

JANUAR 2020
BRØNDERSLEV KOMMUNE

DETAILHANDELSANALYSE BRØNDERSLEV KOMMUNE

RAPPORT



COWI

JANUAR 2020
BRØNDERSLEV KOMMUNE

DETAILHANDELSANALYSE BRØNDERSLEV KOMMUNE

RAPPORT

PROJEKTNR.

A128925

DOKUMENTNR.

1

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

07. januar 2020

BESKRIVELSE

RAPPORT

UDARBEJDET

FRSR/SAJP

KONTROLLERET

KRBR

GODKENDT

FRSR

INDHOLD

1	Indledning	7
2	Sammenfatning	8
3	Rammebetingelser og tendenser	14
4	Den regionale konkurrencesituation	20
5	Antal butikker	24
6	Bruttoetageareal	27
7	Omsætning	30
8	Handelsbalance	32
9	Forbrug og arealbehov	36
10	Kundeorienterede byerhverv	43
11	Manglende kæder	46
12	Anbefalinger	48



1 Indledning

I 2019 igangsatte Brønderslev Kommune en detailhandelsanalyse, som indeholder konkret viden om detailhandelens tilstand og udvikling. Analysen skal indgå, som grundlag for kommuneplanen og den fremadrettede planlægning af detailhandlen. COWI står for rådgivning og udarbejdelsen af analysen.

Seneste detailhandelsanalyse blev udført tilbage i 1999, før Brønderslev og Dronninglund Kommune blev lagt sammen i forbindelse med kommunalreformen. Analysen fra 1999 bruges som sammenligningsgrundlag. Dermed kan detailhandelsudviklingen følges over 20 år.

Detailhandelsanalysen belyser den eksisterende detailhandel i Brønderslev Kommune, fordelt på de tre hovedbyer med omkringliggende oplande. Analysen indeholder en kortlægning af antal butikker, deres areal, omsætning og handelsbalance, samt udviklingen i perioden 1999-2019. Derudover er der foretaget en vurdering af arealbehov til ny detailhandel i 2031, en kortlægning af kundeorienterede byerhverv i Brønderslev, Dronninglund og Hjørring bymidte, og der er identificeret manglende kæder, som potentielt kunne lokalisere sig i Brønderslev by. Analysen afsluttes med anbefalinger rettet mod kommunens fremtidige planlægning af detailhandlen.

Som led i detailhandelsanalysen er der indsamlet informationer fra handelslivet. Der skal derfor lyde en stor tak til alle, der har bidraget undervejs. En særlig tak skal lyde til detailhandlerne for den store imødekommenhed under vores besøg i butikkerne og til handelsstandsforeningerne for god information om opgaven til erhvervslivet. Uden de mange gode informationer havde det ikke været muligt at gennemføre analysen.



2 Sammenfatning

Detailhandlen i Brønderslev Kommune er gået meget tilbage i den 20-årige periode siden 1999, hvor detailhandlen blev undersøgt sidst. Antallet af butikker er næste halveret. Alle byer har mistet butikker, og i landområderne er tilbagegangen gået særligt hurtigt. Der er behov for en målrettet indsats for at bevare kommunens handelsliv.

ANTALLET AF BUTIKKER ER NÆSTEN HALVVERET

I 1999 var der 263 butikker i Brønderslev Kommune. I dag er der 145 butikker tilbage. 45 % af alle butikker i kommunen er forsvundet.

Ser vi på de tre hovedbyer, så har Brønderslev mistet 31 %, Dronninglund 40 % og Hjørring 40 % af deres butikker.

I landområderne uden for de tre byer er der kun 23 butikker tilbage. I 1999 var der 77 butikker i landområderne. Tilbagegangen har været på 70 %. Især butikker inden for øvrige udvalgsvarer og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er forsvundet, men der er også færre dagligvarebutikker. Flere små byer har mistet deres sidste dagligvarebutik. Andre har kun en enkelt tilbage.

BUTIKSAREALET ER SKRUMPET

Butiksarealet er 15 % mindre end i 1999. Dengang var der næsten 100.000 m² detailhandelsareal. I dag er der 85.000 m² tilbage. Tilbagegangen er sket i alle dele af kommunen. Tilbagegangen har været mindst i Brønderslevområdet (Brønderslev by og oplandet omkring), som har mistet 5 % af butiksarealet. Dronninglundområdet (Dronninglund by og oplandet omkring) har mistet 19 % af butiksarealet. Hjørringområdet (Hjørring by og oplandet omkring) har med en tilbagegang på 48 % mistet mest butiksareal.

DETAILHANDEL ER BIG BUSINESS OG EN STOR ARBEJDSPLADS

Detailhandlen i Brønderslev Kommune havde i 2018 en samlet omsætning på ca. 1,4 mia. kr. Til sammenligning havde borgerne i Brønderslev Kommune et forbrug på ca. 1,5 mia. kr. i 2018.

Inden for branchen "Handel" var der ifølge Danmarks Statistik 1.944 arbejdspladser i Brønderslev Kommune. "Handel" er efter "Sociale institutioner" nummer to på listen over flest arbejdspladser i kommunen og er det største private erhverv. 15 % af arbejdspladserne i Brønderslev Kommune findes inden for "Handel". Danmarks Statistik har målt udviklingen siden 2008. I den periode er der blevet 16 % færre arbejdspladser i branchen "Handel" i Brønderslev Kommune. Det er vigtigt at være opmærksom på, at "Handel" både dækker detailhandel og engroshandel. Der er ikke tal for detailhandel alene, men detailhandel udgør sandsynligvis langt hovedparten af arbejdspladserne.

Et godt handelsliv er derfor ikke alene en vigtig service for borgerne og fundamentet for levende byer. Det er også en stor og vigtig arbejdsplads.

KUN BRØNDESLEV HAR OVERSKUD PÅ HANDLEN

Handelsbalancen er et godt mål for, hvordan det går med handelslivet. Den beregnes som butikkernes omsætning divideret med borgernes forbrug. En handelsbalance på over 100 % udtrykker, at der er overskud på handlen og omvendt, hvis handelsbalancen er under 100 %. Handelsbalancen er dermed et mål for kommunens eller lokalområdets markedsandel sammenlignet med de omkringliggende konkurrenter.

Handelsbalancen for hele Brønderslev Kommune er på 90 %. Butikkernes omsætning er altså 10 % mindre end Brønderslev-borgernes forbrug. Brønderslev-borgerne køber mere ind uden for kommunen end udefrakommende køber ind i Brønderslev Kommune. Forklaringen er, at Brønderslev Kommune ligger tæt på større og stærkere indkøbsmuligheder i primært Aalborg og Hjørring. Ved beregningen er nethandlen trukket ud. Det er udelukkende omsætningen i de fysiske butikker og borgernes forbrug i de fysiske butikker, der sammenlignes. Den stigende e-handel er derfor ikke en del af forklaringen på, at omsætningen ligger 10 % under forbruget.

Ser vi på de tre lokalområder, så har kun Brønderslevområdet et beskedent handelsoverskud med en handelsbalance på 103 %. Dronninglund- og Hjallerupområdet har betydelige underskud med handelsbalancer på 78 og 69 %.

DETAILHANDLEN HAR MISTET MARKEDSANDELE

Sammenligner vi handelsbalancerne i 1998 med 2018, så viser tallene, at detailhandlen i Brønderslev Kommune har mistet markedsandele. Dengang var handelsbalancen 94 % mod 90 % i dag. Tilbagegangen er sket i alle tre lokalområder.

Brønderslev var i 1998 en stærk handelsby, som med en handelsbalance på 117 % havde et opland, der rakte væsentligt ud over lokalområdet. I 2018 er handelsbalancen faldet til 103 %. Der er nu stort set balance mellem butikkernes omsætning og de lokale borgernes forbrug. Brønderslev har dermed tabt markedsandele til de konkurrerende handelsbyer. Oplandseffekten uden for det lokale opland er stort set forsvundet, men tallene viser også, at der trods alt fortsat er et handelsoverskud. Der er fortsat et overskud på handlen i det lokale opland. Brønderslev er derfor fortsat en stærk handelsby og opretholder positionen som overordnet handelsby i lokalområdet.

Ser vi nærmere på brancherne, så går det bedst inden for dagligvarer og beklædning, hvor Brønderslev har et godt udbud, der langt hen ad vejen matcher forbrugernes behov. Brønderslev er derimod underforsynet på visse områder inden for øvrige udvalgsvarer. Det gælder f.eks. elektronik og møbler. Her er udbuddet større i Aalborg og Hjørring. Store butikker som f.eks. IKEA og Elgiganten trækker mange kunder fra et stort opland, herunder kunder fra Brønderslev Kommune. Dét gør det sammen med e-handlen svært at opretholde et dækkende udbud i Brønderslev.

Handelsbalancen er også faldet i **Dronninglund**området. I 1998 var handelsbalancen 91 %. I 2018 var den 78 %. Dronninglund by er over de 20 år gået fra at være en handelsby, som i høj grad kunne dække de lokale behov, til at en større del af den lokale handel går ud af området. Det har været en større tilbagegang inden for dagligvarer, hvor handelsbalancen er gået fra 112 % i 1998 og til 88 % i 2018. Årsagen er bl.a. lukningen af butikker som KIWI og Aldi i Dronninglund by og lukningen af flere dagligvarebutikker i landområderne omkring Dronninglund by.

Det er bemærkelsesværdigt, at der i **Hjallerup**området har været en betydelig stigning i handelsbalancen. I 1998 var handelsbalancen 46 %. Den er nu steget til 69 % i 2018. Samtidig har vi jo set, at Hjallerup har mistet mange butikker og butiksarealet er blevet mindre. Forklaringen er bl.a., at Hjallerupområdet har mistet flere små butikker med beskeden omsætning og større butikker, herunder en møbelbutik, med lav omsætning pr. m². Samtidig er Rema 1000 kommet til Hjallerup, hvilket har løftet dagligvareomsætningen. Det hører også med til historien, at Hjallerup kom fra et meget lavt niveau, hvor mere end halvdelen af forbruget gik ud af området, og at det er dagligvarehandlen, der trækker op. Udvalgsvarehandlen og især øvrige udvalgsvarer står fortsat svagt i Hjallerupområdet.

Udviklingen i alle tre byer viser, at der er behov for en indsats for at vende tilbagegangen, hvis Brønderslev også fremover skal kunne varetage opgaven som overordnet handelsby i kommunen, og hvis Dronninglund og Hjallerup skal være attraktive lokale indkøbsbyer.

AREALBEHOV 2019-2031

Kommuneplanen skal indeholde rammer for, hvor meget detailhandelsarealet må vokse de næste 12 år. Spørgsmålet er, hvor stor rammen skal være. For at få svar på det er der gennemført beregninger af arealbehovet.

Behovet for areal til detailhandel afhænger af flere faktorer, som hver for sig er vanskelige at forudsige. Det gælder f.eks. befolkningsudviklingen, nethandlens udvikling, udviklingen i privatforbruget, udviklingen i de konkurrerende byer mv. Der er derfor lavet beregninger for to scenarier, som udtrykker et minimum og et maksimum for behovet.

I minimumscenarie, som udtrykker en worst-case udvikling for detailhandlen i Brønderslev Kommune, ville detailhandlen klare sig på et areal, der er knap 6.000 m² mindre end det nuværende areal. Dagligvarehandlen ville kunne klares på et areal, der er ca. 1.900 m² mindre end i dag, og udvalgsvarehandlen

ville kunne klares på et areal, der er ca. 3.900 m² mindre end det nuværende areal.

I maksimumsscenario, hvor alt udvikler sig optimalt for detailhandlen i Brønderslev Kommune, vil der være et behov for at udvide detailhandelsarealet med godt 17.000 m². Der vil blive behov for ca. 3.000 m² til dagligvarebutikker og ca. 14.200 m² til udvalgswarebutikker.

Set på baggrund af tilbagegangen i detailhandelsarealet siden 1999 og den generelle udvikling kan det anbefales ikke at være for optimistisk ved fastsættelse af rammen for detailhandelsarealet. Samtidig er det i praksis også vigtigt at sikre at der er en passende ramme, så der er rummelighed til at planlægge for nye butikker og butikstyper. Hvordan udviklingen vurderes at ville blive handler om tro på, hvordan fremtiden vil blive, og er derfor et politisk spørgsmål.

KUNDEORIENTEREDE BYERHVERV

De kundeorienterede byerhverv er også blevet kortlagt som led i detailhandelsanalysen. Detailhandlen er i tilbagegang i Brønderslev Kommune og overalt i landet, men samtidigt er der vækst andre steder. Vi spiser mere ude eller henter færdigmad med hjem, og vi dyrker mere vores sundhed og går op i vores udseende. Derfor ser vi, at der f.eks. bliver flere spisesteder, skønhedssaloner, behandlere, fitnesscentre osv. De spiller en stigende rolle for bylivet og er i dag en vigtig del af den attraktive handelsby. Butikker, spisesteder og andre kundeorienterede byerhverv supplerer hinanden og bidrager til den attraktive indkøbsoplevelse.

Kortlægningen af de kundeorienterede byerhverv er gennemført i bymidterne og viser, at der er flere kundeorienterede byerhverv end der er butikker i bymidterne. Der er i alt 99 kundeorienterede byerhverv og 89 butikker i bymidterne i Brønderslev, Dronninglund og Hjallerup. De fleste kundeorienterede servicetilbud findes inden for sundhed, skønhed og personlig pleje med 39 forretninger og spisesteder med 22 forretninger.

POTENTIALE FOR AT TILTRÆKKE FLERE KÆDEBUTIKKER

Der er i dag ca. 40 forskellige kæder med en fysisk butik i Brønderslev by. En gennemgang af over 300 kæder, som har butikker i Danmark, viser at der er ca. 200 kæder, som typisk har butikker i byer af samme størrelse som Brønderslev, ikke har butik i byen. Der er dermed et potentiale for at tiltrække flere kædebutikker. En vurdering peger på, at Brønderslev særligt mangler beklædningsbutikker til mænd, skobutikker, udvalgswarebutikker med elektronik og boksbutikker med eks. møbel-, køkken-, bygge- og babyudstyr. Med udviklingen af et nyt aflastningsområde ved Jernaldervej banes der vej for, at flere butikker med særligt pladskrævende varegrupper og øvrige udvalgsvarer kan etableres netop her. Det kan eks. være Idémøbler, Invita køkken, Harald Nyborg og Babysam. Med udflytningen af JYSK fra Østergade til aflastningsområdet skabes der desuden plads til en eller flere nye butikker i den østlige del af Østergade. Her kan eks. etableres udvalgswarebutikker med elektronik som El-salg. Inden for beklædning kunne det måske være butikker, som Din tøj-mand, H&M og Wagner, der er interesseret og inden for skobutikker kunne kontaktes Bianco og Deichmann.

ANBEFALINGER

Analyserne har vist, at der har været betydelig tilbagegang i handelslivet i Brønderslev Kommune over den 20-årige periode fra 1999 og frem til i dag. En stor del skyldes den svage udvikling i privatforbruget siden finanskrisen, at nethandlen vokser og tager mere og mere handel fra de fysiske butikker, og at Aalborg og Hjørring har udbygget deres detailhandel med store butikker og centre som f.eks. IKEA, Bauhaus, Elgiganten, Biltema, Shoppen, Metropol, Magasin mv. Alt sammen er udefrakommende kræfter, som har påvirket handelslivet i Brønderslev Kommune negativt, men udviklingen i handelslivet er ikke kun bestemt udefra. Der er et spillerum til at udvikle den lokale detailhandel. Landet over og også internationalt er der mange gode eksempler på, hvad der lokalt kan gøres for at skabe en bedre udvikling af det lokale handelsliv.

Der er en række generelle ting, som kan anbefales at gøre.

- > Boligbyggeriet kan koncentrereres om bymidterne. Det skaber flere lokale kunder. Nærhed er en vigtig årsag til at vælge at handle lokale, og så passer det fint sammen med at der typisk er behov for flere mindre boliger til ældre og enlige i mange byer.
- > Arbejdspladserne kan også søges koncentreret i bymidterne. Også her gælder det, at der er større tilbøjelighed til at handle lokalt, hvis arbejdspladserne ligger tæt på butikkerne. Både private og offentlige arbejdspladser kan søges lokaliseret i eller tæt på bymidterne.
- > Tilgængelighed for alle trafikarter er vigtigt for handelslivet og det kan altid blive bedre. Det er derfor vigtigt med jævne mellemrum at gennemføre et serviceeftersyn og konstatere om tilgængeligheden kan blive bedre.
- > Som nævnt spiller de kundeorienterede byerhverv en stigende rolle for bymidternes attraktivitet. Det er derfor vigtigt at opfatte bymidterne bredt, og at bymidteudviklingen inkluderer alle de erhverv, kulturinstitutioner mv., som kunderne efterspørger og som bidrager til bylivet. F.eks. er også fitnesscentre, biblioteker, kulturhuse og sundhedstilbud med til at skabe den attraktive bymidte.
- > Et tæt samarbejde mellem handelslivet, grundejerne og kommunerne har i flere byer skabt overbevisende resultater og har været med til at vende en nedadgående udvikling. Der er f.eks. i Norge interessante eksempler på, hvordan handelsliv, grundejere og kommune kan organisere sig og sikre at handelslivet fremstår, som en langt stærkere enhed og med bedre muligheder for at drive en udvikling.
- > Der er også mange spændende eksempler på, at man i landsbyerne er lykkedes med at fastholde den lokale dagligvarebutik ved at lokale kræfter går sammen om det og bakker butikken op.

Ud over de generelle anbefalinger som gælder alle byer, så har analysen givet anledning til mere konkrete anbefalinger for de enkelte byer.

Brønderslev

Udsigten til omdannelsen af Banegårdspladsen forventes at løfte hele området, men det kunne være en stor fordel, hvis der kunne etableres en dagligvarebutik i stueetagen i boligbebyggelsen eller stationsbygningen. En dagligvarebutik her vil kunne forsyne beboerne i de nye boliger og brugerne af den kollektive trafik og de mange forbipasserende i byens trafikale knudepunkt, og det vil være en stor fordel for hele bymidten at få et ankerpunkt i den ende af bymidten.

Der kan også med fordel arbejdes med passagen mellem gågaden og Arkaden for at samle bymidten yderligere og opbryde den skarpe opdeling mellem gågaden og centerområdet langs Østergade.

Analysen har vist, at flere af de landsdækkende butikskæder ikke findes i Brønderslev, men i byer af tilsvarende størrelse. Der er flere forklaringer på, hvorfor en kæde ikke har valgt at placere sig i Brønderslev, men der må også være et potentiale for at trække flere kædebutikker til Brønderslev. Det kan derfor anbefales at gå i dialog med relevante kæder, gøre opmærksom på fordelene ved en butik i Brønderslev og finde ud af, hvad der skal til for at Brønderslev bliver interessant.

I Brønderslev anbefales det at udvide bymidteafgrænsningen således, at den også omfatter Netto på Østergade 24.

Dronninglund

I Dronninglund kan det overvejes, om Falck-grunden eller den gamle ALDI-grund kan udnyttes på ny til etablering af en dagligvarebutik, hvis der kan skabes synlighed fra Slotsgade. Dertil anbefaler vi, at der skabes et nyt ankerpunkt i form af dagligvarebutik på den sydøstlige side af Slotsgade til at forsyne de nye boliger i det sydlige Dronninglund.

Det kan også overvejes, om der skal mere fokus på events i bymidten for at skabe opmærksomhed omkring detailhandlen.

I Dronninglund foreslår vi en justering af bymidteafgrænsningen, så detailhandlen samles mere omkring de centrale handelsgader i byen.

Hjallerup

I Hjallerup er der truffet beslutning om at udarbejde en midtbyplan. Den vil kunne hjælpe med at løfte området omkring Hjallerup Centret, som i dag fremstår uinspirerende og uden sammenhængskraft. Vi ser et større potentiale for området og detailhandlen i og omkring Hjallerup Centret, hvis det hele gentænkes på en ny måde, hvis der skabes bedre synlighed fra Søndergade, og hvis det udnyttes at byens tre dagligvarebutikker ligger centralt placeret i bymidteområdet.

I Hjallerup foreslår vi en justering af bymidteafgrænsningen, så detailhandlen samles mere omkring de centrale handelsgader i byen.



3 Rammebetingelser og tendenser

Detailhandlen i Brønderslev 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 og i de tre hovedbyer forventes stigende indbyggertal frem mod 2031. Alt sammen påvirker detailhandlen

UDVIKLINGEN I FORBRUGET

I 2007 toppede forbruget i Danmark, hvorefter forbrugerne var mere tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise. Forbruget nåede derefter et lavpunkt omkring 2013.

De seneste tendenser er, at forbruget igen stiger svagt inden for øvrige udvalgsvarer, hvorimod forbruget ikke har ændret sig markant inden for dagligvarer og beklædning. Det forventes, at privatforbruget vil fortsætte med at stige i et 12-årigt tidsperspektiv. Vi vil lægge flere penge i detailhandlen, men væksten forventes at blive beskeden.

UDVIKLINGEN I E-HANDLEN

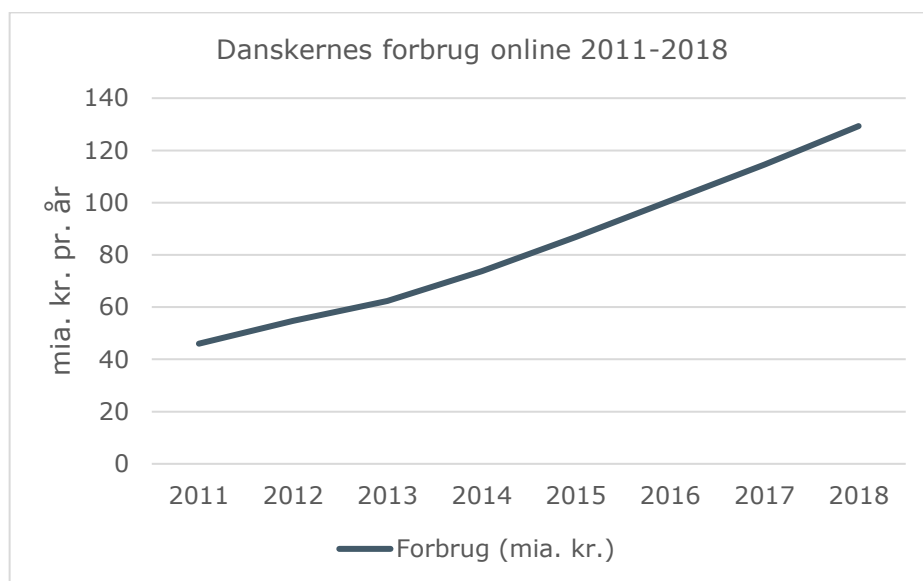
Med et stigende udbud, højere kvalitet og nemmere betingelser vil e-handlen spille en stadig stigende rolle for detailhandlen i Danmark. Verden rummer et uendeligt udbud af varer, som ingen kan overskue, men e-handlen bliver mere intelligent og bliver hele tiden bedre til at hjælpe kunden til at finde den helt rette vare til den rette pris. E-handlen vil blive endnu bedre til at udnytte sin viden om kunden og vil via brug af store datamængder have et billede af kundens præferencer. Søgning- og købsprocessen vil følges op af personlig rådgivning samt hurtigere og mere effektive systemer til levering af varerne til døren og enkle, hurtige og sikre muligheder for at returnere eller bytte varerne. I foråret 2018 er det kommet frem, at Amazon sandsynligvis vil etablere sig i Danmark. Hvis det sker, vil konkurrencen blive endnu hårdere både for byernes butikker og for e-handlen i Danmark.

Hvor netbutikkerne kan konkurrere på prisen, må de fysiske butikker konkurrere på indkøbsoplevelsen. Indkøbsmiljø, serviceniveau og den samlede attraktivitet af handelsmiljøet har betydning for, om danskerne vælger de fysiske butikker

frem for netbutikker. Nye tendenser i detailhandlen peger på en større integration af de fysiske butikker og netbutikker. Kombinationen af den fysiske oplevelse med showrooms og et højt serviceniveau med den lavere webpris grundet reducerede omkostninger til f.eks. indkøb, lager mv., kan vise sig at have stor betydning for detailhandlen. Den stigende e-handel skærper kravene til de fysiske butikker, som i dag ikke blot konkurrerer med butikkerne i nabokommunerne, men også med netbutikker i både Danmark og resten af verdenen.

I 2018 rundede den samlede e-handel i Danmark ca. 130 mia. kr., hvilket er en rekord-stigning på ca. 15 mia. kr. i forhold til 2017, og en fordobling siden 2013. Alene de første 6 måneder af 2019 brugte danskerne ca. 71 mia. kr., og den danske e-handel er dermed godt på vej mod en ny omsætningsrekord. I opgørelserne af e-handlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, og fysiske varer som tøj, elektronik og bøger. I 2018 udgjorde e-handlen 10 % af den danske detailhandels samlede omsætning, og fysiske butikkers bidrag til e-handlen udgør ca. 40 % af omsætningen i e-handlen.

Omfanget af e-handlen er meget brancheafhængigt, og det er særligt inden for forbrugerelektronik, bøger, tøj og sko, der handles online, mens det stadig kun er ca. 2 % af dagligvarerne, der handles online. Inden for udvalgsvarer handles ca. 20 % af varerne online.



Figur 1: Nethandlen er vokset med ca. 80 mia. kr. i perioden 2011-2018, hvilket svarer til en femdobling på knap 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

STRUKTURUDVIKLING MOD FÆRRE, MEN STØRRE BUTIKKER

I flere år er strukturudviklingen gået mod færre, men større butikker og udviklingen lader til at fortsætte. Det er især inden for dagligvarebranchen at udviklingen gør sig gældende. Her oplever man mindre dagligvarebutikker og købmænd blive erstattet af større butikker. I en lang årrække har forbrugerne efterspurgt discountvarer, men der er også tendenser mod en øget efterspørgsel på kvalitet- og dyrere dagligvarer, hvilket kan ses på øgede markedsandele i butikker som Meny, Føtex og SuperBrugsen.

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 butikslukninger samtidig med, at Aldi har planer om at modernisere og flytte 150 butikker. I 2019 åbnede Rema 1000 deres butik nummer 340 og har planer om flere butiksåbninger. Netto har rundet 500 butikker. Lidl ønsker at fordoble antallet af butikker i Danmark. Endeligt forventes det, at Salling Group, tidl. Dansk Supermarked, 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 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.

Samtidig går vi mere ud at spise og køber mere take-away. Der er en sammenhæng mellem, hvor meget vi spiser ude og køber take-away, og hvor meget vi køber ind i dagligvarebutikker. Fortsat vækst i udespisning og take-away kan derfor føre til tilbagegang i dagligvarebutikkerne. Alt i alt viser strukturudviklingen og brancheglidningen, at dagligvarebranchen er dynamisk og under konstant udvikling.

Udvalgsvarehandlen går fortsat mod mere handel i de store handelscentre og på nettet, men der er også en tendens til at mere udvalgsvarehandel 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 f.eks. H&M, Jysk og Jem & Fix, og det giver forbrugerne mulighed for det lette lokale valg, som kan konkurrere med handel på nettet. Men også store butikker, som f.eks. IKEA, er begyndt på at udvikle nye koncepter i form af citybutikker, der kan placeres i bymidter eller indkøbscentre.

ANDELEN AF KÆDEBUTIKKER STIGER – BYERNE BLIVER MERE ENS

Kædernes andel af bymidternes udvalgsvarebutikker er steget gennem mange år, og kæderne betyder derfor mere for bymidternes 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.

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 dog, at der er sket en opbremsning i antallet af lukninger af dagligvarebutikker i byer med under 2.000 indbyggere. I 2017-2018 lukkede der kun 10 dagligvarebutikker, hvilket er langt færre end i de tidligere år med undtagelse af 2015-2016, hvor kun 6 lukkede.

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.

BYMIDTERNE BLIVER MERE BLANDEDE

Et langsomt skifte i sammensætningen af bymidternes funktioner er undervejs. Butikker kommer til at fylde 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, -cafeer og -restauranter er også blevet en del af bybilledet. Tomme lokaler kan indrettes i en kortere periode til f.eks. at få en partivare 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 og de eksternt beliggende indkøbsområder, 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 handelsgaderne, 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 færdigmad 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 ændring af planloven i 2017 fulgte en række nye bestemmelser om detailhandelsplanlægning, der havde til formål at skabe nye rammer for udviklingen og konkurrencen i detailhandlen. Bestemmelserne gav bl.a. mulighed for større dagligvare- og udvalgswarebutikker – også i aflastningsområder udenfor bymidten. Ændringerne i planloven er dermed med til at øge koncentrationen af detailhandlen i bycentre samt styrker tendensen mod færre og større butikker. Med ændringen af Planloven skabes der en overordnet ændring af detailhandelsstrukturen med yderligere koncentrationen af udvalgswarehandlen i de store og mellemstore byer samt en generel udflytning af detailhandlen fra bymidterne til byernes periferi.

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

1. Mulighed for større dagligvare- og udvalgswarebutikker
2. Hensyn til en effektiv butiksstruktur er nu en del af formålsparagraffen
3. Mulighed for at udvide eksisterende og udlægge nye aflastningsområder
4. Kravet om brug af den statistiske metode er ophævet
5. Definitionen af særligt pladskrævende varegrupper er ikke længere udtømmende
6. Bedre muligheder for e-handel og showrooms



4 Den regionale konkurrencesituation

Den regionale konkurrence omkring Brønderslev Kommune er kendetegnet ved nærheden til især Hjørring og Aalborg, men også Frederikshavn og Jammerbugt Kommune har indflydelse på detailhandlen i Brønderslev. Motorvejen gør det nemt at tage til Aalborg og Hjørring for at handle.

AALBORG

Aalborg er en hård konkurrent og omsatte alene i 2017 for knap 13 mia. kr. Borgere i Brønderslev Kommune kan være i Aalborg på 30 min, og tilbydes et stort udvalg af forskellige typer af varer. Aalborg har flere butikscentre med kapitalkæder med velkendte koncepter og brands, som mange kunder er villige til at køre langt efter. Særligt udvalgswarebutikker, som Bauhaus, Elgiganten og IKEA m.fl., i Aalborg trækker mange kunder fra Brønderslev Kommune. Aalborg har desuden et stort udvalg af service- og kulturtilbud med spisesteder, oplevelser og underholdning, der bidrager til en bys attraktivitet for de handlende. Muligheden for at kombinere indkøb med andre gøremål skaber værdi for kunden.

Konkurrencen er stor inden for både beklædning, øvrige udvalgsvarer og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, hvor eks. City Syd rummer flere store butikker, eks. Biltema, Elgiganten, Bauhaus og IKEA. Aflastningsområdet er desuden styrket som følge af etableringen af restauranter, biograf mv. I City Syd ligger Aalborg Storcenter, der rummer godt 75 butikker og servicefunktioner, samt et af Danmarks største hypermarkeder, BILKA. Aalborg Storcenter er Nordjyllands største butikscenter målt på både besøgende og butiksareal. Dertil kommer ca. 2.400 gratis parkeringspladser uden tidsbegrænsning. Ved siden af Aalborg Storcenter ligger Shoppen, der ligeledes rummer udvalgswarebutikker som Elgiganten og beklædningsbutikker som H&M samt spisesteder og servicefunktioner, f.eks. en større biograf.

Aalborg midtby tiltrækker også kunder udefra særligt pga. butikscentre Friis hvori Magasin er beliggende og Salling stormagasinet ved Nytorv. Friis alene har ca. 25 butikker og servicefunktioner med et samlet areal på ca. 16.000 m². Centret har ca. 3. mio. årlige besøgende. Friis har tidligere oplevet udlejningsvanskeligheder, men har de sidste par år gennemgået en mere positiv udvikling med en række nye butikker samt stormagasinet Magasin. Salling er på

12.000 m² fordelt på 3 etager. Salling omsatte ifølge Danmarks Største Shopping centre i 2017 for ca. 525 mio. kr.

HJØRRING

Hjørring har de seneste år vundet markedsandele og oplevet en stigning i handelsbalancen. I byen alene er handelsbalancen vokset fra 151 % til 168 % fra 2010-2016. En del af udviklingen kan tilskrives handlende udefra. Borgere i Frederikshavn og Brønderslev tilsammen lægger ca. 0,7 mia. kr. pr. år i butikkerne i Hjørring Kommune. Med kun godt 20 km fra Brønderslev by er Hjørring en stærk konkurrent.

Hjørring kan på mange parametre matche udbuddet af butikker i Aalborg, hvilket giver forbrugeren i Brønderslev Kommune og herunder pendlere mellem områderne incitament til også at besøge og handle i Hjørring. Det gør sig gældende inden for udvalgsvarer, men også serviceerhverv, som spisesteder og forretninger inden for personlig pleje.

En af hovedårsagerne til at detailhandlen i Hjørring Kommune har styrket sin position er, at udvalgsvarehandlen er blevet udvidet med en række stærke butikker som Bauhaus, Elgiganten og Toys'R'Us, der tiltrækker købere udefra, og der er en Biltema-butik under opførelse. Dertil har det nye aflastningsområde langs Frederikshavnsvej haft markant indflydelse på omsætningen i området og styrket detailhandlen yderligere. Butikscentret Metropol i Hjørring bymidte er endnu en tiltrækningskraft i området, der har godt 40 butikker, spisesteder, gratis parkering og aktiviteter.

FREDERIKSHAVN

Frederikshavn Kommune klarer sig ligeledes godt inden for detailhandlen, og havde i 2017 et handelsoverskud på knap 0,75 mia. kr. Frederikshavn Kommune står særdeles stærkt inden for beklædning, men også dagligvarehandlen klarer sig godt. Overskuddet skyldes i høj grad turismen.

JAMMERBUGT KOMMUNE

Jammerbugt Kommune havde i 2017 et overskud på handelsbalancen på ca. 3 % eller ca. 50 mio. kr., som primært kommer fra et overskud inden for dagligvarer, som skyldes den omfattende turisme. Der er et underskud inden for udvalgsvarer, hovedsageligt på grund af konkurrencen fra Aalborg. Turisternes forbrug i detailhandlen i Jammerbugt Kommune er opgjort til ca. 420 mio. kr. pr. år svarende til, at hver fjerde krone i detailhandlen kommer fra turisterne. Det vurderes, at de lokale borgere i høj grad handler tøj, sko, elektronik og boligudstyr i Aalborg, men det er også sandsynligt, at borgere fra de nærmeste dele af Jammerbugt Kommune køber ind i Brønderslev Kommune. Dertil gavner den udprægede turisme i Jammerbugt også Brønderslev, hvor en del af turisterne handler dagligvarer og lidt beklædning.

PENDLING

Ifølge beregninger pendlede der i 2018 i alt ca. 5.240 personer til Brønderslev Kommune og 9.170 ud af kommunen. Udpendlerne fordeler sig på:

- > Aalborg: ca. 4.980 personer.
- > Hjørring: ca. 1.590 personer
- > Frederikshavn: ca. 1.040 personer
- > Jammerbugt: ca. 570 personer

Tallene viser, at de fleste udpenslere tager til Aalborg. Sammenholder man pendlingen med den regionale konkurrencesituation forstærker det vurderingen af den stærke konkurrence fra særligt Aalborg, men også Hjørring, som en betydelig del pendler til.

Tre områder i Brønderslev Kommune

Til detailhandelsanalysen er Brønderslev Kommune opdelt i tre områder; Brønderslev, Hjallerup og Dronninglund. De tre områder indeholder hver sin hovedby samt et landdistrikt uden for byerne.

De tre områder er defineret ud fra de tidligere sognegrænser således, at butiks-data kan sammenlignes med den tidligere detailhandelsanalyse fra 1999. De tre områder inklusiv de tre hovedbyer er vist på nedenstående kort.





5 Antal butikker

Der er i efteråret 2019 kortlagt i alt 145 butikker i Brønderslev Kommune. Det er ca. 45 % eller 118 færre butikker end i 1999. Kommunen har mistet 30 dagligvarebutikker, 37 særligt pladskrævende butikker og 44 butikker til øvrige udvalgsvarer. 83 % af dagligvarebutikkerne er forsvundet i kommunens landdistrikter uden for de tre hovedbyer.

I **Brønderslev Kommune** er der 145 butikker fordelt på 48 dagligvarebutikker, 34 beklædningsbutikker, 46 butikker med øvrige udvalgsvarer og 17 butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Antallet af butikker er faldet fra 263 til 145 i perioden 1999-2019 eller med 45 %. Udviklingen følger tendensen over hele landet mod færre butikker. Tøjbranchen er gået mindst tilbage, og klarer sig bedst med i alt 34 butikker tilbage i kommunen. Alle tre hovedbyer har mistet en stor andel butikker, Dronninglund har mistet flest, ca. 58 %. En stor del af de butikker der er forsvundet i kommunen, er forsvundet fra landdistrikterne.

Brønderslevområdet har en andel på 64 % af kommunens butikker. Heraf rummer Brønderslev by 82 af kommunens i alt 145 butikker svarende til 57 %. Branchefordelingen af butikkerne i Brønderslev by er jævn, dog er der kun 12 % butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Andelen af beklædningsbutikker er høj i forhold til, hvad vi typisk ser. Det indikerer, at tøjbranchen klarer sig fint i Brønderslev by. Med den store andel af kommunens butikker placeret i Brønderslev by tegner sig et klart billede af en centreret detailhandelsstruktur med Brønderslev by, som hovedby- og centrum for handlen i kommunen. Mange af byens butikker er placeret langs Østergade, hvor der bl.a. findes flere dagligvarebutikker, som Netto, Føtex og Løvsbjerg samt øvrige udvalgsvarebutikker som JYSK og Skousen.

Tilbage i 1999 var 45 % af kommunens butikker samlet i Brønderslev by. Samtidig med, at byens andel af butikker er steget, så har Brønderslev by i samme periode mistet over halvdelen af sine butikker inden for øvrige udvalgsvarer og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Det er bemærkelsesværdigt, at Brønderslev by, stort set har formået at fastholde antallet af dagligvare- og beklædningsbutikker. Det vidner om en vis loyalitet til de lokale butikker blandt borgerne i Brønderslev og nogle veldrevende butikker.

I landdistriktet uden for Brønderslev by er der i alt 11 butikker. Der er ingen beklædningsbutikker i oplandet uden for Brønderslev by. Stenum og Tolstrup mangler i dag en dagligvarebutik, og der findes stort set ingen udvalgswarebutikker tilbage i landdistriktet uden for Brønderslev by. Antal af butikker i landdistrikterne uden for byen er næsten faldet til en tredjedel siden 1999.

Dronninglundområdet har 32 butikker svarende til 22 % af kommunens butikker. Dronninglund by har 25 butikker svarende til 17 %. Butikkerne i Dronninglund by er, ligesom i Brønderslev by, jævnt fordelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer – og de 3 butikker inden for særligt pladskrævende er Bo Grønt, STARK og Jem & Fix. Butikkerne i byen er koncentreret omkring Slots-gade, hvor bl.a. SuperBrugsen, Fakta og SPORTMASTER er beliggende.

I perioden siden 1998 har Dronninglundområdet haft en tilbagegang på 58 % og dermed mistet det største procentvise antal butikker i kommunen. Dronninglund by har alene haft et fald i antal butikker på 40 %. Butikkerne er primært forsvundet inden for øvrige udvalgsvarer og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. De seneste år har KIWI og Aldi måtte lukke i Dronninglund. Byen har i dag to supermarkeder, Super Brugsen og Meny, og kun én discountbutik, Fakta.

Uden for Dronninglund by er mange butikker forsvundet, og siden 1999 er antal butikker faldet fra 27 til 7. Der er bl.a. dagligvarebutikker i Agersted, Flauenskjold og Asaa. Udviklingen viser, at butikkerne er blevet mere koncentreret i hovedbyerne, hvilket er en bystruktur, der minder om det vi så i 1999, men mere udpræget end for 20 år siden.

Hjallerupområdet har den mindste andel af butikker i kommunen med 14 % fordelt med 10 % i Hjallerup by og 4 % i landdistrikterne uden for Hjallerup by. Der er 15 butikker i Hjallerup by. En stor del af butikkerne er beliggende på og omkring Søndergade. Tilsvarende de to andre byer er det samlede antal butikker, i både by og opland, jævnt fordelt inden for hovedbrancherne. Efter lukningen af Meny i Hjallerup Centret er der kun discountbutikkerne Rema 1000, Netto og Fakta, tilbage i Hjallerup.

I perioden 1999-2019 har Hjallerupområdet mistet 20 butikker svarende til 50 %. I Hjallerup by er antallet af butikker gået fra 25 til 15. Øvrige udvalgsvarer er næsten halveret, og der findes ikke mere butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Til trods for den relativt store nedgang i antal butikker har Hjallerup by bibeholdt sine seks dagligvarebutikker i hele perioden.

Der er 5 butikker i landdistriktet uden for Hjallerup by. Klokkeholm har god dagligvareforsyning med sin Meny. Antallet af butikker er i landdistriktet faldet fra 15 til 5 siden 1999.

ANTAL BUTIKKER 2019 (1999)

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgs- varer	Særligt pladskræ- vende varer	I alt	Andel i Brøn- derslev Kom- mune
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	%
Brønderslev by	24 (26) - 2	21 (24) - 3	27 (42) - 15	10 (27) - 17	82 (119) - 37	57 % (45 %) + 12
Brønderslev landdistrikt	5 (13) - 8	0 (1) - 1	2 (6) - 4	4 (8) - 4	11 (28) - 17	7 % (11 %) - 4
Brønderslevområdet 2019*	29	21	29	14	93	64 %
Dronninglund by	7 (10) - 3	7 (6) + 1	8 (19) - 11	3** (7) - 4	25 (42) - 17	17 % (16 %) + 1
Dronninglund landdistrikt	4 (18) - 14	1 (3) - 2	2 (11) - 9	0 (2) - 2	7 (34) - 27	5 % (13 %) - 8
Dronninglundområdet 2019*	11	8	10	3	32	22 %
Hjallerup by	6 (6) 0	4 (6) - 2	5 (9) - 4	0 (4) - 4	15 (25) - 10	10 % (10 %) 0
Hjallerup landdistrikt	2 (5) - 3	1 (1) 0	2 (3) - 1	0 (6) - 6	5 (15) - 10	4 % (6 %) - 2
Hjallerupområdet 2019*	8	5	7	0	20	14 %
I alt for Brønderslev Kommune	48 (78) - 30	34 (41) - 7	46 (90) - 44	17 (54) - 37	145 (263) - 118	100 %

Butikkerne er kortlagt ved besigtigelsen i efterår 2019.

* Området svarer til by og landdistrikt, og er afgrænset af de tidligere sognegrænser.

** Inkl. Jem & Fix, som ligger udenfor byafgrænsningen.



6 Bruttoetageareal

Det samlede bruttoetageareal i Brønderslev Kommune er faldet med knap 15 % fra 99.500 m² til 85.000 m² i perioden 1999-2019. Dagligvarearealet er steget med ca. 14 % i kommunen, men arealet til udvalgsvarer er gået stærkt tilbage. Bruttoetagearealet er faldet i alle tre områder. Det største fald er sket i Hjal-lerup, hvor bruttoetagearealet er næsten halveret.

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel i **Brønderslev Kommune** er på ca. 85.000 m². Dagligvarer udgør ca. 30.000 m², beklædning ca. 10.000 m², øvrige udvalgsvarer ca. 16.000 m² og butikker til særligt pladskrævende varer ca. 30.000 m². Bruttoetagearealet er i perioden 1999-2019 faldet med ca. 14.500 m² eller 15 %. Øvrige udvalgsvarer har haft den største tilbagegang på ca. 41 %, svarende til ca. 11.300 m². Anderledes har udviklingen været inden for dagligvarer, hvor arealet er steget med ca. 3.700 m² eller ca. 14 %.

I **Brønderslevområdet** er der samlet set ca. 60.000 m² areal til detailhandel sva-rende til ca. 70 % af kommunens samlede areal til detailhandel. Brønderslev by har alene ca. 52.000 m², hvilket er med til at understrege, at Brønderslev by er den primære handelsby i kommunen. Butikker til særligt pladskrævende vare-grupper udgør i Brønderslev by den største andel af arealet med ca. 20.400 m² efterfulgt af dagligvarebutikker med et areal på godt 14.400 m².

Siden 1999 er areal til detailhandel i Brønderslevområdet gået tilbage med ca. 3.250 m². Bruttoetagearealet inden for dagligvarer er steget med ca. 5.600 m², hvorimod de øvrige hovedbrancher har mistet areal. Især bruttoetagearealet in-den for øvrige udvalgsvarer er gået meget tilbage med ca. 6.700 m² eller 37 %. Samtidig har Dronninglund- og Hjal-lerupområderne mistet areal, hvormed Brøn-derslevs andel af kommunens samlede areal faktisk er steget med 7 %-point.

I **Dronninglundområdet** findes ca. 20 % af det samlede areal til detailhandel i kommunen, 17 % af kommunens samlede bruttoetageareal findes i Dronning-lund by. Dagligvarebutikker udgør næsten halvdelen af arealet i byen. I landdi-striktet uden for Dronninglund by udgør dagligvarebutikker over halvdelen af det samlede bruttoetagearealet på 3.000 m². Butikker til særligt pladskrævende va-regrupper bruger ca. en tredjedel, mens beklædning og øvrige udvalgsvarer

ligger lavt med ca. 100 m² hver.

Dronninglundområdet har siden 1999 mistet ca. 4.200 m², hvoraf to tredjedel skyldes den store tilbagegang inden for dagligvarer. Omvendt ser det ud med butikker til særligt pladskrævende varegrupper, hvor bruttoetagearealet er steget med ca. 300 m². Stigningen skyldes bl.a. etableringen af Jem & Fix i 2016.

Hjallerupområdet står for ca. 9 %, altså knap 7.500 m², af arealet til detailhandel i kommunen. Ca. 5.500 m² ligger i Hjallerup by, hvor dagligvarebutikker udgør den største andel på knap to tredjedel. Areal til beklædning står for knap 1.400 m². I landdistriktet uden for Hjallerup by er der ca. 1.800 m² dagligvareareal og kun knap 300 m² udvalgsvare.

I perioden 1999-2019 er det samlede areal til detailhandel i Hjallerupområdet gået tilbage. Området har mistet ca. halvdelen af sit bruttoetageareal. Knap 5.000 m² er mistet inden for særligt pladskrævende varegrupper, hvor der ikke er flere butikker tilbage. Areal til beklædningsbutikker har haft det mindste fald på 100 m². Omvendt ser det ud med dagligvarer, hvor arealet siden 1999 er steget med næsten 1.000 m². Der er bl.a. kommet en ny Rema 1000 i Hjallerup by.

BRUTTOETAGEAREAL 2019 (1999*)

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgs- varer	Særligt pladskræ- vende varer	I alt	Andel i Brøn- derslev Kom- mune
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%
Brønderslev by	14.441	6.147	10.848	20.395	51.831	61 %
Brønderslev landdistrikt	1.870	0	400	5.950	8.220	10 %
Brønderslevområdet	16.311 (10.754) + 5.557	6.147 (7.666) - 1.519	11.248 (17.908) - 6.660	26.345 (26.975) - 630	60.051 (63.303) - 3.252	71 % (64 %) + 7
Dronninglund by	6.555	2.020	3.590	2.250	14.415	17 %
Dronninglund landdistrikt	1.690	100	110	1.100	3.000	4 %
Dronninglundområdet	8.245 (11.101) - 2.856	2.120 (2.161) - 41	3.700 (5.312) - 1.612	3.350 (3.033) + 317	17.415 (21.607) - 4.192	20 % (22 %) - 2
Hjallerup by	3.114	1.380	922	0	5.416	6 %
Hjallerup landdistrikt	1.830	100	140	0	2.070	2 %
Hjallerupområdet	4.944 (3.954) + 990	1.480 (1.590) - 110	1.062 (4.105) - 3.043	0 (4.936) - 4.936	7.486 (14.585) - 7.099	9 % (15 %) - 6

*Data fra 1999 kan ikke opdeles i by og landdistrikt og er derfor samlet i hele oplandet for at skabe sammenligningsgrundlag.



7 Omsætning

Butikkerne i Brønderslev Kommune omsatte for ca. 1,4 mia. kr. i 2018 ekskl. bilforhandlere, som står for yderligere ca. 540 mio. kr. Det er 230 mio. kr. eller 19 % mere end i 1998. Omsætningen er steget med ca. 14 % i både Brønderslev- og Dronninglundområdet, og ca. 56 % procent i Hjørringområdet.

Knap 68 % af omsætningen i detailhandlen i **Brønderslev Kommune** findes inden for dagligvarer. I de fleste andre kommuner er fordelingen af omsætningen mellem dagligvarer og udvalgsvarer mere lige. Forklaringen skyldes ikke kun, at kommunen er stærk inden for dagligvarer, især Brønderslev by, men også at kommunen er udfordret inden for udvalgsvarer. Beklædningsbutikker står for ca. 9 % og øvrige udvalgswarebutikker står for ca. 23 % af omsætningen i kommunen. Fordelingen af omsætningen på de tre områder er, at Brønderslevområdet har 62 % af omsætningen, Dronninglundområdet har 22 % og Hjørringområdet har 16 %. Omsætningen i Brønderslev Kommune er i en 20-årige periode steget med ca. 230 mio. kr. pr. år, svarende til knap 20 %. I 1998 var omsætningen på ca. 1,2 mia. kr. pr. år og i 2018 på 1,4 mia. kr. Hjørringområdets omsætning er steget med ca. 56 %, mens de to andre oplande hver har oplevet en stigning i omsætning på ca. 14 %.

Brønderslevområdets andel af kommunens omsætning er betydelig og på i alt ca. 889 mio. kr. i 2018 ud af kommunens samlede omsætning på ca. 1,4 mia. kr. Dagligvarer omsatte alene for ca. 568 mio. kr. i 2018. Siden 1998 er omsætningen i Brønderslevområdet steget ca. 112 mio. kr. Omsætningen i Brønderslevs detailhandel er fortsat klart størst i forhold til Dronninglund og Hjørring.

Butikkerne i **Dronninglundområdet** omsatte for ca. 322 mio. kr. i 2018, hvoraf ca. to tredjedele findes inden for dagligvarer. Den laveste andel af Dronninglunds omsætning er i beklædningsbutikkerne, der står for ca. 7 %. Omsætningen i Dronninglundområdet er siden 1998 steget med ca. 40 mio. kr. Dronninglunds andel af omsætningen i kommunen er ca. på samme niveau som i 1998.

Detailhandlen i **Hjørringområdet** omsatte for ca. 221 mio. kr. i 2018. Størstedelen omsættes i dagligvarebutikker med en andel på 85 % eller 189 mio. kr. pr. år. Den store overvægt af dagligvarehandlen i Hjørringområdet skyldes dels

tilstedeværelse af 4 store dagligvarebutikker, Meny i Klokkeholm, Netto, Fakta og Rema 1000 i Hjallerup by, og det meget beskedne omfang af udvalgsvarerhandlen. Hjallerupområdet har oplevet den største procentvise stigning på ca. 55 % svarende til ca. 80 mio. kr. siden 1998. Også andelen af Hjallerups omsætning i kommunen er steget. Væksten i Hjallerup skyldes bl.a. at Hjallerup by har haft høj befolkningstilvækst, som har ført til øget dagligvareomsætning.

OMSÆTNING* I MIO. KR., 2018 (1998)

*Omsætning i bilforhandlere indgår ikke i tabellen.

Omsætning i byggemarkeder, plantecentre mv. indgår under øvrige udvalgsvarer.

Af anonymitetshensyn er tal på byniveau ikke opgivet i tabellen.



8 Handelsbalance

Brønderslev Kommune havde i 2018 en handelsbalance på 90 % svarende til et handelsunderskud på ca. 162 mio. kr. Underskudet betyder, at borgerne i Brønderslev bruger flere penge uden for kommunen end udefrakommende bruger i Brønderslev Kommune. I 1998 var handelsbalancen på 94 %. Detailhandlen i kommunen har dermed mistet markedsandele.

DEFINITION

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem butikkernes omsætning og borgernes forbrug 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 køber for i kommunen. 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 områder udenfor kommunen. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandelns styrke og tiltrækningskraft.

Handelsbalancen kan også udtrykkes som et handelsoverskud og -underskud. Hvis handelsbalancen er over 100 % er der handelsoverskud, og hvis handelsbalancen er under 100 % er der handelsunderskud. Handelsoverskud og -underskud udtrykker handelsbalancen i kr. og er butikkernes omsætning minus borgernes forbrug.

HANDELSEVER OG -UNDERSKUD, 2018 (MIO. KR. PR. ÅR)

	Dagligvarer			

HANDELSBALANCE, 2018 (1998)

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Brønderslevområdet	111 %	106 %	87 %	103 % (117 %)
Dronninglundområdet	88 %	51 %	70 %	78 % (91 %)
Hjallerupområdet	103 %	42 %	11 %	69 % (46 %)
Brønderslev Kommune	103 %	79 %	67 %	90 % (94 %)

Handelsbalancen for **Brønderslev Kommune** på 90 % i 2018 dækker over et handelsoverskud inden for dagligvarer på godt 30 mio. kr., et underskud inden for beklædning på ca. 34 mio. kr. og et stort underskud inden for øvrige udvalgsvarer på omtrent 160 mio. kr. I perioden 1998-2018 er handelsbalancen for Brønderslev Kommune faldet med 4 %-point. Kommunens detailhandel har dermed tabt markedsandele, og borgerne i Brønderslev Kommune lægger en større del af deres flere penge uden for kommunen end tidligere. Selvom omsætningen i perioden er steget med 230 mio. kr., er forbruget altså steget mere, i alt ca. 300 mio. kr., hvilket giver et fald i handelsbalancen.

Brønderslevområdet havde en samlet handelsbalance på 103 % i 2018. Brønderslevområdet tiltrækker dermed handlende uden for området, hvilket skaber handelsoverskud inden for dagligvarer og beklædning på ca. 56 og 6 mio. kr. Brønderslev by har fortsat en rolle som overordnet handelsby i kommunen, hvilket især skyldes populære dagligvarebutikker, herunder Løvbjerg, Føtex og Rema 1000. Brønderslev har sin styrke inden for dagligvarer og beklædning, men byen står svagt inden for øvrige udvalgsvarer med et handelsunderskud på ca. 35 mio. kr. Byen er presset af Aalborg, herunder City Syd, og Hjørring med sit aflastningsområde langs Frederikshavnsvej.

Selv om Brønderslevområdet har en handelsbalance over 100 % er området altså gået ca. 14 %-point tilbage i handelsbalancen siden 1998, hvilket betyder at Brønderslevområdet mister markedsandele. Brønderslev tiltrækker i mindre grad handlende udefra end tidligere og flere Brønderslev-borgere handler andre steder. Med andre ord er handelsoverskuddet gået fra ca. 117 mio. kr. i 1998 til omkring 27 mio. kr. i 2018. Især inden for øvrige udvalgsvarer og inden for beklædning har Brønderslevområdet mistet markedsandele til de omkringliggende kommuner. Handelsbalancen er inden for øvrige udvalgsvarer faldet fra omkring 100 % til under 90 %. Inden for beklædning er handelsbalancen faldet betydeligt fra omkring 140 % til 106 %.

Dronninglundområdet havde i 2018 en handelsbalance på 78 %, som dækker over et handelsunderskud inden for alle tre hovedbrancher. Der er størst underskud inden for øvrige udvalgsvarer på knap 38 mio. kr. pr. år. Underskuddet inden for dagligvarer på ca. 30 mio. kr. tyder på mangel af discountbutikker.

Dronninglund by har i dag to supermarkeder og kun en enkelt discountbutik. Handelsbalancen på 51 % for beklædning er i et område med en by af Dronninglunds størrelse og beliggenhed bedre end tallet ved første blik indikerer. Selvom Dronninglundområdet er under pres, klarer Dronninglund by sig ganske fint. Af anonymitetshensyn kan handelsbalancerne for de enkelte brancher ikke opgives, men inden for beklædning ser vi, at omsætningen er ca. 30 – 40 % højere end forbruget, hvilket giver et pænt handelsoverskud. Byens beklædningsbutikker har dermed et opland som rækker udover bygrænsen. Det samme gør sig gældende for øvrige udvalgsvarer, hvor omsætningen er næsten dobbelt så højt som forbruget. Dronninglund by, byens størrelse taget i betragtning, har et godt og bredt udbud af øvrige udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, herunder Stark og Jem & fix.

Dronninglundområdet har haft et fald i handelsbalancen, som i 1998 var 91 % og i 2018 78 %. Det svarer til, at handelsunderskuddet er gået fra ca. 28 mio. kr. i 1998 til ca. 89 mio. kr. i 2018. Butikkerne i Dronninglund omsætter altså mindre end oplandets borgere køber for, men blot mere udpræget nu end for 20 år siden. Set i relief til de generelle tendenser havde vi forventet et større underskud, men meget tyder på, at butikker inden for øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper holder underskuddet nede, herunder STARK og Jem & Fix. Faldet i handelsbalancen er især sket inden for dagligvarer, hvor handelsbalancen er faldet fra 112 % i 1998 til 88 % i 2018. Det kan bl.a. forklares med lukningen af butikker som KIWI og Aldi i Dronninglund by samt lukningen af dagligvarebutikker i de mindre byer i Dronninglundområdet.

Hjallerupområdets handelsbalance ligger på 69 % svarende til et handelsunderskud på knap 100 mio. kr. Øvrige udvalgsvarer har alene et underskud på ca. 89 mio. kr. Handelsbalancen for dagligvarer ligger på 103 % svarende til et overskud på ca. 6 mio. kr. pr. år. Overskuddet inden for dagligvarer bæres af de tre store dagligvarebutikker i Hjallerup, Netto, Fakta og Rema 1000, og Meny i Klokkeholm. Der er således et godt og bredt udbud med tre discountbutikker og et supermarked. Overskuddet vurderes bl.a. at komme fra borgere fra Dronninglundområdet, som foretager en del af deres dagligvareindkøb i Hjallerup grundet mangel af discountbutikker i Dronninglund. Underskuddet inden for øvrige udvalgsvarer er stort. Butikkernes omsætning svarer kun til 11 % af de lokale borgernes forbrug.

Hjallerupområdet har modsat sine naboområder oplevet en stigning i handelsbalancen fra 46 % i 1998 til 69 % i 2018, men stigningen skal ses på baggrund af, at handelsbalancen i 1998 var meget lav. Stigningen i handelsbalancen har mindsket handelsunderskuddet, men Hjallerupområdet har fortsat den laveste handelsbalance i kommunen. I dag klarer Hjallerup sig godt inden for dagligvarer, hvor der i 2018 var et handelsoverskud på næsten 6 mio. kr. Hjallerups negative handelsbalance skyldes derfor underskud inden for beklædning og især inden for øvrige udvalgsvarer. Borgerne køber i stor udstrækning deres tøj og øvrige udvalgsvarer uden for Hjallerupområdet. Det vurderes, at discountbutikkerne, herunder den forholdsvis nye Rema 1000, har bidraget til den flotte udvikling inden for dagligvarer. Omvendt vurderes det, at den negative udvikling i Hjallerup Centret, hvor mange lokaler står tomme, er en af årsagerne til det

store underskud inden for udvalgsvarer. Det hører med til historien, at Hjallerup også var svag inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer i 1998.



9 Forbrug og arealbehov

Behov for areal til detailhandel afhænger i høj grad af udviklingen inden for privatforbruget, nethandlen, strukturudviklingen i detailhandelserhvervet mv. Det fremtidige arealbehov kan både være mindre eller større end det nuværende areal til detailhandel.

Kommuneplanen skal indeholde rammer for hvor mange kvadratmeter detailhandel, der kan planlægges for i de enkelte dele af kommunen. Siden 1999 er detailhandelsarealet i Brønderslev Kommune blevet mindre. Spørgsmålet er hvor stort behovet for detailhandelsareal vil være i den 12-årige planperiode, som kommuneplanen dækker. Hvor stort behovet vil blive afhænger af følgende faktorer:

- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i e-handlen
- > Udviklingen i handelsbalancen overfor nabokommunerne
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m²
- > Brønderslev Kommunes, erhvervslivets og borgernes engagement i udviklingen af detailhandlen

Faktorerne, der afgør behovet, er kendetegnet ved usikkerhed. Der er derfor opstillet to scenarier. Maksimumsscenariet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Brønderslev Kommune. Minimumsscenariet udtrykker den omvendte situation.

Betydningen af de enkelte faktorer og hvad der er regnet med i scenarierne er beskrevet i det følgende.

BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN

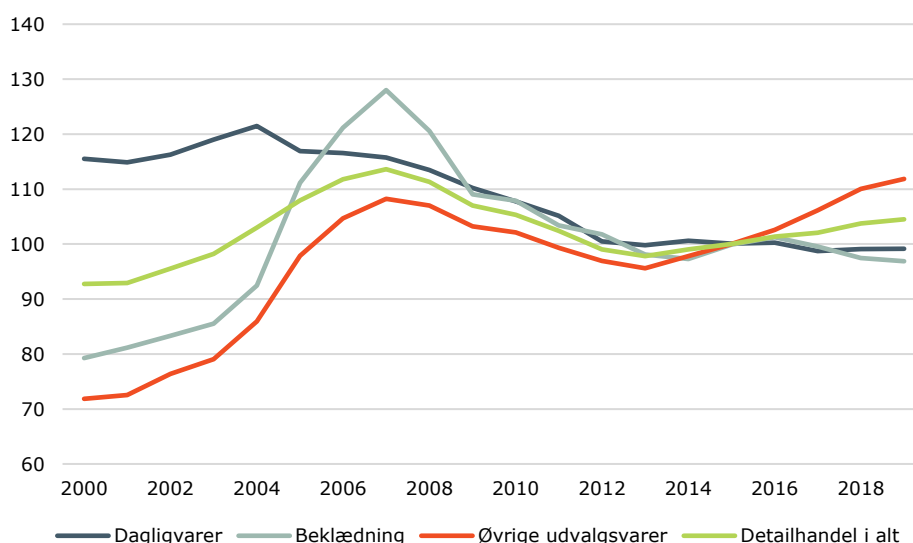
Vækst i indbyggertallet betyder flere kunder og har stor betydning for detailhandlen. Ifølge Brønderslev Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet stige med ca. 660 personer eller ca. 1,8 % i perioden 2019 til 2031. Der regnes kun med én mulig befolkningsudvikling svarende til Brønderslev Kommunes prognose.

UDVIKLINGEN I PRIVATFORBRUGET

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise. Den økonomiske afmatning efter 2007 er stoppet og vendt til vækst, men det har været en vækst, som kun har medført svage stigninger i forbruget. Udviklingen i detailhandlen og inden for hovedbrancherne har i overordnede træk været følgende på landsplan:

- > Samlet set er omsætningen i faste priser faldet med ca. 8 % fra 2007 til medio 2019 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005¹.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007 til medio 2019 faldet med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007 til medio 2019 har været størst indenfor beklædning, hvor omsætningen er faldet med knap 25 % på landsplan.
- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 3 % i perioden 2007 medio 2019. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en stor stigning i perioden 2013 til medio 2019 over niveauet i 2006, hvor forbruget var på sit højeste.

¹ Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder, der er data tilgængeligt for. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks tager højde for sæsonudsving og inflation.



Figur 2: Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til juli 2019. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

E-HANDLEN

E-handlen vinder frem, og i 2018 nåede e-handlen et omfang på ca. 130 mia. kr. I e-handlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning og fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. E-handlen forventes at fortsætte sin vækst.

E-handlen er meget branchefafhængig. 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 butiksformål.

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

UDVIKLINGEN I HANDELSBALANCEN OVERFOR OMVERDENEN

Brønderslev Kommunes og handelslivets engagement i udviklingen af detailhandlen kan påvirke handelsbalancen over for de konkurrerende kommuner. Detailhandlen i Brønderslev Kommune vil udvikle sig. En udbygning af detailhandlen ved aflastningsområdet i Brønderslev vil kunne styrke Brønderslevs position i den regionale konkurrence, men de konkurrerende byer vil også udvikle deres detailhandel. Byernes styrkeforhold som indkøbsbyer ændrer sig over tid.

Hjørring har de sidste mange år styrket sin position som overordnet handelsby i Vendsyssel. Spørgsmålet er, hvordan styrkeforholdet vil udvikle sig 12 år frem.

Scenarierne udtrykker et spænd i udviklingen i handelsbalancen. I minimumsscenariet er det forudsat, at Brønderslev Kommunes andele af handlen med dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer vil være lavere end de nuværende niveauer. Den tilbagegang der har været siden 1998 vil fortsætte. I maksimumsscenariet forudsættes det, at Brønderslev Kommune styrker sin regionale position og vinder markedsandele, bl.a. grundet en udbygning af aflastningsområdet i Brønderslev, og en indsats for at styrke midtbyerne. Det kan også spille positivt ind at flere kæder vælger at udvikle butikstyper, der er mindre og kan placeres i mindre byer for at komme tættere på forbrugerne. Derfor forudsættes det i maksimumsscenariet, at handelsbalancerne vil stige.

OMSÆTNINGEN PR. M²

Omsætning pr. m² har gennem en årrække været faldende, men de seneste år er udviklingen vendt og butikkerne er igen blevet mere effektive. Udviklingen af nye butikker tyder på, at der igen skal bruges mere plads til at opnå den ønskede omsætning. Det er vanskeligt at forudse, hvordan udviklingen vil blive 12 år frem, og hvordan den vil blive inden for de forskellige brancher. I scenarierne er det forudsat, at omsætningen pr. m² vil forblive på samme niveau som i dag.

DET LOKALE ENGAGEMENT I UDVIKLINGEN AF DETAILHANDLEN

Brønderslev Kommunes, erhvervslivets og borgernes engagement i udviklingen af detailhandlen og byerne 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, aktiviteter, arrangementer 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.

9.1 Scenarier for arealbehovet i 2031

På baggrund af analysen af detailhandlen i Brønderslev Kommune samt vurderinger af udviklingen i de forskellige faktorer, der påvirker detailhandlen, er der udarbejdet to scenarier. De to scenarier og de beregnede arealbehov fremgår af det følgende.

MINIMUMSSCENARIET

Minimumsscenariet, hvor der er mindst behov for areal til detailhandel, 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 e-handlen vokser kraftigt og tager større andele fra byernes butikker i 2031,

- > at handelsbalancerne for dagligvarer og beklædning vil fortsætte med at falde, hvilket svarer til at Brønderslev Kommune fortsat taber markedsandele til andre handelsbyer i regionen,
- > at handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer stiger med 8 %-point, som følge af en udbygning af aflastningsområdet i Brønderslev,
- > at omsætning pr. m² forbliver på samme niveau som i dag, og
- > at indbyggertallet stiger med ca. 660 personer i perioden 2019-2031.

Resultatet af minimumsscenariet er, at omsætningen i 2031 vil kunne ske på et areal, der er ca. 5.800 m² mindre end i dag. Der vil blive et mindre behov for dagligvarebutiktsareal på ca. 1.900 m², et mindre behov til beklædningsbutikker på ca. 1.800 m² og et mindre behov til øvrige udvalgswarebutikker på ca. 2.100 m² end i dag.

MINIMALT BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL TIL DETAILHANDEL I 2031			
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer
Handelsbalance	-3 %-point	-4 %-point	8 %-point
Privatforbrugstilvækst pr. år	0,25 %	0 %	0,83 %
Andel til e-handel	10 %	25 %	40 %
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	
Behov for yderligere areal	ca. -1.900 m ²	ca. -3.900 m ²	

MAKSIMUMSSCENARIET

Maksimumsscenariet, hvor der er maksimalt behov for areal til detailhandel, kan beskrives ved:

- > at forbruget igen vil vokse, hvilket vil betyde vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer,
- > at væksten i e-handlen bliver mindre markant og at e-handlen i mindre grad vil øge sin andel af forbruget,
- > at handelsbalancen for dagligvarer vil stige moderat med 3 %-point, bl.a. som følge af en ny discountbutik i Dronninglund,
- > at handelsbalancen for beklædning vil stige med 4 %-point,
- > at handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer stiger med 16 %-point, bl.a. som følge af en udbygning af aflastningsområdet i Brønderslev,
- > at omsætning pr. m² forbliver på samme niveau som i dag, og

- > at indbyggertallet stiger med ca. 660 personer i perioden 2019-2031.

Maksimumsscenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2031, som f.eks. udvikling af aflastningsområdet ved Jernaldervej med detailhandel og andet, som betyder, at detailhandlen i Brønderslev Kommune erobrer markedsandele fra de konkurrerende kommuner i det regionale opland.

Samlet set vil der i maksimumsscenariet blive behov for en udvidelse af butiksarealet med ca. 17.100 m². Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 3.000 m², et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på ca. 1.500 m² og et behov for yderligere areal til butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer på ca. 12.600 m².

MAKSIMALT BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL TIL DETAILHANDEL I 2031

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer
Stigning i handelsbalance	3 %-point	4 %-point	16 %-point
Privatforbrugstilvækst pr. år	0,58 %	1,25 %	2,92 %
Andel til e-handel	3 %	18 %	27 %
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	
Behov for yderligere areal	ca. 3.000 m ²	ca. 14.200 m ²	

BEHOV FOR AREAL TIL BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Ifølge praksis fastlægger kommunerne i stor udstrækning selv arealrammen til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Der er i de senere år sket en brancheglidning og butikker indenfor hovedbranchen særligt pladskrævende varegrupper forhandler i stigende grad også øvrige udvalgsvarer. Eksempler er byggemarkeder og plantecentre, som ofte har et stort butiksudsnit med øvrige udvalgsvarer. Varesortimentet i byggemarkederne er udvidet til også at omfatte cykler, møbler, visse typer elektronik, farvehandel og standardiseret beklædning.

Butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper i Brønderslev Kommune står for knap 1/3 af den øvrige udvalgsvareomsætning i kommunen. I beregningen af arealbehovet er omsætningen og arealet af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, lagt ind under øvrige udvalgsvarer. Det vurderes på den baggrund, at i størrelsesordenen 1/3 af behovet for yderligere øvrige udvalgs-varebutikker vil kunne imødekommes i form af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der også sælger øvrige udvalgsvarer.

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. Ud fra en faglig betragtning kan det anbefales ikke at være for optimistisk ved fastsættelse af rammen for detailhandelsarealet. Samtidig er det i praksis også vigtigt at sikre at der er en passende ramme, så der er rummelighed til at planlægge for nye butikker og butikstyper. Hvordan udviklingen vil blive, er i høj grad et spørgsmål om holdninger og er derfor et politisk spørgsmål.

Afhængig af, om udviklingen vil læne sig op ad minimums- eller maksimumscenariet, vil detailhandlen i 2031 kunne ske på et areal der er mellem ca. 5.800 m² mindre end det nuværende eller ca. 17.100 m² større end det nuværende. Behovet for areal til udvalgswarebutikker spænder fra et areal, der er ca. 3.900 m² mindre end det nuværende til et areal, der er ca. 14.200 m² større end i dag. Det bemærkes, at de beregnede arealbehov er størrelsesordener og udtryk for et øjebliksbillede. Der vil ske ændringer i butiksstrukturen efter analysens udarbejdelse. Butikslukninger kan øge behovet for yderligere areal, mens nyetableringer kan reducere behovet.

Udviklingen i behovet for areal er meget følsom over for ændringer i forudsætningerne. Detailhandlen er et dynamisk erhverv, som betyder, at der er et løbende behov for fornyelse af detailhandlen.

De seneste 20 år har Brønderslev Kommune mistet ca. 14.500 m² detailhandelsareal. Der er således frigivet noget areal ift. arealet, som er rammelagt i kommuneplanen. For at være proaktiv i planlægningen kan det være nødvendigt at omfordele nogle arealrammer til nye områder eller øge arealrammer i eksisterende centerområder. Derved kan der bibeholdes fleksibiliteten i forbindelse med at reagere på udviklingstendenser i detailhandlen og fortsat give eksisterende butikker udviklingsmuligheder.



10 Kundeorienterede byerhverv

Servicefunktioner som spisesteder, frisører og klinikker spiller en stigende rolle for bylivet og er en del af den attraktive handelsby.

Sammen med butikkerne er service- og kulturtilbud 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 svag forbrugsvækst og e-handlen, så har der været vækst i andre brancher. Madvanerne er under forandring. Flere spiser i dag ude eller tager færdigmad med hjem. På samme måde er der i dag flere, der motionerer, og prioriterer sundhed, skønhed og velvære.

FLERE SPISESTEDER

Restaurationsbranchen har gennem en årrække haft markant vækst inden for alt fra klassiske restauranter til grillbarer, pizzeriaer, caféer, barer, take-away steder, cateringfirmaer og mobile madenheder. Ifølge en tidligere opgørelse fra Horesta voksede antal spisesteder med 8 % fra 2008 – 2013, svarende til 15 ekstra spisesteder i en gennemsnitskommune. En nyere opgørelse fra Horesta viser, at stigningen de seneste år er bremsede en smule, og at antallet af spisesteder kun steg 0,3 % fra 2017-2018 svarende til 53 spisesteder i alt for hele landet. Den lille stigning dækker bl.a. over en branche med øget konkurrence, og hvor strukturen er under forandring mod, det vi også erfarer inden for detailhandlen, færre og større spisesteder. Særligt i 2018 var der en stigning i antal konkurser, som primært ramte mindre restaurantvirksomheder. Selvom det lader til, at der var en mindre opbremsning i 2018, fylder spisestederne stadig mere i gadebilledet i dag end tidligere og bidrager mere til bylivet. Fremover kan vi formentlig forvente, at især konceptrestauranterne kommer til at fylde mere i bybilledet.

VÆKST I ALT INDENFOR SUNDHED OG WELLNESS

Motion, sundhed og skønhed er i stærk vækst og har også sat sit præg på byer og bymidter. Der er ikke samlede tal for væksten i hele branchen, men antallet af fitnesscentre er ifølge Dansk Idrætsforbund fordoblet fra 2006 til 2016. Alene fra 2013 til 2014 var der en tilvækst på 40 centre. Fitnesscentre er blot ét eksempel. Der er vækst over et bredt felt af forretninger, som baserer sig på kroppens sundhed, skønhed og velvære. Speciallæger, fysioterapeuter,

kiropraktikere, alternative behandlere, terapeuter, frisører, skønhedsklinikker, tatovører mv. er andre eksempler. De ændrede vaner og efterspørgselsmønstre viser sig ikke kun som nye virksomheder. De senere år er motion flyttet ud i byerne og naturen. Aktive motionister fylder i dag meget i gadebilledet. Der er mange spændende eksempler på, at byerne udbygger deres tilbud og faciliteter til de mange, der ønsker at være aktive i byens rum.

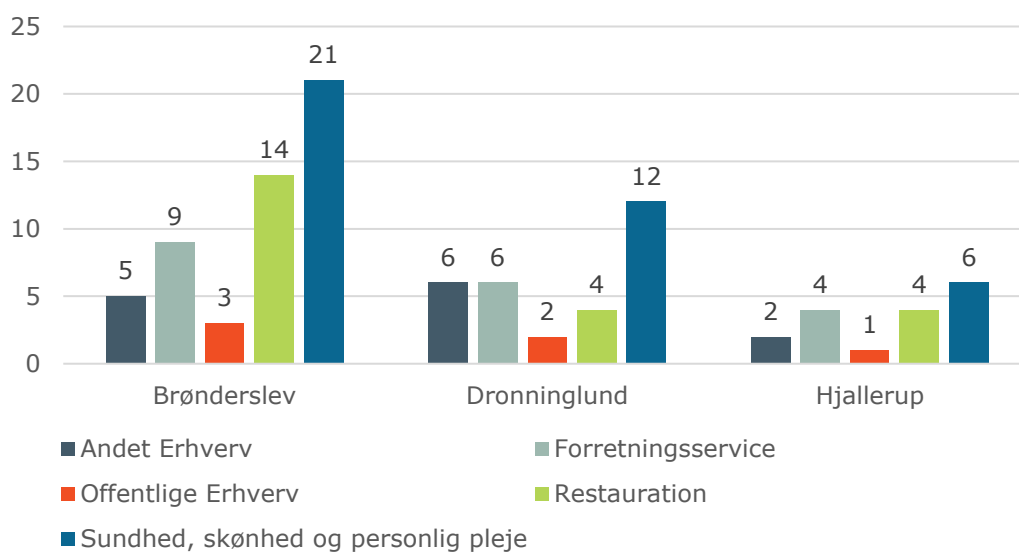
BYMIDTERNE ÆNDRER SIG

Alt sammen bidrager til at forandre og udvikle bylivet. For at få et indblik i udviklingen i de tre bymidter (Brønderslev, Dronninglund og Hjørring) er en række byfunktioner undersøgt under en besigtigelse i november 2019. Her blev stueetagerne undersøgt for andre funktioner end butikker. Der er ikke indsamlet data om areal, omsætning mv. for servicefunktionerne.

SERVICEFUNKTIONER I DE TRE BYMIDTER

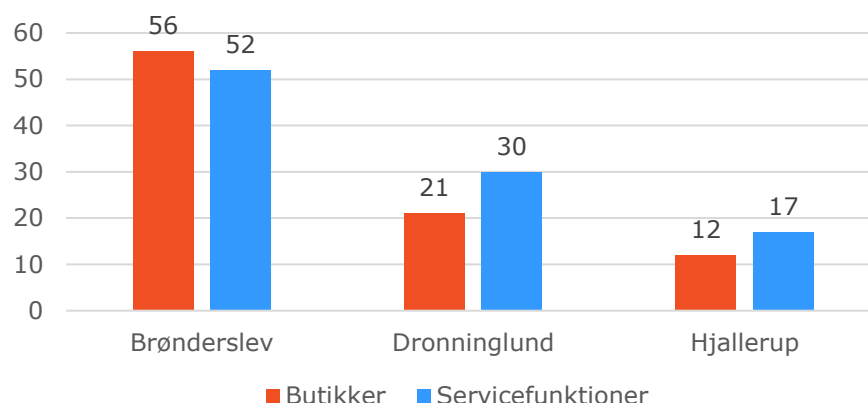
Der er i alt 99 servicefunktioner og 89 butikker inden for bymidteafgrænsningerne i Brønderslev, Dronninglund og Hjørring. Ca. 60 % er funktioner inden for personlig pleje og sundhed, og udgør dermed den største procentdel af servicefunktionerne. 22 % af servicefunktionerne er spisesteder, hvoraf de fleste er beliggende i Brønderslev by.

Servicefunktioner i hovedbyernes bymidter



Forholdet mellem antal butikker og antal servicefunktioner svarer overordnet set til fordelingen i andre sammenlignelige byer, hvor COWI har gennemført tilsvarende analyser. I bymidterne er der typisk flere servicefunktioner end butikker, og det passer fint med billedet i Brønderslev Kommune.

Antal butikker og servicefunktioner i bymidterne



I **Brønderslev bymidte** er der registreret i alt 52 servicefunktioner fordelt på 21 inden for personlig pleje og sundhed (frisør, solcenter, skønhedssalon, læge, fysioterapeut mv.) svarende til 40 % af byens servicefunktioner, 14 inden for spisesteder (café, bar, restaurant, take-away mv.) svarende til 27 % og 9 inden for forretningsservice, som banker og mæglere svarende til 17 %. De resterende 8 er funktioner inden for offentlige erhverv eller forskellige typer af private virksomheder, eks. aktivitetscentre, skoler og posthuse.

Det er kendetegnede, at butikker og servicefunktioner ligger delvist blandet i de centrale handelsgader omkring Nørregade, Algade og Bredgade i Brønderslev by.

I **Dronninglund bymidte** er der registreret i alt 30 servicefunktioner. 12 funktioner er inden for personlig pleje og sundhed svarende til 40 % af byens servicefunktioner. 4 funktioner er inden for spisesteder eller 13 % af byens servicefunktioner, og 6 funktioner inden for forretningsservice eller 20 %. 8 funktioner ligger i alt inden for offentlige erhverv eller forskellige typer af private virksomheder.

I **Hjørring bymidte** er der registreret 17 servicefunktioner. 6 funktioner eller 35 % er inden for personlig pleje og sundhed. 4 funktioner er inden for spisesteder og forretningsservice svarende til 24 % inden for hver af de to funktioner. 3 funktioner ligger inden for offentlige erhverv eller forskellige typer af private virksomheder.



11 Manglende kæder

En gennemgang af over 300 kæder, som har butikker i Danmark, viser, at kun omkring 40 kæder har valgt at etablere sig i Brønderslev. Dermed er der et potentiale for at tiltrække flere kædebutikker til Brønderslev by.

KÆDEBUTIKKERNES BETYDNING FOR BYERNES ATTRAKTION

Byernes attraktion som handelsbyer er i høj grad bestemt af tilstedeværelsen af især kapitalkæder. Kapitalkædernes betydning skyldes, at de generelt er bedre end ikke-organiserede butikker til at tiltrække og appellere til forbrugerne på baggrund af sortiment, butiksindretning, størrelse, markedsføring, pris mv. og som oftest er de mere strømlinede og hurtigere til at opfange nye forbrugstendenser. Antallet af kapitalkædebutikker er normalt et udtryk for byens samlede attraktion som handelsby og dens styrke i oplandet. Især de store kædebutikker er i stand til at tiltrække kunder fra et stort opland.

KÆDEBUTIKKER I BRØNDERSLEV

I Brønderslev Kommune er der ca. 45 forskellige kæder med en fysisk butik til stede, hvoraf 40 findes i Brønderslev by. Kæderne er en blanding af dagligvarebutikker, tøjbutikker samt udvalgswarebutikker. 8 af de 40 kæder er butikker til dagligvarer, bl.a. Løvbjerg, Føtex og Rema 1000.

MANGLENDE KÆDER I BRØNDERSLEV BY

Gennemgangen af kæder viser, at flere kæder, som typisk har butikker i byer af samme størrelse, som Brønderslev, ikke har butik i byen. Omkring 200 kæder findes ikke i Brønderslev, men i byer af samme størrelse. Listen over kæder er vedlagt som bilag og kan bruges til en målrettet indsats for at få flere kæder til Brønderslev. Der kan være mange årsager til, at kæderne ikke har etableret sig i Brønderslev. En målrettet indsats kan gøre opmærksom på mulighederne i Brønderslev og finde svar på, hvad der skal til for at Brønderslev bliver interessant at etablere sig i.

En vurdering peger på, at Brønderslev især har mangel på:

- > beklædningsbutikker til herre samt skobutikker
- > udvalgswarebutikker med elektronik, møbler, køkken-, bygge- og babyudstyr.

Med udviklingen af et nyt aflastningsområde ved Jernaldervej banes der vej for, at flere butikker med særligt pladskrævende varegrupper og større butikker indenfor øvrige udvalgsvarer kan etableres. Det kan eksempelvis være kæder som Idémøbler, Invita køkken, Harald Nyborg og Babysam. Med udflytningen af JYSK fra Østergade til aflastningsområdet skabes der desuden plads til en eller flere nye butikker i den østlige del af Østergade. Her kan eks. etableres udvalgswarebutikker med elektronik som El-salg. Inden for beklædning kunne det måske være butikker, som Din tøjmand, H&M og Wagner, der er interesserede og inden for skobutikker kunne kontaktes Bianco og Deichmann.

KÆDERNES LOKALISERINGSØNSKER

Kæderne har typisk en række ønsker til lokalisering af nye butikker. Kæderne inden for beklædning efterspørger typisk placeringer i de primære strøgader, ved centrale pladser i bymidten eller i butikscentre.

De store udvalgswarebutikker på over 1.000 m² placerer sig typisk uden for den centrale del af bymidten. En naturlig årsag er, at det kan være vanskeligt at indpasse store butiksenheder i en bymidte, hvor der ofte er bevaringsmæssige hensyn, eller det kan være vanskeligt at etablere et tilstrækkeligt antal lettilgængelige p-pladser.

De store udvalgswarekæder efterspørger typisk en placering i tilknytning til større veje, hvor der er god tilgængelighed for bilister og gode parkeringsmuligheder. De store udvalgswarebutikker etablerer sig derfor ofte på kanten af byerne, ved indfaldsveje og nær områder til pladskrævende varegrupper. Muligheden for samlokalisering med andre kæder inden for samme branche vægtes også højt af butikskæderne.



12 anbefalinger

Detailhandlen i Brønderslev Kommune har været i tilbagegang siden 1999. Kommunen har tabt markedsandele til Aalborg og Hjørring. Der er derfor brug for en stærk indsats i de tre hovedbyer for at bremse tilbagegangen og gerne vende udviklingen.

Det følgende indeholder anbefalinger til udviklingen i Brønderslev, Dronninglund og Hjørring. Anbefalingerne er udarbejdet på baggrund af analyserne og besigtigelser i de tre byer.

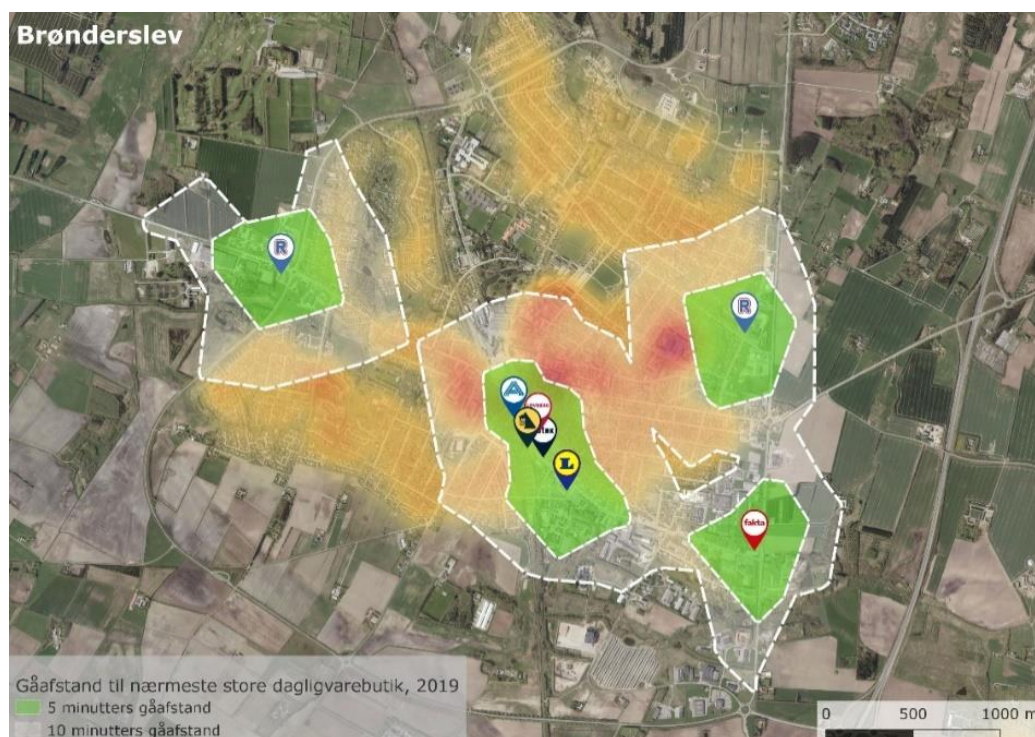
BRØNDERSLEV BY

Området omkring stationen er under udvikling med flere boliger og omstrukturering af trafikken, hvor en del af Nørregade bl.a. lukkes for trafik, som i stedet ledes forbi stationen og ud på Bredgade. Det er en spændende plan, der kan være med til at løfte området omkring stationen og skabe et mere levende byrum med sammenhæng til strøget og den øvrige bymidte. I forbindelse med fornyelsen af området anbefaler vi, at man forsøger at etablere en ny dagligvarebutik i stationsbygningen eller i stueetagen af det nye byggeri, som er igangsat. En dagligvarebutik ved stationsområdet kan fungere, som et nyt ankerpunkt i den nordlige del af bymidten og være med til at tiltrække og skabe nye kundestrømme.



Som butiksstrukturen er nu, er størstedelen af byens dagligvarebutikker koncentreret omkring Arkaden. Området omkring stationen i den nordlige del af bymidten er underforsynet med dagligvarebutikker. Med de nye boliger ved stationen øges beliggenhedens attraktion desuden for nye dagligvarebutikker. Stationsområdet er også velbesøgt af Brønderslevs mange pendlere, der med en dagligvarebutik vil få en velbeliggende mulighed for at handle. Billedet oven for viser området foran stationen, som det ser ud i dag.

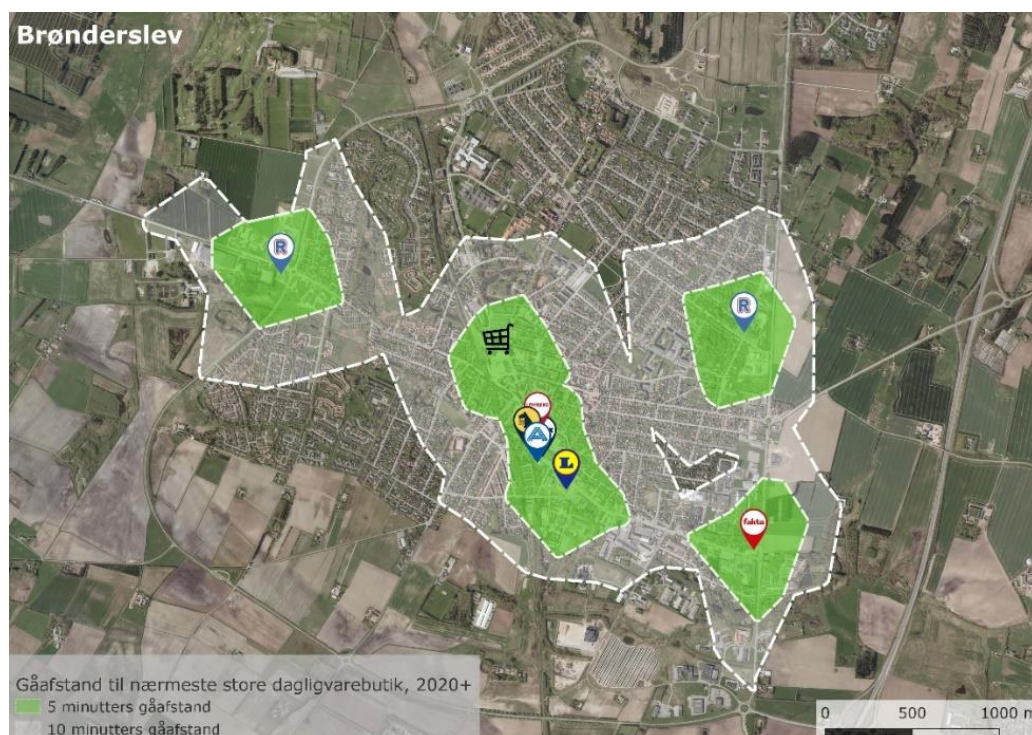
Koncentrationen af dagligvarebutikker omkring Arkaden vil blive endnu større, når Aldi flytter til nye lokaler overfor Føtex. Flytningen af Aldi fra den nordlige del af bymidten ved stationsområdet forstærker behovet for ny dagligvarebutik i området. Kortet neden for viser dagligvaresituationen i dag samt befolkningstætheden. De røde markeringer indikerer, hvor befolkningstætheden er størst.



Befolkningstæthed og eksisterende store dagligvarebutikker i Brønderslev. Polygonerne viser 5 og 10 minutters gåafstand til nærmeste store dagligvarebutik.

På kortet ses Aldi, som i dag ligger i den nordlige del af bymidten. Når Aldi flytter og der flytter borgere ind i de nye boliger nord for Aldi ved stationsområdet vil befolkningstætheden øges og der vil være behov for en dagligvarebutik til området.

Kortet nedenfor viser et scenarie, hvor Aldi er flyttet og er erstattet af en ny dagligvarebutik ved stationsområdet. Af kortet ses det, at området omkring stationen, i midtbyens nordlige del, er underforsynet med dagligvarebutikker, hvis ikke der etableres en ny dagligvarebutik efter Aldi flytter. Indkøbsvognen på kortet illustrerer placeringen af ny dagligvarebutik, der forsyner områdets borgere, og giver kortere afstand til nærmeste dagligvarebutik.

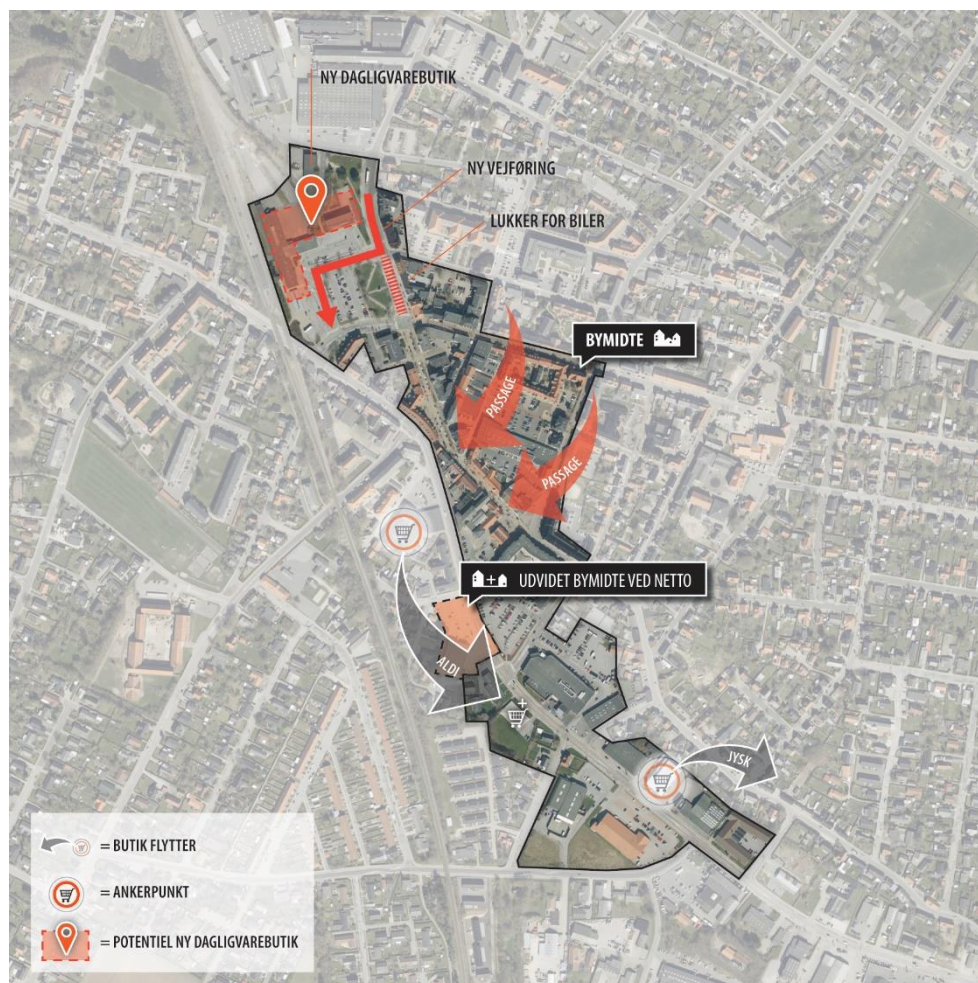


5 og 10 minutters gåafstand til nærmeste store dagligvarebutik efter 2020, hvis der etableres en ny dagligvarebutik ved stationen.

I forbindelse med revisionen af kommuneplanen kan det anbefales, at Brønderslev bymidtes afgrænsning udvides lidt, så den også omfatter Netto på Østergade 24, og giver mulighed for at Netto kan udvides.

Generelt set er detailhandelsstrukturen i Brønderslev meget opdelt i strøgområdet med de mindre butikker, området ved Arkaden med dagligvarebutikker og langs Østergade. Østergade kunne fremadrettet også benyttes til showrooms og lign. i takt med at e-handlen fylder mere. Arkaden, hvor flere dagligvarebutikker ligger, er velbesøgt og parkeringspladserne er vigtige for området, men området kunne bindes mere sammen med gågaden og bymidten nord for Arkaden. Der kan med fordel arbejdes med at skabe en attraktiv passage fra Algade, forbi Albani Plads og til Arkaden og langs Østergade.

Kortet neden for illustrerer anbefalingerne til Brønderslev by.



DRONNINGLUND BY

Det anbefales, at bymidteafgrænsningen indskrænkes i den nordøstlige del, hvormed størstedelen af Stationsvej og den gamle arkade fjernes som del af bymidte således, at bymidten forløber til efter Meny inkl. Stationsvej 4.

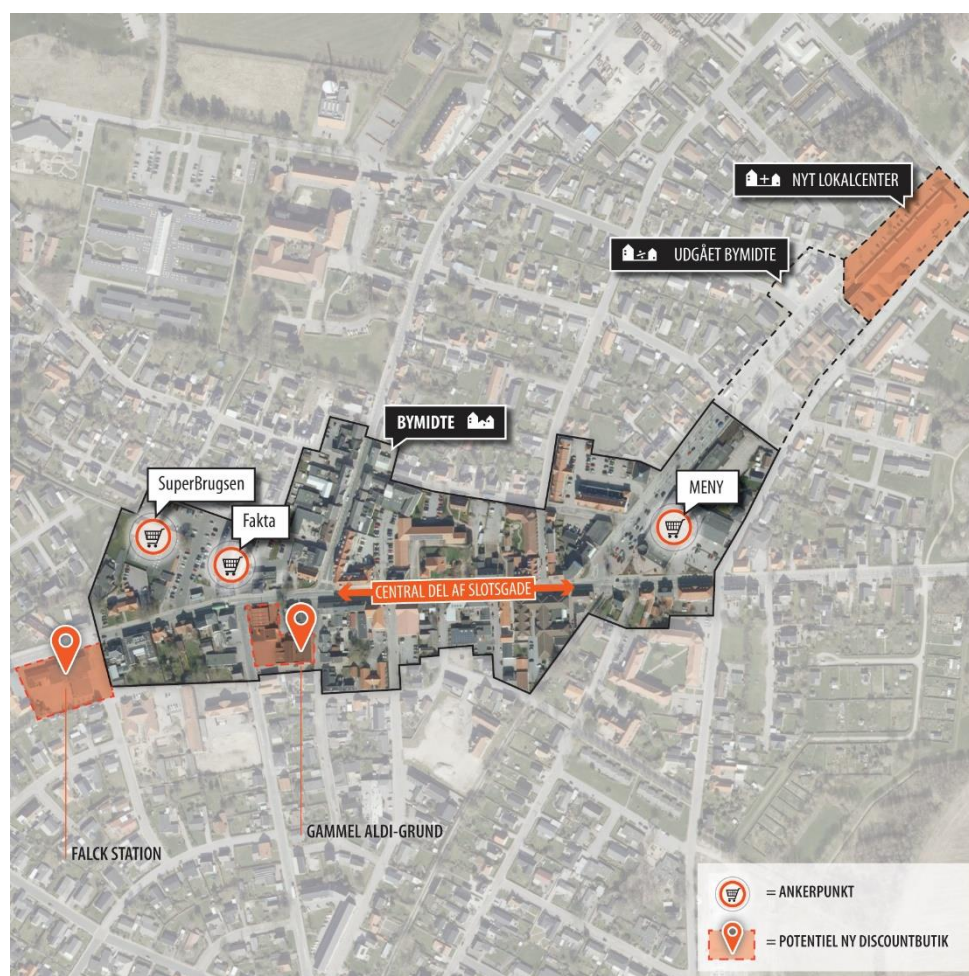
Den gamle arkade, som i dag fremstår afskåret fra bymidten har få butikker, som ofte udskiftes og har få besøgende. Området kan ændres til lokalcenter så der fortsat vil være mulighed for detailhandel i den del af Stationsvej, men også for at øge koncentrationen af butikker på Slotsgade, hvor butikkernes synlighed er bedst og detailhandlen har størst potentiale. I den forbindelse kan nogle af de tomme lokaler på Slotsgade aktiveres på ny og medvirke til at skabe mere liv i området. Det kan overvejes, om bymidten skal udvides til at inkludere Falck-grunden, da det er en attraktiv placering for en dagligvarebutik ved ankomst til byen.

Idet byen udvides mod syd og der etableres nye boliger anbefaler vi, at der etableres et nyt ankerpunkt, eks. i form af en ny dagligvarebutik, på den sydlige side af Slotsgade, som vil bidrage til at binde byen mere sammen og skabe et større udbud af dagligvarer til den voksende befolkning i byen. Her tænkes på området mellem Fredensgade og Geråvej, som er de to veje mod syd til det nye boligområde. En oplagt mulighed er at udnytte den gamle ALDI-grund ved

Fredensgade til etablering af en ny dagligvarebutik, såfremt vaskehallen kan flyttes eller hele tankstationen kan etableres et andet sted, og der således kan skabes synlighed til dagligvarebutikken fra Slotsgade.

Dertil foreslår vi, at Dronninglund laver nogle events med midlertidig afspærring af Slotsgade, mellem Nørregade og Stationsvej for at skabe fokus på byen og dens butikker og handelsliv. Det kunne eksempelvis være ifm. en markedsdag eller open by night med events omkring pladsen ved Rådhuset.

Kortet neden for illustrerer anbefalingerne for Dronninglund by.



HJALLERUP BY

Ligesom i Dronninglund anbefaler vi, at detailhandlen fremadrettet koncentrerer mere omkring midtbyen, særligt på strækningen mellem Rema 1000 og kulturhuset langs Søndergade og ved Hjallerup Centret. Vi anbefaler, at bymidten indskrænkes fra øst mod vest så bymidteafgrænsningen i stedet forløber langs Møllegade.

Området omkring Hjallerup Centret, som vist på nedenstående foto, trænger til et generelt løft. Centret fremstår flere steder som et lukket miljø og mangler bl.a. bedre vejvisning til parkering. Hjallerup Centret i sin nuværende form er utidssvarende, og der kan tvivles på, om det kan genoplives ved bibeholdelse af den nuværende udformning og struktur. Vi ser et større potentiale for området

og detailhandlen i Hjallerup Centret, hvis det hele gentænkes på en ny måde og hvis der skabes større synlighed fra Søndergade.

Inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer er der et stort handelsunderskud på 19 og 87 mio. kr. Der må således være et potentiale for mere udvalgsvarerhandel i Hjallerup – især hvis der skabes nogle gode og synlige lokaliseringsmuligheder langs Søndergade og tæt på Netto og Rema 1000, hvor kundestrømmen er størst.

Anbefalingerne til Hjallerup by er illustreret på nedenstående kort.



Bilag A Manglende kæder

Se tabellen på de efterfølgende sider.

KÆDENAVN	BRANCHE	Brønderslev	Hjørring	Frederikshavn	Aalborg / Nørresundby	Aabybro
3	Telekommunikation				x	
ABC Lavpris	Kolonial					
Aldi	Kolonial	x	x	x	x	x
Arnold Busck	Boghandel		x		x	
Aubo Køkken og Bad	Køkken og Bad				x	
BabySam	Børneudstyr		x		x	
Bad & Design	Køkken og Bad					
Bahne	Isenkræmmer		x		x	
Bang & Olufsen	Radio&TV				x	
Bauhaus	Byggecenter		x		x	
Beckers	Farvehandel					
Bertoni	Tekstil				x	
Bestseller	Tekstil				x (i magasin)	
Bianco Shoes	Tekstil		x		x	
Bik Bok	Tekstil					
Bilka	Kolonial		x		x	
Biltema	Biludstyr				x	
Bo Grønt	Plantecenter	Dronninglund				
Boconcept	Møbler					
Bog&Idé	Boghandel	x		x	x	x
Bolia	Møbler					
Bonnie Dyrecenter	Dyrehandel				x	
Botex	Boligtekstil			x	x	
BR Legetøj	Legetøj		x		x	
Buddy Legetøj	Legetøj					
Bygma	Byggecenter		x	x	x	
B-Young	Tekstil				x	
Bøger & Papir	Boghandel					
Change	Tekstil		x		x	
Circle K	Kiosk	x	x	x	x	x
Click	Fotohandel				x	
Companys	Tekstil				x	
Daells Bolighus	Møbler			x		
Dagli'Brugsen	Kolonial			x		x
Dan-Bo Møbler	Møbler					
Day Birger et Mikkelsen	Tekstil					
Decorate Shop	Boligtekstil					
Deichmann Sko	Tekstil		x	x	x	
Deres	Tekstil		x	x		
Design Cykel	Cykler				x	
Designa Køkken	Køkken og Bad				x	
Designers Market	Tekstil					
Din Isenkræmmer	Isenkræmmer					
Din Tøjmand	Tekstil		x		x	
Dope	Tekstil					
Dressmann	Tekstil					
Drop Dead	Tekstil					
Drømmeland	Møbler					
Duxiana	Møbler				x	
Dyrup Farvehandler	Farvehandel					
Ecco Sko	Tekstil				x	
EL Plus	Elektronik					
EL Salg	Elektronik	Dronninglund		x	x	
Elgiganten	Elektronik		x		x	
Elite	Kiosk					
Emmerys	Bager					

Esprit	Tekstil					
Euro Spar	Kolonial					
Expert	Radio&TV					x
Fakta	Kolonial	x	x	x	x	x
Femilet	Tekstil				x	
Fliseringen	Andet					
Flügger Farver	Farvehandel	x	x	x	x	x
Fokus på dyr	Dyrehandel				x	
Fotokæden	Fotohandel					
Fransa	Tekstil					
Fri Bike Shop	Cykler				x	
Friluftslund	Sport og Fritid				x	
Føtex	Kolonial	x	x	x	x	
Gamestop	Elektronik		x	x	x	
Gant	Tekstil				x	
Garant	Boligtekstil	x	x	x	x	
Gardinfagmanden	Boligtekstil				x	
Garry Weber	Tekstil					
Gina Tricot	Tekstil				x	
Glitter	Tekstil				x	
Go On	Kiosk	x	x	x	x	
GolfStore	Sport og Fritid	x			x	
Guldbageren	Bager				x	
Gundtoft	Tekstil					
H&M	Tekstil		x	x	x	
Harald Nyborg	Byggecenter		x	x	x	
Havanna Shoes	Tekstil				x	
Helm Lædervarer	Tekstil		x			
Helsam	Helsekost				x	
Helsemin	Helsekost					
HiFi Klubben	Radio&TV				x	
Holte Vinlager	Vinhandler				x	
Horze	Sport og Fritid				x	
HTH Køkken	Køkken og Bad		x		x	
Humac	Elektronik				x	
Hunkemöller	Tekstil		x	x	x	
Hvidt & Frit	Hårde Hvidevarer		x		x	
Hästens	Møbler		x		x	x
Hööks Hestesport	Sport og Fritid					
I.M. Frellsen	Konfektur		x	x	x	
Idé Møbler	Møbler					
Ilse Jacobsen - Hornbæk	Tekstil					
ILVA	Møbler		x	x	x	
Imerco	Isenkræmmer	x	x	x	x	x
Inspiration	Isenkræmmer					
Intersport	Sport og Fritid	x		x		
Invita Køkken	Køkken og Bad		x		x	
InWear	Tekstil				companys	
Jack&Jones	Tekstil			x	x	
Jan og Bo's Lystfiskershop	Sport og Fritid					
Jem og Fix	Byggecenter	x	x	x	x	x
JKE Design	Køkken og Bad	x				
Jupiter	Cykler					
Jysk	Boligtekstil	x	x	x	x	
Kaufmann	Tekstil				x	
Konditor Bager	Bager	x	x	x		
Kon-Tur	Boghandel					
Kop & Kande	Isenkræmmer	x	x	x	x	

Kvickly	Kolonial		x		x	
Kvik Køkken	Køkken og Bad		x	x	x	
Kære Børn	Børneudstyr			x		
Lagkagehuset	Bager		x		x	
Land&Fritid	Sport og Fritid		x			x
Lege-Kæden	Legetøj			x	x	x
Let Køb	Kiosk	x				
Lidl	Kolonial	x	x	x	x	
Lilly	Tekstil				x	
Lofte	Tekstil				x	
LokalBrugsen	Kolonial					
Louis Nielsen	Optiker	x	x	x	x	
Louise	Tekstil					
Lurifax	Tekstil					
Lysmesteren	Elektronik				x	
Løvsbjerg	Kolonial	x				
Mad med Mere	Slagter		x	x	x	
Marcus	Tekstil		x		x	
Matas	Materialist	x	x	x	x	x
Maxi Zoo	Dyrehandel		x	x	x	
Meny	Kolonial	Hjal+Dron	x	x	x	x
Message	Tekstil		x	x	x	
Mesterslagteren	Slagter		x	x		
Mikkel	Tekstil					
Min Købmand	Kolonial			x	x	
Modström	Tekstil				x	
Mr.	Tekstil	x	x	x	x	
My Home	Møbler		x	x	x	
Møbelkæden	Møbler					
Møblér	Møbler				x	
Name It	Tekstil				x	
Nanna XL	Tekstil				x	
Netto	Kolonial	x	x	x	x	x
Nettoline	Køkken og Bad					
Neye	Tekstil		x		x	
Nielsen	Tekstil		x		x	
Noa	Tekstil				x	
Ny Form	Sport og Fritid					
Nyt Syn	Optiker		x	x	x	
NærKØB	Kiosk				x	
OK Plus	Kiosk			x		
Only	Tekstil	x	x	x	x	
Optik Hallmann	Optiker					
Optimera	Byggecenter				x	
Outfitters Nation	Tekstil					
Panasonic Center	Radio&TV				Vodskov	
Pandora	Ure og Smykker		x		x	
Panduro Hobby	Hobbyartikler				x	
Part Two	Tekstil					
Paw Sko	Tekstil				x	
Petworld	Dyrehandel		x	x	x	
PhotoCare	Fotohandel	x	x	x	x	
Pieces	Accesories				x	
Pilgrim	Accesories				x	
Plaza Ur & Smykker	Ure og Smykker					
Profil Optik	Optiker	x	x	x	x	x
Punkt 1	Hårde Hvidevarer	x				x
Q8	Kiosk	x	x	x	x	

Quint	Tekstil		x		x	
Quintess	Tekstil					
RedGreen	Tekstil					
RedOffice / Zap In	Kontorforsyning				x	
Rema 1000	Kolonial	x	x	x	x	
Sadolin Farveland	Farvehandel		x		x	
Sahva Detail	Ortopædiske produkter		x	x	x	
Saint Tropez	Tekstil					
Sam'S Menswear	Tekstil					
Samsøe	Tekstil				x	
Schmidt Køkkener	Køkken og Bad				x	
Selected	Tekstil				x	
Sengespecialisten	Møbler				x	
Shell	Kiosk	x	x	x	x	x
Silvan	Byggecenter			x	x	
Sinnerup	Isenkræmmer				x	
Sisters Point	Tekstil					
Skjold Burne Vinhandel	Vinhandler	Dronninglund	x		x	
Skoringen	Tekstil	x	x	x	x	
Skousen	Hårde Hvidevarer	x	x	x	x	
Solid	Tekstil					
Solo Clothing Company	Tekstil			x	x	
Sony Center	Radio&TV					
Spar	Kolonial	x	x		x	
Sparkz	Tekstil				x	
Spejder Sport	Sport og Fritid				x	
Sport24	Sport og Fritid	x	x	x	x	
Sportigan	Sport og Fritid					
Sportmaster	Sport og Fritid	x	x	x	x	x
Stark	Byggecenter	x		x	x	x
Stof 2000	Boligtekstil					
Super Brugsen	Kolonial	Dronninglund			x	
Surf&Ski	Sport og Fritid				x	
Svane Køkkenet	Køkken og Bad		x		x	
Synoptik	Optiker		x	x	x	
Søstrene Grene	Boligtekstil		x	x	x	
T. Hansen	Biludstyr	x	x	x	x	
TDC/youSee	Telekommunikation		x	x	x	
Telekæden	Telekommunikation					
Telenor	Telekommunikation		x		x	
Telia	Telekommunikation		x	x	x	
The Body Shop	Kosmetik				x	
Thiele	Optiker	x	x	x	x	x
Tippy	Tekstil			x		
Tops	Tekstil					
Triumph	Tekstil				x	
Tvis Køkkener	Køkken og Bad				x	
Tæppeland	Boligtekstil					
Tøjeksperten	Tekstil	Hjallerup	x	x	x	x
Unoform	Køkken og Bad		x		x	
Vero Moda	Tekstil	x	x		x	
Vila	Tekstil				x	
Vinoble	Vinhandler			x	x	
Vinspecialisten	Vinhandler	x		x	x	
Vordingborg Køkkenet	Køkken og Bad		x		x	
VVS Comfort	Køkken og Bad					
VVS Eksperten	Køkken og Bad		x		x	
Wagner	Tekstil		x	x	x	

WestWind	Sport og Fritid					
Wunderwear	Tekstil				x	
XL Byg	Byggecenter		Tårs	Strandby		Pandrup
Zizzi	Tekstil		x	x	x	
Zjoos	Tekstil		x		x	
Ønskebørn	Børneudstyr		x		x	
7eleven			x		x	x

Bilag B Ordforklaring

BUTIK

En butik er en fast forretningsenhed, hvorfra der sælges varer til private, dvs. slutbrugeren. Detailhandel fra hjemmet, via postordre og internet mv. uden egentlige fysiske udstillingslokaler indgår ikke i analysen. Hvis en netbutik har en fysisk butik tilknyttet, og der er adgang for kunderne fra den fysiske butik til lageret, så regnes hele virksomhedens areal som butik.

HOVEDBRANCHER

Dagligvarer er kortvarige forbrugsgoder som f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler. Butikker, der sælger dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også servicestationer med kiosk og varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

Beklædningsvarer er f.eks. tøj, sko, stof og børnetøj.

Øvrige udvalgsvarer er f.eks. smykker, cykler og bøger, hårde hvidevarer og isenkram. El- og VVS-installatører, der har butik og sælger til private, betragtes som en butik med øvrige udvalgsvarer.

Under særligt pladskrævende varegrupper hører biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbelbutikker, der alene forhandler møbler.

DAGLIGVAREBUTIKKER

Varehuse

Butikker med meget bredt varesortiment både inden for fødevarer og non-food varer, med betjente afdelinger (f.eks. Føtex og Kvickly).

Hypermarked

Butikker med meget bredt varesortiment både inden for fødevarer og non-food varer. Stort sortiment af discountvarer (Bilka).

Supermarked

Bredt udvalg i dagligvarer, især fuldt fødevaresortiment. Selvbetjening, men høj grad af service. Flere betjente afdelinger f.eks. med slagtervarer, kioskvarer mv. (f.eks. Super Brugsen og Meny).

Discountbutik

Butikker med lavprisvarer og sparsom indretning. Sortimentsbredden og dybden er begrænset. (Rema 1000, Fakta, Netto, Aldi, Lidl).

Minimarked

Fødevarebutik med fuldt fødevaresortiment, dog med ringe dybde, for eksempel på området fersk kød. (Lokal Brugsen, Nærkøb).

Kiosk

Mindre butikker der sælger aviser, blade, tobak, konfekturer, drikkevarer og et begrænset antal fødevarer. (7-eleven, tankstationer).

AREALBEHOV

Det beregnede arealbehov er et udtryk for, hvor meget detailhandel, der er behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butiksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set i forhold til den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, turismen, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

AREALRAMME OG RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal detailhandel i et centerområde.

Restrummeligheden eller udbygningsrammen i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel i centerområdet fra arealrammen for centerområdet.

CENTEROMRÅDE

Et geografisk afgrænset område udlagt til detailhandel. Der er følgende typer af centerområder: Bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særligt pladskrævende varegrupper og aflastningsområder.

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Arealet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butiksformål medregnes i bruttoetagearealet.

FORBRUGSGRUNDLAG OG FORBRUGSPOTENTIAL

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, som betegnes forbrugsgrundlaget. Borgernes fremtidige samlede forbrug på varer betegnes som forbrugspotential.

HANDELSBALANCE OG DÆKNINGSGRAD

Handelsbalancen og dækningsgraden er to betegnelser for samme udtryk: Omsætningen i butikkerne i et opland divideret med de lokale borgeres forbrug. Handelsbalancen og dækningsgraden kan udtrykkes i absolutte tal eller i %. Et negativt tal eller en %-sats under 100 udtrykker, at oplandet er underforsynet med den pågældende varegruppe, mens et positivt tal eller en %-sats over 100 udtrykker, at oplandet er overforsynet med den pågældende varegruppe.