Kongensgade. I de øvrige brancher i Esbjerg Indre By er antallet af butikker steget med 1-2 butikker for både dagligvarer, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

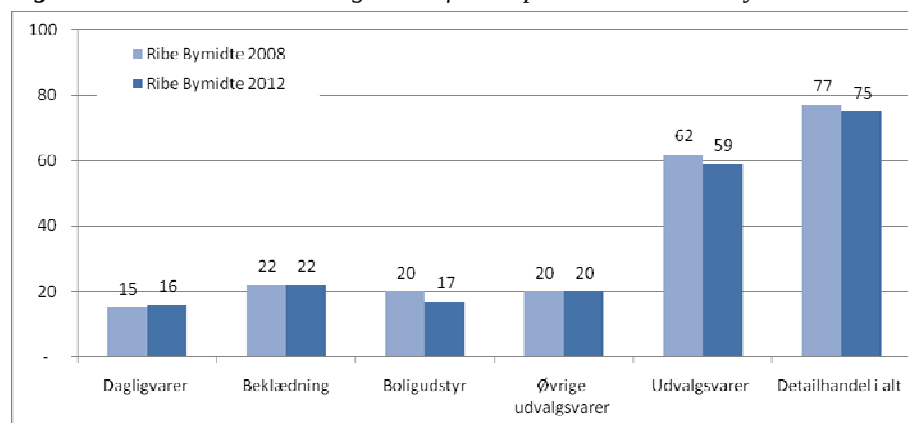
Figur 4.1 Antal butikker 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Kommune i alt



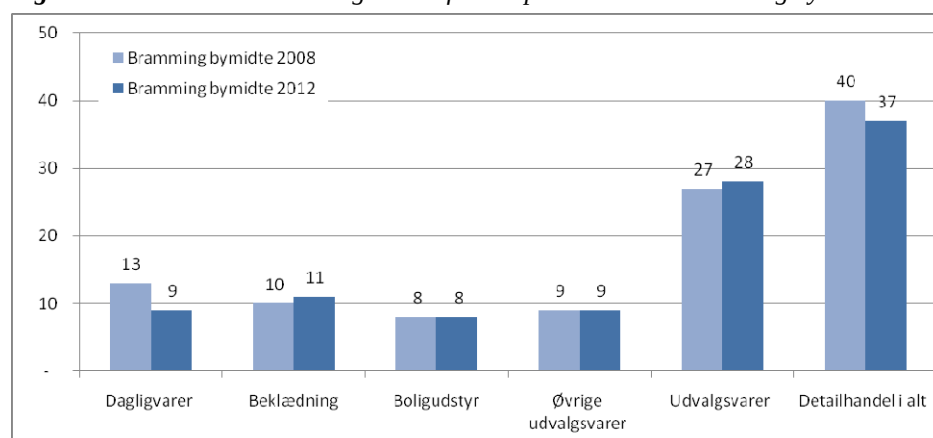
Figur 4.2 Antal butikker 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Indre By



I Ribe bymidte er antallet af detailhandelsbutikker nogenlunde konstant i perioden 2008 til 2012.

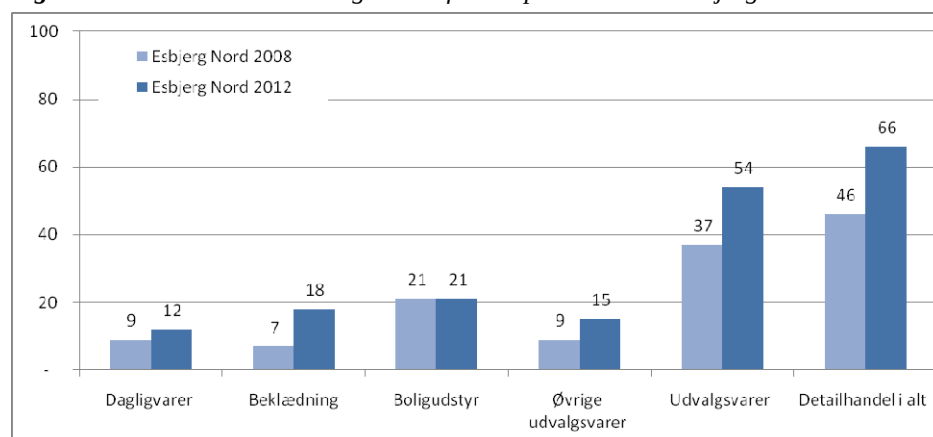
Figur 4.3 Antal butikker 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Ribe bymidte

I Bramming er antallet af dagligvarebutikker faldet fra 13 butikker til 9 butikker. Heriblandt er supermarkedet SuperBest lukket i Bramming bymidte. Antallet af udvalgsvarerbutikker i Bramming er dog nogenlunde det samme.

Figur 4.4 Antal butikker 2008 og 2012 i fordelt på brancher i Bramming bymidte

I Esbjerg Nord er antallet af butikker steget væsentligt siden analysen i 2008. Dette skyldes primært omdannelsen/etableringen af shoppingcentret Esbjerg Storcenter, som huser 29 detailhandelsbutikker og 5 kundeorienterede servicefunktioner. Især antallet af beklædningsbutikker er steget i Esbjerg Nord fra 7 butikker i 2008 til 18 butikker i 2012.

I de øvrige områder af Esbjerg Kommune er der ikke sket store ændringer i det samlede antal af butikker i perioden 2008 til 2012. Enkelte områder har mistet et par butikker, mens andre har fået en enkelte eller to flere butikker.

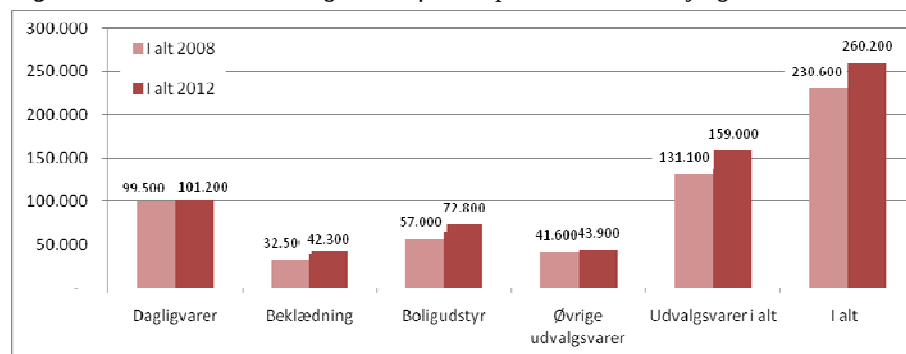
Figur 4.5 Antal butikker 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Nord

Bruttoareal

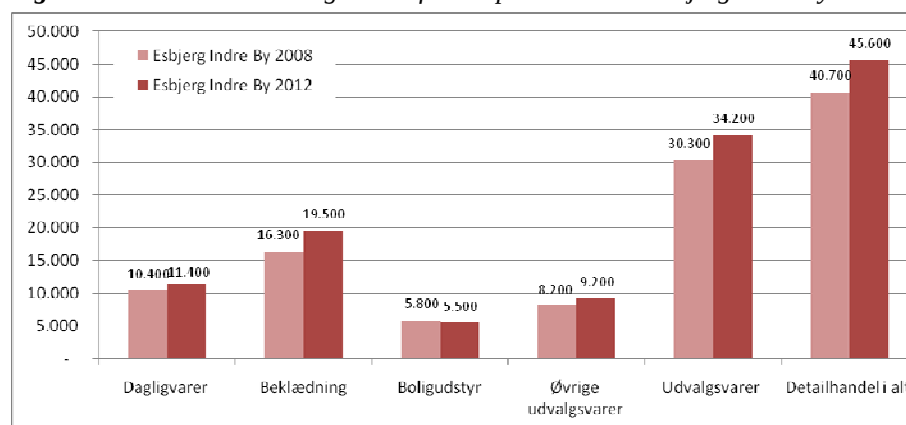
Det samlede bruttoareal til detailhandel er steget omkring 13 % fra knap 231.000 m² til godt 260.000 m² i perioden 2008 til 2012. Bruttoarealet til dagligvarer har været nogenlunde konstant, mens bruttoarealet til beklædning og boligudstyr er steget i perioden.

I figur 4.7 til 4.10 ses udviklingen i bruttoareal i de tre bymidter i Esbjerg Kommune samt aflastningscentret Esbjerg Nord.

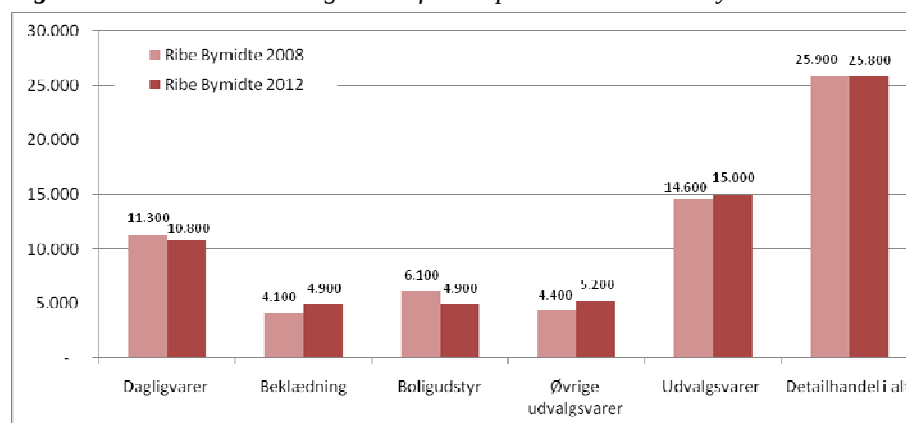
Figur 4.6 Bruttoareal 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Kommune i alt



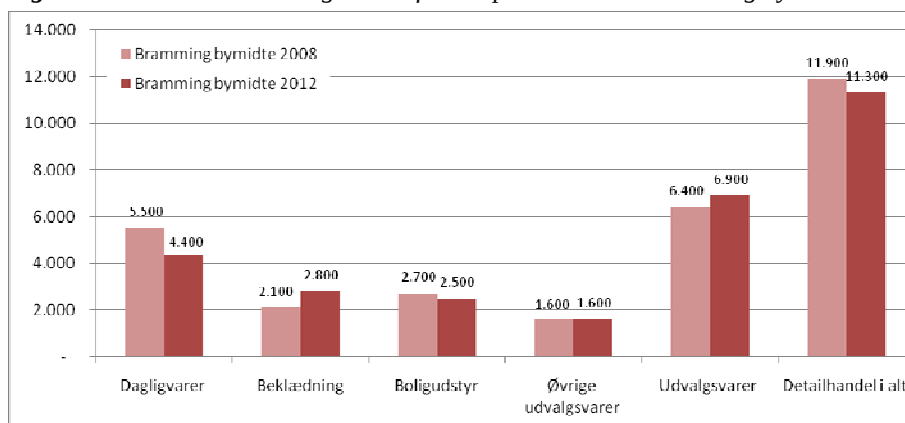
Figur 4.7 Bruttoareal 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Indre By



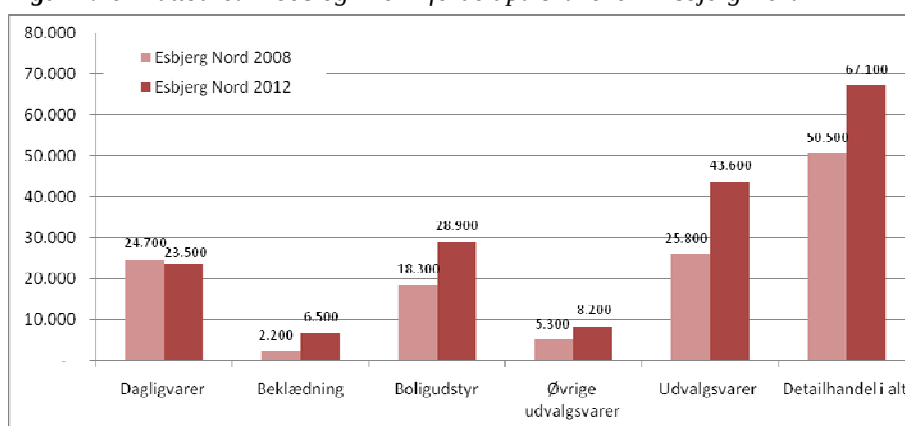
Figur 4.8 Bruttoareal 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Ribe bymidte



Figur 4.9 Bruttoareal 2012 og i 2008 fordelt på brancher i Bramming bymidte



Figur 4.10 Bruttoareal 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Nord



Omsætning

Den samlede detailhandelsomsætning er steget godt 10 % i perioden 2007 til 2011 i hele Esbjerg Kommune fra 6,0 mia. kr. i 2007 til 6,6 mia. kr. i 2011 i årets priser. Dagligvareomsætningen i hele Esbjerg Kommune er steget ca. 10 %, mens udvalgs-vareomsætningen er steget ca. 9 % i perioden 2007 til 2011.

Den generelle udvikling i detailhandelsomsætningen i Danmark i samme periode er dagligvareomsætningen steget ca. 5 % og udvalgswareomsætningen faldet ca. 2 %.

I figur 4.12 til 4.15 ses udviklingen i detailhandelsomsætningen i Esbjerg Indre By, Bramming området og Ribe området samt aflastningscentret Esbjerg Nord. På grund af anonymitets hensyn er det ikke muligt at vise omsætningerne for de enkelte by-midter og fordelt på brancher for Esbjerg Nord.

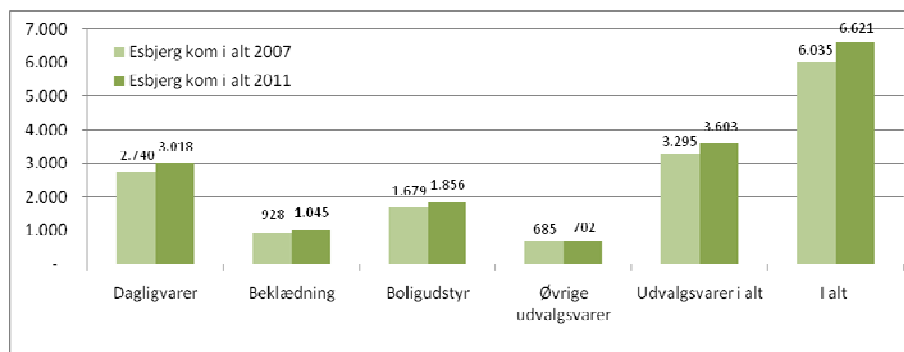
Den samlede detailhandelsomsætning i Esbjerg Indre By er steget ca. 2 % i perioden 2007 til 2011. Dagligvareomsætningen er steget godt 7 % i Esbjerg Indre By, mens den samlede udvalgswareomsætning er konstant.

I området Bramming, som dækker både Bramming bymidte og området omkring Bramming, er dagligvareomsætningen steget ca. 1 %, mens udvalgswareomsætningen er steget 19 % i perioden 2007 til 2011.

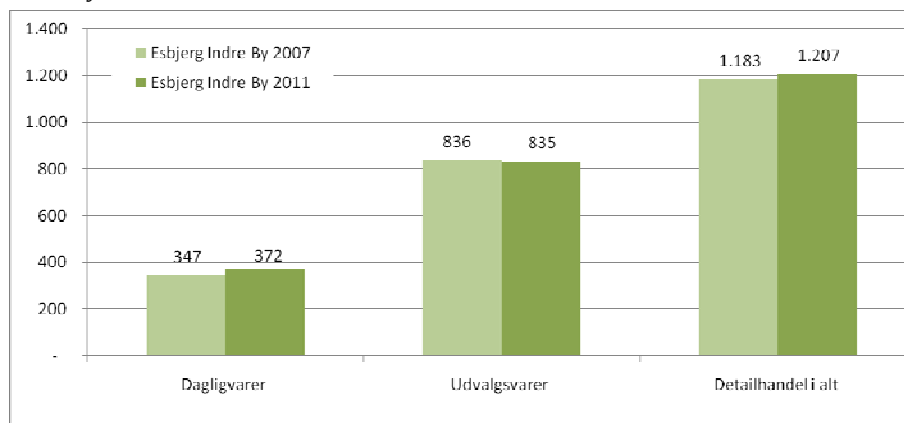
I området Ribe, som dækker både Ribe bymidte og området omkring Ribe, er dagligvareomsætningen steget 8 % og udvalgswareomsætningen er steget 9 % i perioden 2007 til 2011.

Aflastningscentret Esbjerg Nord har oplevet en vækst i detailhandelsomsætningen på ca. 20 % i perioden 2007 til 2011.

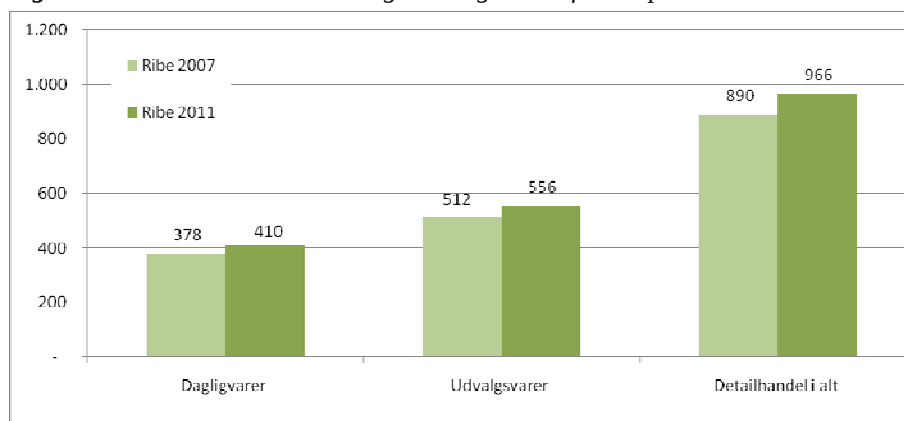
Figur 4.11 Detailhandelsomsætning 2007 og i 2011 fordelt på brancher i Esbjerg Kommune i alt



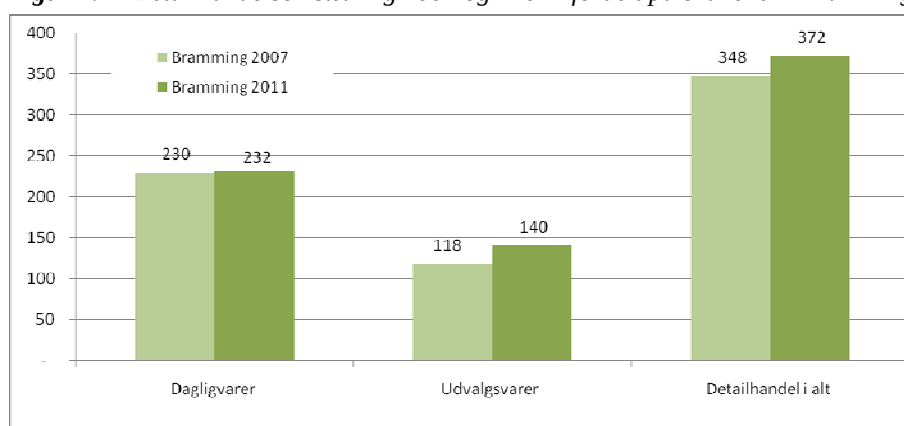
Figur 4.12 Detailhandelsomsætning 2007 og i 2011 fordelt på brancher i Esbjerg Indre By



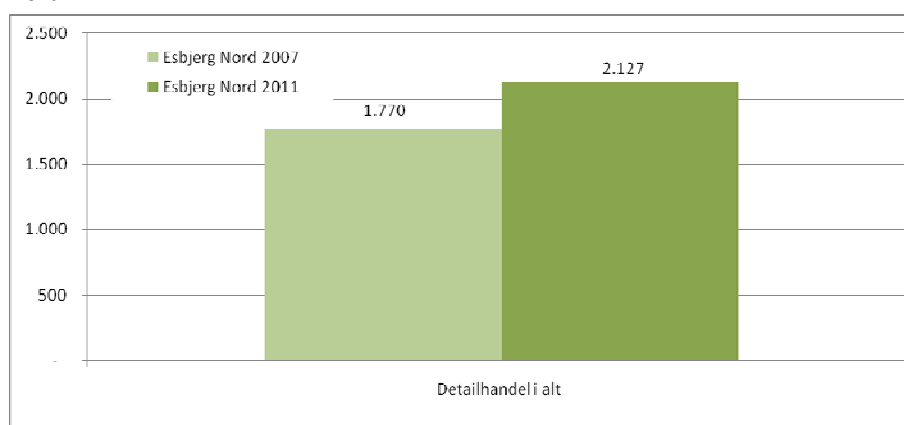
Figur 4.13 Detailhandelsomsætning 2007 og i 2011 fordelt på brancher i Ribe



Figur 4.14 Detailhandelsomsætning 2007 og i 2011 fordelt på brancher i Bramming



Figur 4.15 Detailhandelsomsætning 2007 og i 2011 fordelt på brancher i Esbjerg Nord





Esbjerg storcenter

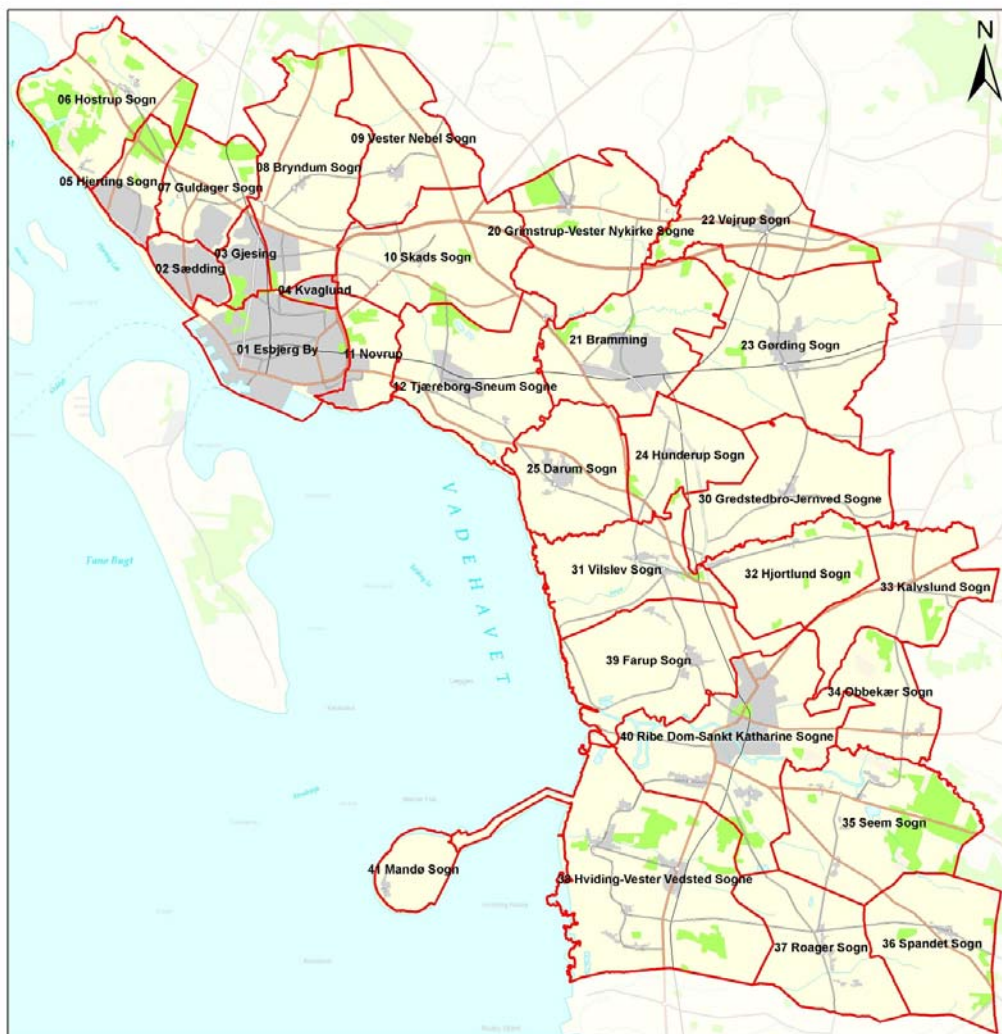
Forbrug i Esbjerg Kommune

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Esbjerg Kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i de forskellige dele af kommunen.

Forbruget er opgjort for Esbjerg kommunes 30 områder (se figur 4.1). Derudover er hovedområdet 01 Esbjerg by opdelt i 13 underområder (se figur 4.2) for at højne detaljeringsgraden af analysen.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 4.1 Esbjerg Kommune opdelt på hovedområder



Figur 4.2 Esbjerg by opdelt på bydele

Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold, ligeledes fra Danmarks Statistik.

Desuden har Esbjerg Kommune bidraget med data omkring bl.a. befolkningsudviklingen i kommunen.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2011 samt horisontåret 2025.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 4.3 viser udviklingen i befolkningstallet i Esbjerg Kommune fordelt på de enkelte hovedområder.

Der bor i alt 115.200 personer i Esbjerg Kommune, heraf bor ca. 33 % i område 01 Esbjerg by. I området Ribe bor ca. 9.800 personer, mens der i området Bramming bor ca. 7.500 personer.

Det forventes, at folketallet i Esbjerg Kommune vil være konstant i perioden 2011 til 2025.

Der er dog forskel de enkelte områder imellem. Befolkningstallet forventes at stige knap 5 % i området Esbjerg bymidte og knap 4 % i området Bramming, mens befolkningstallet forventes at falde ca. 4 % i området Ribe.

Den største procentvise vækst i folketallet forventes at ske i 32 Hjortlund, hvor befolkningstallet forventes at stige ca. 23 % fra 276 personer til 338 personer.

I 05 Hjerting forventes omvendt det største fald i befolkningstallet. Her forventes befolkningstallet at falde ca. 16 % fra 7.100 til godt 5.900 personer.

Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

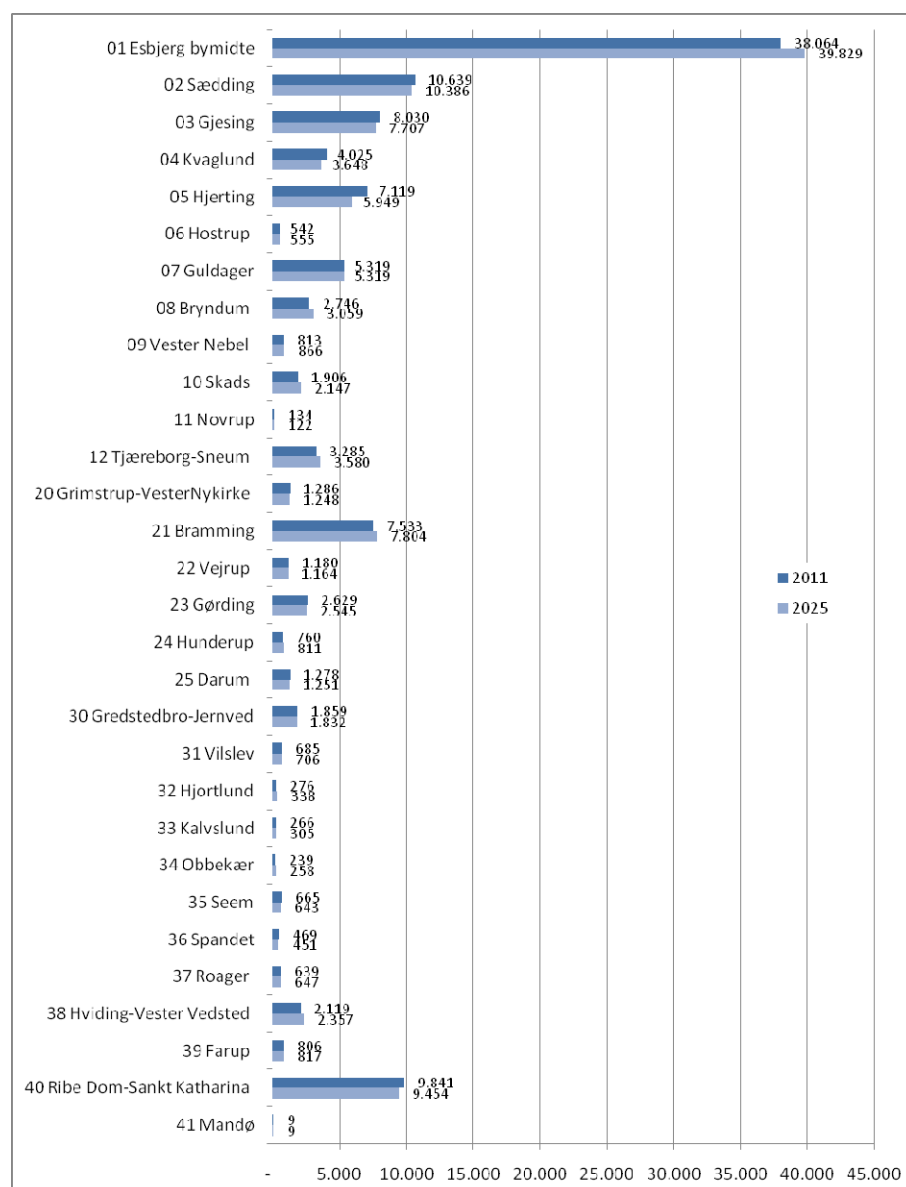
Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Esbjerg Kommune ligger på 450.000 kr., hvilket er omkring landsgennemsnittet på ca. 460.000 kr.

Antallet af personer pr. husstand indvirker også på husstandens forbrug – og dermed det samlede private forbrug af detailhandelsvarer i et område.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Esbjerg Kommune er 2,13 personer pr. husstand, hvor landsgennemsnittet er på 2,15 personer.

Figur 4.3 Befolkningsudviklingen i Esbjerg Kommune opdelt på hovedområder



Forbrugsforhold

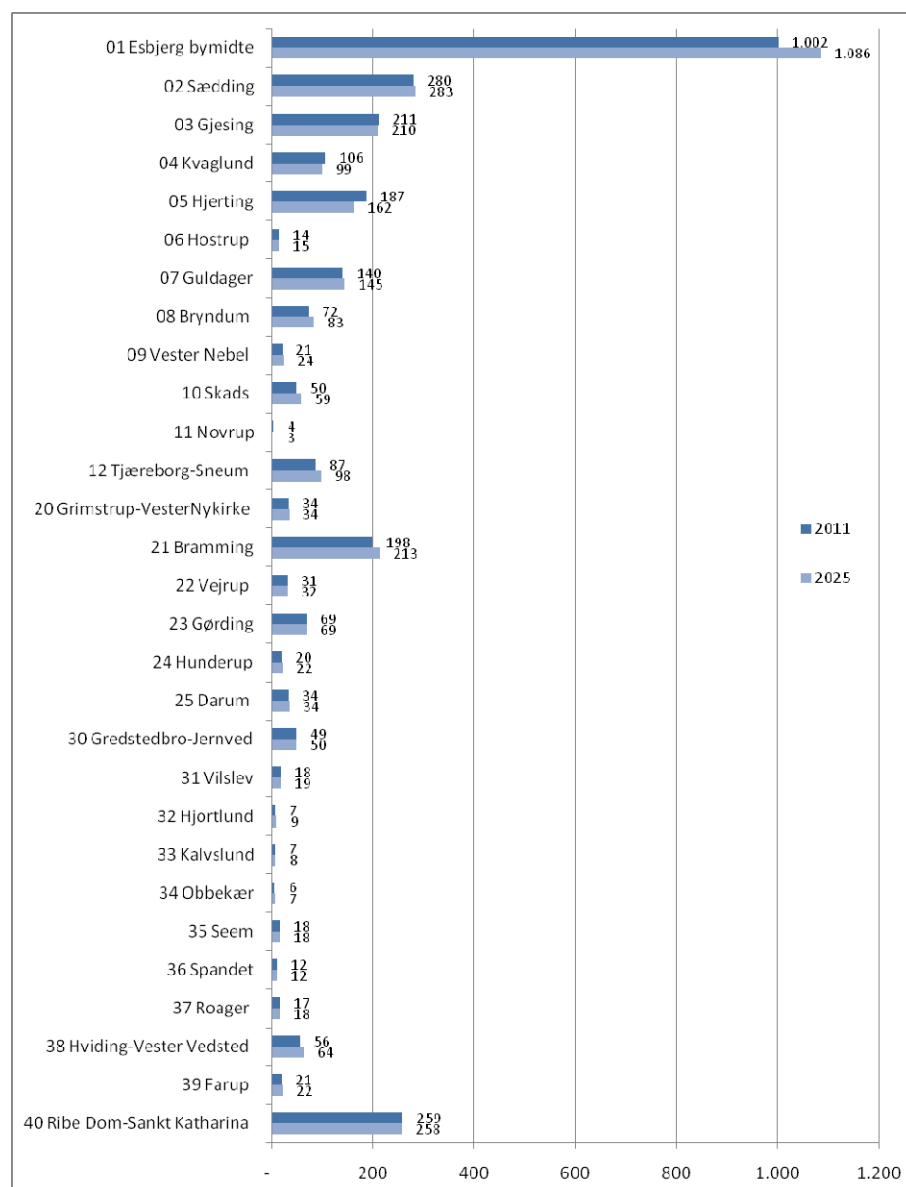
På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser, er forbruget for 2011 og 2025 beregnet.

Dagligvareforbruget i Esbjerg Kommune fordelt på de 30 hovedområder ses i figur 3.3.

Det samlede dagligvareforbrug i Esbjerg Kommune var godt 3,03 mia. kr. i 2011. Det forventes at stige ca. 4 % i perioden 2011 til 2025 til knap 3,2 mia. kr. i 2025.

I Esbjerg by forventes dagligvareforbruget at stige ca. 8 % fra 1,0 mia. kr. i 2011 til 1,09 mia. kr. i 2025. Ligeledes forventes dagligvareforbruget i Bramming at stige ca. 7 % fra knap 200 mio. kr. i 2011 til 213 mio. kr. i 2025. Omvendt forventes dagligvareforbruget at være nogenlunde konstant i Ribe på grund af et fald i befolkningstallet.

Figur 4.5 Forbrug af dagligvarer (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)



Af figur 4.4 fremgår forbruget af udvalgsvarer i Esbjerg Kommune.

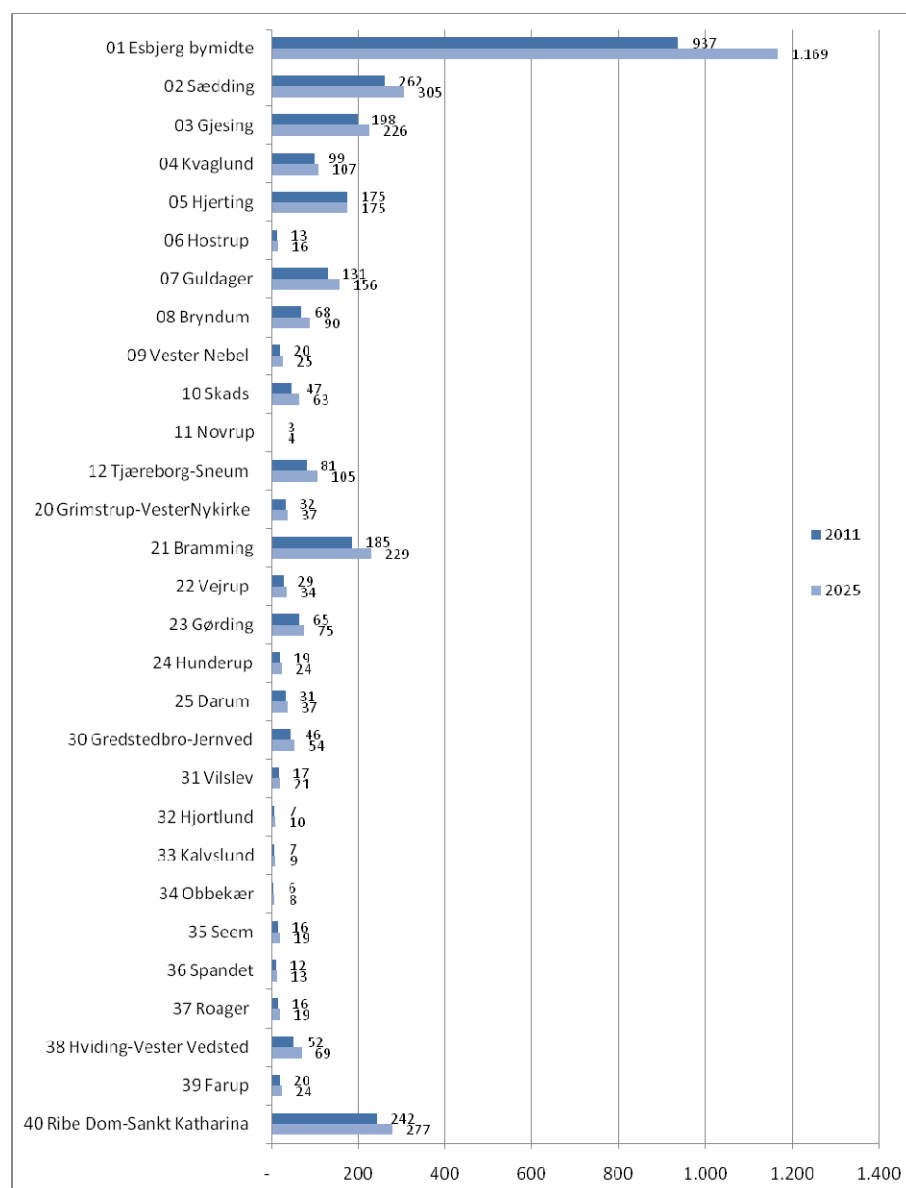
Det samlede forbrug af udvalgsvarer var ca. 2,84 mia. kr. i Esbjerg Kommune i 2011. Det forventes at stige med ca. 20 % til godt 3,34 mia. kr. i 2025.

Det samlede beklædningsforbrug var 774 mio. kr. i Esbjerg Kommune i 2011, hvilket forventes at stige ca. 16 % til 894 mio. kr. i 2025.

Boligudstysforbruget, som dækker over ting til hjemmet som for eksempel møbler, køkkenudstyr, radio/tv, telefoni, computer og byggemarkedsartikler, var i 2011 knap 1,5 mia. kr. i Esbjerg Kommune. Det forventes at stige med ca. 24 % til 1,8 mia. kr. i 2025.

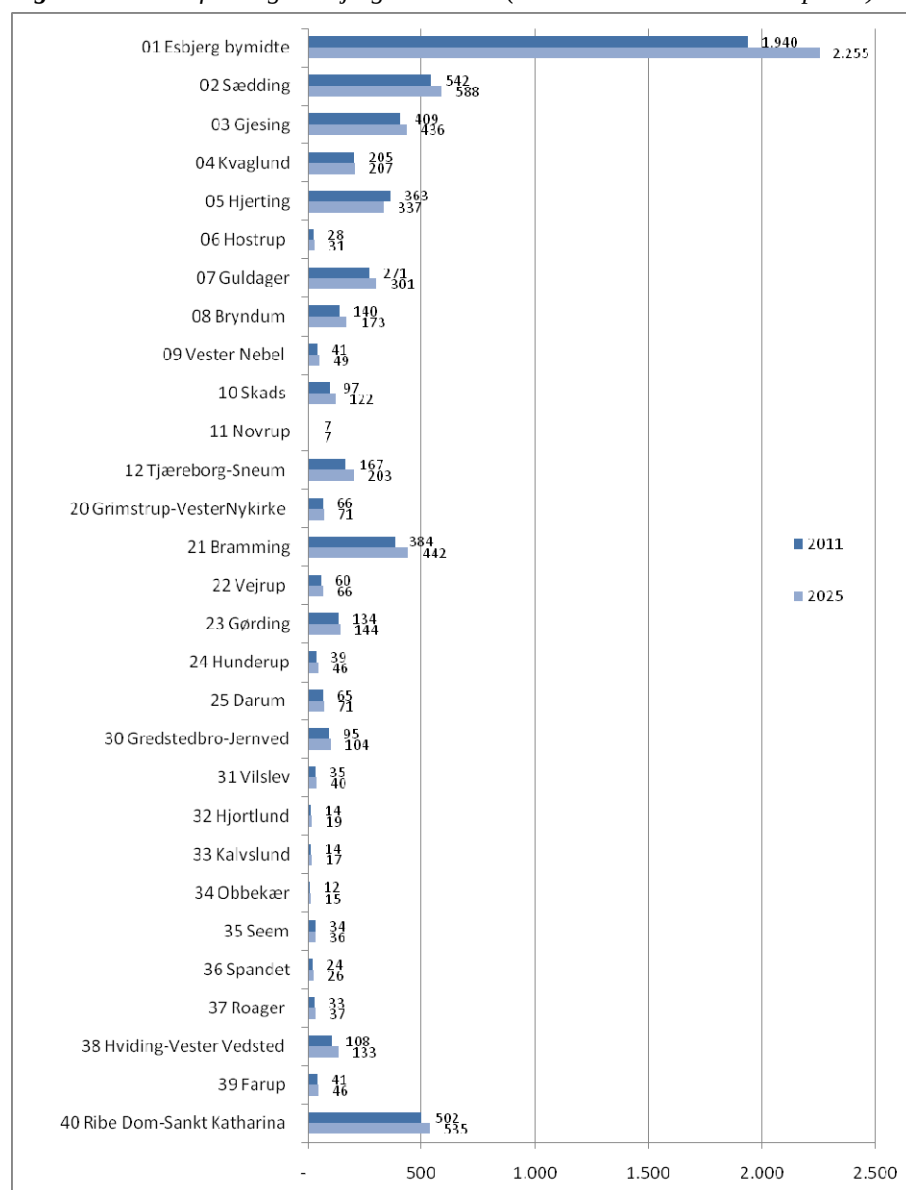
Forbruget af øvrige udvalgsvarer var 605 mio. kr. i 2011 i Esbjerg Kommune. Dette forventes at stige ca. 16 % til 699 mio. kr. i 2025.

Figur 4.6 Forbrug af udvalgsvarer (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)



Det samlede forbrug af detailhandelsvarer var 5,9 mia. kr. i Esbjerg Kommune i 2011. Det forventes at stige knap 12 % i perioden 2011 til 2025 til knap 6,6 mia. kr.

Figur 4.7 Samlet forbrug i Esbjerg Kommune (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)



Turisme

I kraft af placeringen ved Vesterhavet og Vadehavet tiltrækker Esbjerg Kommune mange turister primært om sommeren, men der er ligeledes en del turister resten af året. En meget stor del af turisterne bor i de store sommerhusområder Blåvand, Henne Strand, Rømø og Fanø. Der var estimeret omkring 660.000 overnatninger og endagsturister i 2010 i Esbjerg Kommune.

Hertil kommer at der i Varde kommune var knap 4,5 mio. overnatninger og endagsturister og på Fanø var knap 1,2 mio. overnatninger og endagsturister. Samlet var således ca. 6,3 mio. overnatninger og endagsturister i regionen.

Tre af de største turistattraktioner i Esbjerg – Esbjerg Museum, Museet Ribes Viskinger og Fiskeri- og Søfartsmuseet Saltvandsakvariet havde et samlet besøgstal på godt 210.000 personer i 2010.

Ribe, som er Danmarks ældste by, med en hyggelig gammel bymidte med et unikt bymiljø og mange museer, og ikke mindst Ribe Domkirke, har stor tiltrækningskraft på turisterne. Ribe Domkirke bliver besøgt af ca. 160.000 personer om året.

Omkring 40 % af turisterne i sommerhusområderne besøger bymiljø på deres ferie. I og med at Esbjerg er den absolut største by i regionen, må det forventes, at en stor del af sommerhusturisterne besøger Esbjerg for at shoppe. Men Ribe bymidte får ligeledes besøg af mange kunder, som kommer for at opleve det unikke bymiljø og i den sammenhæng få en kop kaffe eller en is.

Det vurderes, at turisterne i regionen betyder et ekstra dagligvareforbrug på omkring 200 – 225 mio. kr. til hele regionen og et ekstra udvalgsvarerforbrug på ca. 225 – 250 mio. kr. til hele regionen.



Ribe bymidte

Esbjergs handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Esbjerg Kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for dækningsgraden eller hvor stor en del af det potentielle forbrug i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2011.

Dækningsgraden afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Esbjerg Kommune.

Handelsbalance

I hele Esbjerg Kommune var handelsbalancen for dagligvarer 100 %, mens omsætning i forhold til forbrug på udvalgsvarer var 127 %, jf. figur 6.1.

Det vil sige, at udvalgsvareromsætningen i butikkerne i Esbjerg Kommune er 27 % højere end det samlede udvalgsvarerforbrug i kommunen, mens dagligvareromsætningen svarer til det samlede dagligvarerforbrug i kommunen.

Det er ICP's vurdering, at en del forbrugere, som er bosat udenfor Esbjerg Kommune, handler i butikkerne i Esbjerg Kommune. Især den attraktive detailhandel i Esbjerg Indre By samt i Esbjerg Nord tiltrækker forbrugere uden for kommunen. Herudover har kommunen en stor del turister på grund af de store sommerhus-områder ved Vesterhavet samt Ribe.

Set i forhold til handelsbalancerne i 2007 har Esbjerg Kommune mistet lidt betydning på dagligvareriden, da handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 106 % i 2007 til 100 % i 2011. I samme periode fra 2007 til 2011 er forbrugerprisindekset for fødevarer i Danmark steget ca. 12 %.

Stigningen i de generelle fødevarerpriser kombineret med øgede afgifter på sukker og fedt har betydet, at flere forbrugere handler syd for grænsen, hvor fødevarerpriserne er lavere. Det er nu ikke kun øl, spiritus og sodavand danskerne køber i Tyskland, men også almindelige fødevarer som for eksempel sukker, smør og kød. Det er ICP's vurdering, at den korte afstand til Tyskland for forbrugerne i Esbjerg Kommune og opland har betydning for dagligvareromsætningen i Esbjerg Kommune og dermed for handelsbalancen i Esbjerg.

Esbjerg Kommune har derimod øget sin betydning en anelse på udvalgsvareriden, da handelsbalancen er steget fra 123 % i 2007 til 127 % i 2011. Omdannelsen/-etableringen af Esbjerg Storcenter har styrket aflastningscentret Esbjerg Nord, hvilket vurderes at have tiltrukket flere kunder til Esbjerg Nord.

Tabel 6.1 Omsætning/forbrug i Esbjerg Kommune i 2007 og 2011 i mio. kr. inkl. moms

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel
<i>Esbjerg Kom 2011</i>	100	127	135	127	116	114
<i>Esbjerg Kom 2007</i>	106	123	127	121	121	114

Opland

Det er ICP's vurdering, på baggrund af de foreliggende beregninger, samt erfaringer med indkøbsmønstret i regionen i øvrigt, at Esbjerg Kommune har en oplandseffekt på specielt udvalgsvarer for forbrugerne i den sydlige del af Varde Kommune, den nordlige del af Tønder kommune, samt den vestlige del af Haderslev Kommune.

Herudover tilfører de store sommerhusområder især i Blåvand, på Rømø og på Fanø en ekstra omsætning til butikkerne i Esbjerg Kommune.

Esbjerg har nogen betydning for forbrugerne i Vejen kommune, men disse er ligeledes orienteret mod Kolding Storcenter og i nogen grad Kolding bymidte.

Bilag 1

Branchefortegnelse

1. DAGLIGVARER

47.30.00	Servicestationer med kiosksalg
47.11.10	Købmænd og døgnkiosker
47.11.20	Supermarkeder
47.11.30	Discountforretninger
47.11.20	Varehuse. Selvbetjeningsbutikker med fuldt fødevarsortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500m ² .
47.21.00	Frugt- og grøntforretninger
47.22.00	Slagter- og viktualieforretninger
47.23.00	Fiskeforretninger
47.24.00	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
47.25.00	Detailhandel med drikkevarer
47.29.00	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
47.29.00	Chokolade- og konfektreforretninger
47.29.00	Vinforretninger
47.26.00	Tobaksforretninger
47.29.00	Osteforretninger
47.29.00	Helsekostforretninger
47.73.00	Apoteker
47.74.00	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
47.75.00	Parfumerier
47.75.00	Materialister
47.76.10	Blomsterforretninger
77.22.00	Udlejning af videobånd

2. BEKLÆDNING

47.19.00	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
47.71.10	Dametøjsforretninger
47.71.10	Herretøjsforretninger
47.71.10	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)
47.71.20	Babyudstøjs- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
47.79.00	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordre eller internetforretninger, hvis salgslokale

3. BOLIGUDSTYR

43.21.00	El-installatører med butikshandel
43.22.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning, hvis salgslokale
43.34.20	Glarimesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n.”
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
47.52.00	Detailhandel med isenkram og glas
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
47.79.00	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale
47.78.90	Detailhandel med køkken og badeværelseselementer
95.29.00	Låsesmede, hvis salgslokale

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler omsætningsmæssigt både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

4. ØVRIGE UDVALGSVARER

45.40.00	Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv. (autoudstørsforretninger)
45.32.00	Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør
47.72.20	Lædervareforretninger
47.63.00	Detailhandel med musik- og videooptagelser
47.59.40	Forhandlere af musikinstrumenter
47.61.00	Detailhandel med bøger
47.62.00	Detailhandel med aviser og papirvarer, herunder kontorartikler og plakater
47.77.00	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
47.78.10	Optikere
47.78.20	Fotoforretninger
47.78.90	Detailhandel med frimærke- og mønter
47.64.10	Forhandlere af sports- og campingudstyr
47.65.00	Detailhandel med spil og legetøj
47.64.20	Cykel- og knallertforretninger
47.76.30	Dyrehandel
47.78.90	Pornobutikker
47.78.90	Detailhandel med andre varer, barnevogne, børsteverer, skumgummi, ovne og pejse, skibsproviantering med butikshandel.
47.79.00	Bogantikvariater
47.79.00	Andre forhandlere af brugte varer.
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgsløkal

5. **BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE
VAREGRUPPER**

45.11.20	Detailhandel med biler
45.19.10	Detailhandel med campingvogne mv.
47.76.20	Planteforhandlere og havecentre
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.64.30	Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
47.52.20	Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

Figur 1 Forslag til centerstruktur i Esbjerg by

