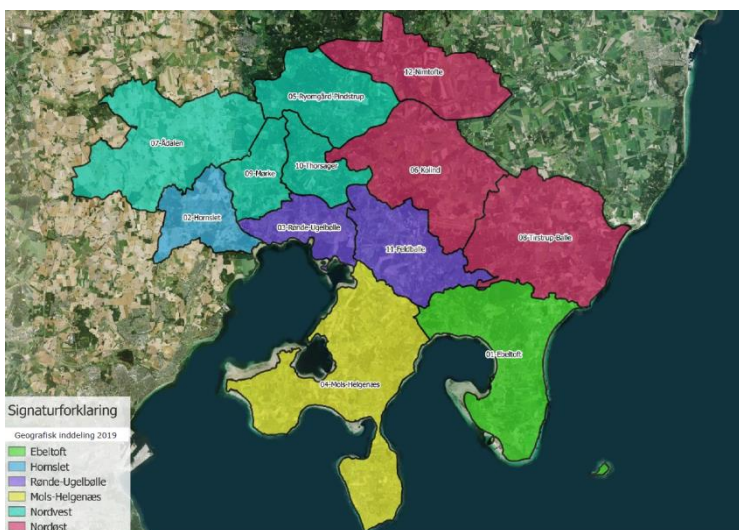


# Detailhandlen i Syddjurs kommune

November 2019



## Forord

I forbindelse med forberedelse af kommuneplan 2020 – 2032 i Syddjurs kommune, er detailhandelstemaet blevet revideret. Detailhandelstemaet blev sidst revideret i 2008. Detailhandelsbeskrivelsen danner baggrund for kommuneplanens retningslinjer og rammeudlæg.

COWI har gennemført det sagsforberedende arbejde med tilvejebringelse af data, analyse af eksisterende handelsliv og beskrevet anbefalinger i forhold til styrkelse af de større handelsbymidter og balancen i handelslivet i kommunen generelt. COWIs forarbejder danner grundlag for denne detailhandelsbeskrivelse, som er resultatet af et samarbejde mellem rådgiver og Syddjurs Kommune, og er udarbejdet i overensstemmelse med Vision og udviklingsstrategi 2018 – 2030 "vi gør det sammen Syddjurs – fælles om fremtiden".

Detailhandelsbeskrivelsen er udarbejdet i perioden fra maj til november 2019, og er baseret på kommunens befolkningsprognose, boligbyggeprogram samt indhentede data fra de handelsdrivende i kommunen samt drøftelser og politiske temamøder.

Detailhandelsbeskrivelsen indeholder:

- Beskrivende og understøttende afsnit i alle dele af beskrivelsen
- Statistik og data fra detailhandelsanalysen
- Anbefalinger til understøttelse af handelslivet
- Vurderinger af centerstruktur og udlæg til samme, der er skrevet ind i kommuneplanens rammer og retningslinjer
- Redegørelse, som i forkortet udgave er medtaget i kommuneplanen

## Kommunens centerstruktur

Et godt handelsliv betyder meget i Syddjurs Kommune både i form af service og som erhverv og arbejdsplads. Et godt udbud af butikker er godt for alle, der bor i kommunen, og det er med til at gøre kommunen attraktiv at flytte til. Turismen er et vigtigt erhverv i Syddjurs Kommune, og for turisterne er hyggelige bymiljøer med et godt handelsliv en vigtig del af ferien. Branchen "Handel" er ifølge Danmarks Statistik det klart største erhverv målt på arbejdspladser i Syddjurs Kommune. "Handel" dækker over mere end detailhandel (engroshandel mv.), men detailhandel er uden tvivl den største enkeltbranche under "Handel". Der er mange selvstændige butikker i Syddjurs Kommune. Detailhandlen er derfor også en vigtig kilde til at blive iværksætter med egen butik.

Mulighederne for udvikling af handelslivet i Syddjurs Kommune er påvirket af udviklingen i vores forbrugsvaner, væksten i nethandlen, og hvordan udviklingen af detailhandlen bliver i Aarhus, Randers og Grenå, men der er et godt spillerum for udviklingen af vores eget handelsliv, og det skal udnyttes.

Syddjurs Kommune udvikler sig. Frem mod 2030 regnes der med, at kommunen vil vokse fra knap 43.000 til godt 48.000 indbyggere. Vækst i indbyggertallet betyder flere lokale kunder, og det er godt for detailhandlen. Hornslet og Rønde forventes fortsat at være de byer, der vokser mest. Også Ebeltoft, Ryomgård og Kolind forventes at få vækst men mere afdæmpet. I landområderne forventes indbyggertallet at fortsætte på omtrent det nuværende niveau.

Syddjurs Kommune er en stærk turismekommune. Turismen bidrager allerede i dag med 14 % af den samlede omsætning i detailhandlen. Syddjurs Kommune har ambitioner om at udvikle turismen endnu mere, og det vil skabe ekstra muligheder for at udvikle detailhandlen.

Syddjurs Kommune ønsker en bæredygtig byudvikling og derfor er det et mål at bevare en bredt dækkende detailhandel fordelt over kommunen. Det giver mulighed for at købe ind lokalt frem for at køre langt efter indkøbsmuligheder. Det er især vigtigt at bevare dagligvarebutikkerne i de mindre byer, da dagligvarer købes ofte og skaber mange bilture.

### Mål for handelslivet i de fem største byer

Ebeltoft, Hornslet, Rønde, Ryomgård og Kolind er de største byer og har flest butikker. I de fem største byer er det målet at bevare og udvikle et bredt udbud af dagligvarebutikker og det bedst mulige udvalg af udvalgssvarebutikker afhængigt af byernes størrelse.

Mulighederne for at bevare og udvikle handelslivet i de fem største byer er især påvirket af, at vores forbrugsmønstre har ændret sig, og af nethandlen.

### Vi bruger færre penge i detailhandlen men flere til mad, sundhed og oplevelser

Selv om dansk økonomi har det godt, og vi har flere penge til forbrug end tidligere, så kommer det ikke detailhandlen til gode. Forbruget af varer i detailhandlen ligger knap 10 % under niveauet i 2007, da det toppede. Det ekstra forbrug går ikke til køb af detailhandelsvarer men til restaurationsbesøg, sundhed, velvære, kulturoplevelser, rejser og andre oplevelser.

## Nethandlen vokser og tager handel fra byernes butikker

Nethandlen er vokset meget og har erobret markedsandele fra byernes butikker. I dag bruger vi omkring 15 % af vores penge på indkøb over nettet – mest til udvalgsvarer og mindst til dagligvarer, og det er kun begyndelsen. Nethandlen vil fortsætte med at vokse og udvikle sig. Nethandlen er altid tæt på kunden. Derfor behøver kunderne ikke mere at komme til byen for at handle. Når kunderne handler på nettet, bliver der mindre liv i byen og det begrænser behovet for nye butikker og udvidelser af eksisterende butikker. Hvis kunderne fortsat skal vælge at handle i vores byer, så er byerne nødt til at omstille og udvikle sig, så kunderne vælger en tur til byen frem for at klare alle gøremål på nettet.

## Turisternes detailhandelsforbrug vokser og en tur til byen er en del af ferieoplevelsen

Som turister er vores måde at købe ind på anderledes end i det daglige. Modsat vores daglige forbrug er vores forbrug af detailhandelsvarer som turister vokset de senere år, ligesom turisternes forbrug på spisesteder er vokset.

Som turist køber vi også anderledes ind end til dagligt. En tur til bymidten er en del af oplevelsen under en ferie, men turisterne stiller krav om at bymidterne har noget interessant at byde på.

## Koncentration af handlen i bymidten skaber de stærkeste handelsbyer

Detailhandelsanalysen har vist, at målt på omsætningen pr. indbygger, så klarer Rønne, Ebeltoft og Kolind sig bedst. Alle tre byer er kendetegnet af en koncentreret detailhandel. En stor del af byernes butikker er placeret i bymidten, hvor de ligger tæt ved siden af hinanden uden døde strækninger. Dagligvarebutikkerne i de tre byer er med få undtagelser placeret helt tæt på handlegaden. Hornslet og Ryomgård har lavest omsætning pr. indbygger. Detailhandlen i de to byer ligger mere spredt. Udvalgsvarebutikkerne ligger ikke tæt samlet i bymidten, og dagligvarebutikkerne ligger ikke helt tæt på bymidtens udvalgsvarebutikker.

## Overordnede mål for udvikling af handelslivet i de fem største byer

Udviklingstendenserne skaber både udfordringer at overvinde og nye muligheder at udnytte. Det følgende er overordnede mål, som vi ønsker at udvikle byernes handelsliv efter. De fem største byer har forskellige forudsætninger for udvikling af deres handelsliv, og derfor er de overordnede mål suppleret af individuelle mål for hver enkelt by, som beskrives senere.

- Det helt overordnede mål er at bevare og udvikle et godt og levende handelsmiljø i de fem byer. I en tid, hvor byernes handelsliv presses af nethandlen, handler det om at koncentrere detailhandlen i bymidterne og supplere med andre kundeorienterede forretninger og institutioner, som trækker kunder til og bidrager til bylivet, og om at være tilbageholdende med at planlægge for nye centre og butikker uden for bymidterne.
- Dagligvarebutikkerne skal ligge helt tæt på handlegaden i bymidten, så de mange daglige kunder i dagligvarebutikkerne skaber liv og kommer resten af handelslivet til gode. Når dagligvarebutikkerne flytter væk fra bymidten, så trækker det resten af handelslivet ned, og der efterlades tomme lokaler, som det kan være svært at genanvende.
- Butikker og andre kundeorienterede forretninger og institutioner skal skabe et koncentreret handelsmiljø, hvor forretningerne og institutioner ligger dør om dør uden døde strækninger.

- Bymidterne skal udvikles som blandede miljøer med et godt miks af butikker og andre forretninger og institutioner, der lever af kunder, der kommer ind fra gaden. Bymidterne må følge med udviklingen. Vi går mere ud at spise og henter mere take-away. Vi bruger flere penge på vores sundhed og skønhed og på kulturaktiviteter.
- Bymidterne skal være en smuk og rar ramme om handelslivet. Kunderne skal føle sig godt tilpas og få lyst til at blive længere, og bymiljøet i sig selv skal være en grund til at komme.
- Bymidterne skal have gode pladser og steder til arrangementer og aktiviteter, som kan samle byen og oplandet og være en oplevelse for turister og byens gæster.
- Der skal være god tilgængelighed for bilister, cyklende og gående og med kollektiv transport. Gangforbindelserne fra parkeringspladser, stationer og stoppesteder til handeleggaden skal være korte, trygge og oplevelsesrige.
- De nuværende rammer for udvidelse af detailhandelsarealet fastholdes, da der ikke er udsigt til et større behov for nye arealudlæg end tidligere.

Udviklingen af byernes handelsliv skal ske i et tæt samarbejde mellem kommune, de forretningsdrivende og byernes borgere.

#### Mål for udvikling af detailhandlen i Ebeltoft



Ebeltoft er kommunens klart førende handelsby både som dagligvareby og udvalgswareby, ligesom Ebeltoft er en stærk handelsby for turister.

Detailhandlen i Ebeltoft står stærkt, men der har været tilbagegang siden 2008.

Byen har 7.189 indbyggere og har udsigt til vækst i beskedent omfang. Vækst i turismen vil give Ebeltoft nye muligheder.

Detailhandlen i Ebeltoft har en god struktur. Det tætte, hyggelige og attraktive handelsstrøg langs Nørrebakke, Skindergade, Adelgade, Juulsbakke og Overgade har med Føtex og Aldi mod

nord og Kquickly og Fakta mod syd stærke kundemagneter i hver ende, som sikrer, at der hver dag kommer mange kunder til bymidten. Vinkelret på hovedstrøget danner Jernbanegade en kort og god forbindelse til havnen, og gør det let for områdets mange turister og gæster at gå fra havneområdet til handelsstrøget.

Uden for bymidten er der kun Netto ved Vibæk Strandvej og et par genbrugsbutikker ved A. Knudsensvej, og der er enkelte butikker i området ved Skudehavnen.

Målene for udvikling af detailhandlen i Ebeltoft er at holde fast i bymidten med dens tætte og attraktive handelsstrøg med dagligvarebutikker i hver ende. Hvis der opstår behov for eller kommer ønsker om nye dagligvarebutikker, så skal de placeres i bymidten. Den afgrænsede bymidte fastholdes som hidtil med en ramme for det samlede butiksareal på 25.000 m<sup>2</sup>. Det giver plads til at udvide med godt 7.000 m<sup>2</sup>, hvilket vurderes som tilstrækkeligt til at dække fremtidige behov. Den maksimale butiksstørrelse fastlægges til 5.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Bymidteafgrænsningen udvides til at indeholde halvdelen af festivalpladsen der i dag er offentligt område.

Bydelscentret øst for Øster Allé var tænkt til store udvalgswarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup> og havde en rummelighed på op til 5.000 m<sup>2</sup>. Området har ikke en placering, som appellerer til store udvalgswarebutikker og rummer i dag kun tre butikker på i alt 980 m<sup>2</sup>. Området foreslås ændret til lokalcenter med en samlet rummelighed til udvalgswarebutikker på 2.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 1.500 m<sup>2</sup>. Der må fortsat ikke etableres dagligvarebutikker i området.

De to lokalcentre ved Skudehavnen udgår for at friholde arealerne til boliger, serviceerhverv, mindre havnerelaterede produktioner med eget salg, hotelvirksomhed og lignende. Desuden er det et ønske at etablere boksbutikker sammen med bymæssig bebyggelse inden for bymidten samt ved Vibæk Strandvej. Området syd for de to lokalcentre vil kunne anvendes til lystbådehavne- og boligrelaterede formål.

Når Ebeltoft i Udvikling har gennemgået de første procesforløb overvejes hvorvidt bymidten skal udvides til at indeholde fiskerihavnen. Lokalcentret ved Vibæk Strandvej udvides, så det kommer til at omfatte Netto, der ligger lige uden for centerafgrænsningen. Den nuværende dagligvarebutik kan udvides op til de maksimalt tilladte 1.200 m<sup>2</sup>. Der gives ikke mulighed for yderligere dagligvarebutikker i lokalcentret. Området ligger godt til større udvalgswarebutikker, hvorfor den resterende rummelighed op til de maksimalt tilladte på 3.000 m<sup>2</sup> kan udnyttes til udvalgswarebutik. Der er således mulighed for 1.800 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker med en minimal butiksstørrelse på 500 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse op til 1.800 m<sup>2</sup>.

Lokalcentret ved Søhusvej udgår som lokalcenter og udlægges som areal til en enkeltstående lokal dagligvarebutik på op til 1.000 m<sup>2</sup>.

## Hornslet



Hornslet har stort overskud på dagligvarehandlen og stort underskud på udvalgsvarerhandlen. Siden 2008 er der blevet færre butikker og butiksarealet er blevet mindre. Der er en del tomme butikslokaler i bymidten.

Hornslet er vokset meget. I 2019 var der 5.812 indbyggere, og der er udsigt til en større vækst på omkring 2.000 indbyggere i skoledistriktet frem til 2030.

Overskuddet på dagligvarehandlen fortæller, at borgerne i Hornslet i høj grad køber dagligvarer lokalt, og at Hornslet har et dagligvareopland uden for byen. Overskuddet på dagligvarehandlen i Hornslet falder sammen med, at den nordøstlige del af kommunen har et større

underskud på dagligvarehandlen.

Hornslet ligger tæt på Aarhus, og det er en del af forklaringen på den beskedne udvalgsvarerhandel, men en del af forklaringen ligger også i byens detailhandelsstruktur. Placeringen af Rema 1000 og den kommende Netto ved Løgtenvej, der er indfaldsvejen fra Aarhus, trækker sandsynligvis en del dagligvarehandel hjem fra Aarhus, men det betyder også, at en del kunder vælger at handle dagligvarer ved Løgtenvej i stedet for i bymidten. Konsekvensen af det er, at den afledte handel i bymidtens udvalgsvarerbutikker bliver mindre. I bymidten ligger SuperBrugsen som starten på handelsstrøget langs Tingvej, men der er en lidt død strækning frem til krydset ved Ballesvej, hvor det egentlige handelsstrøg starter. Handelsstrøget består af Tingvej og Byvej og er mest koncentreret frem til området ved kommunens administrationsbygning og kulturhuset Kombi. Frem mod stationen bliver der længere mellem butikker og andre bylivsfunktioner. Som helhed mangler strøggaden tæthed og liv.

Målene for udvikling af detailhandlen i Hornslet er at arbejde på at få en mere levende bymidte. Den forventede befolkningsudvikling vil hjælpe udviklingen på vej, og det skal følges op med en indsats for at skabe et mere intenst og levende handelsstrøg på den centrale del fra SuperBrugsen til administrationsbygningen og med Byvej som en aktiv og levende sidegade. Der er behov for en bred indsats. Ud over butikker handler det også om at få flere spisesteder, take away, sundheds- og skønhedstilbud, kulturtilbud og andet, der lever af kunder, der kommer ind fra gaden, til at placere sig i det centrale strøgområde, ligesom der er behov for at udvikle gaderummene, så de i højere grad appellerer til ophold og aktivitet. Markedsdag i Hornslet er et godt eksempel på aktiviteter, der skaber liv i bymidten.

Stationsområdet er fortsat en del af bymidten, men dets rolle er at give mulighed for indkøb for passagerer i den kollektive trafik og at være en lokal indkøbsmulighed for boligområderne vest for jernbanen.

Den samlede ramme for detailhandel i bymidten er 20.000 m<sup>2</sup>. Det giver plads til at udvide med knap 14.000 m<sup>2</sup>, hvilket vurderes som tilstrækkeligt til at dække fremtidige behov.

I lokalcentret ved Løgtenvej er en ny Netto på vej. Når den åbner, vil restrummeligheden være udnyttet, og der vil være gode muligheder for at handle dagligvarer på vej til eller fra Aarhus. Ud over de to dagligvarebutikker på omkring 1.200 m<sup>2</sup> Butiksstørrelserne skal være mellem 400 og 1.200 m<sup>2</sup>.

Området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper kan indskrænkes men fastholde den samlede ramme for detailhandelsarealet på 15.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 5.000 m<sup>2</sup>.

## Rønede



Rønede har en særdeles stærk detailhandel, når byens størrelse tages i betragtning.

Der er et pænt overskud på dagligvarehandlen, og der er næsten balance i udvalgsvarerhandlen. Rønede er kommunens tredje største by men har næst flest butikker og det næst største butiksareal.

Modsat de øvrige handelsbyer er antallet af butikker næsten

ikke gået tilbage, og butiksarealet er kun blevet lidt mindre siden 2008.

Rønede har 2.962 indbyggere og Ugelbølle, der ligger tæt på og ikke har egne butikker, har 1.392 indbyggere. Rønede har udsigt til en større befolkningstilvækst. I skoledistriktet, som også dækker Ugelbølle, forventes befolkningstallet at vokse med godt 1.500 personer frem til 2030.

Rønede udmærker sig med en god detailhandelsstruktur. Byens tre store dagligvarebutikker ligger helt tæt på udvalgsvarerbutikkerne i handelsstrøget langs Hovedgaden. Det giver en klar og enkel struktur og skaber god synergi mellem dagligvarebutikkerne og udvalgsvarerbutikkerne. Butikkerne suppleres af spisesteder, cafeer, frisører, pengeinstitutter, ejendomsmæglere, Kulturhotellet, Egnsteater mv. Alt sammen bidrager til at skabe et livligt og attraktivt sted at købe ind og kombinere indkøb med andre gøremål. Der er gode og let tilgængelige parkeringspladser med direkte forbindelse fra Hovedgaden og fra parallelvejen Birkevej, og centralt placeret ved Hovedgaden ligger busterminalen.

Målet for detailhandelsudviklingen i Rønede er at holde fast på alt det, der fungerer godt og gøre det endnu stærkere. Først og fremmest skal det koncentrerede handelsstrøg langs Hovedgaden fastholdes og gøres endnu mere attraktivt på den centrale strækning fra Rønne Allé til Frederiks Allé, og der skal arbejdes på at strækningen ud til den nye Rema 1000 ved Drosselvej udvikler sig til en naturlig del af hovedstrøget. Målet om at fastholde og udvikle handelsstrøget i Rønede handler ikke bare om at sørge for at nye butikker placeres i det centrale strøgområde men om at spisesteder, frisører, skønhedsklinikker, fitness, læger, speciallæger, behandlere, mæglere, banker og alle andre erhverv og offentlige institutioner, der bidrager til at skabe liv, så vidt muligt også placerer sig centralt og bliver en del af strøget. De trækker hver især kunder



til og tilsammen skaber de et stort og bredt udbud, som vil gøre handelsstrøget endnu mere attraktivt for kunderne.

Den afgrænsede bymidte, der strækker sig langs Hovedgaden gennem stort set hele byen fastholdes, men inden for den rummelige bymidteafgrænsning skal der arbejdes efter målene for fastholdelse og styrkelse af handelsstrøget. Den samlede ramme for detailhandel i bymidten er 20.000 m<sup>2</sup>. Det giver plads til at udvide med 8.800 m<sup>2</sup>, hvilket vurderes som tilstrækkeligt til at dække fremtidige behov. Den maksimale butiksstørrelse fastlægges til 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

Området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Bækkelundsvej fastholdes som hidtil med en samlet ramme for detailhandelsarealet på 15.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 3.000 m<sup>2</sup>.

Lokalcentret i Ugelbølle reduceres i størrelse fra et butiksareal på 3.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup>. Det giver mulighed for en dagligvarebutik, som matcher byens størrelse på ca. 1.400 indbyggere.

## Ryomgård



Ryomgård har stort underskud på dagligvarehandlen, og der er meget begrænset udvalgsvarehandel tilbage. Siden 2008 har Ryomgård mistet mange butikker. Butiksarealet i Ryomgård er vokset.

I 2019 havde Ryomgård 2.460 indbyggere. I skoledistriktet forventes befolkningstallet at vokse med knap 400 personer.

Butikkerne i Ryomgård ligger spredt. Efter at Kiwi flyttede fra lokalene i Jernbanegade er der ingen større dagligvarebutikker i den centrale del af byen. Byens to store dagligvarebutikker,

SuperBrugsen og Netto, ligger i kanten af byen tæt på XL Byg og en større autoforhandler. Det oprindelige handelsstrøg langs den centrale del af Vestergade, Slotsgade og Jernbanegade har i dag begrænset udstrækning, og der er få butikker tilbage. Ryomgård har god kollektiv trafikbetjening med både letbane og busser. Slotsgade og Thorsagervej er indfaldsvej fra Aarhus, og Vestergade er indfaldsvejen fra Randers.

Målet for detailhandlen i Ryomgård tager udgangspunkt i den struktur, som byen har med dagligvarebutikkerne adskilt fra handelsstrøget. En ny dagligvarebutik kunne ligge godt ved Slotsgade og ville kunne få positiv effekt for resten af handelslivet i den centrale del af byen. Slotsgade er indfaldsvejen fra Aarhus, og placeringen ligger tæt på stationen og er centralt i forhold til byens boligområder. En mulighed kunne være at udnytte området, hvor den tidligere Kiwi-butik lå. Målet er herudover at udvikle Jernbanegade endnu mere som pænt og hyggeligt bymiljø med hotel og en blanding af butikker,

spisesteder, service, kultur mv., og at fastholde Slotsgade frem til rundkørslen som handeleggade med mulighed for at parkere langs vejen.

Den afgrænsede bymidte, der strækker sig langs Vestergade og Skovvej gennem stort set hele byen fastholdes, men inden for den rummelige bymidteafgrænsning skal der arbejdes efter målene for udvikling i den centrale del af byen. Den samlede ramme for detailhandel i bymidten er 15.000 m<sup>2</sup>. Det giver plads til at udvide med 7.350 m<sup>2</sup>, hvilket vurderes som tilstrækkeligt til at dække fremtidige behov. Den maksimale butiksstørrelse fastlægges til 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

## Kolind



Kolind klarer sig godt som handelsby, når byens størrelse taget i betragtning. Der er kun et begrænset underskud på dagligvarehandlen. Kolind har en stor SuperBrugs, og der er bager og slagter. Kolind er svagere som udvalgswareby, men set i forhold til byens størrelse, så har Kolind faktisk et godt udbud. Turismen giver et godt bidrag til byens butikker.

Kolind har en rigtig god struktur i handelslivet. Byens butikker ligger koncentreret i et begrænset område, og de ligger direkte ud til det trafikale knudepunkt ved rundkørslen, hvor indfaldsvejene fra Aarhus, Randers og Grenå samles. Der er også kort afstand

fra stationen og busstoppestedet til handelsstrøget. Midt i det hele ligger byens store dagligvarebutik, SuperBrugsen, som hver dag trækker mange kunder ind midt i handelsstrøget. Kolind har udvalgswarebutikker som Kop & Kande og Bøger & Papir, som normalt placerer sig i større byer. Strøgområdet med butikker suppleres af spisesteder, hotel, ejendomsmæglere mv. I det koncentrerede handelsstrøg er der også et hotel, spisesteder, barer, frisører, pengeinstitut, ejendomsmægler, køreskole mv., som bidrager til Kolinds attraktivitet som handelsby.

Målene for handelslivet i Kolind er at holde fast i og udvikle på det, der allerede fungerer godt. Det vigtigste er, at der ikke kommer nye dagligvarebutikker udenfor det centrale område. Det er målet, at butikker og alle andre forretninger, der bidrager til byens liv, fortsat skal ligge placeret som en del af det koncentrerede handelsstrøg, der strækker sig gennem Bredgade fra rundkørslen til Vesterågade ved kirken. Hvis det bliver aktuelt med nye kulturtilbud i Kolind, så vil de også ligge godt placeret i det koncentrerede handelsstrøg.

Den afgrænsede bymidte er rummelig og strækker sig langs Bredgade hele vejen fra rundkørslen til Maarupvej og dækker et større område på begge sider af Bredgade. Den rummelige afgrænsning af bymidten fastholdes, men inden for den rummelige bymidteafgrænsning skal der arbejdes for at udviklingen sker inden for det koncentrerede handelsområde. Den samlede ramme for detailhandel i bymidten er 15.000 m<sup>2</sup>. Det giver plads til at udvide med 10.550 m<sup>2</sup>, hvilket vurderes som tilstrækkeligt til

at dække fremtidige behov. Den maksimale butiksstørrelse fastlægges til 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

## Handelslivet i de mindre byer

13 mindre byer i Syddjurs Kommune har status som lokalcenter. De 13 byer er Lime, Mørke, Thorsager, Pindstrup, Nimtofte, Knebel, Rodskov, Ugelbølle, Vrinnere, Tved, Feldballe, Tirstrup og Balle. Mørke er den største af byerne med 1.625 indbyggere. Tved er den mindste by med 231 indbyggere. Der er dagligvarebutikker i 12 af de 13 byer. Mørke har to dagligvarebutikker. Købmanden i Feldballe blev sat til salg i 2018, men butikken søges reddet gennem et borgerinitiativ.

I hele landet er antallet af dagligvarebutikker faldet over en længere årrække. Faldet har været størst i de små byer på under 2.000 indbyggere. De mistede hver tredje dagligvarebutik fra 2006 til 2016, men der er tegn på, at der er sket en opbremsning i tilbagegangen de seneste år. En del af forklaringen er, at dagligvarebutikkerne i de små byer har indstillet sig bedre på konkurrencen og f.eks. indført længere åbningstider og sænket priserne, og der er ligesom i Feldballe mange eksempler på, at beboerne står sammen om at bevare deres dagligvarebutik.

Målene for de små byer er at sikre, at de også fremover har en lokal dagligvarebutik. Det vigtigste, som Syddjurs Kommune kan bidrage med, er at sørge for, at der ikke i kommunens større byer kommer nye dagligvarebutikker, som ligger ud til en overordnet vej, hvor de kan tage kunder fra lokalbutikker i de mindre, omkringliggende byer. Syddjurs Kommune har herudover sikret, at der er byudviklingsmuligheder i alle byer med lokalcenter, og det er målet at bevare skoler og andre lokale servicetilbud i lokalcenterbyerne. Syddjurs Kommune vil herudover samle op på de erfaringer på bevarelse af dagligvarebutikker i de små byer og vil bakke op om lokale initiativer til bevarelse af dagligvarebutikker og andre lokale servicefunktioner.

De nuværende lokalcentre i de små byer fastholdes som hidtil med samme afgrænsninger, rammer for detailhandelsarealet og maksimale butiksstørrelser, undtagen Mørke, hvor der bymidten ændres til lokalcenter for at matche de eksisterende forhold og den indbyrdes balance i letbanebåndet og det tilhørende opland.

## Butikker udenfor de større byers bymidter og de mindre byers lokalcentre

Der er mulighed for placering af butikker udenfor bymidterne og lokalcentrene.

Enkeltstående butikker forstås som butikker til den daglige forsyning af et lokalområde, altså dagligvarebutikker. Enkeltstående butikker vil ofte kunne placeres i landsbyer eller lignende steder, hvis det kan vurderes, at der er behov for en lokal dagligvareforsyning. Butikken må maksimalt have en størrelse på 1.200 m<sup>2</sup>, og butikkens størrelse skal svare til det lokale opland.

Butikker til særligt pladskrævende varegrupper skal i kommuneplanrammer være udpeget til enten centerområde, blandet bolig og erhverv eller erhvervsområde. Det er vurderet, at det skal være muligt at placere butikker til særligt pladskrævende varegrupper i hele kommunen. I planloven findes en fuldstændig liste over hvilke varegrupper, der er særligt pladskrævende.

## Andre muligheder for placering af butikker

Der kan placeres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, samt mindre butikker i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavnen, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lign.

Se yderligere redegørelse og definition af detailhandel i vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017.

## Rammer til detailhandel

<b>AREALRAMMER, EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL OG RESTRUMMELIGHED (m<sup>2</sup>)</b>			
Centerområde	Arealramme	Eksisterende bruttoetageareal	Restrummelighed
Ebeltoft bymidte	25.000 m <sup>2</sup>	17.950 m <sup>2</sup>	7.050 m <sup>2</sup>
Ebeltoft øst for Færgevejen – lokalcenter	1.500 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Ebeltoft ved Østerallé – lokalcenter	2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Ebeltoft nord – lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	1050 m <sup>2</sup>	1950 m <sup>2</sup>
Ebeltoft Søhusvej – enkeltstående butik	1.000 m <sup>2</sup>	-	1.000 m <sup>2</sup>
Ebeltoft – SPV ved færgehavnen	15.000 m <sup>2</sup>	-	15.000 m <sup>2</sup>
Hornslet bymidte	20.000 m <sup>2</sup>	6.150 m <sup>2</sup>	13.850 m <sup>2</sup>
Hornslet syd ved Løgtenvej – lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>
Hornslet – SPV	15.000 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	14.300 m <sup>2</sup>
Rønne bymidte	20.000 m <sup>2</sup>	11.200 m <sup>2</sup>	8.800 m <sup>2</sup>
Rønne – SPV	15.000 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	13.600 m <sup>2</sup>
Ryomgård bymidte	15.000 m <sup>2</sup>	7.650 m <sup>2</sup>	7.350 m <sup>2</sup>
Kolind bymidte	15.000 m <sup>2</sup>	4.450 m <sup>2</sup>	10.550 m <sup>2</sup>
Kolind – SPV	15.000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	14.800 m <sup>2</sup>
Mørke – lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	2.650 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>

Ugelbølle - lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	-	1.200 m <sup>2</sup>
Thorsager - lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>
Pindstrup - lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	2.350 m <sup>2</sup>
Nimtofte - lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	2.300 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
Knebel - lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	2.200 m <sup>2</sup>
Balle - lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	2.700 m <sup>2</sup>
Feldballe - lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	2.550 m <sup>2</sup>
Tirstrup - lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Rodskov - lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
Lime - lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	2.200 m <sup>2</sup>
Vridders - lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	2.350 m <sup>2</sup>
Tved - lokalcenter	3.000 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup>
Uden for centerstrukturen	-	8.738 m <sup>2</sup>	-
<i>Centerområder i alt ekskl. SPV</i>	<i>155.700 m<sup>2</sup></i>	<i>65.100 m<sup>2</sup></i>	<i>90.600 m<sup>2</sup></i>
<i>SPV-områder i alt</i>	<i>60.000 m<sup>2</sup></i>	<i>2.300 m<sup>2</sup></i>	<i>57.700 m<sup>2</sup></i>

<b>Maksimale butiksstørrelser (m<sup>2</sup>)</b>			
Centerområde	Maks. butiksstørrelse - dagligvarer	Maks. butiksstørrelse - udvalgsvarer	Maks. butiksstørrelse - SPV
Ebeltoft bymidte	5.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	-
Ebeltoft øst for Færgevejen - lokalcenter	-	-	1.500 m <sup>2</sup>
Ebeltoft ved Østerallé - lokalcenter	-	1.500 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Ebeltoft nord - lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>
Ebeltoft Søhusvej - enkeltstående butik	1.000 m <sup>2</sup>		

Ebeltoft – SPV	-	-	15.000 m <sup>2</sup>
Hornslet bymidte	5.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	-
Hornslet syd ved Løgtelvej – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	-
Hornslet – SPV	-	-	5.000 m <sup>2</sup>
Rønde bymidte	3.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	-
Rønde – SPV	-	-	5.000 m <sup>2</sup>
Ryomgård bymidte	3.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	-
Kolind bymidte	3.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	-
Kolind – SPV	-	-	5.000 m <sup>2</sup>
Mørke – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-
Ugelbølle - lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	-	-
Thorsager – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-
Pindstrup – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-
Nimtofte – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-
Knebel – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-
Balle – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-
Feldballe – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-
Tirstrup – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	-
Rodskov – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-
Lime – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-
Vrinnars – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-
Tved – lokalcenter	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	-

## Redegørelse

Syddjurs Kommune har fået gennemført en analyse af detailhandlen som grundlag for Kommuneplan 2020-2032 og stillingtagen til fremtidige butiksprojekter. Resultaterne af analysen er sammenlignet med en tilsvarende analyse fra 2008. Det giver mulighed for at følge udviklingen over en længere periode og få et overblik.

Som led i detailhandelsanalysen er der indsamlet informationer fra handelslivet, som har deltaget aktivt og stået til rådighed for at tilvejebringe et oplyst grundlag for analysen. En særlig tak skal lyde til detailhandlerne for den store imødekommenhed under vores besøg i butikkerne. Uden de mange gode informationer havde det ikke været muligt at gennemføre analysen.

### Detailhandlen kort fortalt

Det følgende er en kort præsentation af de vigtigste konklusioner fra detailhandelsanalysen.

#### Færre butikker og mindre areal men øget markedsandel

Konklusionen på detailhandelsanalysen er kort fortalt, at Syddjurs Kommune siden 2008 har mistet 21 % af sine butikker og 20 % af detailhandelsarealet, mens det kun er 6 % af detailhandelsarealet, hvis der ikke tages højde for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. 54 af de 257 butikker, der var i 2008, er forsvundet, og butiksarealet er gået tilbage med næsten 20.000 m<sup>2</sup> til 76.400 m<sup>2</sup> fra de 95.400 m<sup>2</sup>, der var i 2008.

Omsætningen er 12 % mindre end i 2007, men handelsbalancen, som udtrykker forholdet mellem butikkernes omsætning og borgernes forbrug, er vokset til 89 %. Butikkernes omsætning er altså 11 % mindre end borgernes forbrug, hvilket skyldes at en del handel går ud af kommunen til Aarhus og i mindre grad til Randers og Norddjurs Kommune. Udviklingen i handelsbalancen dækker over, at handelsbalancen for dagligvarer er stort set forblevet på samme niveau som i 2007 og at handelsbalancen for udvalgsvarer er steget i samme periode.

Den bedre handelsbalance siden 2007 er et udtryk for, at det svage fald i omsætningen er blevet fulgt af et tilsvarende svagt fald i borgernes forbrug, når deres køb i nethandlen trækkes fra. Den øgede handelsbalance fortæller dermed også, at det er lykkedes for detailhandlen i Syddjurs Kommune at fastholde sin andel af dagligvarehandlen og øge sin andel af udvalgsvarehandlen i konkurrencen mod Aarhus og andre konkurrerende byer.

Når det er sagt, så taler tilbagegangen i butikstal og butiksareal sit tydelige sprog. Handelslivet er hårdt trængt af stigende nethandel og svag udvikling i forbruget af detailhandelsvarer. Syddjurs Kommune er en del af en generel udvikling.

#### Dagligvarehandlen taber markedsandele

Ser vi på brancherne, så er tilbagegangen i antal butikker, areal og omsætning stort set jævnt fordelt på brancherne, dog lidt tydeligere inden for dagligvarer og særligt pladskrævende butikker. Men ser vi på handelsbalancerne, så har dagligvarehandlen tabt 2 %-point, mens udvalgsvarer har vundet 15 %-point. Det er positivt, at detailhandlen i Syddjurs Kommune har været i stand til at vinde markedsandele inden for udvalgsvarer men også bemærkelsesværdigt, at der er tabt lidt markedsandele inden for dagligvarer.

### Byerne har klaret sig forskelligt

Ser vi på byerne, så har Ebeltoft tabt forholdsvis mange butikker, tilbagegangen i antal butikker er over gennemsnittet i kommunen, men turisterne yder et værdifuldt bidrag til handelslivet. Ebeltoft har samlet set klaret sig godt gennem en periode, hvor detailhandlen generelt har været i tilbagegang, og hvor Ebeltoft har haft tilbagegang i indbyggertallet.

Hornslet har mistet ca. en femtedel af sine butikker, men der er kun en mindre tilbagegang i butiksarealet trods det, at Hornslet har haft befolkningstilvækst de seneste år. Handelsbalancen viser, at Hornslet er især udfordret på udvalgsvarer, som skyldes nærheden til og den stor konkurrence med Aarhus. Det kan også ses i, at der Hornslet har mistet forholdsvis mange beklædningsbutikker. Til gengæld er handelsbalancen for dagligvarer høj og Hornslets dagligvarehandel har et stort opland.

Rønne-Ugelbølle er det opland, som har klaret sig bedst gennem årene. Der kun forsvundet en enkelt butik siden 2008 og der lige så meget butiksareal, som i 2008. Handelsbalancen vidner samlet set om et lille overskud på 6 % med et større overskud inden for dagligvarer og et mindre underskud inden for udvalgsvarer.

De mindre byer og landområderne har siden 2008 mistet en fjerdedel af deres butikker. Der er nu kun 56 butikker tilbage mod 75 i 2008. Antallet af dagligvarebutikker er gået tilbage fra 38 i 2008 til 27 i 2019, men alle større og mindre lokalbyer har fortsat en dagligvarebutik. De mindre byer og landområderne har mistet ca. en femtedel af deres udvalgsvarebutikker (beklædning, øvrige udvalgsvarer og boligudstyr under ét). I 2008 var der 37 butikker. I dag er der 31 tilbage. Det er bemærkelsesværdigt, at Mols-Helgenæs har formået at fastholde sit antal af butikker, som dækker over, at der blev mistet 2 dagligvarebutikker, men der er kommet en beklædningsbutik og en øvrige udvalgsvarebutik til.

### Beregning af arealbehov 2019-2031

Som et led i detailhandelsanalysen er der beregnet to scenarier for behovet for areal til butikker i Syddjurs Kommune de næste 12 år. Scenarierne udtrykker et maksimum og et minimum. Der er flere faktorer, som påvirker behovet for butiksareal, eksempelvis udviklingen i handelsbalancen overfor nabokommunerne, herunder Aarhus, nethandlens udvikling, udviklingen i privatforbruget af detailhandelsvarer og befolkningsudviklingen.

Beregningen viser, at hvis alt udvikler sig til fordel for detailhandlen i Syddjurs Kommune, så vil der blive et merbehov på 7.900 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 11.800 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer. Hvis det omvendte sker, så vil detailhandlen i Syddjurs Kommune have behov foret areal, der er 3.000 m<sup>2</sup> større til dagligvarer og 2.500 m<sup>2</sup> mindre til udvalgsvarer end i dag.

Hvor stort et behov, der skal regnes med, kan ikke afgøres ud fra en faglig vurdering men vil afhænge af en tro på, hvilken udvikling der forventes at være mest sandsynlig. Vurderingen kan ud over beregningen også ses på baggrund af, at butiksarealet gik tilbage med ca. 20.000 m<sup>2</sup> fra 2008 til 2019. Her spiller det ind, at detailhandlen blev presset af et fald i forbruget efter finanskrisen og at nethandlen for alvor kom i gang. Fremadrettet forventes det, at de seneste års befolkningsfremgang vil fortsætte, men nethandlens vækst må forventes at fortsætte.



## Tendenser og rammevilkår

Detailhandlen i Syddjurs Kommune påvirkes af en række udefrakommende tendenser såvel som udviklinger i selve kommunen. Lige nu er der tegn på vækst i privatforbruget og fortsat vækst i e-handlen. I kommunen som helhed forventes befolkningsvækst frem mod 2031. Alt sammen påvirker detailhandlen.

### Mange arbejdspladser i detailhandlen

Et godt handelsliv betyder meget i Syddjurs Kommune både som service og som erhverv og arbejdsplads. Et godt udbud af butikker er godt for alle, der bor i kommunen, og det er med til at gøre kommunen attraktiv at flytte til. Turismen er et vigtigt erhverv i Syddjurs Kommune, og for turisterne er hyggelige bymiljøer med et godt handelsliv en vigtig del af ferien. Branchen "Handel" er ifølge Danmarks Statistik det klart største erhverv målt på arbejdspladser i Syddjurs Kommune. "Handel" dækker over mere end detailhandel (engroshandel mv.), men detailhandel er uden tvivl den største enkeltbranche under "Handel". Der er mange selvstændige butikker i Syddjurs Kommune. Detailhandlen er derfor også en vigtig kilde til at blive iværksætter med egen butik.

### Beskæftigede efter branche i Syddjurs Kommune, 2017

Branche	Antal beskæftigede
Handel	2.425
Sociale institutioner	1.904
Undervisning	1.446
Bygge og anlæg	1.085

Listen omfatter kun brancher med mere end 1.000 beskæftigede.

### Udviklingen mod færre men større butikker fortsætter

Strukturudviklingen er i mange år gået mod færre men større butikker, og den udvikling ser ud til at fortsætte.

Udviklingen har været tydelig inden for dagligvarer, hvor mindre og selvstændige købmænd er blevet erstattet af større og mere effektive discountbutikker. Dagligvarer handles typisk nær bopælen, på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikal beliggenhed. Indtil videre handles dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet, og dagligvarer er den mindst konjunkturfølsomme varegruppe.

Dagligvarebranchen er kendetegnet af en dynamisk udvikling. SuperBest ophørte i 2015, og Kiwi ophørte i Danmark i 2017. Fakta lukkede 27 butikker i 2017 og lukkede yderligere 47 butikker i 2018. I maj 2018 blev det meldt ud, at 15 Dagli'Brugsen og Lokal Brugsen lukkes. Aldi har bebudet butiks lukninger samtidig med, at Aldi har planer om at modernisere og flytte 150 butikker. I 2017 åbnede Rema 1000 deres butik nummer 300 og har planer om flere butiksåbninger, og Netto har rundet 500 butikker. Lidl ønsker at fordoble antallet af butikker i Danmark. Endeligt forventes det, at Salling Group overtager førstepladsen målt på dagligvareomsætning fra Coop, som følge af planerne om åbningen af ca. 100 nye Netto-butikker.

Samtidig med etableringen af nye discountbutikker etableres der også nye supermarkeder. Betjente slagter- og fiskeafdelinger mv. er for alvor på vej tilbage til de større supermarkeder og varehuse og skaber

behov for udvidelser. Handlen med økologiske varer er i vækst og satte i 2017 omsætningsrekord for 11. år i træk.

Udvalgsvarerhandlen går fortsat mod mere handel i de store handelscentre og på nettet, men der er også en tendens til at mere udvalgsvarerhandel flytter til de mellemstore byer tæt på forbrugerne. Mange af de varer, som forbrugerne tidligere var villige til at køre langt efter til de store byer, er typisk standardvarer, som i stor udstrækning kan købes på nettet i dag. Flere kæder har tilpasset deres koncepter til mellemstore og mindre byer. Det gælder eksempelvis H&M, Jysk og Jem & Fix, og det giver forbrugerne mulighed for det lette lokale valg, som kan konkurrere med handel på nettet.

#### Flere kædebutikker

Kædernes andel af bymidternes udvalgsvarerbutikker stiger. Udviklingen mod flere kædebutikker betyder, at kæderne bidrager til bymidtens udvikling. Kæderne har en stærk økonomi, høj huslejevne, fælles hjemmesider, webshop, ressourcer til at uddanne personale mv., men udviklingen betyder også, at bymidterne bliver mere ens. Klynger af unikke butikker og et charmerende bymiljø med mange oplevelser bliver vigtigere som konkurrenceparametre

#### Gode muligheder for de små selvstændige butikker

En anden opfattelse er, at der vil blive flere selvstændige butikker. Der vil altid være plads til spændende butikker, som sælger unikke varer og byder på unikke kundeoplevelser. I England er antallet af selvstændige butikker på vej op efter flere års tilbagegang.

Byernes butikker vil blive mere levende og varierede, og de vil i stigende grad kombinere handelsoplevelser med underholdning, events, specielle arrangementer og det personlige forhold til kunderne.

De selvstændige butikker vil tilbyde kunderne det, de ikke kan få eller opleve på nettet, og de vil være gode til det personlige og den individuelle behandling af kunderne. De selvstændige butikker har også fordele af, at de hurtigt kan omstille sig og tilpasse varer, service og markedsføring mod nye behov og muligheder.

Udviklingen drives også af ændrede forbrugsvaner. De store ugentlige indkøb er blevet erstattet af mange, små og hurtige indkøb, og det er til fordel for de små og let tilgængelige butikker i lokalområdet. Udviklingen hjælpes også på vej af urbaniseringen. Bymidterne er blevet populære steder at bo, og til det hører typisk en livsstil og et forbrugsmønster, der er til fordel for de lokale butikker, caféer, spisesteder og andre serviceerhverv i bymidten.

Turister er også en kilde til udvikling af de selvstændige butikker. Turistbyer som Ebeltoft har typisk mange selvstændige butikker. Shopping i et charmerende miljø i den historiske bymidte er en vigtig del af at være turist. Der er som turist god tid til at nyde byturen, være nysgerrig, gå på jagt efter det gode tilbud, finde det specielle, og kombinere shopping med spisning og andre af byens tilbud.

Mulighederne for at starte op med selvstændig butik hjælpes på vej af, at de sociale medier giver mulighed for effektiv markedsføring til lave omkostninger, og at systemer til drift af en butik er blevet billige og hurtige at sætte op.

De selvstændige butikkers er som den øvrige detailhandel udfordret af nethandlen og de store kæder. En anden udfordring for de mindre og selvstændige butikker er, at der ofte er mangel på billige, men velbeliggende lokaler.

### Dagligvarebutikker i de små byer

De små byer har gennem en årrække mistet deres dagligvarebutikker. Mange byer op til omkring 1.000 indbyggere har i dag ikke længere en dagligvarebutik. En opgørelse fra De Samvirkende Købmænd på baggrund af tal fra Retail Institute Scandinavia viser, at der er sket en opbremsning i antallet af lukninger af dagligvarebutikker i byer med under 2.000 indbyggere. I 2015-2016 lukkede der kun 6 dagligvarebutikker, hvilket er langt færre end i de tidligere år.

Dagrofa har taget et interessant initiativ, hvor borgere og lokalsamfund bliver medfinansierende i en dagligvarebutik. Der er eksempler på, at det er lykkedes at modernisere en eksisterende butik og øge omsætningen markant eller at bygge en helt ny og levedygtig dagligvarebutik, men det hele afhænger af, at der er stærk lokal opbakning til at sikre eller genetablere byens dagligvareforsyning. Et eksempel er landsbyen Nim, hvor borgerne har købt anparter og optaget lån for i alt 5,5 mio. kr. til at etablere en lokal købmand med en efterfølgende flerårig husleje garanti fra Dagrofa.

### Bymidterne bliver mere blandede

Et langsomt skifte i sammensætningen af bymidternes funktioner er undervejs. Butikker kommer til at fylde relativt lidt mindre, mens bl.a. caféer, restauranter, take-away, fitness og andre funktioner med services forbundet med kroppens skønhed og sundhed gradvist kommer til at fylde mere i bybilledet. Tendensen er allerede i dag tydelig i bybilledet. Der er typisk mindst lige så mange restauranter og servicevirksomheder som butikker i en bymidte. Detailhandlen kan digitaliseres, men det kan fitness, wellness, skønhedspleje, spisning og overnatning ikke i samme grad, og efterspørgslen på netop den slags ydelser er i vækst. Pop op-butikker, -caféer og -restauranter er også blevet en del af bybilledet. Tomme lokaler kan indrettes i en kortere periode til f.eks. at få et parti varer solgt, til at teste en forretningside eller udnytte julehandlen.

Bymidterne har fordele af, at de allerede kan tilbyde de besøgende et bredt spektrum af oplevelser. Der er normalt attraktive historiske bymiljøer, som er rare og oplevelsesrige at besøge, og bymidternes butiksudbud er i forvejen suppleret med et bredt spektrum af spisesteder, hoteller, kultur, fritid og mange andre tilbud.

Bymidternes svagheder er, at de allerede har mistet en stor del af deres handelsliv, at tilgængeligheden fra oplandet er dårligere end til butikscentrene i kanten af de store byer, og at bymidterne ikke er organiseret lige så stærkt som butikscentrene. I butikscentrene er der én centerledelse, som har vidtgående beføjelser til at lede og optimere centret. Beslutningskraften i bymidterne er spredt på mange ejere og mange forretningsdrivende samtidig med, at kommunerne bestemmer over handeleggaderne, de offentlige parkeringspladser og adgangsvejene. I bymidterne er der herudover beboere, kontorvirksomheder og mange andre interesser at tage hensyn til. Handelslivet er typisk organiseret i handelsstandsforeninger med frivilligt medlemskab, grundejernes involvering er begrænset og uorganiseret, og kommunerne driver ikke bare de offentlige parkeringspladser for at optimere handelslivet.

### Nye forbrugsvaner

Service- og kulturtilbud er vigtige bidragsydere til det, der gør bymidterne attraktive for kunderne. Konkurrencen mellem byerne om at være attraktive for indbyggere, turister og tilflyttere medfører en konstant udvikling af byernes service- og kulturtilbud. Mens detailhandlen på landsplan har været i tilbagegang på grund af lavkonjunktur, nethandlen og konkurrence fra de store byer, så har der været vækst i andre brancher. Madvanerne er under forandring. Mange flere spiser i dag ude, tager færdigmat med hjem eller får maden leveret. På samme måde er der i dag mange flere, der motionerer, og prioriterer sundhed, skønhed og velvære.

## Den nye Planlovs betydning for detailhandlen

Med de ændrede bestemmelser om detailhandelsplanlægning i Planloven gives der mulighed for større dagligvare- og udvalgswarebutikker – også i aflastningsområder udenfor bymidten. Det forventes, at den nye Planlov vil forstærke strukturudviklingen, som går mod færre, men større butikker, en koncentration af udvalgswarehandlen i de store byer og mellemstore byer og en generel udflytning af detailhandlen fra bymidterne til byernes periferi.

Kort opsummeret er der sket følgende ændringer af Planlovens regulering af detailhandelsplanlægning:

- › Mulighed for større dagligvare- og udvalgswarebutikker.
- › Hensyn til effektiv butiksstruktur er nu en del af Planlovens formål for detailhandelsudviklingen.
- › Mulighed for at udvide eksisterende og udlægge nye aflastningsområder.
- › Krav om brug af den statistiske metode er ophævet.
- › Definitionen af særligt pladskrævende varegrupper er ikke længere udtømmende.
- › Bedre muligheder for e-handel og showrooms.

## Butiksstruktur

Detailhandelsanalysen omfatter en kortlægning af butikkerne i Syddjurs Kommune, deres beliggenhed, butikstype, omsætning, bruttoetageareal mv.

### Antal butikker

Der er i maj 2019 registreret 203 butikker i Syddjurs Kommune inkl. butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Godt 35 % er dagligvarebutikker, og knap 65 % er udvalgsvarebutikker.

Ebeltoft har knap 40 % af kommunens butikker men kun 20 % af kommunens indbyggere, hvilket med tydelighed viser Ebeltofts rolle som overordnet handelsby i kommunen.

Antal butikker 2019 (2008)					
Opland	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsv. inkl. boligudstyr	I alt (ekskl. SPV)	Særligt pladskrævende
Ebeltoft	18 (33)	25 (25)	31 (42)	74 (100)	2
Hornslet	11 (12)	5 (11)	9 (9)	25 (32)	1
Rønde-Ugelbølle	13 (12)	9 (9)	17 (19)	39 (40)	2
Mols-Helgenæs	8 (10)	1 (-)	4 (3)	13 (13)	1
Nordvest	10 (16)	1 (2)	7 (11)	18 (29)	2
Nordøst	9 (12)	4 (6)	12 (15)	25 (33)	1
Kommunen i alt	69 (95)	45 (53)	80 (99)	194 (247)	9 (10)
Udvikling 2008-2019	- 27 %	- 15 %	-19 %	- 21 %	- 10 %

Butikkerne blev kortlagt under en besigtigelse i maj 2019.

Definitioner: Dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder og discountbutikker som SuperBrugsen, LIDL, Netto og Rema 1000 samt slagtere, bagere, vinbutikker, kiosker o.lign. Beklædning omfatter tøj og sko. Øvrige udvalgsvarer er f.eks. elektronik, isenkram og bøger. Pladskrævende varer omfatter også varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold og dækker over biler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

Ebeltoft rummer stadig langt de fleste butikker i kommunen, men har tabt ca. fjerdedel af sine butikker siden 2008. Tilbagegangen i antal butikker skyldes primært udviklingen inden for dagligvarer, hvor Ebeltoft har mistet næsten halvdelen af dagligvarebutikkerne siden 2008. Udviklingen svarer i stor træk til det, som man også kan se på landsplan. Der er færre men større butikker. I Ebeltoft er der forsvundet en del bagere og slagtere, som er blevet erstattet af enkelte store dagligvarebutikker.

Bemærkelsesværdigt er også, at der stort set er samme antal butikker i Rønde-Ugelbølle og Mols-Helgenæs som der var i 2008 og at alle mindre byer, hvor der er udpeget et område til detailhandel, har mindst en dagligvarebutik. Det tyder på, at der er en bevidsthed i de mindre samfund om at støtte de lokale butikker.

## Butiksareal

Bruttoetageareal 2019 (m <sup>2</sup> )					
Opland	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsv. inkl. boligudstyr	Særligt pladskrævende	I alt
Ebeltoft	10.900	4.400	7.700	1.600	24.600
Hornslet	6.200	800	2.300	700	10.000
Rønde-Ugelbølle	5.100	2.200	4.900	1.700	13.900
Mols-Helgenæs	3.100	100	400	100	3.700
Nordvest	7.900	200	2.600	2.600	13.300
Nordøst	5.400	700	4.600	200	10.900
Kommunen i alt	38.600	8.400	22.500	6.900	76.400
I alt 2008	42.600	31.500		21.300	95.400
Udvikling i m <sup>2</sup>	- 4.000	- 600		- 14.400	- 19.000
Udvikling i %	- 9 %	- 2 %		- 68 %	- 20 %

Arealet er afrundet til nærmeste 100 m<sup>2</sup>.

Det samlede bruttoetageareal i Syddjurs Kommune er på 76.400 m<sup>2</sup> fordelt på 56 % til dagligvarer, 40 % til udvalgsvarer og 4 % til særligt pladskrævende varer.

Ebeltofts stor andel af butikker kommer også til udtryk i fordelingen af bruttoetageareal. Ebeltoft tegner sig således for ca. 32 % af det samlede bruttoetageareal. Koncentrationen er størst inden for udvalgsvarer, hvor Ebeltoft har ca. 40 % af det samlede areal.

I tråd med, at der er forsvundet et betydeligt antal butikker i perioden 2008-2019, har Syddjurs Kommune mistet knap 20.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal svarende til 20 %. Her skal dog gøres opmærksom på, at der kan være forskel i registreringen af arealet af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. I nærværende analyse er der kun registreret arealet i f.eks. byggemarkeder, som er til detailhandel og ikke den del, der er engros. Der nogle tegn på, at der blev registreret hele arealet i byggemarkeder i 2008. Hvis der ses bort fra butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, så er **tilbagegangen** i arealet begrænset til ca. 4.600 m<sup>2</sup> eller 6 %.

I Ebeltoft er bruttoetagearealet reduceret med 17 %. I Hornslet og Rønde-Ugelbølle har reduktionen i bruttoetagearealet på hhv. 8 og 6 % været mere begrænset. I Ebeltoft er der registreret et mindre areal inden for alle hovedbrancher end i 2008, men faldet har været størst inden for dagligvarer. I Hornslet er butiksarealet for dagligvarer uændret. I Nordvest og Nordøst er butiksarealet større end i 2008, men det skal også nævnes, at detailhandlen i de to oplande er mere begrænset og en ny butik kan betyde meget.

## Omsætning

Butikkerne i Syddjurs Kommune omsatte for ca. 1,6 mia. kr. i 2018 ekskl. butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper og bilforhandlere, som står for yderligere ca. 170 mio. kr. Omsætningen er ca. 200 mio. kr. eller 12 % mindre end i 2007. Omsætningen er faldet med ca. 24 % i Ebeltoft og steget med ca. 1 % i Hornslet og 15 % i Mols-Helgenæs. Set på brancher har dagligvarer holdt omsætningsniveauet fra 2007, mens der har været tilbagegang inden for udvalgsvarer.

Mere end 70 % af omsætningen i detailhandlen i Syddjurs Kommune sker i dagligvarebutikkerne. I de fleste andre kommuner er fordelingen mellem dagligvarer og udvalgsvarer mere ligeligt fordelt. Overvægten af dagligvarer kan forklares med nærheden til Aarhus og i mindre grad Randers, som tiltrækker kunder fra et stort opland. Overvægten af dagligvareomsætning i Syddjurs Kommune skyldes derfor i højere grad en svaghed på udvalgsvarerhandlen end en styrke på dagligvarehandlen.

Fordelingen af omsætningen på byerne viser med tydelighed Ebeltofts rolle som lokale handelshovedbyer.

### ANVENDT METODE VED OPGØRELSE AF OMSÆTNING

For hver butik er omsætningen, dvs. salg af varer til private inkl. moms, registreret for det seneste hele regnskabsår (2018).

Oplysninger om omsætning er som udgangspunkt indsamlet direkte fra den butiksdrivende ved besøg i butikken. Hvis den butiksdrivende ikke har ønsket at oplyse omsætningen, er den vurderet under besigtigelsen af COWIs detailhandlerekspertter med mangeårig erfaring. De oplyste og vurderede omsætningstal er sammenholdt med COWIs nøgletal fra andre analyser samt opslagsbøger.

For butikker, der vurderes at have aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandlen, er den del af omsætningen fratrukket. F.eks. vil omsætning fra brændstofsalg hos tankstationer med dagligvarebutikker, receptpligtigt medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne. Indenfor udvalgsvarer vil f.eks. detailomsætningen i byggemarkeder vil blive for stor, hvis ikke engrossalget til håndværkere trækkes ud.

Omsætningen fra butikker med særligt pladskrævende varegrupper på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i den øvrige udvalgsvareomsætning.

Alle oplysninger behandles anonymt hos COWI A/S. Omsætningstal er alene offentliggjort for store virksomhedsgrupper, så det ikke er muligt at gennemskue en enkelt virksomheds omsætning.

### Omsætning 2018 (2007) i mio. kr. ekskl. omsætning i SPV

Opland	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Ebeltoft	328 (427)	209 (282)	536 (709)
Hornslet	215 (198)	43 (57)	258 (255)
Mols-Helgenæs	83 (63)	3 (11)	85 (74)
Resten af kommunen	523 (469)	167 (287)	691 (756)
Kommunen i alt	1.149 (1.157)	421 (637)	1.570 (1.794)

Udvikling 2007-2018	- 1 %	- 34 %	- 12 %
---------------------	-------	--------	--------

Bemærk, at omsætningen i butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, ikke indgår i tabellen for at kunne sammenligne med den tidl. analyse.

### Turisternes handel ifølge detailhandlerne

Detailhandlerne i ca. 165 butikker, svarende til godt 80 % svarede, at de har turister som kunder. Turisternes forbrug udgjorde ca. 14 % af den årlige omsætning svarende til en samlet omsætning fra turisterne på ca. 240 mio. kr. Detailhandlernes svar omfatter al turisme under ét, dvs. både overnattende og endagsturister og udtrykker deres bedste skøn. Det kan selvfølgelig være vanskeligt for detailhandlerne at skelne mellem danske turister og borgere fra egen kommune, men tallet passer godt i billedet, når der sammenlignes med andre turistkommuner.

Der er stor forskel på, hvor meget turismen bidrager til byernes detailhandel. Ebeltoft og de mindre byer i oplandet Mols-Helgenæs har med ca. 30 % størst andel af omsætningen fra turismen, efterfulgt af oplandet Nordøst med godt 10 %. I Rønde-Ugelbølle, Hornslet og Nordvest er andelen væsentligt lavere.

Turismens andel i omsætning 2018 (i mio. kr.)				
Opland	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt	Andel af saml. oms.
Ebeltoft	105	61	166	30 %
Hornslet	4	3	7	2 %
Rønde-Ugelbølle	11	5	16	5 %
Mols-Helgenæs	25	1	26	31 %
Nordvest	2	1	3	1 %
Nordøst	8	14	22	11 %
Kommunen i alt	155	85	240	14 %

Ekskl. omsætning i bilforhandlere. Omsætning i butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, som byggemarkeder mv. er taget med i beregningen.

Det vurderes, at de overnattende turister har et højere dagligvareforbrug end endagsturisterne, som sandsynligvis lægger en større andel af deres forbrug i restauranter, caféer og lignende, men det er også sandsynligt, at endagsturister i nogen grad shopper tøj, sko, kunsthåndværk o. lign.

Samlet set giver turismen et godt bidrag til detailhandlen i Ebeltoft og de mindre byer. Turismen skaber grundlag for flere butikker end der ellers ville være, den skaber arbejdspladser, og den giver de lokale adgang til et større og bedre butiksudbud. Turismen giver også mulighed for iværksætteri. Der er markant flere selvstændige butikker, dvs. butikker uden for kædesamarbejde, hvor der er mange turister.



### Omsætning per indbygger i de største byer

Målt på omsætningen pr. indbygger, så klarer Rønne, Ebeltoft og Kolind sig bedst. Alle tre byer er kendetegnet af en koncentreret detailhandel. En stor del af byernes butikker er placeret i bymidten, hvor de ligger tæt ved siden af hinanden uden døde strækninger. Dagligvarebutikkerne i de tre byer er med få undtagelser placeret helt tæt på hande­lsgaden. Hornslet og Ryomgård har lavest omsætning pr. indbygger. Detailhandlen i de to byer ligger mere spredt. Udvalgs­varebutikkerne ligger ikke tæt samlet i bymidten, og dagligvarebutikkerne ligger ikke helt tæt på bymidtens udvalgs­varebutikker.

Omsætning pr. indbygger i de fem største byer					
By	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt	Rang	Detailhandelsstruktur
Ebeltoft	52.511 kr.	19.327 kr.	71.838 kr.	2	Koncentreret
Hornslet	36.872 kr.	7.158 kr.	44.030 kr.	4	Spredt
Rønne	59.099 kr.	27.431 kr.	86.529 kr.	1	Koncentreret
Ryomgård	37.764 kr.	5.711 kr.	43.476 kr.	5	Spredt
Kolind	40.825 kr.	10.947 kr.	51.772 kr.	3	Koncentreret

Omsætning pr. indbygger er beregnet på baggrund af byernes indbyggertal.

### Handelsbalance

Syddjurs Kommune havde i 2018 et underskud på handelsbalancen på ca. 200 mio. kr. fordelt på et overskud på ca. 100 mio. kr. for dagligvarer og et underskud på ca. 300 mio. kr. for udvalgsvarer. Handelsunderskuddet på især udvalgsvarer skyldes som nævnt nærheden til Aarhus og i mindre grad Randers. Der er overskud på dagligvarer, fordi dagligvareindkøb typisk sker tæt på boligen og de mange turister i Syddjurs Kommune bidrager også med en del penge.

## DEFINITION

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et geografisk afgrænset område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere handler for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. Handelsbalancen betegnes også som dækningsgraden.

I beregningen af handelsbalancen er der taget højde for e-handlen. I beregningerne er det derfor borgernes forbrug i fysiske butikker som holdes op til mod omsætningen i fysiske butikker.

En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for at detailhandlen i et område er gået frem.

Handelsbalance 2018			
Opland	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Ebeltoft	152 %	130 %	142 %
Hornslet	131 %	48 %	94 %
Rønde-Ugelbølle	114 %	97 %	106 %
Mols-Helgenæs	90 %	3 %	51 %
Nordvest	77 %	34 %	58 %
Nordøst	90 %	48 %	71 %
<i>Kommunen i alt</i>	<i>110 %</i>	<i>65 %</i>	<i>89 %</i>
Kommunen i alt 2007	112 %	50 %	78 %
Kommunen i alt 1997	103 %	51 %	76 %

Handelsbalancen for Syddjurs Kommune er samlet set på 89 % i 2018. Omsætningen i samtlige butikker i kommunen er således ca. 10 % lavere end indbyggernes samlede forbrug. Handelsbalancen var 78 % i 2007 og 76 % i 1997. At handelsbalancen er vokset fra 2007 til 2018 fortæller, at butikkernes andel af forbruget har øget sig gennem perioden. Samlet set har detailhandlen i Syddjurs Kommune således ikke tabt markedsandele til detailhandlen i de konkurrerende kommuner, dvs. Aarhus og i mindre grad Randers Kommune. Det er vigtigt at være opmærksom på, at det forbrug borgerne lægger i netbutikker er trukket ud af forbrugstallene, så handelsbalancen udtrykker forholdet mellem omsætningen i de fysiske butikker og borgernes forbrug i fysiske butikker.

I Rønne-Ugelbølle er den samlede handelsbalance på 106 %, hvilket viser, at Rønne-Ugelbølle har et lille overskud. Overskuddet dækker over et overskud inden for dagligvarer og et lille underskud inden for udvalgsvarer. Det vurderes, at Rønne-Ugelbølle også betjener borgere fra og turister på Mols-Helgenæs, som passerer Rønne og udnytter det bedre udbud af både daglig- og udvalgsvarer. At der kun er et meget begrænset underskud inden for udvalgsvarer, skyldes Stark i Rønne, som har et større opland.

Handelsbalancerne i oplandene Mols-Helgenæs, Nordvest og Nordøst ligger på hhv. 51 %, 58 % og 71 %. I Mols-Helgenæs og Nordøst er handelsbalancen for dagligvarer på 90 %, som er ret høj for oplande med et begrænset omfang af dagligvarehandel. Det vurderes, at turismen bidrager positivt til det begrænsede handelsunderskud inden for dagligvarer. I Nordvest er underskuddet inden for dagligvarer større og det skyldes, at en del borgere foretager deres dagligvareindkøb i Hornslet på vej til og fra arbejde i Aarhus. Inden for udvalgsvarer er der et betydeligt underskud i alle tre oplande, som også kan henføres til det meget begrænsede omfang af udvalgsvarehandel i de mindre byer.

Dagligvareindkøb sker normalt meget lokalt og i Syddjurs Kommune er handelsbalancen 110 %, på trods af nærheden til især Aarhus. Overskuddet på dagligvarehandlen skyldes, at en del borgere handler dagligvarer i Bilka i Aarhus og måske lidt i Randers i forbindelse med arbejde eller andre ærinder i de to byer, men at turisterne mere end opvejer den handel fra de lokale borgere, der går ud af kommunen. Handelsbalancen for udvalgsvarer er 65 % og viser, at der er et stort tab af handel ud af kommunen, men udvalgsvarer omfatter nogle brancher, hvor adgangen til et stort udbud i Aarhus og i mindre grad Randers spiller en stor rolle for, hvor kunderne vælger at handle. I nogle brancher som f.eks. elektronik sker indkøbene stort set kun i de større byer, når der ikke købes ind på nettet, mens andre brancher som f.eks. byggemateriale i højere grad købes lokalt.

## Fremtidigt arealbehov

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, væksten i e-handlen mv. kan der forventes alt mellem et større behov for areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste ca. 10 år har budt på en stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, en stigende e-handel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Nye tal tyder på, at den økonomiske afmatning er stoppet, og at privatforbruget langsomt stiger igen, men udviklingen på længere sigt er usikker. Meget andet vil også have indflydelse på handelslivet i Syddjurs Kommune. Følgende faktorer har betydning for behovet for areal til detailhandel:

- › Kommunens og erhvervslivets engagement i udviklingen af detailhandlen
- › Befolkningsudviklingen
- › Udviklingen i privatforbruget
- › Udviklingen i internethandlen
- › Udvikling i handelsbalancen overfor nabokommunerne
- › Udviklingen i turismen
- › Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m<sup>2</sup>

Der er opstillet to scenarier for udviklingen. Maksimumsscenariet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Syddjurs Kommune. Minimumsscenariet udtrykker den omvendte situation.

### Kommunens engagement i udviklingen af detailhandlen

Syddjurs Kommunes engagement i udviklingen af detailhandlen har stor betydning. Det gælder f.eks. lokalisering af dagligvarebutikker, et attraktivt bymiljø, en indsats for at styrke butiksudbuddet ved aktiv kontakt til kæder og små specialbutikker mv. Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde med handelslivet og grundejerne, som ligeledes er med til at sætte rammerne for detailhandlens udvikling.

### Befolkningsudviklingen

Vækst i indbyggertallet betyder flere kunder og har stor betydning for detailhandlen. Ifølge Syddjurs Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet stige med ca. 5.880 personer eller ca. 13,8 % i perioden 2019 til 2031. Samlet set svarer stigningen til en vækst i det årlige forbrug på i størrelsesordenen 260 mio. kr. i 2018-priser. Der regnes kun med én mulig befolkningsudvikling svarende til Syddjurs Kommunes prognose.

### Udviklingen i forbruget

Efter 2007, hvor forbruget toppede, har forbrugerne været tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- › Samlet set er omsætningen i detailhandlen faldet med ca. 8 % fra 2007-2017 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005.

- › Omsætningen i dagligvarebutikkerne er faldet med ca. 9 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- › Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2017 har været på ca. 20-25 % på landsplan.
- › Omsætningen i de øvrige udvalgsvarerbutikker er faldet med ca. 3 % men ligger efter en relativt stor stigning i perioden 2013-2017 næsten på niveauet i 2006.

Forbruget nåede et lavpunkt omkring 2013. De seneste tendenser er, at forbruget igen stiger svagt. Forbruget er siden 2013 steget med knap 5 %, men stigningen er uens fordelt. Forbruget af øvrige udvalgsvarer er steget moderat, mens forbruget af dagligvarer og beklædning er stort set uændret.

Det forventes, at privatforbruget fremover vil vokse moderat i et 12-årigt tidsperspektiv. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge på detailhandelsvarer.

### Nethandel

E-handlen vinder frem. Siden 2007 er omsætningen femdoblet, og i 2017 nåede internethandlen et omfang på ca. 115 mia. kr. I nethandlen indgår både serviceydelser som rejser, flybilletter og underholdning og detailhandelsvarer som tøj, elektronikvarer og bøger. Amazon planlægger at etablere sig i Danmark. Det sammen med den generelle udvikling i nethandlen vil betyde, at nethandlen sandsynligvis vil fortsætte sin vækst. Det sammen med den generelle udvikling i nethandlen vil betyde, at nethandlen sandsynligvis vil øge sin vækst.

Nethandlen er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj handlet online, mens det stadig kun er godt 2 % af dagligvarerne, der handles online. Væksten forventes især at ske inden for brancher som elektronik og beklædning, men også handel inden for nye brancher som dagligvarer og møbler forventes at blive mere udbredte på nettet. Hvis væksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butikformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller kan medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.

I de to scenarier forudsættes det, at nethandlen fortsat vil vokse. I scenariet, der beskriver minimumsbehovet for nyt areal til detailhandel, er det forudsat, at nethandlen vil fortsætte sin kraftige vækst. Eksempelvis forventes den at dække 40 % af forbruget af øvrige udvalgsvarer i 2031. I maksimumsscenarioet forventes nethandlen at vokse mere beskedent og dække 27 % af forbruget af øvrige udvalgsvarer i 2031.

### Turisme

Turismen har betydning for detailhandlen. Om de senere års positive udvikling i turismen fortsætter, er vanskeligt at vurdere. I minimumsscenarioet er det forudsat, at turismen bliver på det nuværende niveau, og at turisterne bruger ligeså mange penge i detailhandlen som i dag. I maksimumsscenarioet er det forudsat, at den positive udvikling i turismen fortsætter, og at turismen fortsat vokser.

### Udvikling i handelsbalancen overfor omverdenen

Syddjurs Kommunes og handelslivets engagement i udviklingen af detailhandlen kan påvirke handelsbalancen over for Aarhus og andre konkurrerende kommuner, ligesom vækst i turisme vil styrke

Syddjurs Kommunes detailhandel, men de konkurrerende byer vil også udvikle deres detailhandel. Byernes styrkeforhold som indkøbsbyer ændrer sig over tid. Aarhus har de sidste mange år styrket sin position som overordnet handelsby i Midtjylland og vil fortsat være en hård konkurrent, som måske kan erobre endnu større andele. Spørgsmålet er, hvordan styrkeforholdet vil udvikle sig 12 år frem.

Scenarierne udtrykker et spænd i udviklingen i handelsbalancen. I minimumsscenariet er det forudsat, at Syddjurs Kommunes andele af handlen med dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer vil være på samme niveau som i dag. I maksimumsscenariet forudsættes det samme. Hvis der forudsættes, at Syddjurs Kommune styrker sin regionale position, vinder markedsandele og at den turismeafledte omsætning i Syddjurs Kommune vokser, så ville arealbehovet være endnu større.

## Arealbehov i 2031

Fremtiden for detailhandlen i Syddjurs Kommune handler også om udefrakommende tendenser, som sammen med den lokale udvikling vil afgøre, hvor store behov der bliver for udvikling.

### Minimumsscenariet

Minimumsscenariet, hvor der er mindst behov for nyt areal til detailhandelsudvikling, kan beskrives ved:

- › at den lave vækst i forbruget af detailhandelsvarer fortsætter i mange år endnu, og at borgerne ikke bruger væsentligt flere penge på varer, end de gør i dag,
- › at nethandlen vokser kraftigt og tager større andele fra byernes butikker i 2031,
- › at handelsbalancerne bliver på samme niveau, hvilket svarer til at Syddjurs Kommune vil fastholde sin markedsandel,
- › at indbyggertallet vokser med ca. 5.880 personer i perioden 2019-2031.

Resultatet af minimumsscenariet er, at omsætningen i 2031 vil kunne ske på et areal, der er kun ca. 500 m<sup>2</sup> større end i dag. Der vil blive et behov for dagligvarebutiksareal på ca. 3.000 m<sup>2</sup> og et mindre behov til udvalgswarebutikker på ca. 2.500 m<sup>2</sup> end i dag.

### Maksimumsscenariet

Maksimumsscenariet kan beskrives ved:

- › at forbruget igen vil vokse og i 2031 nå niveauet fra 2007-2008, hvilket vil betyde vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer,
- › at væksten i nethandlen bliver mindre markant og at nethandlen i mindre grad vil tage handel fra de fysiske butikker,
- › at handelsbalancen for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer forbliver på samme niveau som i dag,
- › at indbyggertallet vokser med ca. 5.880 personer i perioden 2019-2031.

I maksimumsscenariet vil der blive behov for en udvidelse af butiksarealet med ca. 19.700 m<sup>2</sup>. Behovet vil være fordelt på 7.900 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 11.800 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker.

## Samlet vurdering

Samlet set viser beregningerne, at forbrugsvæksten i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes især udviklingen i nethandlen og privatforbruget, hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

Minimums- og maksimumscenariet angiver tilsammen et spænd for, hvad der anses som realistiske udviklinger. Det mest sandsynlige scenarie er et middelscenarie, dvs. et gennemsnit af minimums- og maksimumscenariet. Resultatet af middelscenariet er, at de nuværende dagligvare-, beklædnings- og udvalgsvarerbutiksarealer skal udvides med knap 10.000 m<sup>2</sup> for at matche arealbehovet i 2031.

Afhængig af, om udviklingen vil læne sig op ad minimums- eller maksimumscenariet, vil dagligvarehandlen i 2031 kunne ske på et areal der er mellem ca. 500 m<sup>2</sup> og ca. 7.900 m<sup>2</sup> større end det nuværende. Behovet for areal til udvalgsvarerbutikker spænder fra et areal, der er ca. 2.500 m<sup>2</sup> mindre end det nuværende til et areal, der er ca. 11.800 m<sup>2</sup> større end i dag.

Selv om beregningerne af arealbehovet 12 år frem viser, at det mest sandsynlige vil være, at den fremtidige detailhandel vil kunne klares på et butiksareal som er lidt større end i dag, så betyder det ikke, at der ikke vil være behov for mere areal til udvikling af detailhandlen frem over. For det første er udviklingen i behovet meget følsom over for ændringer i forudsætningerne. Hvis udviklingen forløber som i maksimumscenariet, så vil der som nævnt være et større behov for yderligere areal til detailhandel. For det andet er detailhandlen et dynamisk erhverv, som betyder, at der er et løbende behov for fornyelse af detailhandlen. Også af den grund er der behov for et passende areal til fornyelse og udvikling.

Behovene vil være størst i de byer, hvor indbyggertallet forventes at vokse mest. Befolkningsprognosen forventer den største befolkningstilvækst i Hornslet og Rønne. Vækst i befolkningstal vil øge grundlaget for detailhandlen. Især dagligvarehandlen er lokalt orienteret. Der kan som en grov tommelfingerregel regnes med et behov på 1 m<sup>2</sup> dagligvareareal pr. indbygger. Befolkningstilvæksten vil dermed, hvis de nye borgere køber ind lokalt, skabe et behov i hele kommunen på ca. 5.900 m<sup>2</sup>. Behovet vil være størst i Hornslet og Rønne, hvor den forventede befolkningstilvækst i 2031 vil give grundlag for en ny dagligvarebutik i hver by af størrelsesordenen som en discountbutik. Det er vigtigt at være opmærksom på, at udviklingen i detailhandlen er afhængig af meget andet end befolkningsudviklingen. Nethandlen, udviklingen i Aarhus mv. vil begrænse behovet for detailhandelsareal i Syddjurs Kommune.

### MINIMALT BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL TIL DETAILHANDEL I 2031

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer
Handelsbalance	110 %	74 %	62 %
Privatforbrugstilvækst	8 %	- 3 %	- 8 %
Andel til nethandel	10 %	25 %	40 %
	<b>Dagligvarer</b>	<b>Udvalgsvarer</b>	
Behov for yderligere areal	3.000 m <sup>2</sup>	- 2.500 m <sup>2</sup>	

**MAKSIMALT BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL TIL DETAILHANDEL I 2031**

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer
<b>Handelsbalance</b>	110 %	74 %	62 %
<b>Privatforbrugstilvækst</b>	21 %	22 %	37 %
<b>Andel til nethandel</b>	3 %	18 %	27 %
	<b>Dagligvarer</b>	<b>Udvalgsvarer</b>	
<b>Behov for yderligere areal</b>	7.900 m <sup>2</sup>	11.800 m <sup>2</sup>	