



ICP A/S  
Rødovre Centrum 2  
DK-2610 Rødovre  
Tel.: +45 39 62 04 33  
Fax: +45 39 62 01 52  
[www.icp.dk](http://www.icp.dk)



**Esbjerg Kommune**

**Analyse af detailhandelen**

**Juni 2009**

---



---

# Indholdsfortegnelse

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger</b>          | <b>1</b>  |
| Udviklingsmuligheder for detailhandelen i Esbjerg Indre By | 4         |
| Fremtidig overordnet centerstruktur                        | 9         |
| Det fremtidige arealbehov til detailhandel frem til 2021   | 14        |
| <b>2. Detailhandelen i Esbjerg kommune</b>                 | <b>19</b> |
| Afrapportering af analyseresultater                        | 20        |
| Antal butikker                                             | 23        |
| Butikkernes attraktion                                     | 25        |
| Kædetilknytning                                            | 28        |
| Bruttoarealer                                              | 29        |
| Omsætning                                                  | 31        |
| Kundeorienterede servicefunktioner                         | 33        |
| Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper   | 34        |
| Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg kommune             | 34        |
| <b>3. Forbrug i Esbjerg kommune</b>                        | <b>37</b> |
| Datagrundlag og horisontår                                 | 38        |
| Befolknings og indkomstforhold                             | 39        |
| Forbrugsforhold                                            | 41        |
| Turisme                                                    | 44        |
| <b>4. Esbjergs handelsbalance</b>                          | <b>45</b> |
| Handelsbalance                                             | 46        |
| Opland                                                     | 46        |
| <b>5. ICP Shopping Index</b>                               | <b>47</b> |
| Detailhandel                                               | 49        |
| Servicefunktioner                                          | 49        |
| Tilgængelighed og parkering                                | 50        |
| Miljø                                                      | 50        |
| <b>6. Nuværende og fremtidig konkurrencesituation</b>      | <b>51</b> |
| Varde bymidte                                              | 52        |
| Vejen bymidte                                              | 52        |
| Kolding storcenter og storbutikker                         | 52        |
| Kolding bymidte                                            | 53        |
| Den fremtidige konkurrencesituation                        | 53        |
| <b>7. Statistisk bymidteafgrænsning</b>                    | <b>55</b> |
| Baggrund og metode                                         | 56        |
| Esbjerg                                                    | 57        |
| Ribe                                                       | 57        |
| Bramming                                                   | 58        |
| Sædding                                                    | 59        |
| Vesterbyen                                                 | 59        |
| Østerbyen                                                  | 60        |
| <b>8. Tendenser på detailhandelsområdet</b>                | <b>61</b> |
| Generelle forhold                                          | 62        |
| Behov for butiksareal                                      | 64        |
| Dagligvaresektoren                                         | 65        |
| Udespisning                                                | 67        |
| Udvalgsvarsektoren                                         | 67        |
| Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper            | 69        |
| <b>Bilag 1: Branchefortegnelse</b>                         |           |

---





Kongensgade i Esbjerg, Esbjerg Byhistoriske Arkiv

# Konklusion, vurderinger og anbefalinger

ICP er af Esbjerg Kommune blevet anmodet om at gennemføre en detailhandelsanalyse samt udarbejde plangrundlaget for detailhandelsområdet. Analysen giver en række anbefalinger til de udviklingsmæssige perspektiver for detailhandelen i Esbjerg Kommune.

Med udgangspunkt i den nuværende detailhandel – bl.a. for så vidt angår detailhandelens omfang i relation til antal butikker, deres branche, areal og omsætning samt udviklingen i forbruget, vurderes den fremtidige detailhandelsstruktur i kommunen.

Herudover beregnes og vurderes det fremtidige arealbehov for detailhandel i kommunen til dagligvarer og udvalgsvarer samt til butikker, der forhandler særligt arealkrævende varegrupper. Arealbehovet i Esbjerg kommune vurderes frem til 2021.

Vurderinger af det fremtidige arealbehov behandles for alle kommunens udbudspunkter i et samlet afsnit.

## Detailhandelen i Esbjerg kommune

ICP foretog i foråret 2008 en opgørelse over antallet af butikker i Esbjerg kommune samt de enkelte butikkers bruttoareal, herudover blev der indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning i 2007.

I Esbjerg kommune var der medio 2008 569 butikker med et samlet bruttoareal på omkring 231.600 m<sup>2</sup> og en omsætning i 2007 på ca. 6,0 mia. kr. inkl. moms.

I Esbjerg Indre By er der 169 butikker, hvilket svarer til 30 % af butikkerne i kommunen. Disse butikker omsatte i 2007 for knap 1,2 mia. kr., svarende til 20 % af den samlede omsætning. Godt 72 % af den samlede omsætning i bykernen var udvalgswareomsætning.

I Ribe, som primært består af Ribe Bymidte, findes 93 butikker, hvilket svarer til 16 % af det samlede antal butikker i kommunen. Den samlede omsætning på godt 890 mio. kr. i Ribe svarer til 15 % af den samlede omsætning i kommunen.

I Esbjerg Nord er der 48 butikker, heraf er ¾ af butikkerne udvalgswarebutikker. Butikkerne i Esbjerg Nord omsatte for knap 1,8 mia. kr., hvilket er omkring 31 % af den samlede omsætning i Esbjerg kommune.

De 50 butikker i Bramming har omkring 6 % af den samlede omsætning i kommunen.



Kongensgade

## Forbrug

Det samlede detailhandelsforbrug fra borgerne i Esbjerg kommune var i 2007 5,27 mia. kr. inkl. moms fordelt med 2,59 mia. kr. på dagligvarer og 2,68 mia. kr. på udvalgsvarer. Det samlede forbrug i Esbjerg kommune forventes at stige ca. 7 % fra 2007 til 2021.

Det vurderes, at turisterne i regionen betyder et ekstra dagligvareforbrug på omkring 200 – 225 mio. kr. til hele regionen og et ekstra udvalgsvareforbrug 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 106 % for Esbjerg kommune, mens forholdet på udvalgsvaresiden var 123 % i 2007. Det vil sige at udvalgsvareomsætningen er 23 % højere end udvalgsvareforbruget hos borgerne i kommunen, mens dagligvareomsætningen er 6 % højere end dagligvareforbruget.

Tallene viser, at Esbjerg på udvalgsvareområdet 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.



Ribe Bymidte, Esbjerg Byhistoriske Arkiv

## Udviklingsmuligheder for detailhandelen i Esbjerg Indre By

Som tidligere nævnt er Esbjerg Indre By det absolut største udbudspunkt i det sydvestlige Jylland. Det er et meget veletableret udbudspunkt, som kan tilbyde kunderne et bredt butiksudbud.

Nedenstående skema viser Esbjerg Indre Bys styrker, svagheder, muligheder og trusler:

| <i><b>Styrker</b></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i><b>Svagheder</b></i>                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gågade ("strøget")</li> <li>• Hyggeligt stort torv</li> <li>• God fremkommelighed i gågaden</li> <li>• Meget etableret udbudspunkt</li> <li>• Godt dagligvareudbud</li> <li>• Godt kundeflow</li> <li>• Mange attraktive kædebutikker</li> <li>• Anderledes butikker i Torvegade</li> <li>• Parkering tæt på butikkerne</li> <li>• Centerfladen under opbygning</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrænset opland</li> <li>• Lang gågade</li> <li>• Ingen visuel kontakt mellem Torvegade og Kongensgade</li> </ul> |
| <i><b>Muligheder</b></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i><b>Trusler</b></i>                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bymiljø styrkes i Torvegade, Skolegade og Norgesgade</li> <li>• Etablering af butikscenter i Indre By</li> <li>• Renovering af Kongensgade</li> <li>• Flere oplevelser i gadebilledet</li> <li>• Koncentrationen øges</li> <li>• Ude/inde miljø</li> </ul>                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Esbjerg Nord</li> <li>• Kolding Storcenter</li> <li>• Styrket detailhandel i Varde</li> </ul>                      |

### Kongensgade, den primære shoppinggade

Detailhandelen i Esbjerg Indre By er koncentreret om gågaden Kongensgade, hvor 2/3 af butikkerne i Indre By er placeret.

Kongensgade er kendetegnet ved at være lidt over 1 km lang. Det kan derfor virke som noget af en gåtur fra den ene ende til den anden. Kædeandelen og butiksfortætningen falder også markant på Kongensgade efter Stormgade og Englandsgade.

Kundeflowet i selve Kongensgade er hensigtsmæssigt, da der er ankerbutikker i begge ender af Kongensgade med varehuset Føtex i den ene ende og Hennes & Mauritz og SuperBrugsen i den anden ende. Kongensgade er en central del af "centerfladen" i Esbjerg Indre By. Centerfladen styrker, som det senere er beskrevet, Esbjerg Indre By som handelsby og giver et mere naturligt kundeflow i bymidten.

**Bymiljø er vigtigt**

Shopping er blevet en udflugt og en oplevelse og er ikke kun opfyldelse af et enkelt behov for en vare. Mens dagligvarer i højere grad bliver købt tættere på bopælen, er kunderne mere villige til at køre længere for det rigtige udbud af udvalgsvarer.

Denne tendens betyder, at forbrugerne også i fremtiden vil lægge vægt på at få flere oplevelser i forbindelse med indkøbsturen. Det er derfor af stor betydning, at Esbjerg fortsat kan tilbyde et aktivt bymiljø, som giver kunderne en helhedsoplevelse med kulturtilbud, bespisning, gademusikanter og andre bløde værdier som vand, belysning, beplantning og kunst.

På trods af Kongensgades længde og bredde er der gjort meget for, at den visuelt skal være hyggelig at færdes i. Her er blandt andet blomsterkrukker, træer, bænke og kunst.

**Opdater gadebelægning og gadeudstyr**

Gadebelægningen og gadeudstyret kunne dog med fordel opdateres i Kongensgade til samme niveau som i Torvegade, så bymidten fremstår mere ensartet. Når bymiljøet er mere hyggeligt at færdes i, vil der være en tendens til, at opholdstiden øges.

**Bænke og naturlige oaser**

En anden faktor, der kan være med til at øge opholdstiden i Esbjerg Indre by yderligere, er flere bænke og naturlige oaser, hvor kunderne har lyst til at opholde sig uden nødvendigvis at skulle have penge op af lommen.

Bymiljøet består også af kundernes oplevelse af en gåtur i byen. Her er det vigtigt at opnå den rette balance mellem en fuldstændig varefri gågade og et forhindringsløb mellem skilte og udstillingskasser. Kongensgade har generelt en god fremkommelighed i kraft af, at den er så bred.

**Styrk udbuddet af tøjbutikker**

Kongensgade har mange attraktive kædebutikker repræsenteret. Langt hovedparten af disse har spændende butiksfacader og fuldt opdaterede butikker. Godt 44 % af butikkerne i Esbjerg Indre By er i dag beklædningsbutikker. Da beklædning i høj grad er styrende for valg af indkøbssted, er det vigtigt at have et bredt og varieret udbud af beklædning. Esbjerg Indre By er primært en destination for udvalgswareindkøb, og det er derfor på dette område, at butiksmikset yderligere skal styrkes.

**Tiltræk profilerede kædebutikker**

Det er stadig vigtigt, at Esbjerg fortsat tiltrækker profilerede kædebutikker i kampen om at betjene kunderne. Samtidig er det vigtigt at de eksisterende butikker fortsat fornyer sig. Kædernes opmærksomhed på Esbjerg skærpes dels gennem generel image markedsføring af byen, dels mere målrettet gennem f. eks. Esbjerg Erhvervsudvikling.

**Sikre et mangfoldigt udbud af butikker i Indre By**

Kædebutikker giver dog ikke alene en attraktiv bymidte. Det er ligeledes vigtigt at Esbjerg Indre By har et rigt udbud af lokale butikker, som ikke nødvendigvis ligner de kædebutikker, som findes alle andre steder. De er med til at gøre butikslivet specielt og dermed distancere Esbjerg fra andre udbudspunkter.

I modsætning til andre byer af Esbjergs størrelse findes ikke et latinerkvarter med små krogede gader. Til gengæld er der i Torvegade en overvægt af mindre butikker uden kædetilhørsforhold som man typisk ville finde i et latinerkvarter.



Torvegade i Esbjerg, Esbjerg Byhistoriske Arkiv

I fremtiden kunne man ligeledes arbejde på at styrke den tidligere butiksgade Norgesgade som en gade med mere eksperimenterende specielle butikker, som typisk ikke har en huslejeevne, der er høj nok til en placering i Kongensgade.

## Torvegade – den kulturelle akse

Den sydlige del af Torvegade fremstår som en flot og prisbelønnet gågade med granitbelægning og imponerende lyseffekter i form af stjernedrys.

**Styrk kontakten mellem Kongensgade og den nordlige del af Torvegade**

Når man står på Torvet og kigger mod nord ad Torvegade, er det vanskeligt at se at det er en handelsgade med små butikker. Der mangler butikker i starten af Torvegade ved Torvet, som tydeligt signalerer, at her fortsætter detailhandelen. Derfor bør man arbejde på, at den detailhandelsmæssige kontakt bliver mere tydelig mellem Kongensgade, Torvet og den nordlige del af Torvegade.

Torvegade fremstår som Indre Bys kulturelle akse afgrænset med Musikhuset Esbjerg i den sydlige ende og Esbjerg Museum og det ganske nærliggende Vestjysk Musikkonservatorium i den nordlige ende.

## Skolegade - den sociale akse

Torvet bryder rækken af butikker og giver en hyggelig stor oase. Her er gode muligheder for udeservering, aktiviteter og byliv.

Udespisning udgør en stadig større andel af danskernes forbrug og har en stigende betydning for et indkøbssteds attraktionsniveau. Specielt caféer er med til at give en bymidte mere liv og er med til at skabe en anden indkøbsoplevelse. Samtidig øger spisestederne kundernes opholdstid i en bymidte væsentligt.

**Styrk den visuelle kontakt mellem Kongensgade og Skolegade**

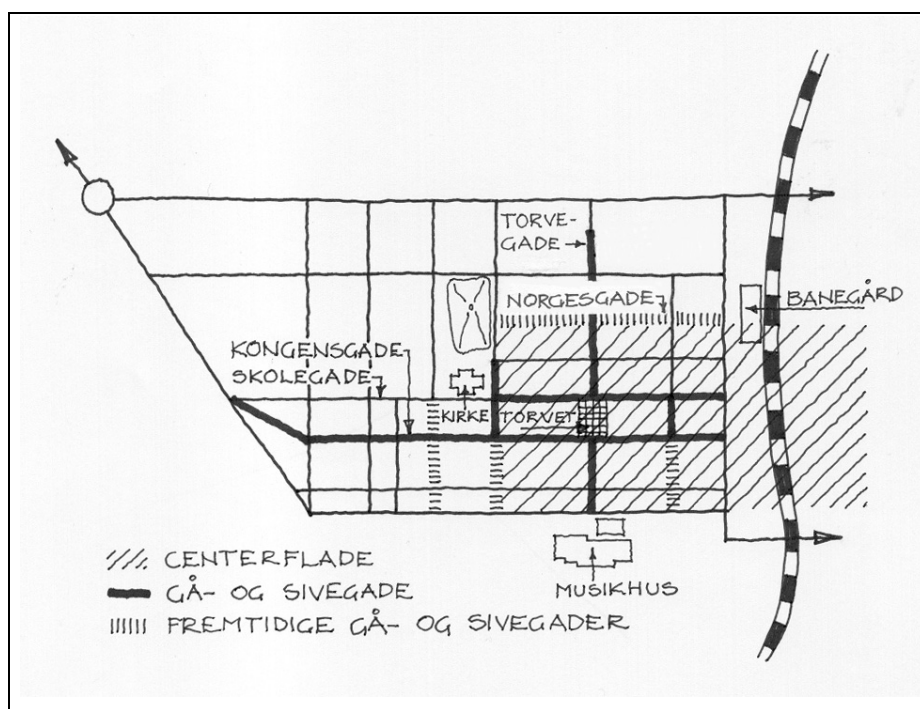
Parallelgaden til Kongensgade, Skolegade, har meget få detailhandelsbutikker. Til gengæld er gaden kendetegnet ved en lang række spisesteder, diskoteker og barer. Skolegade er opdateret med nyt gadeudstyr og belægning. Man bør fortsat arbejde på, at den styrkes som den sociale akse med en høj koncentration af spisesteder og barer. Det er vigtigt, at man skaber en god visuel kontakt mellem Skolegade og Kongensgade, så kunderne er klar over de værdier, som Skolegade kan tilbyde. Der kan skabes visuel kontakt mellem Skolegade og Kongensgade ved at styrke detailhandelen i sidegaderne.

## Centerfladen

Intensionen er at skabe en "centerflade" mellem Kongensgade og Norgesgade med butiksliv, således at man bryder med det mere ensidige gågadeforløb med kun en tur op og ned af Kongensgade. Hensigten er at skabe mere butiksliv i Norgesgade samtidig med, at både Torvegade og Skolegade bliver yderligere styrket som henholdsvis den kulturelle og sociale akse. Dette ændrede butiksmønster er allerede under udvikling. I Kirkegade mellem Kongensgade og Skolegade er der allerede fyldt ud med butikker og servicefunktioner i stueplan, således at man er ved at skabe et naturligt gangforløb til Skolegade. I Torvegade, som er den kulturelle akse, er Musikhuset Esbjerg, Esbjerg Kunstmuseum og Esbjerg Museum centrale elementer. Placeringerne i henholdsvis den sydlige og nordlige ende af Torvegade styrker ligeledes centerfladen.

**Skab en "centerflade" med butiksliv**

"Centerfladen" er illustreret i nedenstående figur 1.1. Centerfladen skal være det rum, hvori byens tre akser omkring handel, kultur og det sociale liv findes. Der er byplanmæssigt en forventning om, at det er i dette rum borgerne kan shoppe, kan få kulturelle oplevelser og kan opleve sociale møder.

**Figur 1.1** "Centerfladen" i Esbjerg Indre By

### Øg antallet af centrale parkeringspladser

Kundernes øgede mobilitet vil betyde, at specielt tilgængeligheden til en bymidte og parkering er vigtige konkurrenceparametre også i fremtiden. Antallet af parkeringspladser i Esbjerg Indre By er på nuværende tidspunkt nogenlunde på samme niveau som i Kolding bymidte. Esbjerg har en god tilgængelighed til bymidten og parkering tæt på butikkerne. Det er vigtigt, at man arbejder videre på at øge parkeringskapaciteten i bymidten, samt at parkeringspladserne fortsat bliver placeret så tæt på butikkerne som muligt.

På trods af en øget mobilitet accepterer kunderne ikke fysisk afstand mellem de enkelte butikker i et udbudspunkt. Kunderne kræver, at når de først er ankommet til et udbudspunkt skal udbuddet være så koncentreret som muligt og tilbyde et spændende bymiljø at færdes i.

### Butikscener vil give nye muligheder i Esbjerg Indre By

Esbjerg Indre By kan tilbyde et unikt og autentisk shoppingmiljø, som et butikscener ikke kan tilbyde. Omvendt har Esbjerg Indre By kun på nuværende tidspunkt muligheden for at tilbyde kunderne et begrænset overdækket indkøbsmiljø. Hvis der skal etableres et overdækket butiksmiljø i Esbjerg, er det essentielt, at der skabes en god fysisk sammenhæng med den eksisterende bymidte for at styrke Esbjerg yderligere. Et overdækket butiksmiljø vil give kunderne i Esbjerg Indre By endnu flere shoppingmuligheder og dermed styrke detailhandelen i Esbjerg. En eventuel placering af et butikscener kunne være på banegårdsterrænet. Herved ville der ligeledes kunne skabes en bedre kontakt mellem Indre By og Østerbyen.

En af mulighederne for Esbjerg Indre By er, at koncentrationen fortsat skærpes. Forbrugerne vil i fremtiden lægge vægt på, at der er et stort vare- og/eller butiksudvalg i det enkelte udbudspunkt. Dette forhold – kombineret med forbrugernes generelt øgede mobilitet til de enkelte udbudspunkter – bevirker, at afstanden til de enkelte udbudspunkter vil få aftagende betydning. Denne udvikling vil give en tendens til en geografisk koncentration af detailhandelen i færre udbudspunkter.

### Fælles åbningstider

Butikscenerenes generelt længere åbningstider end bymidterne har betydning for valget af indkøbssted specielt for de kunder, der kommer langvejsfra. Det er derfor vigtigt, at Esbjerg Indre By arbejder på at have fælles åbningstider, da det er et signal til kunderne om, at Esbjerg Indre By er ét samlet indkøbssted.

### Geografisk begrænset opland

Esbjergs opland har en geografisk begrænsning i Vesterhavet samt store områder med en lav befolkningstæthed. Motorvejen mellem Esbjerg og Kolding betyder

både, at det er hurtigt at komme til Esbjerg, men også at det er hurtigt at komme til Kolding.

Mod syd er Ribe et stærkt udbudspunkt, som tiltrækker kunder fra Ribe og nærmeste omegn.

En trussel mod Esbjerg ville være, hvis Varde fik styrket sin detailhandel. Der er dog intet på nuværende tidspunkt som tyder på, at Varde vil styrke sin detailhandel væsentligt.

I Kolding har Kolding Storcenter gennem de seneste år fået en større betydning – primært i Trekantsområdet men også i resten af det sydlige Jylland.

Detailhandelsomsætningen alene i Kolding Storcenter er fra 2002 til 2006, hvor centret omsatte for ca. 2 mia. kr., steget med mere end 25 %. Kombinationen af et stort overdækket butikscenter og store udvalgsvarebutikker forventes også i fremtiden at tiltrække mange forbrugere.

### Turister kræver et godt bymiljø

Esbjergs placering ved Vesterhavet og Vadehavet tiltrækker mange turister. Især i de store sommerhusområder nord for Esbjerg ved Blåvand og Henne Strand samt Fanø er der om sommeren mange turister.

Det vurderes, at omkring 40 % af turisterne i sommerhusområderne besøger bymiljø på deres ferie. Da Esbjerg er den absolut største by i regionen, må det forventes, at en stor del af sommerhusturisterne besøger Esbjerg Indre By for at shoppe. Det, der kan tiltrække turister, er, udover de rigtige butikker og interessante attraktioner, et godt bymiljø med hyggelige caféer. Herudover er det essentielt, at der er en god tilgængelighed til bymidten og gode henvisninger til parkering samt oversigtskort og skiltning til, hvilke kvaliteter bymidten kan tilbyde.



Torvet med view til Torvegade mod nord

### Indre by contra Esbjerg Nord

#### Esbjerg Nord styrkes

Esbjerg Nord, som består af City Nord og Esbjerg Storcenter, tiltrækker ligeledes mange af kunderne fra oplandet. I forhold til Indre By er der i Esbjerg Nord 48 butikker mod 168 butikker i Indre By. Størstedelen af butikkerne i Esbjerg Nord er store udvalgsvarebutikker som ofte appellerer til en anden indkøbssituation end når man shopper i Indre By. Hypermarkedet Bilka, som er det eneste i Sydvestjylland, tiltrækker en del kunder fra et stort opland. Det må forventes, at udbygningen og renoveringen af Esbjerg Storcenter som slog dørene op i efteråret 2008, vil betyde at Esbjerg Nord styrkes yderligere.

### Ribe Bymidte

Ribe Bymidte er det primære indkøbssted for forbrugerne i den sydlige del af kommunen. Herudover har den betydning for forbrugerne i den nordlige del af Tønder kommune samt i den vestlige del af Haderslev kommune.

#### Udnyt kulturarven

I kraft af Domkirken og den kulturarv Ribe repræsenterer som Danmarks ældste by med Ribe Å, historiske gader og et hyggeligt bymiljø tiltrækkes mange turister til Ribe Bymidte. Ribe skal derfor udfylde to funktioner. På den ene side skal Ribe

### Parkering giver fysisk sammenhæng mellem Marsk Centret og resten af bymidten

kunne tilbyde et godt og bredt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer til borgerne i Ribe. Herudover skal Ribe fortsat styrke og bevare de gamle byhuse, det hyggelige bymiljø og udvikle seværdighederne, så byen fortsat kan tiltrække turister.

Detailhandelen og servicefunktionerne omkring Domkirken er præget af de mange turister der besøger bymidten. Det er vigtigt at detailhandelen omkring Domkirken også i fremtiden støtter det hyggelige bymiljø og kan tilbyde den type butikker, som turisterne efterspørger med souvenirs m.v.

Ribe Bymidte tilbyder ligeledes i dag et stærkt dagligvareudbud med blandt andet 2 varehuse Kvickly og Føtex, samt en række discountbutikker.

Marsk Centret, som er placeret i den nordlige del af bymidten, er en række større udvalgswarebutikker som Jysk, Skousen og Babysam samt varehuset Føtex. Den statistiske bymidteafgrænsning i Ribe slutter ved Ribe Å, men Marsk Centret er en del af bymidten ifølge den gældende regionplan.

Parkeringspladsen, som ligger mellem Marsk Centret og Ribe Bymidte, bliver allerede i dag benyttet til besøg i både Middelalderbyen og Marsk Centret. Udnyttelsen af denne parkeringsplads må forventes at blive forstærket i fremtiden, når trafiksaneringsplanen for Ribe med en begrænsning af trafikken i Middelalderbyen effektueres.

Herudover styrker projekt Røde Tråd sammenhængen i Ribe by med et stisystem, som forbinder Marsk Centret med Middelalderbyen.

Det vil være naturligt, at en eventuel yderligere udvidelse af Ribe Bymidte sker i den nordlige del af bymidten.

## Bramming Bymidte

Bramming Bymidte betjener lokalområdet omkring Bramming.

Butikkerne er koncentreret i gågaden i Nørregade og i Storegade.

### Gør Nørregade mere levende

Bramming har på nuværende tidspunkt et acceptabelt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer, men det er vigtigt, at man i fremtiden arbejder aktivt på at koncentrere bymidten yderligere. Især omkring gågaden Nørregade bør man arbejde på at udnytte tomme butikslokaler og gøre døde facader mere levende. Den igangværende opdatering af bymiljøet i Bramming Bymidte med blandt andet ny belægning er med til at styrke Bramming Bymidtes rolle som det mest betydende indkøbssted for forbrugerne i lokalområdet omkring Bramming.

## Fremtidig overordnet centerstruktur

Den rigtige beliggenhed vil få stadig større betydning fremover. Således vil nye butikker og butiksformer generelt søge sammen med andre, hvor de kan udnytte den synergieffekt, en koncentration 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. Det vil sige, at de enkelte bydelscentre har 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.

Den eksisterende centerstruktur i Esbjerg kommune er skitseret i henholdsvis Esbjerg Kommuneplan 2006-2018, Ribe Kommuneplan 2005-2016 og Bramming Kommuneplan 2005-2016 samt i Regionplan 2016.

For at sikre en afbalanceret vækst i kommunen og på baggrund af den eksisterende centerstruktur og det eksisterende butiksudbud anbefales følgende fremtidige centerstruktur.

### Landsdelscenter / Hovedby

Esbjerg Indre By skal fortsat være hovedby og bymidte i Esbjerg kommune.

### Kommuneby

Ribe Bymidte og Bramming Bymidte skal fortsat være bymidter. Det vil sige, at de skal kunne tilbyde et godt dagligvareudbud samt et bredt udvalg 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 kommunebyer og udbudspunkter i fremtiden.

### Aflastningscenter

Da Esbjerg Nord i Regionplan 2016 er udlagt til aflastningscenter, er denne definition fortsat gældende. Esbjerg Nord kan ifølge planloven ikke udvides yderligere med mere areal til detailhandel. Området kan dog udbygges med 3 store udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> hvert fjerde år. Nedenstående figur 1.2 viser gældende afgrænsning af Esbjerg Nord.

**Figur 1.2** Aflastningscenter Esbjerg Nord



Centerområde Ribe Nord er i Ribes Kommuneplan 2005-2016 udlagt som aflastningscenter, men er ikke nævnt som sådan i Regionplan 2016. Alternativet til en definition som aflastningscenter for centerområde Ribe Nord er lokalcenter, da Ribe by har under 20.000 indbyggere og dermed ikke kan udpege bydelscentre.

Området har en samlet ramme for detailhandel på 3000 m<sup>2</sup> og kan således defineres som både lokalcenter og aflastningscenter. Uanset hvilken definition man tildeler Centerområde Ribe Nord, vil området ikke kunne udvides med detailhandel udover den opgjorte restrummelighed.

Det foreslås, at man fastholder definitionen som aflastningscenter fra Ribe Kommuneplan 2005 – 2016.

### Bydelscenter og lokalcenter

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

Ifølge Planloven kan lokalcentre maksimalt have en samlet ramme til butikker på 3.000 m<sup>2</sup>, mens Esbjerg Kommune selv kan fastsætte arealrammen for de enkelte bydelscentre i Esbjerg by.

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

I den nuværende centerstruktur i Esbjerg by har 7 centerområder et bruttoareal over 3.000 m<sup>2</sup>. Herudover er der 28 centerområder i Esbjerg kommune med et bruttoareal under 3.000 m<sup>2</sup>.

## 15 bydelscentre bør udpeges

Med baggrund i en vurdering af de eksisterende centerområders udbud af detailhandel i forhold til forbruget i oplandet og afstanden til øvrige centerområder vurderes det, at de 7 eksisterende centerområder med over 3.000 m<sup>2</sup> bruttoareal bør udpeges til bydelscentre i fremtiden. De eksisterende centerområder med et bruttoareal under 3.000 m<sup>2</sup> bør udpeges til lokalcentre. De centerområder i Esbjerg by som har et bruttoareal under 3.000 m<sup>2</sup>, men som allerede har en funktion som bydelscenter bør dog fastholdes som bydelscentre. Det gælder Gjesing, Boldesager, Gammelby, Kvaglund, Rørkjær og Sønderis. Herudover udpeges, som senere beskrevet, et nyt bydelscenter ved Jernevej, et nyt bydelscenter Strandby og et nyt lokalcenter på Bøndergårdsvej.

Dette giver følgende centerstruktur som vises i tabel 1.1, figur 1.3 og figur 1.4. Figur 1.2 og tabel 1.1 viser den fremtidige centerstruktur i hele Esbjerg Kommune, mens figur 1.3 viser centerstrukturen i Esbjerg by. Lokaliseringen af prikkerne på begge kort skal tages som en illustrativ markering, da de enkelte centerområder i nogle tilfælde strækker sig over et større område.

**Tabel 1.1** Forslag til fremtidig centerstruktur i Esbjerg Kommune

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Landsdelscenter / Hovedby<br/>Kommuneby</i> | <i>Esbjerg Indre By (01-010)<br/>Ribe Bymidte (40-010)<br/>Bramming Bymidte (21-010)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Aflastningscenter</i>                       | <i>Esbjerg Nord (03-020)<br/>Centerområde Ribe Nord (40-040-260)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Bydelscenter</i>                            | <i>Hjerting by (05-010)<br/>Gjesing (03-010-082)<br/>Sønderis (07-030-100)<br/>Sædding/Fovrfeldt (02-010/02-040)<br/>Vesterbyen (01-015)<br/>Strandby (01-020)<br/>Jerne (01-060)<br/>Centerområde ved Jernevej (01-080-260)<br/>Spangsbjerg (01-040)<br/>Boldesager (01-050)<br/>Kvaglund (04-010-040)<br/>Stengårdsvej Sportsvej (01-070)<br/>Østerbyen (01-080)<br/>Gammelby (01-120)<br/>Rørkjær (01-090-040)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Lokalcenter</i>                             | <i>Centerområde ved Bøndergårdsvej (02-080-190)<br/>Centerområde Guldager Kirkeby (07-010-070)<br/>Tarp By (08-020)<br/>Centerområde Vester Nebel (09-010-070)<br/>Andrup By (10-020)<br/>Centerområde Skads (10-010-050)<br/>Tjæreborg By (12-010)<br/>Centerområde Grimstrup (20-010-080)<br/>Centerområde Endrup (20-020-120)<br/>Centerområde Vejrup (22-010-010)<br/>Centerområde Gørding (23-010-360)<br/>Centerområde St. Darum (24-010-010)<br/>Centerområde Hunderup (24-010-020)<br/>Gredstedbro (30-010)<br/>Centerområde Jernvedlund – Jernved (30-010-020)<br/>Centerområde Vilslev (31-010-020)<br/>Centerområde Roager (37-010-020)<br/>Centerområde Egebæk-Hviding (38-010-080)<br/>Centerområde Øster Vedsted (40-050-010)<br/>Centerområde Mandø (41-010-010)</i> |

**Figur 1.3** Forslag til fremtidig centerstruktur i Esbjerg Kommune



**Figur 1.4** Forslag til fremtidig centerstruktur i Esbjerg by



**God tilgængelighed og synlighed skal sikres**

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.

Centerstrukturen skal ligeledes være med til at sikre, at der er en høj attraktionsværdi ved bosætning i alle områder i kommunen. 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, til gengæld er en god tilgængelighed og gode parkeringsmuligheder essentielt.

**Koncentrer centerområdet**

I centerområderne skal butikkerne og andre kundeorienterede servicefunktioner helst have fysisk forbindelse med hinanden for at få glæde af de synergieffekter, der er ved koncentration. I forbindelse med udlægning af nye centerområder er der et krav om fysisk sammenhæng. Man bør derfor arbejde på at få koncentreret detailhandelen yderligere i 05-010 Hjerting og i 10-020 Andrup samt i 08-020 Tarp. Men omvendt bør man fastholde de eksisterende centerområder, da det giver flere fremtidige muligheder for placering af detailhandel.

Hvis man ønsker at udvide et eksisterende centerområde, skal man benytte den statistiske bymidteafgrænsning, når der er over 5.000 m<sup>2</sup> bruttoareal til detailhandel. Hvis man ønsker at udvide bydelscenter Hjerting, som har under 5.000 m<sup>2</sup> detailhandel, kan man gøre det inden for de i hovedstrukturens nærmere fastsatte rammer. Da det ikke er muligt at skabe en fysisk sammenhæng mellem de tre områder, der udgør Hjerting bydelscenter, bør man fokusere på en større udvidelse af et enkelt område frem for at dele udvidelsen mellem alle tre.

**Ændringen af centerstrukturen****Nye bydelscentre skal have et afgrænset opland**

Kommunen kan ved planlægningen af centerstrukturen oprette eller ændre eksisterende centerområder. En udbygning eller etablering af et bydelscenter kan således ske i forbindelse med den statistiske bymidteafgrænsning eller i et byomdannel-sesområde. Hvis et bydelscenter eller lokalcenter ligger uhensigtsmæssigt eller ikke bliver benyttet til detailhandel kan kommunen planlægge for et nyt bydelscenter/lokalcenter under den forudsætning at planlovens bestemmelser fortsat bliver overholdt. Det vil sige, at det nye bydelscenter skal have et afgrænset opland, som ikke også bliver betjent af et andet bydelscenter, samt at der skal være minimum 500 meter til øvrige butikker.

**Nyt bydelscenter Strandby**

Det er således muligt at oprette et nyt bydelscenter Strandby ved Bådebrovej / Hjertingvej i bydelen Strandby.

Det er ligeledes muligt at oprette nye lokalcentre, hvis der eksempelvis sker boligudbygning i et område med en dårlig butiksforsyning.

**Bymidteafgrænsning**

Såfremt man ønsker at udvide kommuneplanens nuværende bymidteafgrænsning, skal dette ske ved, at bymidter eller bydelscentre, hvor der er et samlet bruttoareal over 5.000 m<sup>2</sup>, defineres ud fra en fastlagt statistisk metode.

Definitionen af den nye bymidteafgrænsning kan ske ud fra den gældende bymidteafgrænsning fra regionplanen samt den statistiske bymidteafgrænsning. Ved at lægge de to flader ovenpå hinanden kan man vælge at lade den nye bymidteafgrænsning udspringe fra det område, som minimum en af fladerne dækker.

Umiddelbart kan kun områder, der ligger indenfor den statistiske afgrænsning inddrages i bymidtens butiksområde. Der kan dog argumenteres særligt for at udlægge arealer til butiksformål, der støder direkte op til bymidten, men som ikke er omfattet af den statistiske afgrænsning.

**Banearealerne en del af Esbjerg Indre By**

Hermed er det muligt at inddrage den del af banearealerne til Esbjerg Indre By som er en del af den statistiske bymidteafgrænsning for Esbjerg Indre By.

**Havnecenter som en del af Esbjerg Indre By**

Den statistiske bymidteafgrænsning inkluderer ligeledes den nordligste del af Havnecentret i Esbjerg, hvorfor dette centerområde kan inddrages i bymidtens butiksområde.

## Marsk Centret en del af Ribe Bymidte

Som tidligere nævnt er Marsk Centret en del af Ribe Bymidte på trods af, at det ikke er en del af den statistiske bymidteafgrænsning, da gældende bymidteafgrænsning fra Regionplan 2012 inkluderer Marsk Centret.

## Det fremtidige arealbehov til detailhandel frem til 2021

Frem til 2021 forventes forbruget i Esbjerg kommune at være konstant for dagligvarer, mens udvalgsvarerforbruget forventes at stige godt 14 %.

Under forudsætning af, at den samlede forbrugsstigning skal dækkes gennem tilførsel af nyt butiksareal, vil bruttoarealbehovet i perioden 2006 – 2021 for dagligvarenes vedkommende være uændret, mens bruttoarealbehovet til udvalgsvarer vil være godt 17.000 m<sup>2</sup>.

### Arealudlæg skal sikre dynamik

Arealudlægget bør dog samtidig også styres af ønsket om at styrke udbudspunkternes position på detailhandelsområdet. Det er endvidere væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Esbjerg kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem.

### Kan planlægges for 3 store udvalgswarebutikker hvert 4. år

## Grænser for butiksstørrelser

Arealrammerne er vurderet under forudsætning af, at planlovens nye grænser for butiksstørrelser på henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer indarbejdes. Dog må der i Esbjerg Indre By eller i Esbjerg Nord planlægges for maksimalt 3 udvalgswarebutikker på over 2.000 m<sup>2</sup> hvert fjerde år. Da butikkerne ikke er beskrevet i kommuneplanstrategien, skal der gennemføres en forhøring, før man kan etablere disse.

I bydelscentrene er den maksimale tilladte størrelse 3.500 m<sup>2</sup> på dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> på udvalgswarebutikker, mens butiksstørrelsen maksimalt må være henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker i lokalcentre.

Inden for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er der ikke nogen øvre arealgrænse. Dog må byggemarkedsdelen i en tømmerhandel maksimalt udgøre 2.000 m<sup>2</sup>. Her skal man ligeledes være opmærksom på, at kun rene møbelbutikker bliver kategoriseret som særligt pladskrævende butikker; hvis en møbelbutik har et sortiment af boligtilbehør som puder, tæpper, lamper, billeder, vaser etc., er det en udvalgswarebutik.

### Rammebetonede lokalplaner accepteres ikke

Man skal endvidere være opmærksom på, at planloven kræver mere detaljerede lokalplaner end de tidligere mere rammebetonede lokalplaner. Således vurderes det at kræve en ny lokalplan, hvis man for eksempel ønsker at etablere mere detailhandel i lokalplanområde 230-1 i Esbjerg.

I tabel 1.2 vises, hvad det vurderes, bør være det minimale udlæg i de respektive områder i Esbjerg kommune. Det minimale udlæg af areal til detailhandel er vurderet af ICP, mens den eksisterende restrummelighed er opgjort af Esbjerg kommune.

I vurderingen af de fremtidige arealudlæg er der udover den eksisterende detailhandel i områderne taget højde for den fremtidige forbrugs- og befolkningsudvikling.

Der kan være andre hensyn end de rent kommercielle og detailhandelsmæssige, der betinger, at man ønsker et udlæg, som i højere grad sikrer flere udbudspunkter en udviklingsmulighed.

Forslaget skal således opfattes som værende i stand til at sikre de enkelte områder en god forsyning samtidig med, at Esbjergs overordnede konkurrencestyrke bevares eller styrkes.

I forslaget til det fremtidige arealudlæg i tabel 1.2 er der taget højde for restrummeligheden, oplyst af Esbjerg kommune i august 2008.

**Tabel 1.2** Forslag til arealudlæg frem til 2021 (bruttoareal i m<sup>2</sup>)

|                                  |                                                        | Eksisterende<br>restrummelig<br>hed | Behov for<br>yderligere<br>areal |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| <i>Landsdelscenter / Hovedby</i> | <i>Esbjerg Indre By (01-010)</i>                       | 29.200                              | 30.000                           |
| <i>Kommuneby</i>                 | <i>Ribe Bymidte (40-010)</i>                           | 9.300                               | 0                                |
|                                  | <i>Bramming Bymidte (21-010)</i>                       | 5.000                               | 3.000                            |
| <i>Aflastningscenter</i>         | <i>Esbjerg Nord (03-020)</i>                           | 0                                   | *40.000                          |
|                                  | <i>Centerområde Ribe Nord (40-040-260)</i>             | 3.000                               | 0                                |
| <i>Bydelscenter</i>              | <i>Hjerting by (05-010)</i>                            | 2.000                               | 1.000                            |
|                                  | <i>Centerområde Gl. Gjesing (03-010-082)</i>           | 0                                   | 0                                |
|                                  | <i>Sønderris (07-030-100)</i>                          | 2.000                               | 0                                |
|                                  | <i>Sædding / Fovrfeldt (02-010/02-040)</i>             | 0                                   | 2.000                            |
|                                  | <i>Vesterbyen (01-015)</i>                             | 2.000                               | 0                                |
|                                  | <i>Strandby(01-020)</i>                                | 0                                   | 3.000                            |
|                                  | <i>Jerne (01-060)</i>                                  | 2.400                               | 1.000                            |
|                                  | <i>Centerområde ved Jernevej (01-080-260)</i>          | 0                                   | 3.000                            |
|                                  | <i>Spangsbjerg (01-040)</i>                            | 1.000                               | 1.000                            |
|                                  | <i>Boldesager (01-050)</i>                             | 2.000                               | 0                                |
|                                  | <i>Centerområde Kvaglund (04-010-040)</i>              | 1.000                               | 2.000                            |
|                                  | <i>Stengårdsvej Sportsvej (01-070)</i>                 | 2.000                               | 0                                |
|                                  | <i>Østerbyen (01-080)</i>                              | 0                                   | 1.000                            |
|                                  | <i>Gammelby (01-120)</i>                               | 2.000                               | 0                                |
|                                  | <i>Rørkjær (01-090-040)</i>                            | 2.000                               | 0                                |
| <i>Lokalcenter</i>               | <i>Centerområde Bøndergårdsvej (02-080-190)</i>        | 0                                   | 2.300                            |
|                                  | <i>Centerområde Guldager Kirkeby (07-010-070)</i>      | 2.000                               | 0                                |
|                                  | <i>Tarp By (08-020)</i>                                | 1.900                               | 0                                |
|                                  | <i>Centerområde Vester Nebel (09-010-070)</i>          | 1.000                               | 500                              |
|                                  | <i>Andrup By (10-020)</i>                              | 1.000                               | 500                              |
|                                  | <i>Centerområde Skads(10-010-050)</i>                  | 1.000                               | 500                              |
|                                  | <i>Tjæreborg By (12-010)</i>                           | 2.500                               | 0                                |
|                                  | <i>Centerområde Grimstrup (20-010-080)</i>             | 0                                   | 1.500                            |
|                                  | <i>Centerområde Endrup (20-020-120)</i>                | 0                                   | 1.500                            |
|                                  | <i>Centerområde Vejrup (22-010-010)</i>                | 1.000                               | 500                              |
|                                  | <i>Centerområde Gørding (23-010-360)</i>               | 0                                   | 0                                |
|                                  | <i>Centerområde St. Darum (24-010-010)</i>             | 0                                   | 1.500                            |
|                                  | <i>Centerområde Hunderup (24-010-020)</i>              | 500                                 | 1.000                            |
|                                  | <i>Gredstedbro (30-010)</i>                            | 2.000                               | 0                                |
|                                  | <i>Centerområde Jernvedlund – Jernved (30-010-020)</i> | 0                                   | 1.500                            |
|                                  | <i>Centerområde Vilslev (31-010-020)</i>               | 0                                   | 300                              |
|                                  | <i>Centerområde Roager (37-010-020)</i>                | 0                                   | 1.500                            |
|                                  | <i>Centerområde Egebæk-Hviding (38-010-080)</i>        | 1.700                               | 0                                |
|                                  | <i>Centerområde Øster Vedsted (40-050-010)</i>         | 0                                   | 1.500                            |
|                                  | <i>Centerområde Mandø (41-010-010)</i>                 | 0                                   | 0                                |
|                                  | <b>I alt</b>                                           | <b>79.500</b>                       | <b>99.600</b>                    |

\*) kun til store udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>

Samlet set er restrummeligheden i Esbjerg kommune cirka 79.500 m<sup>2</sup>. Herudover foreslås, at der udlægges i alt yderligere 99.600 m<sup>2</sup> i kommunen. Heraf er de 40.000 m<sup>2</sup> reserveret til store udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>.

## Udlæg til dagligvarebutikker

Helt overordnet vurderes det, at der på dagligvareområdet i fremtiden vil være efterspørgsel på areal især inden for discountsektoren samt fra de største varehus- og hypermarkedskoncepter.

Planloven hindrer opførelse og udvidelse af store varehuse og hypermarkeder.

Det vurderes, at der i dag generelt er en god decentral forsyning med dagligvarer i hele kommunen.

### Hjerting By

#### Udlæg mere dagligvareareal

I bydelscentret Hjerting By bør der være mulighed for at forbedre lokalforsyningen med dagligvarer. Her findes i dag 2 discountbutikker og et supermarked. Her foreslås udlagt 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel til dagligvarer. Det er dog vigtigt, at centerområderne i Hjerting samles yderligere for at koncentrere detailhandelen.

### Østerbyen

#### Udlæg nyt bydelscenter og lokalcenter

I Østerbyen er der et ønske om at etablere et nyt bydelscenter til detailhandel ved Randersvej 40 med etablering af et supermarked. En etablering af dagligvarehandel i dette område vil få betydning for de eksisterende butikker i området, da der ikke i lokalområdet er forbrugsmæssigt underlag til yderligere en dagligvarebutik. Der er dog fremtidige planer om boligudbygning syd for Lykkegårdsvej. Herudover har Randersvej 40 en god trafikalt tilgængelighed. Et bydelscenter her ville kunne forbedre betjeningen af den større bydel.

Herudover bør man fokusere på at optimere forholdene for de eksisterende butikker i området. For eksempel ved at imødekomme den eksisterende dagligvarebutik på Bøndergårdsvej at udvide til 1.000 m<sup>2</sup>.

Der er ikke umiddelbart noget lovgivningsmæssigt til hinder for etableringen af både et bydelscenter ved Randersvej 40, og etablering af et lokalcenter ved Bøndergårdsvej. Derfor er disse medtaget i den nye centerstruktur. Dette forudsætter dog, at Randersvej 40 ikke vil betjene det samme opland som Bøndergårdsvej.

### Tarp

#### Udvid DagligBrugsen

I Tarp By (08-020) bør man ligeledes imødekomme den eksisterende DagligBrugsens ønske om at udvide til 1.000 m<sup>2</sup>.

### Tjæreborg

#### Udlæg mere dagligvareareal

I lokalcentret Tjæreborg By (12-010) bør man udlægge yderligere 1.000 m<sup>2</sup> til dagligvarehandel, da man forventer en kraftig stigning i befolkningstallet. Herudover ønsker Superbrugsen i Tjæreborg at udvide deres parkeringsplads, derfor skal et område fra rammeområde 12-010-100, som i dag er udlagt til institution, lægges til centerområdet 12-010-220.

### Gl. Gjesing

#### Ikke underlag til endnu en dagligvarebutik

I bydelscenter Gl. Gjesing i Stormgade ved Lidl og Aldi er der et ønske om at etablere yderligere en dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup>. Området har allerede i dag 3 discountbutikker samt hypermarkedet Bilka og varehuset Kvickly i en radius af under 1 km, så der er ikke et forbrugsmæssigt underlag for endnu en dagligvarebutik.

### Centerområde Ribe Nord

#### Kan og bør ikke udvide arealet

I centerområde Ribe Nord er der en restrummelighed på 3.000 m<sup>2</sup>. Det er ikke muligt at udvide detailhandelsarealet udover den eksisterende restrummelighed, da man ikke kan udvide arealrammen til aflastningscentre.

### Ribe Syd

#### Ikke tilstrækkeligt forbrug i lokalområdet

En placering af dagligvarebutikker i den sydlige del af byen ved Haulundvej vurderes i høj grad at være en trafikalt god placering, men der vurderes ikke at være et tilstrækkeligt forbrug i lokalområdet. En placering af dagligvarebutikker i Ribe Syd vil få konsekvenser for den eksisterende detailhandel i Ribe Bymidte.

## Udlæg rummelighed i resten af kommunen

Herudover anbefales det, at der udlægges en vis rummelighed til dagligvarer i resten af kommunen for at imødekomme den naturlige tilpasning af butikkerne og for at opretholde en sund konkurrence.

Det er ICP's overordnede vurdering, at den væsentligste planlægningsmæssige mulighed for at fremme dagligvarebutikkerne i de mindre landsbyer i Esbjerg kommune er, at man sikrer, at der er det fornødne befolkningsunderlag. Hvis det rigtige udbud findes lokalt, ønsker kunderne generelt at handle dagligvarer så tæt på bopælen som muligt.



Bramming Bymidte, Esbjerg Byhistoriske Arkiv

## Udlæg til udvalgswarebutikker

Der er alene givet forslag til udlæg af nye udvalgswarebutikker i Esbjerg Indre By og i Ribe og Bramming bymidter. Arealudlæg i bydelscentre og lokalcentre skal fortrinsvis tilgode en tilpasning af den eksisterende detailhandel.

På udvalgswareområdet samt inden for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper bør arealudlægget dels sikre, at forbrugerne har tilfredsstillende indkøbsforhold, dels at Esbjerg ikke taber markedsandele på bekostning af konkurrerende udbud andre steder.

Udvalgswareuddets størrelse og karakter er de forhold, der primært afgør et udbudspunkts attraktion over for forbrugerne. Det er således vigtigt, at man i Esbjerg fortsat kan tilbyde forbrugerne de nyeste og mest interessante butikformer.

### Bymidterne skal have tyngde

Arealudlægget til udvalgsvarer skal understrege Esbjerg Indre Bys tyngde og betydning i oplandet også på det fremtidige detailhandelskort. Ribe Bymidte og Bramming bymidte skal fortsat kunne tilbyde et alsidigt og godt udvalgswareudbud på et mere lokalt plan. Herudover skal Ribe Bymidte fortsat styrkes som et yndet turistmål og dermed skal detailhandelen fortsat være gearret til kunne tilbyde turisterne en god oplevelse.

### 30.000 m<sup>2</sup> i den østlige del af Esbjerg Indre By

Der bør udlægges yderligere i alt 30.000 m<sup>2</sup> detailhandelsareal i den østlige del af Esbjerg Indre By, som skal have sammenhæng med den eksisterende detailhandel i Indre By. Det er specielt vigtigt, at et nyt detailhandelsareal har sammenhæng med den eksisterende detailhandel i bymidten.

Etableringen af 3 store udvalgswarebutikker, som loven giver mulighed for hvert 4. år, skal foregå enten i Esbjerg Indre By eller i Esbjerg Nord.

### Esbjerg Nord må ikke udvides yderligere

Esbjerg kommune har ønsket at undersøge mulighederne for en udbygning af Esbjerg Nord. Aflastningscentre kan ifølge planloven ikke udvides yderligere, bortset fra med store udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal. Der kan derfor ikke tildeles yderligere ramme til anden detailhandel end store udvalgswarebutikker i Esbjerg Nord.

### 3 store udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>

Som tidligere nævnt kan der i Esbjerg Indre By eller i Esbjerg Nord planlægges for maksimalt 3 store udvalgswarebutikker på over 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal hvert fjerde år i forbindelse med den 4-årige kommuneplanrevision. Dette arealudlæg kan dog ikke

konverteres til en etablering af et decideret butikscenter med små udvalgswarebutikker. Hvis man ønsker at etablere et eventuelt butikscenter, skal det indpasses i Esbjerg Indre By.

I Esbjerg Nord bør der således udlægges 40.000 m<sup>2</sup> til 2-3 store udvalgswarebutikker som ikke kan indpasses i Esbjerg Indre By.

#### Mulig udvidelse ind i Kjersing Erhvervsområde

Det vurderes at være muligt at planlægge for at udvide Esbjerg Nord med store udvalgswarebutikker ind i Kjersing Erhvervsområde som for eksempel på den anden side af jernbanen jf. figur 1.2. De store udvalgswarebutikker skal dog have direkte sammenhæng med den eksisterende detailhandel i Esbjerg Nord.

Man bør udlægge arealer på en måde, så der tages højde for de koncentrationstendenser, der er i detailhandelen samt forbrugernes øgede mobilitet og vilje til at opsøge store detailhandelsudbud for at få det største, mest interessante og varierede udbud.

### Særlig pladskrævende butikker

Hvad angår butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper gør de samme argumenter sig gældende. Nye butikker bør ligge, hvor de styrker det eksisterende udbud bedst.

I Esbjerg er der ingen entydige koncentrationer af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der skiller sig ud.

Den trafikale tilgængelighed vurderes fremover at blive meget væsentlig for disse butikstyper, da de oftest har et stort opland. Derfor vurderes det, at nye butikker med særligt pladskrævende varegrupper med fordel kan placeres i Kjersing Erhvervsområde så tæt på det eksisterende detailhandelsudbud i Esbjerg Nord som muligt.

Det er vigtigt, at man arbejder på at koncentrere de særligt pladskrævende butikker, især bilforhandlerne har en god synergieffekt af at være placeret tæt på hinanden.

Det vurderes, at et udlæg på 75.000 m<sup>2</sup> til forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper er passende. For så vidt angår dette areal, er omfanget baseret på et skøn over hvilke butikstyper, der kan være interesserede i at etablere sig i Esbjerg.

Det vil især være i Esbjerg, at byggemarkeder, bilforhandlere og plantecentre vil være interesserede i at etablere sig.

#### Koncentrer butikkerne

#### Udlæg 75.000 m<sup>2</sup> til særlig pladskrævende butikker



Bilka i Esbjerg Nord, Esbjerg Byhistoriske Arkiv



Kongensgade i Esbjerg

# Detailhandelen i Esbjerg kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Esbjerg kommune blive beskrevet.

ICP har i foråret 2008 foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen samt indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning for 2007, ligesom den enkelte butiks bruttoareal er opgjort.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

### **Afrapportering af analyseresultater**

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er behandlet særskilt senere i dette afsnit.

Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt inden for disse.

Bemærk, at her er medtaget omsætningen til private fra møbelforretninger, planteforhandlere, byggemarkeder, samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt arealkrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Møbelforretninger, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne og både tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

### **Hovedområder og underområder**

Geografisk er resultaterne af undersøgelsen af detailhandelen opdelt på de 30 *hovedområder* (se figur 2.1), der opereres med i Esbjerg kommune. Disse hovedområder danner tilsammen de tidligere Esbjerg, Bramming og Ribe kommuner, der udgør den nye Esbjerg kommune.

Derudover er hovedområde 01 Esbjerg by opdelt på 13 *underområder* (se figur 2.2) for at højne detaljeringsgraden af analysen.

Ovennævnte hovedområder og underområder fremgår i tabel 2.1. Der findes ikke butikker i samtlige områder, og i den resterende del af kapitlet indgår *kun* de områder, hvor der findes butikker.

Der er ikke udpeget centerområder i alle sogne i de eksisterende kommuneplaner for Esbjerg, Ribe og Bramming, ligesom opdelingen i sogne ikke stemmer overens med den skitserede centerstruktur i tabel 1.1.

**Tabel 2.1** Geografisk opdeling (I de markerede områder er der ingen butikker)

| Områdenavn                      | Tidl. kommune | Områdenavn                         | Tidl. kommune   |
|---------------------------------|---------------|------------------------------------|-----------------|
| 01-010 Indre by                 | Esbjerg       | 10 Skads Sogn                      | <b>Esbjerg</b>  |
| 01-015 Vesterbyen               | Esbjerg       | 11 Novrup                          | <b>Esbjerg</b>  |
| 01-020 Strandby                 | Esbjerg       | 12 Tjæreborg Sneum sogne           | <b>Esbjerg</b>  |
| 01-030 Vognsbøl                 | Esbjerg       | 20 Grimstrup-Vester Nykirke sogne  | <b>Bramming</b> |
| 01-040 Spangsbjerg              | Esbjerg       | 21 Bramming                        | <b>Bramming</b> |
| 01-050 Boldesager               | Esbjerg       | 22 Vejrup Sogn                     | <b>Bramming</b> |
| 01-060 Jerne                    | Esbjerg       | 23 Gørding Sogn                    | <b>Bramming</b> |
| 01-070 Stengårdsvej - Sportsvej | Esbjerg       | 24 Hunderup Sogn                   | <b>Bramming</b> |
| 01-080 Østerbyen                | Esbjerg       | 25 Darum Sogn                      | <b>Bramming</b> |
| 01-090 Rørkjær                  | Esbjerg       | 30 Jernved sogn                    | <b>Ribe</b>     |
| 01-100 Havnen                   | Esbjerg       | 31 Vilslev Sogn                    | <b>Ribe</b>     |
| 01-110 Kvaglund Erhverv         | Esbjerg       | 32 Hjortlund Sogn                  | <b>Ribe</b>     |
| 01-120 Gammelby                 | Esbjerg       | 33 Kalvslund Sogn                  | <b>Ribe</b>     |
| 02 Sædding                      | Esbjerg       | 34 Obbekær Sogn                    | <b>Ribe</b>     |
| 03 Gjesing                      | Esbjerg       | 35 Seem Sogn                       | <b>Ribe</b>     |
| 04 Kvaglund                     | Esbjerg       | 36 Spandet Sogn                    | <b>Ribe</b>     |
| 05 Hjerting                     | Esbjerg       | 37 Roager Sogn                     | <b>Ribe</b>     |
| 06 Hostrup Sogn                 | Esbjerg       | 38 Hviding-Vester Vedsted sogne    | <b>Ribe</b>     |
| 07 Guldager Sogn                | Esbjerg       | 39 Farup Sogn                      | <b>Ribe</b>     |
| 08 Bryndum Sogn                 | Esbjerg       | 40 Ribe Dom - Skt. Katharine Sogne | <b>Ribe</b>     |
| 09 Vester Nebel Sogn            | Esbjerg       | 41 Mandø Sogn                      | <b>Ribe</b>     |

Geografisk er resultaterne af undersøgelsen af detailhandelen opdelt på de 30 hovedområder (se figur 2.1), der opereres med i Esbjerg kommune.

I figur 2.2 vises *underområder* i Esbjerg by. Esbjerg Kommunes 30 hovedområder er inddelt i 109 underområder. I Esbjerg by har underområde-inddelingen været retningsgivende for bydelscenterbetegnelserne. I den øvrige del af kommunen er der ligeledes en sammenhæng mellem underområder og centerområder, da centerområderne typisk er placeret i de underområder, som dækker den bymæssige bebyggelse eller centrum i de lidt større byer.

**Figur 2.1** Hovedområder i Esbjerg kommune



**Figur 2.2** underområder i Esbjerg by



## Antal butikker

I Esbjerg kommune betragtet under ét findes der i dag 569 butikker, hvoraf 2/3 er udvalgswarebutikker. Over halvdelen af kommunens beklædningsbutikker findes i Esbjerg Indre By.

I relation til netop kommunens udvalgswarebutikker fremgår det endvidere af tabel 2.2, at der er nogenlunde lige mange beklædningsbutikker og butikker med øvrige udvalgsvarer, mens andelen af boligudstørsbutikker er en smule lavere.

Både i Esbjerg Indre By og i Ribe er andelen af udvalgswarebutikker oppe på cirka 80 %.

Der er 190 dagligvarebutikker i kommunen, heraf er 18 % placeret i Esbjerg Indre By, mens 10 % er placeret i henholdsvis Bramming og Ribe sogne. De øvrige dagligvarebutikker er spredt udover hele kommunen, således har størstedelen af kommunens sogne en dagligvarebutik.



Torvegade, Esbjerg Byhistoriske Arkiv

**Tabel 2.2** Antal butikker forår 2008 fordelt på brancher og områder

|                                   | Dagli<br>g-<br>varer | Udvalgs-<br>varer i alt | Beklæd-<br>ning | Boligu<br>d-styr | Øvrige<br>udvalgs-<br>varer | Detail-<br>handel<br>i alt |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 01-010 Indre by                   | 35                   | 134                     | 74              | 21               | 39                          | 169                        |
| 01-015 Vesterbyen                 | 5                    | 16                      | 2               | 8                | 6                           | 21                         |
| 01-020 Strandby                   | 11                   | 7                       | 1               | 4                | 2                           | 18                         |
| 01-030 Vognsbøl                   | 1                    | 1                       | -               | -                | 1                           | 2                          |
| 01-040 Spangsbjerg                | 7                    | 3                       | -               | 2                | 1                           | 10                         |
| 01-050 Boldesager                 | 2                    | 4                       | 2               | -                | 2                           | 6                          |
| 01-060 Jerne                      | 10                   | 4                       | 1               | 1                | 2                           | 14                         |
| 01-070 Stengårdsvej - Sportsvej   | 4                    | 2                       | -               | -                | 2                           | 6                          |
| 01-080 Østerbyen                  | 10                   | 8                       | 2               | 1                | 5                           | 18                         |
| 01-090 Rørkjær                    | 1                    | -                       | -               | -                | -                           | 1                          |
| 01-100 Havnen                     | 2                    | -                       | -               | -                | -                           | 2                          |
| 01-110 Kvaglund Erhverv           | -                    | 1                       | 1               | -                | -                           | 1                          |
| 01-120 Gammelby                   | 2                    | 1                       | -               | -                | 1                           | 3                          |
| 02 Sædding                        | 11                   | 29                      | 7               | 10               | 12                          | 40                         |
| 03 Gjesing                        | 11                   | 37                      | 7               | 21               | 9                           | 48                         |
| 04 Kvaglund                       | 3                    | 1                       | 1               | -                | -                           | 4                          |
| 05 Hjerting                       | 9                    | 5                       | 1               | 2                | 2                           | 14                         |
| 07 Guldager Sogn                  | 1                    | 1                       | -               | 1                | -                           | 2                          |
| 08 Bryndum Sogn                   | 2                    | 5                       | -               | 2                | 3                           | 7                          |
| 09 Vester Nebel Sogn              | 2                    | 1                       | -               | 1                | -                           | 3                          |
| 10 Skads Sogn                     | 2                    | 1                       | -               | 1                | -                           | 3                          |
| 12 Tjæreborg Sneum sogne          | 4                    | 2                       | -               | -                | 2                           | 6                          |
| 20 Grimstrup-Vester Nykirke sogne | 1                    | 1                       | -               | -                | 1                           | 2                          |
| 21 Bramming                       | 19                   | 31                      | 10              | 9                | 12                          | 50                         |
| 22 Vejrup Sogn                    | 2                    | -                       | -               | -                | -                           | 2                          |
| 23 Gørding Sogn                   | 5                    | 4                       | -               | 2                | 2                           | 9                          |
| 24 Hunderup Sogn                  | 3                    | -                       | -               | -                | -                           | 3                          |
| 25 Darum Sogn                     | -                    | 1                       | -               | -                | 1                           | 1                          |
| 30 Jernved sogn                   | 1                    | 3                       | -               | 2                | 1                           | 4                          |
| 31 Vilslev Sogn                   | 1                    | -                       | -               | -                | -                           | 1                          |
| 37 Roager Sogn                    | 1                    | -                       | -               | -                | -                           | 1                          |
| 38 Hviding-Vester Vedsted sogne   | 1                    | 3                       | -               | 1                | 2                           | 4                          |
| 40 Ribe Dom Skt. Katharine sogn   | 20                   | 73                      | 24              | 24               | 25                          | 93                         |
| 41 Mandø Sogn                     | 1                    | -                       | -               | -                | -                           | 1                          |
| <b>Esbjerg kommune i alt</b>      | <b>190</b>           | <b>379</b>              | <b>133</b>      | <b>113</b>       | <b>133</b>                  | <b>569</b>                 |

## Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet i kommunen, har ICP i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

I vurderingen er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Følgende skala er anvendt:

- 5: Meget høj
- 4: Høj
- 3: Middel
- 2: Lav
- 1: Meget lav

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Af tabel 2.3 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper. Resultaterne er geografisk opdelt på samme måde som i tabel 2.2.

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion en smule under middel, når kommunen betragtes under et. Det fremgår dog også af tabellen, at der er forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

Generelt er der færrest udsving i dagligvarebutikkernes gennemsnitlige attraktion, hvilket skyldes, at en række relativt ensartede koncepter inden for discountbutikker, supermarkeder og varehuse stabiliserer den gennemsnitlige attraktion.

Desuden fremgår det, at der i de større udbudspunkter som Esbjerg Indre By, Ribe, Bramming, Esbjerg Nord i Gjesing og Sædding generelt er en lidt højere gennemsnitlig attraktion – ikke mindst for udvalgvarebutikkernes vedkommende.

Det skal holdes in mente, at de viste niveauer for den gennemsnitlige attraktion er netop en gennemsnitsbetragtning. Et stort udbudspunkt som Esbjerg Indre By vil alene i kraft af sin størrelse og forskelligartede og specialiserede butikker være mere tiltrækkende. Men i en stor bymidte vil der typisk også være en række mindre attraktive butikker – typisk i bymidtens udkant – der trækker attraktionsniveauet nedad.

Samme tendens gælder ligeledes i resten af kommunen men især Ribe. Ribes attraktivitet som udbudspunkt styrkes også af bymiljøet og atmosfæren, der tiltrækker mange turister.

### Færrest udsving ved dagligvarebutikkerne

### Esbjerg Indre By er attraktiv alene i kraft af sin størrelse



Torvet i Esbjerg Indre By, Esbjerg Byhistoriske Arkiv

**Tabel 2.3** Butikkernes gennemsnitlige attraktion fordelt på brancher og områder

|                                      | Daglig-<br>varer | Udvalgs-<br>varer i alt | Beklæd-<br>ning | Boligu-<br>d-styr | Øvrige<br>udvalgs-<br>varer | Detail-<br>handel<br>i alt |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 01-010 Indre by                      | 3,0              | 3,0                     | 3,0             | 3,1               | 2,9                         | 3,0                        |
| 01-015 Vesterbyen                    | 2,8              | 2,5                     | *               | 2,6               | 2,5                         | 2,6                        |
| 01-020 Strandby                      | 2,6              | 2,3                     | *               | 2,7               | *                           | 2,5                        |
| 01-030 Vognsbøl                      | *                | *                       | -               | -                 | *                           | *                          |
| 01-040 Spangsbjerg                   | 2,8              | 2,7                     | -               | *                 | *                           | 2,8                        |
| 01-050 Boldesager                    | *                | 2,3                     | *               | -                 | *                           | 2,2                        |
| 01-060 Jerne                         | 2,7              | 3,0                     | *               | *                 | *                           | 2,8                        |
| 01-070 Stengårdsvej /<br>Sportsvej   | 3,3              | *                       | -               | -                 | *                           | 3,0                        |
| 01-080 Østerbyen                     | 2,4              | 2,4                     | *               | *                 | 2,0                         | 2,4                        |
| 01-090 Rørkjær                       | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| 01-100 Havnen                        | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| 01-110 Kvaglund Erhverv              | -                | *                       | *               | -                 | -                           | *                          |
| 01-120 Gammelby                      | *                | *                       | -               | -                 | *                           | 2,7                        |
| 02 Sædding                           | 3,0              | 3,1                     | 2,9             | 3,0               | 3,3                         | 3,1                        |
| 03 Gjesing                           | 3,1              | 3,1                     | 3,1             | 3,2               | 2,8                         | 3,1                        |
| 04 Kvaglund                          | 3,0              | *                       | *               | -                 | -                           | 2,5                        |
| 05 Hjerting Sogn                     | 3,1              | 2,8                     | *               | *                 | *                           | 3,0                        |
| 07 Guldager Sogn                     | *                | *                       | -               | *                 | -                           | *                          |
| 08 Bryndum Sogn                      | *                | 3,0                     | -               | *                 | 3,3                         | 3,3                        |
| 09 Vester Nebel Sogn                 | *                | *                       | -               | *                 | -                           | 2,0                        |
| 10 Skads Sogn                        | *                | *                       | -               | *                 | -                           | 3,0                        |
| 12 Tjæreborg Sneum sogne             | 2,8              | *                       | -               | -                 | *                           | 2,7                        |
| 20 Grimstrup-Vester Nykirke<br>sogne | *                | *                       | -               | -                 | *                           | *                          |
| 21 Bramming                          | 3,2              | 2,7                     | 2,7             | 2,8               | 2,8                         | 2,9                        |
| 22 Vejrup Sogn                       | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| 23 Gørding Sogn                      | 2,6              | 1,5                     | -               | *                 | *                           | 2,1                        |
| 24 Hunderup Sogn                     | 2,0              | -                       | -               | -                 | -                           | 2,0                        |
| 25 Darum Sogn                        | -                | *                       | -               | -                 | *                           | *                          |
| 30 Gredstedbro-Jernved               | *                | 1,7                     | -               | *                 | *                           | 2,0                        |
| 31 Vilslev Sogn                      | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| 37 Roager Sogn                       | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| 38 Hviding-Vester Vedsted            | *                | 1,7                     | -               | *                 | *                           | 2,0                        |
| 40 Ribe Dom Skt. Kath. sogn          | 2,9              | 2,9                     | 2,8             | 3,0               | 2,9                         | 2,9                        |
| 41 Mandø Sogn                        | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| <b>Esbjerg kommune i alt</b>         | <b>2,9</b>       | <b>2,8</b>              | <b>2,9</b>      | <b>2,9</b>        | <b>2,8</b>                  | <b>2,8</b>                 |

\* kan af anonymitetshensyn ikke vises

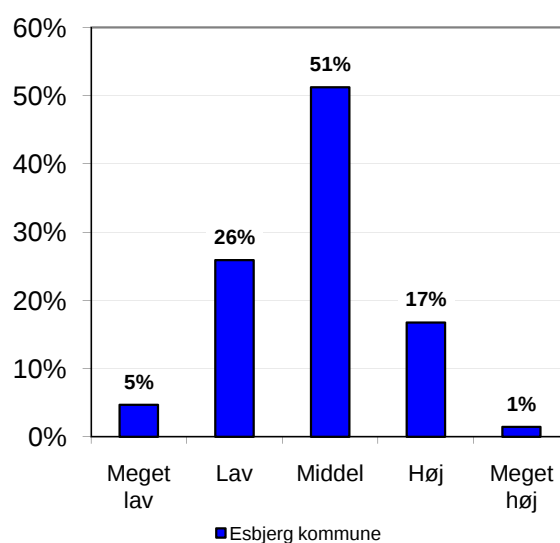
For at illustrere den bagvedliggende spredning i attraktionen er den procentvise fordeling mellem de 5 trin spændende fra 1 *Meget lav* til 5 *Meget høj* vist for såvel hele kommunen samt for Esbjerg Indre By.

Af figur 2.3 fremgår attraktionens spredning for hele den nye Esbjerg kommune betragtet under ét.

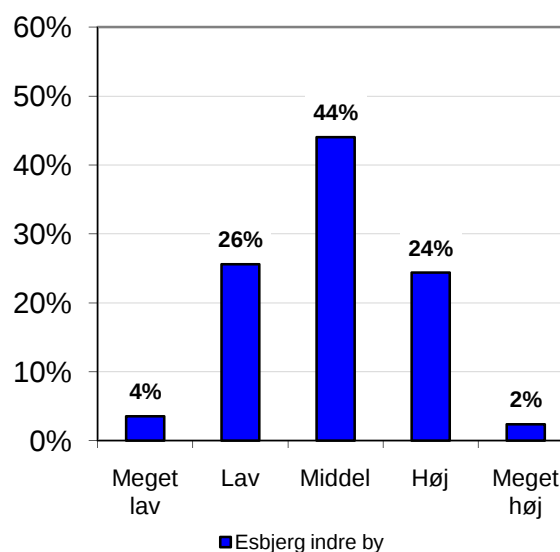
Som det ses fordeler butikkernes attraktion sig omkring et middelniveau. 18 % har dog en *Høj* eller *Meget høj* attraktion, mens 31 % har en *Lav* eller *Meget lav* attraktion.

Som det fremgår af figur 2.4 fordeler butikkernes attraktion sig nogenlunde på samme vis i Esbjerg Indre By, men hvor der for kommunen betragtet under ét er 18 % af butikkerne, der har en *Høj* eller *Meget høj* attraktion, er andelen 26 % i Esbjerg Indre By.

**Figur 2.3** Attraktionens spredning i % i Esbjerg kommune



**Figur 2.4** Attraktionens spredning i % i Esbjerg Indre By



## Kædetilknytning

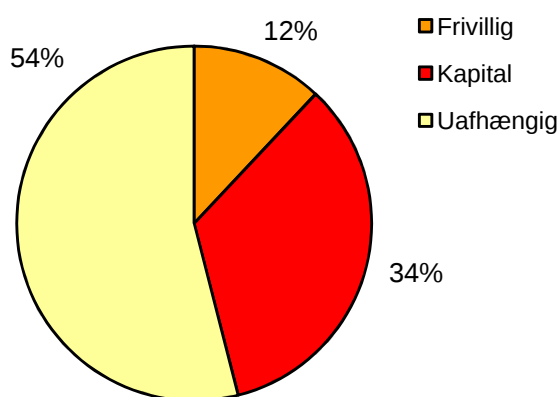
Kædebutikkerne har fået en stadigt større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes, et lokalcenters eller et butikscenters styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller af en frivillig kæde.

I figur 2.5 og 2.6 er illustreret, hvorledes kædefordelingen er i Esbjerg kommune i alt samt i Esbjerg Indre By.

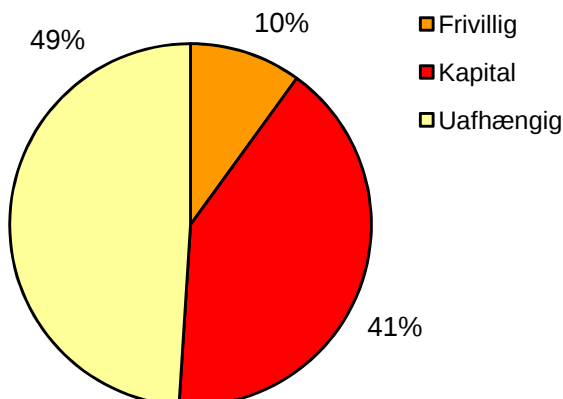
Andelen af butikker, der enten er en del af en frivillig eller kapitalkæde, er ca. 46 % i kommunen betragtet under ét. Det er i høj grad på niveau med en række andre kommuner, hvor der er gennemført lignende analyser. Bemærk, at en så stor kommune med både en meget stor bymidte, butikscentre samt en mængde landsbyer og landdistrikter alt andet lige vil ligge på noget nær landsgennemsnittet.

I Esbjerg Indre By (figur 2.6) 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 2.5** Kædeandel i Esbjerg kommune



**Figur 2.6** Kædeandel i Esbjerg Indre By



## Bruttoarealer

Der er endvidere foretaget en grov opmåling af bruttoarealerne i butikkerne i kommunen.

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.

Tabel 2.4 viser bruttoarealerne i Esbjerg kommune. Bemærk i relation til bruttoarealerne, at disse 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 231.600 m<sup>2</sup>, hvoraf de 40.800 m<sup>2</sup> (eller ca. 18 %) findes i Esbjerg Indre By.

Det største samlede bruttoareal findes i området Gjesing, hvor der er i alt 52.000 m<sup>2</sup>. Størstedelen af dette areal er placeret i Esbjerg Nord. I Ribe sogn er der i alt 39.000 m<sup>2</sup>, hvor størstedelen er placeret i Ribe bymidte. I Ribe bymidte er i alt 25.900 m<sup>2</sup> bruttoareal til detailhandel, heraf er 57% disponeret til udvalgswarebutikker.

I området Bramming er 11.900 m<sup>2</sup> placeret i butikkerne i Bramming bymidte. Omkring 54 % af bruttoarealet i Bramming bymidte er placeret i udvalgswarebutikker.

I kommunen betragtet under ét er 131.800 m<sup>2</sup>, eller ca. 58 %, allokeret til udvalgswarehandel.

Selvom der i relation til kommunens udvalgswarebutikker antalsmæssigt er færrest boligudstøvsbutikker, er det netop boligudstøvsbutikkerne, der udgør den største andel af udvalgswarebutikkernes samlede bruttoareal – boligudstøvsbutikkerne er således gennemsnitligt større end f.eks. beklædningsbutikkerne.



Sædding Centret

**Tabel 2.4** Bruttoarealer fordelt på brancher og områder i m<sup>2</sup> (afrundet til hele 100)

|                                   | Daglig-<br>varer | Udvalgs-<br>varer i alt | Beklæd-<br>ning | Boligud-<br>styr | Øvrige<br>udvalgs-<br>varer | Detail-<br>handel<br>i alt |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 01-010 Indre by                   | 10.500           | 30.300                  | 16.300          | 5.800            | 8.200                       | 40.800                     |
| 01-015 Vesterbyen                 | 1.100            | 3.900                   | 100             | 2.400            | 1.400                       | 5.000                      |
| 01-020 Strandby                   | 4.000            | 3.300                   | 200             | 2.600            | 500                         | 7.300                      |
| 01-030 Vognsbøl                   | 100              | 100                     | -               | -                | 100                         | 200                        |
| 01-040 Spangsbjerg                | 3.800            | 500                     | -               | 300              | 200                         | 4.300                      |
| 01-050 Boldesager                 | 200              | 800                     | 100             | -                | 700                         | 1.000                      |
| 01-060 Jerne                      | 3.000            | 1.700                   | 300             | 1.000            | 400                         | 4.700                      |
| 01-070 Stengårdsvej/Sportsvej     | 2.300            | 3.000                   | -               | -                | 3.000                       | 5.300                      |
| 01-080 Østerbyen                  | 4.800            | 1.500                   | 400             | 300              | 800                         | 6.300                      |
| 01-090 Rørkjær                    | 500              | -                       | -               | -                | -                           | 500                        |
| 01-100 Havnen                     | 200              | -                       | -               | -                | -                           | 200                        |
| 01-110 Kvaglund Erhverv           | -                | 4.000                   | 4.000           | -                | -                           | 4.000                      |
| 01-120 Gammelby                   | 800              | 1.200                   | -               | -                | 1.200                       | 2.000                      |
| 02 Sædding                        | 6.400            | 11.700                  | 1.500           | 6.500            | 3.700                       | 18.100                     |
| 03 Gjesing                        | 26.400           | 25.800                  | 2.200           | 18.300           | 5.300                       | 52.200                     |
| 04 Kvaglund                       | 900              | 700                     | 700             | -                | -                           | 1.600                      |
| 05 Hjerting Sogn                  | 3.500            | 600                     | 100             | 300              | 200                         | 4.100                      |
| 07 Guldager Sogn                  | 500              | 300                     | -               | 300              | -                           | 800                        |
| 08 Bryndum Sogn                   | 1.100            | 6.000                   | -               | 4.300            | 1.700                       | 7.100                      |
| 09 Vester Nebel Sogn              | 300              | 200                     | -               | 200              | -                           | 500                        |
| 10 Skads Sogn                     | 600              | 300                     | -               | 300              | -                           | 900                        |
| 12 Tjæreborg Sneum sogne          | 1.700            | 800                     | -               | -                | 800                         | 2.500                      |
| 20 Grimstrup-Vester Nykirke sogne | 300              | 300                     | -               | -                | 300                         | 600                        |
| 21 Bramming                       | 7.200            | 7.500                   | 2.100           | 2.700            | 2.700                       | 14.700                     |
| 22 Vejrup Sogn                    | 400              | -                       | -               | -                | -                           | 400                        |
| 23 Gørding Sogn                   | 2.200            | 800                     | -               | 300              | 500                         | 3.000                      |
| 24 Hunderup Sogn                  | 700              | -                       | -               | -                | -                           | 700                        |
| 25 Darum Sogn                     | -                | 300                     | -               | -                | 300                         | 300                        |
| 30 Gredstedbro-Jernved sogne      | 300              | 800                     | -               | 600              | 200                         | 1.100                      |
| 31 Vilslev Sogn                   | 400              | -                       | -               | -                | -                           | 400                        |
| 37 Roager Sogn                    | 500              | -                       | -               | -                | -                           | 500                        |
| 38 Hviding-Vester Vedsted sogne   | 500              | 900                     | -               | 200              | 700                         | 1.400                      |
| 40 Ribe Dom Skt. Katharina Sogn   | 14.500           | 24.500                  | 4.400           | 11.100           | 9.000                       | 39.000                     |
| 41 Mandø Sogn                     | 100              | -                       | -               | -                | -                           | 100                        |
| <b>Esbjerg kommune i alt</b>      | <b>99.800</b>    | <b>131.800</b>          | <b>32.400</b>   | <b>57.500</b>    | <b>41.900</b>               | <b>231.600</b>             |

## Omsætning

Tal for butikkernes omsætning i 2007 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, er omsætningen skønnet.

Af tabel 2.5 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 5,9 mia. i Esbjerg kommune

Det fremgår af tabel 2.5, at den samlede omsætning lå på godt 6,0 mia. kr. i Esbjerg kommune betragtet under ét. Knap 1,2 mia. kr. – eller 20 % - kan henføres til detailhandelen i Esbjerg Indre By.

Det er i området Gjesing, hvor Esbjerg Nord er placeret, vi ser den største omsætning. Her lå omsætningen i alt på knap 1,8 mia. kr.

Knap halvdelen af omsætningen inden for beklædning i Esbjerg kommune kan henføres til Esbjerg Indre By, mens andelen for f.eks. boligudstyr er 11 %. Dette harmonerer godt med, at en meget stor andel af beklædningsbutikkerne ligger i midtbyen, mens mange af de væsentlige forhandlere af boligudstyr findes i Gjesing.

I Ribe var der i 2007 en udvalgswareomsætning på godt 500 mio. kr., hvoraf mere end halvdelen var boligudstyr. I Bramming og Sædding udgjorde udvalgsvarerne under halvdelen af områdets samlede omsætning.

### Omsætningen fra forhandlere af særlig pladskrævende varer indgår

Bemærk, at selvom forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper antals- og arealmæssigt behandles særskilt sidst i dette kapitel, så indgår deres omsætning til private i tabel 2.5. F.eks. kan byggemarkeder og plantecentre have en væsentlig omsætning inden for boligudstyr.



Bramming bymidte, Esbjerg Byhistoriske Arkiv

**Tabel 2.5** Omsætning i 2007 fordelt på brancher og områder (i hele mio. kr. inkl. moms)

|                                   | Daglig-<br>varer | Udvalgs-<br>varer i alt | Beklæd-<br>ning | Boligu-<br>d-styr | Øvrige<br>udvalgs-<br>varer | Detail-<br>handel i<br>alt |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 01-010 Indre by                   | 347              | 836                     | 438             | 188               | 210                         | 1.185                      |
| 01-015 Vesterbyen                 | 49               | 80                      | *               | *                 | 13                          | 129                        |
| 01-020 Strandby                   | 112              | 96                      | *               | *                 | *                           | 208                        |
| 01-030 Vognsbøl                   | *                | *                       | -               | -                 | *                           | *                          |
| 01-040 Spangsbjerg                | *                | *                       | -               | *                 | *                           | 120                        |
| 01-050 Boldesager                 | *                | *                       | *               | -                 | *                           | *                          |
| 01-060 Jerne                      | 90               | 29                      | *               | *                 | *                           | 119                        |
| 01-070 Stengårdsvej / Sportsvej   | *                | *                       | -               | -                 | *                           | *                          |
| 01-080 Østerbyen                  | 156              | 45                      | *               | *                 | 17                          | 201                        |
| 01-090 Rørkjær                    | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| 01-100 Havnen                     | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| 01-110 Kvaglund Erhverv           | -                | *                       | *               | -                 | -                           | *                          |
| 01-120 Gammelby                   | *                | *                       | -               | -                 | *                           | *                          |
| 02 Sædding                        | 209              | 188                     | 29              | 111               | 48                          | 397                        |
| 03 Gjesing                        | *                | *                       | *               | 747               | *                           | 1.770                      |
| 04 Kvaglund                       | *                | *                       | *               | -                 | -                           | *                          |
| 05 Hjerting Sogn                  | 111              | 18                      | *               | *                 | *                           | 129                        |
| 07 Guldager Sogn                  | *                | *                       | -               | *                 | -                           | *                          |
| 08 Bryndum Sogn                   | *                | *                       | -               | *                 | *                           | 81                         |
| 09 Vester Nebel Sogn              | *                | *                       | -               | *                 | -                           | *                          |
| 10 Skads Sogn                     | *                | *                       | -               | *                 | -                           | *                          |
| 12 Tjæreborg Sneum sogne          | *                | *                       | -               | -                 | *                           | 54                         |
| 20 Grimstrup-Vester Nykirke sogne | *                | *                       | -               | -                 | *                           | *                          |
| 21 Bramming                       | 230              | 118                     | 32              | 51                | 35                          | 348                        |
| 22 Vejrup Sogn                    | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| 23 Gørding Sogn                   | *                | *                       | -               | *                 | *                           | 75                         |
| 24 Hunderup Sogn                  | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| 25 Darum Sogn                     | -                | *                       | -               | -                 | *                           | *                          |
| 30 Gredstedbro-Jernved sogne      | *                | *                       | -               | *                 | *                           | *                          |
| 31 Vilslev Sogn                   | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| 37 Roager Sogn                    | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| 38 Hviding-Vester Vedsted sogne   | *                | *                       | -               | *                 | *                           | *                          |
| 40 Ribe Dom Skt. Katharina Sogn   | 378              | 512                     | 137             | 228               | 87                          | 890                        |
| 41 Mandø Sogn                     | *                | -                       | -               | -                 | -                           | *                          |
| <b>Esbjerg kommune i alt</b>      | <b>2.740</b>     | <b>3.295</b>            | <b>928</b>      | <b>1.679</b>      | <b>685</b>                  | <b>6.035</b>               |

\* 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 nedenstående tabel 2.6.

**Tabel 2.6** Kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg, Ribe og Bramming bymidter

|                                                 | Esbjerg    | Ribe      | Bramming  |
|-------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|
| Restauranter, cafeer mv.                        | 68         | 21        | 4         |
| Pengeinstitutter mv.                            | 20         | 9         | 6         |
| Frisører mv.                                    | 23         | 8         | 4         |
| Museer, biografer mv.                           | 3          | 4         | 0         |
| Anden service                                   | 8          | 2         | 1         |
| <b>Kundeorienterede servicefunktioner i alt</b> | <b>122</b> | <b>44</b> | <b>15</b> |

Der er i alt 122 kundeorienterede servicefunktioner i stueplan i den funktionelle bymidte i Esbjerg, dvs. i gågaden Kongensgade med sideveje, Skolegade og Torvegade. Over halvdelen af de kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg Indre By er restauranter eller andre spisesteder samt bodegaer m.v., ca. 16 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv., mens ca. 19 % 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, mens 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 15 kundeorienterede servicefunktioner i Storegade og Nørregade. Heraf er godt ¼ af butikkerne spisesteder så som pizzeria/grill og bar/bodega, mens omkring 40 % er pengeinstitutter. Der er herudover to solarier og to frisører i den funktionelle bymidte i Bramming.



Restaurant i Ribe bymidte, Esbjerg Byhistoriske Arkiv

## 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 45 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på omkring 87.500 m<sup>2</sup>.

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

**Tabel 2.7** Antallet af butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper samt deres bruttoareal

|                              | Antal     | Areal, m <sup>2</sup> |
|------------------------------|-----------|-----------------------|
| Bilforhandlere               | 29        | 57.300                |
| Byggemarkeder og -materialer | 8         | 19.200                |
| Plantecentre                 | 5         | 6.500                 |
| Møbler                       | 1         | 300                   |
| Campingvogne                 | 2         | 4.200                 |
| <b>Esbjerg kom. i alt</b>    | <b>45</b> | <b>87.500</b>         |

## Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg kommune

I nedenstående vil detailhandelen i Esbjerg kommune 2008 blive sammenlignet med tidligere detailhandelsanalyser foretaget i de tidligere kommuner Esbjerg og Ribe.

Detailhandelen i Esbjerg 2008 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen af tidligere Ribe Kommune 2005 og Konsekvensanalyser i Esbjerg 1991, som omhandler det tidligere Esbjerg Kommune. Dette er de senest tilgængelige detailhandelsanalyser foretaget i kommunen.

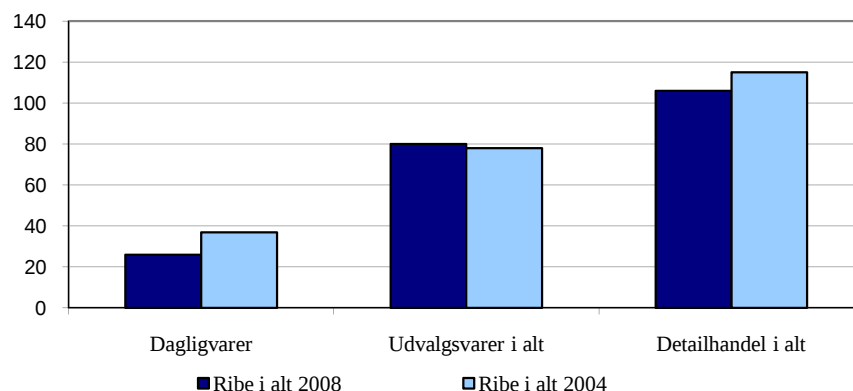
Da der ikke forefindes nogle tilgængelige analyser fra Bramming kommune, kan udviklingen ikke beskrives for dette område.

Generelt er tendensen i Danmark at butiksantallet falder, mens omsætningen relativt stiger i detailhandelen.

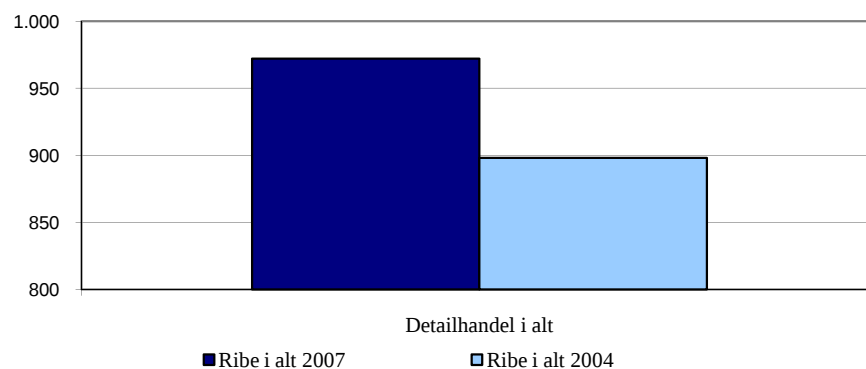
I figur 2.7 ses, at antallet af butikker i det tidligere Ribe Kommune er faldet fra 115 butikker i 2004 til 106 butikker i 2008, svarende til et fald på ca. 8 %. Det er primært antallet af dagligvarebutikker, som er faldet omkring 30 %, mens antallet af udvalgswarebutikker er steget svagt i samme periode.

Samtidig er den samlede omsætning i det tidligere Ribe Kommune er steget godt 8 % i perioden 2004 til 2007, hvilket er illustreret i figur 2.8.

**Figur 2.7** Antal butikker 2008 og i 2004 fordelt på brancher i tidligere Ribe Kommune i alt



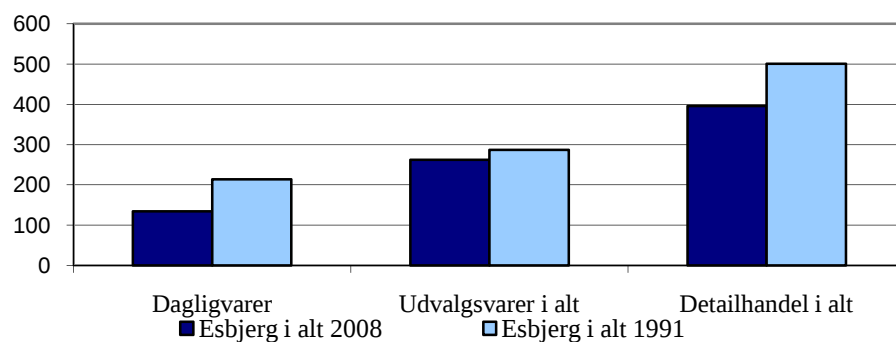
**Figur 2.8** Den samlede omsætning i 2004 og i 2007 i tidligere Ribe Kommune i alt (i 2007 priser)



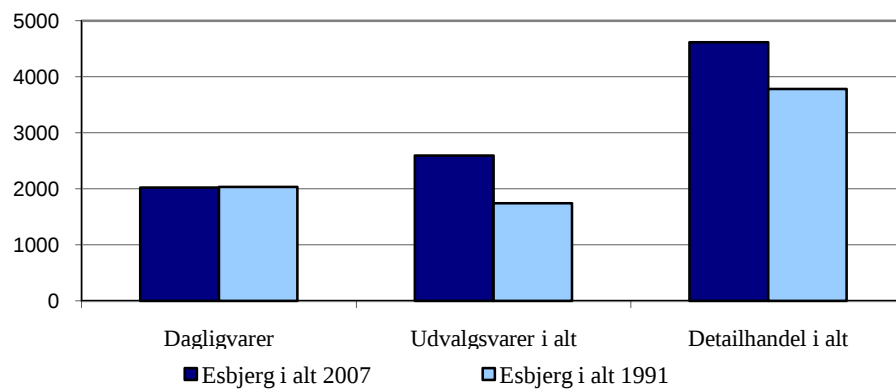
I det tidligere Esbjerg Kommune er antallet af butikker faldet i perioden 1991 til 2008 med ca. 21 %, hvilket ses i figur 2.9. Hvor der i 1991 var 214 dagligvarebutikker i tidligere Esbjerg Kommune er der i 2008 134 dagligvarebutikker i den tidligere Esbjerg Kommune. Faldet i antal butikker er ikke nær så kraftigt på udvalgsvarer. Her er sket et fald i antallet af udvalgsvarebutikker på knap 9 % i perioden 1991 til 2008.

Omvendt er den samlede omsætningen i det tidligere Esbjerg Kommune, som det ses i figur 2.10, steget fra ca. 3,78 mia. kr. i 1991 til 4,61 mia. kr. i 2007 (i 2007 priser), hvilket svarer til en stigning på godt 22 %. Dagligvareomsætningen er fra 1991 til 2007 nogenlunde konstant, mens udvalgsvareomsætningen er steget ca. 50 % i samme periode. Med hensyn til udvalgsvareomsætningen skal man dog være opmærksom på, at visse brancher som blandt andet køkkenbutikker ikke var medtaget som udvalgsvarebutikker i 1991.

**Figur 2.9** Antal butikker 2008 og i 1991 fordelt på brancher i tidligere Esbjerg Kommune i alt



**Figur 2.10** Omsætningen i det tidligere Esbjerg Kommune 1990 og 2007 (i 2007 priser)





Ribe bymidte, Esbjerg Byhistoriske Arkiv

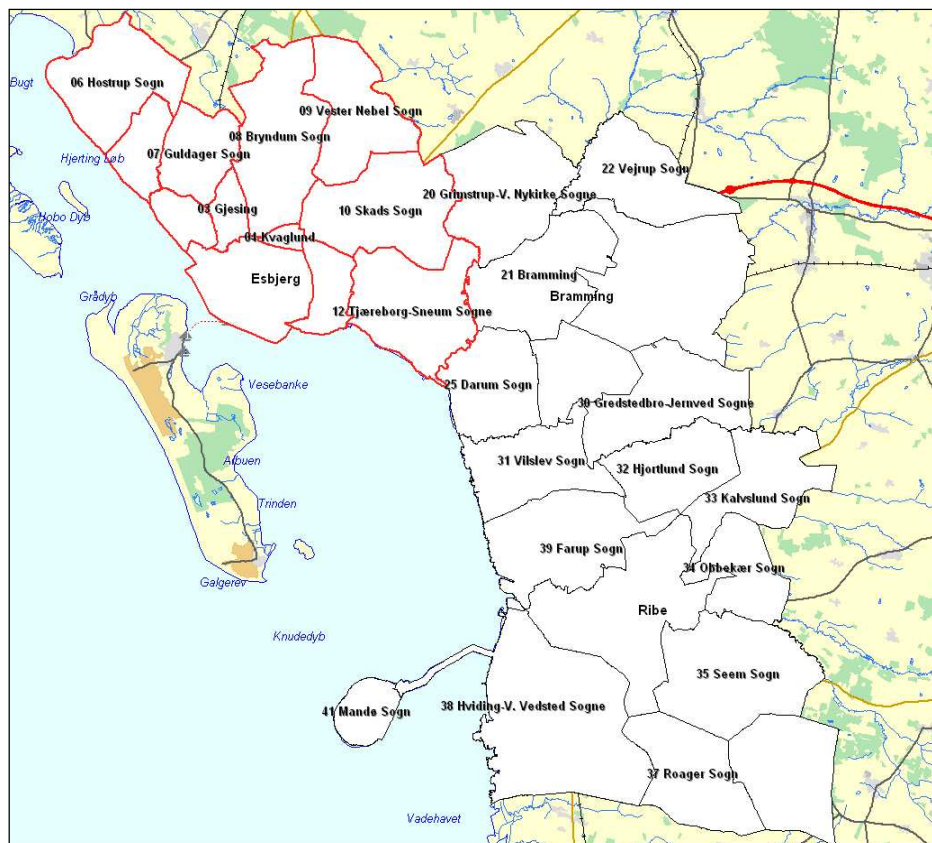
# Forbrug i Esbjerg kommune

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.

Som ovenstående indikerer, er Esbjerg kommune her nedbrudt på mindre områder. Opdelingen er sket efter samme systematik som i kapitel 2, Detailhandelen i Esbjerg kommune, om end afrapportering i relation til forbruget er sket på *Hovedområde*-niveau.

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

**Figur 3.1** Esbjerg kommune opdelt på hovedområder (ikke samtlige områdenavne er vist)



## Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICPs 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 2007 samt horisontåret 2021.

## Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet for de 30 hovedområder, der nu udgør Esbjerg kommune.

Som det ses af figuren, bor der flest i område 01 Esbjerg by – her bor der ca. 37.000 personer. De folkerigeste områder i øvrigt er 02, 40, 03, 05 og 21, mens der bor færrest i områderne 41 og 11.

I alt bor der ca. 114.400 personer i hele Esbjerg kommune.

Folketallet i Esbjerg kommune betragtet under ét ventes at være faldende frem mod 2021, om end der er forskelle områderne imellem. Det samlede folketal ventes at falde med godt 4 procentpoint til ca. 109.700 personer i 2021.

Den største procentvise vækst i folketallet sker i hovedområde 32 (144 %) efterfulgt af område 06 (65 %) og 10 (55 %), mens de største procentvise fald sker i områderne 03 (-20 %), 02 (-19 %) og 30 (-14 %).

Målt i antal personer ses den største vækst i områderne 07 og 40, der vokser med henholdsvis 1.300 og 1.200 personer.

Det største fald i folketallet ses i 01 Esbjerg by, hvor der ventes ca. 4.000 personer færre i 2021.

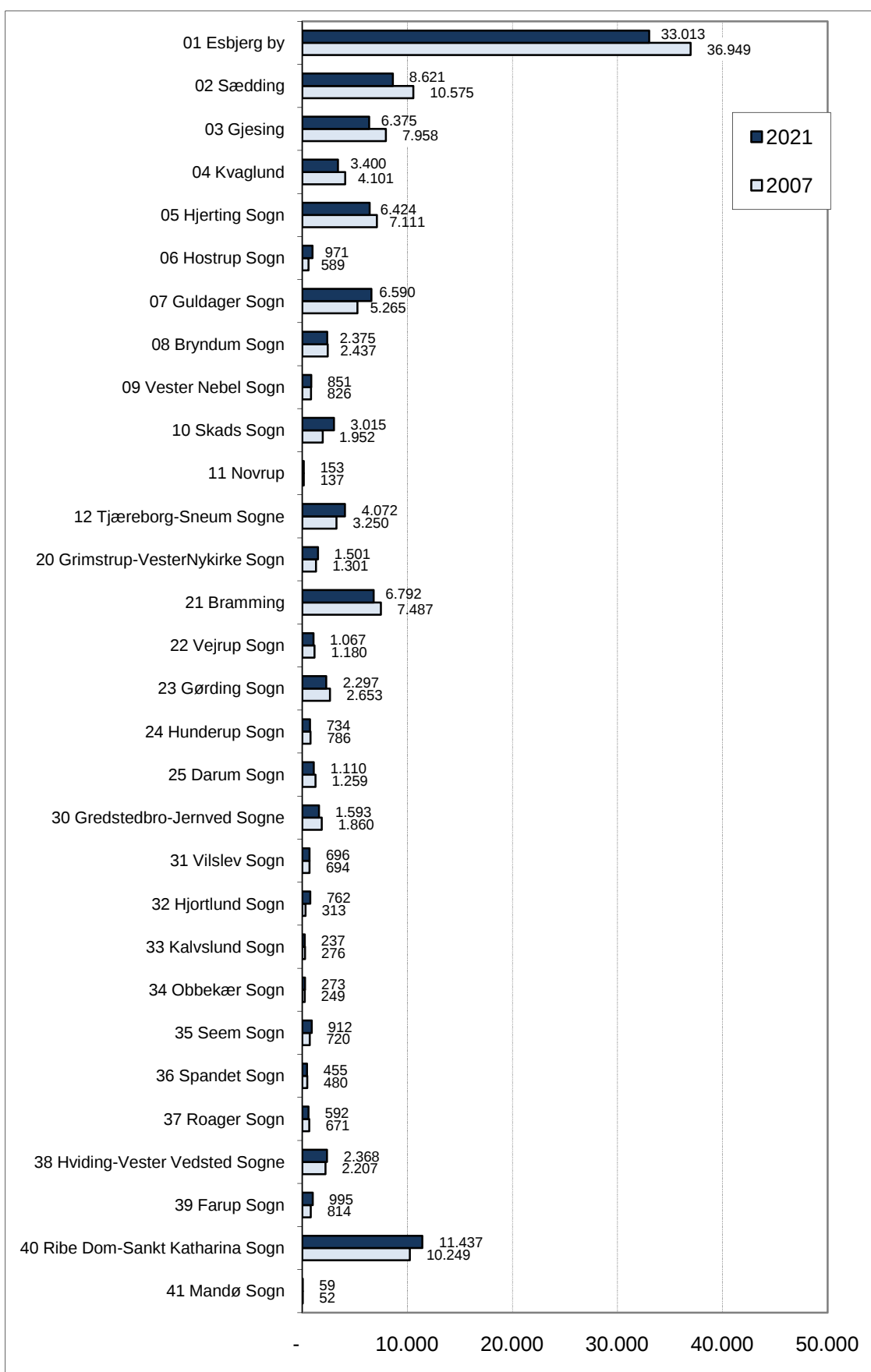
## Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

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 403.000 kr., hvilket er lidt over landsgennemsnittet (ca. 400.000 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 knap 2,14 personer pr. husstand. Landsgennemsnittet er på 2,05.

**Figur 3.2** 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 2007 og 2021 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i de 30 hovedområder ses i figur 3.3.

Som det ses, er dagligvareforbruget i 01 Esbjerg by beregnet til ca. 837 mio. kr. i 2007, hvilket ventes at være faldet med godt 60 mio. kr. til 775 mio. kr. i 2021. Den lille vækst i forbrugsudviklingen kan ikke opveje det forventede faldet i folketallet indtil 2021 Esbjerg by.

I kommunen betragtet under ét er dagligvareforbruget beregnet til 2,59 mia. kr. for såvel 2007 og 2021 – på kommuneniveau er faldet i folketallet således ikke større, end at forbrugsudviklingen ventes at holde forbruget af dagligvarer på status quo.

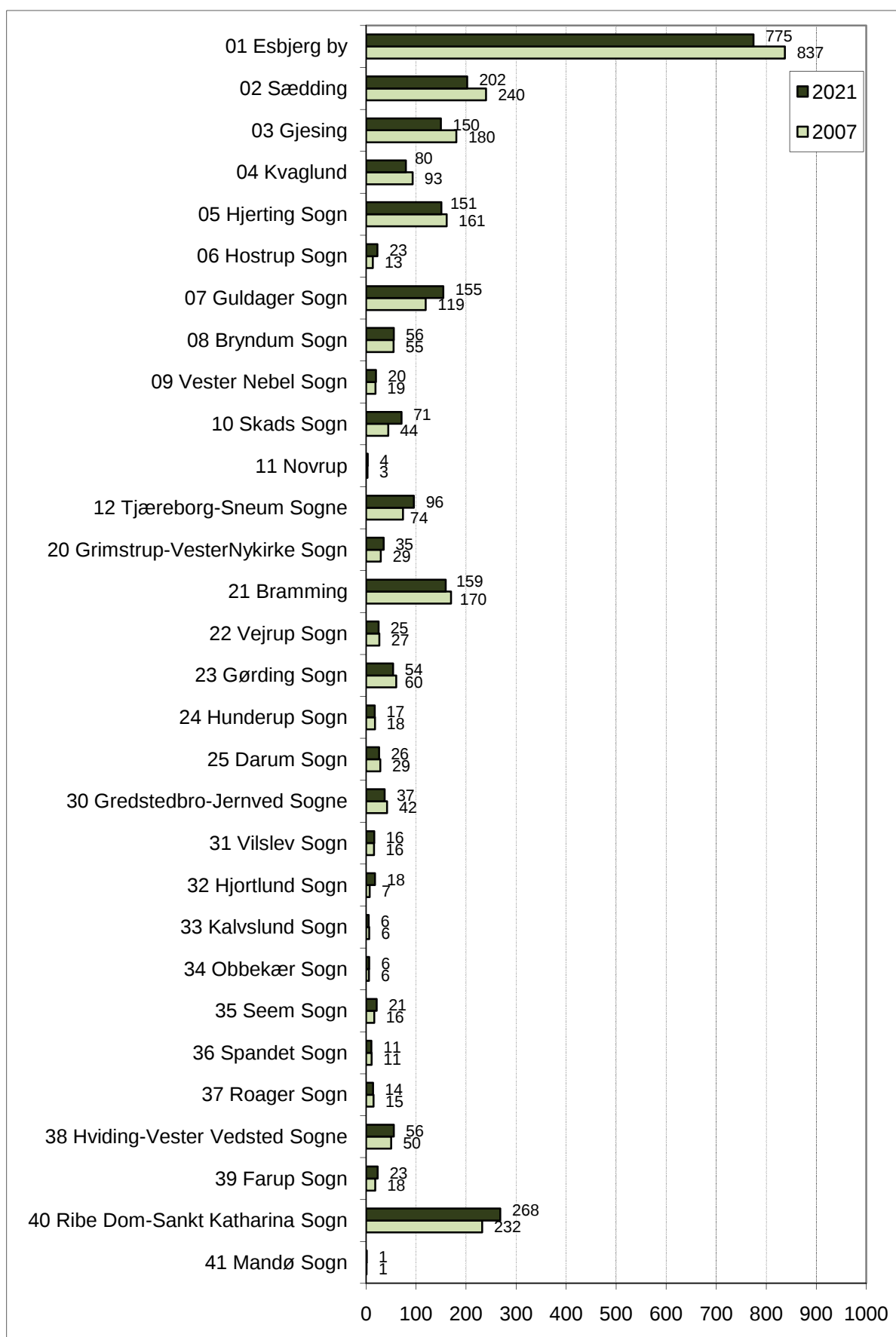
Den største beløbsmæssige vækst i dagligvareforbruget ventes at ske i områderne 07 og 40, hvor 2021-forbruget af dagligvarer i hvert område ventes at ligge ca. 35 mio. kr. højere end 2007-niveauet.

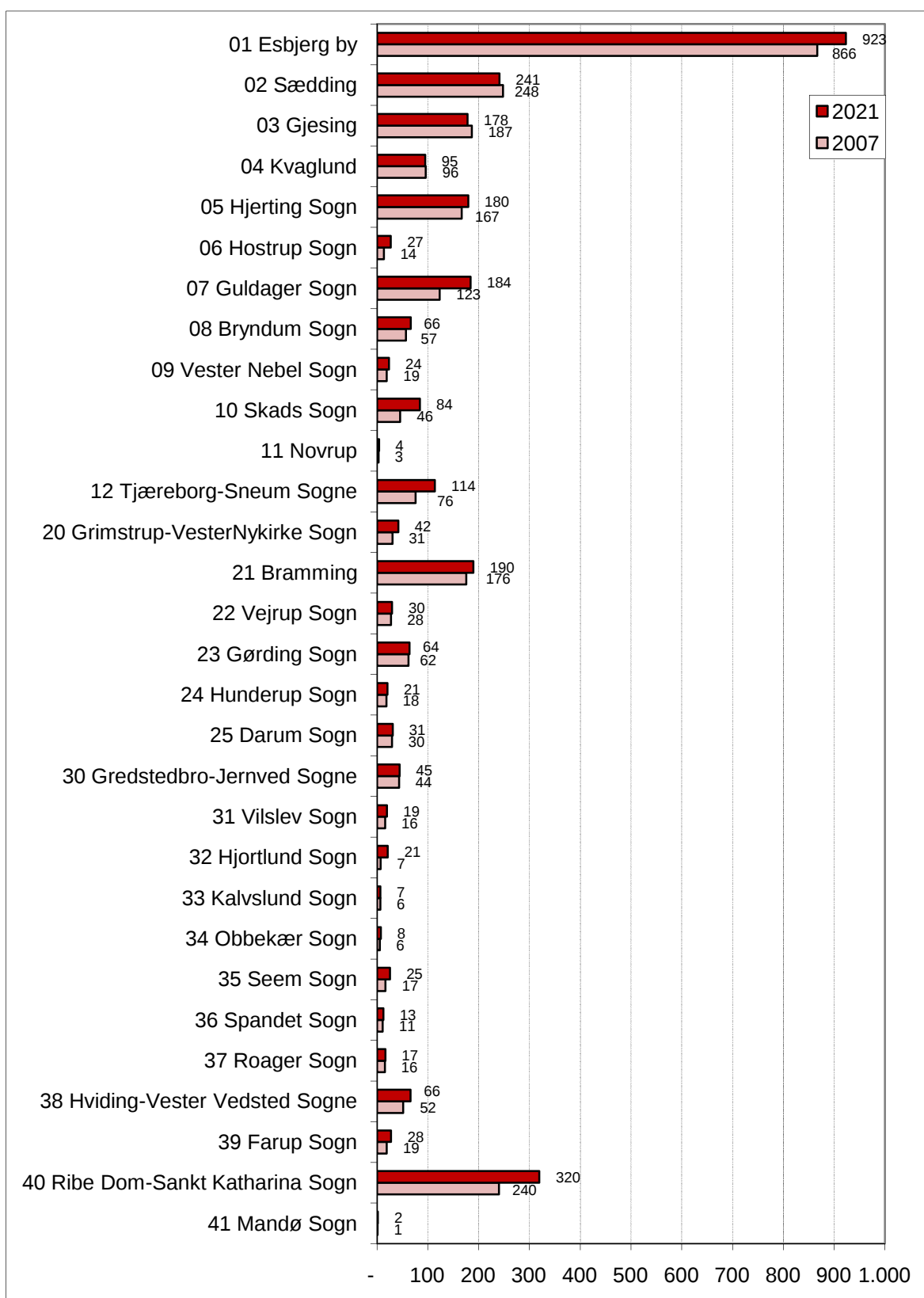
Af figur 3.4 fremgår forbruget af udvalgsvarer i de fem områder.

Forbruget af udvalgsvarer ligger lidt højere end ved dagligvarer, ligesom den procentvise vækst i det årlige forbrug er væsentligt højere. Således ligger forbruget i Esbjerg kommune på 2,68 mia. kr. i 2007, hvilket ventes at være steget med godt 14 % til 3,07 mia. kr. i 2021.

Hvor der ventes et lille fald i dagligvareforbruget i 01 Esbjerg by, ventes der en vækst i det årlige forbrug af udvalgsvarer på ca. 6,5 % målt over perioden.

Det er kun i områderne 2, 3 og 4 der ventes et egentligt fald i udvalgsvarerforbruget over perioden.

**Figur 3.3** Forbrug af dagligvarer (mio. kr. inkl. moms i 2007-priser)

**Figur 3.4** Forbrug af udvalgsvarer (mio. kr. inkl. moms i 2007-priser)

## Turisme

I kraft af placeringen ved Vesterhavet og Vadehavet tiltrækker Esbjerg by 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 er omkring 3,4 mio. overnatninger om året i hele regionen. De 7 største turistattraktioner i Esbjerg by havde et samlet besøgstal på knap 530.000 personer i 2007, hvilket forventes at stige i 2008. De største attraktioner er Esbjerg Søfarts- og Fiskerimuseum og Svømmestadion Danmark.

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.

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.



Torvet i Esbjerg, Esbjerg Byhistoriske Arkiv

# 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 2007.

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 der på dagligvarer et forhold mellem omsætning og forbrug på 106 %, mens forholdet på udvalgsvaresiden var 123 %.

Det vil sige, at udvalgswareomsætningen i butikkerne i Esbjerg kommune er 23 % højere end det samlede udvalgswareforbrug i kommunen. Ligeledes er dagligwareomsætningen 6 % højere end det samlede dagligwareforbrug i kommunen. Derfor må der være en del forbrugere, som er bosat udenfor Esbjerg kommune, der handler i butikkerne i Esbjerg kommune.

Det vurderes, at årsagen bl.a. skal findes i den attraktive detailhandel, som er i Esbjerg Indre By samt i Esbjerg Nord. I Esbjerg Indre By findes en attraktiv gågade med såvel mange vigtige kædekoncepter som nicheprægede butikker, som alle styrker Esbjerg Indre By som handelscenter. De store butikker i Esbjerg Nord øger desuden Esbjergs appeal som et godt sted at handle.

**Tabel 4.1** Omsætning/forbrug i Esbjerg Kommune i 2007 i mio. kr. inkl. Moms

|                            | Daglig-<br>varer | Udvalgs-<br>varer<br>ialt | Beklæd-<br>ning | Boligud-<br>styr | Øvrige<br>udvalgs-<br>varer | Detail-<br>handel<br>ialt |
|----------------------------|------------------|---------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <i>Esbjerg<br/>Kommune</i> | 106              | 123                       | 127             | 121              | 121                         | 114                       |

## Opland

På baggrund af de foreliggende beregninger, samt erfaringer med indkøbsmønstret i regionen i øvrigt, er det ICP's vurdering, at Esbjerg Kommune har en vis 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.

Esbjerg har en vis betydning for forbrugerne i Vejen Kommune, men disse er ligeledes orienteret mod det store udbud i Kolding i kraft af Kolding Storcenter og Kolding bymidte.

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

Butikkerne i Ribe bymidte har ligeledes en stor betydning i den sydlige del af kommunen, samt for forbrugerne i den nordlige del af Tønder kommune og den vestlige del af Haderslev kommune.



Ribe bymidte set fra luften, Esbjerg Byhistoriske Arkiv

# ICP Shopping Index

For at kunne sammenligne detailhandelskoncentrationer, det være sig bymidter eller butikscentre, har ICP udviklet et benchmarking-værktøj benævnt ICP Shopping-Index.

Ved hjælp af dette værktøj kan man direkte sammenligne de enkelte udbudspunkter.

Shoppingindexet tager højde for en lang række forhold, som er af betydning for et udbudspunkts evne til at tiltrække og fastholde forbrugerne.

De forskellige faktorer er vægtet i forhold til deres relevans for forbrugerne og består dels af en række målbare faktorer, dels af en række vurderinger foretaget af ICP.

Shoppingindexet består af 4 kategorier: detailhandel, service, miljø og parkering, som hver har en score og som tilsammen udgør den totale bedømmelse. Den totale score er et tal, som viser hvor stærkt udbudspunktet er.

Nedenfor er vist nogle eksempler på de forhold, der bl.a. indgår i ICP Shopping Index.

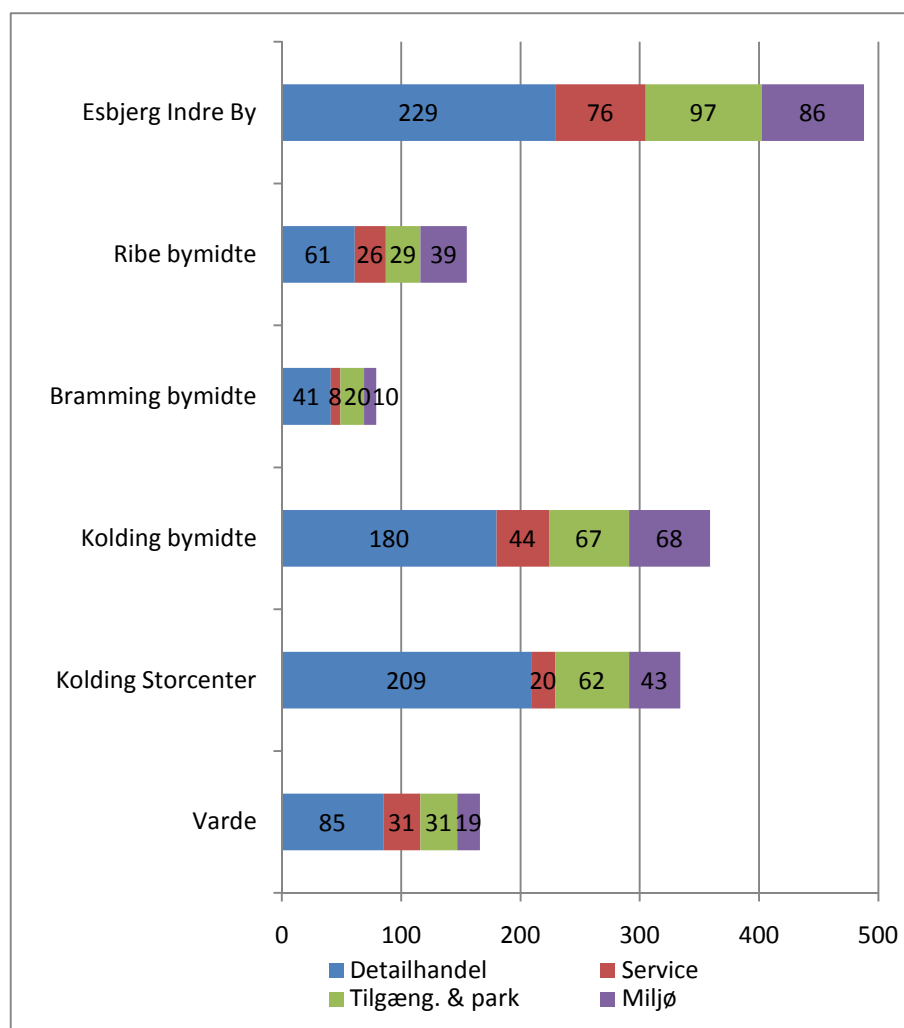
| <i><b>Detailhandel</b></i>                                                                                                                                                                       | <i><b>Tilgængelighed og parkering</b></i>                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• antal butikker</li> <li>• butikstyper &amp; størrelser</li> <li>• kædestruktur</li> <li>• attraktion</li> <li>• åbningstid</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kapacitet</li> <li>• skiltning</li> <li>• lokalisering</li> <li>• betaling</li> <li>• tilgængelighed</li> </ul> |
| <i><b>Service</b></i>                                                                                                                                                                            | <i><b>Miljø</b></i>                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• restauranter og caféer</li> <li>• underholdning (bowling m.v.)</li> <li>• kulturelle tilbud (biograf, teater m.v.)</li> <li>• serviceydelser</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• gadeudstyr</li> <li>• beplantning</li> <li>• gågade</li> <li>• torvedannelser</li> </ul>                        |

For at give et indtryk af hvorledes Esbjerg Indre By, Ribe og Bramming bymidter klarer sig i konkurrencen med de andre væsentlige udbudspunkter i markedsområdet, er der foretaget en sammenligning med Kolding Storcenter, Kolding bymidte og Varde. I alle tilfælde er det de funktionelle bymidter, der er medtaget, det vil sige, de områder hvor detailhandelen er absolut mest koncentreret.

I figur 5.1. vises de 6 udbudspunkters indbyrdes styrker inden for de 4 områder; detailhandel, service, miljø og parkering. I figur 5.1 vises den totale ICP Shopping Index score, mens figur 5.2 placeret nederst i kapitlet viser procentfordelingen mellem de 4 kategorier.

Som det fremgår, har Esbjerg Indre By en væsentlig højere total score end de øvrige udbudspunkter i regionen. Esbjerg Indre By scorer totalt 451 point, mens Kolding bymidte scorer 358 point.

Betragtes de enkelte dele af shoppingindexet klarer Esbjerg Indre By sig bedst indenfor alle fire kategorier.

**Figur 5.1** ICP Shopping Index

## Detailhandel

Som nævnt er Esbjerg Indre Bys detailhandel væsentlig stærkere end de øvrige i regionen. Esbjerg Indre By har det største antal butikker og flest store butikker i bymidten.

Kolding Storcenter skiller sig dog ud med bl.a. en højere gennemsnitlig attraktion og en større andel af kædebutikker og andel af damemode, mens det samlede antal butikker er lidt lavere. Den største forskel på Kolding Storcenter og de øvrige udbudspunkter er dog de markante længere åbningstider. Butikkerne i Kolding Storcenter har generelt 9 timer længere åbent om ugen end butikkerne i Esbjerg Indre By.

Ribe og Bramming har en lavere detailhandelsscore end de øvrige udbudspunkter, primært i kraft af de færre butikker, få kædebutikker og den kortere åbningstid.

## Servicefunktioner

I Esbjerg Indre By er der flere spisesteder end i de øvrige udbudspunkter. De fleste spisesteder og barer er koncentreret i Skolegade.

Hverken Esbjerg eller Kolding har tilknyttet biograf eller lignende funktioner som kan skabe liv om aftenen i bymidten.

Kolding Storcenter skiller sig ud ved at have ret få spisesteder og servicefunktioner generelt. Til gengæld har Kolding Storcenter en biograf med mange sale.

Ribe har en forholdsvis stor andel af spisesteder i forhold til byens størrelse og antallet af detailhandelsbutikker. Ribe bymidte er generelt præget af at mange turister besøger byen og ikke mindst dens domkirke.

## Tilgængelighed og parkering

På tilgængelighed og parkering scorer Esbjerg højest. Andelen af parkeringspladser i forhold til antallet af butikker er nogenlunde det samme i Esbjerg Indre By som i Kolding bymidte. I Esbjerg Indre By er der 12 parkeringspladser pr. butik, mens Kolding bymidte har ca. 15 parkeringspladser pr. butik.

Kolding Storcenter har den bedste tilgængelighed og henvisning til parkeringsarealerne, hvilke styrker Kolding Storcenter som udbudspunkt i denne sammenligning. Herudover har Kolding Storcenter ca. 30 parkeringspladser pr. butik.

## Miljø

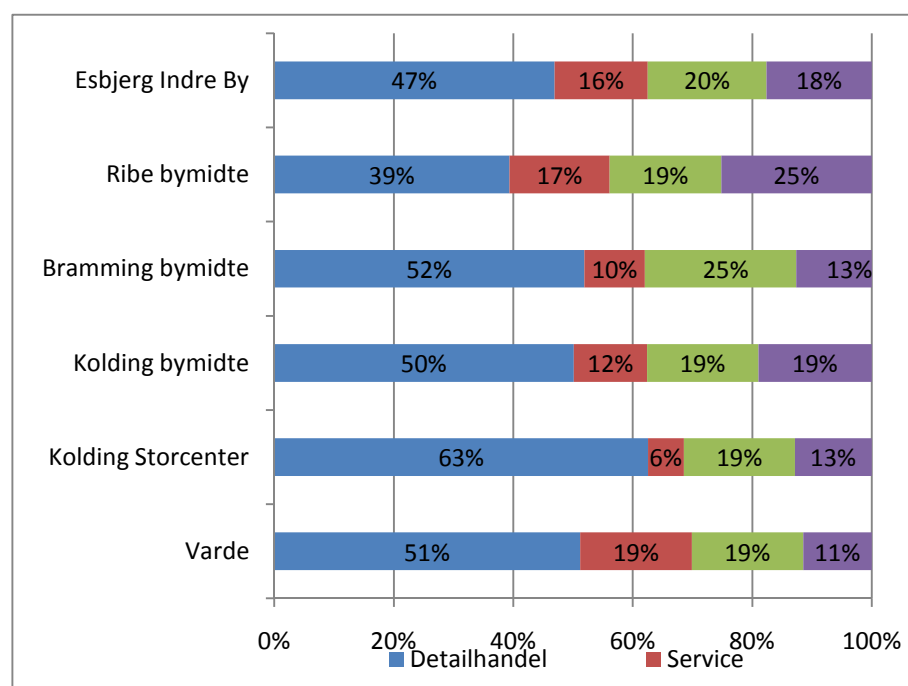
Miljøscoren ligger relativt højt ved alle de større udbudspunkter, da her – bortset fra Kolding Storcenter og Bramming – er tale om byer med egentlige bymidter og hyggeligt miljø.

Kolding Storcenter kan ikke byde på f.eks. gamle byhuse, turistappeal m.v., men scorer med sine ensartede gadeforløb, overdækkede miljø og gode renligholdelse alligevel næsten lige så mange point som bymidterne.

Ribe bymidte scorer dog absolut højest i miljøscoren. Miljøet i Ribe udgør 25 % af det samlede ICP Shopping Index, mens miljøet udgør 18 – 19 % i Esbjerg og Kolding bymidter og 13 % i henholdsvis Kolding Storcenter og Bramming.

Ribe bymidte har et helt unikt bymiljø med mange gamle huse. Ribe Å og Domkirken giver en helt speciel stemning, som tiltrækker mange turister. Herudover tiltrækker Museet Ribes Vikinger og Ribe Kunstmuseum også turister til området. Dette præger ligeledes den eksisterende detailhandel og bespisning i Ribe by, som især omkring Domkirken er præget af turistbutikker og en høj overvægt af restauranter, iskiosker, caféer og hoteller.

**Tabel 5.2** ICP Shopping Index i procent





Kolding Storcenter

Kolding Storcenter

# Nuværende og fremtidig konkurrencesituation

I det følgende afsnit vil de væsentligste konkurrerende udbudspunkter til Esbjerg Indre By blive skitseret. Herudover vil den fremtidige konkurrencesituation blive beskrevet.

I nedenstående tages udgangspunkt i nuværende og tidligere rekognosceringer i markedsområdet.

De øvrige væsentligste udbudspunkter i markedsområdet Varde, Vejen, Kolding Storcenter samt Kolding Bymidte er illustreret i figur 6.1.

**Figur 6.1** Væsentlige konkurrerende udbudspunkter



## Varde bymidte

Varde bymidte ligger godt 20 km fra Esbjerg Indre By.

Varde bymidte er det primære indkøbssted for både dagligvarer og udvalgsvarer for forbrugerne i Varde Kommune.

Varde bymidte består af gaderne Vesterport, Nygade og Kræmmergade.

Der er i alt omkring 65 butikker i Varde bymidte, heraf er 73 % udvalgswarebutikker. Beklædningsbutikker udgør godt 25 % af det samlede antal butikker i bymidten, mens boligudstyrsbutikkerne udgør 31%.

Omkring 26 % af butikkerne i Varde bymidte er medlem af en kapitalkæde og 18% er medlem af et frivilligt kædesamarbejde.

Den samlede gennemsnitlige attraktion for butikkerne i Varde bymidte ligger en anelse under middel.

## Vejen bymidte

Godt 50 km fra Esbjerg Indre By ligger Vejen bymidte som er det primære indkøbssted for forbrugerne i området omkring Vejen.

Vejen bymidte er koncentreret omkring Nørregade og Søndergade.

Der er omkring 40 butikker i Vejen bymidte, heraf er godt 30 % dagligvarebutikker.

## Kolding Storcenter og storbutikker

Kolding Storcenter, som ligger godt 70 km – svarende til godt 40 minutter i bil - fra Esbjerg, tiltrækker forbrugere fra hele Sydjylland i kraft af både det overdækkede butikscenter samt den væsentlige koncentration af store butikker.

Der er omkring 130 butikker i området, heraf ligger knap 110 af butikkerne i Kolding Storcenter. Hovedparten af butikkerne i Kolding Storcenter er

udvalgswarebutikker. Antallet af beklædningsbutikker, som er en væsentlig faktor for valget af indkøbssted, udgør omkring halvdelen af det samlede antal butikker.

Den gennemsnitlige attraktionsniveau ligger godt over middel i området og her er ligeledes en meget høj andel af kædebutikker. Omkring 76 % af samtlige butikker er tilknyttet enten en kapital eller frivillig kæde.

## Kolding bymidte

Kolding bymidte, knap 5 km fra Kolding storcenter, er et attraktivt indkøbssted i Sydjylland.

Her er omkring 180 butikker, hvoraf godt halvdelen er udvalgswarebutikker.

Den gennemsnitlige attraktion i butikkerne ligger omkring middel i Kolding bymidte. Her er et både dybt og bredt udbud af butikker.

## Den fremtidige konkurrencesituation

I nærværende afsnit beskrives en række forhold, som vil kunne påvirke konkurrencesituationen for udbudspunkterne i Esbjerg Kommune.

I Kolding har Kolding Storcenter gennem de seneste år fået større betydning ikke mindst i Trekantområdet. Detailhandelsomsætningen alene i Kolding Storcenter er fra 2002 til 2006, hvor centret omsatte for ca. 2 mia. kr. steget med mere end 25 %.

Til dette skal lægges, at storbutiksområdet omkring Kolding Storcenter også har øget sin betydning igennem de senere år.

Der er planer om outlet-centre flere steder i Trekantsområdet. Et factory outlet-center defineres som ”en samling butikker der er planlagt, opført og markedsført under fælles navn. Butikkerne skal hver for sig være drevet af en producent. Generelt skal der annonceres med 2 priser – en før-pris og en outletpris. Besparelsen i forhold til den traditionelle detailhandel vil typisk ligge i størrelsesordenen 30-70 %.” Et factory outlet skal ligge væk fra de store byer, så man ikke generer den traditionelle mærkevaredetailhandel. I Danmark er der i dag kun etableret ét egentligt factory outlet. Det ligger i Ringsted og har et samlet bruttoareal på omkring 12.500 m<sup>2</sup>.

I Kolding er man langt fremme med planerne om et outlet-center. Der forventes at et overdækket design outlet-centre på 1.800 m<sup>2</sup> åbner i udkanten af Kolding bymidte ved Riberdyb ultimo 2010. Outlet-centret hævdes at blive Nordeuropas største. Grunden til at det engelske developmentfirma har valgt Kolding, er den strategisk centrale placering i forhold til hele Vestdanmark. En placering af et outlet-center ved Esbjerg vurderes ikke at være optimal, primært fordi det geografiske opland er begrænset af Vesterhavet.

Det vurderes ligeledes, at der maksimalt er plads til ét outletcenter i VestDanmark.

I Vejen er der planer om etablering af diverse udvalgswarebutikker samlet i et aflastningscenter ved den vestlige motorvejsafkørsel.

Herudover bliver der arbejdet med et varehus i Tønder. Dette vil styrke detailhandelen i Tønder, men vurderes ikke at få en betydning for detailhandelen i Esbjerg kommune.





Kongensgade

# Statistisk bymidteafgrænsning

Som et led i analysen af detailhandelen i Esbjerg kommune, er der foretaget en afgrænsning af bymidterne for byerne Esbjerg, Ribe og Bramming samt for bydelscentre Sædding, Vesterbyen og Østerbyen i Esbjerg kommune. Dette er sket via anvendelse af den statistiske metode beskrevet i Bekendtgørelse 1093, 28. september 2007.

## Baggrund og metode

Det er kun i byer med mere end 5.000 m<sup>2</sup> detailhandel, at denne metode finder anvendelse.

Datamaterialet udgøres af et udtræk fra CVR. Her indhentes branchekode og adresser på de produktionsenheder, der har adresse i et givent område.

Datamaterialet opdeles i 8 branchegrupper, som kort kan beskrives som følger:

1. Detailhandel m.v.
2. Hoteller, restauranter m.v.
3. Persontransport
4. Pengeinstitutter, forsikring m.v.
5. Forretningsservice m.v.
6. Offentlig adm. m.v.
7. Sundhedsvæsen
8. Kultur m.v.

Ved hjælp af GIS-programmet MapInfo er alle virksomheder, der falder ind under ovenstående definitioner, stadfæstet i en database, samt illustreret grafisk på et kort. Enhederne er illustreret med 8 forskellige farver, én for hver af de respektive grupper.

Dernæst er der – omkring hver enkelt enhed – oprettet en bufferzone med en 25 m radius. Hvor der er overlap mellem disse cirkler, dannes samlede områder, hvor der er mulige bykerner. Enhederne med de tilhørende bufferzoner er gengivet i separate figurer; én for hver by.

Følgende skal dog være opfyldt for at danne en bykerne:

1. Kernen skal rumme mindst én produktionsenhed for 4 branchegrupper.
2. Kernen skal rumme mindst 2 enheder fra branchegruppe 1.
3. Kernen skal rumme mindst én produktionsenhed fra branchegruppe 6, 7 eller 8.

Til de bykerner, der findes via ovenstående metodik, tilføres en randzone med 100 meter radius.

Resultatet er nu en afgrænset bymidte. Det er muligt at sammenholde de bymidter, der er fundet med statistisk afgrænsning, med de eksisterende bymidteafgrænsninger. Dermed vil man have 2 ”lag”, hvorfra man – hvis det ønskes – kan lade den nye bymidteafgrænsning udspringe fra det område, som minimum ét af lagene dækker.

I det følgende præsenteres den statistiske bymidteafgrænsning for hver bymidte og bydelscenter, ligesom der knyttes en række kommentarer her til.

## Esbjerg

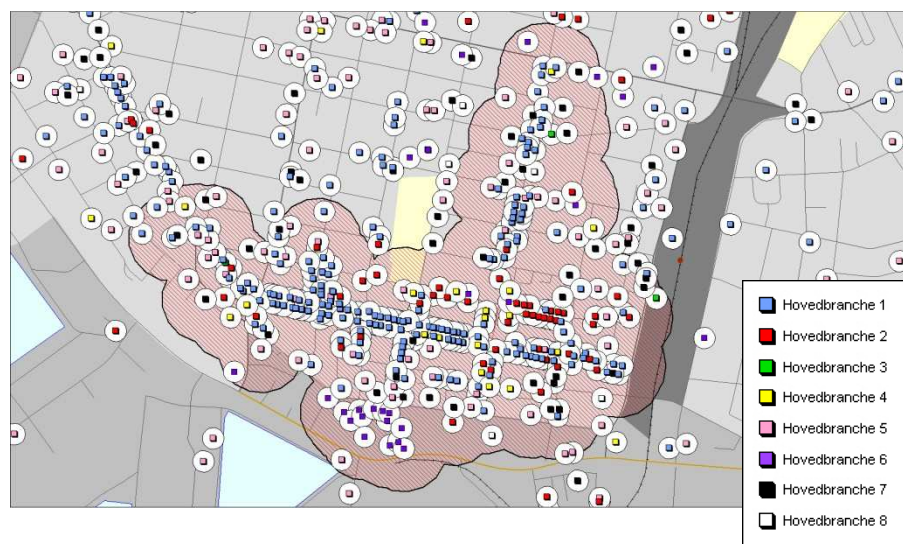
I figur 7.1 ses den fremkomne afgrænsning af Esbjerg bymidte. De 8 branchegrupper ses af tegnforklaringen.

De hvide zoner om hver enkelt af de farvede enheder, er den 25 m radius, som hver enhed tillægges. Det rødstribede område er den 100 m randzone, som er tillagt de enheder, der overlapper og derudover opfylder kriterierne.

Esbjerg bymidte udspringer især af produktionsenheder beliggende i Kongensgade startende ved Jernbanegade og sluttende et godt stykke oppe ad Strandbygade (omkring Islandsgades udmundning). Bymidten er relativt bred, da mange enheder i sidegaderne til Kongensgade tilfører bymidten størrelse. Mod nord strækker bymidten sig op ad Torvegade til Rolfsgade, mens grænsen mod syd er ved Dokhavnen.

Der er et område, der lige akkurat *ikke* kan indlemmes i bymidten. Det drejer sig – i den nordvestlige del af figur 7.1. – om de mange produktionsenheder længere oppe ad Strandbygade. Mange af enhedernes 25 meter randzoner overlapper hinanden, men ved Strandbygade 21 opstår der et lille hul. Derfor kan enhederne længere oppe ad Strandbygade ikke indlemmes.

**Figur 7.1** Esbjerg bymidte afgrænset



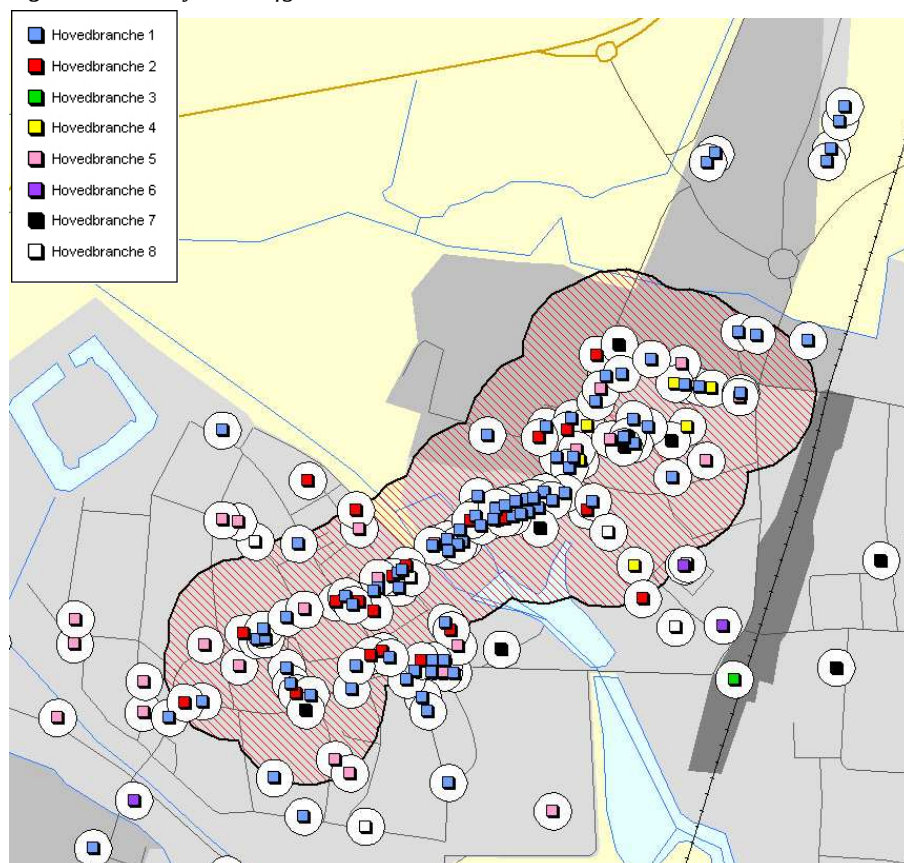
## Ribe

I figur 7.2 ses den fremkomne afgrænsning af Ribe bymidte. Den nordøstlige del af bymidten begynder ved Saltgade. Bymidten fortsætter ad Nederdammen og videre langs Grydergade, hvor den munder ud omkring Gråbrødre Torv.

Bymidten tilføres bredde af de mange produktionsenheder på og omkring Tømmergangen og Sct. Nicolai Gade. I den sydvestlige del af bymidten tilfører enhederne i Sønderportsgade bymidten størrelse.

Ligesom tilfældet er for Esbjerg bymidte, er der, i Ribe, en større gruppe produktionsenheder, som lige akkurat ikke kan indlemmes. Det drejer sig om relativt mange enheder beliggende omkring især Torvet, Dagmargade og Sortebrødregade.

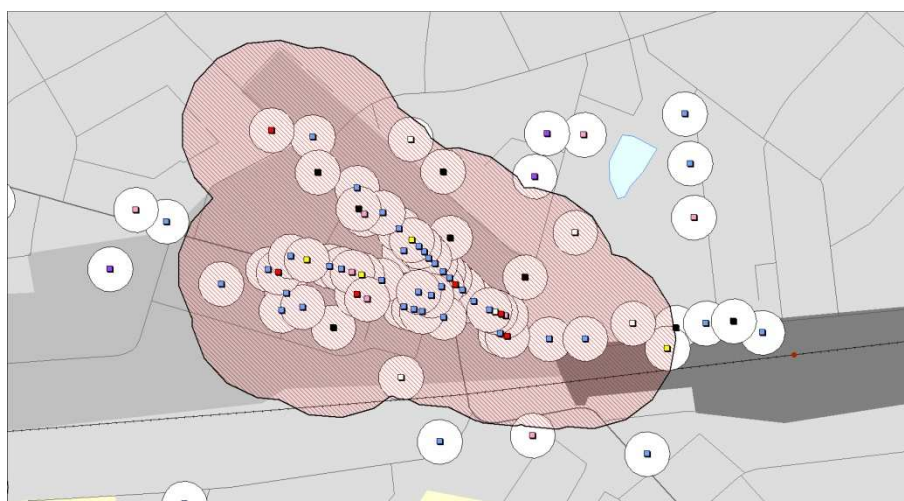
Marsk Centret og Føtex på Moltkes Alle, som er placeret nord for bymidten, er ikke en del af den statistiske bymidteafgrænsning. Det er dog vor vurdering, at Marsk Centret kan indlemmes i Ribe bymidte, da parkeringspladsen, som ligger mellem bymidten og Marsk Centret, allerede i dag benyttes til besøg i Ribe bymidte. Projekt Røde Tråd med stisystemer og den kommende trafiksaneringsplan vil forstærke udnyttelsen af parkeringspladsen som en del af bymidten i fremtiden.

**Figur 7.2** Ribe bymidte afgrænset

## Bramming

I figur 7.3 ses den fremkomne afgrænsning af Bramming bymidte. Bymidten starter i den absolut vestlige del af Jernbanegade og fortsætter så via Nørregade og Storegade – begge gader med et relativt intenst forløb med mange produktionsenheder. Mod nord slutter bymidten lidt efter Plantagevejs begyndelse, mens den sydvestlige del afskæres omkring Industrivej.

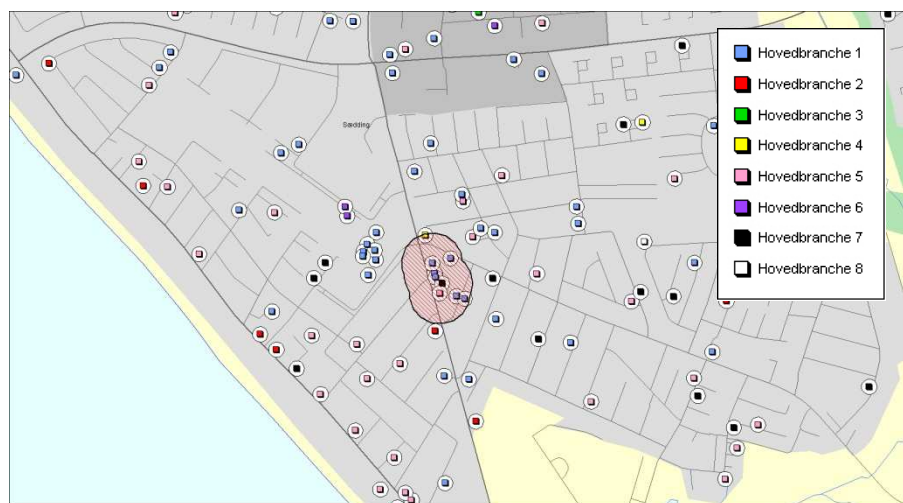
Afstanden mellem produktionsenhederne i Jernbanegade 2 og 8 forhindrer det overlap, som er påkrævet for at indlemme enhederne længere oppe ad Jernbanegade i den statistisk afgrænsede bymidte.

**Figur 7.3** Bramming bymidte afgrænset

## Sædding

I det følgende præsenteres afgrænsningerne af bydelscentrene Sædding, Vesterbyen og Østerbyen. I figur 7.4 ses den fremkomne afgrænsning af Sædding.

**Figur 7.4** Sædding afgrænset



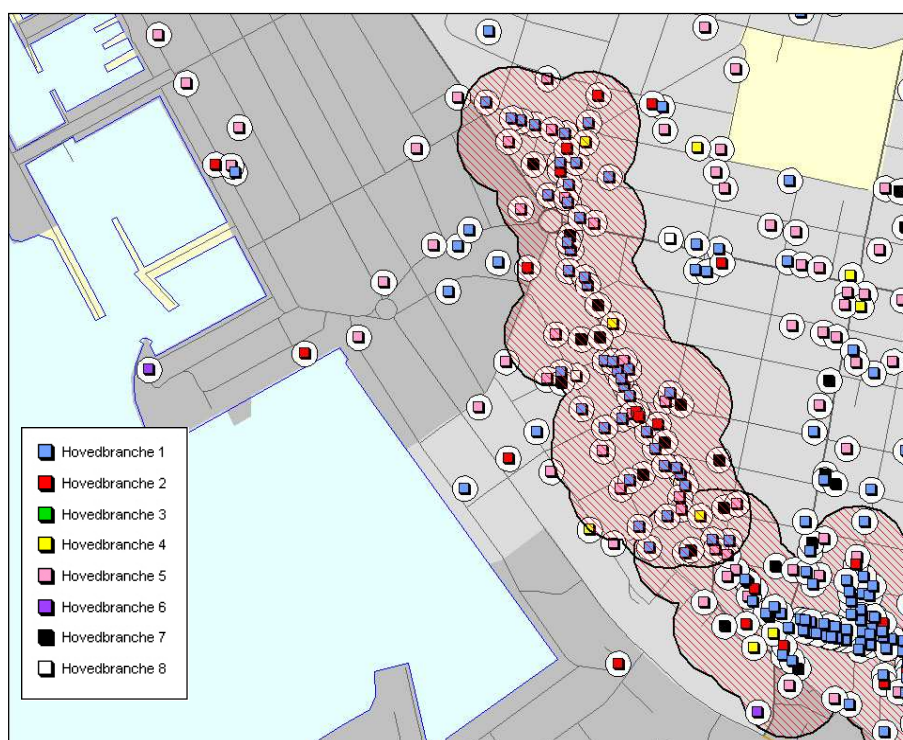
Som det fremgår af figur 7.4 dannes en 300 meter lang bymidte langs Tarpbagevej lige syd for Parkvej. Afgrænsningen består af ganske få sammenhængende produktionsenheder, men opfylder akkurat kravene til en bymidte. Det er dog ikke efterprøvet, hvorvidt her findes 5.000 m<sup>2</sup> detailhandel.

## Vesterbyen

Afgrænsningen af Vesterbyen fremgår af figur 7.5. Her kan afgrænses en temmelig stor bymidte, der strækker sig over et 1 km langt forløb langs Gl. Vardevej og især Strandbygade.

Som det ses af figuren overlapper afgrænsningen af Vesterbyen selve Esbjerg bymidte.

**Figur 7.5** Vesterbyen afgrænset



## Østerbyen

Der er ligeledes forsøgt gennemført en afgrænsning i Østerbyen, men resultatet er, at der ikke kan dannes en bymidte. Kravet om repræsentation af 4 forskellige hovedbranchegrupper i en gruppe af overlappende produktionsenheder kan ikke opfyldes.

**Figur 7.6** Østerbyen forsøgt afgrænset





# Tendenser på detailhandelsområdet

På baggrund af ICP's viden om væsentlige udviklingstræk på detailhandelsområdet beskrives i dette afsnit de tendenser, som vurderes at ville påvirke udviklingen i detailhandelen i Danmark i de kommende år.

Nogle af de faktorer, som har væsentlig indflydelse på detailhandelens udvikling, er af generel karakter, mens andre har en mere direkte forbindelse med driftsforholdene i de forskellige brancher.

## Generelle forhold

Uanset om der vil ske en økonomisk vækst, vil forbrugerne i de kommende år stille større krav til detailhandelen med hensyn til bl.a. butikkernes vareudvalg, varernes kvalitet samt butikkernes prispolitik.

## Forbrugerne

Den fremtidige forbruger vil være mere bevidst i forbindelse med sine indkøb. Der må generelt forventes en skærpet konkurrence i detailhandelen. Eksisterende lavprisformer inden for butikstyperne vil få større betydning og nye butiksformer baseret på et lavpriskoncept vil blive udviklet.

For den enkelte forbruger vil den stærke priskonkurrence imidlertid ikke betyde et enten/eller, men et både/og ved valg af indkøbssted. Forbrugeren vil i nogle situationer søge at realisere de prisfordele, som forskellige lavprisformer vil kunne tilbyde. I andre situationer vil forbrugeren søge mod det indkøbssted, hvor f.eks. vareudbuddet er mere specialiseret, servicegraden er højere, og omgivelserne er mere spændende og tiltalende, og det vil forbrugeren så til gengæld også betale en merpris for.

Forbrugerne vil lægge vægt på, at der er et stort vare- og/eller butiksudvalg i det enkelte indkøbssted. Dette forhold - kombineret med forbrugernes generelt øgede mobilitet - bevirker, at afstanden til indkøbsstedet vil få aftagende betydning. Denne udvikling vil give en tendens til en geografisk koncentration af detailhandelen i færre punkter.



Generelt er der en stor overkapacitet i det nuværende butiksnet, det vil sige, at der er langt mere butiksareal, end der er behov for.

En del af denne overkapacitet er imidlertid af teknisk karakter, idet meget af dette butiksareal har en forkert beliggenhed i forhold til, hvor forbrugerne ønsker at købe ind, og hvor der derfor kan skabes den fornødne rentabilitet i butiksdriften.

Den geografiske indsnævring af den funktionelle bykerne man har kunnet iagttage i de senere år i mange byområder, kan ses i denne sammenhæng.

Der er i det hele taget en generel tendens til, at omsætningen pr. arealenhed inden for detailhandelen er faldende i disse år. Det vil sige, at selvom forbruget har været stigende i en lang årrække, så har tilvæksten i detailhandelsarealet været så meget større, at arealeffektiviteten (målt som omsætningen pr. arealenhed) har været faldende. Dette er en international tendens.

## Lukkeloven

I de senere år er der gennemført flere lempelser i lov om butikstid. Således gives der nu butikkerne mulighed for at holde åbent 21 søndage om året. Den væsentligste ændring i forhold til tidligere er dog stadig, at der gives butikkerne mulighed for at holde døgnåbent fra kl. 06 mandag morgen til kl. 17 lørdag eftermiddag.

Desuden må dagligvarebutikker, med en årlig omsætning på indtil 29,8 mio. kr. inkl. moms (2008), holde åbent på søn- og helligdage.



Specielt muligheden for generelt forlænget åbningstid om lørdagen har været positiv for detailhandelen i de større centre, der kan samordne åbningstiderne.

Ligeledes har det kunnet konstateres, at dagligvarebutikker, der ligger under ovennævnte omsætningsgrænse og som er beliggende i mindre lokalsamfund, har fået en væsentlig omsætningsfremgang.

En forøgelse af antallet af åbningstimer i butikkerne vil kunne lette noget af presset på de butikker, som i dag er stærkt belastede og derved mindske behovet for arealudvidelser.

En yderligere liberalisering af lukkeloven ventes at betyde, at omsætningen vil falde især for de dagligvarebutikker, der har kunnet holde åbent om søndagen pga. lav omsætning samt tankstationer.

Inden for udvalgsvarer ventes en liberalisering af lukkeloven især at være positiv for detailhandelen i de større centre, der kan samordne og markedsføre åbningstiderne.

## E-handel og postordre

Handel over internettet har igennem de senere år været stigende.

Internettet har opnået en meget stor betydning inden for en lang række serviceområder som bankvirksomhed, handel med rejser m.v.

Der findes ikke statistik, der belyser hvilken betydning nethandel har for den traditionelle detailhandel, ligesom der ikke er nogen klar skillelinje mellem e-handel, traditionel postordre og varer, der bestilles over nettet, men afhentes i en butik.

Nethandlens brancheorganisationer har heller ikke noget klart billede af den del af nethandelen, der alene omfatter detailhandelsvarer.

Samlet set vurderes det, at nethandel og postordre med detailhandelsrelaterede varer udgør omkring 5-10% af den samlede detailhandelsomsætning i Danmark, der i 2007 udgjorde omkring 220 mia. kr. inkl. moms.

## Behov for butiksareal

Selvom der i visse områder er en overkapacitet i butiksnettet, og selvom øgede åbningstider bliver indført og andre salgsformer som e-handel vinder frem, så vil der stadig, som følge af den almindelige strukturudvikling i detailhandelen og ændringer i forbrugernes indkøbsadfærd, være behov for nyt butiksareal i de rigtige beliggenheder.

Der vil derfor også i de kommende år være interesse for investeringer i butikker/butiks-centre i eksisterende byområder, bl.a. i forbindelse med byfornyelse og revitalisering.

For investorerne vil butiksprojekter i de rigtige beliggenheder og rette størrelser også fortsat være interessante, bl.a. fordi detailhandelen generelt kan betale højere huslejer end andre lejekategorier.

Ved en vurdering af butiksprojekter skal det også tages i betragtning, at folketallet generelt er stagnerende. Ligeledes kan det totale forbrug af varer, som omsættes gennem detailhandelen, forventes at være relativt svagt stigende i løbet af de næste 8-10 år.

## Planloven

I et forsøg på at dæmme op for detailhandelens stigende fokusering på de større byer, blev der i 1997 gennemført en væsentlig stramning af den eksisterende planlov.

Denne ændring er dog blevet revideret ved lovændringer i 2002 og senest i juli 2007.

Der stilles således øgede krav til en regulering af udviklingen, herunder målsætning og dokumentation i kommuneplanerne, ligesom lokalplaner skal opfylde en række krav.

Den seneste ændring har bevirket at der er indført maksimale butiksstørrelser på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og generelt 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Hertil kan lægges 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter.

Der kan i byer med mere end 40.000 indbyggere planlægges for udvalgswarebutikker større end 2.000 m<sup>2</sup> i bymidterne, dog max. 3 stk. i hver planperiode.

Bymidterne defineres ved hjælp af en matematisk model.

I byer med 20.000 – 40.000 indbyggere kan der planlægges for bydelscentre med et bruttoareal på indtil 5.000 m<sup>2</sup>. I byer med mere end 40.000 indbyggere fastsætter kommunalbestyrelsen det maksimale bruttoareal til butikker.

## Dagligvaresektoren

Den fremtidige butiksstruktur i dagligvaresektoren vil være præget af færre, men større butikker.

### Supermarkeder og varehuse

Supermarkederne har omkring halvdelen af omsætningen i de store dagligvarebutikker, og denne butikstype findes nu i alle byer med mere end 3.000 indbyggere.

En butikstype som varehuset (Kvickly, Føtex m.fl.) har ligeledes fået stigende betydning og findes nu i alle byer med mere end 20.000 indbyggere uden for Københavnsområdet.



### Discountbutikker

Supermarkederne har omkring halvdelen af omsætningen i de store dagligvarebutikker, og denne butikstype findes nu i alle byer med mere end 3.000 indbyggere.

I forbindelse med de senere års stærke priskonkurrence har discountbutikken, som i sin markedsføring fremhæver sit lave prisniveau, opnået en omsætning på 30 % af det totale dagligvaremarked.

Samtidig har discountbutikken fået en udbredelse, hvor den nu forekommer i alle byer over 5.000 indbyggere, samt i næsten tre fjerdedele af byerne mellem 3.000 og 5.000 indbyggere.

Når discountbutikken ofte findes i selv relativt små markedsområder, har det sammenhæng med, at discountbutikken i sit udviklingsforløb har ændret sig fra sit oprindelige koncept. Således har discountbutikken udvidet sit varesortiment med de mere omkostningstunge og personalekrævende ferskvarer som f.eks. frugt/grønt, mejeriprodukter og slagtervarer.

Herved dækker discountbutikken så stor en andel af forbruget på dagligvareområdet, at den i visse mindre byer og markedsområder fungerer som en nærbutik i konkurrence med minimarkedet, som i sit udviklingsforløb som butikstype efterhånden har forøget sit butiksareal, udvidet sit sortiment og forbedret sit serviceniveau, men som også derved har forøget sit omkostningsniveau.

Det må forventes, at discountbutikkernes antal og betydning vil øges, og at mange af dem vil få en rolle som nærbutik.

## Lavprisvarehuse

Danmarks eneste lavprisvarehuskoncept er Bilka. Der er de senere år etableret 3 Bilka-varehuse i henholdsvis Viborg, Horsens og shoppingcentret Field's i Ørestaden.

Regler om en maksimal butiksstørrelse på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker begrænser dog etableringen af egentlige nye lavprisvarehuse.



## Fødevarer specialbutikker

I den stærke priskonkurrence, som må forventes at gøre sig gældende i de kommende år, vil antallet af specialbutikker som slagtere, bagere, fiskeforretninger m.m. blive kraftigt reduceret.

I de større dagligvarebutikker vil der i stadigt stigende omfang blive etableret specialafdelinger, som vil påføre specialbutikkerne konkurrence.

Specialbutikkerne vil kræve et stort kundeunderlag, og vil derfor generelt have svært ved at overleve, når de ligger for sig selv eller i lokalcentre og endog i visse mindre kommune-centre/bydelscentre.

Specialbutikkerne har også vanskeligheder med at betale omkostningerne ved en beliggenhed i butikscentre, hvor de kunne drage fordel af den store kundestrøm, som centrenes øvrige butikker skaber.

Som modtræk mod de større dagligvarebutikker vil man i fremtiden formentlig kunne se, at der vil opstå nye butiksformer inden for specialbutiksområdet baseret på kvalitet og indkøbsoplevelse for forbrugerne. Dette vil primært ske i de større byer.

## Tankstationer og kiosker

I de senere år har døgnkiosker og kiosker i forbindelse med tankstationer, fået en stadigt større del af omsætningen inden for dagligvareområdet.

I især de mindre byer udgør tankstationerne en væsentlig del af dagligvareforsyningen.

Det ventes, at denne udvikling vil fortsætte bl.a. via etablering af profilerede kæder på området. Omvendt vil en yderligere liberalisering af lov om butikstid kunne

bevirke, at de øvrige dagligvarebutikker kan genvinde en del af den omsætning, de i de senere år har mistet til kioskerne.

## Udespisning

Fastfood, take-away og udespisning forventes generelt i de kommende år at erstatte en stadig større del af forbrugernes indkøb af fødevarer.

Ser på forbrugsundersøgelsen fra Danmarks Statistik udgør det beløb som forbrugerne anvender til udespisning inkl. køb i kantine 15-20% af det samlede forbrug af dagligvarer. Det tilsvarende tal i USA er 50%.

Der hersker generel enighed om, at andelen i Danmark vil stige, men i hvilken grad, vil afhænge af de generelle konjunkturer, modestrømninger og holdninger til madlavning.



## Udvalgsvaresektoren

Generelt vil udvalgsvarebutikkerne blive større. De meget store butikker vil i deres beliggenhedsvalg i stor udstrækning være uafhængige af en placering sammen med andre butikker.

Planloven, hvor der er sat en generel arealgrænse for udvalgsvarebutikker på 2.000 m<sup>2</sup>, vil dog begrænse udbredelsen af en række nye storbutikskoncepter.

## Profilering

Der vil ske en skarpere profilering af den enkelte butik/kæde, bl.a. som grundlag for at kunne udnytte bestemte dele af markedet, ved at rette sit vareudvalg eller sin forretningsform mod bestemte kundegrupper/forbrugssituationer.

Også inden for udvalgsvaresektoren vil priskonkurrencen blive forstærket.

Nogle detailhandelsvirksomheder vil satse på en udstrakt specialisering af deres udbud, mens andre f.eks. vil koncentrere deres vare-sortiment på relativt få varegrupper/varianter, for at kunne holde deres omkostningsniveau nede. I denne sammenhæng vil store lavprisbutikker i forskellige brancher vinde frem.

## Kædedannelse

Kædevirksomheder – både kapitalkæder som er centralt ejede og drevet og frivillige kæder og indkøbssamarbejder har i de seneste år fået en stærkt stigende del af

markedet, og i dag præges lejemålene i butikscentrene af butikker, som ejes og styres centralt.

Det må forventes, at de egentlige kæder vil få en stærkt øget betydning, og at medlemmerne i frivillige kæder og indkøbsforeninger må underkaste sig en stærkere central styring, for at kunne imødegå konkurrencen fra de egentlige kædevirksomheder.

Inden for de seneste par år, er nogle frivillige kæde bl.a. Matas, Tøjeksperten, Biva og Imerco blevet opkøbt af kapitalfonde og omdannet til kapitalkæder.

## Lokalisering af udvalgswarebutikker

Da forbrugerne er mere frit stillet med hensyn til, hvornår de foretager deres udvalgswarekøb, er udvalgswarebutikker af langt mindre betydning i det samlede servicebillede end dagligvarebutikker.

Beliggenheden af udvalgswarebutikkerne i forhold til forbrugernes bopæl, er derfor ikke af så stor betydning som for dagligvarebutikkernes vedkommende.

Også inden for udvalgswaresektoren vil der gøre sig stærke koncentrationstendenser gældende, både med hensyn til beliggenhed, størrelse af butikkerne og organisationsform.

Styrken af disse tendenser vil dog variere mellem hovedgrupper af brancher og butikstyper og dermed få betydning for detailhandelens beliggenhedsvalg.

Generelt er beliggenheden blevet den altafgørende faktor i detailhandelens vurderinger i forbindelse med investeringer i nye butikker.

For mange brancher er f.eks. huslejen for butikslokalerne af mindre betydning end kravet til en god beliggenhed.



På investorsiden vil forhold som en øget kædedannelse og etablering af udenlandske detailvirksomheder være af stor betydning for lokaliseringen og trække investeringerne mod de større centre.

Inden for beklædningsområdet vil tendenserne til en centralisering af udbuddet være størst.

Forbrugernes krav om et stort og varieret udbud af varer og butikker, når de skal købe beklædning, betyder, at de vil søge mod de større centre.

I de øvrige udvalgswarebrancher vil især de mest specialiserede brancher søge en beliggenhed i de større centre.

Butikker i de brancher, hvor udvalgspræget er mindre, eller brancher, som udbyder relativt standardiserede udvalgsvarer (f.eks. sammenlignelige mærkevarer), vil i større udstrækning kunne drives i mindre detailhandelskoncentrationer på kommune- og bydelscenterniveauet.

Der vil fortsat blive etableret storbutikker inden for en række udvalgswarebrancher, f.eks. radio/TV/ elektronik, autoudstyr, tæpper og hårde hvidevarer.

I byer med mere end 40.000 indbyggere, kan der desuden etableres 3 udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> i bymidterne i hver 4-årig planperiode.

Udbygningen i byernes udkant, vil kun kunne fortsætte, hvor gamle lokalplaner åbner mulighed herfor samt i aflastningscentre i Århus og København.

Hvad angår køkkener er der de seneste 5 - 10 år sket en markant vækst i salget.

Væksten har været drevet af det generelle økonomiske opsving samt af muligheden for låneomlægning og belåning af friværdier betinget af de stigende boligpriser.

Køkkenbutikkerne er størrelsesmæssigt op til 1.500 m<sup>2</sup>, men de fleste er dog under 700 m<sup>2</sup>. Det er vort indtryk, at der de seneste år er etableret en del butikker. Dette er sket i kraft af et bredere udbud inden for området. Butikkerne er meget beliggenhedsorienterede og betjener typisk et meget stort område. Butikkerne placerer sig gerne sammen med andre køkkenbutikker.



### Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Denne kategori er i dag udtømmende defineret i Planloven som butikker der "alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt i særlige tilfælde møbler". I tømmerhandler, kan der tilknyttes et byggemarked på max. 2.000 m<sup>2</sup>.

Kommunerne afgør størrelsen og beliggenheden af disse butikstyper, dog med særlige regler for placering af møbelbutikker.

Møbelbutikker skal som udgangspunkt placeres i bymidten, subsidiært i bydelscentre, dog kan kommunerne placere møbelbutikker i områder, der er udlagt til butikker, der forhandler særligt arealkrævende varegrupper. Dette kræver en beskrivelse af, hvorfor en placering i bymidten/bydelscentre ikke lader sig gøre.

## Bilforhandlere

Der er i de seneste 15 år sket store omvæltninger i bilforhandlerbranchen. Koncentrationstendenserne har slået igennem på flere planer.

Geografisk samler forhandlerne sig i klynger. Det har vist sig, at der er stor synergieffekt ved at placere sig sammen med andre forhandlere. På den måde synes udbuddet større og forbrugerne vil, når de besøger disse udbud, let kunne bevæge sig mellem forhandlerne. Et eksempel på dette er "Bilbyen Silkeborg".

DAF (Danmarks Automobilforhandler Forening) der generelt organiserer de større forhandlere, har i dag ca. 600 forhandlere med ca. 1.000 udsalgssteder.

Dette tal forventer DAF vil være nogenlunde uforandret over de nærmeste år.

Antallet af forhandlere og udsalgssteder er generelt faldet med mere end 30% over de sidste 10 år.

Udviklingen er bl.a. slået igennem, hvor der før i en del byer lå 2 forhandlere, der førte mærker fra samme fabriks- og distributionsfusionerede virksomhed. I dag er der næsten i alle byer kun én forhandler af et bestemt mærke, hvor mange samtidig har flere mærker i samme butik.



Udviklingen går samtidig imod, at nyproducerede biler skal serviceres væsentligt mindre – ca. kun halvt så ofte – som hidtil. Dette betyder dels, at de arealer der disponeres til værksteder bliver mindre, dels at en væsentlig del af omsætningen forsvinder i de udsalgssteder, der har tilknyttet værksted.

Det er vor vurdering, at der kun i meget begrænset omfang vil ske en etablering af forhandlere, der udelukkende sælger brugte biler, som vil afføde et behov for omdannelse og nybyggeri til butikker, der forhandler særligt arealkrævende varer. Byggemarkeder og møbelbutikker

Generelt er der på landsplan en overkapacitet i denne branche. Udviklingen er præget dels af brancheglidning dels af behovet for gode placeringer, gerne sammen med andre butikker.

Sortimentet udvides i disse år i byggemarkederne til også at omfatte cykler, møbler, lamper, et egentlig farvehandelssortiment samt lejlighedsvis en lang række varer i øvrigt f.eks. standardiseret beklædning.

Arealbehovet går for tiden i 2 retninger. Jem & Fix, der stort set alene har egentlige byggemarkedsartikler og blot bruger et areal på ca. 1.000 – 1.200 m<sup>2</sup> og i den anden

ende af skalaen Bauhaus, som med sine største butikker i bl.a. Herning, Holbæk og Randers, har et areal omkring 15.000 m<sup>2</sup>.

Kravet til beliggenhed er ens for alle butikker. Stor synlighed og gerne sammen med andre butikker, selvom de største ikke på samme måde som de mindre er afhængig af beliggenheden sammen med andre.

Et discountbyggemarked som f.eks. Jem & Fix vil i høj grad være afhængig af placering sammen med andre. De vil derfor søge en placering sammen med andre byggemarkeder eller udvalgswarebutikker. Da deres arealkrav er maksimalt 1.500 m<sup>2</sup>, kan etableringer tættere på bymidten også komme på tale.

Hvad angår møbelbutikker vurderes det, at udviklingen går i retning af skarpere koncepter. De store koncepter vil blive endnu større 5-6.000 m<sup>2</sup> (IdéMøbler) og omkring 30.000 m<sup>2</sup> (Ikea Aalborg, Odense og Århus) mens butikker som f.eks. BIVA etablerer butikker i størrelsesordenen 1.000 – 1.500 m<sup>2</sup>.

De store vil som f.eks. Ikea inddrage flere brancheområder i deres sortiment og vil derfor i nogle tilfælde i højere grad blive boligindretningsbutikker end egentlige møbelbutikker.

De allerstørste butikker vil i mindre udstrækning have brug for at ligge sammen med andre butikker, men deres krav til synlighed og tilgængelighed med bil og offentlige transportmidler vil være stigende.





## Bilag 1

# **ICP's branchefortegnelse og –gruppering**

## 1. DAGLIGVARER

|          |                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.71.20 | Fremstilling af friske bageriprodukter                                                                                                                                                              |
| 50.50.20 | Servicestationer med kiosksalg                                                                                                                                                                      |
| 47.11.10 | Købmænd og døgnkiosker                                                                                                                                                                              |
| 47.11.20 | Supermarkeder                                                                                                                                                                                       |
| 47.11.30 | Discountforretninger                                                                                                                                                                                |
| 52.12.10 | 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 <sup>2</sup> . |
| 47.21.00 | Frugt- og grøntforretninger                                                                                                                                                                         |
| 47.29.00 | Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger                                                                                                                                              |
| 47.23.00 | Fiskeforretninger                                                                                                                                                                                   |
| 47.24.00 | Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer                                                                                                                                                    |
| 52.24.20 | Chokolade- og konfekturforretninger                                                                                                                                                                 |
| 52.25.00 | Vinforretninger                                                                                                                                                                                     |
| 47.26.00 | Tobaksforretninger                                                                                                                                                                                  |
| 52.27.10 | Osteforretninger                                                                                                                                                                                    |
| 52.27.30 | Helsekostforretninger                                                                                                                                                                               |
| 52.27.90 | Detailhandel med føde- drikke- og tobaksvarer fra specialforretninger i øvrigt.                                                                                                                     |
| 47.73.00 | Apoteker                                                                                                                                                                                            |
| 47.74.00 | Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler                                                                                                                                                 |
| 52.33.10 | Parfumerier                                                                                                                                                                                         |
| 52.33.20 | Materialister                                                                                                                                                                                       |
| 47.76.00 | Blomsterforretninger                                                                                                                                                                                |
| 71.40.10 | Udlejning af videobånd                                                                                                                                                                              |

**2. BEKLÆDNING**

|          |                                                                             |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 52.12.20 | Stormagasiner                                                               |
| 47.51.00 | Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.                          |
| 52.42.10 | Dametøjsforretninger                                                        |
| 52.42.20 | Herretøjsforretninger                                                       |
| 47.71.20 | Herre- og dametøjsforretninger (blandet)Babyudstys- og børnetøjforretninger |
| 47.72.10 | Skotøjsforretninger                                                         |
| 52.50.90 | Forhandlere af brugt tøj                                                    |
| 47.91.20 | Detailhandel fra postordreforretninger                                      |

### 3. BOLIGUDSTYR

|          |                                                                               |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 45.31.00 | El-installatører med butikshandel                                             |
| 45.33.00 | VVS-installatører og blikkenslagerforretninger                                |
| 47.53.00 | Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning                       |
| 45.44.20 | 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                                                     |
| 52.46.10 | Isenkramforretninger                                                          |
| 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                                     |
| 47.76.20 | Planteforhandlere og havecentre                                               |
| 52.50.20 | Antikvitetsforretninger                                                       |
| 47.79.00 | Detailhandel med brugte varer i forretninger                                  |
| 47.91.10 | Detailhandel fra postordreforretninger                                        |
| 52.48.99 | Detailhandel med køkken og badeværelselementer                                |
| 52.74.60 | Låsesmede – hvis salgslokale                                                  |
| 71.33.10 | Udlejning af edbmaskiner – hvis salgslokale                                   |
| 71.33.20 | Udlejning af kontormaskiner – hvis salgslokale                                |

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

#### 4. ØVRIGE UDVALGSVARER

|          |                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50.30.20 | Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv.<br>(autoudstørsforretninger)                                      |
| 50.40.00 | Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør                                                                    |
| 47.72.20 | Lædervareforretninger                                                                                                    |
| 47.63.00 | Pladeforretninger                                                                                                        |
| 47.59.40 | Forhandlere af musikinstrumenter                                                                                         |
| 47.61.00 | Detailhandel med bøger                                                                                                   |
| 47.77.00 | Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer                                                                      |
| 47.78.10 | Optikere                                                                                                                 |
| 47.78.20 | Fotoforretninger                                                                                                         |
| 52.48.40 | Frimærke- og møntforretninger                                                                                            |
| 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                                                                                                               |
| 52.48.95 | Pornobutikker                                                                                                            |
| 52.48.99 | Detailhandel med andre varer, barnevogne, børstevarer, skumgummi, ovne og pejse,<br>skibsproviantering med butikshandel. |
| 52.50.10 | Bogantikvariater                                                                                                         |
| 52.50.90 | Andre forhandlere af brugte varer.                                                                                       |
| 52.61.00 | Detailhandel fra postordreforretninger - hvis salgslokale                                                                |

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

|          |                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50.10.20 | Detailhandel med biler                                                                                 |
| 50.10.30 | Detailhandel med campingvogne mv.                                                                      |
| 52.44.10 | Møbelforretninger *)                                                                                   |
| 52.48.55 | Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil<br>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 mens