

HADERSLEV KOMMUNE

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

ANALYSE AF DETAILHANDLEN

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

21. SEPTEMBER 2022



PROJEKTNR.

A241787

VERSION

2.6

UDGIVELSESDATO

21.09.2022

BESKRIVELSE

Detailhandelsanalyse

UDARBEJDET

JNPS/STAP

KONTROLLERET

MRRR

GODKENDT

JNPS

INDHOLD

1	Indledning	3
2	Hovedresultater	4
3	Byudviklingsprojekter og tiltag i Haderslev bymidte	7
4	Anbefalinger	10
5	Centerstruktur	18
6	Detailhandlen i Haderslev Kommune	24
7	Udvikling i detailhandlen i 2016-2022	44
8	Befolkning og forbrug	48
9	Handelsbalance	50
10	Konkurrencesituation	52
11	Ordforklaring	55
12	Bilag	57

1 Indledning

Haderslev Kommune har bedt COWI om at gennemføre en analyse af detailhandelen i Haderslev Kommune.

Formålet med detailhandelsanalysen er at give et øjebliksbillede på detailhandelen og bylivet samt komme med input til kommunes detailhandelsplanlægning og bidrage med anbefalinger til en videreudvikling af detailhandelen og bylivet i kommunen.

Analysen giver en status – et øjebliksbillede - af detailhandelen i hele kommunen og omfatter desuden de kundeorienterede servicefunktioner i Haderslev, Vojens og Gram bymidter.

Med udgangspunkt i de gennemførte analyser vurderes det fremtidige arealbehov til detailhandel i centerstrukturen og der foreslås realistiske, fremtidige indhold af butikker og andre bylivsfunktioner i bl.a. de tre bymidter.



Figur 1-1 Nørregade i Haderslev bymidte.

”Haderslev Kommune har sat vækst og velfærd øverst på den politiske dagsorden og med 2030 ambitionerne sat en tydelig retning for udviklingen i kommunen. I 2030 skal der være 250 flere i uddannelse, 5.000 flere indbyggere og 1.000 flere arbejdspladser.”

En realisering af disse vækstambitioner vil give et vigtigt og godt fundament for yderligere udvikling af detailhandelen i Haderslev kommune.

2 Hovedresultater

Haderslev Kommune har på detailhandelsområdet klaret sig relativt godt siden 2016 taget i betragtning af udviklingen i rammebetingelserne. Antallet af udvalgswarebutikker er faldet og handelsbalancen er stort set opretholdt trods en væsentlig stigning i nethandelen.

ANTALLET AF BUTIKKER ER FALDET

Der er 231 butikker i Haderslev Kommune. 44 % af butikkerne ligger i Haderslev bymidte, 21 % i Vojens bymidte og 4 % i Gram bymidte. 31 % butikkerne ligger uden for bymidterne. Derudover er der 109 kundeorienterede servicefunktioner i Haderslev bymidte, 20 kundeorienterede servicefunktioner i Vojens bymidte og 12 kundeorienterede servicefunktion i Gram bymidte.

Antallet af dagligvarebutikker er steget med 3 % siden 2016, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med godt 10 %.

Det samlede areal er både inden for dagligvarer og udvalgsvarer steget en smule siden 2016.

Etableringen af større butikksformater f.eks. ved Jomfrustien og færre små butikker har betydet, at butikkernes gennemsnitlige størrelse generelt er steget.

KÆDEANDELEN ER UÆNDRETT

Andelen af butikker i Haderslev Kommune indenfor kædesamarbejde er 59 %, hvilket ligger samme niveau som i 2016. Generelt er kædeandelen fortsat stigende i Danmark. Den uændrede kædeandel i Haderslev skyldes, at der på den ene side etableres kædebutikker f.eks. omkring Nordhavnsvej, men at der også er lukket andre kædebutikker i f.eks. de centrale dele af bymidterne. Samtidig er det generelt vanskeligt at tiltrække kædebutikker til de centrale dele af bymidterne i bymidter af Haderslevs størrelse. Tilstedeværelsen af kædebutikker er dog stadig afgørende ift. at afholde forbrugere fra at køre til f.eks. Kolding.

GOD DÆKNING INDEN FOR DAGLIGVARER

Der er 22 store dagligvarebutikker og 49 mindre dagligvarebutikker i Haderslev Kommune. Dagligvarebutiksstrukturen i Haderslev Kommune er samlet set karakteriseret ved en forholdsvis god dækning med dagligvarebutikker, typisk med lidt mindre dagligvarebutikker i de mindre byer. I landsbyer som Over Jerstal, Nustrup, Sønder Vilstrup, Hejsager og Fjelstrup er der dog ingen lokal dagligvarebutik.

ÆNDRINGER I SAMMENSÆTNINGEN AF UDVALGSVAREBUTIKKER

Der er sket et skift i sammensætningen af udvalgswarebutikkerne. Således er antallet af beklædningsbutikker faldet med 22 %, og antallet af øvrige udvalgswarebutikker er faldet med 20 %. Omvendt er antallet af butikker med boligudstyr inkl. genbrugsbutikker er steget med 15 %, hvilket ligger i tråd med udviklingen i kommuner og byer, der størrelsesmæssigt er nogenlunde sammenlignelige med Haderslev.

DETAILHANDLEN OMSÆTTER FOR 2.360 MIO. KR. OM ÅRET

Detailhandlen i Haderslev Kommune omsatte for ca. 2.360 mio. kr. i 2021. Dagligvareomsætningen var 1.465 mio. kr. mens udvalgsvareomsætningen var ca. 895 mio. kr. Mens dagligvareomsætningen i løbende priser er steget med 20 % siden 2015 er udvalgsvareomsætningen faldet med 13 %, hvilket er en generel tendens. Det vurderes, at det især er en stigende nethandel, der er baggrunden for dette. Nedlukning i forbindelse med covid-19 har forstærket denne tendens.

UNDERSKUD PÅ HANDELSBALANCEN

Handelsbalancen for Haderslev Kommune viser i 2021 et samlet handelsunderskud på 15 %. Handelsbalancen for dagligvarer viser et underskud på 7 % og for udvalgsvarer et underskud på 25 %.

I 2015 var underskuddet på 9 % for dagligvarer og 21 % for udvalgsvarer. Således er der sket en mindre forbedring inden for dagligvarer, der formentlig skyldes hjemsendelser og en nedgang i grænsehandelen i 2021 pga. covid-19 samt et mere fintmasket net af discountbutikker i kommunen.

Det øgede underskud på handelsbalancen indenfor udvalgsvarer skyldes bl.a. en markant stigning i nethandelen siden 2015 samt, at de fysiske udvalgsvarebutikker var lukket pga. covid-19 i en periode i starten af 2021. Således er Haderslevs betydning som handelsby i oplandet overordnet fastholdt, hvilket er tilfredsstillende i forhold til den overordnede konkurrencesituation og rammevilkår som f.eks. grænsehandel og covid-19. Når Haderslevs betydning som handelsby i oplandet overordnet er fastholdt inden for både dagligvarer og udvalgsvarer, kan det bl.a. skyldes flere discountbutikker som Netto, Rema 1000 og LIDL samt storbutikker inden for udvalgsvarer som f.eks. Ønskebørn og Schøtt Racing. Storbutikkerne i bymidten har formentligt været med til at opretholde Haderslevs betydning i oplandet.

Benchmarking

Ser man generelt på byer af Haderslevs størrelse og beliggenhed i konkurrencestrukturen, kan der også her konstateres en stigning i antallet af dagligvarebutikker med et bruttoareal på omkring 1.200 m², et fald i antallet af mindre dagligvarebutikker samt et fald i antallet af udvalgsvarebutikker - især inden for beklædning.



Figur 2-1 Jomfrustien i Haderslev er fornyet i 2019/20.



Figur 2-2 Café ved Gravene i Haderslev

3 Byudviklingsprojekter og tiltag i Haderslev bymidte

Haderslev Kommune har over de seneste år iværksat en række fysiske og planlægningsmæssige tiltag, som vil bidrage til en udvikling af handels- og bylivet i Haderslev bymidte, og som indgår som forudsætninger for vurderingerne i analysen.

3.1 Haderslev Havn

Gennem de seneste 15 år er der sket en omdannelse af Haderslev Havn, der fortsat er under udvikling som ny blandet bydel med varierede boligformer, arbejdspladser og forskellige service- og kulturtilbud.

Samlet set er der nu adskillige hundrede arbejdspladser på de omdannede havnearealer, der stadig har resterende kapacitet til byudvikling.

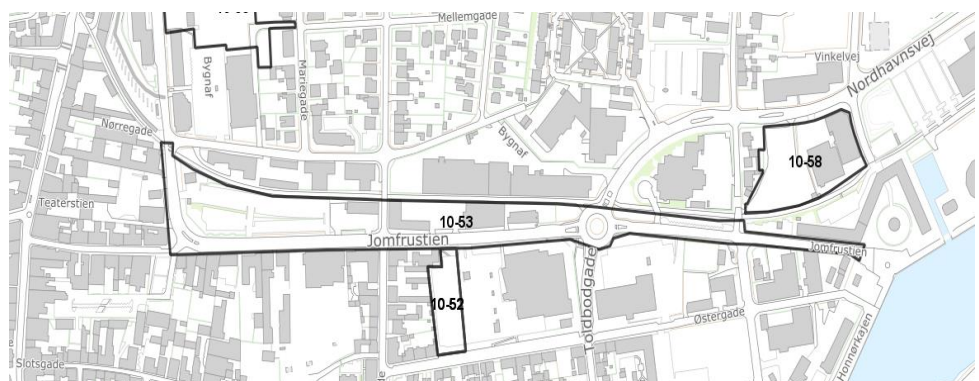
I udgangen af 2020 blev der vedtaget kommuneplantillæg og lokalplan for et boligprojekt svarende til ca. 150 boliger. Projektet er igangsat, men endnu ikke realiseret. Herudover er der rummelighed på 100-200 boliger i masterplanen for Haderslev Havn. Heraf forventes ca. 100 boliger realiseret inden for kommuneplanens planperiode, dvs. inden for 12 år.

Den nordlige del af havneområdet er et udviklingsområde og planlægges udviklet i løbet af de næste fem år, med det formål at skabe aktiviteter. Den fremtidige brug af havnen skal supplere og understøtte havnens nuværende funktioner, samt anvendes til andre midlertidige og permanente aktiviteter. De nye aktiviteter er endnu ikke fastlagt men kunne være en blanding af bolig, midlertidige aktiviteter og rekreative formål.

3.2 Realisering af masterplanen for Jomfrusti-området

Der er afsat midler til realiseringen af de første etaper af masterplanen for Jomfrusti-området. Baggrunden er, at de midler, der skal bruges på klimatilpasning, samtidig skal være med til at udvikle området positivt og skabe en god sammenhæng mellem Haderslev bymidte og Haderslev Havn.

Bærende elementer i projektet er etablering af bypark og klimatilpasning samt fortætning med mulighed for flere boliger, detailhandel og servicefunktioner. Et fuldt realiseret projekt for omdannelsen forventes at have et boligpotentiale på



600 boliger. Heraf forventes, at der over de næste 12 år realiseres 300 boliger.

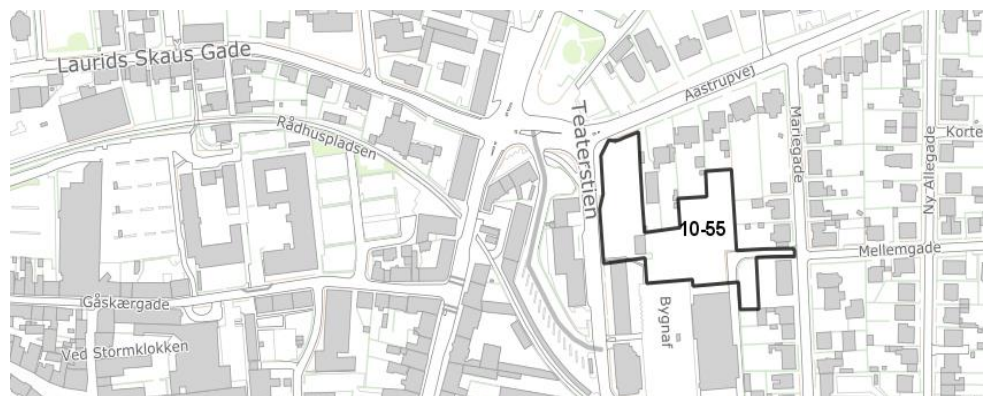
Figur 3-1 Området ved Jomfrustien

3.3 Udviklingsplan for Haderslev bymidte

Haderslev Kommune samarbejder med Realdania om udarbejdelsen af en strategisk udviklingsplan for Haderslev bymidte. Her er der også fremadrettet forventning om gradvis byomdannelse og fortætning, og der må forventes at komme flere boligprojekter f.eks. i forbindelse med omdannelse af tomme butikslokaler. Herudover kan nævnes omdannelse af Engelgrunden på ca. 70 boliger, som ligger i umiddelbar tilknytning til Haderslev bymidte.

3.4 Gartnergrunden/Teaterstien

Der er i 2022 vedtaget lokalplan for et område i tilknytning til Jomfrustien som rummer mulighed for ca. 60 etageboliger. Lokalplanen åbner også mulighed for etablering af serviceerhverv og liberale erhverv i stueetagen.



Figur 3-2 Afrænsning af Gartnergrunden ved Teaterstien

3.5 Business Improvement Districts (BID)

BID er en samarbejdsmodel, der har fungeret som et lokalt netværk, der har fokus på den smalle del af Jomfrustien og en del af Nørregade i Haderslev.



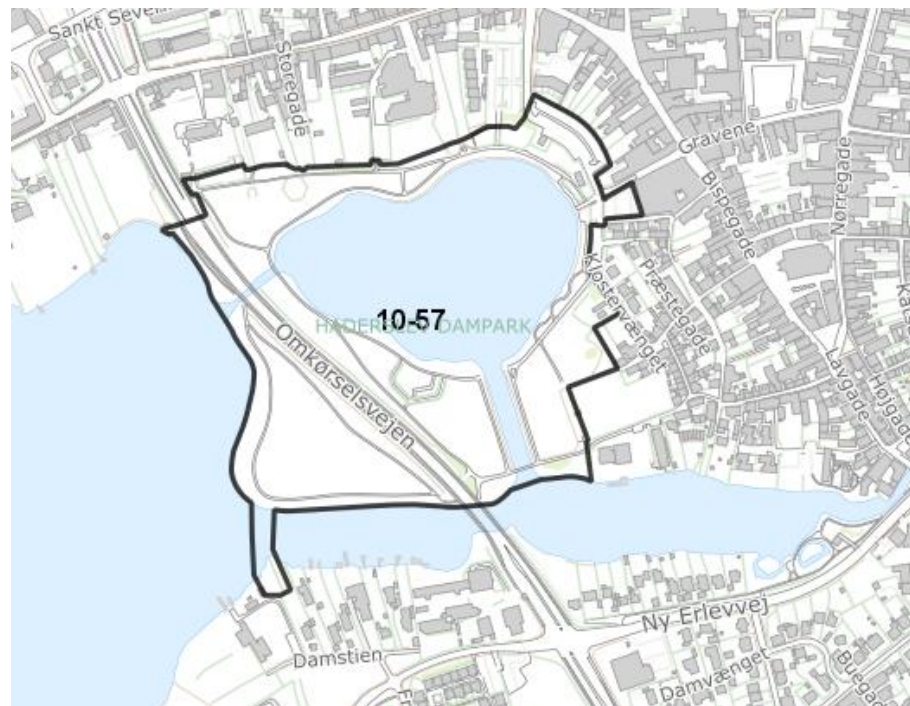
Figur 3-3 BID på den smalle del af Jomfrustien

BID-samarbejdet i området blev stiftet i 2020 og har givet gode erfaringer til alle deltagende parter. Der vil med udgangspunkt i samarbejdsmodellen være et godt fundament og et stort potentiale for det videre samarbejde omkring byen og handelslivet.

3.6 Øvrige bymidterrelaterede projekter

Af øvrige bymidterrelaterede projekter kan nævnes helhedsplanen for Dam-parken, hvor parken gøres mere attraktiv til ophold og aktiviteter, og bl.a. den inderste del af parken omdannes til bymidterrelaterede funktioner, f.eks. små restauranter.

Der arbejdes også p.t. med udvikling af en trafikplan, der skal løse de trafikale udfordringer i Haderslev bymidte på et overordnet niveau. Trafikplanen vil understøtte klimaparken på Jomfrustien ved at sænke hastigheden og evt. i videst muligt omfang lede trafikken udenom parken.



Figur 3-4 Afgrænsning af helhedsplanen for Damparken

Der foreligger en strategi om at samle uddannelsesinstitutioner ved idrætscenteret, nord for bymidten, men strategien er endnu ikke konkretiseret.

Haderslev Kommunes driftsafdeling fraflytter den østlige del af havnen, og frigør herved arealer, der kan omdannes til boliger og serviceformål. Det er endnu ikke konkretiseret, hvad der skal ske med området, men der ligger p.t. en strandbar. Der er ønske om at udvide funktionerne til også at dække teambuilding arrangementer mv.

4 anbefalinger

Anbefalingerne omhandler den kommunale detailhandelsplanlægning og den strategiske udvikling af handelserhvervet og retter sig mod Haderslev Kommune, erhvervsforeninger, forretningsdrivende, grundejere og projektudviklere.

4.1 Større dagligvarebutikker

Der bør ikke etableres nye dagligvarebutikker før det kan dokumenteres, at der er et reelt opland i f.eks. i et etableret boligområde.

En konsekvensvurdering, som viser hvorfra omsætningen i f.eks. en ny dagligvarebutik hentes, bør indgå i grundlaget for en politisk afvejning af fordele og ulemper ved planlægning for en ny dagligvarebutik uden for en bymidte.

Den lovpligtige detailhandelsredegørelse ved kommuneplanlægning for ny detailhandel belyser desuden det opland og forbrugsgrundlag, som den nye detailhandel baseres på, og bør ligeledes indgå i grundlaget for en politisk stillingtagen.

Ovenstående skal ses i sammenhæng med, at der i en årrække været stor interesse fra dagligvarekæderne for at placere butikker på 1.000–1.800 m² på beliggenheder, der bl.a. er kendetegnet ved stor synlighed for forbrugere i bil, men hvor det lokale opland kan være begrænset.

4.2 Udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer

Udvalgsvarebutikker og butikker med SPV bør generelt placeres inden for den eksisterende centerstruktur, hvor der er eller kan skabes attraktive rammer for etablering, og hvor de trafikale udfordringer adresseres.

Generelt er det især etablering af beklædningsbutikker udenfor bymidterne, der kan være med til yderligere at udtømme bymidterne. Omvendt kan etablering af f.eks. elektronikbutikker i storbutiksområdet ved Vinkelvej/Nordhavnsvej også være med til at sikre, at kunderne ikke kører til f.eks. Kolding.

Som eksempler på nye butikker kan nævnes My Home og Dollarstore.

Ønsker en kæde at etablere en større udvalgsvarebutik uden for centerstrukturen, bør Haderslev Kommune henvise til en placering inden for den eksisterende centerstruktur eller inden der evt. igangsættes planlægning som muliggør etableringen, sikre at de omsætningsmæssige konsekvenser for den øvrige detailhandel er belyst.

4.3 Andre funktioner

I alle tre bymidter er det væsentligt, at ejendomsbesiddere og f.eks. Haderslev Kommune arbejder med at tilføje nye funktioner.

Der kan være tale om både butikker og andre kundeorienterede funktioner, der er med til at sikre persontrafik i bymidterne.

Det kan overvejes om f.eks. etablering af fleksible kontorarbejdspladser til studerende og langdistancearbejdende kan være med til at styrke bylivet i bymidterne.

4.4 Behov for yderligere areal til detailhandel

Det kan overvejes at udlægge yderligere 10-15.000 m² til udvalgsvarerbutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Haderslev bymidte.

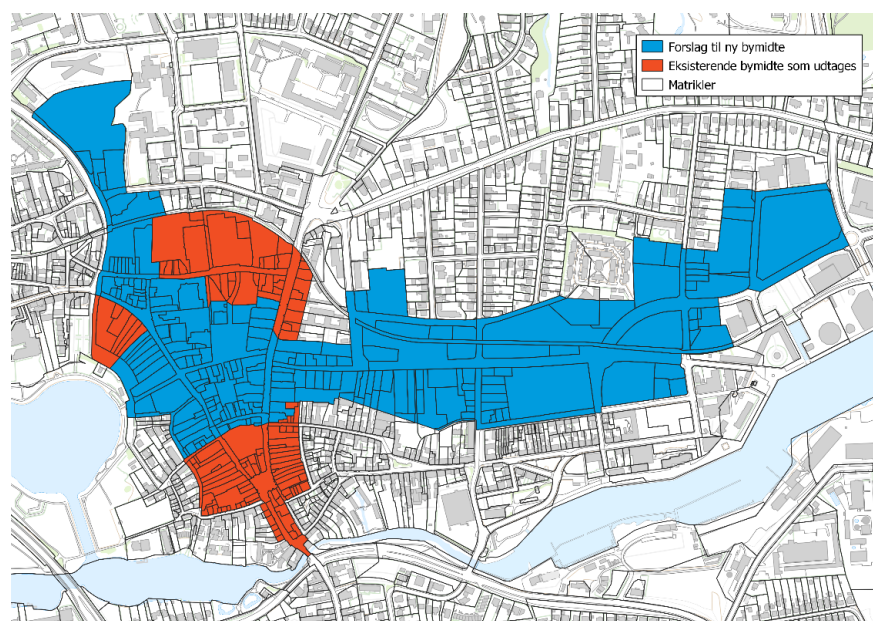
Umiddelbart viser beregninger og vurderinger, at der ikke er behov for yderligere detailhandelsarealer i Haderslev Kommune.

Dette skyldes dels en forventning om en stadig stigende nethandel samt et prognosticeret vigende befolkningstal i kommunen. Sidstnævnte arbejder Haderslev kommune målrettet på at vende med vækstambitionen om 500 flere indbyggere i 2030.

Omvendt er der inden for detailhandelen koncepter, der kræver arealer på over 5.000 m², der i dag ikke ligger i Haderslev. For at sikre, at disse koncepter vil kunne etablere sig i Haderslev, vurderes det, at et yderligere arealudlæg til udvalgsvarer og særligpladskrævende varer på 10-15.000 m² i bymidten vil kunne sikre, at også disse butikker kan etablere sig i Haderslev.

4.5 Ændring af bymidteafgrænsning

Det anbefales at ændre den nuværende bymidteafgrænsning i Haderslev, som vist på figur 4-1.



Figur 4-1 Forslag til afgrænsning af Haderslev bymidte, hvor bymidten indsnævres omkring Torvet, Storegade, Nørregade og Gåskærgade.

Afgrænsningen vil være med til at sikre, at butikkerne koncentrerer mest muligt. De øvrige bylivsfunktioner vil stadig kunne etableres i de områder, der ikke er en del af den afgrænsede bymidte.

Det foreslås i forhold til ovenstående, at slippen nord om Domkirken eller Smedegade, der ca. er 100 m lang, udvikles til en attraktiv sydlig forbindelse mellem Bispegade og Nørregade. Dette kan bl.a. gøres ved at markere gaden med lys i belægningen eller en anden form for markering.

Rådhusgrunden er ikke en del af den foreslåede bymidte. Rådhusgrunden vil bedst kunne udnyttes til boliger eller andre erhverv end detailhandel.

Omvendt kan det overvejes at udvide bymidten yderligere mod øst, for at sikre arealer til nye storbutikformater.

4.6 Jomfrusti-projektets betydning for den "gamle" bymidte

Det er væsentligt at fastholde fokus på arbejdet med en attraktiv sammenbinding, herunder tydelig henvisning, mellem den oprindelige bymidte og området omkring Jomfrustien/Nordhavnsvej/Vinkelvej.

Inden for en relativt kort periode er der blevet etableret – og vil der blive etableret – flere nye, større butikker og en biograf på Jomfrustien, Vinkelvej og Nordhavnsvej.

Ser man på den seneste udvikling, er Harald Nyborg blevet etableret i 2022 ved Vinkelvej/Nordhavnsvej og Elgiganten åbner i 2023. Begge butikker er nye i Haderslev. JYSK og thansen, der i dag ligger i aflastningsområdet ved Sverigesvej, flytter til området i løbet af 2022. Endelig er POWER også på vej med en butik i området ved Bingocentret. Desuden er der mulighed for yderligere to butikker. Endelig forventes det, at der desuden etableres et tankanlæg, ligesom en fastfoodkæde kan være undervejs.

Et øget kommercielt og bylivsmæssigt fokus på hele området ved Jomfrustien vil i et vist omfang flytte forbrugernes fokus fra den oprindelige bymidte. Satsningen på en stærk kobling mellem den oprindelige bymidte og det "nye" storbutiksområde kan blive et væsentligt aktiv for handelen i byen som helhed.

Dette understreger også behovet for at gøre bymidten mindre andre steder samt behovet for at udbrede f.eks. BID og/eller andre samarbejder i "den oprindelige" bymidte.

4.7 Nye tiltag og funktioner i Haderslev bymidte i øvrigt

Bymidten kan styrkes med hybridbutikker f.eks. kombineret tøjbutik og frisør samt café med delikatesseafdeling. Offentlige funktioner som f.eks. undervisning bør forankres i bymidten.

I forhold til Haderslev bymidte er det væsentligt, at der centralt arbejdes på at skabe attraktive tilbud inden for en bred palette af private og offentlige bylivsfunktioner, der kan støtte det eksisterende udbud.

Bymidteorienterede butikskæder inden for f.eks. beklædning er i dag meget forsigtige med at åbne nye butikker. Generelt har tendensen de seneste år været, at kæder inden for beklædning lukker butikker i både bymidter og shoppingcentre.

Realistisk skal kommende, nye bymidtefunktioner findes bredt blandt iværksættere inden for alt fra dagligvarer til behandlere, underholdning og bespisning.

I Haderslev bymidte inkl. Jomfrustien kan man arbejde på at tiltrække hybridbutikker som f.eks. kombineret slagter- og ostebutik med restaurant, tøjbutik med frisør, café med delikatesseafdeling, kombinerede butikker inden for interiør og hudpleje, café og high-end genbrugsbutik.

I øvrigt er det væsentligt, at offentlige funktioner og tiltag f.eks. inden for sundhed, viden og uddannelse samt sociale tiltag forankres centralt i bymidterne evt. sammen med bibliotek/computerarbejdspladser.

4.8 Nethandel i de fysiske butikker

De fysiske butikker skal i højere grad fokusere på de muligheder, som nethandel giver for at øge omsætningen.

En række Sydfynske kommuner har gennem "Styrket Erhverv i Gadeplan" bl.a. udviklet en rådgivning til mindre butikker, der ønsker at etablere nethandel.

Dette har betydet, at en del butikker har suppleret den fysiske butik med en netbutik og på den måde med succes har suppleret omsætningen i den fysiske butik. Det kan både være fra turister, som efter besøg i den fysiske butik fortsætter med at e-handle, eller kunder som har e-handlet i butikken og derfor gerne vil besøge den fysiske butik.

En sådan rådgivning skal naturligvis omfatte detailhandlere i hele kommunen.

4.9 Henvisning

Der skal sikres kundetrafik mellem den oprindelige bymidte og storbutikkerne ved Jomfrustien ved nudging og henvisning.

Storbutiksområdet ved Jomfrustien/Nordhavnsvej/Vinkelvej udbygges og gøres mere attraktivt. Det er derfor meget væsentligt, at der i dette område sikres markant henvisning til den "gamle" bymidte. I den forbindelse kan der også arbejdes med nudging, for at sikre, at flest mulige kunder besøger både den "gamle bymidte" og storbutiksområdet.

4.10 Overordnede konsekvenser ved etablering af butikker uden for Haderslev bymidte

Etableres der butikker uden for bymidterne, der forhandler varer, der i væsentligt omfang også forhandles i bymidterne, vil dette alt andet lige få negative konsekvenser for butikkerne i bymidten.

Såfremt Haderslev Kommune ønsker at sikre, at der kun etableres detailhandel, der har et tilstrækkeligt lokalt opland, bør der inden ny planlægning, kræves en vurdering af lokaloplandet og det lokale forbrugsgrundlag samt en beregning og vurdering af konsekvenserne for den eksisterende detailhandel og bylivet.

Konsekvenserne kan variere i forhold til den lokale og den regionale konkurrencesituation, hvilke butikstyper der er tale om og sammenfaldet med udbuddet i bymidten, byens størrelse, afstanden til større konkurrerende byer osv.

En butiksetablering uden for bymidten kan dog omvendt betyde, at kommunens samlede handelsbalance hæves, og at forbrugerne oplever, at deres indkøbsforhold forbedres.

Med udgangspunkt i viden om detailhandelen og bylivet er der udarbejdet en SWOT-analyse (styrker, svagheder, muligheder og trusler) for detailhandelen og bylivet i Haderslev.



Figur 4-2 Apotekergade i Haderslev.

Tabel 4-1 Styrker, Svagheder, Muligheder og Trusler (SWOT) for Haderslev

<p>Styrker</p> <ul style="list-style-type: none"> > Veletableret indkøbssted > MENY som anker i den nordlige del af bymidten > Godt udbud af dagligvarebutikker > Jomfrusti-projektet som helhed, herunder de mange storbutikker > Hyggeligt bymiljø i den centrale del af bymidten > En del attraktive og unikke butikker > Bredt udbud af butikker og kundeorienterede servicefunktioner, herunder især spisesteder og caféer > Kosmorama > Relativt bredt udvalg af beklædning til hele familien > Street food i Saltlageret > Parkeringsmuligheder tæt på butikkerne > Nærheden til Haderslev Dam og Fjorden med rekreative kvaliteter 	<p>Svagheder</p> <ul style="list-style-type: none"> > Begrænset opland > For stor bymidte > Begrænset mulighed for rundgang i bymidten
<p>Muligheder</p> <ul style="list-style-type: none"> > Koncentrere og styrke detailhandelen og de kundeorienterede funktioner centralt ved at gøre bymidten mindre > Styrke bymidten indefra og ud og skab rundgang > Udbygge udvalget af beklædningsbutikker > Udnytte nethandel i butikkerne > Styrke oplevelserne og service i butikker, herunder styrke service- og kundeoplevelser > Udviklingen af Jomfrustien med storbutikker > Arbejd med BID – udbyg det forpligtende samarbejde > Sikre en optimal, attraktiv forbindelse mellem de kommercielle funktioner på Jomfrustien og bymidten i øvrigt > Arbejde aktivt med de eksisterende bylivskvaliteter og muligheder > Styrke og koncentrere spisestederne > Styrke oplevelserne i byrummet - aktivere butiksfacaderne > Positiv italesættelse af Haderslev > Styrke bosætning i bymidten 	<p>Trusler</p> <ul style="list-style-type: none"> > Stigende nethandel > Faldende befolkningstal > Markante konkurrenter – især mod nord > Etablering af f.eks. dagligvarebutikker og storbutikker uden, at der er et tilstrækkeligt (lokalt) opland

4.11 Vojens

Vojens har et attraktivt udbud, men fire betydende detailhandelsområder får udbuddet til at virke mindre. Nye bylivsfunktioner skal primært placeres i Vestergade.

Bymidten skal være byens og oplandets samlingssted. "Næste Station" er et resultat af "Levende bymidter" og kan også anvendes til at

etablere arbejdspladser til pendlere, der ønsker at slippe for transport hver dag. Godt udbud, men bospising kan forbedres.

I Vojens er der fire betydende detailhandelsområder:

- > Rådhuscentret, hvor byens betydeligste udbud af dagligvare- og udvalgswarebutikker ligger.
- > Den oprindelige bymidte Vestergade, hvor der er bl.a. ligger tre attraktive dagligvarebutikker og enkelte attraktive udvalgswarebutikker.
- > Fabriksvej, hvor Davidsen og jem & fix ligger.
- > Trekanten, hvor der ligger en Dansk Outlet og en stor genbrugsbutik.



Figur 4-3 Blomsterbutik i Vojens

Vojens har – byens størrelse og beliggenhed taget i betragtning – et attraktivt udvalg af butikker og andre bylivsfunktioner. Udbuddet kan dog synes mindre, fordi det ligger spredt i byområdet på fire ovennævnte områder.

Det vurderes at være vanskeligt at samle udbuddet i Vojens yderligere. Haderslev Kommune har taget konsekvensen af dette og indsnævret bymidten, så den alene består af en mindre del af Vestergade samt Rådhuscentret.

Nye kundeorienterede bylivsfunktioner – både private og offentlige – bør, for at styrke udbuddet bedst, placeres i bymidten ved Vestergade.

Der arbejdes på at gøre Vojens bymidte til et mere attraktivt samlingspunkt for beboere i byen og oplandet. I den forbindelse skal det nævnes, at Vojens er en del af initiativet Partnerskab for levende bymidter. Et synligt resultat af dette er etableringen af Næste Station, der fungerer som et samlingssted i byen. Det diskuteres og overvejes løbende, hvilke indsatser, der i øvrigt skal forankres i Partnerskab for levende bymidter.

Det vurderes, at det især er indenfor bespisning, at der mangler alternativer til det eksisterende udbud.

I bymidten i Vestergade kan man overveje at etablere arbejdspladser til erhvervsaktive, der ønsker at slippe for pendling, men ikke ønsker at arbejde hjemme.

På detailhandelsområdet er der i forhold til andre byer af samme størrelse relativt mange butikker, hvilket især skyldes udbuddet i Rådhuscentret.

Endelig vurderes det, at udviklingen på f.eks. Nordhavnsvej-Vinkelvej i Haderslev vil begrænse muligheden for at tiltrække større udvalgsvarebutikker til Vojens.

4.12 Gram

Byen har et attraktivt dagligvareudbud. Bymidstens styrker er Rema 1000 samt et koncentreret butiks- og serviceudbud byens størrelse taget i betragtning. Det kan overvejes at etablere arbejdspladser til pendlere, der ønsker at slippe for transport hver dag.

Gram har trods sin størrelse og qua sin beliggenhed relativt langt fra større udbudspunkter et attraktivt dagligvarebutiksudbud med ABC Lavpris, der ligger i et erhvervsområde, og Rema 1000, der ligger i bymidten. Butiksudbuddet i øvrigt består f.eks. af gavebutik, en el-installationsforretning og en stor genbrugsbutik.

Det vurderes, at Grams styrke bl.a. er, at Rema 1000 og de øvrige kommercielle funktioner samt Gram Skole, fritidscenter og bibliotek ligger relativt koncentreret. I forhold til byer af samme størrelse, er der et tilfredsstillende udbud.

I Gram kan man centralt i bymidten søge at etablere et "mødested". Biblioteket kunne f.eks. flyttes fra skolen til en del af bygningen, der nu huser Røde Kors Genbrug.

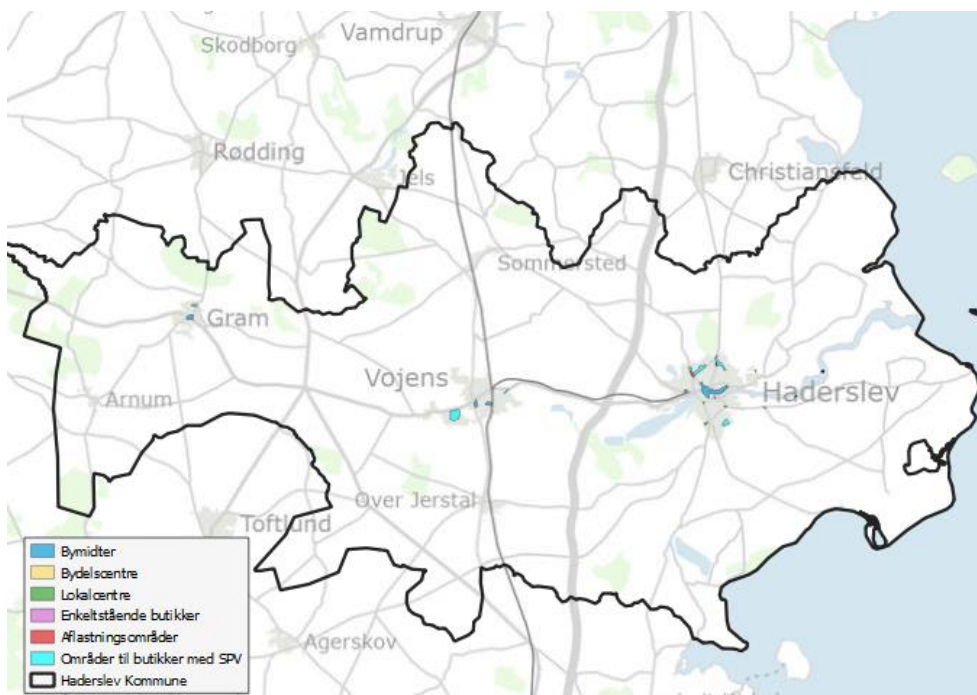
I den forbindelse kan der parallelt med forslaget vedr. Vojens etableres "arbejdspladser" til personer, der ønsker at have mulighed for at slippe for pendling, men ikke ønsker at arbejde hjemme.

I øvrigt er det væsentligt, at offentlige funktioner og tiltag f.eks. inden for sundhed, viden og uddannelse samt sociale tiltag forankres centralt i bymidterne evt. sammen med bibliotek/medborgerhus/computerarbejdspladser.

5 Centerstruktur

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur med Haderslev, Vojens og Gram som de væsentligste indkøbssteder i kommunen, for at sikre gode varierede indkøbsmuligheder for dagligvarer.

Den lokale dagligvareforsyning i kommunen bør understøttes ved at fastholde placeringen af dagligvarebutikkerne inden for centerstrukturen, så vidt det er muligt. Etableres der imidlertid et større boligområde kan dette betyde, at der skabes et attraktivt opland for en ny dagligvarebutik.



Figur 5-1 Den nuværende centerstruktur i Haderslev kommune

Samtidig bør man understøtte den gode tilgængelighed til centerområderne og den lokale butik for både bilister, cyklister, gående samt rejsende med offentlig transport.

Det anbefales derfor, at der udarbejdes en beregning og vurdering af konsekvenserne ved det konkrete projekt i de tilfælde, hvor centerstrukturen udfordres.

5.1 Restrummelighed i centerstruktur

Nedenstående redegøres for den nuværende centerstruktur samt restrummeligheden centerområderne.

Tabel 5-1 Samlet ramme til butikksformål i Haderslev kommune i bymidter, bydelscenter, lokalcentre, aflastningsområde og områder til særlig pladskrævende varer, bruttoareal 2022 samt restrummelighed i centerstrukturen.

Centerområde-type	Navn på centerområde	Arealramme i KP 21	Areal 2022	Restrummelighed
Haderslev				
Bymidte	Haderslev	68.598	42.040	25.558
Aflastningsområde	Sverigesvej	10.378	8.690	1.688
Bydelscenter	Lyøvej	1.152	752	400
	Erlev Bjerger	3.600	2.126	1.474
Lokalcenter	Neder Åstrup	1.400	0	1.400
	Christiansfeldvej	1.075	1.150	-75
	Simmerstedvej	1.510	738	772
	Sejlstensgyde	2.853	2.853	0
	Ny Erlevvej	1.400	1.009	391
	Grønningen	1.170	281	889
Område til butikker med SPV	Chr. d. X's Vej	20.535	18.958	1.577
	Norgesvej	3.000	0	3.000
	Sverigesvej	12.461	3.100	9.361
	Hirsevej	11.595	5.835	5.760
Vojens				
Bymidte	Rådhuscentret	12.280	7.711	4.569
	Vestergade	5.789	5.834	-45
Område til butikker med SPV	Østergade	2.575	4.973	-2.398
	Fabriksvej	20.100	8.600	11.550
Gram				
Bymidte	Gram	7.522	4.400	3.122
Område til butikker med SPV	Fabriksvej	5.000	3.000	2.000

ANVENDT METODE

Arealrammen for det enkelte centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i centerområdet. Den aktuelle restrummelighed i hvert centerområde er beregnet ved at fratække arealet af aktive butikker indenfor centerområdet fra arealrammen.

Ved planlægning for detailhandel skal der også tages højde for gældende arealudlæg i planlægningen, f.eks. i lokalplaner, samt lokaler, hvor der indenfor tre år har været detailhandel, og hvor der ikke er sket kontinuitetsbrud.

Ved opgørelse af bruttoetagearealer af dagligvarebutikker i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder skal personalefaciliteter fraregnes jf. planlovens § 5 q.

5.2 Fremtidigt arealbehov

Det fremtidige arealudlæg er bl.a. afhængigt af, hvor man ønsker at styrke detailhandlen samt målet om at opfylde borgernes behov for bl.a. at kunne købe dagligvarer tæt på deres bopæl.

I beregningen og vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for udviklingen i befolkningstallet, udviklingen i privatforbruget, den øgede nethandel, den skærpede konkurrencesituation i forhold til bl.a. Kolding, satsningen på et storbutiksområde i Haderslev bymidte samt en generelt øget koncentration af butikker i færre, men stærkere udbudspunkter. Således er der stadig behov for yderligere arealer til detailhandel trods f.eks. den generelle nedgang i antallet af butikker.

FORUDSÆTNINGER

Nethandlen forventes i 2034 at udgøre 10 % af dagligvareforbruget og ca. 30 % af udvalgsvarerforbruget.

Derfor forventes arealbelastningen (omsætning pr. m²) for både dagligvarer og udvalgsvarer at falde, hvilket alt andet betyder, at der bliver brug for færre m² detailhandelsareal.

Med baggrund i Haderslev Kommunes vækstambition kan der en mindre stigning i befolkningstallet frem til 2034.

Dagligvareforbruget inkl. nethandel pr. person forudsættes at stige med 0,25 % pr. år frem til 2034 og udvalgsvarerforbruget pr. person inkl. nethandel forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2034.

Det forventes, at forbrugerne i højere grad vil søge mod større udbudspunkter med stort udvalg af oplevelser og butikker.

Det er beregnet og vurderet, at det samlede behov for yderligere arealer til butikker med dagligvarer, udvalgsvarer og særlig pladskrævende varegrupper er relativt begrænset.

Arealrammen for Haderslev bymidte er f.eks. godt 68.000 m². Primo 2022 var bruttoetagearealet af eksisterende butikker ca. 42.000 m². Således er restrummeligheden til etablering af detailhandel omkring 26.000 m².

På den ene side vil dette kunne sikre både en udbygning med storbutikker omkring Jomfrustien og evt. ønsker i den vestlige del af bymidten.

Omvendt er der i dag en tendens til, at storbutiksfomater som Plantorama (ca. 8.000 m²), Biltema (7-8.000 m²) og Bauhaus (8-12.000 m²) etablerer sig i byer, der er mindre, end det de før anså for at være for små.

Desuden er der Dollar One, der forhandler partivarer, inden for både daglig- og udvalgsvarer. Kæden er under etablering og åbner sin første butik i Danmark i løbet af efteråret.

På den baggrund kan Haderslev Kommune, for at kunne tilbyde disse butikstyper en attraktiv placering, udvide arealrammen til detailhandel i bymidten med op til 15.000 m². Hvorvidt dette vil fordre en udvidelse af bymidten mod nord og øst skal yderligere belyses.

Ser man Rådhuscentret i Vojens er der en betydelig restrummelighed.

I Vojens bymidte omkring Vestergade er der principielt ikke mulighed for at etablere yderligere butikker. Derfor bør der her udlægges yderligere op til 2.000 m² til detailhandel i dette område.

I området til butikker med SPV i Østergade i Vojens er der et betydeligt arealunderskud. Dette skyldes formentlig, at et tidligere tomt lokale nu anvendes til genbrug.

Storbutikker bør også koncentreres og det vurderes derfor, at området ved Østergade ikke skal kunne konkurrere med udbuddet i området omkring Fabriksvej.

Derfor anbefales det, at man ikke tilskynder til at etablere yderligere butikker i området.

I Gram bymidte er der en betydelig restrummelighed, hvilket også er tilfældet i området til butikker med SPV i Gram.



Figur 5-2 Rådhuscentret i Vojens.

5.2.1 Aflastningsområde Sverigesvejs fremtidige status

I forbindelse med udbygningen på Nordhavnsvej/Vinkelvej/Jomfrustien vil der formentlig ske fraflytning fra aflastningsområdet på Sverigesvej.

Det vurderes dog, at Haderslev Kommune indtil videre bør opretholde aflastningsområdet for på den måde at kunne tiltrække butikker, der måtte foretrække denne placering frem for en placering omkring f.eks. Nordhavnsvej.

5.3 Øvrige forhold

En række konkrete, aktuelle, sundhedsmæssige, økonomiske og storpolitiske udfordringer har i længere tid haft væsentlig betydning for forbrugernes tillid til fremtiden.

Krigen i Ukraine, en inflation, der ikke er set siden slutningen af 1980'erne, en markant stigning i renteniveauet, en markant stigning i prisen på olie- og gasprodukter, leveringsproblemer og stigende priser inden for byggesektoren samt usikkerhed omkring, hvad covid-19 vil betyde fremover, betyder, at forbrugertilliden i Danmark aktuelt er på et historisk lavpunkt. Ikke siden Danmarks Statistik i starten af 70'erne begyndte at måle forbrugertilliden, har den været så lav som nu.

Hvad de mere langsigtede konsekvenser af dette vil være for forbrugerne og detailhandlen, er vanskeligt at forudsige. For øjeblikket mærker dagligvarehandlen f.eks., at forbrugerne er markant mere prisbevidste, end det var tilfældet for blot 6 måneder siden.

Finansministeriet forventer stigende beskæftigelse i 2022, men imødeser en mindre stigning i ledigheden i 2023. Den økonomiske aktivitet ventes at "stagnere eller ligefrem falde i dele af 2022".

På kort sigt betyder usikkerheden, at forbrugerne bliver mere forsigtige og på længere sigt kan det betyde, at butikskæderne og udviklerne af erhvervsejendomme bliver mere tilbageholdende med at udvikle nye projekter.

Får ovennævnte faktorer mere permanent karakter, vil det uden tvivl påvirke arealbehovet til detailhandel i Haderslev Kommune i nedadgående retning.

5.4 Detailhandelsstrategi

Med fokus på at sikre borgerne gode, attraktive indkøbsmuligheder i Haderslev Kommune, er der nedenstående formuleret en strategi for en udvikling, der søger at afveje ønskerne om vækst og beskæftigelse med en hensigtsmæssig udvikling af et levende handels- og byliv.

Haderslev Kommune vil arbejde for, at større dagligvarebutikker som udgangspunkt placeres i bymidterne, hvor de dækker store oplande, og hvor de er med til at skabe en betydelig, konstant kundestrøm, der understøtter et attraktivt byliv. Der kan alene planlægges for dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på over 1.200 m² i bymidterne.

Etableres der dagligvarebutikker på op til 1.200 m² kan disse alene placeres i lokalcentre og som enkeltstående butikker til et områdes forsyning, såfremt der i begge tilfælde kan redegøres for et tilstrækkeligt forbrugsgrundlag og arealbehov i lokaloplandet.

Haderslev Kommune vil arbejde for at styrke bymidternes attraktion over for forbrugerne og sikre et attraktivt og levende byliv.

Udvalgsvarerbutikker skal derfor i udgangspunktet placeres i bymidterne i Haderslev, Vojens og Gram.

For at sikre flere bylivsfunktioner, offentlige funktioner, oplevelser og fællesskab i bymidterne er det helt overordnet afgørende, at alle aktører forstår, at man er del af et fællesskab. Det gælder ejendomsbesidderne, butiksejerne, kæderne og Haderslev Kommune.

Haderslev Kommune og ejendomsejerne er essentielle aktører i udviklingen af bymidterne. Det er derfor Haderslev Kommunes hensigt, at arbejde for bylivet i bymidterne og f.eks. at indgå i flere forpligtende fællesskaber (BID) i bymidterne.

6 Detailhandlen i Haderslev Kommune

Der er godt 230 butikker i Haderslev Kommune. Heraf udgør dagligvarebutikkerne godt 30 %, udvalgswarebutikkerne knap 60 % mens de resterende ca. 10 % er butikker med SPV.

Det samlede areal til detailhandlen i Haderslev Kommune er ca. 146.000 m². 70 % af arealet udgøres af butikker i Øst, 23 % i Midt og 7 % i Vest.

Detailhandlen i hele kommunen omsatte i 2021 for ca. 2,4 mia. kr. Dagligvareomsætningen var 1.465 mio. kr. mens udvalgswareomsætningen var knap 900 mio. kr.

Næsten 60 % af butikkerne i Haderslev Kommune, er del af et kædesamarbejde.

De kundeorienterede servicefunktioner udgør generelt ca. 50 % af det samlede antal bylivsfunktioner bymidterne.

Haderslev Kommune havde i 2021 en samlet handelsbalance på 85 %, hvilket svarer til et underskud på ca. 400 mio. kr.

Handelsbalancen for dagligvarer er 93 %. Siden 2015 er den steget med 2 %-point. Handelsbalancen for udvalgsvarer er 75 %. Siden 2015 er den faldet med 4 %-point. Dette fald primært drevet af udviklingen i nethandlen.



Figur 6-1 Serviceerhverv i gammel industribygning på Gravene i Haderslev

METODE

Der er i marts 2022 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes areal og omsætning for 2021, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret.

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

Resultaterne omfatter samtlige butikker i Haderslev Kommune, der var i drift i marts 2022.

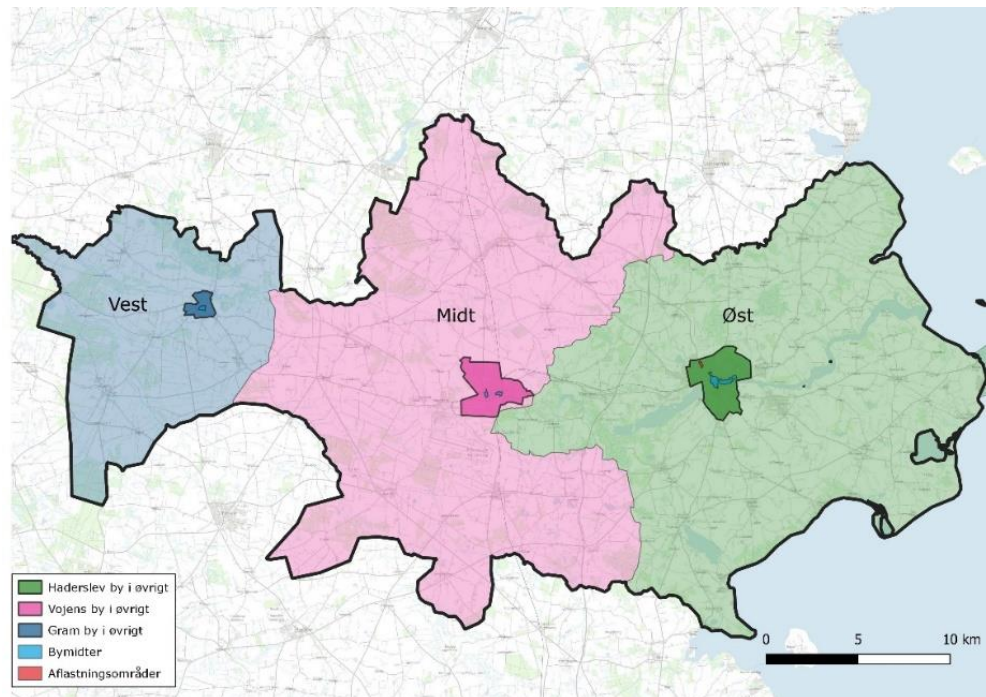
Antallet af kundeorienterede servicefunktioner i Haderslev, Vojens og Gram bymidter er opgjort, ligesom de enkelte funktioners attraktionsværdi i forhold til forbrugerne er vurderet.

6.1 Geografisk opdeling

Geografisk er Haderslev Kommune opdelt på 10 områder.

- Øst
 - Haderslev bymidte
 - Haderslev by i øvrigt
 - Aflastningsområde Sverigesvej
 - Øst i øvrigt
- Midt
 - Vojens bymidte
 - Vojens i øvrigt
 - Midt i øvrigt
- Vest
 - Gram bymidte
 - Gram by i øvrigt
 - Vest i øvrigt

Figur 6-2 Opdelingen af Haderslev kommune i 10 områder



Figur 6-3 Serviceerhverv ved Gravene i Haderslev.

6.2 Antal butikker

Der er godt 230 butikker i Haderslev Kommune. Heraf udgør dagligvarebutikkerne godt 30 %, udvalgsvarebutikkerne knap 60 % mens de resterende ca. 10 % er butikker med SPV.

Tabel 6-1 Antal butikker i Haderslev Kommune i 2022 fordelt på områder og hovedbrancher.

Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvr. udvalgsvarer	SPV	I alt	Andel
Haderslev bymidte	31	70	32	18	20	1	101	44 %
Aflastningsområde Sverigesvej	-	7	-	6	1	-	7	3 %
Haderslev by i øvrigt	10	17	1	11	5	15	42	18 %
Øst i øvrigt	5	5	-	4	1	1	11	5 %
Øst	46	99	33	39	27	17	162	70 %
Vojens bymidte Vestergade	6	6	3	2	1	-	12	5 %
Vojens bymidte Rådhuscentret	6	5	1	1	3	-	11	5 %
Vojens by i øvrigt	-	7	2	2	3	5	12	5 %
Midt i øvrigt	7	4	1	2	1	2	13	6 %
Midt	19	22	7	7	8	7	48	21 %
Gram bymidte	3	7	1	6	-	-	10	4 %
Gram by i øvrigt	4	3	1	1	1	1	8	3 %
Vest i øvrigt	1	-	-	-	-	2	3	1 %
Vest	8	10	2	7	1	3	21	9 %
I alt	73	131	42	53	36	27	231	100 %

DEFINITIONER

Detailhandelsbutikkerne falder inden for fire hovedbrancher afhængig af hvilke varegrupper, der fortrinsvist sælges fra butikken:

- Dagligvarer er mad og andet til det daglige forbrug.
- Beklædning er tøj og sko.
- Boligudstyr er f.eks. elektronik og isenkram.
- Øvrige udvalgsvarer er briller, smykker og andre personlige genstande.
- Særligt pladskrævende varegrupper er f.eks. biler og byggematerialer.

Se ordforklaringen sidst i rapporten for uddybede definitioner.

6.2.1 Øst

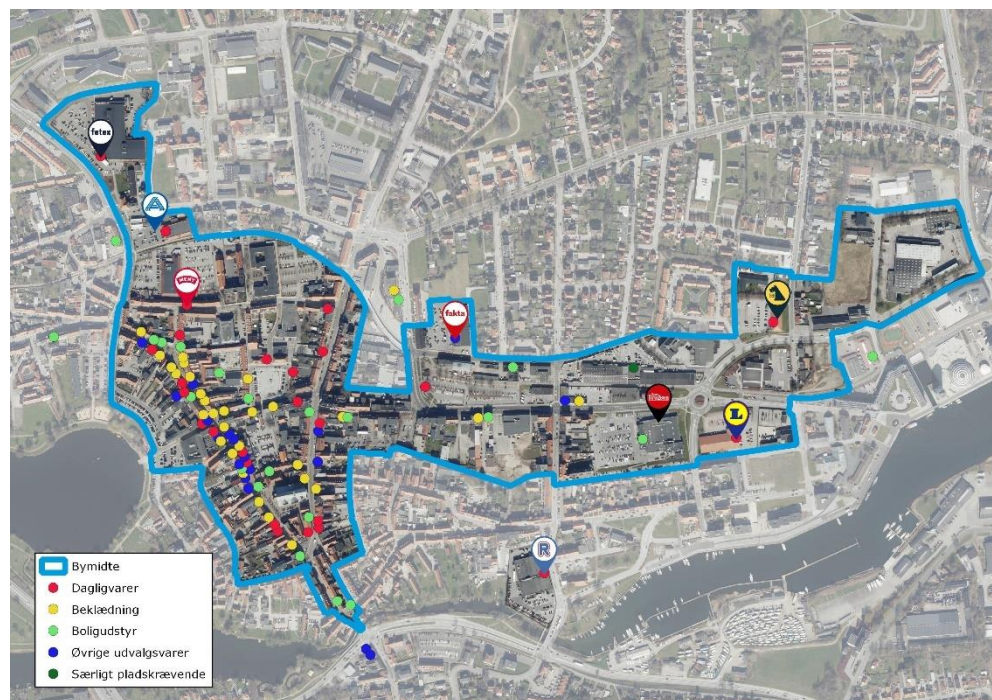
I Øst ligger 70 % af butikkerne i kommunen.

I Haderslev bymidte ligger der 101 butikker, hvoraf 70 er udvalgsvarebutikker. Butikkerne er koncentreret omkring gågaderne Apotekergade, Bispegade og Storegade samt gaderne Nørregade, Jomfrustien og Torvet.

Over halvdelen af udvalgsvarebutikkerne i kommunen ligger i Haderslev bymidte. Ser man på de 70 udvalgsvarebutikker i bymidten, udgør beklædning 46 %, boligudstyr 26 % og øvrige udvalgsvarer 28 %.

Der er et attraktivt udvalg af store dagligvarebutikker i Haderslev bymidte. MENY, der ligger i tæt forbindelse med bymidtens øvrige butikker, fungerer som et væsentligt anker i bymidten. De øvrige store dagligvarebutikker føtex, Super-Brugsen, LIDL, Netto, ALDI og fakta ligger generelt i udkanten af bymidten.

I bymidten finder man også et udvalg af dagligvarespecialbutikker såsom bager, helsekostbutik, vinhandler, apotek, materialist, blomsterhandler m.fl.



Figur 6-4 Butikkernes placeringer i Haderslev bymidte.

I Haderslev by i øvrigt ligger der 43 butikker, hvoraf de 10 er dagligvarebutikker, herunder butikker som Rema 1000 og fakta. En del af disse butikker ligger i lokalcentrene og er med til at sikre en god, lokal dagligvareforsyning.

I aflastningsområdet på Sverigesvej ligger der en række store udvalgsvarebutikker, primært indenfor boligudstyr. Her kan nævnes JYSK, ILVA, Punkt1 og Skou- sen. I løbet af 2022 flytter JYSK og thansen til Vinkelvej/Nordhavnsvej.

I områderne til butikker med SPV ved Christian X's Vej, Hirsevej og Sverigesvej ligger der mindre butikskoncentrationer. Her er der primært tale om butikker som bilforhandlere og butikker med boligudstyr.

Derudover udgør genbrugsbutikker en del af de udvalgswarebutikker, som ligger i Haderslev by i øvrigt.

I Øst i øvrigt ligger der 11 butikker. Heraf er 5 dagligvarebutikker.

6.2.2 Midt

I Midt ligger der 48 butikker, hvilket svarer til godt 20 % af butikkerne i Haderslev Kommune.

I Vojens bymidte ligger der 23 butikker. Heraf udgør dagligvarebutikkerne ca. halvdelen. Bymidten er todelt.

I Rådhuscentret ligger Kvickly og ALDI sammen med en række dagligvarespecialbutikker og udvalgswarebutikker. En væsentlig del af butikkerne er del af kæder.

Den øvrige del af bymidten ligger i Vestergade/Hans Grams Gade. De væsentligste butikker her er LIDL, Netto og Rema 1000. Desuden er der enkelte mindre dagligvarespecialbutikker samt udvalgswarebutikker, herunder damebeklædningsbutikken Friis & Schmidt.



Figur 6-5 Butikkernes placering i Vojens bymidte.

I Vojens by i øvrigt ligger der 12 butikker, hvoraf 7 er udvalgswarebutikker og 5 er butikker med SPV.

Udvalgswarebutikkerne er bl.a. byens største beklædningsbutik, Dansk Outlet, og en række genbrugsbutikker.

Halvdelen af butikkerne i Vojens by i øvrigt ligger i de to områder til butikker med SPV i den vestlige del af byområdet.

I Midt i øvrigt ligger der 13 butikker, heraf 7 mindre dagligvarebutikker.

6.2.3 Vest

I Vest ligger der i alt 21 butikker, hvor af 8 er dagligvarebutikker.

I Gram bymidte ligger knap halvdelen af områdets butikker. De 3 dagligvarebutikker i bymidten er Rema 1000, et apotek og en blomsterbutik.

Derudover ligger der 7 udvalgswarebutikker i bymidten. Bl.a. en el-forretning, en stor genbrugsbutik samt en damebeklædningsbutik i lokalerne, der tidligere husede tidl. SuperBrugsen.



Figur 6-6 Butikkernes placering i Gram bymidte.

I Gram by i øvrigt ligger der 8 butikker, bl.a. områdets største dagligvarebutik ABC Lavpris.

I Vest i øvrigt ligger der 3 butikker. Der er tale om en mindre dagligvarebutik og et par bilforhandlere.

6.3 Butikkernes attraktion

Samlet set ligger butikkernes attraktion på middel. Butikkerne i øst har den højeste attraktion på 3, mens butikkerne i midt og vest har en attraktion på hhv. 2,8 og 2,7.

For at karakterisere butiksudbuddet i kommunen er der i forbindelse med rekonstreringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

METODE

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

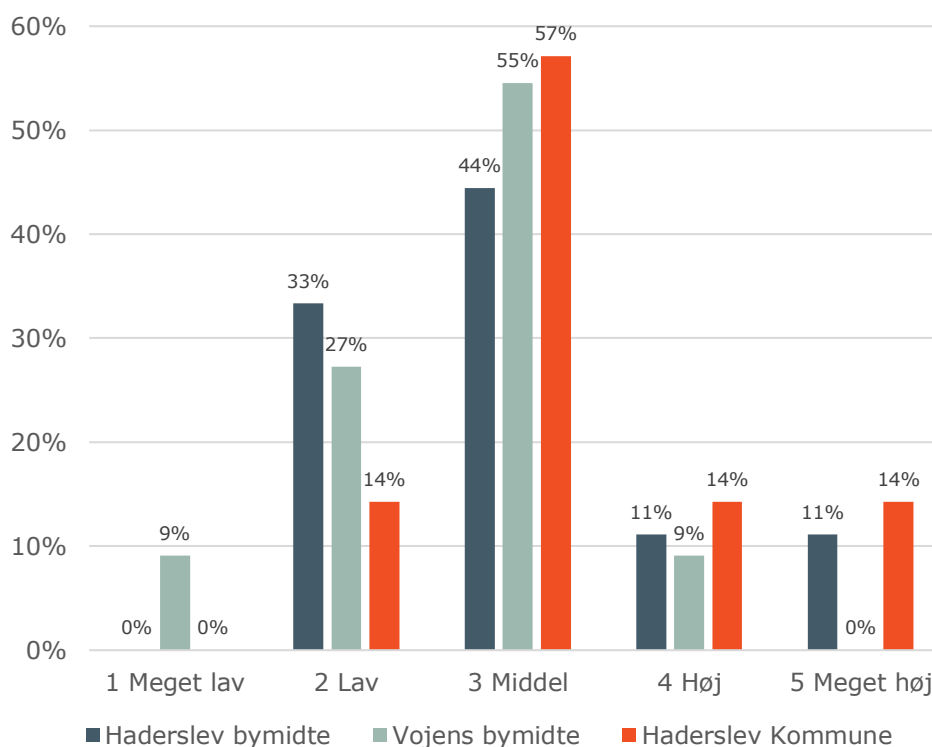
Følgende skala er anvendt:

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

Vurderingen skal opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butik.

Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Haderslev bymidte	3,3	3,1	3,1
Aflastningsområde Sverigesvej	-	3,3	3,3
Haderslev by i øvrigt	3,5	2,8	3
Øst i øvrigt	3	2,3	2,6
Øst	3	3	3
Vojens bymidte Vestergade	3,3	2,2	2,8
Vojens bymidte Rådhuscentret	3,5	3	3,3
Haderslev by øvrigt	-	3	3
Midt i øvrigt	2,7	2	2,4
Midt	3,2	2,6	2,8
Gram bymidte	3,3	2,4	2,7
Gram by i øvrigt	3,5	1,7	2,7
Vest i øvrigt	3	-	3
Vest	3,4	2,2	2,7
I alt	3,3	2,9	3

Tabel 6-2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion i 2022 fordelt på analyseoplade og hovedbrancher.



Figur 6-7 Spredning i attraktion for butikkerne fordelt på Haderslev og Vojens bymidter samt Haderslev Kommune i alt. Af anonymitetshensyn vivises Gram bymidte ikke.

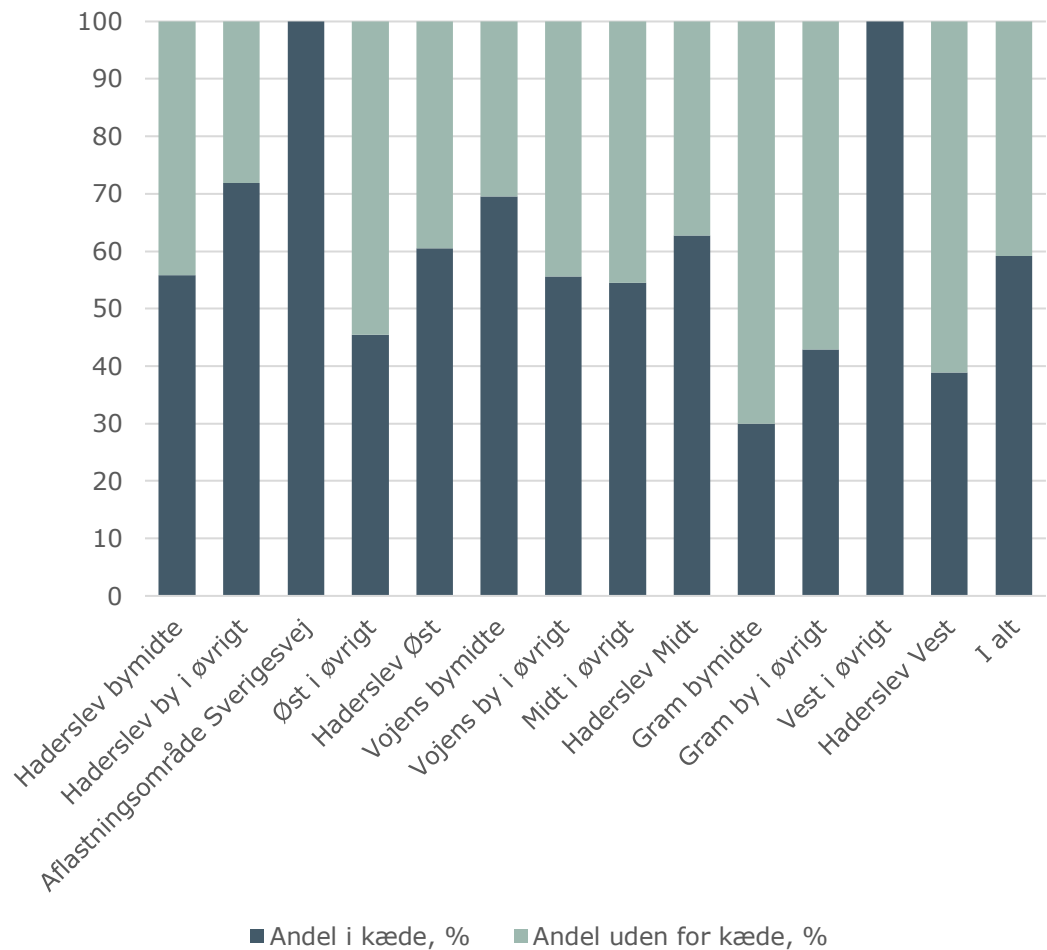
6.4 Kædeforhold

Næsten 60 % af butikkerne i Haderslev Kommune, er del af et kædesamarbejde. Tilstedeværelsen af kædebutikker er væsentlig. Kæderne er grundigt indarbejdet i forbrugernes bevidsthed, de markedsføres generelt mere end enkeltmandsdrevne butikker og de er derfor ofte godt besøgt.

Antallet af butikker med tilknytning til en kæde kan ofte tages som et udtryk for et udbudspunkts samlede attraktion og styrke i oplandet. Kædebutikkerne appellerer ofte til en bredere forbrugerskare end butikker uden for et kædesamarbejde og tiltrækker generelt kunder fra et større opland end de uafhængige butikker.

Samtidig er det også vigtigt for en handelsby, at de forholdsvis ensartede kædebutikker suppleres af butikker udenfor kædesamarbejde, som bidrager til variation og specialisering i butiksudbuddet, til uventede oplevelser og giver handelsbyen identitet. På dette punkt er der i Haderslev bymidte en række fine eksempler.

De selvstændige forretningsdrivende kan ofte være bedre til at tilpasse butikken til lokale forhold, herunder f.eks. at appellere til turister.



Figur 6-3 Kædeforhold blandt butikkerne i Haderslev Kommune fordelt på områder.

DEFINITION

Kædebutikker er her defineret som butikker, der er del af kapitalkæder, frivillige kæder og franchisekæder med mindst fire butikker.

- Kapitalkæder: Flere butikker ejes af samme person eller selskab.
- Frivillige kæder: En række butiksdrivende fra samme branche har et organiseret samarbejde om fælles indkøb eller markedsføring.
- Franchisekæder: En franchisegiver stiller et fuldt butikskoncept til rådighed for en franchisetager mod royalties. Franchisegiver udstikker retningslinjer for indkøb, markedsføring, butiksindretning m.m., mens franchisetager varetager driften.

I Haderslev bymidte er mere end halvdelen af butikkerne del af et kædesamarbejde, hvor det i Vojens er 70 % og i Gram 30 %. Kædebutikkerne kan være afgørende for f.eks. at afholde forbrugere fra at køre til Kolding, Aabenraa eller fra at handle på nettet.

6.5 Areal

Det samlede detailhandelsareal i Haderslev Kommune er ca. 146.000 m². 70 % af arealet udgøres af butikker i Øst, 23 % i Midt og 7 % i Vest.

ANVENDT METODE

Arealet af samtlige aktive butikker i Haderslev Kommune er opgjort. Enkelte butiksljemål kan periodevis stå tomme eller være under ombygning og indgår ikke.

Oplysninger om arealet er indsamlet direkte fra den butiksdrevende, ved vurdering under besigtigelsen og ved opslag i BBR.

Arealet er opgjort som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og evt. kontorer, lager- og personale rum.

Arealet er opgjort efter butikkens hovedbranche, dvs., at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere hovedbrancher som f.eks. beklædning, bliver hele arealet registreret som dagligvarebutiksareal.

Kortlægningen er udtryk for et øjebliksbillede, og det anbefales, at der ved f.eks. lokalplanlægning gennemføres en opdatering. Ved planlægning skal der desuden også tages højde for udlagte, men ikke udnyttede byggeretter.



Figur 6-8 Illustration af udviklingen af området omkring Jomfrustien i Haderslev.

Tabel 6-4 *Bruttoetageareal i m² i Haderslev Kommune i 2022 fordelt på hovedbrancher og områder.*

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvr. udvalgsvarer	SPV	I alt	Andel
Haderslev bymidte	21.670	19.545	7.990	4.315	6.240	1.825	42.040	29 %
Aflastningsområde	-	8.690	-	7.240	1.450	-	8.690	6 %
Haderslev by i øvrigt	8.175	11.175	110	8.780	2.285	26.260	46.610	32 %
Øst i øvrigt	2.395	1.145	-	1.085	60	395	3.935	3 %
Øst	32.240	40.555	8.100	21.420	11.035	28.480	101.275	70 %
Vojens bymidte Vestergade	4.360	1.475	840	185	450	-	5.835	4 %
Vojens bymidte Rådhuscentret	6.240	1.470	300	460	710	-	7.710	5 %
Vojens by i øvrigt	-	5.425	1.760	3.195	470	10.275	15.700	8 %
Midt i øvrigt	2.170	2.120	400	620	1.100	715	5.005	4%
Midt	12.770	10.490	3.300	4.460	2.730	10.990	34.250	23 %
Gram bymidte	1.360	3.040	350	2.560	130	-	4.400	3 %
Gram by i øvrigt	3.555	630	180	450	-	400	4.585	3 %
Vest i øvrigt	450	-	-	-	-	1.100	1.550	1 %
Vest	5.365	3.670	530	3.010	130	1.500	10.535	7 %
I alt	50.375	54.715	11.930	28.890	13.895	40.970	146.060	100 %

6.5.1 Øst

I Øst er der godt 100.000 m² detailhandelsareal. Heraf udgør arealet af dagligvarebutikker ca. 32 %, udvalgsvarer ca. 40 % og butikker med SPV ca. 28 %.

I Haderslev bymidte er arealet til detailhandel ca. 42.000 m², hvilket svarer til ca. 30 % af det samlede areal i kommunen. I bymidten udgør dagligvarebutikker ca. halvdelen af arealet, mens udvalgsvarerbutikker udgør ca. 45 %. Langt hovedparten af arealet til beklædningsbutikker i Haderslev Kommune findes i Haderslev bymidte.

I aflastningsområdet er arealet af detailhandel ca. 8.700 m², hvoraf boligudstyrebutikker udgør ca. 83 %.

I Haderslev by i øvrigt er arealet til detailhandel ca. 45.600 m², hvilket svarer til ca. 32 % af kommunens samlede detailhandelsareal. Her udgør arealet til butikker med SPV 58 %, dagligvarer 18 % og udvalgsvarer 24 %.

I Øst i øvrigt er der ca. 3.900 m², heraf udgør arealet af dagligvarebutikker ca. 60 %.

6.5.2 Midt

I Midt udgør det samlede areal godt 34.000 m², heraf udgør arealet af dagligvarebutikker 37 %, udvalgsvarerbutikker 30 % og butikker til SPV 32 %.

Arealet i Vojens bymidte er 13.500 m², fordelt med 5.850 m² i Vojens bymidte Vestergade og 7.700 m² i Vojens bymidte Rådhuscentret. Samlet set udgør arealet af dagligvarebutikker 78 % af arealet i Vojens bymidte.

I Vojens by i øvrigt er arealet 15.700 m², heraf udgør arealet af udvalgsvarerbutikker 35 % og arealet af butikker med SPV 65 %.

I Midt i øvrigt er arealet ca. 5.000 m², heraf udgør dagligvarebutikker 43 %, udvalgsvarerbutikker ligeledes 43 % og butikker med SPV 14 %.

6.5.3 Vest

I Vest findes ca. 10.500 m² til detailhandel. Heraf udgør arealet af dagligvarebutikker 51 %, udvalgsvarerbutikker 35 % og butikker med SPV 14 %.

I Gram bymidte er det samlede areal ca. 4.400 m². Heraf udgør udvalgsvarerbutikkerne 69 % af arealet. Den største butik i bymidten er Røde Kors Genbrug.

I Gram by i øvrigt er arealet knap 4.600 m², heraf udgør dagligvarebutiksarealet 77 %. ABC-lavpris udgør langt hovedparten.

I Vest i øvrigt er arealet 1.550 m², heraf udgør arealet til dagligvarebutikker 29 %, mens 71 % udgøres af butikker med SPV.



Figur 6-9 Matas på Bispegade

6.6 Omsætning

Detailhandlen i Haderslev Kommune omsatte for 2,36 mia. kr. i 2021. Dagligvareomsætningen var 1.465 mio. kr. mens udvalgs- vareomsætningen var knap 900 mio. kr. Omsætningen i Øst udgjorde 72 % af omsætningen i Haderslev Kommune.

ANVENDT METODE

Butikkernes omsætning inkl. moms i 2021 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksdrivende. Omsætningen er alene salg ud af den enkelte fysiske butik til private, hvorfor evt. nethandel ikke indgår i omsætningen.

For butikker, der har aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrukket. F.eks. vil omsætning fra brændstofs salg hos tankstationer med kiosker, receptpligtigt medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne.

Omsætningen i butikker med særligt pladskrævende varegrupper, ekskl. forhandlere af motorkøretøjer, indgår i udvalgsvareomsætningen.

Bemærk, at omsætningen til private fra møbelbutikker, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, køkkenbutikker samt butikker med udstyr til camping og både indgår i omsætningen af udvalgsvarer, selvom planloven definerer disse grupper som særlig pladskrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger.

Køkkenbutikker, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne, både og motorcykler tæller dog kun med én gang med antal og areal, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

Alle omsætninger er ekskl. nethandel og omfatter kun salg til private.

Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder.

Tabel 6-5 *Detailhandelsomsætningen i Haderslev Kommune i 2021 i mio. kr. inkl. moms fordelt på områder og hovedbrancher*
(*): kan af anonymitetshensyn ikke oplyses

Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt	Andel
Haderslev bymidte	525	390	915	39 %
Aflastningsområde Sverigesvej	-	150	150	6 %
Haderslev by i øvrigt og Øst i øvrigt	445	200	645	27 %
Øst	970	740	1.710	72 %
Vojens bymidter	300	45	345	15 %
Vojens by i øvrigt	-	*	*	*
Midt i øvrigt	*	*	*	*
Midt	*	*	490	21 %
Gram bymidte	*	*	*	*
Gram by i øvrigt	*	*	*	*
Vest i øvrigt	*	-	*	*
Vest	*	*	160	7 %
I alt	1.465	895	2.360	100 %

6.6.1

Omsætningen i Øst udgjorde godt 1,7 mia. kr. i 2021, hvilket svarer til 72 % af omsætningen i Haderslev Kommune.

Især udvalgsvareomsætningen er markant i Øst. Således udgjorde udvalgsvareomsætningen i Øst ca. 83 % af den samlede udvalgsvareomsætning i hele kommunen.

Dagligvareomsætningen i Haderslev bymidte var ca. 525 mio. kr. og udgjorde således ca. 36 % af den samlede dagligvareomsætning i Haderslev kommune, mens udvalgsvareomsætningen i Haderslev bymidte var ca. 390 mio. kr. og udgjorde ca. 45 % af den samlede udvalgsvareomsætning i Haderslev Kommune.

Ser man på fordelingen af udvalgsvareomsætningen i bymidten, var omsætningen inden for hhv. beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer ca. 140 mio. kr., 130 mio. kr. og 120 mio. kr. – alle inkl. moms.

Butikkerne i aflastningsområdet havde en samlet omsætning på knap 150 mio. kr. i 2021 svarende til ca. 6 % af den samlede omsætning i kommunen.

I Haderslev by i øvrigt og Øst i øvrigt var dagligvareomsætningen i alt knap 450 mio. kr., hvilket svarer til ca. 30 % af dagligvareomsætningen i Haderslev Kommune, mens udvalgsvareomsætningen var godt 200 mio. kr. og udgjorde ca. 21 % af den samlede udvalgsvareomsætning i Haderslev Kommune.

6.6.2 Midt

I Midt var den samlede omsætning ca. 490 mio. kr. i 2021.

Omsætningen i Vojens bymidte var ca. 345 mio. kr. i 2021, hvoraf dagligvareomsætningen udgjorde ca. 88 %.

6.6.3 Vest

I Haderslev Vest var den samlede omsætning ca. 160 mio. kr. i 2021, heraf udgjorde dagligvareomsætningen langt størstedelen. Omsætningen i Vest udgør 7 % af den samlede omsætning i Haderslev Kommune.



Figur 6-10 *Beklædningsbutik i Vojens.*



Figur 6-11 Blomsterbutik i Vojens.

6.7 Kundeorienterede servicefunktioner

De kundeorienterede servicefunktioner udgør generelt ca. 50 % af det samlede antal funktioner bymidterne. Det er især restaura-
tioner og erhverv indenfor personlig pleje og sundhed, som fylder
i gadebilledet.

Udover butikkerne er de kundeorienterede servicefunktioner også vigtige dele af det kommercielle byliv. Servicefunktionerne består af erhverv som frisører, salo-
ner mv. indenfor personlig pleje samt restauranter, caféer mv., der i høj grad
fungerer på samme vilkår som detailhandlen. Servicefunktionerne består også af
erhverv som f.eks. banker og læger, der i højere grad har karakter af gøremål,
men som sikrer en kundestrøm og er vigtige for udbuddets bredde.

Forretningerne indenfor personlig pleje og restauration samt kulturstederne som f.eks. Kosmorama i Haderslev er med til at forlænge kundernes opholdstid og bidrager til byliv på andre tidspunkter af døgnet end detailhandlen gør.

METODE

Kundeorienterede serviceerhverv er kortlagt indenfor bymidterne. Størstedelen af de kundeorienterede serviceerhverv, der er registreret, er forretninger, der fungerer på samme kommercielle vilkår som butikker, dvs. at de har fysiske lokaler, faste åbningstider, salg af services til private kunder, adgang for alle til at købe – også uden medlemskab og uden tidsbestilling.

De kortlagte hovedbrancher fremgår af tabel 6-6.

Eksempler på funktioner, der ikke indgår i analysen:

- > Sportsklubber, private foreninger mv.
- > Offentlige institutioner som børnehaver, skoler, rådhus mv.
- > Liberale erhverv som rådgivende ingeniører, advokater mv.
- > Bed and breakfast
- > Kirker

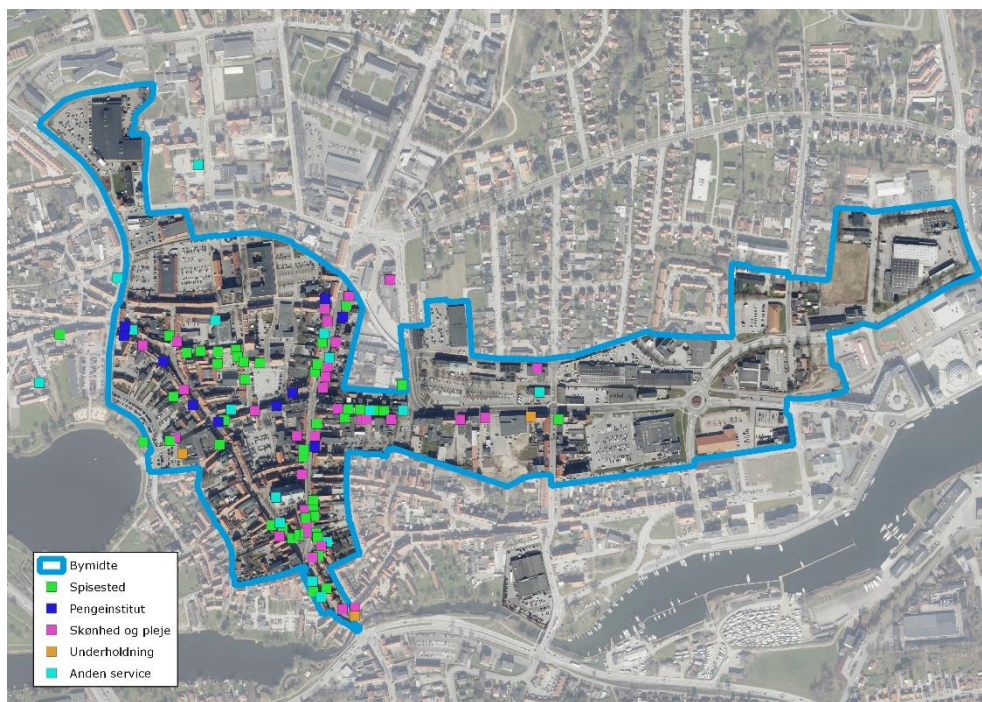
Tabel 6-6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i Haderslev Kommune i 2022 fordelt på hovedbrancher inden for de tre bymidter.

	Haderslev bymidte	Vojens bymidte	Gram bymidte
Restauranter, caféer mv.	44	4	2
Frisører, behandlere, læger mv.	39	9	4
Pengeinstitutter mv.	12	3	2
Museer, biografer mv.	3	1	-
Anden service	13	3	4
Servicefunktioner	111	20	12
Andel af bylivsfunktioner i bymidten %	52 %	47 %	55 %

Der er 143 servicefunktioner i de tre bymidter. Både i Haderslev og i Gram er der lidt flere kundeorienterede servicefunktioner end butikker.

I Haderslev bymidte ligger der 111 kundeorienterede servicefunktioner, heraf udgør f.eks. restauranter og caféer 40 %, frisører udgør 35 %, og læger, behandlere mv. udgør 11 %.

De kundeorienterede servicefunktioner i Haderslev bymidte ligger primært koncentreret i den centrale del af bymidten.



Figur 6-12 Placeringerne af de kundeorienterede servicefunktioner i Haderslev bymidte

I Vojens bymidte ligger der 20 kundeorienterede servicefunktioner, heraf udgør frisører, læger mv. 45 %, restauranter og caféer 20 % og serviceenheder inden for bank- og ejendomsmæglere udgør 11 %.

De kundeorienterede servicefunktioner i Vojens bymidte ligger i begge byområder.



Figur 6-13 Placeringerne af de kundeorienterede servicefunktioner i Vojens bymidter.

I Gram bymidte ligger der 12 servicefunktioner, hvor skønhed og pleje udgør ca. 35 % og spisesteder og serviceenheder inden for bank- og ejendomsmæglere begge udgør ca. 15 %.



Figur 6-14 Placeringerne af de kundeorienterede servicefunktioner i Gram bymidte.

6.7.1 De kundeorienterede servicefunktioners attraktion

De kundeorienterede servicefunktioners attraktion er blevet vurderet i bymidterne. I Haderslev ligger den gennemsnitlige attraktion på 2,6 for hele bymidten, hvor især restauranter og frisører vægter højt med mange enheder.

Attraktionen i Vojens bymidter er generelt vurderet høj. Det er især behandlere mv. som trækker attraktionen op.

I Gram bymidte er det især "Anden service", der trækker gennemsnittet op.

Tabel 6-7 Serviceenhedernes gennemsnitlige attraktion i 2022 fordelt på bymidter og hovedbrancher.

	Haderslev bymidte	Vojens bymidte	Gram bymidte
Restauranter, caféer mv.	2,6	2,5	*
Pengeinstitutter mv.	3,3	2,7	*
Frisører mv.	2,5	2,8	2,0
Museer, biografer mv.	*	*	-
Anden service	2,4	2,3	2,5
Attraktion i alt	2,6	2,7	2,2

7 Udvikling i detailhandlen i 2016-2022

Antallet af butikker er faldet 6 % fra 247 butikker til 231 butikker i perioden 2016-2022. Der er især blevet færre udvalgswarebutikker. Arealet på godt 140.000 m² er stort set uændret siden 2015. Den årlige omsætning i Haderslev Kommune er i løbende priser steget med 5 % fra 2,25 mio. kr. til 2,36 mio. kr. i perioden i 2015-2021.

ANVENDT METODE

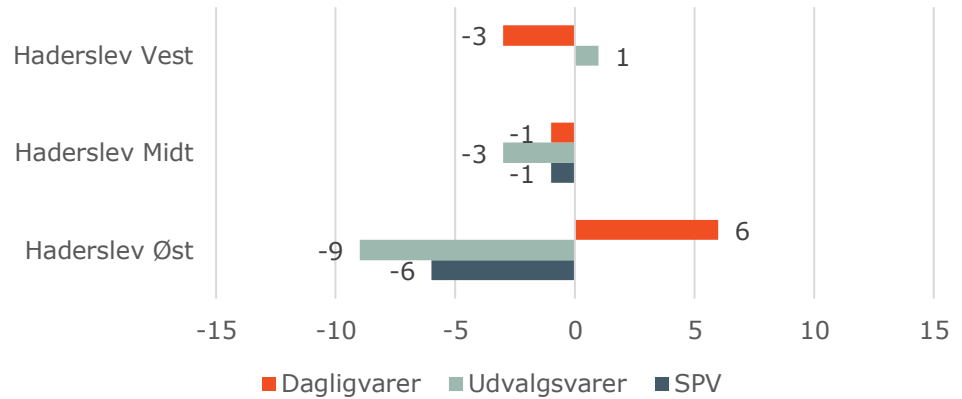
Resultaterne af detailhandelsanalysen sammenlignes med resultaterne af detailhandelsanalysen fra 2016.

Omsætningen er beskrevet for hhv. 2015 og 2021.

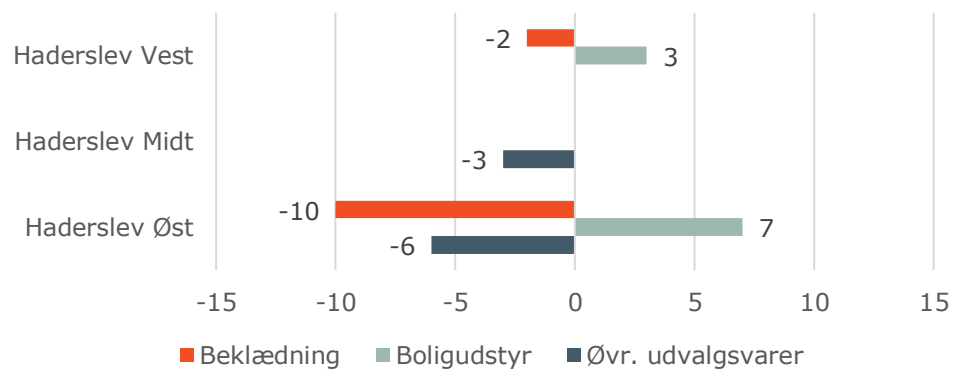
I 2016 var køkkenbutikker defineret som udvalgswarebutikker, men i 2022 er de kategoriseret som butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Tallene fra analysen 2016 er justeret, så de følger samme kategorisering som i 2022.

7.1 Udvikling i antal butikker

Det samlede antal butikker i Haderslev Kommune er faldet 6 % fra 247 butikker til 231 butikker i perioden 2016-2022. Det er især antallet af udvalgsvarerbutikker der er faldet.



Figur 7-1 Udviklingen i antallet af dagligvarebutikker, udvalgsvarerbutikker og butikker med SPV fra 2016 til 2022. Der er tale om et relativt beskedent fald, når udviklingen ses ift. udviklingen i sammenlignelige kommuner og byer.



Figur 7-2 Udviklingen i antallet af butikker i de forskellige udvalgsvarerbrancher fra 2016 til 2022.

7.1.1 Øst

I Øst er antallet af butikker er faldet fra 171 til 162 i perioden 2016-2022. Det er især antallet af udvalgsvarerbutikker, der er faldet. Således var der 108 udvalgsvarerbutikker i 2016, mens der i 2022 var 99 udvalgsvarerbutikker. Derudover er antallet af butikker med SPV faldet fra 23 til 17. Omvendt er der kommet flere dagligvarebutikker. Således var der 40 dagligvarebutikker i 2016 og 46 butikker i 2022.

Ser man nærmere på udviklingen i hovedbrancherne indenfor udvalgsvarer ses det, at det især er antallet af beklædningsbutikker i Øst, der er faldet, men også antallet af øvrige udvalgsvarerbutikker, mens antallet af butikker med boligudstyr er steget.

7.1.2 Midt

I Midt er antallet af butikker faldet fra 53 til 48 i perioden 2016-2022. Ligeledes er antallet af udvalgswarebutikker og butikker med SPV faldet, mens antallet af dagligvarebutikker er steget. I Midt er der kommet færre butikker med øvrige udvalgsvarer.

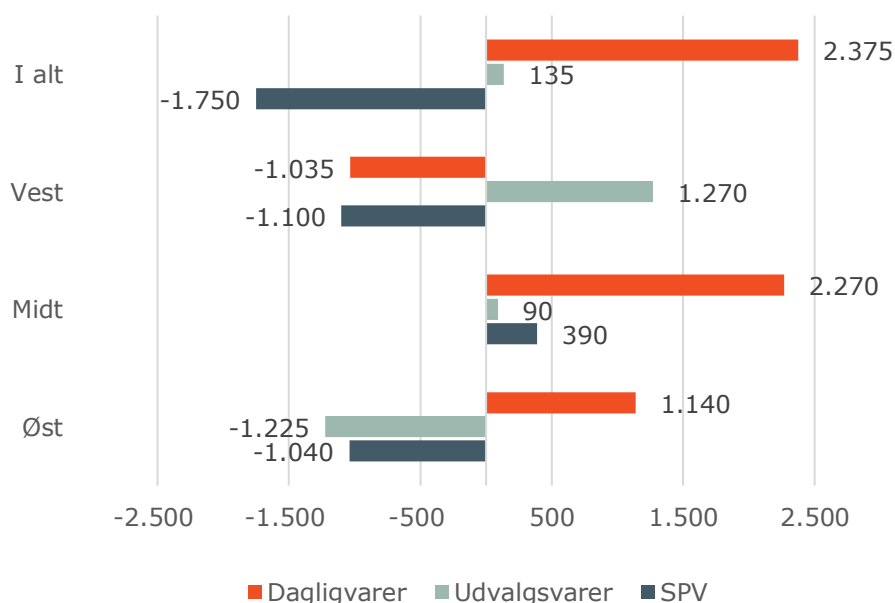
7.1.3 Vest

Antallet af butikker i Vest er faldet med 2. Antallet af dagligvarebutikker faldet fra 11 til 8 i perioden 2016-2022. Omvendt er antallet af udvalgswarebutikker steget med én. I forhold til udvalgsvarer har branchesammensætningen ændret sig en anelse. Således er der to færre beklædningsbutikker, mens antallet af butikker med boligudstyr er steget med tre.

7.2 Udvikling i arealet

Det samlede areal er steget fra 141.400 m² til 142.060 m² i perioden i 2016-2022. Arealet af dagligvarebutikker i kommunen er steget fra 48.000 m² til 50.375 m² svarende til en stigning på 5 %.

Arealet af udvalgswarebutikker og butikker med SPV er stort set uændret i perioden.



Figur 7-3 Udviklingen i arealet i m² af dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og butikker med SPV fordelt på områder fra 2016 til 2022.

7.2.1 Øst

I Øst er arealet af dagligvarebutikker steget med 4 % i perioden 2016-2022. Der er bl.a. åbnet en Rema 1000 i Haderslev.

Arealet til udvalgswarebutikker er faldet med ca. 3 % i perioden. En del mindre udvalgswarebutikker er forsvundet, mens der er etableret yderligere storbutikker.

7.2.2 Midt

I Midt er arealet af dagligvarebutikker steget fra 10.500 m² til ca. 12.800 m². Der er bl.a. åbnet en LIDL i Vojens bymidte. Arealet til udvalgswarebutikker er stort set uændret.

7.2.3 Vest

I Vest er arealet til dagligvarebutikker faldet med ca. 1.000 m². Omvendt er arealet af udvalgswarebutikker steget fra 2.400 m² til 3.670 m². Dette skyldes primært, at SuperBrugsen i bymidten er konverteret til en genbrugsbutik.

7.3 Udvikling i omsætning

Omsætningen i Haderslev Kommune er i løbende priser steget med 5 % fra 2,25 mio. kr. til 2,36 mio. kr. i perioden i 2015-2021. Dette dækker dog over en stor forskel mellem udviklingen i dagligvareomsætningen og udvalgswareomsætningen.

Dagligvareomsætningen i Haderslev Kommune er steget med 20 % fra ca. 1.225 mio. kr. til ca. 1.465 mio. kr. i perioden i 2015-2021.

Omvendt er udvalgswareomsætningen faldet med ca. 13 % fra ca. 1.026 mio. kr. til ca. 893 mio. kr. i perioden 2015-2021.

Da afgrænsningen af Haderslev bymidte er ændret, kan udviklingen i Haderslev ikke beskrives. Samlet set er omsætningen i Øst steget med 2 %.



Figur 7-4 Pizzeria i Gram.

Dagligvareomsætningen i Vojens bymidte er steget med 34 %, mens udvalgsvareomsætningen er faldet med 38 %. Det er af anonymitetshensyn ikke muligt, at vise omsætningerne i Vest.

8 Befolkning og forbrug

Til vurdering af udviklingsmulighederne for detailhandlen i Haderslev Kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

Forbruget i 2021 er opgjort fordelt på Øst, Midt og Vest.

ANVENDT METODE

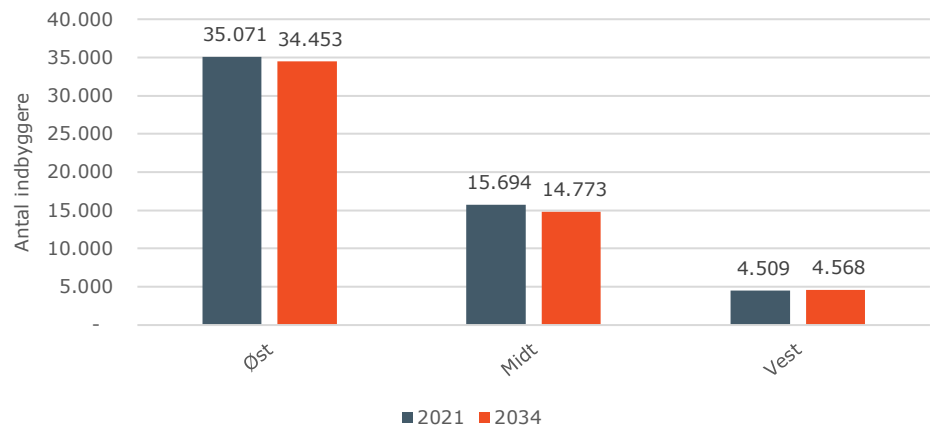
Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder hovedbrancherne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Ved forbrug forstås det beløb, borgerne i kommunen forventes at anvende på hhv. dagligvarer og udvalgsvarer uden at tage hensyn til, hvor forbrugerne køber varen (i fysiske butikker, på nettet eller i udlandet).

Det fremtidige forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer i 2034 er beregnet for hvert område.

Der er ved beregningen af forbruget anvendt en bearbejdnings af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og nuværende og fremtidige befolkningsforhold, ligeledes fra Haderslev Kommune og Danmarks Statistik.

Den seneste befolkningsprognose fra Haderslev Kommune er anvendt. Haderslev Kommunes vækstambitioner er ikke inddraget i befolkningsprognosen, men forventes, hvis de indfries, at medføre en positiv påvirkning på det fremtidige forbrug.

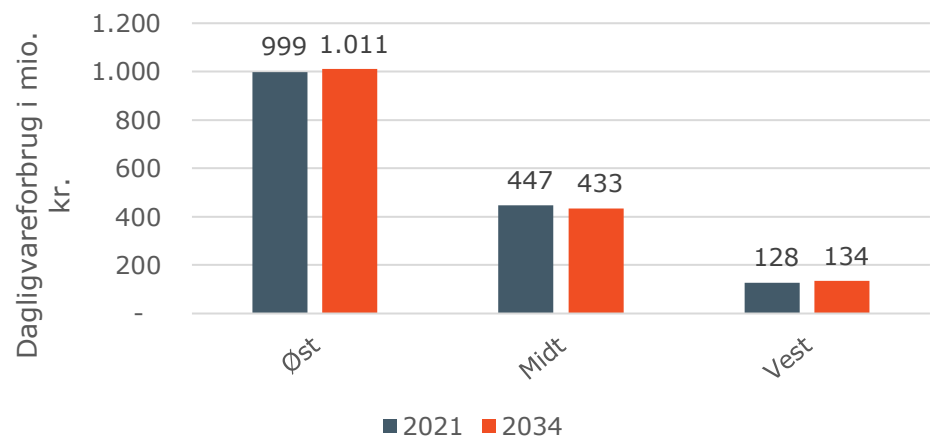
I Haderslev Kommune boede i alt ca. 55.270 personer i 2021. Antallet af borgere forventes at falde med 3 % til ca. 53.790 personer i 2034. Langt størstedelen af kommunens befolkning bor i Haderslevområdet.



Figur 8-1 Befolkningsudviklingen i Haderslev Kommune fordelt på de tre områder i 2021 og 2034.

Befolkningstallet forventes at falde i Øst og Midt frem mod 2034, mens der forventes en mindre stigning i Vest på knap 60 personer, svarende til en stigning på 1 %.

Det samlede dagligvareforbrug i Haderslev Kommune var ca. 1.574 mio. kr. i 2021 og forventes at være stort set uændret frem til 2034.

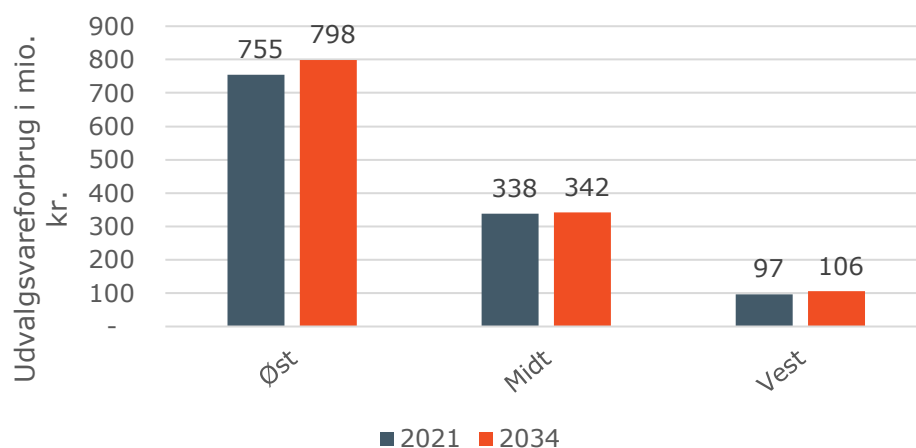


Figur 8-2 Dagligvareforbruget i Haderslev Kommune fordelt på de tre områder i 2021 og 2034.

Det samlede udvalgsvarerforbrug i Haderslev Kommune var 1.190 mio. kr. i 2021 og forventes at stige til 1.246 mio. kr. i 2034, svarende til en stigning på 5 %.

I Øst forventes udvalgsvarerforbruget at stige med 6 % frem til 2034, hvilket svarer til 43 mio. kr. inkl. moms i 2021-priser.

Omvendt forventes udvalgsvarerforbruget i de øvrige områder at være stort set uændret frem til 2034.



Figur 8-3 Udvalgsvarerforbruget i Haderslev Kommune fordelt på de tre områder i 2021 og 2034.



Figur 8-4 Nørregade i Haderslev.

9 Handelsbalance

Haderslev Kommune havde i 2021 en samlet handelsbalance på 85 %, hvilket svarer til et handelsunderskud på ca. 400 mio. kr. Handelsbalancen for dagligvarer var 93 % og er siden 2015 steget med 2 %-point. Handelsbalancen for udvalgsvarer var 75 % og er siden 2015 faldet med 4 %-point. Faldet er primært drevet af stigningen i nethandelen.

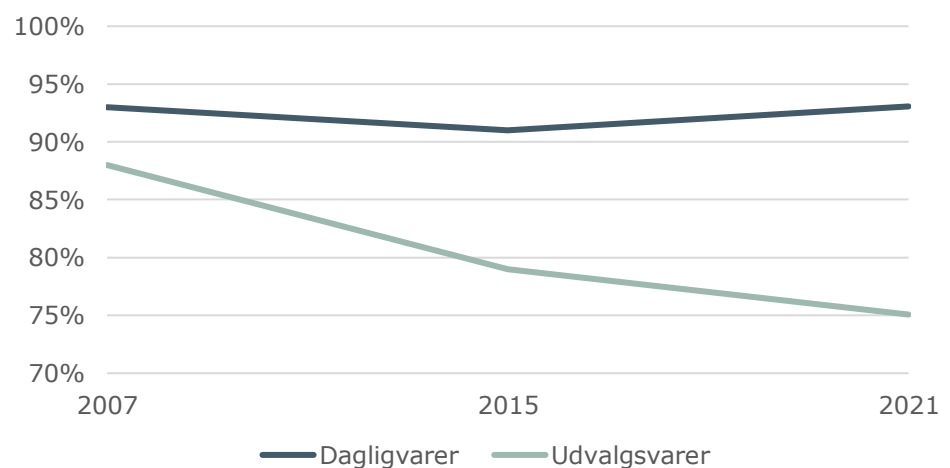
DEFINITION

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget indenfor en geografi. Når handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således dækket ved køb i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. besøgende og turister. Handelsbalancen er en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft.

Forbruget er opgjort inkl. nethandel.

I Haderslev Kommune var handelsbalancen for dagligvarer ca. 93 % i 2021, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var ca. 75 %.

Dagligvareomsætningen i Haderslev Kommune var således ca. 7 % lavere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen var ca. 25 % lavere end udvalgsvareforbruget. En væsentlig årsag til dette er nethandel.



Figur 9-1 Handelsbalancer i % fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer for Haderslev Kommune i årene 2007, 2015 og 2021.

Handelsbalancen for dagligvarer viser, at omsætningen ligger en smule under forbruget i kommunen. Der er generelt et stort udbud med bl.a. store dagligvarebutikker og en forholdsvis finmasket butiksstruktur bestående af bl.a. lokale dagligvarebutikker i de mindre byer.

Handelsbalancen for udvalgsvarer indikerer, at borgere i kommunen i et vist omfang handler på nettet og i udvalgsvarebutikker udenfor kommunen.

Handelsbalancen afspejler udvalget af butikker, nethandlen og afstanden til byer som f.eks. Kolding og Aabenraa.

Etableringen af nye butikker f.eks. i området omkring Jomfrustien vil alt andet lige kunne styrke handelsbalancen inden for udvalgsvarer.

10 Konkurrencesituation

Den overordnede konkurrencesituation er gennem de senere år blevet skærpet, og det ventes, at der også i de kommende år vil blive mere rift om kunderne.

Inden for udvalgsvarer er der fortsat en intensivering af konkurrencen mellem de større udbudspunkter, samtidig med at nethandlen vokser. Forbrugerne er stadig mobile og er villige til at køre relativt langt for det store, attraktive udbud og de bedste oplevelser.

I forhold til udvalgsvarer i Haderslev Kommune er Kolding med især Kolding Storcenter det betydeligste, konkurrerende udbud. Aabenraa har langt fra den samme betydning.

I mindre omfang har Flensborg mærkbar betydning for forbrugerne i Haderslev Kommune, hvad angår dagligvarer, men den inden for udvalgsvarer har den væsentlig mindre betydning.



Figur 10-1 Torvet ved Gravene i Haderslev.

10.1 Kolding

Det vurderes, at Kolding Storcenter og storbutikkerne i Kolding Nord i øvrigt er det væsentligste konkurrerende udbudspunkt for forbrugerne i Haderslev Kommune.

Dette skal ses i sammenhæng med, at centret tilbyder noget helt særligt i forhold til, hvad kunderne i Haderslev og oplandet kan opleve på den front. Inden for dagligvarer ligger der bl.a. en stor Bilka, der vurderes at have betydning for en del forbrugere i Haderslev Kommune. Desuden ligger der ca. 80 butikker samt ca. 20 andre servicefunktioner, heraf flere end 10 spisesteder.

Kolding Storcenter har en årlig omsætning på ca. 1,8 mia. kr.

Der arbejdes p.t. på etablering af et storbutiksprojekt med ca. 8.000 m² detailhandel ved Kolding Storcenter.

Kolding bymidte konkurrerer kun i relativt begrænset omfang med udbuddet i Haderslev og de øvrige bymidter i Haderslev Kommune.

10.2 Flensborg

Grænsehandelen har traditionelt været fokuseret på relativt få varegrupper i form af drikkevarer og konfekturer, men udbuddet i grænsebutikkerne har de senere år udviklet sig til at dække et bredere sortiment inden for dagligvarer. Det bl.a. moms- og afgiftsdifferencen, der betyder, at forbrugerne i mange tilfælde kan realisere en mærkbar besparelse.

Flensborg bymidte er betydeligt større end Haderslev bymidte. En del af udbuddet er samlet i shoppingcentret Flensburg Gallerie.

Langs havnen ligger der en del restauranter og barer, der giver et hyggeligt miljø, der dog ikke er en helt integreret del af den centrale bymidte.

Indtil for få år siden lå stormagasinet Karstadt også i hovedstrøget, men efter kædens rekonstruktion i 2020 har det store lejemål stået tomt midt i byen.

Generelt er bymidten i Flensborg præget af tomgang. Der er nu ansat en person, der skal varetage en mere effektiv udlejning i bymidten.

I udkanten af Flensborg ligger shoppingcentrene/storbutiksområderne Fördepark og Citti-Park.

I Förde Park ligger bl.a. OBI-byggemarked og Real lavprisvarerhus sammen med en række større udvalgsvarerbutikker inden for beklædning, møbler etc. I Citti-Park er Citti den største butik. Desuden ligger der bl.a. en Media Markt og en JYSK.

Butikkerne i Flensborg konkurrerer især med butikkerne i Haderslev Kommune på dagligvarer, men også inden for bl.a. byggematerialer har butikker i Tyskland en vis betydning på den danske side af grænsen.

Grænsehandelen er på den ene side – især inden for dagligvarer – er en meget betydelig konkurrent til butikkerne i Haderslev Kommune. Omvendt overnatter tyske turister i Haderslev og udgør dermed også til en vis grad en del af grundlaget for bl.a. butikker, restauranter og andre bylivsfunktioner.

10.3 Aabenraa

Aabenraa ligger ca. 30 km syd for Haderslev. Udbuddet i Aabenraa ligger på et lidt lavere niveau både størrelsesmæssigt og i forhold til bredden i udbuddet, end det er tilfældet i Haderslev.

I Aabenraa har man i længere tid arbejdet med en revitaliseringsproces i bymidten. I den nordlige del er der arbejdet med funktioner, der skal tiltrække det yngre publikum. Man har ligeledes arbejdet med at indskrænke bymidten for på den måde bl.a. at koncentrere bylivet og gøre det mere spændende.

Desuden arbejdes der med at gøre området omkring Aabenraa Havn mere publikumsorienteret.

I Brunde ved Rødekro/E45 ligger der, byens størrelse taget i betragtning, en relativt betydelig storbutikskoncentration.

I forhold til storbutikkerne i Haderslev er der langt hen ad vejen sammenfald. Ved Brunde i Rødekro ligger der bl.a. en Biltema, der i dag ikke er repræsenteret i Haderslev.

Det vurderes, at udbuddet i Aabenraa har alene en vis betydning i den sydlige del af Haderslev Kommune.



Figur 10-2 Jomfrustien set mod vest.

11 Ordforklaring

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 butikksformål 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 UDBYGNINGSRAMME/RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i et centerområde. *Restrummeligheden/udbygningsrammen* i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel eller byggeretterne i lokalplanerne omfattet af centerområdet fra arealrammen for centerområdet.

CENTEROMRÅDE

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

DAGLIGVARER OG DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges, dvs. kortvarige forbrugsgoder. Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler og dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, tankstationskiosker, apoteker og blomsterhandlere. Butikker, der har et mere end ubetydeligt salg af dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

DETAILHANDELSBUTIK

En detailhandelsbutik er et fast forretningssted, hvorfra der sælges varer til private. Permanente showrooms eller udstillinger af varer, hvor private kan se og evt. prøve varer, som enten kan bestilles i forretningen eller som efterfølgende kan bestilles via nettet, betragtes også som detailhandel.

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

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

FORBRUGSGRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et geografisk afgrænset område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. pendlere eller turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for at detailhandlen i et område er gået frem. Handelsbalancen kan f.eks. stige, hvis omsætningen ikke falder lige så meget som forbrugsgrundlaget.

OPLAND OG INFLUENSOMRÅDE

Borgere i *oplandet* lægger som tommelfingerregel over halvdelen af deres forbrug i oplandet. Borgere udenfor oplandet, lægger mindre end halvdelen af deres forbrug i oplandet. Et indkøbsområde kan have forskellige oplande afhængigt af varegruppe. Et oplands afgrænsning afhænger bl.a. af afstanden til

andre indkøbssteder. Ny detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning fra butikker udenfor oplandet. Det totale område, som den nye detailhandel henter omsætning fra, betegnes som *influensområdet*.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER (SPV) OG BUTIKKER MED SPV

Listen over særligt pladskrævende varegrupper i Planloven ikke udtømmende. Listen over særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er f.eks. motor-køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Af Vejledning om detailhandelsplanlægning fremgår, at arealer til særligt pladskrævende varegrupper ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode, dvs. langvarige forbrugsgoder. Udvalgsvarer er opdelt i "beklædning": f.eks. tøj og sko, "boligudstyr": f.eks. køkkenudstyr, elektronik og tæpper samt "øvrige udvalgsvarer": f.eks. legetøj, babyudstyr, optik og smykker. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgsvarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler, som er en særligt pladskrævende varegruppe, samt lamper, puder og andet boligtilbehør i mere end et ubetydeligt omfang, er at betegne som en udvalgsvarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

12 Bilag

12.1 Branchefortegnelse detailhandel

DAGLIGVARER

- 471110 Købmænd og døgnkiosker
- 471120 Supermarkeder
- 471130 Discountforretninger
- 471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 472100 Frugt- og grøntforretninger
- 472200 Slagter- og viktualieforretninger
- 472300 Fiskeforretninger
- 472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
- 472500 Detailhandel med drikkevarer
- 472600 Tobaksforretninger
- 472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 473000 Servicestationer med kiosk
- 477300 Apoteker
- 477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

- 475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
- 477110 Tøjforretninger
- 477120 Babyudstys- og børnetøjsforretninger
- 477210 Skotøjsforretninger
- 477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

- 474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 Radio- og tv-forretninger
- 475210 Farve- og tapetforretninger
- 475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
- 475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475910 Møbelforretninger
- 475920 Boligtekstilforretninger
- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salgslokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videooptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj

- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planteforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelseselementer

12.2 Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner

RESTAURANTER, CAFE MV.

- 55.10.10 Hoteller med restauranter
- 55.10.20 Konferencecenter og kursusjendomme
- 55.10.10 Hoteller uden restauranter
- 56.10.10 Restauranter
- 56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer

- 56.10.10 Selskabslokaler
- 56.29.00 Forsamlingshuse mv.
- 56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.
- 56.30.00 Diskoteker og natklubber
- 56.30.00 Kaffebarer
- 56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

- 53.10.00 Postvæsen
- 64.19.00 Pengeinstitutter
- 64.92.10 Realkreditinstitutter
- 65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed
- 68.31.10 Ejendomsmæglere

FRISØRER, LÆGER MV.

- 86.21.00 Praktiserende læger
- 86.21.00 Alment praktiserende læger
- 86.23.00 Praktiserende tandlæger
- 86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter
- 86.90.40 Kiropraktorer
- 86.90.90 Fodplejere
- 86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.
- 75.00.00 Dyrlæger
- 96.02.10 Frisørsaloner
- 96.02.20 Skønheds- og hudpleje
- 96.04.00 Sol- og motionscentre mv

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

- 59.14.00 Biografer
- 90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed
- 93.21.00 Forlystelsesparker
- 91.01.10 Folkebiblioteker
- 91.02.00 Museer
- 91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

- 58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri
- 18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier
- 45.20.10 Autoreparationsværksted
- 45.20.40 Dækservice
- 55.20.00 Vandrehjem
- 55.30.00 Campingpladser
- 55.20.00 Feriecentre
- 55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold
- 79.90.00 Turistbureauer
- 79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende
- 79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende
- 68.31.20 Ferieboligudlejning
- 79.90.00 Biludlejning
- 69.10.00 Advokatvirksomhed
- 74.20.00 Fotografer
- 84.11.00 Offentlig administration
- 84.24.00 Politiet

- 85.53.00 Køreskoler mv.
- 94.20.00 Fagforeninger
- 94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt
- 93.11.00 Idræts- og svømmehaller
- 93.11.00 Andre sportsanlæg
- 93.12.00 Idrætsklubber
- 92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed
- 96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.
- 96.01.20 Renserier mv.
- 96.03.00 Bedemænd
- 96.03.00 Begravelsesvæsen