

SEPTEMBER 2014

DETAILHANDELSANALYSE HORSENS KOMMUNE RAPPORT



COWI



INDHOLD

- 5 SAMMENFATNING
- 12 BUTIKSANALYSE
- 32 FORBRUGSUDVIKLING OG AREALBEHOV
- 38 DETAILHANDEL VED HORSENS HAVN
- 42 ORDFORKLARING
- 44 BRANCHEFORTEGNELSE



SAMMENFATNING

Der er gennemført analyser af detailhandlen i Horsens Kommune i 2007 og i 2014. Perioden har været præget af en stor tilflytning, en strukturudvikling mod færre men større butikker og en generel vækst i detailhandlen. Horsens by står i dag for ca. 80 % af detailhandlen i kommunen. De større centerbyer har god dagligvareforsyning, mens de mindre byer er udfordret. Samlet set har Horsens Kommune et handelsoverskud på ca. 600 mio. kr. Overskuddet er størst for handlen med udvalgsvarer. Horsens står stadig stærkt i den regionale konkurrence.

INDLEDNING

Horsens Kommune igangsatte i vinteren 2014 en analyse af detailhandlen som et led i kommunens overordnede planlægning for den fremtidige detailhandelsudvikling.

Detailhandelsanalysen for Horsens Kommune giver et overblik over detailhandlens aktuelle tilstand og omfatter en opdateret kortlægning af butikkerne i kommunen. Resultaterne af butiksanalysen er, hvor det er muligt, sammenlignet med detailhandelsanalysen fra 2007. Derudover omfatter analysen også konsekvensvurderinger ved udbygning af Horsens Havn.

Vurderingen indeholder to scenarier for udviklingen, der angiver spændet i forventningerne til arealbehovet i 2026, når der tages hensyn til befolkningsudviklingen, udviklingen i privatforbruget, øget internethandel og udviklingen i styrkeforholdet til nabokommunerne. Forbruget omregnes herefter til et arealbehov til butiksudvikling.

DETAILHANDLEN I HORSENS KOMMUNE UNDER ÉT

Detailhandlen i Horsens Kommune består af ca. 385 butikker, hvoraf ca. 80 % er lokaliseret i Horsens by. På landsplan har strukturudviklingen i kombination med den økonomiske krise gjort et betydeligt indhug i butiksbestanden. Samtidig har strukturudviklingen betydet færre og større butikker. De samme tendenser ses i Horsens Kommune, hvor antallet af butikker er faldet, og hvor den gennemsnitlige butiksstørrelse er steget fra ca. 420 m² i 2007 til ca. 500 m² i 2014.

I 2013 omsatte butikkerne i Horsens Kommune for ca. 4,5 mia. kr. Herudover blev der brugt i størrelsesordenen 550 mio. kr. på biler, campingvogne mv. Den samlede omsætning i detailhandlen i Horsens Kommune er dermed opgjort til i størrelsesordenen 5 mia. kr. i 2013. Det er ca. 200 mio. kr. mere end i 2007 svarende til en vækst på ca. 4 %. Borgernes forbrug i de fysiske butikker, fratrukket biler, campingvogne mv., var i 2013 ca. 3,9 mia. kr. Overskuddet i detailhandlen i Horsens Kommune er beregnet til i størrelsesordenen 600 mio. kr. Balancen kan



også beskrives ved dækningsgraden, som angiver forholdet mellem butikkernes omsætning og borgernes forbrug. For detailhandlen i Horsens Kommune under ét (fratrasket internethandel og køb af biler mv.) er dækningsgraden for 2013 beregnet til 115, hvilket svarer til, at butikkerne i Horsens Kommune omsætter for ca. 15 % mere end borgernes forbrug. Detailhandlen i Horsens står stærkt på alle hovedbrancher. Dækningsgraden for dagligvarer er på 109 svarende til et handelsoverskud på ca. 200 mio. kr. For handlen med tøj, sko og andre beklædningsgenstande er dækningsgraden beregnet til 112 svarende til et handelsoverskud på ca. 60 mio. kr. For handlen med øvrige udvalgsvarer som hårde hvidevarer, møbler, bøger, elektronik mv. er dækningsgraden beregnet til 128 svarende til et overskud på ca. 350 mio. kr. Det skal bemærkes, at internethandlen er trukket ud i analysen fra 2014. Hvis internethandlen også var trukket fra i analysen fra 2007 ville dækningsgraden dengang være lidt mindre, men dengang var nethandlen beskedent.

I 2013 er omsætningen i butikkerne inkl. bilforhandlerne steget til ca. 5 mia. kr. svarende til en stigning på ca. 4 % i forhold til 2007. Horsens Kommune har, som en af få kommuner i Danmark, oplevet en stigende omsætning i perioden 2007-2013. Der er ca. 4.800 flere borgere i kommunen, men på grund af det faldende privatforbrug under finanskrisen er forbruget stort set tilsvarende niveauet fra 2007.

Butiksarealet i Horsens Kommune er opgjort til ca. 190.000 m². Det er ca. 14.000 m² mindre end i 2007, og der er registreret ca. 100 færre butikker end i 2007. Det mindre areal og de færre butikker skal ses i sammenhæng med flere forhold.

For det første har strukturudviklingen budt på en del butikslukninger, herunder flere butikker i oplandsbyerne til Horsens. For det andet har lukkeloven sandsynligvis medvirket til lukninger af flere mindre butikker. For det tredje er der ca. 40 butikker fra opgørelsen fra 2007, der i 2013 ikke er registreret som egentlige butikker. Besigtigelsen har vist, at flere butikker stort set kun har engroshandel (f.eks. håndværksbutikker). Andre butikkers primære virke er ikke detailhandel (herunder kosmetiksaloner og udstillinger) og andre igen er hjemmesalgsbutikker uden egentligt butikslokale. Under alle omstændigheder er det virksomheder med meget begrænset detailomsætning og derfor en meget begrænset betydning. Samlet set er der således registreret ca. 60 færre butikker end i 2007.

Horsens Kommune er blandt de hurtigst voksende kommuner i Danmark målt på indbyggertal, og det har en afsmittende effekt på detailhandlen. Befolkningstilvæksten på ca. 4.800 personer i perioden 2008-2013 svarer til en stigning på ca. 6 %. Befolkningstilvæksten alene kan omregnes til en forbrugsstigning i de fysiske butikker på i størrelsesordenen ca. 220 mio. kr. Frem mod 2026 forventes en befolkningstilvækst på ca. 8.700 personer svarende til i størrelsesordenen 400 mio. kr. Befolkningsudviklingen giver et godt grundlag for udvikling af detailhandlen i Horsens Kommune.

BEFOLKNINGSUDVIKLING, 2006-2013			
	2006	2013	VÆKST I %
HORSSENS	77.790	84.900	+9,1 %
SKANDERBORG	54.750	58.100	+6,1 %
AARHUS	295.500	319.100	+8,0 %
HEDENSTED	44.200	45.900	+3,8 %
SILKEBORG	85.400	89.300	+4,6 %
VEJLE	103.000	108.800	+5,6 %
RANDERS	92.500	96.000	+3,8 %
HELE LANDET	5.427.500	5.602.600	+3,2 %
KILDE: DANMARKS STATISTIK (FOLK1). FOLKETAL PR. 1.1.2013			

Horsens har en høj andel af både ind- og udpendlere. Hver dag pendler knap 14.000 personer til og fra Horsens kommune. Pendlingen til Horsens Kommune er stort set i balance og vurderes ikke at skabe grundlag for hverken mere eller mindre omsætning i de fysiske butikker. Til sammenligning har Skanderborg Kommune et pendlingsunderskud på ca. 6.000 personer.

Detailhandelsstrukturen i Østjylland er kendetegnet ved, at der rundt om Horsens Kommune ligger stærke indkøbsbyer som Aarhus, Vejle og Kolding med stærke gågader, butikcentre og aflastningsområder. De omkringliggende byer har udviklet sig markant siden 2007 med bl.a. udvidelse af IKEA i Aarhus og etablering af Bryggen i Vejle.

DETAILHANDLEN I BYERNE I HORSSENS KOMMUNE

Detailhandlen i byerne i Horsens Kommune kan opdeles i Horsens by, de større centerbyer som Brædstrup, Hovedgård, Østbirk og Gedved samt de mindre byer som Søvind, Egebjerg, Hatting m.fl. Byerne er karakteriseret ved at have betydelige forskelle, udfordringer og muligheder.

HORSSENS BY

Horsens by er egnens gamle købstad og handelsby. Butikkerne i Horsens by omsatte i 2013 for ca. 3,7 mia. kr. svarende til ca. 83 % af den samlede detailhandelsomsætning i hele kommunen. Detailhandlens koncentration i Horsens by er særligt udtalt for beklædningsbranchen, hvor Horsens bymidte står for ca. 95 % af den samlede omsætning i kommunen. Horsens by er opdelt på bymidten, som indeholder gågadeområdet og en del af Bilka-området, samt bydels- og lokalcentrene i de øvrige dele af byen.

Bymidstens nordlige del rummer et af Danmarks bredeste handelstrøg. Butikkerne på Søndergade dækker stort set alle brancher i detailhandlen med en vis koncentration af tøj- og skobutikker, som typisk er kendetegnende for bymidterne i de store handelsbyer. Bymidstens sydlige del rummer Bilka og flere andre store butikker.

Udviklingen siden 2007 har budt på forskellige udviklinger. I Horsens bymidte er der registreret ca. 60 færre butikker end i 2007. Som tidligere nævnt skyldes en del af forskellen, at flere lokaler var registreret som butikker i 2007, men som ikke vurderes at være butikker i 2014. Den reelle tilbagegang er nærmere ca. 30 butikker. Det skal ses i sammenhæng med etablering af flere store butikker som Biltema, Elgiganten, flere møbelbutikker mv. i den sydlige del af bymidten og lukningen af flere mindre butikker i den nordlige del.

I 2014 blev der registreret ca. 115.000 m² butiksareal i Horsens bymidte, hvilket svarer til niveauet fra 2007. Midtbyens omsætning blev i 2013 opgjort til 2,75 mia. kr. ekskl. bilforhandlerne og ca. 3,0 mia. kr. inkl. forhandlere af biler. I 2007 blev den samlede omsætning i midtbyen registreret til 3,05 mia. kr.

Udviklingen i omsætningen skal især ses i sammenhæng med lukningen af Føtex i Hospitalsgade, finanskrisens påvirkning på de mindre butikker og en tilbagegang i privatforbruget. I Horsens bliver den udvikling opvejet af befolkningstilvækst, etablering af flere store udvalgswarebutikker og flere nye discountbutikker. Med andre ord viser udviklingen, at der samlet set er blevet færre butikker i Horsens midtby, at butikkerne til gengæld er blevet større, og at den samlede omsætning i midtbyen i store træk svarer til niveauet fra 2007. For at udvikle detailhandlen i Horsens er det vigtigt at fokusere indsatsen på indkøbsoplevelsen i gågaden, og at udvikle sammenhængen mellem gågadeområdet og Bilka-området.

Siden etableringen af Bilka i 2001 er området i den sydlige del af Horsens udviklet betydeligt. Løvsbjerg Centret åbnede i 2006 med en række store udvalgswarebutikker, herunder flere store møbelbutikker. Elgiganten åbnede ved Grønlandsvej i 2009, og yderligere 5 store butikker, heriblandt Biltema og Harald Nyborg åbnede ved Høegh Guldbergsgade i 2011. Der er også etableret flere discountbutikker i området ved Høegh Guldbergs Gade og Grønlandsvej, og området rummer i dag både Netto, Aldi, Lidl og Fakta. Området omkring Bilka omfatter områderne ved Høegh Guldbergsgade, Ove Jensens Allé, Grønlandsvej og Holmboes Allé er i dag det stærkeste handelsområde i Horsens Kommune målt på omsætning. I 2013 blev der registreret en samlet omsætning på ca. 1,7 mia. kr. i området, og det er knap 1 mia. kr. mere end omsætningen i det samlede gågadegademiljø.

Overordnet set vurderes butikkerne i den sydlige del af Horsens bymidte fortsat at fungere som et supplement til gågadeområdets mere strøgorienterede butiksudvalg og mindre butiksenheder. Området fungerer som et bynært aflastningsområde, der er stærkt medvirkende til, at udvalgswarehandlen i Horsens klarer sig godt og trækker kunder til fra et større opland og afholder Horsens-borgerne i at foretage indkøb i konkurrerende byer og centre. De store udvalgswarebutikker i den sydlige del af bymidten er vokset betydeligt i både areal og omsætning siden 2007. Væksten skyldes både befolkningstilvæksten i Horsens Kommune, men også typen af nye butikker. Horsens har fået nye butikker, som ikke før har været i kommunen, herunder Elgiganten, Computer City, Biltema, dyrehandlere, møbelbutikker mv. Indkøbsoplevelsen i Horsens har et potentiale for at adskille sig fra de øvrige konkurrerende byer ved at det er muligt at handle i de store butikker og i strøgbutikkerne på samme tur.

Bydelscentrene i Horsens har også udviklet sig betydeligt, og især flere store dagligvarebutikker er blevet etableret eller renoveret. I 2010 åbnede en ny Super Brugsen i Stensballe. I 2012 lukkede Føtex i Hospitalsgade og blev erstattet af Netto. Føtex foretog samtidig en gennemgribende renovering af butikken ved Bankagervej i den sydlige del af Horsens. Generelt er der etableret dagligvarebutikker flere steder i Horsens by.

DE STØRRE CENTERBYER

I de øvrige større centerbyer har detailhandlen i store træk udviklet sig positivt, særligt med nye dagligvarebutikker. I de større centerbyer findes der supermarked, lokale købmænd og dagligvarebutikker. Bl.a. har Fakta åbnet en ny butik i Hovedgård i 2012, og samme år åbnede Netto en ny butik i Egebjerg. Kiwi har overtaget en tidligere discountbutik i bl.a. Østbirk og Stensballe.

HOVEDBYERNES ANDEL AF DETAILHANDLEN			
	OMSÆTNING BY (MIA. KR.)	OMSÆTNING KOMMUNE (MIA. KR.)	HOVEDBYENS ANDEL AF OMSÆT- NINGEN
HORSSENS (2013)	3,7	4,5	83 %
VEJLE (2013)	4,6	5,9	78 %
VIBORG (2012)	3,1	4,2	74 %



Brædstrup (ca. 3.500 indbyggere) er den næststørste by i Horsens Kommune og ligger ca. 20 km nordvest for Horsens. Brædstrup er den eneste by i kommunen, udover Horsens, der har en decideret udvalgsvarerhandel. I Brædstrup er udviklingen i forhold til 2007 stort set status quo. Få butikker er åbnet eller lukket, og få butikker har skiftet navn. Dagligvarebutikkerne i Brædstrup omsatte i 2013 for ca. 220 mio. kr. og udvalgsvarerhandlen stod for ca. 90 mio. kr. Samlet set står Brædstrup for ca. 7 % af omsætningen i hele Horsens Kommune og har ca. 4 % af befolkningen.

Bredgade og Nørregade er byens centrale handelsgader, hvor der ligger ca. 15 udvalgsvarerbutikker. Den nordlig del af Nørregade afsluttes med ABC Lavpris, der i 2011 overtog butikken fra Super Best. På midten af Bredgade ligger Fakta og Rema 1000, og ca. 250 m syd for det øvrige butiksmiljø ligger Super Brugsen og Netto sammen med nogle enkelte udvalgsvarerbutikker. Det koncentrerede handelsmiljø, hvor dagligvarebutikkerne ligger sammen med udvalgsvarerbutikkerne, spiller en væsentlig rolle for Brædstrups attraktion som handelsby samtidig med, at Brædstrup nyder godt af afstanden til større handelsbyer. Områdefornyelse af gader, pladser og sidearealer er med til at skabe et positivt indtryk af handelslivet i Brædstrup. Centraliseringen af detailhandlen i Brædstrup vurderes også at være en medvirkende årsag til, at byens handelsliv rummer et godt butiksliv trods byens kun ca. 3.500 indbyggere. Detailhandlen i Brædstrup ligger på niveau med 2007. Det er en positiv udvikling set i forhold til udviklingen på landsplan, hvor der har været mange butikslukninger og en vigende omsætning – særligt i de mindre byer.

Hovedgård (ca. 2.200 indbyggere) ligger ca. 15 km fra både Horsens og Skanderborg og rummer ca. 10 butikker. Detailhandlen i Hovedgård er koncentreret i den sydlige del af byen ved Hovedgård Skole og Super Brugsen ved Søndervænget. Butikkerne i Hovedgård omsatte i 2013 for ca. 120 mio. kr. svarende til ca. 3 % af omsætningen i kommunen. Hovedgård rummer ca. 2 % af kommunens indbyggere. I 2012 åbnede et nyt mindre butikscenter med Fakta, et apotek og en bager ved Ørridslevvej med en meget synlig placering til Gl. Århusvej. De centrale dele af Hovedgård er bebygget med parcelhuse, og det kan være svært at indpasse nye butikker her. Det var bl.a. også en af årsagerne til, at det nye butikscenter blev placeret syd for byen, hvor der var byggemuligheder. De to handelsområder ved Super Brugsen og Fakta står for hver deres halvdel af omsætningen i Hovedgård.

Østbirk (ca. 2.100 indbyggere) ligger ca. 10 km nord for Horsens og har ca. 5 butikker. Detailhandlen i Østbirk er koncentreret ved Ydingsvej og H.C

Andersensvej i den centrale del af byen. Her ligger Super Brugsen samt et mindre butikstov med Kiwi, et apotek og en bager. Der er ingen udvalgswarebutikker i Østbirk. Den oprindelige bymidte er stort set tom for butikker, og der er mange tomme lokaler. Butikkerne i Østbirk omsatte i 2013 for ca. 85 mio. kr., hvilket er ca. 40 mio. kr. mindre end i Hovedgård, der har samme størrelse som Østbirk. Butikkerne i Østbirk har ca. 2 % af den samlede omsætning i kommunen og ca. 2 % af indbyggerne.

Gedved (ca. 2.000 indbyggere) ligger ca. 10 km nord for Horsens og har ca. 5 butikker. I den nordlige del af byen ved hovedvejen, Egebjergvej, ligger Super Brugsen, der er byens største butik. De øvrige butikker i Gedved er mindre butikker med en begrænset omsætning. Det vurderes, at dagligvarebutikkerne i Gedved i høj grad er lokale butikker med et begrænset opland. Butikkerne i Gedved har ca. 1 % af den samlede omsætning i kommunen og ca. 2 % af indbyggerne.

DE ØVRIGE CENTERBYER

I de mindre centerbyer er udviklingen i højere grad gået mod butikslukninger. I flere byer er den sidste dagligvarebutik lukket. I Tvingstrup er den sidste lokale købmand lukket, og i Nim lukker købmandsbutikken i løbet af 2014. Til gengæld dagligvareudbuddet i Egebjerg styrket med Netto, der åbnede i 2012.

Udviklingen kan tilskrives den generelle strukturudvikling, hvor dagligvarebutikkerne forsvinder fra de mindre byer.

AREALBEHOV

Forbrugerne har siden starten på finanskrisen ændret adfærd og er blevet mere tilbageholdende samtidig med, at de har øget handlen på internettet. På den anden side forventes der at blive ca. 8.700 flere indbyggere i Horsens Kommune i perioden 2014-2026. Udviklingen har betydning for arealbehovet. Hvis der snart kommer vækst i privatforbruget igen, hvis internethandlens vækst bliver begrænset, og hvis butikkerne i Horsens Kommune vinder markedsandele fra de konkurrerende kommuner, vurderes arealbehovet maksimalt at være i størrelsesordenen 62.000 m² i hele Horsens Kommune de kommende 12 år. Hvis lavkonjunktoren fortsætter, hvis internethandlens vækst fortsat vil være høj, og hvis Horsens Kommune mister markedsandele til konkurrerende kommuner er der behov for ca. 13.000 m² nyt



butiksareal. Der er således et betydeligt spillerum for udviklingen i arealbehovet de kommende 12 år afhængigt af udviklingen i rammebetingelserne.

Strukturudviklingen forventes at skabe behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor butikker i nogle områder lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder, eller at butikkerne flyttes for at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning. Der vil derfor være behov for nyt butiksareal udover det beregnede behov som følge af en omfordeling af forbruget, geografisk omfordeling internt i byerne eller behov for fornyelse af udbuddet af butikslokaler.

DETAILHANDEL VED HORSENS HAVN

Horsens Havn står de næste ca. 30 år over for en større omdannelse.

Erhvervshavnen flyttes mod sydøst, og de indre bynære havnearealer omdannes til boliger, liberale erhverv og offentlige formål. 2.000 nye beboere, 1.000 nye arbejdspladser og 300.000 besøgende på det nye hovedbibliotek vil betyde et lokalt forbrugsgrundlag på i størrelsesordenen 60 mio. kr. pr. år. Det svarer til omsætningen i 1-2 gennemsnitlige discountbutikker eller i et supermarked.

Hvis der f.eks. etableres et stort supermarked eller et varehus vil omsætningen sandsynligvis blive større end 60 mio. kr. pr. år. "Handelsoverskuddet" vurderes først og fremmest at blive hentet fra de eksisterende dagligvarebutikker, herunder særligt fra Løvbjerg i bymidten. Etablering af en stor konkurrerende butik tæt på Løvbjerg kan betyde, at omsætningen i Løvbjerg falder, og at der kommer færre kunder i den østlige del af bymidten.

Der er ca. 500 m mellem den eksisterende bymidte og Nordre Kaj. Umiddelbart er afstanden for stor til, at der kan skabes synergi med livlig fodgængertrafik mellem de to områder. På strækningen skal fodgængerne desuden krydse den befærdede Niels Gyldings Gade. Bymidten og Nordre Kaj vil sandsynligvis blive opfattet som to adskilte områder. For at mindske den oplevede afstand mellem områderne er der behov for byplanmæssige overvejelser og investeringer i det fysiske miljø. Nogle af tiltagene kan f.eks. være en fodgængerovergang over Niels Gyldings Gade, nye byrum mellem butiksområderne og udvikling af et spændende handelsmiljø langs Havneallé og Åboulevarden.





BUTIKSANALYSE

Kortlægningen giver et overblik over antallet af butikker, hvordan dækningen med butikstyper er i byerne, hvor meget areal butikkerne har, og hvor stærkt handelslivet står i byerne. Der kan på de væsentligste områder sammenlignes med en tilsvarende kortlægning fra 2007.

KORTLÆGNING AF BUTIKKER

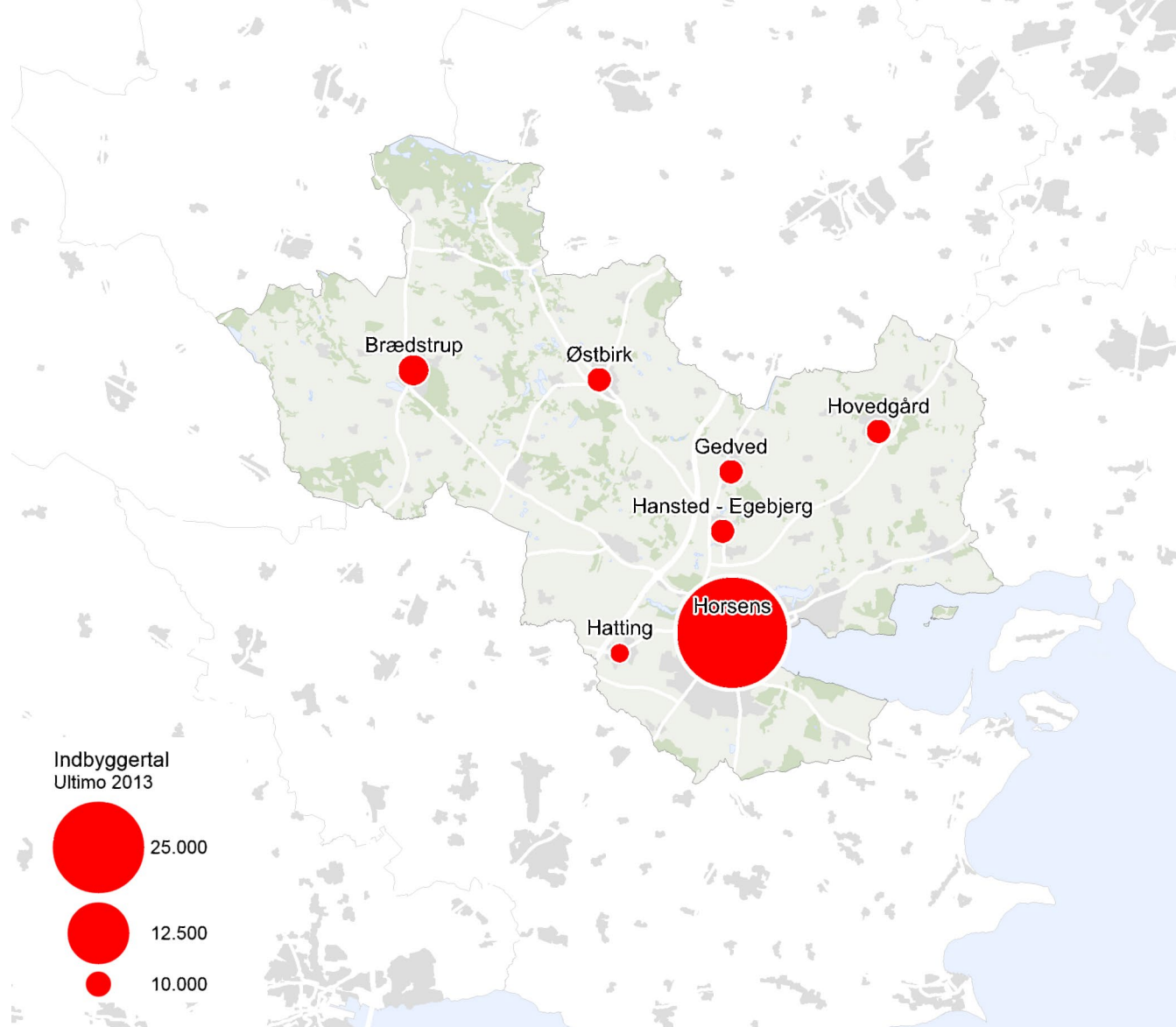
Udgangspunktet for detailhandelsanalysen er en kortlægning af alle butikker i Horsens Kommune. Butikkerne er kortlagt med afsæt i et udtræk fra CVR registret, der er kvalitetssikret via internetopslag, opslag på OIS samt en fysisk besigtigelse. Butikslisten er yderligere verificeret med udgangspunkt i lokalkendskab.

REGIONALE FORHOLD I ØSTJYLLAND

Østjylland er karakteriseret ved flere store byer med en stærk detailhandel. Bystrukturen afspejler sig i detailhandelsstrukturen, hvor der er hård konkurrence om oplandet mellem byerne. De større handelsbyer omkring Horsens er Vejle, Aarhus og Silkeborg. Der er stor forskel på konkurrencen i de forskellige brancher.

Dagligvarer købes oftest lokalt og tæt ved bopælen. Med både Bilka og Kvickly, der er centralt placeret i Horsens, samt mange decentrale supermarkeder og discountbutikker i bydelene i Horsens og i oplandsbyerne har Horsens Kommune en stærk dagligvarehandel. Det betyder, at Horsens Kommune både holder dagligvarehandlen hjemme i kommunen og tiltrækker handel udefra. I 2013 var der et handelsoverskud på ca. 200 mio. kr., hvilket svarer til, at butikkerne i Horsens Kommune omsætter for ca. 200 mio. kr. mere end det samlede forbrug fra borgerne i Horsens Kommune.

De mange og store udvalgswarebutikker i den sydlige del af Horsens bymidte udgør tilsammen et godt og bredt udvalg, der stort set matcher tilsvarende områder i Aarhus vest og Vejle nord. Horsens Kommune har de fleste af de

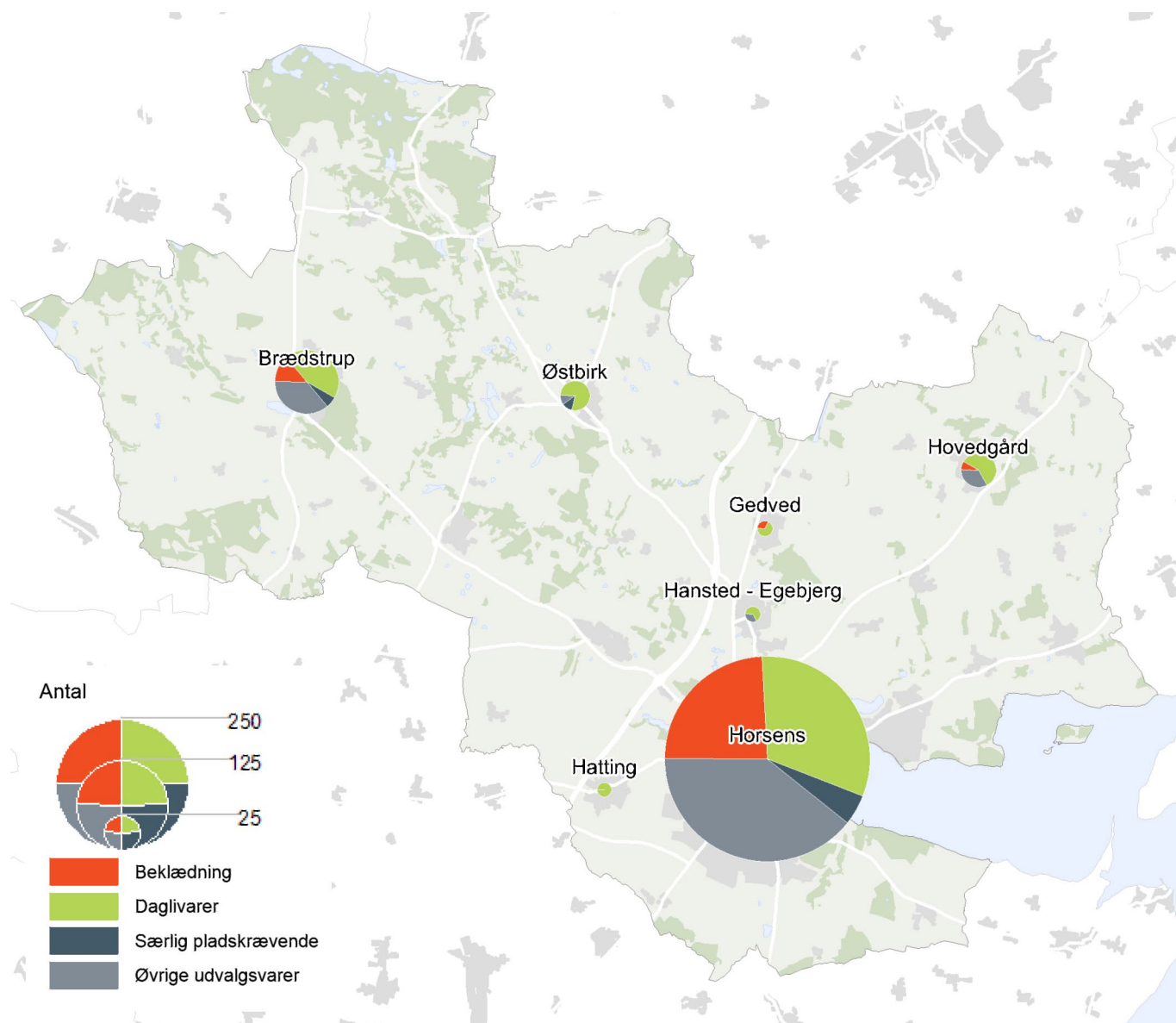


Bystørrelser baseret på indbyggertal. Kilde: Danmarks Statistik

kendte kædebutikker og en god dækning i butiksudbuddet. Derfor er der kun et begrænset behov for at købe ind i andre byer. I 2013 tiltrak udvalgswarebutikkerne i Horsens Kommune i størrelsesordenen 400 mio. kr. udvalgswarehandel fra oplandet uden for Horsens Kommune.

Tøj og sko købes oftest, hvor udbuddet er størst, eller hvor der er et butikscen-ter. Aarhus rummer Jyllands største udvalg inden for tøj og sko og har både en stærk gågade og flere butikscentre. Butikkerne i Aarhus tiltrækker kunder fra et stort opland, herunder også fra Horsens, og Vejle har fået Bryggen med ca. 70 butikker. Vejle midtby rummer ca. 50 % flere tøj- og skobutikker end Horsens midtby. Den regionale konkurrence er størst for tøj og sko. Horsens-borgernes handelsmønster understøttes af en kundeundersøgelse fra 2007, der konklude-rede, at indbyggerne i Horsens Kommune bruger ca. 25-30 % af forbruget på tøj og sko i butikker uden for Horsens Kommune eller i internetbutikker. Det var samme konklusion som i en tilsvarende undersøgelse fra 2003. Trods Horsens-borgernes forbrug i byer uden for kommunen havde Horsens Kommune i 2013 et overskud på beklædningshandlen på i størrelsesordenen 50 mio. kr. Selvom Horsens-borgerne køber en vis andel af tøj og sko i andre kommuner er oplandet til tøjbutikkerne i Horsens større, end Horsens-borgernes forbrug i andre kom-muner.

Horsens Kommune under ét står således rimeligt i konkurrencen om dagligvare-kunderne, stærkt i konkurrencen om de øvrige udvalgsvarer og lidt svagere i den regionale konkurrence om beklædning.



Antal butikker fordelt på hovedbranche indenfor oplandene, 2013.

Byerne i analysen omfatter:

Hovedby

Horsens

De større centerbyer

Brædstrup, Hovedgård, Østbirk, Gedved

Øvrige centerbyer

Hatting, Egebjerg, Endelave, Lund, Sejet, Søvind

BUTIKKER I 2014

Detailhandlen i Horsens Kommune er koncentreret i Horsens by, som er det naturlige midtpunkt for handlen i kraft af byens størrelse og tradition som købstad og overordnet handelsby. Bortset fra Brædstrup, der rummer ca. 20 udvalgswarebutikker, er detailhandlen i de øvrige byer primært koncentreret om dagligvarehandlen og forsyner et mere lokalt opland.

Horsens by har i alt ca. 280 butikker svarende til ca. 75 % af alle butikker i kommunen. Udbuddet vidner om byens styrke og betydning som handelsby for et større opland.

Detailhandlen i **Horsens bymidte** kan opdeles i to områder med hvert deres kendetegn. **Gågaderne** er byens traditionelle handelsgader, der er kendetegnet ved en høj koncentration af mindre udvalgswarebutikker, der forhandler tøj, sko og øvrige udvalgsvarer. Søndergade, der er den primære gågade, rummer ca. 70 butikker, heriblandt ca. 35 butikker i Bytorv Horsens. Graven, Kippervig, Rådhusgade og Thonbogade, som er sidegader til hovedstrøget, er generelt udfordret ved flere lukkede butikslokaler og en vigende omsætning. Inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer har gågaderne i Horsens bymidte en del af de kendte kædekoncepter som H&M, Fona, Fætter BR og specialbutikker som



Handelsgader, parkeringsområder og bycentret.

optikere, telebutikker og kosmetikforretninger. De store og kendte kædebutikker ligger primært i Søndergade og i Bytorv Horsens. Søndergade er stærkest på midten og lidt svagere i enderne, særligt den østlige ende. Bytorv Horsens og Løvbjerg fungerer som ankerfunktioner i hver sin ende af gågadeområdet. Butikkerne i gågadeområdet omsatte i 2013 for i størrelsesordenen 850 mio. kr.

Gågademiljøet i Horsens har også en god bredde i dagligvareudbuddet, der strækker sig fra Løvbjerg, som har et bredt varesortiment inden for food og non-food, til discountbutikker til flere discountbutikker og specialbutikker som slagter, bager og vinforretning. I 2012 lukkede Føtex-varehuset i Hospitalsgade, og er blevet afløst af Netto.

Ankomsten til butikkerne i gågaderne sker fra de centrale parkeringspladser omkring gågadesystemet. Inden for 7 min. gang fra gågaderne er der ca. 2.000 p-pladser fordelt på 11 anlæg. Stort set alle p-pladser er betalingsparkering. I 2013 blev der etableret et p-hus ved Levysgade med ca. 220 p-pladser. Det nye p-hus ligger ved den vestlige ende af Søndergade og fungerer som strøgnær parkering. P-systemet er i øvrigt kendetegnet ved flere mindre parkeringsområder frem for få store ankomstpunkter. Der er god tilgængelighed fra byens p-pladser til gågadeområdet. De store kollektive knudepunkter er banegården, der ligger som naturlig forlængelse af i den vestlige del af hovedstrøget, samt de store busstoppesteder ved Vitus Berings Plads, Løvenørnsvej, Allégade og Rådhuset. Der er ca. 300 m fra banegården til Vitus Berings Plads, hvor gågadeområdet starter.

Der er god tilgængelighed til gågadeområdet fra syd via den overordnede trafikbetjening og de store p-pladser. Detailhandlen i det samlede bymidteområde er struktureret med Niels Gyldings Gade som den gennemgående gade i centrum, og hvor en stor del af kunderne ankommer fra. Nord for gaden ligger gågadeområdet, og syd for ligger Bilka-området med de store butikker. Horsens midtby har en god struktur med gågaderne og storbutiks-området op ad hinanden. Den tætte struktur gavner handelslivet i Horsens i forhold til, hvis der var tale om et eksternt

aflastningscenter uden for byen. Synergien mellem de to områder er vigtig, men er sandsynligvis begrænset. Der er et potentiale for at styrke den samlede attraktivitet, hvis de to områder i endnu højere grad kan kobles sammen. Se også kortet på næste nedenfor.

Ca. 200 m syd for gågaderne i Horsens ligger **Bilka-området**. Siden Bilka blev etableret i 2001 er området udviklet betydeligt og fungerer i dag som aflastningsområde for bymidten. Foruden de mange store udvalgswarebutikker ligger der også flere bilforhandlere, byggemarkeder og andre butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Området rummer også flere discountbutikker, herunder Fakta, Netto, Lidl og Aldi. Siden 2008 er der sket væsentlige udvidelser i området omkring Bilka. Elgiganten åbnede i 2009, og Biltema, Harald Nyborg, Maxi Zoo, Computer City og Sport 24 åbnede i 2011. Tilsammen har de 6 nye store udvalgswarebutikker et areal på ca. 11.000 m², og i 2013 omsatte de for knap 200 mio. kr. Det svarer til arealet og omsætningen i ca. 25-30 gennemsnitlige udvalgswarebutikker i gågaderne. I alt har de ca. 45 butikker på Høegh Guldbergsgade, Grønlandsvej og Ove Jensens Allé et samlet areal på ca. 55.000 m² og omsatte i 2013 for ca. 1,7 mia. kr. svarende til en tredjedel af omsætningen i hele Horsens Kommune. Heraf stod de knap 10 bilforhandlere for ca. 9.000 m² og en samlet omsætning på ca. 400 mio. kr.

De øvrige områder i Horsens by forsynes med lokal detailhandel i **bydelscentre**, der kan inddeles i fem større delområder, Sydøstlige bydel, Sydvestlige bydel, Nordvestlige bydel, Østlige bydel og Stensballe.



Handelsstrukturen i Horsens midtby.

Bydelscentrene forsyner primært borgerne med dagligvarer. De fleste bydelscentre rummer et supermarked, og flere er også suppleret med discountbutikker samt kiosker og specialbutikker som bager, blomsterbutikker mv. Der er åbnet flere nye discountbutikker i bydelscentrene, og andre dagligvarebutikker har udvidet eller renoveret. Tilsammen rummer bydelscentrene ca. 45 butikker, hvoraf halvdelen er dagligvarebutikker. Dagligvarebutikkerne i bydelscentrene omsatte i 2013 for i størrelsesordenen 700 mio. kr. Udvalgswareomsætningen inkl. byggemarkeder var godt 100 mio. kr., og bilforhandlerne omsatte for ca. 300 mio. kr. i 2013. Tilsammen svarer dagligvareomsætningen i bydelscentrene i Horsens by til en tredjedel af den samlede dagligvareomsætning i Horsens Kommune. Udvalgswareomsætningen i bydelscentrene svarer kun til ca. 5 % af den samlede udvalgswarehandel i kommunen. Den centrale udvalgswarestruktur med stort set hele udvalgswareomsætningen placeret centralt i Horsens er en fordel. Med et stort udbud centraliseret i midtbyen frem for i bydelscentrene, ved indfaldsvejene mv. har kunderne mulighed for at handle stort set alle udvalgsvarer centralt i Horsens.

I den sydøstlige bydel er der udlagt et bydelscenter ved Bankagervej og ved Bjerrevej. Bydelscentret ved Bankagervej rummer den nyrenoverede Føtex og et apotek. Føtex er den største dagligvarebutik i Horsens Kommune uden for midtbyen. Bydelscentret ved Bjerrevej rummer en Rema 1000 butik, der åbnede i 2008.

I den sydvestlige bydel er der udlagt fire bydelscentre. Området ved Vejlevej nord rummer Fakta, og ved Vejleved syd ligger Lidl. I bydelscentret ved Torstedalle Sønderbrogade ligger Rema 1000. I bydelscentret ved Sønderbrogade ligger GardinNyt, og lidt længere syd ad Vejlevej ligger to køkkenbutikker og et møbelhus. Uden for centerområderne i den sydvestlige bydel ligger der få dagligvarebutikker, nogle større udvalgswarebutikker, et byggemarked, få genbrugsbutikker mv. I alt omsatte butikkerne i den sydvestlige bydel for i størrelsesordenen 300 mio. kr. i 2013, heraf stod dagligvarebutikkerne for ca. 200 mio. kr.

I den nordvestlige bydel er der udlagt bydelscenter ved Nørrebrogade og ved Silkeborgvej. Ved Nørrebrogade ligger Rema 1000 og Aldi, og ved Silkeborgvej ligger en bilforhandler. Butikken ved Hede Nielsens Vej blev udvidet i 2012. Herudover ligger der en ny Rema 1000 butik ved Bygholm Søpark, der blev åbnet i 2013. Butikkerne i den nordvestlige bydel omsatte i 2013 for godt 100 mio. kr., heraf stod dagligvarebutikkerne for langt størstedelen. Bydelscentret ved Vestergade ligger i oplandet til Midtbyen, men er rent faktisk beliggende i den nordvestlige bydel. Ved Vestergade ligger Netto.

I den østlige bydel er der udlagt et bydelscenter ved Sundparken, der rummer Fakta og Rema 1000. Fakta åbnede i 2011 og der er i skrivende stund en ny Aldi under opførelse. Herudover ligger der flere mindre dagligvarebutikker langs Sundvej, herunder en bager, tankstation, kiosk mv.

I Stensballe er der udlagt et bydelscenter ved Bygaden og ved Bråddusvej. Bydelscentret ved Bygaden rummer Super Brugsen, og i foråret er der også åbnet en bager. I 2013 flyttede Fakta ind i nye lokaler i den østlige del af Stensballe, mens Kiwi overtog Faktas gamle lokaler. Der er få andre mindre dagligvarebutikker spredt i Stensballe. Tilsammen omsatte dagligvarebutikkerne i Stensballe for godt 100 mio. kr. i 2013.

Brædstrup har ca. 3.500 indbyggere og er kommunens næststørste handelsby med ca. 30 butikker, heraf 2 supermarkeder og 3 discountbutikker foruden bager, materialist mv. Brædstrup ligger ca. 20 km fra Horsens og fungerer som en selvstændig handelsby med eget opland, handelsstandsforening mv. Den største butikskoncentration i Brædstrup findes centralt i byen ved Bredegade og Nørregade. Herudover rummer butiksområdet ved Søndergade ca. 5 butikker, herunder et supermarked, en discountbutik, og en bager.

Brædstrup rummer 2 supermarkeder, ABC Superlavpris (tidligere Super Best) og Super Brugsen. ABC Superlavpris ligger i den nordlig ende af byen ved Rådhusgade sammen med andre større butikker som Flügger og ElSalg. Udvalgsvarerhandlen nær det store supermarked er udfordret. Siden 2008 er omkring 1/3 af udvalgsvarerbutikkerne lukket. Super Brugsen ligger ved Markedsgade i den vestlige del af bymidten, der er kendetegnet ved en række andre byfunktioner som læger, hotel mv. I 2008 flyttede posthuset til lokaler i Super Brugsen. Samlet set er der flere servicefunktioner omkring Super Brugsen.

Brædstrup ligger ca. 25 km fra både Horsens, Silkeborg og Skanderborg. Omkring Brædstrup ligger flere mindre byer som Nørre Snede, Bryrup, og Østbirk. Det betyder, at Brædstrup er den største by i området, og det giver et større opland til byens butikker. Afstanden til større handelsbyer og det store opland i landområderne omkring Brædstrup er med til at understøtte byens handelsliv. Den koncentreret struktur, investeringer i et flot bymiljø langs de centrale handelsgader og en lokal handelstandsforening er også med til at sikre et godt handelsliv i Brædstrup.

Byens størrelse og opland skaber grundlag for et vist udbud af butikker inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer, som dækker isenkram, boghandel, cykelhandel, sportsudstyr mv. Der er ikke tale om et fuldt dækkende butiksudbud, og der er et begrænset udbud inden for den enkelte brancher. Omsætningen i butikkerne i Brædstrup er på niveau med 2007, og det er i sig selv en positiv udvikling. De fleste danske byer på Brædstrups størrelse har haft en betydelig tilbagegang siden 2007.

De øvrige centerbyer, Hovedgård, Østbirk og Gedved, har hver ca. 2.000 indbyggere og ligger ca. 10-15 km nord for Horsens.

I Hovedgård er detailhandlen opdelt i to områder. Super Brugsen og et par mindre butikker ligger centralt i byen ved sportshallen og andre funktioner. I 2012 åbnede Fakta, et apotek, en bager mv. i et mindre butikscenter i den sydlige del af Hovedgård. Butikscentret i industriområdet ved Ørridslevvej har en meget synlig placering ud til Gl. Århusvej. Tilsammen omsatte butikkerne i Hovedgård for ca. 120 mio. kr. i 2013, og det er et forholdsvis højt niveau for en by på ca. 2.000 indbyggere.

ANTAL BUTIKKER 2014

	ANTAL IND-BYGGERE	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UD-VALGSVARER	SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE	I ALT	ANDEL
HORSSENS	55.900	91	71	115	14	299	78%
BRÆDSTRUP	3.500	6	5	13	2	36	9%
HOVEDGÅRD	2.100	7	1	4		12	3%
ØSTBIRK	2.100	7		1	1	9	2%
GEDVED	2.000	2	1			3	1%
HATTING	1.600	3				3	1%
LUND	2.000	3		1		4	1%
HANSTED - EGEBJERG	2.700	2		1		3	1%
ØVRIGE HORSSENS KOMMUNE	13.800	6	1	3	4	14	4%
I ALT	85.700	145	79	138	21	383	100%

BUTIKKERNE ER OPGJORT EFTER BYOMRÅDER. I ET BYOMRÅDE KAN DER DERFOR GODT VÆRE OMRÅDER UDLAGT TIL BYDELSCENTRE, SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER MV.

I Østbirk ligger byens butikker koncentreret ved H.C. Andersens Vej og Ydingvej i den centrale del af byen. Østbirk har et rimeligt dagligvareudbud med Super Brugsen, Kiwi, apotek, bager, blomsterbutik mv. Butikkerne i de øvrige dele af Østbirk er lukket, uden at der er åbnet nye funktioner.

I Gedved ligger byens Super Brugsen og byens øvrige få butikker i den nordlige del af byen hvor også skolen, idrætsforeningen, forsamlingshuset mv. er placeret. Centraliseringen af byens funktioner og mødesteder vurderes at være en forudsætning for udviklingen af byens detailhandel.

Antallet af butikker i **de øvrige byer og landsbyer** afspejler stort set byernes indbyggertal. Byerne har 1-2 dagligvarebutikker i form af købmandsbutikker eller discountbutik. I Nim og i Tvingstrup samt på Endelave er den sidste købmand lukket siden 2008. På Endelave er der dog stadig en mindre dagligvarebutik.

UDVIKLING I ANTAL BUTIKKER SIDEN 2008

Antallet af butikker i Horsens Kommune er blevet reduceret siden 2008. I 2014 er der registreret ca. 385 butikker mod ca. 485 i 2008. Udviklingen skal ses i sammenhæng med flere forskellige faktorer.

- **Definitioner på butikker** har betydet, at COWI har registreret færre butikker i 2013 end i analysen fra 2008. Planloven definerer butikker som fysiske enheder, der sælger fysiske varer til private forbrugere, og som genererer en vis fodgængerstrøm. Eksempler på enheder, der ikke er butikker er: Salg fra private adresser uden butikslokale, butikker kun med engroshandel, grafiske værksteder uden butik, kosmetiske saloner samt andre enheder, der kun har et begrænset salg af fysiske produkter. Der er ca. 40 butikker fra 2008, som ikke er registreret som butikker i 2014.
- **Etablering af større butikker**, særligt i området ved Bilka i den sydlige del af Horsens, har betydet en større konkurrence om kunderne. Alene de 6 nye store butikker som Biltema, Elgiganten, Computer City mv. har et areal på ca. 11.000 m², og det svarer til arealet af 25-30 gennemsnitlige udvalgswarebutikker i gågadeområdet.
- **Lukkeloven** har betydet, at de mindre kiosker mv., der før havde monopol på søndagsåbent og sene åbningstider har mistet en stor del af omsætningen til særligt discountbutikkerne. Der er registreret knap 15 færre mindre dagligvarebutikker end i 2008.
- **Finanskrisen** har betydet, at privatforbruget er faldet markant, og det har ført til flere butiks lukninger. Forskellige opgørelser tyder på, at der på landsplan i kriseåret 2008 alene lukkede butikker i størrelsesordenen 4-5 % af den samlede bestand, mens det vurderes – om end det er usikkert – at der yderligere er lukket ca. 5 % fra 2008 og frem til 2013.
- **E-handel** er i høj vækst. Omsætningen i webshops er steget med ca. 15 % om året de seneste 5 år og stod i 2013 for ca. 65 mia. kr. af den danske detailhandel. Flere tendenser peget på, at det i stigende grad er nødvendigt for butikkernes overlevelse, at der også er en velfungerende webshop, der supplerer den fysiske butik.
- **Øget konkurrence fra omkringliggende byer** kan have ført til færre butikker i Horsens. Eksempelvis har Vejle fået ca. 50 flere butikker i perioden 2008-2013, herunder er de fleste mindre udvalgswarebutikker.

KÆDETILKNYTNING 2014				
	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV.VARER	I ALT
KAPITALKÆDE	46%	19%	35%	40%
FRIVILLIG KÆDE	42%	21%	37%	17%
UDEN FOR KÆDE	32%	24%	44%	43%
ANDEL AF BUTIKKER I KÆDE	65%	52%	52%	-

BUTIKKER, DER FORHANDLER BILER, AUTOCAMPERE MV., ER FRATRUKKET I OPGØRELSEN AF KÆDETILKNYTNING.

Samlet set vurderes den reelle tilbagegang i butiksbestanden i Horsens Kommune i perioden 2008-2014 derfor at være på ca. 60 butikker svarende til en tilbagegang i butiksbestanden på ca. 12 %. Det er en lidt mere markant udvikling end på landsplan.

Indbyggere pr. butik er et udtryk for butikstætheden i en by eller kommune. Horsens Kommune under ét har ca. 385 butikker og ca. 85.600 indbyggere, og det svarer til en butikstæthed på ca. 225 indbyggere pr. butik. Hvis niveauet af indbygger pr. butik skulle matche niveauet i Vejle ville det svare til, at Horsens Kommune skulle have ca. 430 butikker. Butikstætheden i Horsens Kommune ligger midt mellem butikstætheden i Skanderborg og Viborg Kommuner.

KÆDER I HORSSENS KOMMUNE

Antallet af butikker med tilknytning til kapitalkæder er normalt et udtryk for butiksbestandens samlede attraktion og styrke i oplandet. Det er samtidig også vigtigt for handelslivet, at de centralt styrede og forholdsvis ensartede kapitalkædebutikker suppleres af butikker i frivillige kæder og af butikker uden for kædesamarbejde, som bidrager til variation i butiksudbuddet.

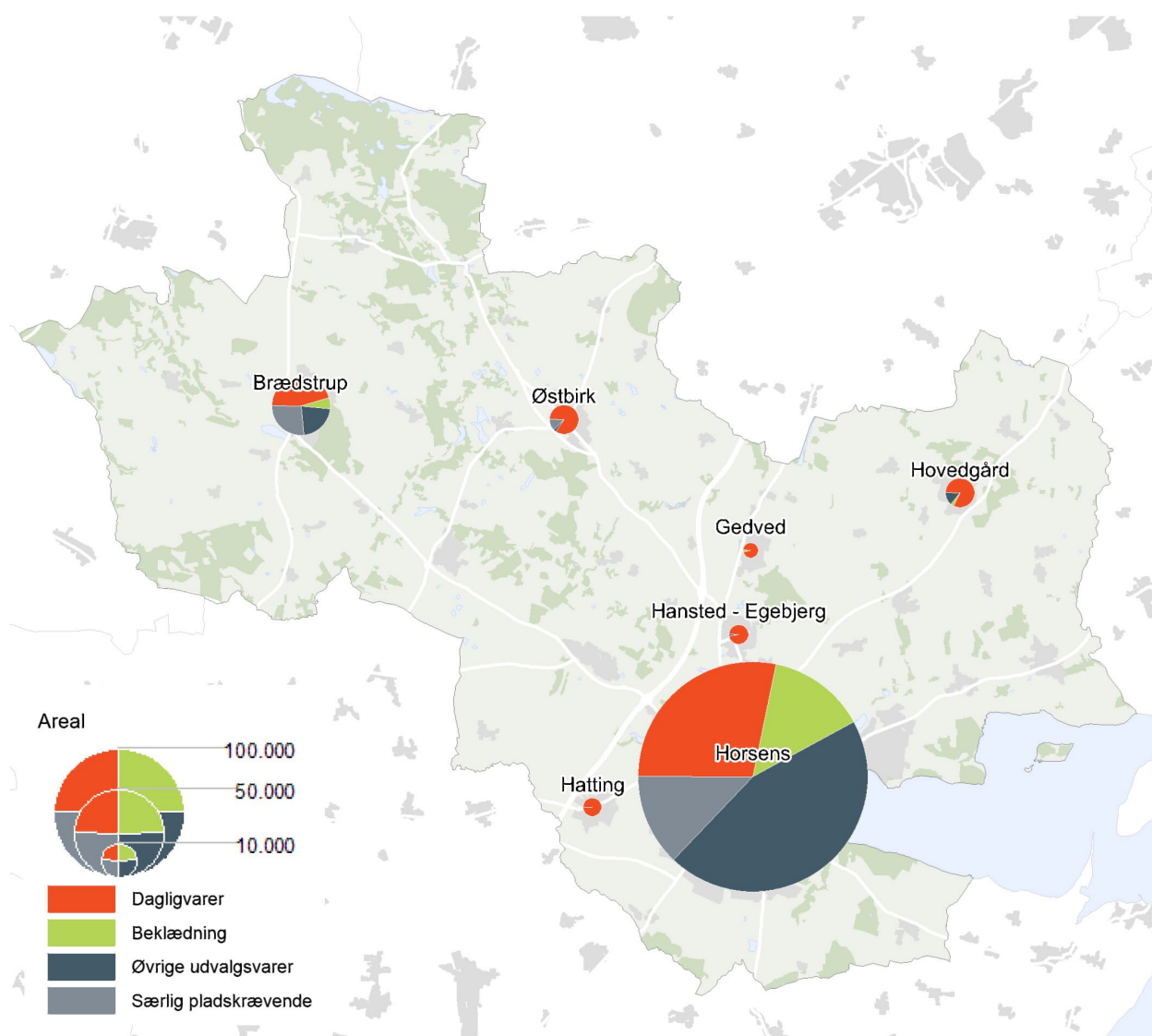
Analysen viser, at ca. 57 % af butikkerne i Horsens Kommune indgik i et kædesamarbejde i 2014. Ca. 40 % af butikkerne i Horsens Kommune indgik i en kapitalkæde i 2014 og ca. 17 % var med i en frivillig kæde. Sammenlignet med andre kommuner har Horsens Kommune en høj andel af kapitalkæder. Det skal ses i sammenhæng med, at ca. 8 ud af 10 butikker ligger i Horsens by, og at både Bytorv Horsens, Søndergade og Bilka-området er attraktive beliggenheder for kædebutikkerne. Ca. 43 % af butikkerne var uden for kædesamarbejde. Bilka-området er en attraktiv placering for kædebutikker med store enheder. Her er 78 % af alle butikkerne med i et kædesamarbejde. Til sammenligning er ca. 50 % af butikkerne på landsplan med i et kædesamarbejde.

Især dagligvarebutikkerne har en høj andel af kapitalkædebutikker. Udviklingen inden for dagligvarer er drevet af hård priskonkurrence, og der er fordele ved at drive et

BRUTTOETAGEAREAL 2014

BYOMRÅDE	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UD- VALGSVARER	PLADSKR. VARER	TOTAL	TOTAL
	M ²	M ²	M ²	M ²	M ²	%
HORSSENS BY I ALT	46.700	20.700	68.200	19.700	155.400	81%
MIDTBYEN	28.200	19.100	57.700	10.200	115.300	60%
NORDVESTLIGE BYDEL	2.900	-	100	1.600	4.500	2%
SYDVESTLIGE BYDEL	5.600	600	7.700	1.000	14.900	8%
SYDOESTLIGE BYDEL	5.500	1.000	2.800	7.000	16.200	8%
ØSTLIGE BYDEL	1.900	-	-	-	1.900	1%
STENSBALLE	3.600	-	-	-	3.600	1%
BRÆDSTRUP	6.500	800	3.000	3.800	14.100	7%
HOVEDGÅRD	3.500	200	600	-	4.300	2%
ØSTBIRK	3.100	-	100	6.400	9.600	5%
GEDVED	1.100	100	300	-	1.500	1%
EGEBJERG	2.100	-	100	-	2.200	1%
HATTING	1.600	-	-	100	1.600	1%
LUND	600	-	100	-	700	0%
SØVIND	500	-	-	-	500	0%
NIM	300	200	-	-	500	0%
SØNDER VISSING	100	-	-	400	500	0%
ENDELAVE	-	-	-	-	100	0%
I ALT	67.129	21.846	72.564	30.350	191.889	100%

BRUTTOETAGEAREALET OMFATTER BUTIKKERNES SAMLEDE AREAL, HERUNDER SALGSAREAL, LAGER, KONTOR, PERSONALERUM MV.
BRUTTOETAGEAREALET ER AFRUNDET TIL 100 M²



Areal af butikker fordelt på hovedbranche indenfor oplandene, 2013.

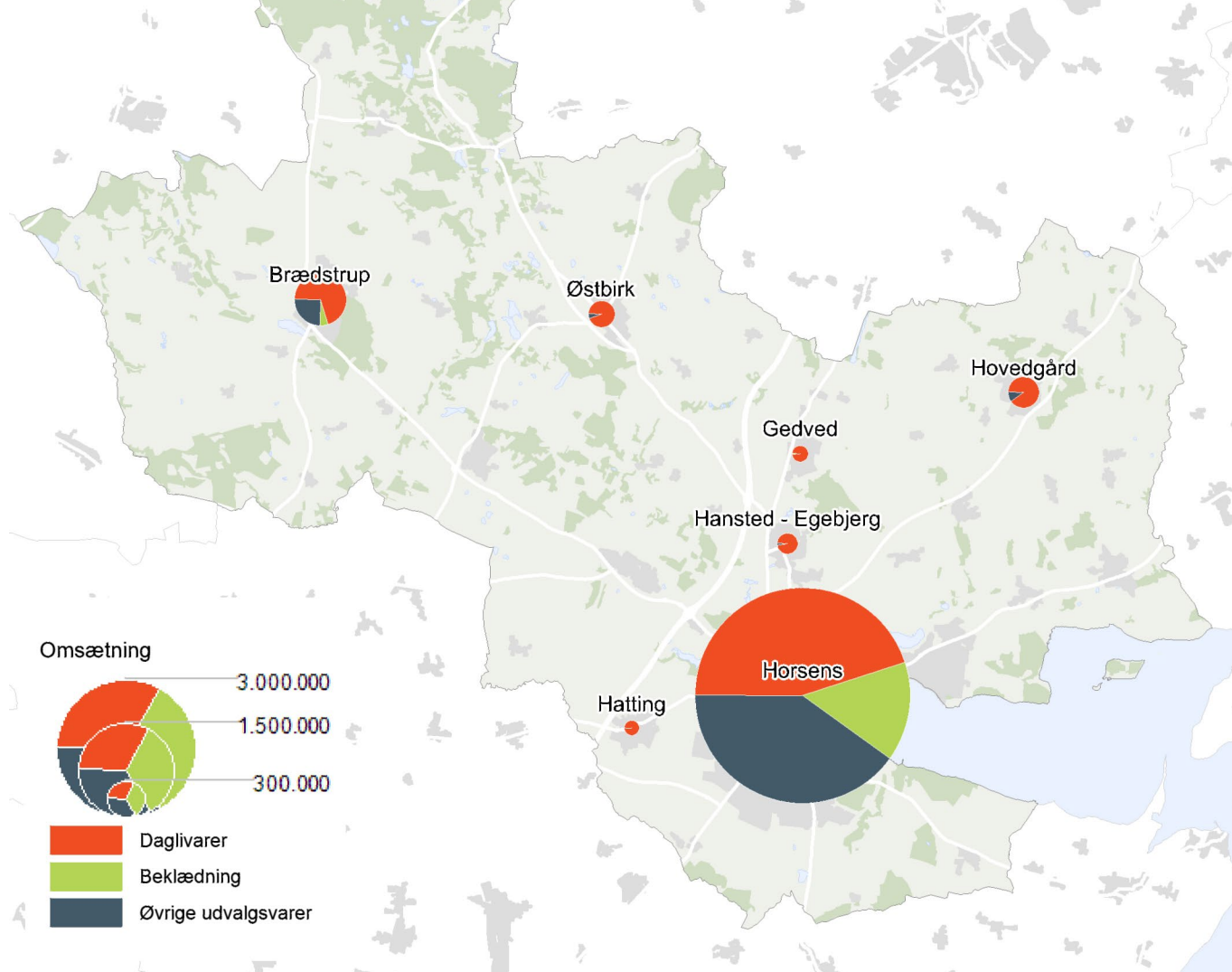
stort antal butikker efter faste koncepter i centralt styrede kæder. De senere år har discountbutikkerne, der alle indgår i kapitalkæder, øget deres udbredelse. Samtidig er eksempelvis minimarkeder og mindre supermarkeder, der typisk indgår i frivillige kæder, blevet reduceret i antal. Dagligvarebutikkerne i Horsens Kommune, der står uden for kædesamarbejde, er hovedsageligt kiosker og specialdagligvarebutikker som bagere, slagtere, vinbutikker og etniske fødevarerbutikker.

Knap halvdelen af butikkerne inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer er selvstændige butikker uden for kædesamarbejde, hvilket afspejler, at der her er bedre muligheder for at starte og drive selvstændig forretning.

BUTIKSAREAL

Der er i 2014 registreret et samlet bruttoetageareal til butikker på ca. 192.000 m² i Horsens Kommune. Horsens by som helhed står for ca. 81 % af det samlede butiksareal og Brædstrup står for ca. 7 %. De resterende ca. 10 % er fordelt på de øvrige centerbyer.

Set på hovedvaregrupper er arealet fordelt med ca. 35 % til dagligvarer, 12 % til beklædning, 38 % til øvrige udvalgsvarer og 16 % til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.



Omsætningsfordeling for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer i fordelt på oplandene, 2013.

deres hovedby eller hovedcenter. Dækningsgraden er et udtryk for et givent områdes detailhandelsmæssige styrke. En dækningsgrad over 100 % udtrykker, at der er et handelsoverskud, hvor butikkerne i området omsætter for mere, end indbyggerne forbruger, og at der derfor er et opland uden for området.

Det skal bemærkes, at internethandlen er trukket ud af forbruget ved beregning af dækningsgrader i 2013. Begrundelsen er, at internethandlen i dag har nået et stort omfang, og at det påvirker et ønske om, at dækningsgraden udtrykker forholdet mellem omsætning og forbrug i fysiske butikker. Hvis internethandlen ikke var trukket ud af forbruget, så ville dækningsgraden være lidt højere.

DÆKNINGSGRADER I HORSENS KOMMUNE

Dækningsgraden for Horsens Kommune er for 2013 beregnet til 115. Det svarer til, at butikkerne omsætter for ca. 600 mio. kr. mere end det samlede forbrug fra borgerne i Horsens Kommune.

Dækningsgraden for dagligvarer er beregnet til 109, hvilket betyder, at der er et overskud i handlen med dagligvarer på ca. 200 mio. kr. I 2007 blev dækningsgraden for dagligvarer beregnet til 104. Horsens Kommune tiltrækker således lidt flere dagligvarekunder uden for kommunen end i 2007.

I foråret 2014 offentliggjorde Kvickly, at butikken i Horsens lukker pr. 1.1.2015. Det kan betyde en stor omfordeling af den omsætning, som Kvickly genererer i dag. Det vurderes, at Kvicklys lukning vil betyde, at den eksisterende omsætning i stedet vil blive fordelt på eksisterende eller nye dagligvare- og udvalgswarebutikker. Omsætningen vurderes i høj grad at blive lagt i butikker i og omkring Horsens midtby.

Siden 2008 er arealet i kommunen som helhed reduceret med ca. 13.000 m² svarende til ca. 7 %. Det er hovedsageligt udvalgsvarerhandlen, der har oplevet en arealreduktion. Som tidligere nævnt er der registreret 40 enheder, som ikke er butikker i Planlovens forstand. Enhederne står alene for en reduktion på ca. 4.000 m². Hvis de 40 enheder trækkes ud så svarer det til en reduktion i arealet på ca. 9.000 m² eller ca. 5 % i forhold til 2007. Arealreduktionen er ikke så udtalt som reduktionen i antallet af butikker. Det skal ses i sammenhæng med etablering af en række store butikker i den sydlige del af bymidten og lukningen af mindre butikker i den nordlige del.

OMSÆTNING

Detailhandlen i Horsens Kommune omsatte i 2013 for ca. 5,0 mia. kr. inkl. moms og inkl. omsætningen i butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. Omsætningen er koncentreret omkring Horsens midtby med gågadeområdet og de store butikker omkring Bilka og Høegh Guldbergs Gade. Tilsammen står butikkerne i Horsens by for ca. 3,7 mia. kr. svarende til ca. 80 % af omsætningen i hele Horsens Kommune.

Horsens by er det naturlige handelscentrum i Horsens Kommune. Sammenlignet med andre tilsvarende kommuner er Horsens meget dominerende, og detailhandlen i den øvrige del af kommunen er stort set begrænset til de ca. 35 butikker i Brædstrup samt de lokale dagligvarebutikker i de øvrige centerbyer. Horsens betydning for detailhandlen kommer særligt til udtryk i udvalgsvarerhandlen. Horsens by står således for ca. 95 % af omsætningen inden for tøj og sko og for ca. 90 % af handlen med øvrige udvalgsvarer i hele kommunen.

Butikkerne i Brædstrup står for ca. 7 % af den samlede omsætning i Horsens Kommune. Gedved, Østbirk og de øvrige mindre byer og områder i Horsens Kommune står tilsammen for ca. 10 % af den samlede omsætning.

I 2007 blev den samlede detailomsætning i Horsens Kommune opgjort til ca. 4,8 mia. kr. Det svarer til en omsætningsstigning på ca. 200 mio. kr. eller ca. 4 %. Omsætningsstigningen skal ses i sammenhæng med et faldende privatforbrug og et mindre butiksareal. Omvendt er der kommet ca. 4.800 flere indbyggere i Horsens Kommune i perioden 2007-2014 svarende til en omsætningsstigning på ca. 220 mio. kr. Samtidig er der kommet flere større butikker, herunder både dagligvare- og udvalgsvarerbutikker. Det vidner om en udvikling i Horsens Kommune, hvor befolkningsudviklingen og butikkernes effektivitet har holdt hånden under det faldende forbrug. Horsens Kommune er således én af få danske kommuner, der har oplevet en omsætningsvækst i perioden 2007-2013.

FORBRUG OG DÆKNINGSGRAD

Ved hjælp af et udtræk fra Danmarks Statistik på forbrugsgrupper er indbyggernes forbrug i Horsens Kommune beregnet. Det gør det muligt at beregne dækningsgraden, der er butikkernes omsætning divideret med indbyggernes forbrug. Der er beregnet dækningsgrader for kommunen som helhed og oplandene med hver

OMSÆTNING 2013					
BYOMRÅDE	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV.VARER	TOTAL	TOTAL
	MIO. KR.	MIO. KR.	MIO. KR.	MIO. KR.	%
HORSSENS MIDTBY	1.004	479	1.293	2.776	62 %
HORSSENS I ØVRIGT	769	38	153	959	21 %
BRÆDSTRUP	215	15	77	307	7 %
HOVEDGÅRD	108	-	-	121	3 %
ØSTBIRK	83	-	-	128	3 %
ØVRIGE HORSSENS KOMMUNE	195	-	-	204	5 %
I ALT	2.374	534	1.588	4.496	100,0
OMSÆTNINGERNE ER ANONYMISERET, HVIS DER ER 3 ELLER FÆRRE SAMMENLIGNELIGE BUTIKKER I KATEGORIEN. BELØBENE ER INKL. MOMS. BYERNE ER AFGRÆNSET TIL BYMÆSSIG BEBYGGELSE OG DÆKKER IKKE OPLANDE OMKRING BYERNE.					

For beklædning er dækningsgraden beregnet til 112 svarende til et handelsoverskud på ca. 60 mio. kr. I 2007 blev overskuddet beregnet til ca. 80 mio. kr. Det mindre overskud skyldes sandsynligvis, at konkurrencen i Østjylland er blevet hårdere. Eksempelvis har Vejle fået en række nye tøjbutikker i butikscentret Bryggen, og Aarhus er løbende blevet styrket. Samtidig er tøj og sko en branche, hvor forbrugerne generelt kræver et stort udbud, som de til gengæld er villige til at køre efter. Hvis Horsens skal øge handelsoverskuddet for tøj og sko er der behov for at styrke gågadeområdet, da det primært er her, tøjbutikkerne ligger.

For øvrige udvalgsvarer er dækningsgraden beregnet til 128 svarende til et handelsoverskud på ca. 350 mio. kr. Overskuddet skyldes sandsynligvis, at de store udvalgsvarerbutikker omkring Bilka og ved Høegh Guldbergs Gade i den sydlige del af Horsens by har en betydelig oplandseffekt, hvor de dels holder handlen hjemme, og dels tiltrækker handel udefra. Byerne lige uden for Horsens Kommune rummer tilsammen et stort antal forbrugere. Byer som Tørring, Uldum, Hornsyld, Hedensted-Løsning mv. har kort afstand til udvalgsvarerbutikkerne i Horsens by. Udvalget i de store udvalgsvarerbutikker er omtrent på niveau med udbuddet i Vejle, Silkeborg, Aarhus mv. Forbrugerne har derfor lige så stort incitament for at vælge udvalgsvarerbutikkerne i Horsens frem for andre handelsbyer. Siden 2007, hvor omsætningen i detailhandlen var på det hidtil højeste niveau, er handelsoverskuddet for øvrige udvalgsvarer faldet med ca. 150 mio. kr.

Dækningsgraden for Horsens Kommune blev i 2007 beregnet til 123 svarende til, at omkring 1/4 af butikkernes omsætning blev hentet fra personer uden for Horsens Kommune. Dækningsgraden for Horsens Kommune er gået 8 procentpoint tilbage fra 2007 til 2013. I perioden 2007-2013 er antallet af butikker i Horsens Kommune faldet, og arealet er reduceret. Samtidig er omsætningen steget. Det vidner om en udvikling, hvor butikkerne er blevet større og mere effektive. I samme periode er der også sket en reduktion af privatforbruget, men med en befolkningstilvækst på ca. 4.800 personer er det samlede forbrug i Horsens Kommune stort set på niveau med 2007. Tilbagegangen i butikker og areal kan pege på, at Horsens Kommune reelt har tabt terræn. Omvendt er det overraskende, at der i 2007 blev opgjort så betydeligt et overskud. Som nævnt tidligere er Horsens i hård konkurrence med stærke handelsbyer som Vejle, Aarhus, Silkeborg m.fl.

I Horsens by som helhed er dækningsgraden på dagligvaresiden beregnet til ca. 120. Det vidner om et betydeligt overskud, der til dels kan tilskrives de store regionalt orienterede dagligvarebutikker som Bilka, Føtex, Kvickly, Løvbjerg mv., men også i høj grad de ca. 20 discountbutikker. Dækningsgraden på ca. 160 for beklædningshandlen i Horsens by vidner om et betydeligt overskud på handlen med tøj og sko. Dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer er beregnet til ca. 170, og også her er der tale om et betydeligt overskud.

I bydelene i nordvest, sydvest, sydøst, øst samt Stensballe er dækningsgraden for dagligvarer beregnet til under 100. Kun i den nordvestlige bydel er der overskud på

DÆKNINGSGRAD 2013				
	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDVARER	I ALT
HORSENS BY	120%	161%	172%	142%
NORDVESTLIGE BYDEL	138%	-	-	77%
SYDVESTLIGE BYDEL	72%	-	58%	59%
SYDØSTLIGE BYDEL	83%	-		63%
ØSTLIGE BYDEL	41%			23%
STENSALLE	72%			40%
BRÆDSTRUP	132%	41%	82%	104%
HOVEDGÅRD	98%	-	-	62%
ØSTBIRK	87%		-	75%
GEDVED	-	-	-	35%
HORSENS KOMMUNE	109%	112%	128%	115%

DÆKNINGSGRADERNE ER ANONYMISEREDE, HVIS DER ER 3 ELLER FÆRRE BUTIKKER I KATEGORIEN.
DE ØVRIGE OPLANDE INDEHOLDER FOR FÅ BUTIKKER TIL, AT DÆKNINGSGRADEN KAN GENGIVES I ANNONYMERET FORM.



Detailhandelsoplande i Horsens Kommune.

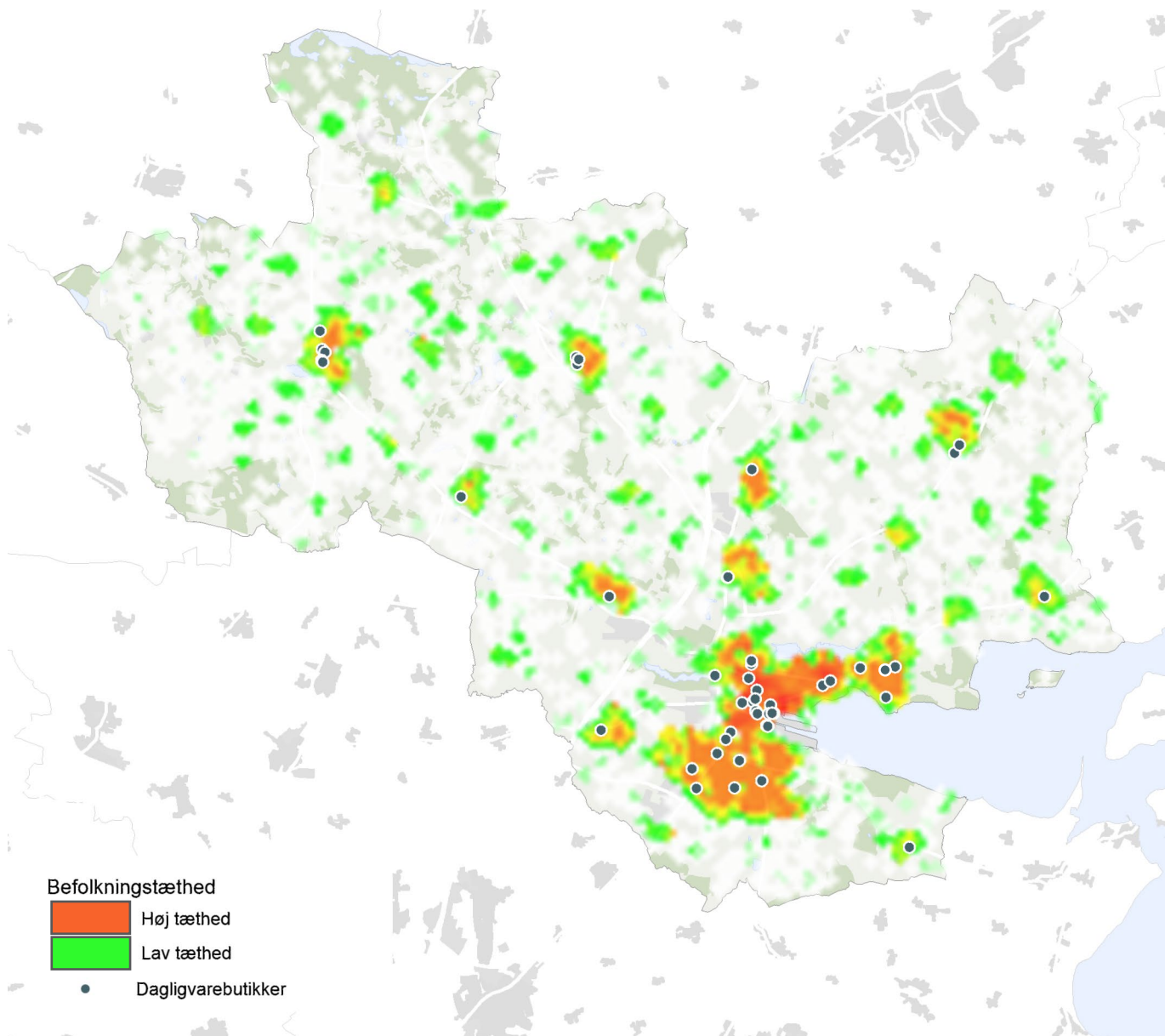


Oplande i Horsens by.

dagligvarehandlen. Det skyldes, at de 3 discountbutikker i den nordvestlige del forsyner et større opland end de ca. 3.300 borgere i bydelen. I de øvrige bydele er der et handelsunderskud på dagligvarehandlen på ca. 20-30 % svarende til et årligt handelsunderskud på ca. 50-100 mio. kr. Det skal ses i sammenhæng med, at midtbyen har et handelsoverskud på dagligvarehandlen på i størrelsesordenen 550 mio. kr. pr. år. Der er således en rimelig fordeling mellem bydelscentrene og bymidten. Ca. 70-80 % af dagligvareforbruget bliver lagt i de lokale butikker i bydelscentrene, mens de resterende 20-30 % bliver lagt i andre butikker, herunder særligt bymidtens butikker. Kun den østlige bydel har en dækningsgrad under 50 for dagligvarer. Det indikerer, at der rum for udvikling af dagligvareforsyningen her. Dagligvarestrukturen skal ses i sammenhæng med midtbyen, der både har lokale kunder og kunder, der besøger bymidten i forbindelse med andre formål.

Detailhandlen med udvalgsvarer er relativt begrænset i områderne udenfor Horsens midtby. Udover midtbyen er det stort set kun området ved Vejlevej i den sydvestlige bydel, der rummer udvalgsvarebutikker i Horsens. Her ligger få store møbel- og køkkenbutikker med en samlet årlig omsætning på ca. 60 mio. kr.

Med en samlet dækningsgrad på 104 er der stort set balance i detailhandlen i Brædstrup, og byen har et betydeligt dagligvareopland. I Brædstrup er dækningsgraden for dagligvarehandlen beregnet til 138. Der er således et overskud på knap 40 % i



Befolkningstæthed og placering af de store dagligvarebutikker.

forholdet mellem Brædstrup-borgernes dagligvareforbrug og byens dagligvareomsætning. Den svarer til, at dagligvarebutikkerne i Brædstrup omsætter for ca. 50 mio. kr. mere end oplandets dagligvareforbrug. Det er sandsynligt, at en del af oplandet til Brædstrup skal findes uden for Horsens Kommune, og særligt mod Bryrup (Silkeborg Kommune) og Nørre Snede (Ikast-Brande Kommune). Dækningsgraden på 82 for øvrige udvalgsvarer indikerer, at Brædstrup er i stand til at holde en stor del af forbruget hjemme. Modsat de øvrige centerbyer og landsbyer i Horsens Kommune adskiller Brædstrup sig ved at have en betydelig udvalgsvarerhandel.

De øvrige centerbyer og landsbyer kan opdeles i to grupper. Den ene gruppe (Hovedgård, Østbirk, Hatting og Egebjerg) har en dækningsgrad for dagligvarer på over 85 og holder således en stor del af dagligvareforbruget hjemme. Byerne er kendetegnet ved en positiv udvikling i dagligvareudbuddet. Den anden gruppe (Gedved, Lund, Søvind m.fl.) har dækningsgrader for dagligvarehandlen på ca. 50 og derunder. Dermed har områderne et betydeligt underskud på dagligvarehandlen. Byer på omkring 2.000 indbyggere som Gedved og Lund burde have en rimelig dagligvareforsyning. Der er således mulighed for at udvikle dagligvarehandlen i byer som Gedved og Lund.

Udvalgsvarerhandlen i alle de øvrige centerbyer bortset fra Brædstrup er meget begrænset. Overordnet set peger dækningsgraderne på, at en meget stor andel af forbruget til udvalgsvarer lægges i butikker i Horsens by.

BEFOLKNINGSTÆTHED OG DAGLIGVARESTRUKTUR

Privatforbruget er i høj grad koncentreret omkring Horsens by. Med udbygning med boligområder nord og syd for Horsens vil forbrugsgrundlaget i byen styrkes. Kortet viser, at befolkningstætheden er størst i den nordlige del af Horsens. I den sydlige del af byen er der også et stort forbrugsgrundlag, men det er ikke så koncentreret som i den nordlige del. Også i Stensballe, Brædstrup, Egebjerg, Hovedgård mv. er der en vis befolkningstæthed. Kortet viser også placeringen af de store dagligvarebutikker som varehuse, supermarkeder, discountbutikker og lokale købmænd. Butikkerne er typisk større end ca. 450 m². De fleste områder med høj befolkningstæthed er godt forsynet med større dagligvarebutikker. I den nordøstlige del af Horsens, ved Sundvej og Langmarksvej, er der et mindre område, med en høj befolkningstæthed og en lav forsyning med dagligvarer. Flere borgere i udkanten af byen har længere end en ca. 1 km til en dagligvarebutik. I de øvrige byer i Horsens Kommune er der generelt en god dagligvareforsyning.

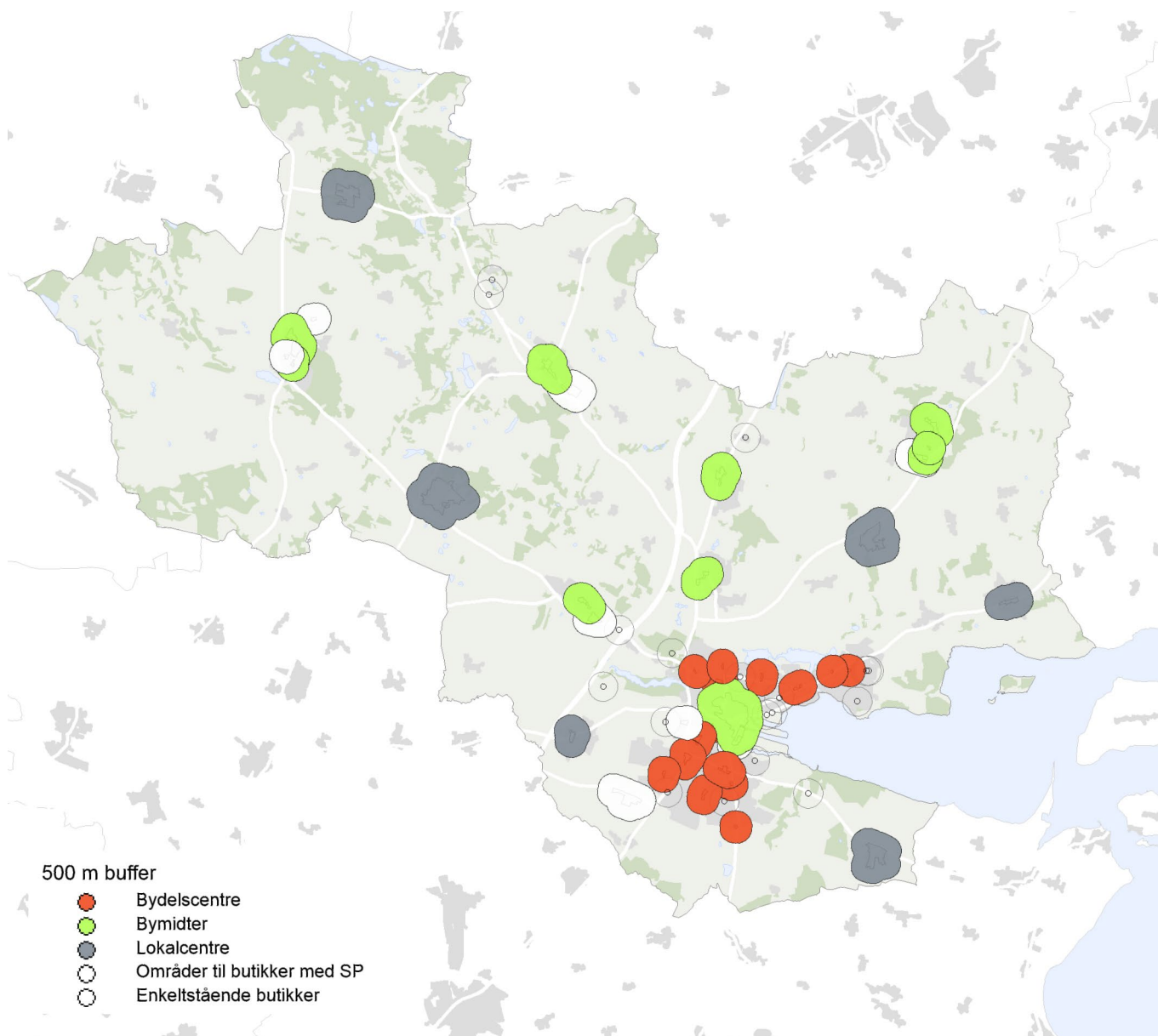


Udviklingen i indbyggertallet har stor betydning for detailhandlens udviklingsmuligheder. Ifølge Horsens Kommunes befolkningsprognose vil der ske en befolkningstilvækst på ca. 10 % i perioden 2014-2026 svarende til ca. 8.700 indbyggere. Befolkningsudviklingen svarer til en stigning i dagligvareforbruget på ca. 200 mio. pr. år kr. i 2013-priser svarende til den årlige omsætning i ca. 5 gennemsnitlige dagligvarebutikker.

CENTERSTRUKTUR OG 500 M BUFFER

Gode dagligvarebutikker med et stort sortiment og med god tilgængelighed kan øge attraktiviteten af et boligområde. Kommunen kan udpege bydelscentre, lokalscentre mv men der kan også være behov for etablering af enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Ifølge planloven kan enkeltstående butikker som udgangspunkt kun etableres i en afstand på mindst 500 m fra andre butikker.

På baggrund af Horsens Kommunes centerstruktur og kortlægningen af butikker er der udarbejdet bufferzoner på 500 m omkring centerområderne samt enkeltstående butikker. Kortene viser, hvor der som udgangspunkt kan placeres nye enkeltstående



500 m buffer om centerområderne i Horsens Kommune.

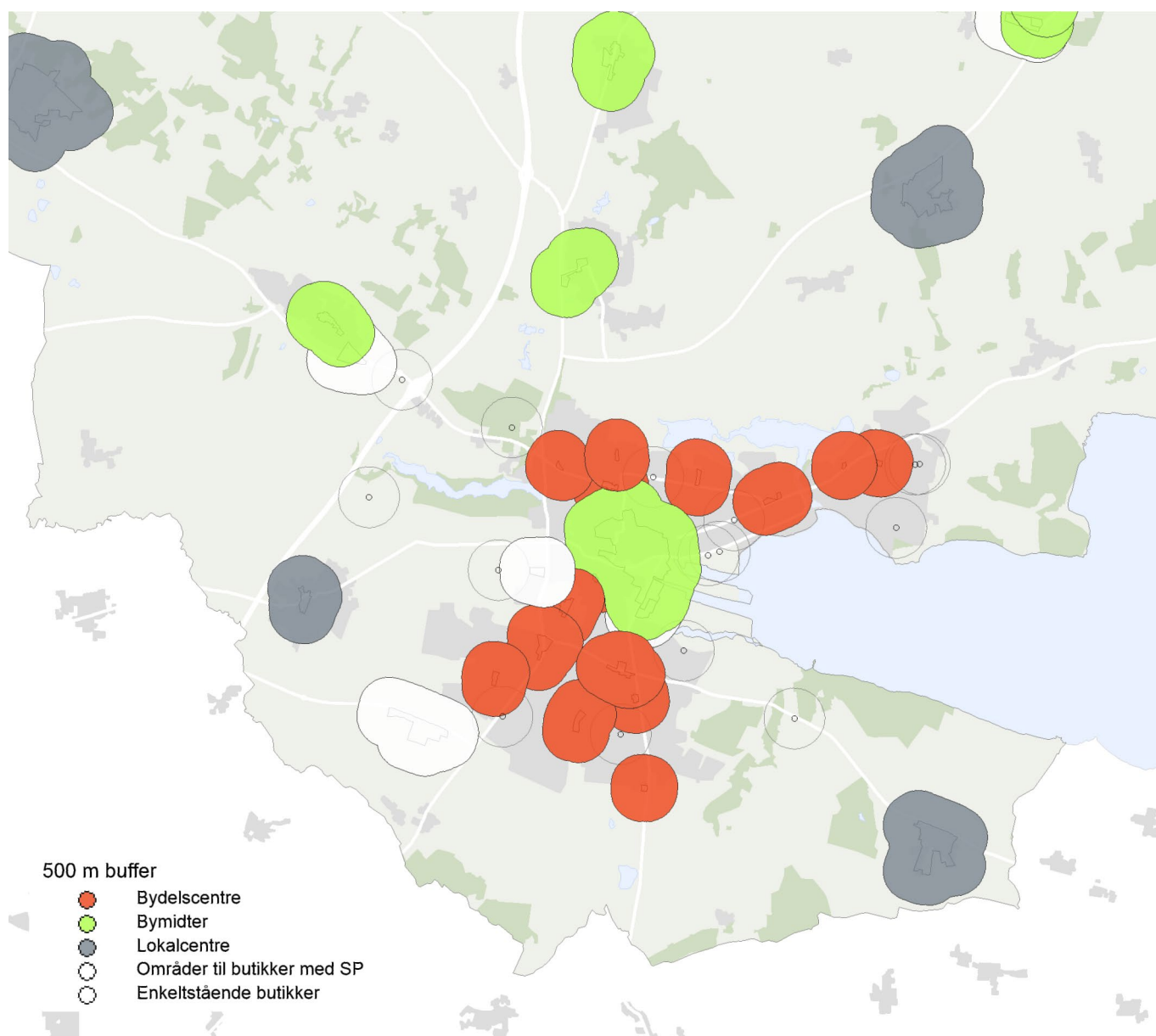
butikker. Enkeltstående butikker kan som udgangspunkt placeres i områder, der ikke er dækket af en 500 m zone.

Kortene viser, at Horsens Kommune har en god dækning med centerområder. Der er kun få steder, hvor det er muligt at placere enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. I takt med boligudbygningen i og omkring Horsens kan der være behov for nye dagligvarebutikker nær boligområderne. Særligt i den sydlige, sydvestlige og sydøstlige del af Horsens kan der på sigt være behov for af nye dagligvarebutikker.

BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper som biler, campingvogne, trælastvarer mv. har en vigtig rolle i Horsens. De ca. 20 butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, har et samlet areal på ca. 30.000 m². Tilsammen omsatte butikkerne for i størrelsesordenen 800 mio. kr. i 2013 svarende til ca. 15 % af den samlede omsætning i kommunen.

Omsætningen i møbelbutikker, byggemarkeder mv. er i omsætningstabellen på side 22 behandlet som "øvrige udvalgsvarer", og bilforhandlerne er ikke medtaget i tabellen. Årsagen er, at biler er en vanskelig varegruppe at behandle i detailhandelsanalysen.



500 m buffer om centerområderne i Horsens Kommune (zoom).

Brugte biler tages retur, nedslag forhandles på nye biler og nogle biler anvendes af virksomheder fremfor af private personer. Der er knap 15 bilforhandlere i kommunen, hvor 8 ligger på Høegh Guldbergs Gade. Bilforhandlerne i Horsens Kommune omsatte i 2013 for i størrelsesordenen 550 mio. kr. og havde et samlet areal på ca. 14.000 m².

De 8 bilforhandlere på Høegh Guldbergsgade omsatte i 2013 for ca. 400 mio. kr. Med en placering i Horsens by nær Bilka-området udgør bilforhandlerne en yderligere attraktion centralt i Horsens by. I de fleste andre byer ligger bilforhandlerne typisk ved indfaldsvejene uden for byen og uden direkte sammenhæng med den øvrige detailhandel.

BUTIKKER MED WEBSHOP

Internethandel udgør en stadig stigende andel af butikkernes omsætning. Derfor er detailhandlens brug af muligheder for at kombinere den fysiske butik med nethandel blevet undersøgt. Internethandlen spiller en stadig stigende rolle i detailhandlen, og tendenser peger på, at flere fysiske butikker kombineres med webshops. Internethandlen er de seneste 5 år vokset med ca. 15 % om året. I 2013 udgjorde internethandlen ca. 1-2 % af dagligvarehandlen og ca. 10 % af handlen med udvalgsvarer. Mange fysiske butikker har også en egentlig webshop, enten via kædens webshop eller som egen webshop.

Undersøgelsen viser, at ca. 135 butikker i Horsens Kommune har egen webshop svarende til ca. 35 % af samtlige butikker. Internethandel og fysiske butikker skal ikke nødvendigvis ses som to adskilte butikker. Flere butikker anvender i dag aktivt en multi-channel strategi, hvor webshoppene integreres i den fysiske butik.

I Horsens midtby har 62 % af butikkerne i Søndergade egen webshop. I sidegaderne, Graven, Hestedamsgade, Hospitalsgade, Thonbogade og Torvet har 32 % af butikkerne egen webshop. Andelen af butikker med egen webshop er således dobbelt så høj på Søndergade som i sidegaderne. Andelen og fordelingen af butikker med webshops svarer til tilsvarende analyser i andre tilsvarende kommuner.

Set på hovedbutikstyper er der webshop i ca. 25 % af dagligvarebutikkerne, ca. 40 % af beklædnings- og øvrige udvalgswarebutikker og ca. 20 % af butikker med særligt pladskrævende varer.

Der er webshop i knap ca. 10 % af butikkerne uden for kædesamarbejde og knap 60 % af butikkerne i frivillig kæde eller kapitalkæde. Butikker med egen webshop står stærkere i konkurrencen, og i fremtiden bliver e-handel en endnu vigtigere salgskanal. Der er således et potentiale for mange af de mindre og selvstændige butikker i at etablere egen webshop i forbindelse med den fysiske butik.

UDVIKLINGEN I OMSÆTNINGEN 2011-2013

I forbindelse med butiksregistreringen er de butiksdrivende blevet spurgt om omsætningsudviklingen i perioden 2011-2013 samt den forventede omsætningsudvikling i perioden 2013-2015. Udviklingen i omsætningen giver et godt billede på udviklingen i

butikkerne samt forventningerne til fremtiden. Det generelle billede er, at væsentligt flere butikker melder om fremgang end butikker, der melder om tilbagegang.

Generelt har dagligvarebutikkerne klaret sig godt. Kun meget få dagligvarebutikker melder om tilbagegang, herunder typisk små kiosker. Forventningerne er, at tilbagegangen enten opbremses, eller at omsætningsniveauet vender tilbage på 2011-niveau. De fleste dagligvarebutikker har klaret sig godt de sidste år og melder om en gennemsnitlig vækst på ca. 6 % pr. år i perioden 2011-2013. Ca. 30 % af de dagligvarebutikker, der melder om vækst i perioden 2011-2013, har haft en årlig omsætningsstigning på mere end 10 %, hvilket er en forholdsvis høj vækstrate. Dagligvarebutikkernes forventninger til de næste to år er typisk status quo eller en mindre stigning. I gennemsnit forventes en årlig omsætningsstigning på ca. 2,5 % de næste to år.

Udvalgswarebutikkerne har generelt også klaret sig godt. En lidt større andel inden for øvrige udvalgswarebutikker melder om vækst sammenlignet med tøjbutikkerne. Samlet set melder omkring 60 % af udvalgswarebutikkerne om vækst i perioden 2011-2013. Den gennemsnitlige omsætningsstigning har været ca. 8 % pr. år. Set i lyset af det lavere forbrug og den økonomiske afmatning har udvalgswarebutikkerne i Horsens klaret sig meget godt. Udvalgswarebutikkerne, der har oplevet et tilbagegang i perioden 2011-2013, har typisk oplevet en omsætningsnedgang på ca. 6,5 % om året i perioden 2011-2013.

Der er stor forskel på udviklingen i de forskellige byer, og i de forskellige brancher. Eksempelvis er det bemærkelsesværdigt, at ca. 30 % af butikkerne i og omkring Østbirk melder om tilbagegang i perioden 2011-2013. De samme butikker melder hovedsageligt om en fortsat tilbagegang de næste to år. Også ca. 30 % af butikkerne på Søndergade i Horsens, der har deltaget i undersøgelsen, melder om tilbagegang i perioden 2011-2013. De samme butikker melder om en fortsat tilbagegang på typisk 0-10 % i perioden 2013-2015. Det er primært tøjbutikker, der melder om tilbagegang. Stort set ingen af de store butikker i den sydlige del af midtbyen melder om tilbagegang.

DETAILHANDLENS FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN

Forventningerne til 2015 er generelt positive. Ca. 50 % af de butiksdrevende forventer fremgang, og ca. 40 % forventer status quo i forhold til 2013. Kun 10 % af de adspurgte butiksdrevende forventer tilbagegang i perioden 2013-2015. Fordelingen svarer til tilsvarende undersøgelser i andre midt- og østjyske kommuner.

Gennemsnittet for de butiksdrevendes svar er, at der i perioden 2013-2015 forventes en stigning i omsætningen på ca. 5 %. Inden for dagligvarer svares der, at der forventes en vækst på ca. 4 % i omsætningen fra 2013-2015. Både gennemsnittet og dagligvarebutikkernes vækstforventninger svarer til tilsvarende undersøgelser i andre øst- og midtjyske kommuner. Inden for beklædning forventes der en omsætningsstigning på ca. 2 % i perioden 2013-2015, hvilket er under niveauet fra tilsvarende kommuner. Endeligt svares der inden for øvrige udvalgsvarer, at omsætningen vurderes at stige med gennemsnitligt ca. 7 % i perioden fra 2011-2015, hvilket er over niveauet fra tilsvarende kommuner.

Ved vurderingen af resultaterne er det vigtigt at være opmærksom på, at butikker, der er åbnet siden foråret 2014, ikke indgår. Butikker, der er lukket siden 2011 er heller ikke med i opgørelsen. Det er også vigtigt at være opmærksom på, at det kun er de butikker, der har oplyst omsætningsniveauet i butikken, der er medtaget i opgørelsen om omsætningen i 2011 og 2015.



FORBRUGSUDVIKLING OG AREALBEHOV

Som grundlag for den fremtidige detailhandelsplanlægning omsættes forbrugstilvæksten til to scenarier for det fremtidige arealbehov. Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, væksten i e-handel mv. kan der forventes alt mellem et større behov for areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der svarer til arealet i 2007.

FORBRUGSUDVIKLING OG FREMTIDIGT AREALBEHOV

Siden 2007, hvor forbruget toppede, har forbrugerne været tilbageholdende som en konsekvens af den økonomiske krise. Det er især gået ud over udvalgsvarerhandlen, men også dagligvarehandlen er ramt i et væsentligt omfang. I de kommende år vil den økonomiske krise fortsat have stor betydning for udviklingen i forbruget og dermed også det fremtidige arealbehov til butikker. Andre faktorer vil også have indflydelse på detailhandels udviklingsmuligheder i Horsens Kommune. Følgende faktorer vil have betydning for udviklingen:

- › Befolkningsudviklingen,
- › Udviklingen i privatforbruget,
- › Udviklingen i internethandlen,
- › Udvikling i arealintensiteten,
- › Udviklingen i handelsbalancen overfor omverdenen.



BEFOLKNINGSUDVIKLING

Udviklingen i indbyggertallet har stor betydning for detailhandlens udviklingsmuligheder. Ifølge Horsens Kommunes befolkningsprognose vil der ske en befolkningstilvækst på ca. 10 % i perioden 2014-2026 svarende til ca. 8.700 indbyggere. Befolkningstilvæksten forventes at ske inden for alle aldersgrupper.

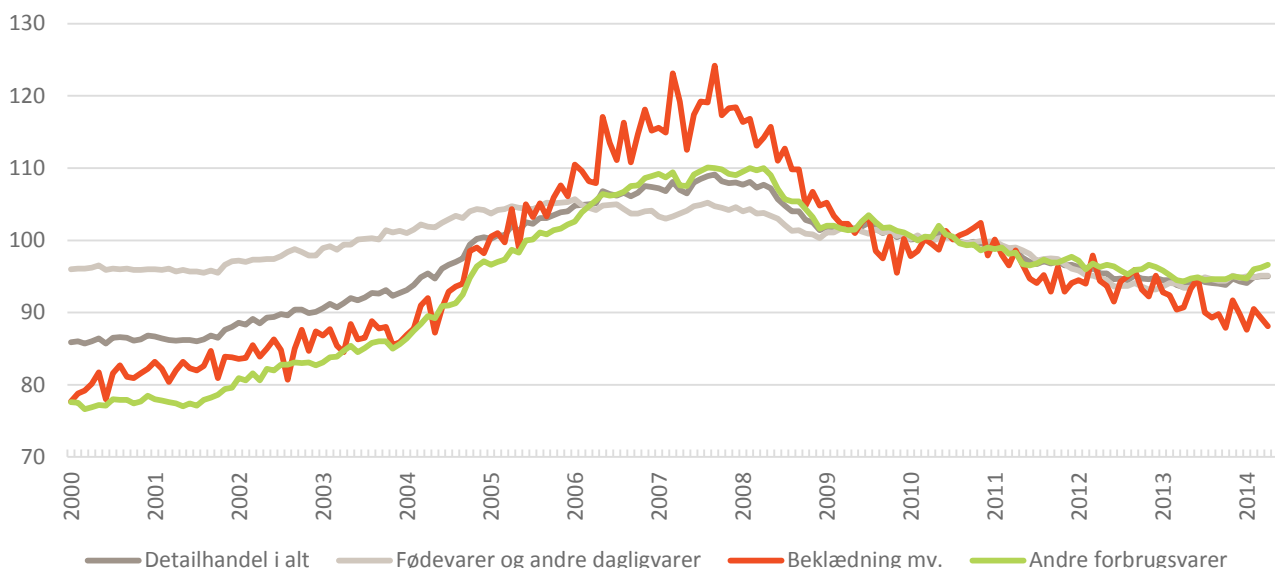
Befolkningsudviklingen skaber grundlag for vækst i kommunens detailhandel. Med et samlet forbrug på ca. 46.000 kr. pr. person pr. år svarer det til en stigning i forbruget på ca. 400 mio. pr. år kr. i 2013-priser.

Der regnes kun med én mulig befolkningsudvikling svarende til Horsens Kommunes prognose.

UDVIKLING I PRIVATFORBRUGET

Siden 2007, hvor forbruget toppede, har forbrugerne været tilbageholdende som en konsekvens af den økonomiske krise. Det er især gået ud over udvalgsvarerhandlen, men også dagligvarehandlen er ramt. I de kommende år forventes den økonomiske krise fortsat have stor betydning for udviklingen i forbruget. Siden 2007 er omsætningen i handlen med tøj og andre beklædningsvarer faldet med ca. 25-30 %, omsætningen i øvrige udvalgsvarer er faldet med ca. 10-15 % og for dagligvarer er omsætningen faldet med ca. 5-10 %.

I et 12-årigt tidsperspektiv er forbrugsudviklingen usikker. De kommende år må det forventes, at forbrugsudviklingen vil blive meget afdæmpet, og at forbruget herefter vil udvikle sig afhængigt af, hvornår der igen vil blive vækst. På den baggrund er det i minimumssceneriet forudsat, at forbruget stort set ikke stiger frem til 2026, hvilket i store træk svarer til, at stagnationen i forbruget de seneste år vil fortsætte.



Det sæsonkorrigerede mængdeindeks (2010=indeks 100). Mængdeindekset er et udtryk for den faktiske udvikling i dansk detailhandel, når der er taget højde for prisudviklingen.

I maksimumssceneriet antages forbruget i 2026 at være steget til et niveau, der svarer til det niveau, som forbruget havde, da det nåede højdepunktet i 2007-2008.

INTERNETHANDEL

Internethandlen vinder frem. Siden 2009 er omsætningen i internethandlen steget med ca. 15 % om året. Internethandlen forventes at fortsætte væksten de kommende år. Væksten forventes især at ske inden for brancher som elektronik og beklædning, men også nye brancher som dagligvarer og møbler forventes at blive mere udbredte på internettet. Hvis væksten primært sker i rene internetbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksførmål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til øge behovet for butiksareal eller kan medvirke til at sikre eksistensen af butikker. Overordnet set forventes internethandlen at fortsætte sin vækst og vil komme til at udgøre en stadig større del af detailhandlen.

I de to scenarier forudsættes det, at internethandlen fortsat vil vokse. I scenariet, der beskriver minimumsbehovet for nyt areal til detailhandel, er det forudsat, at internethandlen vil vokse kraftigt. Eksempelvis forventes den at dække 25 % af forbruget inden for øvrige udvalgsvarer. I maksimumssceneriet forventes internethandlen at vokse mere beskeden og vil eksempelvis kun dække 15 % af forbruget inden for øvrige udvalgsvarer i 2026.

AREALINTENSITET

Arealintensiteten (omsætningen pr. m² pr. år) for de forskellige butikstyper har også en betydning for behovet for nyt butiksareal. Set på de forskellige brancher ligger arealintensiteten for dagligvarer på et forholdsvis højt niveau sammenlignet med andre kommuner. Kommuner med en høj andel af turisme har typisk også en arealintensitet for dagligvarer på over 35.000 m². Den høje arealintensitet for dagligvarebutikkerne i Horsens Kommune kan forklares ved flere forskellige forhold. For det første er der lukket flere lokale købmændsbutikker i Horsens Kommune. De lokale butikker er kendetegnet ved at have en lidt lavere arealintensitet end moderne discountbutikker, der alle indgår i stærke kapitalkæder. For det andet er der åbnet flere nye discountbutikker og supermarkeder med en høj arealintensitet. For det tredje kan den høje befolkningstilvækst have medført et øget behov for dagligvarebutikker.

AREALINTENSITET, OMSÆTNING PR. M ²		
DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UD- VALGSVARER
36.000	25.300	15.500

Den høje arealintensitet indikerer, at der stadig er plads til flere dagligvarebutikker i Horsens Kommune. Befolkningstilvæksten betyder, at der fortsat vil være et stort behov for nye dagligvarebutikker i Horsens Kommune de kommende år.

For både beklædning og øvrige udvalgsvarer er arealintensiteten stort set tilsvarende andre sammenlignelige kommuner.

I beregningerne af arealbehovet forudsættes det, at omsætningen pr. m² er konstant i perioden 2014-2026. Arealintensiteten fastholdes, da der forventes en fortsat stigende efterspørgsel på særligt dagligvarer, mens arealintensiteten for udvalgsvarer fortsat vurderes at holde et niveau, der svarer til andre tilsvarende kommuner.

UDVIKLINGEN I HANDELSBALANCEN OVER FOR OMVERDENEN

Dagligvarer købes i højere grad lokalt og tæt på bopælen, hvorimod udvalgsvarer i højere grad købes i de større byer, i centre eller via internettet.

Dækningsgraden for dagligvarer forventes frem mod 2026 at ligge på samme niveau som i dag.

I minimumsscenariet forudsættes det, at Horsens Kommunes andele af handlen med beklædning vil være fastholdt på det nuværende niveau, og at andelen inden for øvrige udvalgsvarer vil falde. Begrundelsen er, at dækningsgraden for beklædning i dag er på et lidt lavere niveau sammenlignet med tilsvarende byer. Med befolkningstilvæksten og den øvrige udvikling er det usandsynligt, at dækningsgraden for beklædning vil falde til et endnu lavere niveau. Dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer ligger på et højt niveau, som kan tænkes at falde, hvis ikke Horsens fortsat formår at tiltrække de store kæder.

I maksimumsscenariet forudsættes det, at den lidt lave dækningsgrad for beklædning er steget, og at dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer fastholdes på det nuværende høje niveau – bl.a. som følge af, at Horsens Kommune styrker den nuværende position i markedet.

SCENARIER FOR AREALBEHOVET I 2026

Med udgangspunkt i de beskrevne forudsætninger er der opstillet to scenarier for det fremtidige arealbehov til detailhandel i Horsens Kommune. De to scenarier beskriver som nævnt to yderpunkter for arealbehovet i 2026.

MINIMUM AREALBEHOV

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

- › at den økonomiske krise fortsætter i mange år endnu, og at borgerne ikke får flere penge til privatforbrug, end de har i dag,
- › at Horsens Kommune fastholder andelen af dagligvarer og beklædning på det lave niveau, og at der tabes andele på øvrige udvalgsvarer til de omkringliggende kommuner,
- › at internethandlen vokser kraftigt og tager større andele fra de fysiske butikker i 2026
- › at indbyggertallet vokser med ca. 8.700 personer perioden 2014-2026.

Det svarer til et behov for ca. 13.000 m² butiksareal. Der er stor forskel på arealbehovet i de forskellige brancher. Der vurderes at være et minimumsbehov på 1.500 m² til nye

MINIMUM AREALBEHOV			
	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UD- VALGVARER
DÆKNINGSGRAD	106 (-3)	112 (0)	128 (0)
FORBRUGSVÆKST	0 %	0 %	0 %
ANDEL TIL INTERNETHANDEL	6 %	16 %	25 %
AREALBEHOV: +13.000 M ²			

dagligvarebutikker og ca. 11.500 m² til udvalgswarebutikker. Herudover kan der være behov for nyt butiksareal i forbindelse med Kvicklys lukning i 2015.

MAKSIMUM AREALBEHOV

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

- › at forbruget igen vil vokse og i 2026 nå niveauet fra 2007-2008, hvilket især vil betyde vækst i forbruget af beklædning og øvrige udvalgsvarer,
- › at væksten i internethandlen bliver mindre markant og i mindre grad vil tage andele fra de fysiske butikker,
- › at detailhandelen i Horsens Kommune styrkes og øger andelen over for konkurrerende handelscentre inden for beklædning og samt fastholder andelen inden for dagligvarer og øvrige udvalgsvarer,
- › at indbyggertallet vokser med ca. 8.700 personer i perioden 2014-2026.

Maksimumsscenariet indebærer, at der vil blive behov for udvidelse af butiksarealet med i størrelsesordenen 62.000 m². Det vurderes, at det største arealbehov vil være i Horsens by. For at sikre en lokal forsyning med især dagligvarer kan bydelscentre også have behov for nyt butiksareal.

Samlet set viser beregningerne af forbrugsvæksten i de to scenarier, at den skønnede vækst i forbruget vurderes at blive ganske forskellig. Det skyldes bl.a. udviklingen i privatforbruget og internethandlen, hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem.

Fælles for de to scenarier er, at indbyggertallet vokser med knap 9.000 personer de næste 12 år. En stor del af de nye indbyggere forventes af bosætte sig i og omkring Horsens by, og det er derfor mest naturligt at koncentrere evt. nyt butiksareal her. Med mange nye borgere i udkanten af Horsens skabes der et behov for særligt dagligvarebutikker i bydelscentre nær boligområderne.

Det skal understreges, at vurderingen af arealbehovet i de to fremskrivninger ikke tager højde for, at en del af den skønnede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker og derved ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat forventes der at være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte butikken for at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning. Der kan således opstå situationer, hvor der vil være behov for nyt butiksareal på trods af, at der ikke er sket en egentlig vækst i omsætningen, men som følge af en omfordeling af forbruget, eller som følge af, at lejemålene ikke er tidssvarende.

MAKSIMUM AREALBEHOV			
	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UD- VALGVARER
DÆKNINGSGRAD	109 (0)	115 (+3)	128 (0)
FORBRUGSVÆKST	10 %	25 %	12 %
ANDEL TIL INTERNETHANDEL	4 %	12 %	15 %
AREALBEHOV: 62.000 M ²			



Antikvariatet

Varmestuen

BØGER
JAN 10 HENRIK JØRGENSEN
SALG 1000
PÅ 1000-1500 DKK
- LÆSE- OG ERHVERVSSAG
- 1000-1500 DKK
- 1000-1500 DKK

DETAILHANDEL VED HORSENS HAVN

Over de næste 30 år udvikles de bynære dele af Horsens Havn fra erhvervshavn til en ny bydel med boliger, erhverv og offentlige formål. Hvis butiksudbuddet matcher det lokale forbrug, vil der ikke være mærkbare effekter for de eksisterende butikker. Hvis butikkerne ved Horsens Havn på den anden side omsætter for mere, end det lokale forbrugsgrundlag, vil det have effekter på den eksisterende detailhandel.

UDVIKLING AF HORSENS HAVN

Horsens Havn kan dateres tilbage til 1700-tallet, hvor området var en åhavn, hvor skibene kunne lægge til. Der findes stadig et pakhuis fra den tid på Horsens Havn. Siden er havnen blevet markant udbygget, og i takt med industrialiseringen blev der lagt både jernbane og vej til havnen. Samtidig blev åen lukket, og store gader etableret. En stor del af de nye store butikker i den sydlige del af Horsens midtby er etableret på en del af den tidligere åmunding. I 2012 blev Horsens Havn omdannet til en kommunal selvstyrehavn og fungerer i dag som en selvstændig virksomhed under Horsens Kommune. Havnen omsatte i 2012 for ca. 680.000 tons og er således stadig en aktiv erhvervshavn.

Siden 1980'erne har der været tale om på sigt at omdanne de bynære havnearealer til en attraktiv bydel med boliger, erhverv og rekreative formål. Det er besluttet at udvide Horsens erhvervshavn mod sydøst med 200 m ny kaj. Samtidig er de indre havnearealer frasolgt til Horsens Kommune, der vil forestå udvikling af havneområdet. I forbindelse med omdannelsen af Horsens Havn kan der være behov for udbygning med nye butikker til de nye borgere, arbejdspladser mv. Det følgende beskriver behovet for detailhandel på Horsens Havn og effekterne på de eksisterende butikker i Horsens bymidte.

BEHOV FOR DETAILHANDEL VED HORSENS HAVN

Planerne er, at havneområdet på sigt skal fungerer som en selvstændig bydel i Horsens med nær tilknytning til midtbyen. Der er udarbejdet en masterplan, investorerne er blevet involveret, og der frasolgt et areal på ca. 40.000 m² til Horsens Kommune. Der er aktuelle planer om at udbygge havnen med boliger, arbejdspladser, offentlige formål, rekreative formål mv. Det mest fremskredne projekt omfatter det nye store hovedbibliotek på nordhavnen, der forventes at få op mod 300.000 årlige besøgende. Det er også tanken, at der i forbindelse med nordhavnen og hovedbiblioteket skal etableres boliger, kontorerhverv og detailhandel. Den endelige sammensætning af bygninger og formål er endnu ikke fastlagt. Med mange nye boliger, arbejdspladser og besøgende vil der sandsynligvis også være et lokalt behov for detailhandel, herunder særligt dagligvarehandel.

BOLIGER GENERERER BEHOV FOR DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer købes oftest i butikker i nærområdet, mens udvalgsvarer ofte købes i områder med et stort udvalg. Udbygning af Horsens Havn med boliger vil derfor skabe et lokalt forbrugsgrundlag for særligt dagligvarebutikker. Fra havneområdet er der ca. 500 m til gågaden med de mindre og strøgorienterede butikker og ca. 500 m til de store udvalgswarebutikker i den sydlige del af midtbyen. Derfor vurderes der ikke at være et særligt behov for nye udvalgswarebutikker ved Horsens Havn. Erfaringsmæssigt opstår de bedste handelsområder i stærkt koncentrerede miljøer. Det vurderes, at en

udbygning med udvalgswarebutikker på Horsens Havn vil resultere i en spredning af udvalgswarehandlen i Horsens bymidte, der ikke vil være til gavn for byens detailhandel.

Ved Indre Havn er der planer om at etablere boliger til ca. 2.000 beboere. Det gennemsnitlige dagligvareforbrug i de fysiske butikker i Horsens Kommune er på ca. 26.000 kr. pr. år. Boligudbygningen ved Indre Havn skaber derfor et lokalt forbrugsgrundlag på i størrelsesordenen 50 mio. kr. pr. år. Det svarer til omsætningen i 1-2 gennemsnitlige discountbutikker eller et mindre supermarked. Hvis der etableres flere boliger end forventet, vil det lokale forbrug stige. Eksempelvis vil 3.000 borgere betyde et årligt dagligvareforbrug på i størrelsesordenen 80 mio. kr. svarende til omsætningen i ca. 2-3 discountbutikker eller et gennemsnitligt supermarked.

ARBEJDSPLADSERS BETYDNING FOR DAGLIGVAREBUTIKKER

En del af forbruget bliver lagt i butikker nær arbejdspladsen. En udbygning af Horsens Havn vil indeholde et stort antal arbejdspladser, både i forbindelse med de eksisterende erhverv, de nye kontor erhverv og de nye industriarbejdspladser i forbindelse med udvidelsen af den østlige del af havnen. Det er ikke afklaret, hvor mange arbejdspladser, der i alt vil være i forbindelse med en fuldt udbygget Horsens Havn. Det skal også bemærkes, at arbejdspladsorienterede dagligvarebutikker enten skal ligge i kort gangafstand fra virksomhederne eller skal ligge trafikalt godt ved det overordnede vejnet til erhvervsområdet. For at skabe synergi mellem arbejdspladserne og en dagligvarebutik er det vigtigt, at butikken ligger trafikalt godt placeret med gode parkeringsmuligheder. På den måde vil en del af arbejderne i området få god tilgængelighed til dagligvarehandel på vej hjem fra arbejde. Stoppesteder for den kollektive trafik tæt ved både arbejdspladserne og dagligvarebutikken vil også være med til at øge synergien.

Hvis det antages, at hver medarbejder i gennemsnit bruger 20 % af årsforbruget i butikker nær arbejdspladsen, svarer det til et årligt forbrug i dagligvarebutikker nær arbejdspladsen på ca. 5.000 kr. pr. person. Hvis det antages, at der vil være ca. 1.000 arbejdspladser nær en eller flere dagligvarebutikker ved Horsens Havn svarer det til et årligt dagligvareforbrug på i størrelsesordenen 5 mio. kr. Det svarer til ca. 10-15 % af den årlige omsætning i en discountbutik.

ANDRE FORMÅL OG BETYDNING FOR DAGLIGVAREBUTIKKER

Andre publikumsorienterede funktioner kan have en afsmittende effekt på dagligvarehandlen. Det nye hovedbibliotek forventes at få ca. 300.000 årlige besøgende. En del af de besøgende vil sandsynligvis vælge at handle i en dagligvarebutik nær biblioteket. Hvis det antages, at hver 10. kunde på biblioteket bruger 150 kr. i den nærmeste dagligvarebutik betyder det en årlig omsætning på ca. 5 mio. kr. Det er således i langt højere grad boliger end arbejdspladser og offentlige formål, der skaber et lokalt behov for dagligvarebutikker, mens arbejdspladser og offentlige funktioner leverer et bidrag.

VURDERING AF LOKALT FORBRUGSGRUNDLAG	
	DAGLIGVAREFORBRUG PR. ÅR MIO. KR.
2.000 INDBYGGERE	50
1.000 ARBEJDSPLADSER	5
300.000 BESØGENDE TIL BIBLIOTEKET	5

VURDERING AF EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL

Effekterne på den eksisterende detailhandel vil afhænge af forholdet mellem omsætningen i de nye dagligvarebutikker og det lokale dagligvareforbrug. Hvis der er eksempelvis er balance mellem en discountbutiks omsætning på ca. 40 mio. kr. pr. år, svarende til det årlige forbrug fra ca. 1.500 borgere, vil der ikke være nogen mærkbar effekt for de eksisterende butikker. Det forudsætter, at der er tale om 1.500 "nye" borger i Horsens frem for interne flytninger.

Hvis der på den anden side er et overskud i butikkernes omsætning i forhold til det lokale dagligvareforbrug vil der være en effekt på de eksisterende butikker. Overskuddet vil blive hentet fra de nærmeste sammenlignelige dagligvarebutikker. Effekten vil afhænge af butikkens størrelse og omsætningsforhold. Eksempelvis vil den årlige omsætning i et stort supermarked eller et mindre varehus være i størrelsesordenen 100-120 mio. kr. pr. år (Super Best, Føtex, Super Brugsen mv.). Det lokale forbrug inkl. forbruget fra arbejdspladserne og de offentlige formål er beregnet til ca. 60 mio. kr. pr. år (2.000 borgere, 1.000 arbejdspladser og 300.000 årlige besøgende til biblioteket). Butikkens "handelsoverskud" på ca. 40-60 mio. kr. vil blive hentet fra de andre dagligvarebutikker i området. De nærmeste tilsvarende butikker er Bilka og Løvbjerg foruden discountbutikkerne Lidl, Aldi, Netto og Fakta. En del af omsætningen vil blive hentet fra Bilka og de nærmeste discountbutikker, der også ligger nær Niels Gyldings Gade. Kvickly lukker pr. 1.1.2015. Det er muligt, at en del af Kvicklys nuværende omsætning vil blive fordelt på eksisterende og nye dagligvarebutikker i Horsens midtby. En del af omsætningen vil også blive hentet fra Løvbjerg, der er den nærmeste store dagligvarebutik.

Hvis det antages, at ca. 30-40 % af "handelsoverskuddet" i den nye butik vil blive hentet fra Løvbjerg, svarer det til en årlig omsætningsreduktion på ca. 15-20 mio. kr. i Løvbjerg. Hvis ikke det lykkes Løvbjerg at tiltrække en betydelig del af Kvicklys nuværende kunder vil det betyde, at omsætningen i Løvbjerg bliver reduceret. Fald i Løvbjergs omsætning vil betyde færre kunder og dermed også færre kunder i den øvrige del af gågaden.

SYNERGI MED DEN ØVRIGE BYMIDTE

De ca. 500 m mellem evt. nye butikker ved Nordre Kaj ved Horsens Havn og gågadeområdet vil betyde, at kun et begrænset antal kunder vil bruge begge områder på samme indkøbstur. De to områder vil typisk blive betragtet som to adskilte indkøbssteder. Synergien mellem områderne vil dermed være begrænset og typisk bestå i indkøbsture, hvor biler flyttes fra det ene område til det andet. På den ene side spiller Havnealle og Åboulevarden centrale roller som forbindelsesled mellem de to handelsområder. En åbning og omdannelse af gaderne kan betyde, at bymidten åbner sig mere mod havnen. Attraktive miljøer med åbne facader og butikker kan være med til at mindske den oplevede afstand mellem Nordre Kaj og bymidten. På den anden side udgør Niels Gyldings Gade en betydelig barriere. Den trafikerede vej har i dag ingen fodgængerovergang nær Nordre Kaj, hvor der skal være nye dagligvarebutikker.

Hvis kunderne skal have incitament til både at handle i dagligvarebutikkerne på Nordre Kaj og i butikkerne ved gågaden i Horsens bymidte på samme indkøbstur, er det afgørende, at der er korte afstande mellem butiksindgangene, og at passagen mellem parkeringspladserne og de to butiksområder er interessant. Mulige nye butikker ved Nordre Kaj vil sandsynligvis være interesseret i at have stor synlighed med butiksfacader ud mod Niels Gyldings Gade. Det betyder, at p-pladserne og indgange etableres på bagsiden ud mod selve havnemiljøet. Det vil øge afstanden mellem butikkerne ved Nordre Kaj og gågaden. Hvis ikke kunderne umiddelbart kan se to områder på samme tid, vil områderne typisk blive opfattet som to adskilte områder. Det er muligt at skabe en vis synergi mellem de to områder, men det kræver betydelige investeringer i byrum og trafikregulering samt overvejelser om placering af indgangspartier, parkeringsarealer mv.

SAMLET VURDERING

De næste ca. 30 år omdannes Horsens Havn til en ny bydel med boliger, arbejdspladser, offentlige og rekreative formål. 2.000 borgere, 1.000 arbejdspladser og offentlige formål som et nyt hovedbibliotek vil tilsammen skabe et lokalt grundlag for en eller flere dagligvarebutikker med en samlet omsætning på i størrelsesordenen 60 mio. kr. pr. år. Det svarer til omsætningen i 1-2 discountbutikker eller et gennemsnitligt supermarked.

Hvis der etableres et stort supermarked eller et varehus ved Nordre Kaj vil butikken omsætte for i størrelsesordenen 50 mio. kr. pr. år mere end det lokale dagligvareforbrug. Handelsoverskuddet forventes at blive hentet fra de nærmeste og mest tilsvarende butikker, herunder særligt Løvsbjerg og Bilka. Der er en reel risiko for, at Løvsbjerg på sigt vil tabe betydelige markedsandele. Faldende omsætning i Løvsbjerg vil reducere butikens betydning som ankerbutik i den østlige del af gågaden. Antallet af daglige kunder, som butikken tiltrækker, vil falde. Det vil reducere omfanget af afledt salg i den østlige del af gågaden.

Som det fremgår af ovenstående vurderinger er det på grund af afstanden umiddelbart vanskeligt at forestille sig en situation, hvor butikker ved Nordre Kaj kan udgøre et attraktivt indkøbsmiljø i sammenhæng med gågademiljøet. Der kan arbejdes med byrum og trafikregulering på en måde, så områderne åbner sig mere mod hinanden, og som gør det lettere og mere komfortabelt for fodgængere at bevæge sig mellem områderne. Afstanden vil betyde, at der er en grænse for, hvor tæt samspillet mellem de to områder kan være.



ORDFORKLARING

BUTIK

En butik er et fast forretningsendehed, hvorfra der sælges varer til private, dvs. slutbrugeren. I henhold til Planlovens regler om detailhandel betragtes også forretninger, hvorfra der sker udlejning af fx film til private, som butik. Detailhandel fra hjemmet, via postordre og internet mv. uden egentlige fysiske udstillingslokaler indgår ikke i analysen.

HOVEDBRANCHER

Dagligvarer

Dagligvarer er kortvarige forbrugsgoder som fx 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.

Beklædning

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

Øvrige udvalgsvarer

Udvalgsvarer er fx smykker, cykler og bøger, hårde hvidevarer og isenkram. El- og VVS-installatører, der har butik og sælger til private, betragtes som en butik med øvrigt udvalgsvarer.

Pladskrævende varegrupper

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

KÆDEBUTIKKER

Butikkernes kædetilknytning fortæller noget om det pågældende udbudspunkts detailhandelsmæssige styrke, tiltrækningskraft og mulighed for at overleve på sigt. Tilstedeværelsen af kædebutikker siger også noget om, hvor attraktiv en by er at investere i for detailhandlen.

Butikkerne er opdelt efter, om de indgår i en kapital-kæde, en frivillig kæde eller ikke indgår i et kædesamarbejde. I undersøgelsen betragtes franchisekæder som kapitalkæder.

Kapitalkæder

En kæde defineres ved at være centralt ejet og drevet (person eller selskab), og indeholder mindst fire enheder. Eksempler på kapitalkæder: Jysk, El-giganten, Fakta, Jack & Jones, Bauhaus mv. Franchisekæder er en kæde, hvor en franchisegiver stiller et fuldt

butikskoncept til rådighed for en franchisetager mod royalties. Franchisegiver udstikker retningslinier for indkøb, markedsføring, butiksindretning m.m., mens franchisetager varetager driften. Eksempler på franchisekæder er Rema 1000, 7-eleven, Pilgrim.

Frivillige kæder

Frivillige kæder er selvstændige lokale forretningsdrivende, der går sammen i et samarbejde om fx markedsføring, branding og koncept. Eksempler på frivillige kæder: GuldBageren, XL-byg, Sadolin Farveland, Intersport, Tøjeksperten, Bog og Idé mv.

Uden for kæde

Butikker uden for kædesamarbejde er selvstændige butikker, hvor ejeren maksimalt ejer 3 enheder. Butikker uden for kæde indgår ikke i samarbejde med andre.

BRUTTOETAGEAREAL

Butiksarealerne er defineret som butikkernes bruttoetageareal. Dvs. butiks-, personale- og lagerareal indgår i bruttoetagearealet. Lagerarealet er kun taget med, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken. Arealoplysningerne bygger på data oplyst af de butiksdrivende, via besigtigelse og de tilgængelige oplysninger fra den Offentlige InformationsServer (OIS). Det registrerede bruttoetageareal er udtryk for et øjebliksbillede af detailhandlen.

OMSÆTNING

Butikkernes omsætning er fra 2011 og inkl. moms. Omsætningsoplysninger for butikkerne er indhentet ved kontakt til de enkelte butikker eller besigtigelse undtagen for brancher, der er kategoriseret i hovedbranchen med butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

For butikker, der vurderes at have aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandlen, er den del af omsætningen fratrullet. Fx vil omsætning fra tankstationer med dagligvarebutikker, receptpligtigt medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne, ligesom også dagligvarebutikker med væsentlig udvalgsvarerhandel (varehuse) vil føre til for høj omsætning i dagligvarebutikkerne. Inden for udvalgsvarer vil fx omsætningen i byggemarkeder vil blive for stor, hvis ikke tømmerhandelsdelen og engrossalget til håndværkere trækkes ud.

DÆKNINGSGRAD

Dækningsgraden er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et fast afgrænset område. Hvis dækningsgraden for en kommune er under 100

betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere handler for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker uden for kommunen. Tilsvarende betyder en dækningsgrad over 100, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder uden for kommunen. Dækningsgraden er således en måde at vurdere detailhandlen styrke og tiltrækningskraft.

DAGLIGVAREFORRETNINGER

Varehuse

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

Lavprisvarerhus

Butikker med meget bredt varesortiment både inden for fødevarer og non-food varer. Stort sortiment af discountvarer (f.eks. 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 Best, Super Brugsen eller Euro Spar).

Discountbutik

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

Minimarked

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

Kiosk

Mindre butikker der sælger aviser, blade, tobak, konfektur, drikkevarer og et begrænset antal fødevarer. (Kort & Godt, DSB, 7-eleven, tankstationer).

PLANLOVENS DETAILHANDELSBESTEMMELSER

Planlovens seneste detailhandelsbestemmelser trådte i kraft 4. april 2013. Hovedreglen i detailhandelsreglerne er fortsat, at detailhandelsbutikker skal placeres i den centrale del af en by, dvs. i **bymidten**.

I byer på 20-40.000 indbyggere kan der endvidere udlægges arealer til butiksformål i den centrale del af en bydel, dvs. i et **bydelscenter**. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i et bydelscenter

må ikke overstige 5.000 m². I byer med mere end 40.000 indbyggere fastsætter kommunalbestyrelsen det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i det enkelte bydelscenter.

Derudover kan der udlægges arealer i et **lokalcenter**, der udgør og forsyner mindre dele af en by, en landsby, et sommerhusområde eller lignende. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i et lokalcenter må ikke overstige 3.000 m².

Endeligt kan der uden for bymidter, bydelscentre og lokalcentre placeres **enkeltstående butikker**, der tjener til lokalområdets daglige forsyning. Jf. bemærkningerne til lovgrundlaget står det beskrevet, at der primært er tale om dagligvarebutikker, som kan etableres som enkeltstående butikker.

I bymidter i byer med mere end 40.000 indbyggere og for aflastningsområder i hovedstadsområdet, Aarhus, Odense, Aalborg og Esbjerg kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med, at der hvert fjerde år udarbejdes en strategi for kommunalplanlægningen, træffe beslutning om at revidere kommuneplanen med henblik på at fastsætte butiksstørrelser for højst tre nye **store udvalgsvarerbutikker** på mere end 2.000 m² for hver by.

Planloven fastsætter de maksimale bruttoetagearealer for den enkelte butik til 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarerbutikker - dog maksimalt 1.000 m² i lokalcentre og for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning.

BRANCHEFORTEGNELSE

BRANCHEFORTEGNELSE	
DAGLIGVARER	DETAILHANDEL MED COMPUTERE, YDRE ENHEDER OG SOFTWARE
FREMSTILLING AF FRISKE BAGERIPRODUKTER	DETAILHANDEL MED TELEKOMMUNIKATIONSUDSTYR
KØBMÆND OG DØGNKIOSKER	RADIO- OG TV-FORRETNINGER
SUPERMARKEDER	FARVE- OG TAPETFORRETNINGER
DISCOUNTFORRETNINGER	BYGGEMARKEDER OG VÆRKTØJSMAGASINER
ANDEN DETAILHANDEL FRA IKKE-SPECIALISEREDE FORRETNINGER	DETAILHANDEL MED TÆPPER, VÆGBEKLÆDNING OG GULVBELÆGNING
FRUGT- OG GRØNTFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED ELEKTRISKE HUSHOLDNINGSAPPARATER
SLAGTER- OG VIKTUALIEFORRETNINGER	MØBELFORRETNINGER
FISKEFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED KØKKENUDSTYR, GLAS, PORCELÆN, BESTIK, VASER, LYSESTAGER MV.
DETAILHANDEL MED BRØD, KONDITORI- OG SUKKERVARER	FORHANDLERE AF MUSIKINSTRUMENTER
DETAILHANDEL MED DRIKKEVARER	DETAILHANDEL MED BELYSNINGSARTIKLER SAMT HUSHOLDNINGSARTIKLER I.A.N.
TOBAKSFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED BØGER
ANDEN DETAILHANDEL MED FØDEVARER I SPECIALFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED MUSIK- OG VIDEOOPTAGELSER
SERVICESTATIONER	FORHANDLERE AF SPORTS- OG CAMPINGUDSTYR
APOTEKER	CYKEL- OG KNALLERTFORRETNINGER
DETAILHANDEL MED MEDICINSKE OG ORTOPÆDISKE ARTIKLER	DETAILHANDEL MED SPIL OG LEGETØJ
DETAILHANDEL MED KOSMETIKVARER OG PRODUKTER TIL PERSONLIG PLEJE	LÆDERVAREFORRETNINGER
BLOMSTERFORRETNINGER	DYREHANDEL
UDLEJNING AF VIDEOBÅND OG VIDEODISKS	DETAILHANDEL MED URE, SMYKKER OG GULD- OG SØLVVARER
	OPTIKERE
BEKLÆDNING	FOTOFORRETNINGER
ANDEN DETAILHANDEL FRA IKKE-SPECIALISEREDE FORRETNINGER	FORHANDLERE AF GAVEARTIKLER OG BRUGSKUNST
DETAILHANDEL MED KJOLESTOFFER, GARN, BRODERIER MV.	KUNSTHANDEL OG GALLERIVIRKSOMHED
TØJFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED ANDRE VARER I.A.N.
BABYUDSTYRS- OG BØRNETØJSFORRETNINGER	DETAILHANDEL MED BRUGTE VARER I FORRETNINGER
SKOTØJSFORRETNINGER	DETAILHANDEL FRA POSTORDREFORRETNINGER
DETAILHANDEL MED BRUGTE VARER I FORRETNINGER	REPARATION AF ANDRE VARER TIL PERSONLIGT BRUG OG HUSHOLDNINGSBRUG
ØVRIGE UDVALGSVARER	SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER
EL-INSTALLATION	DETAILHANDEL MED PERSONBILER, VAREBILER OG MINIBUSSE
VVS- OG BLIKKENSLAGERFORRETNINGER	ENGROS- OG DETAILHANDEL MED CAMPINGKØRETØJER, SMÅ TRAILERE MV.
UDFØRELSE AF GULVBELÆGNINGER OG VÆGBEKLÆDNING	FORHANDLERE AF LYSTBÅDE OG UDSYR HERTIL
GLARMESTERVIRKSOMHED	PLANTEFORHANDLERE OG HAVECENTRE
DETAILHANDEL MED RESERVEDELE OG TILBEHØR TIL MOTORKØRETØJER	PLANTEFORMERING
SALG, VEDLIGEHOLDELSE OG REPARATION AF MOTORCYKLER OG RESERVEDELE OG TILBEHØR HERTIL	ENGROSHANDEL MED TRÆ, TRÆLAST OG BYGGMATERIALER

