



COWI

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

ANALYSE AF DETAILHANDLEN I JAMMERBUGT KOMMUNE

MARTS 2019



PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.	VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
A114853-001	1	2.0	13.03.2019	Detailhandelsanalyse	MRRR	KRBR	KRBR

INDHOLD

1	Om detailhandelsanalysen	5
2	Sammenfatning	6
3	Antal butikker	10
4	Dagligvareforsyningen	15
5	Bruttoetageareal	20
6	Omsætning	25
7	Turisternes forbrug	30
8	Forbrug og handelsbalance	37
9	Forbrugsudvikling og arealbehov	46
10	Centerstruktur	59
11	Vurdering af dagligvarebutikprojekter	67
12	Bilag 1: Branchefortegnelse	98
13	Bilag 2: Ordforklaring	100

1 Om detailhandelsanalysen

Jammerbugt Kommune igangsatte i slutningen af 2018 en analyse af detailhandlen. Detailhandelsanalysen bidrager med detaljerede viden om detailhandlen i kommunen. Analysen skal bruges som grundlag for kommuneplanen og den fremtidige detailhandelsplanlægning, herunder stillingtagen til butiksp projekter.

Analysens resultater kan sammenlignes med en tilsvarende analyse af Nordjyllands detailhandel fra 1999 og en analyse af detailhandlen i Jammerbugt Kommune fra 2009. Dermed kan udviklingen i detailhandlen i Jammerbugt Kommunes følges over en 20-årig periode.

I denne detailhandelsanalyse er antallet af butikker, deres areal og omsætning kortlagt. Derudover har der været fokus på turismens betydning for detailhandlen. Herefter er der set fremad. Arealbehovet 12 år frem er beregnet, og mulighederne for og effekterne af en række dagligvarebutiksp projekter er undersøgt.

Planlægningen er med til at sætte rammerne for detailhandlens udvikling. Jammerbugt Kommune kan med detailhandelsplanlægningen medvirke til at sikre, at omfanget af arealer til detailhandel er tilstrækkeligt set ift. planperioden, at arealerne har den rigtige beliggenhed, og at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god.

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

2 Sammenfatning

Detailhandlen i Jammerbugt Kommune har overordnet set klaret sig godt siden 2008. Handelsbalancerne er steget, og antallet af butikker og omsætningen er faldet mindre end forventet taget i betragtning af den stigende nethandel og nærheden til Aalborg. En del af forklaringen på udviklingen er, at turisterne bidrager meget positivt til handelslivet i kommunen.

BALANCE MELLEM OMSÆTNING OG FORBRUG

Jammerbugt Kommune havde i 2017 et overskud på handelsbalancen på ca. 3 % eller ca. 50 mio. kr. Tallet dækker over et overskud indenfor dagligvarer på ca. 130 mio. kr. og et underskud indenfor udvalgsvarer på ca. 80 mio. kr. Overskuddet indenfor dagligvarer skyldes i høj grad den omfattende turisme. Turisterne bidrager også til udvalgswareomsætningen. Underskuddet inden for udvalgsvarer skyldes sandsynligvis, at lokale borgere i høj grad køber udvalgsvarer i Aalborg.

Handelsbalancen for Jammerbugt Kommune er steget med ca. 11 %-point i perioden 2007-2017. Tallet dækker over stigninger inden for alle hovedbrancher: Dagligvarer er steget fra ca. 109 % til ca. 114 %, beklædning er steget fra ca. 67 % til ca. 89 %, og øvrige udvalgsvarer er steget fra ca. 75 % til ca. 89 %.

ANTALLET AF BUTIKKER ER FALDET MINDRE END LANDSGENNEMSNITTET

Antallet af butikker i Jammerbugt Kommune er faldet fra 265 til 252 i perioden 2008-2018. Faldet på kun 5 % i Jammerbugt Kommune er væsentligt lavere end landsgennemsnittet. Hovedårsagerne til det relativt lave fald er den omfattende turisme i kystbyerne og befolkningstilvæksten i Aabybro-området. Antallet af butikker er faldet i hovedbyerne og landområderne, mens det er steget i kyst- og turistbyerne.

BRUTTOETAGEAREALET ER STEGET MERE END LANDSGENNEMSNITTET

Det samlede bruttoetageareal af dagligvare- og udvalgswarebutikkerne i Jammerbugt Kommune er steget med ca. 5 % med ca. 3.300 m² i perioden 2008-2018. Arealet af dagligvarebutikkerne er øget, mens arealet af udvalgswarebutikkerne er gået tilbage. Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgswarebutikkerne især steget i kyst- og turistbyerne, men også i Aabybro. Derudover er arealet af butikker med særligt pladskrævende varegrupper øget markant.

HVER FJERDE KRONE I DETAILHANDLEN KOMMER FRA TURISTERNE

Detailhandlen i Jammerbugt Kommune har stor fordel af den omfattende turisme. Turisternes forbrug i detailhandlen i Jammerbugt Kommune er opgjort til i størrelsesordenen 420 mio. kr. svarende til ca. 24 % af detailhandlens samlede omsætning. I turistbyerne er andelen væsentligt højere. Turisterne lægger flest penge i Blokhus og Hune, hvor også andelen omsætningen, der kommer fra turister, er højst. Andelen er også meget høj i Saltum.

FORSKELLIGE UDVIKLINGER I HOVEDBYERNE

Der er stor forskel i udviklingerne i handelsbalancerne i de forskellige dele af Jammerbugt Kommune. Aabybro og Fjerritslev har erobret markedsandele i perioderne 1997-2017, mens Pandrup og Brovst har tabt markedsandele. Tal for detailhandlens omsætning i 1997, 2007 og 2017 peger på, at væksten har været jævn i Aabybro, mens Fjerritslev særligt i det seneste årti er gået frem. Tilbagegangen har været jævn i Pandrup, mens der i Brovst har været tale om et større fald inden for det sidste årti.

Inden for dagligvarer er Fjerritslev og Aabybro gået frem i perioden 2008-2017. Fjerritslev har i dag det stærkeste udbud af dagligvarebutikker. Brovst og Pandrup er derimod gået tilbage inden for dagligvarer. Tilbagegangen har været størst i Brovst, hvilket kommer til udtryk ved, at der kun er to store dagligvarebutikker tilbage.

Fjerritslev og Pandrup har oplevet en svag vækst i handelsbalancen for beklædning. Brovst og særligt Aabybro har tabt markedsandele inden for beklædning. Fjerritslev, Brovst og særligt Aabybro har erobret markedsandele inden for øvrige udvalgsvarer. Pandrup har tabt markedsandele inden for øvrige udvalgsvarer.

FORSKELLIGE UDVIKLINGER I DE MINDRE BYER OG LANDSBYERNE

Blokhushus og Hune samt Saltum har overordnet set klaret sig godt. Byerne havde i 1997, 2007 og 2017 markante overskud på handelsbalancerne, som følge af turismen. Der er sket store udsving i handelsbalancerne for de forskellige brancher. Blokhushus og Hune har tabt markedsandel inden for dagligvarer, mens Saltum har øget sin markedsandel for dagligvarer væsentligt.

Blokhushus og Hune har trods et fald handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer fortsat et stort overskud på handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer. Faldet i Blokhushus og Hunes handelsbalance indenfor øvrige udvalgsvarer mere end opvejes af stigningen i handelsbalancen inden for beklædning. Saltum har øget sin handelsbalance inden for både øvrige udvalgsvarer og beklædning.

PLANLÆGNING NYE STORE DAGLIGVAREBUTIKKER

Flere kæder ønsker at etablere store dagligvarebutikker i Jammerbugt Kommune. Dagligvarebutikkerne kan bidrage til vækst og udvikling i detailhandlen og vil påvirke det eksisterende handelsliv. Derfor er det undersøgt, om der er grundlag for butiksp projekterne, jf. krav i Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning, ligesom påvirkningen af den eksisterende detailhandel er undersøgt.

Udflytning af dagligvarehandel fra bymidterne er som udgangspunkt ikke hensigtsmæssig, da dagligvarebutikker trækker mange kunder til bymidterne, som det øvrige handelsliv har fordel af. Det må dog også erkendes, at nye dagligvarebutikker har behov for plads og tilgængelighed, som kan være vanskelig at opfylde i bymidterne.



Nygade

Flügger farver Flügger farver Flügger farver Flügger farver



Flügger farver
Flügger farver
Flügger farver



3

ANTAL
BUTIKKER

3 Antal butikker

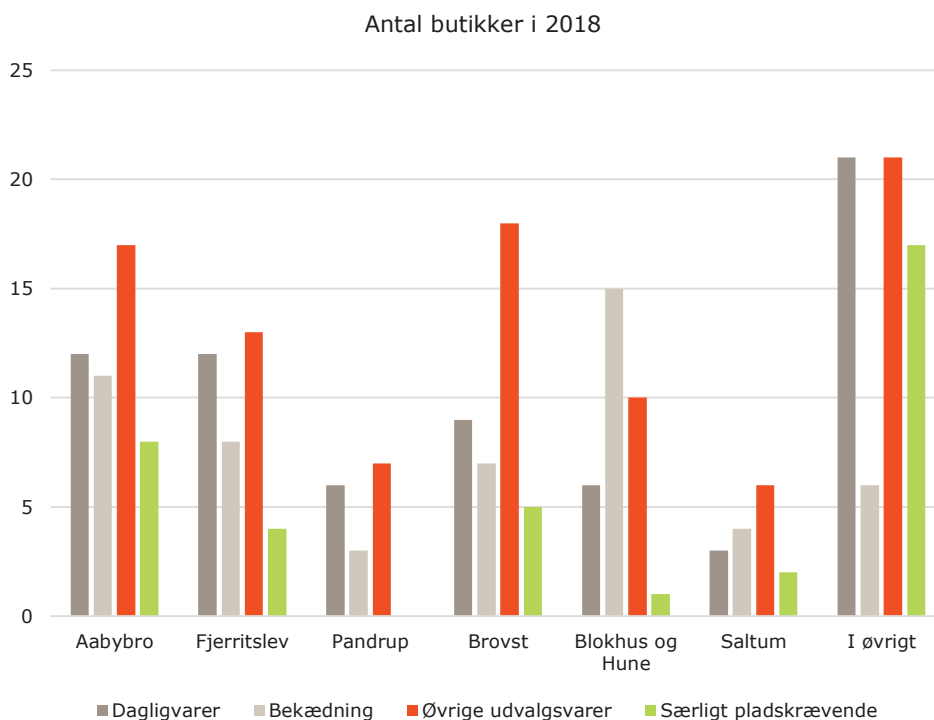
Antallet af butikker i Jammerbugt Kommune er faldet fra 265 til 252 i perioden 2008-2018. Faldet på kun 5 % i Jammerbugt Kommune er væsentligt lavere end landsgennemsnittet. Forklaringen på det relativt lave fald er den omfattende turisme i kystbyerne og befolkningstilvæksten i Aabybro-området.

ANTALLET AF BUTIKKER

Strukturudviklingen på landsplan går fortsat mod færre, men større butikker. Mens andelen af nærbutikker og mindre specialbutikker som slagtere, bagere, boghandlere, isenkræmmere og lignende udenfor kædesamarbejde i Danmark er faldet siden 1998, så er andelen af store butikker inden for et kædesamarbejde steget. Den udvikling finder også sted flere steder i Jammerbugt Kommune.

ANVENDT METODE

Butikker er kortlagt ved besigtigelse af byer og større landsbyer i Jammerbugt Kommune i november og december 2018. Besigtigelserne er suppleret med oplysninger fra Jammerbugt Kommune, internetopslag og er sammenholdt med COWIs butiksregister.



Der er 252 butikker i Jammerbugt Kommune, heraf er 69 eller 27 % dagligvarebutikker, 54 eller 21 % er beklædningsbutikker, 92 eller 37 % er øvrige udvalgswarebutikker og 37 eller 15 % er butikker med særligt pladskrævende varer. I forhold til andre kommuner med byer med tilsvarende indbyggertal har Jammerbugt Kommune en høj andel af udvalgswarebutikker. Årsagen er sandsynligvis den omfattende turisme, da turisterne efterspørger små specialbutikker, ligesom de mange ferieboliger øger salget af varer til vedligeholdelse og indretning. Det kan også skyldes, at der er relativt få meget store udvalgswarebutikker i Jammerbugt Kommune, hvilket giver rum til flere små udvalgswarebutikker.

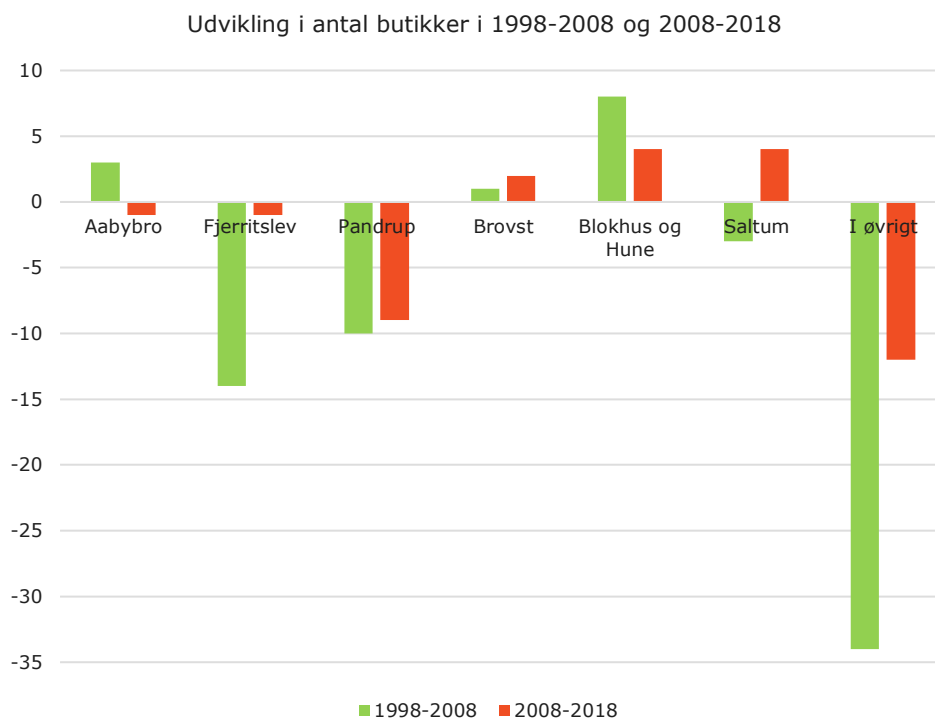
UDVIKLINGEN I ANTALLET AF BUTIKKER

I 1998 var der 314 butikker i Jammerbugt Kommune, i 2008 var der 265 og i 2018 var der 252. Mens antallet af butikker altså faldt med ca. 16 % i perioden 1998-2008, så er antallet af butikker kun faldet med 5 % i perioden 2008-2018. Opbremsningen i reduktionen af butiksbestanden i perioden 2008-2018 dækker sandsynligvis over et større fald i antallet af butikker lige efter 2008 som følge af finanskrisen og et mindre fald eller måske en stigning i de senere år som følge af væksten i privatforbruget og kyst- og naturturismen.

Som det fremgår af den følgende tabel og figur, er antallet af butikker steget i Blokhus og Hune, der er kendetegnet ved en omfattende turisme. Samtidig er antallet af butikker reduceret i Pandrup og landområderne.

ANTAL BUTIKKER I 2018 OG UVIKLING I ANTAL BUTIKKER I 1998-2008 OG 2008-2018								
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varer	I alt	Andel	1998-2008	2008-2018
Aabybro	12	11	17	8	48	19%	3	-1
Fjerritslev	12	8	13	4	37	15%	-14	-1
Pandrup	6	3	7	0	16	6%	-10	-9
Brovst	9	7	18	5	39	15%	1	2
Blokhus og Hune	6	15	10	1	32	13%	8	4
Saltum	3	4	6	2	15	6%	-3	4
I øvrigt	21	6	21	17	65	26%	-34	-12
I alt	69	54	92	37	252	100%	-49	-13
1998-2008	-10	-8	-31		-49	-16%	-	-
2008-2018	-30	10	-6	13	-13	-5%	-	-

Læsevejledning: Første række i tabellen viser, at der var 48 butikker i Aabybro i 2018, hvilket er 19 % af butikkerne i hele Aabybro Kommune. I perioden 1998-2008 steg antallet af butikker i Aabybro med 3, mens det faldt med én i perioden 2008-2018.



Læsevejledning: Figuren viser udviklingen i antallet af butikker fordelt på byer i perioderne 1998-2008 og 2008-2018. Eksempelvis steg antallet af butikker i Blokhus og Hune med knap 10 i 1998-2008 og knap 5 i 2008-2018.



4

DAGLIGVARE- FORSYNINGEN

4 Dagligvareforsyningen

Langt de fleste borgere i Jammerbugt Kommune har kort afstand fra deres bopæl til nærmeste store dagligvarebutik. Fra flere af landsbyerne er der dog lang afstand til nærmeste dagligvarebutik, og siden 1998 er antallet af dagligvarebutikker reduceret markant.

4.1 Antallet af dagligvarebutikker er faldet

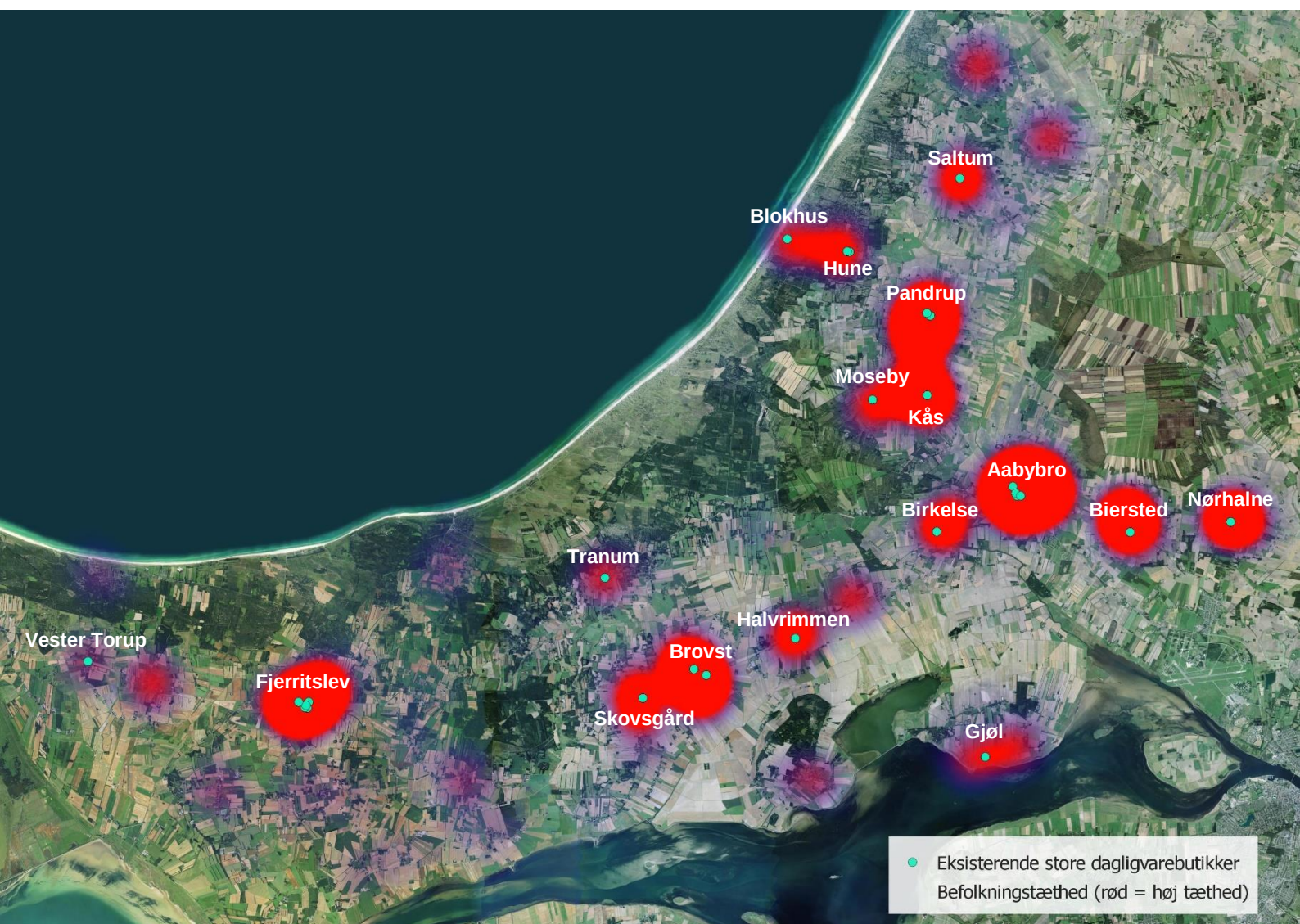
Strukturudviklingen indenfor dagligvarebranchen går mod færre, men større butikker. Udviklingen er drevet af især nye indkøbsmønstre og forbrugertendenser, urbaniseringen, borgernes øgede mobilitet og liberaliseringen af Lukkeloven og Planloven. Ifølge Supermarkedshåndbogen er antallet af discountbutikker, supermarkeder, varehuse og lignende store dagligvarebutikker på landsplan steget med ca. 40 % fra ca. 1.800 til ca. 2.550 butikker i perioden 1998-2016. Udviklingen finder også sted i Jammerbugt Kommune. Antallet af dagligvarebutikker i Jammerbugt Kommune er faldet fra 109 butikker i 1999, til 99 butikker i 2009 og til 69 butikker i 2018.



4.2 Forskellige afstande til stor dagligvarebutik

Der er overordnet set en relativt fintmasket dagligvarebutiksstruktur i Jammerbugt Kommune. Godt 70 % af borgerne i Jammerbugt Kommune bor under 1,5 km i fugleflugtslinje fra en af de 28 store dagligvarebutikker, hvilket betyder, at de fleste borgere har kort afstand til dagligvareindkøb. Samtidig er familiernes bilrådighed i Jammerbugt Kommune højere end i nabokommunerne og blandt de højeste i landet. Den øgede mobilitet giver størstedelen af borgerne god adgang til butikker, men kan samtidig på sigt forstærke strukturudviklingen, som går mod en koncentration af detailhandlen, hvilket er en udfordring for borgere uden bil.

Fra flere af de mindre byer og landsbyer i Jammerbugt Kommune er der langt til nærmeste store dagligvarebutik, når der sammenlignes med den gennemsnitlige afstand til nærmeste store dagligvarebutik i Jammerbugt Kommune. Planlægningen skal bidrage til, at der er god tilgængelighed for alle trafikarter, så transportafstandene ifm. indkøb er begrænsede. Det er derfor en udfordring, at der for en del af borgerne er relativt langt til nærmeste store dagligvarebutik.



Kortet på s. 15 viser de eksisterende store dagligvarebutikker. Rundt om hver dagligvarebutik er der vist en afstand à 1,5 km med orange og 4,0 km med gul. Kortet på forrige side viser de store dagligvarebutikker, høj befolkningstæthed med rød og lav befolkningstæthed med lilla.

De største landsbyer og områder uden en stor dagligvarebutik er Ingstrup og Vester Hjermitslev; Vesterby og Østerby; Arentsminde; Gøttrup, Skerping og Bonderup; Thorup Strand og området ved Slettestrand, Hjortdal og Vester Svenstrup.

- > Der har tidligere været en Lokal Brugsen i Ingstrup og en Letkøb i Vester Hjermitslev. I dag betjenes de i alt knap 1.000 borgere i Ingstrup og Vester Hjermitslev bl.a. af Meny i Saltum og SuperBrugsen i Løkken.
- > De ca. 540 borgerne i Vesterby og Østerby betjenes fortrinsvist af Rema 1000 og Fakta i Brovst. Derudover er de nærmeste store dagligvarebutikker Min Købmand i Halvrømmen, Dagli' Brugsen i Gjøl og Skovsgård.
- > De godt 500 borgerne i og ved Arentsminde har 2,5-3,5 km til Min Købmand i Halvrømmen og ca. 4,5 km til Dagli' Brugsen i Birkelse. De nærmeste større udbudspunkter Brovst og Aabybro.
- > De godt 2.000 borgere i området omkring Gøttrup, Skerping, Manstrup, Bejstrup og Bonderup betjenes bl.a. af de fem store dagligvarebutikker i Fjerritslev, som er byen med det største udbud af store dagligvarebutikker i Jammerbugt Kommune, samt af dagligvarebutikkerne i Løgstør.
- > De ca. 350 borgere og turisterne i Slettestrand, Hjortdal og Vester Svenstrup betjenes af Dagli'Brugsen i Tranum. Det er omtrent samme afstand til Fjerritslev og Brovst.
- > De ca. 235 borgere og turisterne i Thorup Strand betjenes af Lokal Brugsen i Vester Torup.

En vurdering af hvorvidt der er et markedsmæssigt og planjuridisk grundlag for en ny stor og moderne dagligvarebutik på ca. 1.200 m² eller en mindre nærbutik i de førnævnte områder forudsætter mere dybdegående analyse af forbrugsgrundlaget fra lokale borgere og turister, forbikørende trafik og konkurrenceforhold. En tommelfingerregel er, at en stor discountbutik på ca. 1.200 m² skal kunne opnå en omsætning på min. ca. 30 mio. kr. pr. år, mens en mindre nærbutik som regel skal kunne opnå en omsætning på min. ca. 12 mio. kr. pr. år.



BLOKHUSET

SHOPPINGCENTER

3C

KALSTRUP
LIVSSTILSUS



5

**BRUTTO-
ETAGEAREAL**

5 Bruttoetageareal

Det samlede bruttoetageareal af dagligvare- og udvalgswarebutikker i Jammerbugt Kommune er steget med ca. 5 % eller med ca. 3.300 m² i perioden 2009-2018. Udvalgswarebutiksarealet er øget lidt mere end dagligvarebutiksarealet. Derudover er arealet af butikker med særligt pladskrævende varegrupper øget markant.

BRUTTOETAGEAREAL

Det samlede bruttoetageareal i Jammerbugt Kommune er knap 91.000 m² fordelt med ca. 34 % på dagligvarer, ca. 37 % på udvalgsvarer og ca. 29 % på særligt pladskrævende varegrupper. Aabybro tegner sig for ca. 22 % af det samlede areal, og er det største udbudspunkt målt også på areal. Detailhandlen i Fjerritslev og Brovst optager hver ca. 15 % af det samme bruttoetageareal, men fordelingen mellem hovedbrancherne er forskellig; detailhandlen i Blokhus og Hune udgør ca. 13 %, Pandrup udgør ca. 6 % og Saltum udgør ca. 4 %. De resterende ca. 23 % af bruttoetagearealet findes uden for de førnævnte byer.

ANVENDT METODE

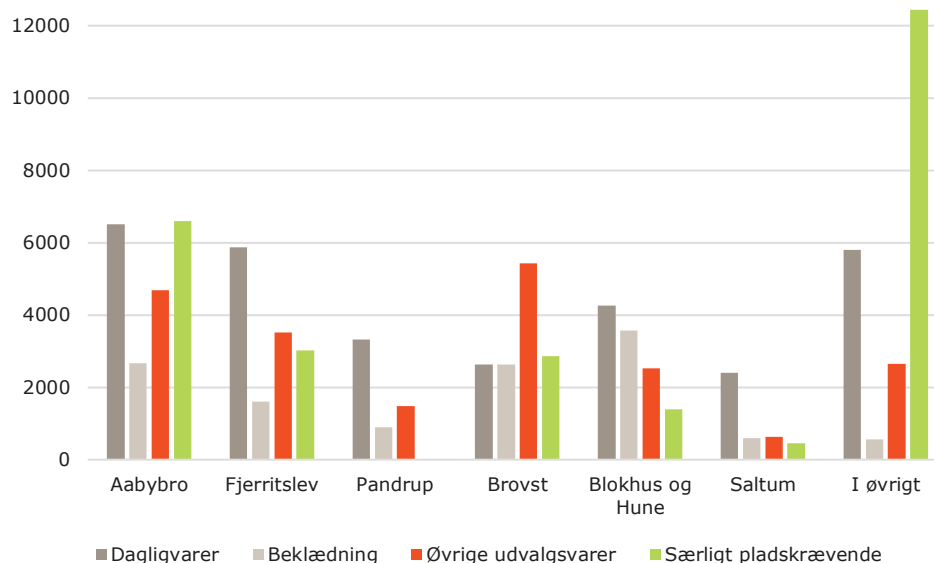
For hver aktiv butik er bruttoetagearealet registreret. Tomme lejemål, der tidligere har været anvendt til detailhandel, indgår ikke i opgørelsen.

Bruttoetagearealet består af butiksarealet, overdækket lager, personalefaciliteter mv. Lagerarealet er kun medregnet, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken. Ikke-overdækkede udendørs arealer indgår ikke i bruttoetagearealet. For byggemarkeder er den del af arealet, der er forbeholdt erhvervs-kunder, ikke medregnet som en del af bruttoetagearealet.

Oplysninger om bruttoetagearealet er indsamlet direkte fra den butiksdri-vende, ved vurdering under besigtigelsen eller ved opslag i BBR.

Fem butikker, der i analysen fra 2009 var kategoriseret som øvrige udvalgs-warebutikker, er omkategoriseret til butikker med særligt pladskrævende va-regrupper.

Bruttoetageareal i ca. m² i 2018



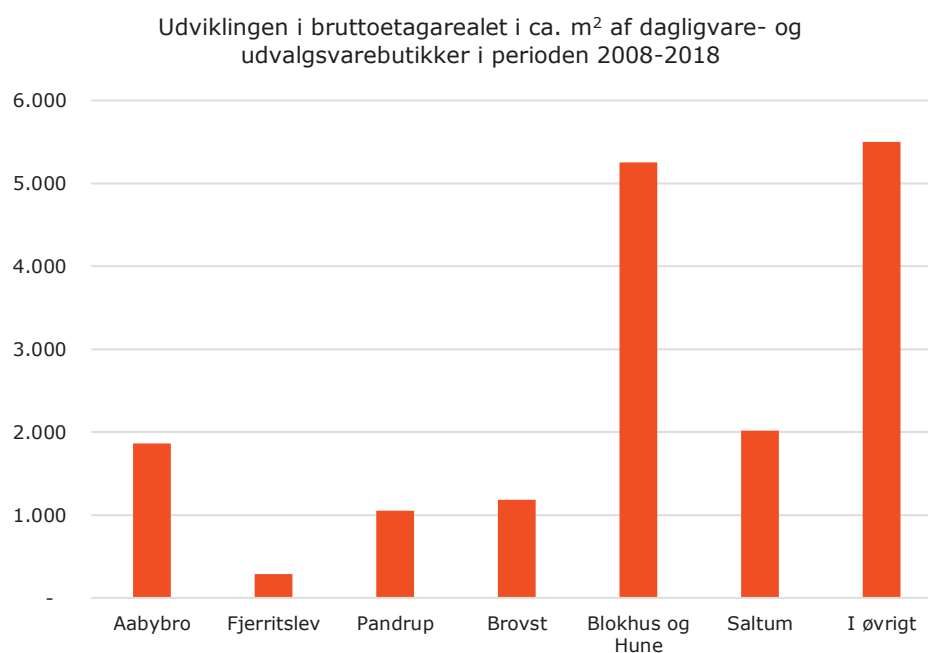
UDVIKLINGEN I BRUTTOETAGAREALET

Det samlede bruttoetageareal i Jammerbugt Kommune er faldet med ca. 10.000 m² fra ca. 101.000 m² til ca. 91.000 m² i perioden 1998-2018. For perioden 2008-2018 er der tale om en stigning på ca. 20.000 m² eller ca. 28 % fra ca. 71.000 m² til ca. 91.000 m².

I perioden 2008-2018 er bruttoetagearealet af dagligvarebutikkerne er øget med ca. 4.600 m² eller ca. 18 %, mens arealet af udvalgswarebutikkerne er øget med ca. 5.600 m² eller ca. 16 %. Arealet af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som er kendetegnet ved en række arealmæssigt meget store butikker, er fordoblet. Baggrunden for den store stigning i bruttoetagearealet af butikker med særligt pladskrævende varegrupper er, at antallet af butikker er øget med ca. 50 %, og at de butikker, der er kommet til, som f.eks. jem & fix, Stark, og en række bilforhandlere er arealmæssigt store.

BRUTTOETAGEAREAL I 2018 OG UDVIKLING I BRUTTOETAGEAREAL I PERIODEN 2008-2018 (M ²)								
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende	I alt	Andel	2008-2018
Aabybro	6.506	2.660	4.686	7.346	6.600	20.452	22 %	6.084
Fjerritslev	5.866	1.610	3.510	5.120	3.018	14.004	15 %	-1.039
Pandrup	3.322	900	1.480	2.380	-	5.702	6 %	665
Brovst	2.635	2.630	5.420	8.050	3.720	13.545	16 %	2.413
Blokhush og Hune	4.253	3.576	2.530	6.106	1.400	11.759	13 %	5.754
Saltum	2.400	600	635	1.235	450	4.085	4 %	1.965
I øvrigt	6.045	560	2.640	3.200	12.440	21.435	23 %	4.162
I alt	31.027	12.536	20.901	33.437	39.128	90.982	100 %	20.004
1998-2008	-8.402	-4.614	4.022	-592	-21.688	-30.662	-30 %	-
2008-2018	4.836	6.476	-865	5.611	9807	20.004	29 %	-
2008-2018	18 %	107 %	-3 %	16 %	99 %	28 %	-	-

Læsevejledning: Tabellen viser det nuværende areal og udviklingen i arealet i perioden 2008-2018. Eksempelvis fremgår, at detailhandlen i Aabybro har et samlet bruttoetageareal på knap 20.500 m², hvilket svarer til godt en femtedel af det samlede bruttoetageareal i Jammerbugt Kommune. For Aabybro fremgår desuden, at bruttoetagearealet er øget med ca. 6.100 m² i perioden 2008-2018.





6

OMSÆTNING

6 Omsætning

Detailhandlen i Jammerbugt Kommune omsatte for ca. 1,75 mia. kr. i 2017 ekskl. omsætningen hos forhandlere af motorkøretøjer. Det er i løbende priser ca. 170 mio. kr. eller 11 % mere end i 2007 – men prisudviklingen har været større.

OMSÆTNING I JAMMERBUGT KOMMUNE

Den samlede omsætning i detailhandlen i Jammerbugt Kommune var ca. 2,1 mia. kr. i 2017. Heraf udgjorde omsætningen i de 25 forhandlere af motorkøretøjer ca. 340 mio. kr. I det følgende refereres til omsætningen ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer.

Omsætningen sker primært i dagligvarebutikkerne, som står for ca. 63 % af den samlede omsætning. Dagligvarehandlens overvægt i den samlede omsætning vurderes primært at skyldes nærheden til det store udbud af udvalgswarebutikker i Aalborg, som tiltrækker handlende fra hele regionen. Udvalgswareomsætningen, der udgør ca. 37 % af den totale omsætning, fordeler sig med ca. 10 % på beklædning og ca. 27 % på øvrige udvalgsvarer. Fordelingen af omsætningen på hovedbrancher svarer til fordelingen i 2008.

OMSÆTNING I HOVEDBYERNE

Aabybro, Fjerritslev, Pandrup og Brovsts roller som hovedbyer afspejles i omsætningstallene. Aabybro tegner sig for ca. 26 % af omsætningen. Tallet dækker bl.a. over, at Aabybro tegner sig for ca. 32 % af udvalgswareomsætningen.

Fjerritslev tegner sig for ca. 21 % af den totale omsætning. Fjerritslev er det største udbudspunkt for dagligvarer, hvilket kommer til udtryk ved at dagligvareomsætningen i Fjerritslev udgør ca. 25 % af den totale dagligvareomsætning i Jammerbugt Kommune.

Pandrup tegner sig for ca. 8 % af den totale omsætning. Andelen er forholdsvist lille, og svarer kun til Pandrups andel af den totale befolkning i Jammerbugt Kommune. Mens dagligvareomsætningen udgør ca. 9 % af den totale omsætning, så udgør udvalgswareomsætningen kun ca. 6 % af den totale udvalgswareomsætning.

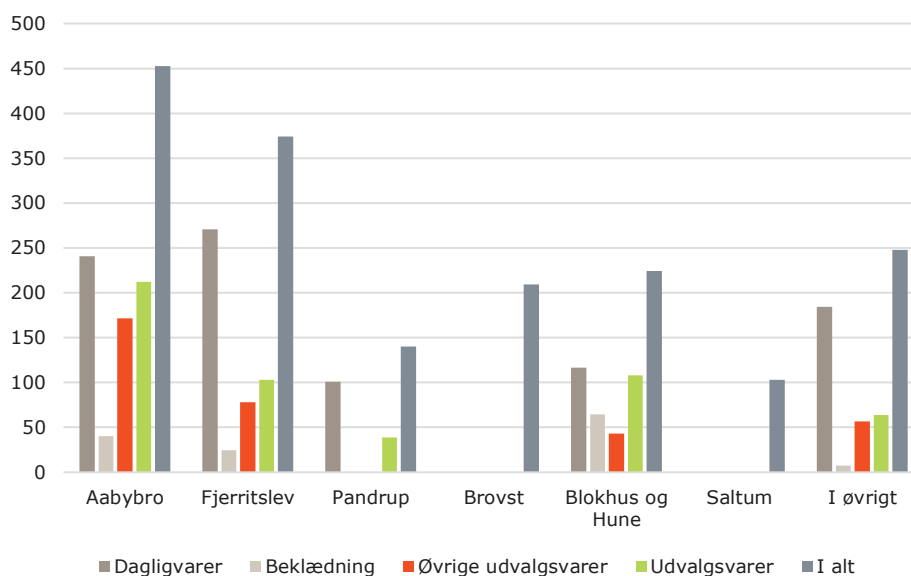
Af anonymitetshensyn kan dagligvareomsætningen i Brovst ikke oplyses. Det kan dog oplyses, at den er lav taget i betragtning af Brovsts størrelse og opland. Udvalgswareomsætningen i Brovst tegner sig for ca. 17 % af den totale udvalgswareomsætning.

OMSÆTNING I DE MINDRE BYER OG LANDOMRÅDERNE

Den omfattende turisme i Blokhus og Hune afspejles i omsætningstallene. Detailhandlen i Blokhus og Hune tegner sig for ca. 13 % af den samlede omsætning og ca. 16 % af den totale udvalgswareomsætning. Udvalgswareomsætningen i Blokhus og Hune svarer til udvalgswareomsætningen i hhv. Brovst og Fjerritslev.

Omsætningen i de øvrige dele af Jammerbugt Kommune, herunder i Kaas, Biersted, Birkelse, Tranum, Halvrømmen, Vester Torup m.fl. udgør ca. 14 % af den totale omsætning i Jammerbugt Kommune.

Omsætning i ca. mio. kr. ekskl. forhandlere af motorkøretøjer i
2017



Bemærk at enkelte omsætningstal i diagrammet er anonymiseret.

OMSÆTNING I CA. MIO. KR. EKSKL. FORHANDLERE AF MOTORKØRETØJER I 2017								
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige ud- valgsvarer	Udvalgsvarer	<i>I alt</i>	Andel i 2007	Andel i 2017	Andel af indb. i 2017
Aabybro	241	40	172	212	453	22 %	26 %	15 %
Fjerritslev	271	25	78	103	374	19 %	21 %	9 %
Pandrup	101	*	*	39	140	9 %	8 %	8 %
Brovst	*	*	*	*	209	19 %	*	7 %
Blokhus og Hune	117	65	43	108	224	11 %	13 %	3 %
Saltum	*	*	*	*	103	3 %	*	2 %
I øvrigt	184	7	57	64	248	17 %	14 %	56 %
<i>I alt</i>	1.099	176	477	653	1.752	100 %	100 %	100 %
Andel i 2007	62 %	10 %	28 %	38 %	100 %			-
Andel i 2017	63 %	10 %	27 %	37 %				-
*Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.								

Læsevejledning: Tabellen på forrige side viser, omsætningen fordelt på byer og hovedbrancher. Det fremgår eksempelvis, at omsætningen i Aabybro var ca. 453 mio. kr. i 2018 ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. Tallene viser, at mens kun ca. 15 % af borgerne i Jammerbugt Kommune bor i Aabybro, så udgør omsætningen i Aabybro ca. 26 % af den samlede omsætning i kommunen. Det fremgår desuden, at Aabybros andel af omsætningen er øget med ca. 4 %-point.

UDVIKLINGEN I OMSÆTNIGNEN

Den samlede årlige omsætning i detailhandlen i Jammerbugt Kommune er i løbende priser steget med ca. 170 mio. kr. eller 11 % siden 2007 – men prisudviklingen har været større. Den årlige dagligvareomsætning er i løbende priser steget med ca. 12 % fra 980 mio. kr. til ca. 1.100 mio. kr., og den årlige udvalgsvareomsætning er steget med ca. 11 % fra ca. 600 mio. kr. til ca. 655 mio. kr.



Kirkensgaard
Mode & Stil

7

TURISTERNES FORBRUG

7 Turisternes forbrug

Detailhandlen i Jammerbugt Kommune har stor fordel af den omfattende turisme. Turisternes forbrug i butikkerne i Jammerbugt Kommune er opgjort til i størrelsesordenen 420 mio. kr. svarende til ca. 24 % af butikkernes samlede omsætning. I turistbyerne er andelen væsentligt højere.

Byernes handelsmiljø er en vigtig del af oplevelsen ved at være turist og en årsag til at være turist i Jammerbugt Kommune, samtidig med at detailhandlen, spisestederne og kulturtilbuddene sandsynligvis er den vigtigste kilde til at gøre turismen til lokal indtjening og lokale arbejdspladser.

ANVENDT METODE

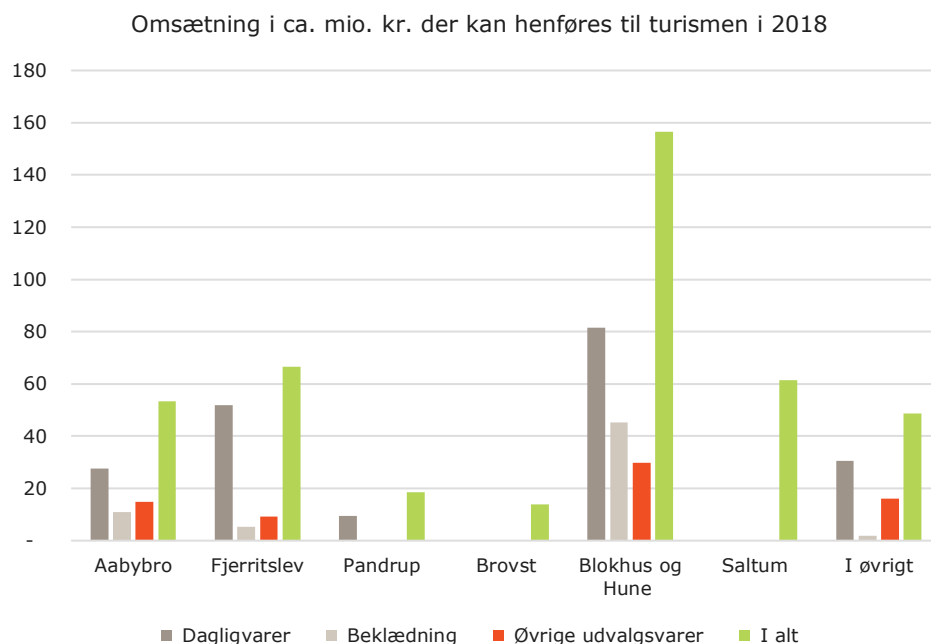
De butiksdrivende er blevet bedt om at vurdere, hvor stor en andel af omsætningen i deres butik, der kommer fra turister, dvs. både udenlandske og danske turister såvel som overnattende turister og endagsturister. Detailhandlernes svar er analyseret for hver af de større byer, turistbyerne og for Jammerbugt Kommune under ét.

Forhandlere af motorkøretøjer indgår ikke i denne del af analysen.

7.1 Turisternes forbrug

Turisternes forbrug i detailhandlen i Jammerbugt Kommune udgjorde ca. 420 mio. kr. i 2017 fordelt med ca. 265 mio. kr. på dagligvarer, godt 70 mio. kr. på beklædning og ca. 85 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer. Forholdet er ca. 1:1,7 mellem udvalgsvarer og dagligvarer.

Hune og Blokhust er topscorere målt på volumen efterfulgt af Saltum. Turisterne lagde ca. 155 mio. kr. i detailhandlen i Blokhust og Hune i 2017. De 155 mio. kr. er fordelt med lidt over 50 % på dagligvarer og lidt under 50 % på udvalgsvarer. Turisterne brugte også mange penge i Aabybro og Fjerritslev, mens der blev lagt mindre i Brovst og Pandrup.



Bemærk at enkelte omsætningstal i diagrammet er anonymiseret.

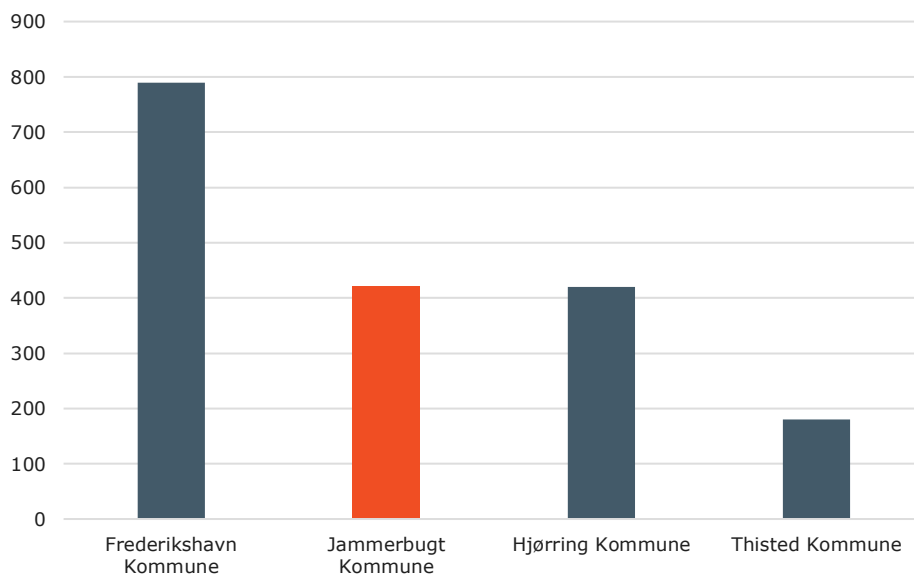
OMSÆTNING I CA. MIO. KR. DER KAN HENFØRES TIL TURISTER I 2018					
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer	I alt
Aabybro	27.632	10.959	14.763	25.721	53.353
Fjerritslev	51.825	5.350	9.342	14.692	66.517
Pandrup	9.380	*	*	9.250	18.630
Brovst	*	*	*	*	13.933
Blokhus og Hune	81.510	45.335	29.780	75.115	156.625
Saltum	*	*	*	*	61.480
I øvrigt	30.496	1.975	16.144	18.119	48.615
I alt	263.003	71.670	84.481	156.150	419.153
*Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.					

Til sammenligning var turisternes forbrug i Hjørring Kommune i 2016 ifølge de butiksdrevende også ca. 420 mio. kr. men udgjorde kun ca. 11 % af den totale omsætning.

Læsevejledning: Kortet på næste side viser de steder, hvor turisterne bruger særligt mange penge i detailhandlen med gult. Tilstedeværelsen af mange sommerhuse er vist med rød, mens de mindre sommerhusområder er vist med lilla. Der er en tydelig sammenhæng mellem hvor turisterne bor, hvor de bruger penge.



Turisternes forbrug i ca. mio. kr. i 2016/2017 ifølge de butiksdrevende



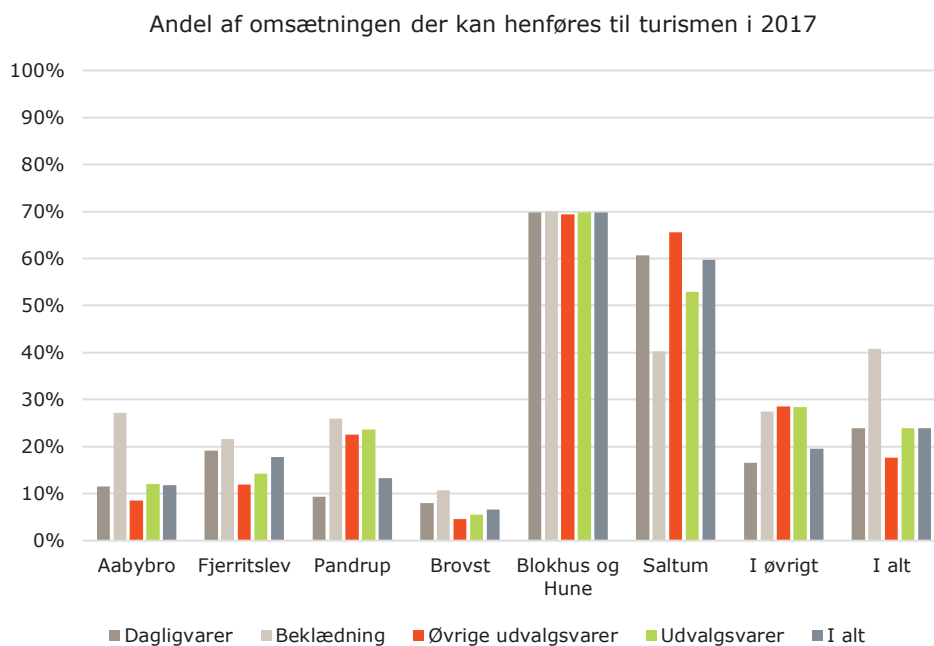
7.2 Turismens betydning for detailhandlen

De mange turister, der hvert år besøger Jammerbugt Kommune, er en vigtig del af kundegrundlaget for detailhandlen. Turister er kunder i ca. 85 % af butikkerne i Jammerbugt Kommune, og i ca. 23 % af butikkerne udgør turisternes forbrug mindst halvdelen af den totale omsætning i butikken. Gennemsnitligt udgjorde turisternes forbrug ca. 29 % af omsætningen i en butik i Jammerbugt Kommune.

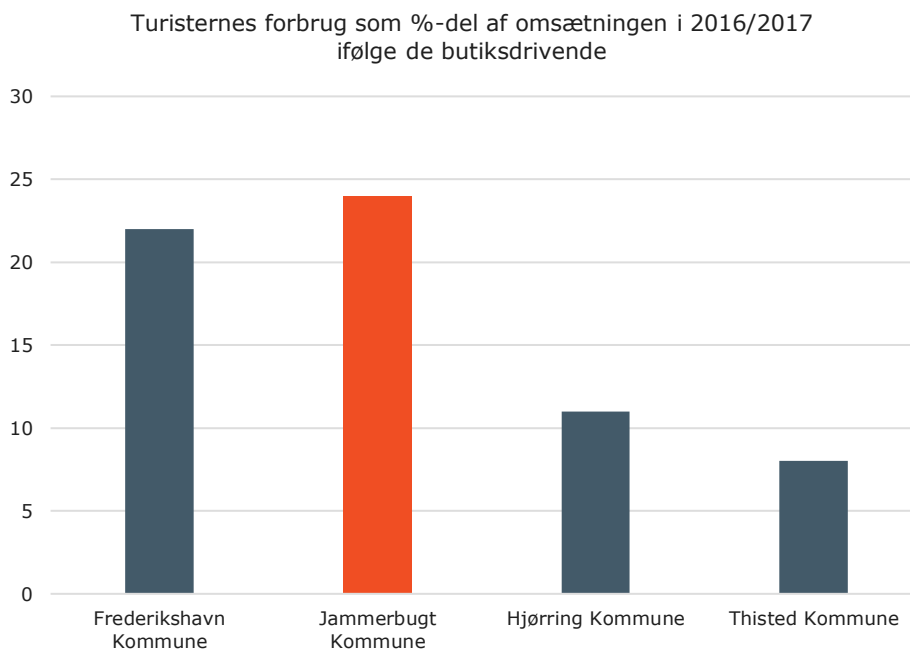
Der er store lokale forskelle i turismens andel af omsætningen. Blokhus og Hune har en turismeandel på ca. 70 %, og i Saltum er andelen ca. 80 %. Til sammenligning er andelen ca. 45 % i Skagen. Som det fremgår af figuren på næste side, så er andelen i de øvrige analyserede byer betydeligt lavere. I Fjerritslev er andelen ca. 17 % og i Brovst er den ca. 7 %.

Turismens andele af omsætningerne inden for hovedbrancherne er forskellige. Turismens andel af dagligvareomsætningen er ca. 24 %, for beklædning er andelen ca. 41 %, og for øvrige udvalgsvarer er andelen ca. 10 %. Tallene viser overordnet set, at turisterne har meget stor betydning for dagligvarehandlen, særdeles stor betydning for handlen med beklædning og yder et godt bidrag til handlen med øvrige udvalgsvarer. Analyser af turismens betydning for detailhandlen i Hjørring, Frederikshavn og Thisted Kommuner viser, at turisternes forbrug udgør en særlig stor andel af omsætningen i udvalgswarebutikker uden for kædesamarbejde.

Det vurderes, at de overnattende turister har et højere dagligvareforbrug end endagsturisterne, som sandsynligvis i stedet lægger en større andel af deres forbrug i restauranter, caféer og lignende. Overnattende såvel som endagsturister shopper tøj, sko, kunsthåndværk og lignende. De mange sommerhusejere vurderes at bidrage til omsætningen i boligudstyrsbutikkerne og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper, der ellers ikke i samme grad besøges af turister.



Læsevejledning: Diagrammet ovenfor viser, hvor stor en andel af omsætningen i detailhandlen i den pågældende by og hovedbranche, der kommer fra turister. Eksempelvis udgør turisternes forbrug godt 10 % af dagligvareomsætningen i Aabybro. Diagrammet nedenfor sætter turisternes forbrug i relation den totale omsætning.





8

FORBRUG OG HANDELS- BALANCE

8 Forbrug og handelsbalance

Jammerbugt Kommune havde i 2017 et overskud på handelsbalancen på ca. 50 mio. kr. Tallet dækker over et overskud inden for dagligvarer på ca. 130 mio. kr. og et underskud indenfor udvalgsvarer på ca. 80 mio. kr. Overskuddet indenfor dagligvarer skyldes i høj grad den omfattende turisme, der også bidrager til udvalgswareomsætningen. Det vurderes, at lokale borgere i høj grad køber udvalgsvarer i Aalborg.

DEFINITION

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

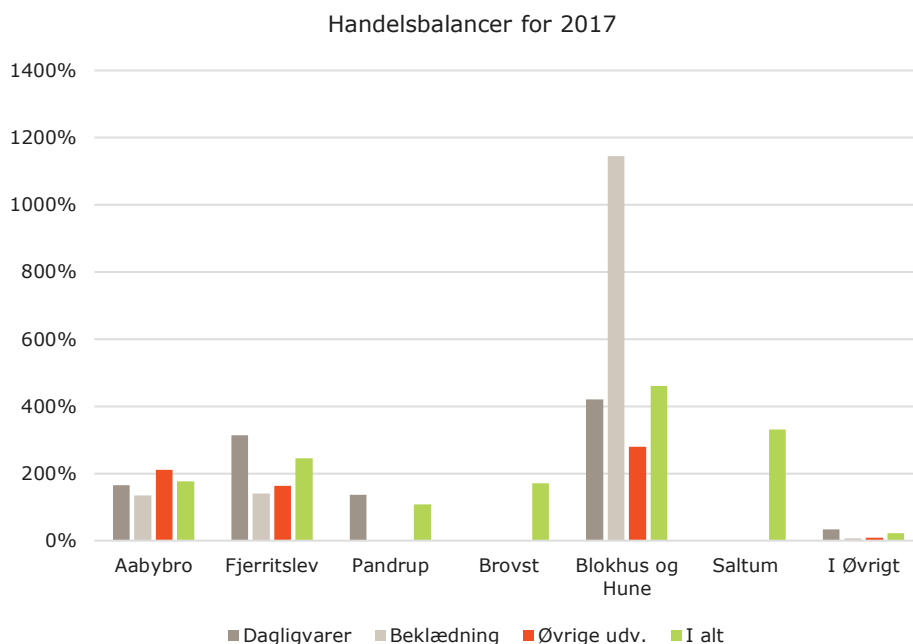
Handelsbalancerne for byerne er beregnet med udgangspunkt i forbruget fra borgerne bosiddende i byerne. Da detailhandlen i byerne også betjener et opland omkring byerne, bliver handelsbalancerne over 100 %.

I beregningen af handelsbalancen er der taget højde for e-handlen, der er trukket ud af forbruget. I beregningerne er det derfor borgernes forbrug i fysiske butikker, som holdes op til mod omsætningen i fysiske butikker, som input til den fysiske planlægning.

HANDELSBALANCER

Jammerbugt Kommune havde et overskud på handelsbalancen på ca. 50 mio. kr. i 2017 eller 3 %. Overskuddet kan henføres til handlen med dagligvarer, der skabte et overskud på ca. 130 mio. kr. eller ca. 14 %. Samtidig var der et underskud indenfor udvalgsvarer i alt 80 mio. kr. eller ca. 11 %. Underskuddet indenfor beklædning var på ca. 11 % eller ca. 20 mio. kr. Underskuddet indenfor øvrige udvalgsvarer var på ca. 11 % eller ca. 60 mio. kr.

Tallene viser, at dagligvarebutikkerne i Jammerbugt Kommune under ét står stærkt. Overskuddet skyldes den omfattende turisme, herunder de mange sommerhusgæster, der køber ind i Jammerbugt Kommune. Tallene viser også, at Jammerbugt Kommune har underskud inden for både beklædning og øvrige udvalgsvarer. Turisterne bidrager væsentligt til udvalgswarehandlen i Jammerbugt Kommune. Handelsunderskuddene ville være betydeligt større uden turismen. Årsagen til underskuddet indenfor udvalgsvarer trods den omfattende turisme er sandsynligvis, at mange af de lokale borgere køber udvalgsvarer uden for kommunen.



ANDELEN AF DE LOKALE BORGERES FORBRUG DER LÆGGES LOKALT

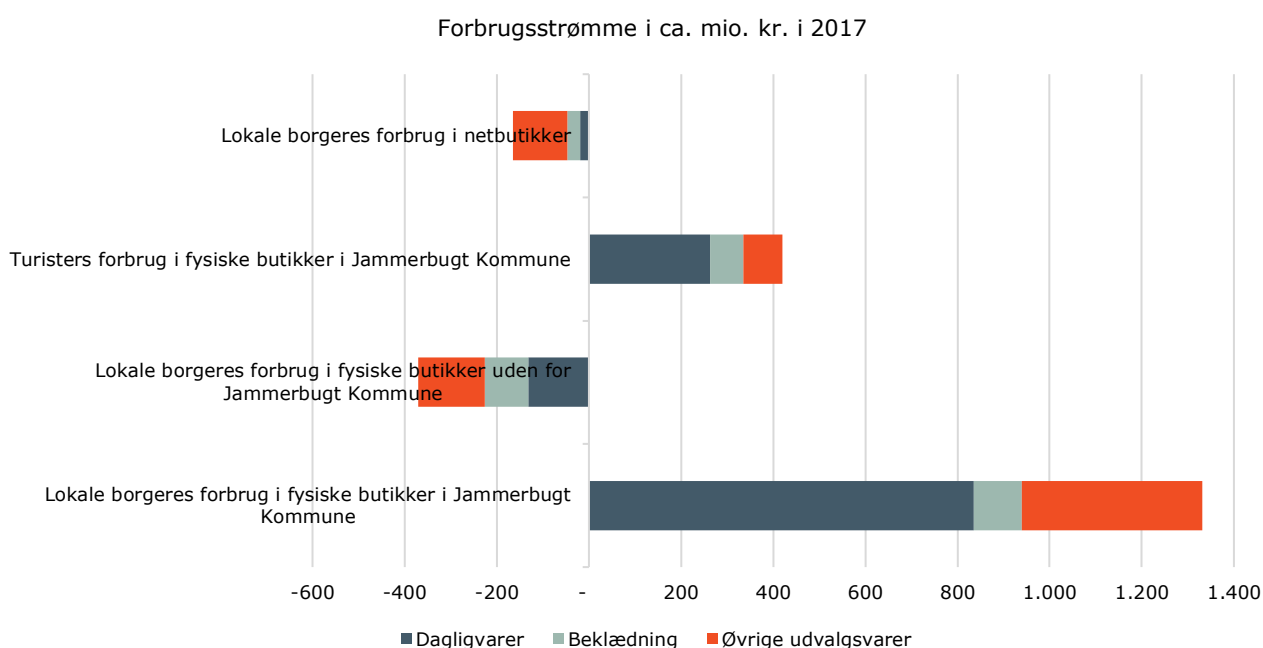
Der er ikke gennemført en kundeinterview- og oplandsanalyse som led i detailhandelsanalysen, så der er ikke præcise tal for, hvor meget handel, der går ind og ud af Jammerbugt Kommune, hvor handlen går hen og hvorfor de lokale borgere handler andre steder. Det vurderes, at mange af de lokale borgere køber tøj, sko, elektronik og boligudstyr i Aalborg bymidte, City Syd samt til en vis grad i Brønderslev og Hjørring. De vestligste dele af Jammerbugt Kommune betjenes muligvis også af Thisted.

De butiksdrivende vurderer, at i størrelsesordenen 420 mio. kr. pr. år kom fra turisterne i 2017 fordelt med ca. 265 mio. kr. på dagligvarer, godt 70 mio. kr. på beklædning og ca. 85 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer. Trækkes turisternes forbrug ud af omsætningen i detailhandlen fås en indikation af handelsbalancerne uden turisternes forbrug og lokalkøbsandelene, dvs. hvor stor en andel af de lokale borgeres forbrug, der lægges i detailhandlen i Jammerbugt Kommune.

ANSLÅGEDE HANDELSBALANCER EKSKL. TURISTERNES FORBRUG I 2017					
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer	I alt
Handelsbalance ekskl. turisternes forbrug	ca. -130 mio. kr.	ca. -95 mio. kr.	ca. -145 mio. kr.	ca. -235 mio. kr.	ca. -360 mio. kr.
Andelen af de lokale borgeres forbrug, der lægges lokalt	ca. 86%	ca. 53%	ca. 73%	ca. 68%	ca. 78%
Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. En kundeinterview- og oplandsanalyse vil kvalificere tallene yderligere.					

FORBRUGSSTRØMME I 2017

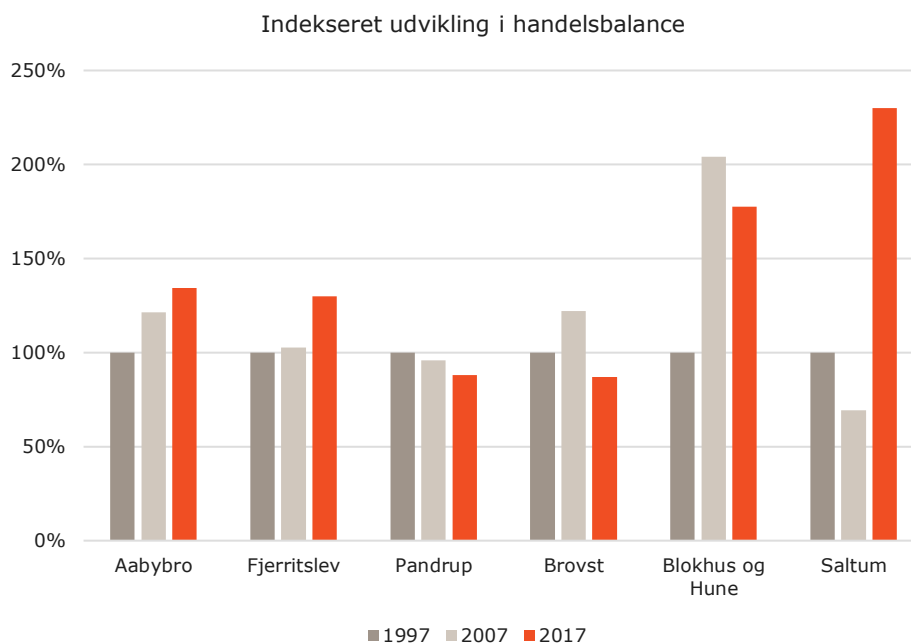
Diagrammet nedenfor viser forbrugsstrømmene ind og ud af Jammerbugt Kommune fordelt på hovedbrancher. De lokale borgere har et samlet forbrug på daglig- og udvalgsvarer på ca. 1.870 mio. kr. pr. år. Heraf lægger de lokale borgere ca. 1.750 mio. kr. i fysiske butikker og ca. 165 mio. kr. i netbutikker. Ud af de lokale borgeres forbrug i fysiske butikker lægges ca. 1.330 mio. kr. i Jammerbugt Kommune og ca. 370 mio. kr. uden for Jammerbugt Kommune. Samtidig lægger turister og andre besøgende ca. 420 mio. kr. i butikkerne i Jammerbugt Kommune. Det medfører samlet set et overskud på handelsbalancen ekskl. net-handel på ca. 50 mio. kr. pr. år.



UDVIKLINGEN I HANDELSBALANCERNE FOR JAMMERBUGT KOMMUNE

De følgende fire diagrammer viser den indekserede udvikling i handelsbalancen med år 1997 som indeks 100. Tabellen viser handelsbalancerne i procent. Der er oplysninger om handelsbalancen i 1997, 2007 og 2017, men ikke for de mellemliggende år.

Handelsbalancen for Jammerbugt Kommune er steget med ca. 11 %-point i perioden 2007-2017. Tallet dækker over stigninger inden for alle hovedbrancher: Dagligvarer er steget med ca. 5 %-point fra 109 % til 114 %, beklædning er steget med ca. 22 %-point fra ca. 67 % til ca. 89 %, og øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 14 %-point fra ca. 75 % til ca. 89 %.



Forklaringen på at detailhandlen i Jammerbugt Kommune har vundet markedsandele skal sandsynligvis først og fremmest findes i indenfor den positive udvikling i turismen. De seneste nøgletal fra Visit Denmark viser eksempelvis, at turisterne bruger markant flere penge i detailhandlen.

En anden del af forklaringen er, at nethandlen i dag udgør en markant større andel af danskernes forbrug på varer end i 2007. Den del af forbruget, der lægges i netbutikker, er i beregningen af handelsbalancen trukket ud af forbruget. Derudover er indbyggertallet i Jammerbugt Kommune faldet med ca. 200 borgere i perioden 2007-2017. De to forhold betyder begge, at turisternes forbrug udgør en større andel af omsætningen. Derfor slår den positive udvikling i turismen igennem i beregningen af handelsbalancerne.

UDVIKLINGERNE I HANDELSBLANCENRE I HOVEDBYERNE

Der er stor forskel i udviklingerne i handelsbalancerne i de forskellige dele af Jammerbugt Kommune. Aabybro og Fjerritslev har erobret markedsandele i perioderne 1997-2017, mens Pandrup og Brovst har tabt markedsandele. Oplysninger om detailhandlen i 1997, 2007 og 2017 peger på, at væksten har været jævn i Aabybro, mens Fjerritslev særligt i det seneste årti er gået frem. Tilbagegangen har været jævn i Pandrup, mens der i Brovst har været tale om et større fald i det seneste årti.

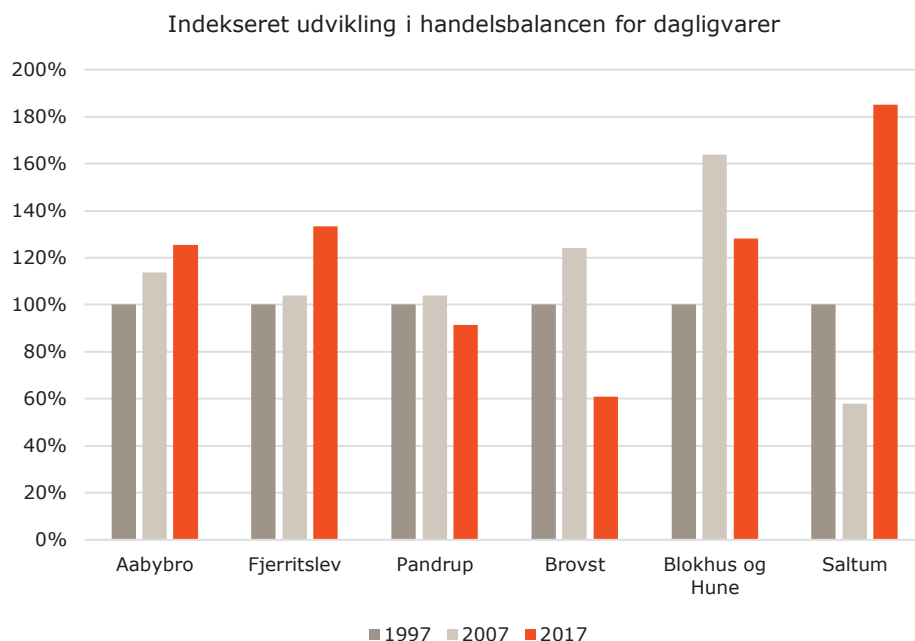
UDVIKLINGNERNE I HANDELSBALANCERNE I BLOKHUS OG HUNE SAMT SALTUM

Blokhus og Hune har overordnet set klaret sig godt. Byerne havde i 1997, 2008 og 2017 store overskud på handelsbalancerne, som følge af turismen. Der er sket store udsving i handelsbalancerne, som, pga. de store omsætninger relativt til de lokale borgeres begrænsede forbrug, er meget følsomme overfor butiksåbninger og lukninger. Det overordnede billede for udviklingen inden for det sidste årti er, at Blokhus og Hune er gået tilbage på dagligvarer, men frem på udvalgsvarer. Saltum er gået frem på både dagligvarer og udvalgsvarer.

UDVIKLINGEN I HANDELSBALANCERNE FOR DAGLIGVARER

I den for dagligvarer er Aabybro og især Fjerritslev gået frem. Fjerritslev har i dag det stærkeste udbud af dagligvarebutikker efterfulgt af Aabybro. Pandrup og Brovst er derimod gået tilbage. Tilbagegangen har været størst i Brovst, hvilket kommer til udtryk ved, at der kun er to store dagligvarebutikker tilbage i Brovst.

Mens handelsbalancen for dagligvarer er faldet i Blokhush og Hune, så er den steget for Saltum. Forklaringen kan være, at Super Best i Blokhush er omdannet til en Dagli' Brugsen, og at Meny i Saltum har udvidet butikken med 800 m² i 2017 til 2.000 m² og fremstår som en stor og attraktiv butik med god trafikabelighed.

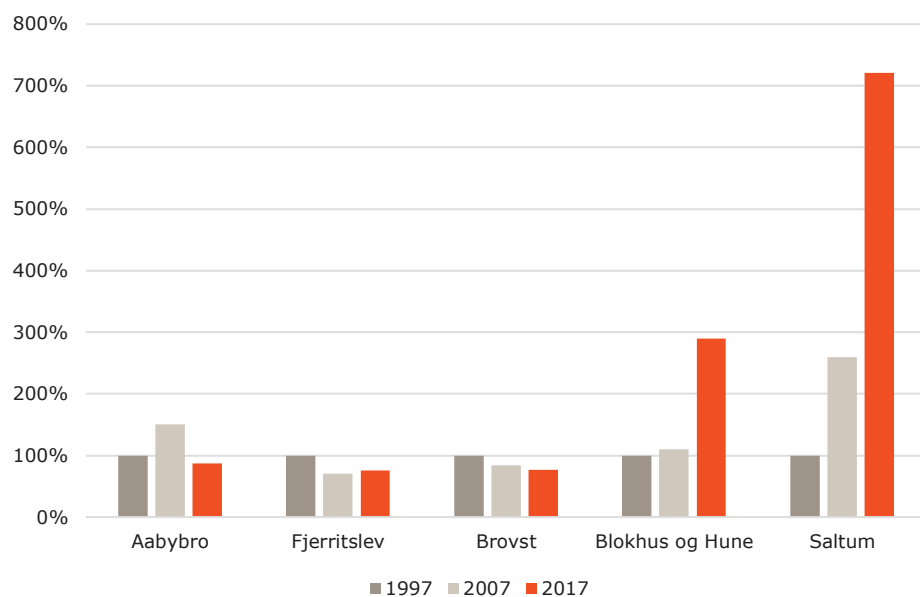


UDVIKLINGEN I HANDELSBALANCERNE FOR UDVALGSVARER

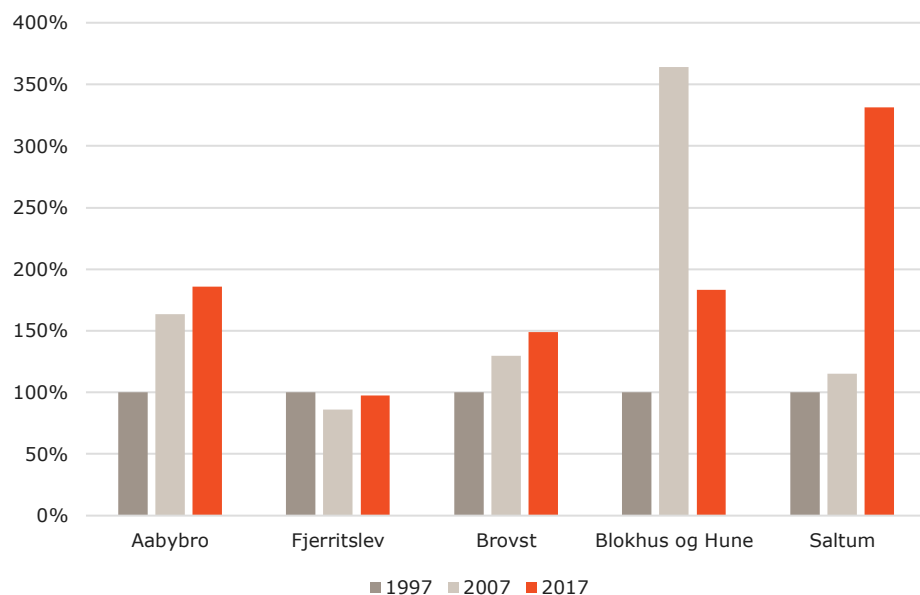
Fjerritslev og Pandrup har oplevet en svag vækst i handelsbalancen for beklædning. Brovst og særligt Aabybro har tabt markedsandele inden for beklædning. Fjerritslev, Brovst og særligt Aabybro har erobret markedsandele inden for øvrige udvalgsvarer. Pandrup har tabt markedsandele inden for øvrige udvalgsvarer.

Blokhush og Hune samt Saltum har overordnet set klaret sig godt. Byerne havde i 1997, 2007 og 2017 markante overskud på handelsbalancerne, som følge af turismen. Der er sket store udsving i handelsbalancerne for de forskellige brancher. Blokhush og Hune har trods et fald handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer fortsat et stort overskud på handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer. Faldet i Blokhush og Hunes handelsbalance indenfor øvrige udvalgsvarer mere end opvejes af stigningen i handelsbalancen inden for beklædning. Saltum har øget sin handelsbalance inden for både øvrige udvalgsvarer og beklædning. Der er kun få beklædningsbutikker i Saltum, hvorfor handelsbalancen er meget følsom overfor selv små ændringer i butiksstrukturen.

Indekseret udvikling i handelsbalancen for beklædning



Indekseret udvikling i handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer



HANDELSBALANCER I 1997, 2007 OG 2017				
2017	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Aabybro	164 %	135 %	212 %	176 %
Fjerritslev	313 %	140 %	163 %	246 %
Pandrup	137 %	*	*	108 %
Brovst	*	*	*	171 %
Blokhush og Hune	421 %	1144 %	279 %	460 %
Saltum	*	*	*	331 %
I Øvrigt	34 %	6 %	8 %	22 %
I alt	114 %	89 %	89 %	103 %
2007	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Aabybro	149 %	234 %	144 %	159 %
Fjerritslev	244 %	130 %	144 %	194 %
Pandrup	156 %	51 %	88 %	118 %
Brovst	278 %	149 %	214 %	239 %
Blokhush og Hune	537 %	433 %	553 %	529 %
Saltum	159 %	65 %	23 %	100 %
I Øvrigt	37 %	25 %	18 %	26 %
I alt	109 %	67 %	75 %	92 %
1997	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Aabybro	131 %	156 %	88 %	131 %
Fjerritslev	235 %	185 %	167 %	189 %
Pandrup	150 %			123 %
Brovst	224 %	177 %	165 %	196 %
Blokhush og Hune	328 %	395 %	152 %	259 %
Saltum	275 %	25 %	20 %	144 %
I Øvrigt	*	*	*	*
I alt	*	*	*	93 %
*Kunne ikke oplyses af anonymitetshensyn.				

jem & fix

LAVPRIS BYGGEMARKED



9

FORBRUGS- UDVIKLING OG AREALBEHOV

9 Forbrugsudvikling og arealbehov

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

De seneste ca. 10 år har budt på en stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, en stigende e-handel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen langsomt, men udviklingen inden for detailhandlen på længere sigt er usikker. Meget har indflydelse på handelslivet i Jammerbugt Kommune:

- > Jammerbugt Kommunes, erhvervslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udvikling i handelsbalancen overfor nabokommunerne
- > Udviklingen i turismen
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m²

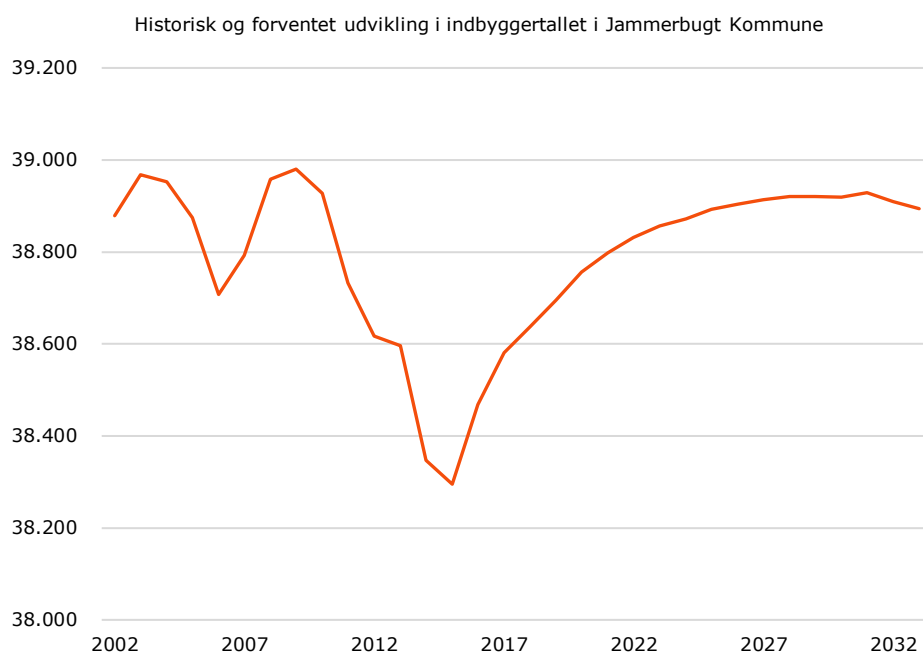
Der er opstillet to scenarier for udviklingen. Maksimumsscenariet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Jammerbugt Kommune. Minimumsscenariet udtrykker den omvendte situation.

ENGAGEMENT I UDVIKLINGEN AF HANDELSLIVET

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

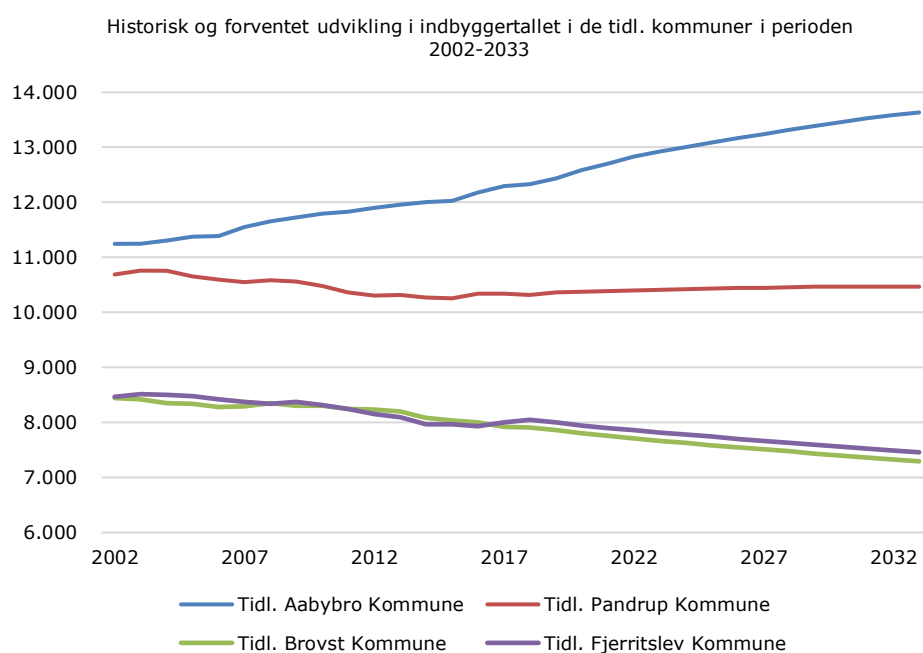
BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN

Udviklingen i indbyggertallet har stor betydning for detailhandlen. Ifølge Jammerbugt Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet stige med ca. 350 personer eller ca. 1 % i perioden 2017-2031. Der regnes kun med én mulig befolkningsudvikling svarende til Jammerbugt Kommunes prognose.



Der forventes forskellige udviklinger i indbyggertallet i de forskellige dele af kommunen. Indbyggertallet i den tidligere Aabybro Kommune forventes at stige markant med ca. 10 %. I den tidligere Pandrup Kommune forventes et stort set uændret indbyggertal, mens indbyggertallet i de tidligere Brovst og Fjerritslev Kommuner forventes at falde med hhv. 7 % og 6 %.

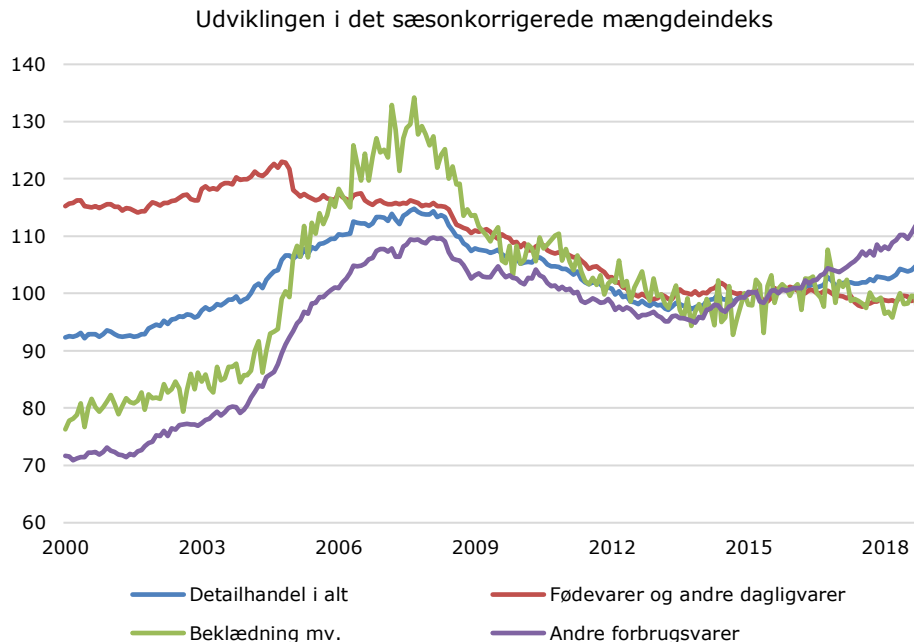
De forskellige udviklinger i indbyggertallet er med til at sætte forskellige rammer for udviklingen af detailhandlen i de forskellige dele af kommunen.



UDVIKLINGEN I FORBRUGET

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

- > Samlet set er omsætningen i detailhandlen faldet med ca. 9 % fra 2007-2018 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005 ¹.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2018 faldet med ca. 15 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 er omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2018 har været størst indenfor beklædningsbutikkerne, hvor omsætningen er faldet med ca. 20-25 % på landsplan.
- > Omsætningen i de øvrige udvalgsvarebutikker er faldet med ca. 2 %. Øvrige udvalgsvare er ligget dog efter en relativt stor stigning i perioden 2013-2018 næsten på niveauet i 2006.



Det sæsonkorrigeret mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

¹ Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder.

Forbruget nåede et lavpunkt omkring 2013. De seneste tendenser er, at forbruget igen stiger svagt. Forbruget er siden 2013 steget med ca. 6 %, men stigningen er uens fordelt. Forbruget af øvrige udvalgsvarer er steget moderat, mens forbruget af dagligvarer og beklædning er stort set uændret.

Det forventes, at privatforbruget fremover vil vokse moderat i et 12-årigt tidsperspektiv – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge i de fysiske butikker.

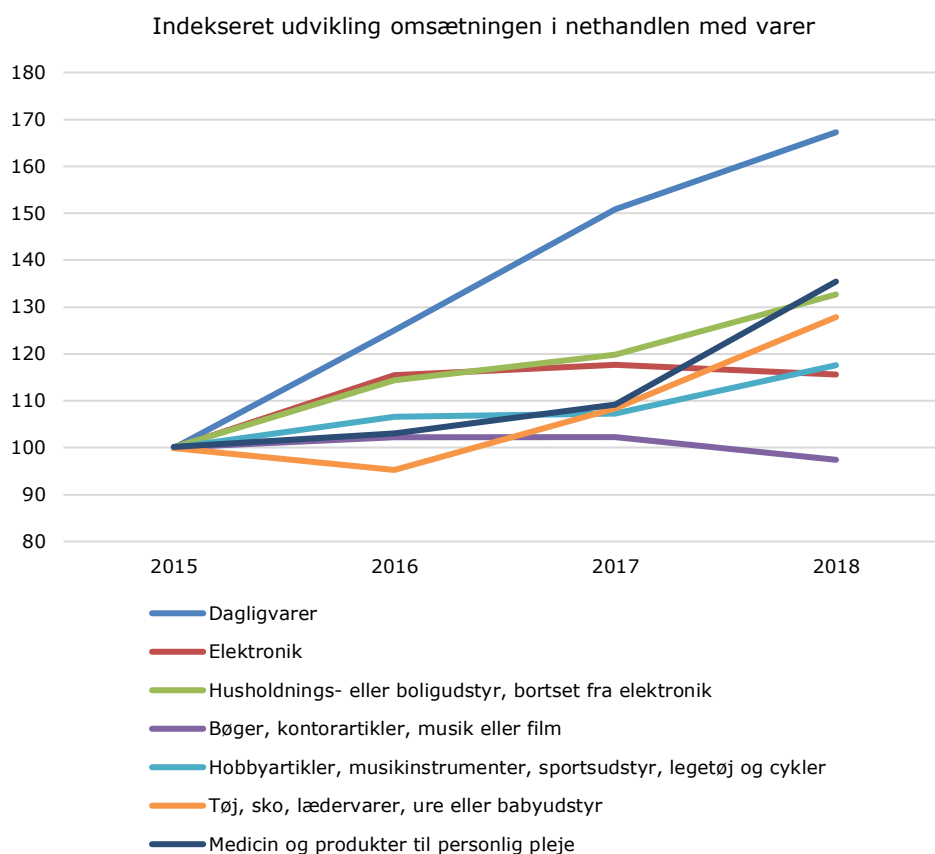
UDVIKLINGEN I NETHANDLEN

En stadig stigende andel af danskernes forbrug lægges i webshops, og en mindre andel lægges i fysiske butikker.

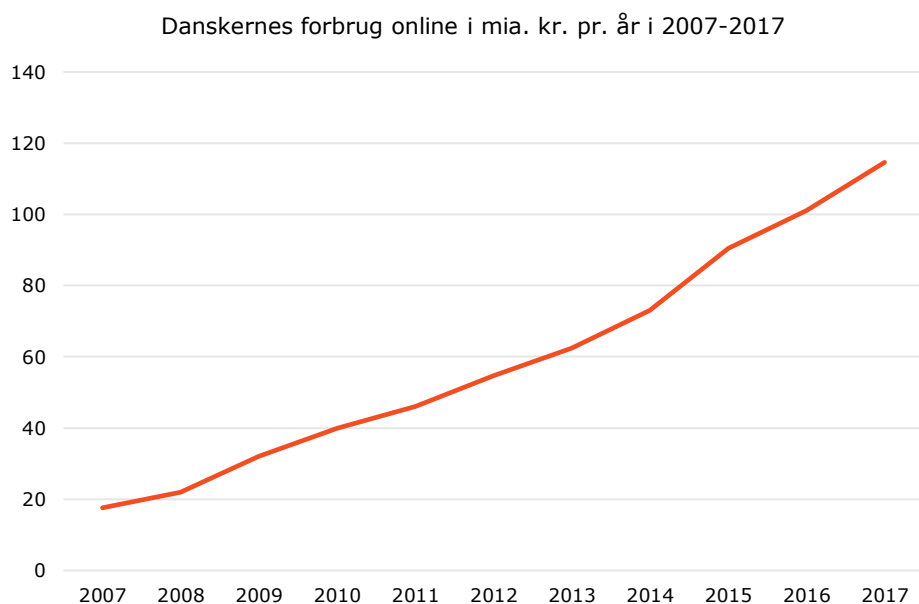
Siden 2009 er danskernes forbrug i netbutikker tredoblet. Alene i 2016 steg e-handlen med ca. 16 %. I 2017 rundede e-handlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandel. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i internetbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Nethandlen forventes at fortsætte sin vækst og vil komme til at udgøre en stadig større del af detailhandlen. De seneste tal peger på, at andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj købt online.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en fysisk butik i form, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller kan medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker. I november 2018 udgjorde nethandel 10 % af den danske detailhandels samlede omsætning, og fysiske butikkers bidrag til nethandlen var stigende fra ca. 30 % til ca. 40 % i perioden i 2016-2018.

I de to scenarier forudsættes det, at nethandlen fortsat vil vokse. I scenariet, der beskriver minimumsbehovet for nyt areal til detailhandel, er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer vil vokse markant, og at nethandlen vil fortsætte sin kraftige vækst inden for udvalgsvarer. Eksempelvis forventes nethandlen i minimumsscenariet at dække 40 % af forbruget af øvrige udvalgsvarer i 2021. I maksimumsscenariet forventes nethandlen at vokse mere beskedent og dække 27 % af forbruget af øvrige udvalgsvarer i 2021.



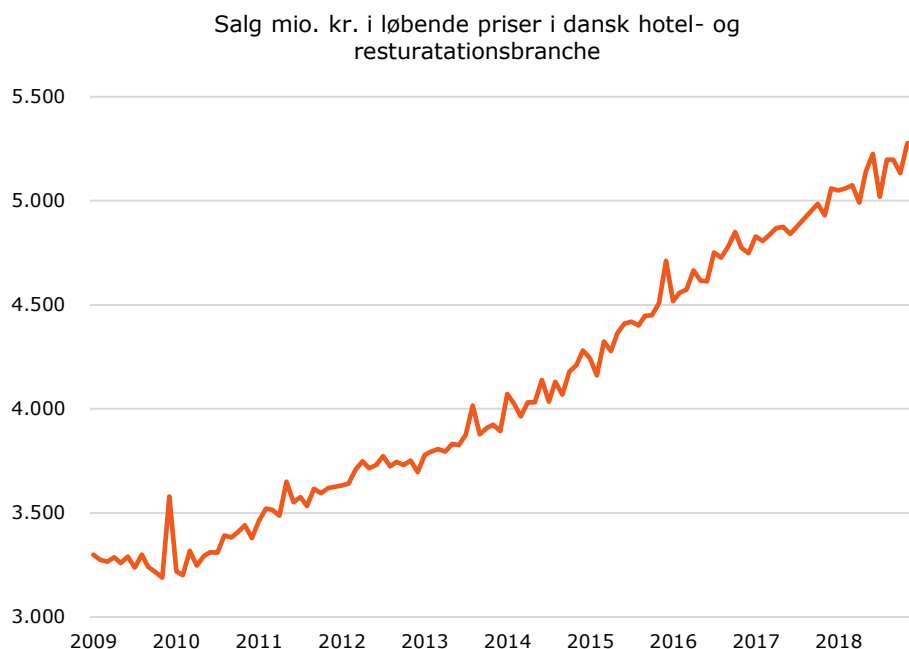
Det sæsonkorrigeret mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.



Nethandlen er vokset med ca. 100 mia. kr. i perioden 2007-2017. Over $\frac{1}{3}$ udgøres af varer. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

UDVIKLINGEN I UDESPISNING

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Dermed flyttes en del af forbruget fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder. Væksten i udespisningen reducerer omsætningen – og i sidste ende behovet – for fysiske dagligvarebutikker.



UDVIKLINGEN I TURISMEN

Turismen har stor betydning for detailhandlen. Om de senere års positive udvikling i turismen, herunder kyst- og naturturismen, fortsætter, er vanskeligt at vurdere.

Moderniseringen af Planloven i juni 2017 har bl.a. gjort reglerne for anvendelse af sommerhuse til beboelse mere lempelige. En af lempelserne af de tidligere regler er, at sommerhuse nu kan anvendes til overnatning i 34 uger årligt og ikke kun 26 uger. En anden lempelse er, at pensionister kan anvende sommerhuset til helårsbeboelse efter kun 1 års ejerskab i stedet for 8 års ejerskab. Moderniseringen af Planloven kan få positiv indvirkning på turismen. Derudover har Jammerbugt og Hjørring Kommune som 2 ud af 20 kystkommuner fået mulighed for at udlægge yderligere hhv. 29 og 79 sommerhusgrunde, hvilket kan få positiv indvirkning på detailhandlen i området omkring Løkken, Blokhus og Hune. Reglerne om omplacering og udlæg af nye sommerhusområder udmøntes med et landsplandirektiv i 2018.

I minimumsscenariet er det forudsat, at turismen bliver på det nuværende niveau, og at turisterne bruger ligeså mange penge i detailhandlen som i dag. I maksimumsscenariet er det forudsat, at den positive udvikling i turismen fortsætter, og at turismen fortsat vokser. Turismen har betydning for handelsbalancen.

UDVIKLINGEN I OMSÆTNINGEN PR. M²

Det er i beregningerne af arealbehovet forudsat, at omsætningen pr. m² vil være konstant målt i faste priser i perioden 2018-2031.

UDVIKLINGEN I HANDELSBALANCEN OVERFOR OMVERDENEN

Detailhandlen i Jammerbugt Kommune vil udvikle sig. En udbygning af detailhandlen vil kunne styrke Jammerbugt Kommunes position i den regionale konkurrence, ligesom vækst i turismen vil styrke Jammerbugt Kommunes detailhandel. Samtidig vil konkurrerende byer vil udvikle deres detailhandel. Indkøbsbyernes styrkeforhold ændrer sig over tid. Hjørring har de sidste mange år styrket sin position som overordnet handelsby i Vendsyssel. Der er planer om nye aflastningsområder i Brønderslev og Thisted, og en udvidelse af City Syd i Aalborg.

Scenarierne udtrykker det mulige spænd af udviklingerne i handelsbalancerne. I minimumsscenariet forudsættes, at Jammerbugt Kommunes andele af handlen med dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer forbliver på de nuværende niveauer. I maksimumsscenariet forudsættes, at Jammerbugt styrker sin regionale position, vinder markedsandele og at den turismeafledte omsætning i Jammerbugt Kommune vokser. Derfor forudsættes det i maksimumsscenariet, at handelsbalancerne vil stige.

9.1 Arealbehovet i 2031

I det følgende beskrives det realistiske spænd for arealbehovet i Jammerbugt Kommune over en 12-årig periode.

MINIMUMSSCENARIET

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

- > at den lave vækst i forbruget af detailhandelsvarer fortsætter i mange år endnu, og at borgerne ikke bruger væsentligt flere penge på varer, end de gør i dag;
- > at nethandlen vokser kraftigt og tager større andele fra byernes butikker i 2031;
- > at handelsbalancerne forbliver på de nuværende niveauer, hvilket svarer til at Jammerbugt Kommune hverken vinder eller taber markedsandele til andre handelsbyer i regionen;
- > at turismen bliver på det nuværende niveau;
- > at omsætningen pr. m² er konstant; og
- > at indbyggertallet stiger med ca. 350 personer eller ca. 1 %.

Minimumsscenariet indebærer, at dagligvare- og udvalgsvarerhandlen i Jammerbugt Kommune udvikler sig i takt med befolknings- og forbrugsudviklingen. På dagligvaresiden er det forudsat er markant vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning, take-away og click-and-collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget.

Resultatet af minimumsscenariet er, at omsætningen i 2031 vil kunne ske på et areal, der er ca. 9.400 m² mindre end i dag. Der vil blive et mindre behov for dagligvarebutikksareal på ca. 1.400 m², et mindre behov til beklædningsbutikker på ca. 1.800 m² og et mindre behov til øvrige udvalgsvarebutikker på ca. 6.200 m² end i dag.

MAKSIMUMSSCENARIET

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

- > en vækst i forbruget som i perioden frem til 2007-2008, hvilket betyder vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer;
- > at væksten i nethandlen bliver mindre markant;
- > at handelsbalancerne for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer hver stiger moderat med 5 %-point, bl.a. som følge af en udbygning af butikstrukturen og en fortsat vækst i turismen;
- > at omsætningen pr. m² er konstant; og
- > at indbyggertallet stiger med ca. 350 personer eller ca. 1 %.

Maksimumsscenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2031. Det kan f.eks. være en ombygning af Aabybrocentret og udbygning med flere store dagligvarebutikker og aflastningsområder til store

udvalgswarebutikker ved det overordnede vejnet. På dagligvaresiden er det forudsat at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at ude-spisningen kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen aftager, og at der bruges flere penge på udvalgsvarer i butikker.

Samlet set vil der i maksimumsscenarioet blive behov for en udvidelse af butiks-arealet med ca. 15.600 m². Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 3.700 m², et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på ca. 1.900 m² og et behov for yderligere areal til butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer på ca. 10.300 m².

BEHOV FOR AREAL TIL BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer. Ifølge praksis fastlægger kommunerne i stor udstrækning selv arealrammen til butikker med særlig pladskrævende varer. Med den nye Planlov er definitionen af særligt pladskrævende varer opblødt en anelse.

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

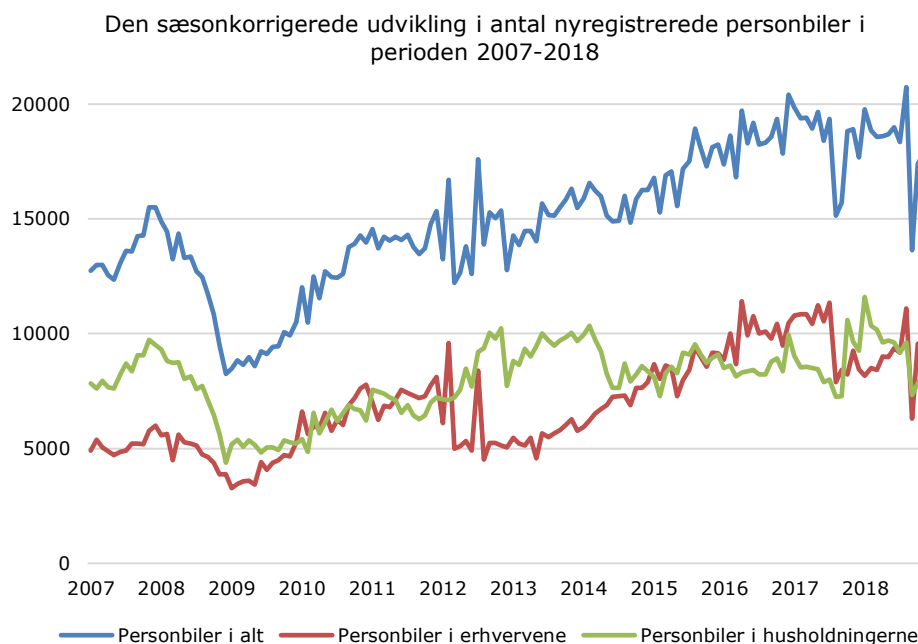
Det vurderes, at ca. 1/3 af behovet for yderligere øvrige udvalgswarebutikker i maksimumsscenarioet vil kunne imødekommes i form af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der også sælger øvrige udvalgsvarer.

Til sammenligning steg bruttoetagearealet af butikker med særligt pladskrævende varegrupper med ca. 30.000 m² i perioden 2008-2018.

BEHOV FOR AREAL TIL FORHANDLERE AF MOTORKØRETØJER

Forhandlere af motorkøretøjer, som f.eks. bilforhandlere, er ofte kendetegnet ved et stort bruttoetageareal. Forhandlerne af motorkøretøjer i Jammerbugt Kommune har et samlet bruttoetageareal på ca. 14.000 m², hvilket er godt 50 % af det samlede bruttoetageareal af butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Det er vanskeligt at vurdere udviklingen i arealbehovet for forhandlere af motorkøretøjer, da denne butikstype appellerer til et stort opland og kan variere meget afhængig af f.eks. salg af brugte eller nye biler, bredt eller smalt sortiment, detailsalg i samme butik som engrossalg mv. I det senere år er der sket stigende klyngedannelse indenfor bilforhandlere, hvilket i sig selv vurderes at medføre et behov for yderligere areal. En vækst i forbruget på biler kan derfor medføre et stort behov for yderligere areal. Som det fremgår af diagrammet nedenfor, så har bilsalget været opadgående i en længere årrække. Hvis udviklingen fortsætter, vil der være behov for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.



Hvis væksten inden for forhandlere af motorkøretøjer svarer til væksten inden for øvrige udvalgsvarer, så vil der blive behov for ca. 3.000 m² mindre til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i 2031 i minimumsscenarioet, mens der vil blive behov for yderligere ca. 5.000 m² i 2031 i maksimumsscenarioet.

SAMLET VURDERING

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

Minimums- og maksimumsscenarioet angiver tilsammen et spænd for, hvad der anses som realistiske udviklinger. Det mest sandsynlige scenarie er et middelscenarie. Resultatet af middelscenariet er, at de nuværende dagligvare-, beklædnings- og udvalgswarebutiksarealer omtrent vil matche arealbehovet i 2031.

Afhængig af om udviklingen vil læne sig op ad minimums- eller maksimumsscenarioet, vil dagligvarehandlen i 2031 kunne ske på et areal der er mellem ca. 1.400 m² mindre end det nuværende eller ca. 3.700 m² større end det nuværende. Behovet for areal til udvalgswarebutikker spænder fra et areal, der er ca. 8.000 m² mindre end det nuværende til et areal, der er ca. 12.200 m² større end i dag.

Det bemærkes, at de beregnede arealbehov er størrelsesordener og udtryk for et øjebliksbillede. Butikslukninger kan øge behovet for yderligere areal, mens nyetableringer kan reducere behovet. Ændringer i forbruget udmøntes i ændret omsætning i eksisterende butikker. Samtidig medfører ændringer i forbruget også behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for derved

at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

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

MINIMALT BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL TIL DETAILHANDEL I 2031				
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Forhandlere af motorkøretøjer
Handelsbalance	uændret	uændret	uændret	-
Privatforbrugstilvækst i indekspoint pr. år	ca. 0,3	0,0	ca. 0,8	-
Andel til nethandel	10 %	25 %	40 %	-
	Dagligvarer	Udvalgsvarer		Forhandlere af motorkøretøjer
Behov for yderligere areal	ca. -1.400 m ²	ca. -8.000 m ²		ca. -3.000

MAKSIMALT BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL TIL DETAILHANDEL I 2031				
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Forhandlere af motorkøretøjer
Stigning i handelsbalance	5 %-point	5 %-point	5 %-point	-
Privatforbrugstilvækst (indekspoint pr. år)	ca. 0,6	ca. 1,3	ca. 2,9	-
Andel til nethandel	3 %	18 %	27 %	-
	Dagligvarer	Udvalgsvarer		Forhandlere af motorkøretøjer
Behov for yderligere areal	ca. 3.700 m ²	ca. 12.200 m ²		ca. 5.000 m ²

Aaby-bageren

"den go'e bager"

www.aaby-bageren.dk

10

Aaby-bageren

"den go'e bager"



Aaby-bageren

"den go'e bager"

Åbningstider:
Hverdage: 5.30 til 17.00
Lørdag: 6.00 til 15.30
Søndag: 6.00 til 15.30

www.aaby-bageren.dk

Aaby-bageren

"den go'e bager"



Aaby-b

"den gr

Aaby-bageren

"den go'e bager"

Aaby-bageren
Ægge
kage

48.

10

CENTER- STRUKTUR

10 Centerstruktur

Centerstrukturen sætter de planlægningsmæssige rammer for lokalplanlægningen og udviklingsmulighederne for detailhandlen. Der kan som udgangspunkt kun etableres detailhandel i et centerområde.

Jammerbugt Kommune kan med detailhandelsplanlægningen medvirke til at sikre, at omfanget af arealer til detailhandel er tilstrækkeligt set ift. planperioden, at arealerne har den rigtige beliggenhed for borgerne, og at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god.

I de følgende afsnit beskrives retningslinjerne for centerstrukturen, dvs. centerområdernes arealrammer, geografiske afgrænsninger og maksimale butiksstørrelser fordelt på hovedbrancher. Der gives forslag til ændringer af retningslinjerne for en del af centerstrukturen med udgangspunkt i restrummelighederne.

DEFINITION

Centerområderne er de afgrænsede områder, der i kommuneplanens retningslinjedel er udlagt til detailhandel. Planloven fastlægger, at der som udgangspunkt ikke etableres detailhandel udenfor centerområderne.

Centerområderne i Jammerbugt Kommune består af 17 bymidter en række områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper på 5 placeringer i hovedbyerne.

10.1 Restrummelighed

Der er stor restrummelighed i centerområderne. Den samlede restrummelighed til nybyggeri og omdannelse til butiksformål i bymidterne er knap 40.000 m², hvilket svarer til, at kun ca. 60 % af den samlede udlagte arealramme på ca. 94.000 m² i bymidterne er udnyttet.

Restrummeligheden er forskellig for centerområderne. De største restrummeligheder målt i m² findes i bymidterne i hovedbyerne. De største restrummeligheder målt i % findes i landsbyerne.

ANVENDT METODE

Bruttoetagearealerne af den eksisterende detailhandel i hvert centerområde er opgjort. Der er kun aktive butikkers bruttoetageareal, der indgår i opgørelsen. Bruttoetagearealerne er som udgangspunkt indhentet direkte fra den butiksdrevende. Bruttoetagearealerne er sammenholdt med arealrammerne for hvert centerområde, hvorved restrummeligheden i hvert centerområde er opgjort. Restrummeligheden angiver antallet af m² til nybyggeri og omdannelse til butiksformål.

BYMIDTER (M ²)							
By	Arealramme	Bruttoetageareal	Restrummelighed	Maksimal butiksstørrelse pr. dagligvarebutik	Maksimal butiksstørrelse pr. udvalgsvarerbutik	Forslag til ny arealramme	Restrummelighed med ny arealramme
Aabybro	15.850	10.982	4.868	3.500	2.000	15.850	4.868
Blokhushus	5.327	3.300	2.027	1.000	1.000	5.300	2.000
Brovst	10.919	8.835	2.084	3.500	2.000	11.000	2.165
Fjerritslev	11.977	8.876	3.101	3.500	2.000	12.000	3.124
Pandrup*	8.984*	5.702	3.282*	3.000	1.500	9.000*	3.298*
Biersted	1.500	350	1.150	1.000	500	1.500	1.150
Birkelse	1.410	405	1.005	1.000	500	1.400	995
Halvrimmen	1.650	950	700	1.000	500	1.650	700
Hune	7.848	6.319	1.529	2.500	2.000	7.850	1.531
Ingstrup	1.520	190	1.330	1.000	500	1.500	1.310
Kaas	3.580	3.350	230	2.000	1.000	4.600	1.250
Moseby	1.400	210	1.190	1.000	500	1.400	1.190
Nørhøne	1.400	360	1.040	1.000	500	1.400	1.040
Saltum	3.386	3.435	-49	2.500	1.000	5.000	1.565
Skovsgård	1.570	560	1.010	1.000	500	1.600	1.040
Tranum	1.250	480	770	1.000	500	1.250	770
Vester Hjermtslø	1.660	0	1.660	1.000	500	1.200	1.200
<i>I alt</i>	<i>81.231</i>	<i>56.414</i>	<i>24.817</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>81.558</i>	<i>25.136</i>
Bruttoetagearealerne er som udgangspunkt indhentet direkte fra den butiksdrevende. Der kan være mindre uoverensstemmelser mellem de indsamlede og faktiske bruttoetagearealer. *Arealrammen for Pandrup bymidte er fordelt med 1.500 m ² til dagligvarer og 1.500 m ² til udvalgsvarer på arealet syd for Lundbakvej, hvor bymidten er udvidet, og den resterende del af arealrammen til resten af bymidten.							

10.2 Forslag til nye retningslinjer

Følgende indeholder forslag til nye arealrammer og maksimale butiksstørrelser pr. butik for bymidter og områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

FORSLAG TIL NYE AREALRAMMER FOR BYMIDTERNE

Den samlede arealramme i bymidterne overstiger i væsentlig grad behovet for yderligere areal i maksimumscenariet. Den generelle tendens i sammenlignelige kommuner, er, at detailhandlen koncentrerer i færre, men større butikker i de

største byer. Det er imidlertid hensigtsmæssigt med en tilstrækkelig arealramme i de mindre byer og i landsbyerne for derved at sikre, at der er mulighed for etablering af f.eks. en lokal dagligvarebutik.

Der er behov for tilstrækkelig fleksibilitet i planlægningen. Det betyder, at der er behov for en væsentligt større samlet arealramme i bymidterne end det beregnede arealbehov. Derved sikres tilstrækkelige udviklingsmuligheder i alle bymidter. En stor del af arealrammerne vil ikke blive udnyttet grundet manglende efterspørgsel, men det er nødvendigt at have en tilstrækkelig ramme i hver by, hvis behovet skulle opstå.

Eftersom der kun er bymidter og ingen bydelscentre, lokalcentre, aflastningsområder eller områder til enkeltstående butikker i Jammerbugt Kommune er der begrænset risiko for udflytning af dagligvare- og udvalgsvarerhandel fra bymidterne. Det er dog værd at bemærke, at en stor restrummelighed i byer som Hune og Brovst, hvor de afgrænsede bymidter dækker et relativt stort areal, giver mulighed for etablering af f.eks. dagligvarebutikker på placeringer uden for de egentlige bykerner.

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker er omfattet af Planlovens § 11 e, stk. 3, og redegørelsen for en udvidelse af en bymidtes geografiske afgrænsning er omfattet af § 11 e, stk. 5.

FORSLAG TIL NYE BUTIKSSTØRRELSER PR. BUTIK I BYMIDTERNE

Udover ændrede arealrammer, så vurderes det at være hensigtsmæssigt med en opjustering af de maksimale butiksstørrelser pr. butik i bymidterne, så de svarer til de lovbestemte maksimale butiksstørrelser. Den maksimale butiksstørrelse pr. dagligvarebutik foreslås opjusteret til 5.000 m². Der er ingen lovbestemt maksimal butiksstørrelse for en udvalgsvarerbutik, men der er krav om, at kommunerne fastsætter en maksimal butiksstørrelse.

Ved at give mulighed for større butikker skabes der mulighed for butikskoncepter, som er mere robuste overfor udviklingen, der går mod færre, men større butikker, og brancheglidningen, der går mod butikker med varesortimenter kombineret af f.eks. øvrige udvalgsvarer, boligudstyr og særligt pladskrævende varegrupper.

Ved omvendt ikke at give mulighed for større butikker fastholdes i højere grad en butiksstruktur i Jammerbugt Kommune med mange små butikker og selvstændigt ejede butikker. Turismen er med til at understøtte og skabe en større efterspørgsel på de mindre specialbutikker med varer, som ikke findes på nettet og en god og personlig service. Det relativt begrænsede udbud af store udvalgsvarerbutikker i Jammerbugt Kommune er med til at skabe rum til flere mindre butikker. De mindre og selvstændige butikker er oftere placeret i bykernerne og indgår i synergi med andre kundeorienterede erhverv i bykernerne som f.eks. spisesteder, frisører, fitness, kulturtilbud mv., som tilsammen skaber det levende og attraktive miljø, som turisterne sætter pris på.

FORSLAG TIL NYE AFLASTNINGSOMRÅDER

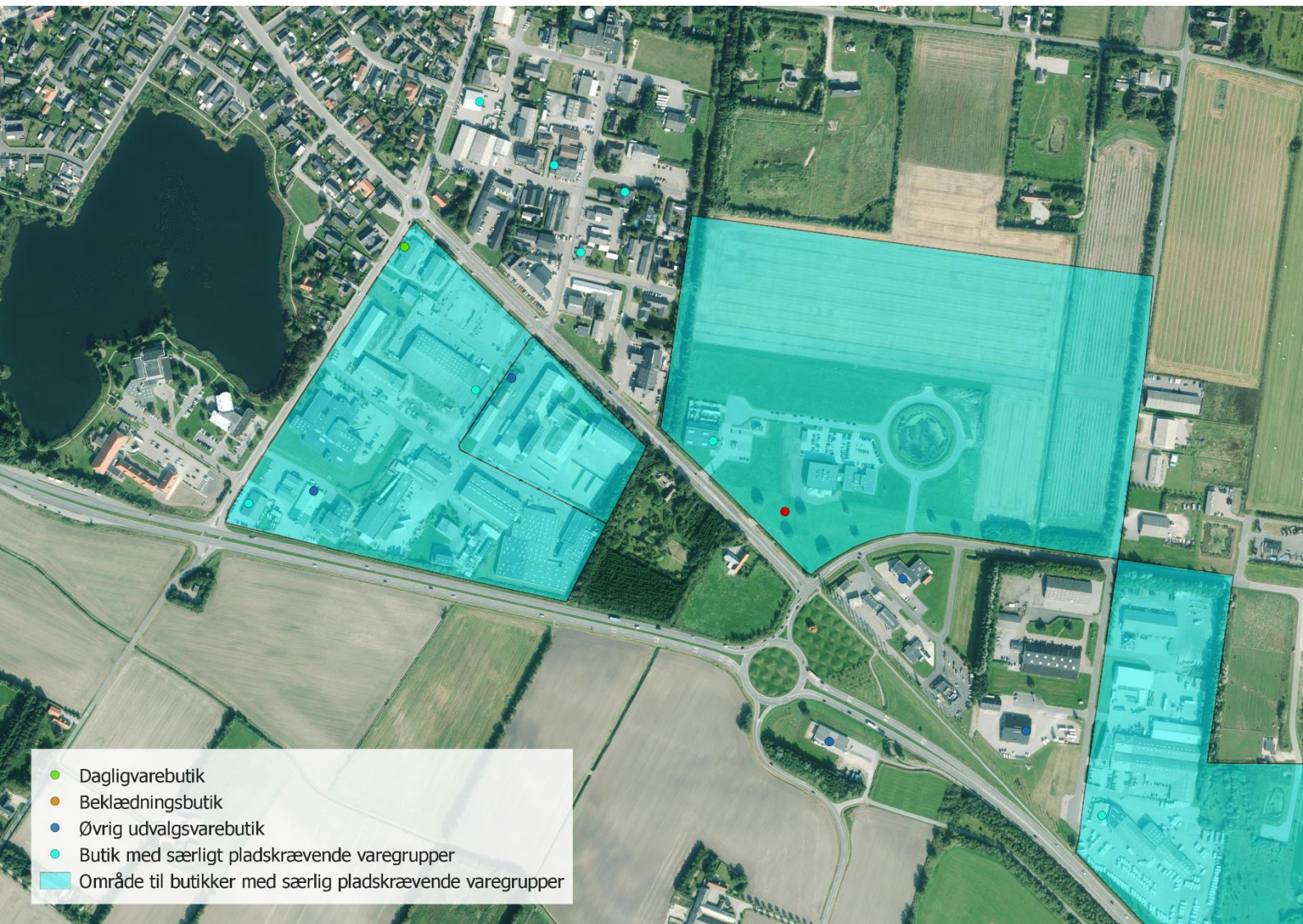
Det kan overvejes, at planlægge for nye aflastningsområder for derved at bringe centerstrukturen i overensstemmelse med virkeligheden på to placeringer i hhv. Fjerritslev og Aabybro, hvor der er etableret udvalgswarebutikker uden for centerstrukturen.

For at forhindre en konkurrence mellem bymidterne og de nye aflastningsområder og sikre en klar rollefordeling, kan der fastsættes retningslinjer for aflastningsområderne, der ikke giver mulighed for en udbygning af detailhandlen eller kun giver mulighed for store butikker udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Koret nedenfor viser området i den vestlige del af Fjerritslev, hvor der er en række udvalgswarebutikker uden for bymidten.



Kortet nedenfor viser området i den sydlige del af Aabybro, hvor der er en række udvalgswarebutikker uden for bymidten og i et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der ligger også flere butikker med særligt pladskrævende varegrupper uden for områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.



FORSLAG TIL NYE RETNINGSLINJER FOR OMRÅDER TIL SPV

Det kan overvejes at ændre afgrænsningen af områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Aabybro og Kaas, da der ligger butikker med særligt pladskrævende varegrupper i tilknytning til, men uden for flere af områderne. Tabellen indeholder forslag til nye arealrammer på baggrund af centerområdernes nuværende afgrænsninger.

OMRÅDER TIL SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER (m ²)				
	Bruttoetageareal	Forslag til arealramme	Restrummelighed	Forslag til maks. butiksstørrelse pr. butik
Aabybro	5.200 SPV 2.430 ØUV + DV	10.000	4.800	10.000
Brovst	2.360 ØUV	6.000	6.000	6.000
Pandrup*	0	11.000	11.000	11.000
Kås	0	5.000	5.000	5.000
Kollerup	2.633	5.000	2.367	5.000
*Etagearealet af den eksisterende bygning i området, der ikke anvendes til detailhandel, er 10.658 m ² ifølge BBR. I områderne til særligt pladskrævende varegrupper (SPV) i Aabybro og Brovst er der øvrige udvalgswarebutikker (ØUV) og en dagligvarebutik (DV).				



11

DAGLIGVARE- BUTIKS- PROJEKTER

11 Vurdering af dagligvarebutikksprojekter

Flere kæder ønsker at etablere nye og store dagligvarebutikker i Jammerbugt Kommune. Dagligvarebutikkerne kan bidrage til vækst og udvikling i detailhandlen og vil påvirke det eksisterende handelsliv. Derfor fastlægger Planloven en række krav om redogørelse ved planlægning for nye dagligvarebutikker.

Jammerbugt Kommune har modtaget en række ansøgninger fra udviklere og kæder om etablering af nye dagligvarebutikker. Projekterne omfatter nye dagligvarebutikker på ca. 1.200 m² på placeringer ved det overordnede vejnet udenfor dels de historiske bykerner og dels bymidterne som afgrænset i kommuneplanen. Jammerbugt Kommune har bedt COWI om (1) at afklare de planjuridiske muligheder for at tilvejebringe et plangrundlag, der giver mulighed for projekterne og (2) at vurdere effekterne for den eksisterende detailhandel ved realisering af projekterne i Aabybro og Fjerrikslev.

11.1 Generelt om store dagligvarebutikker

STRUKTURUDVIKLINGEN MOD FÆRRE OG STØRRE BUTIKKER FORTSÆTTER

Strukturudviklingen er i mange år gået mod færre, men større butikker, og det ser ud til at fortsætte. Udviklingen har været tydelig inden for dagligvarebranchen, hvor mindre og selvstændige købmænd er blevet erstattet af større og mere effektive discountbutikker, der er en del af centralt styrede kapitalkæder eller franchisekæder.

STOR UDSKIFTNING I DAGLIGVAREBRANCHEN

Dagligvarebranchen er kendetegnet af en dynamisk udvikling. SuperBest og EuroSpar ophørte i 2015. I stedet åbnede Dagrofa supermarkedet Meny. Kiwi ophørte med sine ca. 100 butikker i Danmark i 2017. Salling Group overtog 81 af ejendommene og åbnede 40 nye Netto butikker. 27 af de tidligere Kiwibutikker blev omdannet til Spar eller Meny. Fakta lukkede 27 butikker i 2017 og lukkede 47 butikker i 2018. I maj 2018 blev det meldt ud, at 15 Dagli'Brugsen- og Lokal Brugsen-butikker lukkes. Aldi lukkede 32 butikker i maj i 2017 samtidig med, at Aldi har planer om at modernisere og flytte 150 butikker. I 2017 åbnede Rema 1000 deres butik nr. 300, og Rema 1000 har planer om flere butiksåbninger. Lidl ønsker at fordoble antallet af butikker i Danmark, Netto åbnede butik nr. 500 i september, og det forventes, at Salling Group, tidl. Dansk Supermarked, overtager førstepladsen målt på dagligvareomsætning fra Coop, som følge af realisering af planerne om åbningen af ca. 100 nye Nettobutikker. Samtidig med etableringen af nye discountbutikker etableres der også nye supermarkeder. Bettejente slagter- og fiskeafdelinger mv. er for alvor på vej tilbage til de større dagligvarebutikker som f.eks. Meny. Moderniseringen skaber behov for udvidelser og Supermarkeds-kæderne Meny og SuperBrugsen melder om øgede markedsandele. Moderniseringen af Planloven har ikke åbnet op for etablering af nye hypermarkeder som Bilka.

Alt i alt viser strukturudviklingen og brancheglidningen, at dagligvarebranchen er dynamisk og under konstant udvikling.

STAGNEREDE DAGLIGVAREFORBRUG OG VÆKST I UDESPISNING

Dagligvarer er den mindst konjunkturfølsomme varegruppe. De seneste tendenser er, at forbrugerne efter mange års prioritering af lave priser igen er begyndt at efterspørge lidt dyrere dagligvarer og er mere kvalitetsbevidste, og det kan, hvis tendenserne fortsætter, skabe behov for en ændret planlægning. Handlen med økologiske varer er i vækst og satte i 2016 omsætningsrekord for 10. år i træk. Samtidig går vi mere ud at spise og køber mere convenience og take away. Flere af de større byer har fået street food-markeder. Der er en sammenhæng mellem, hvor meget vi spiser ude og køber take away, og hvor meget vi køber ind i dagligvarebutikker. Fortsat vækst i udespisning og take away kan derfor føre til tilbagegang i dagligvarebutikkerne.

NETHANDEL MED DAGLIGVARER FORSAT BEGRÆNSET

Dagligvarer handles typisk nær bopælen, på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikal beliggenhed. Indtil videre handles dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud inden for nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser.

ATTRAKTIVE PLACERINGER FOR DAGLIGVAREBUTIKKERNE

I de senere år er der sket en stor udskiftning i dagligvarebranchen. En række af dagligvarebutikskæderne har lukket underskudsgivende butikker samtidig med, at der er bebudet moderniseringer, flytninger og nyetableringer. Ændringerne i butiksstrukturen skaber fornyet spillerum for eksisterende og nye kæder i en konkurrencepræget branche. Det kommer til udtryk ved, at kæderne hele tiden søger mod de markeds-mæssigt bedste placeringer. Generelt efterspørger dagligvarekæderne placeringer ved indfaldsvejene, hvor der er mange forbikørende bilister fra et stort opland. Den ideelle placering for en dagligvarebutik inkluderer udover en god trafikal beliggenhed også et godt lokalt opland i nærområdet omkring butikken. En placering i tilknytning til større byfunktioner som skole eller rådhus, der bidrager til en kundestrøm, er også en fordel. Den omfattende turisme i Jammerbugt Kommune har også betydning for kædernes lokaliseringssønsker.

Udover krav til kundegrundlag i et opland omkring butikken, så har kæderne også krav til selve placeringen. Dagligvarebutikskæderne har særlige krav til parkering. Til en ny, gennemsnitlig discountbutik på ca. 1.200 m² ønsker kæderne typisk ca. 60-75 parkeringspladser. Kunderne efterspørger lettilgængelige parkeringspladser på terræn, som er synlige og overskuelige, når kunderne kommer kørende i bil, hvilket medfører et behov for parkeringspladser foran butikken, ud mod vejen og ud mod byrummet. En ny stor discountbutik på en placering udenfor en bymidte optager typisk ca. 1.200-1.500 m² til butiksareal, lager og personalefaciliteter og ca. 2.700-3.700 m² til parkerings- og færdselsareal i form af kundeparkering, vareleveringsareal og varegård, gangareal til bløde trafikanter, udendørs udstillingsareal, kundevognsskur mv. Hertil kommer evt. servicevej og grønne forarealer.

Dagligvarebutikskædernes krav om plads, synlighed og forbikørende trafik betyder, at det ofte er vanskeligt at indpasse en ny stor dagligvarebutik i en

tætbebygget bymidte. Etablering i en bymidte kan forudsætte opkøb og nedrivning af eksisterende ejendomme, hvilket forsinker processen og fordyrer projektet.

KONSEKVENSER FOR DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL

Etableringen af en ny dagligvarebutik vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derfor vil omsætningen blive hentet fra eksisterende butikker. Nogle kunder, der i dag handler i de eksisterende dagligvarebutikker, vil i stedet benytte de nye dagligvarebutikker. Dagligvarer købes i høj grad lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling. Erfaringsmæssigt hentes den største del af omsætningen i en ny dagligvarebutik fra de nærmeste dagligvarebutikker. Ud over afstanden, synligheden og tilgængeligheden er sammenligneligheden af butikstypen og varesortimentet afgørende faktorer for, hvorfra en ny dagligvarebutik henter omsætning.

Det vurderes, at en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² i overvejende grad henter sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker som discountbutikker og supermarkeder og kun i begrænset grad fra mindre specialdagligvarebutikker som bagere, slagtere, blomsterhandlere og lignende. Effekten for den enkelte specialdagligvarebutik kan dog være væsentlig.

En dagligvarebutik på 1.200 m² har kun et begrænset udvalg af udvalgsvarer. Andelen af omsætningen i en dagligvarebutik på ca. 1.200 m², som kan henføres til salg af udvalgsvarer vurderes at udgøre ca. 0-2 %. Derfor bliver de direkte effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel begrænsede. Normalt regnes hele omsætningen som dagligvareomsætning.

I vurderingen af effekterne for de eksisterende dagligvarebutikker sættes den forventede omsætningsnedgang i relation til den eksisterende omsætning, hvorved effekterne beregnes i kr. og i %. I beregningerne taged ikke højde for, at eksisterende butikker kan være økonomisk udfordrede. En analyse af den økonomiske robusthed af de enkelte butikker, og hvorvidt en butik kan bære en omsætningsnedgang uden at blive lukningstruet, ligger uden for nærværende analyse.

DAGLIGVAREBUTIKKERNES BETYDNING FOR HANDELSLIVET

Udflytning af dagligvarehandel fra bymidterne er som udgangspunkt ikke hensigtsmæssig, da dagligvarebutikker trækker mange kunder til bymidterne, som udvalgsvarerbutikkerne har fordel af. Det må dog også erkendes, at nye dagligvarebutikker har behov for plads og tilgængelighed, som kan være vanskelig at opfylde i bymidterne.

En stor dagligvarebutik generer en stor kundestrøm. Når en dagligvarebutik ligger i tilknytning til det øvrige handelsliv, så er dagligvarebutikken til fordel for store dele af det øvrige handelsliv. De store dagligvarebutikker i Jammerbugt Kommune omsatte i gennemsnit for 34 mio. kr. pr. butik i 2017. Hvis hver kunde køber for 150-250 kr. pr. tur, så svarer det til 135-225.000 indkøbsture pr. butik pr. år eller i størrelsesordenen 500 kunder om dagen. Derfor har kundestrømmen til en stor dagligvarebutik stor betydning for nabobutikkerne.

Store dagligvarebutikker generer meget byliv, men også en del trafik. Da størstedelen af kunderne til en dagligvarebutik i Jammerbugt Kommune typisk ankommer i bil, er det ofte en fordel for bymiljøet, hvis en stor dagligvarebutik lokaliseres som en ankerbutik for enden af et indkøbsområde i direkte tilknytning til udvalgsvarebutikkerne. Det giver kunderne mulighed for at stille bilen og bevæge sig videre til fods ad handelsgaderne. Kædernes krav til placering og dagligvarebutikkernes betydning for handelsmiljøet er afgørende for afgrænsningen af de centerområder, hvor der gives mulighed for dagligvarebutikker. Det er nogle gange to modsatrettede hensyn, som i sidste ende skal afvejes.

Normalt vil udflytning af dagligvarehandel fra en bymidte betyde en lavere kundestrøm i bymidten – og dermed færre afledte køb i de nærmeste udvalgsvarebutikker. I størrelsesordenen 10-15 % af kunderne både dagligvarer og udvalgsvarer på en tur til en bymidte med et attraktivt udbud af dagligvare- og udvalgsvarebutikker og med korte afstande mellem dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Det vurderes, at der generelt bruges ca. dobbelt så mange penge på udvalgsvarer som på dagligvarer på en indkøbstur, der involverer køb af dagligvarer og udvalgsvarer.

Udflytningen af dagligvarehandel fra bymidterne vil også have negative effekter for de øvrige kundeorienterede funktioner i bymidterne. Kundeorienterede funktioner som f.eks. spisesteder, caféer, klinikker, mv. og visse liberale erhverv er også afhængige af en kundestrøm og nyder godt af en samlokalisering med store dagligvarebutikker.

DAGLIGVAREBUTIKKER I DE SMÅ BYER

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

Dagrofa har taget et interessant initiativ, hvor borgere og lokalsamfund bliver medfinansierende af en dagligvarebutik. Der er eksempler på, at det er lykkedes at modernisere en eksisterende butik og øge omsætningen markant eller at bygge en helt ny og levedygtig dagligvarebutik, men det hele afhænger af, at der er stærk lokal opbakning til at sikre eller genetablere byens dagligvareforsyning.

Samtidig påvirkes dagligvareforsyningen i de mindre byer og landsbyerne også af dagligvarebutikkerne i de større byer, herunder særligt dagligvarebutikker langs indfaldsvejene i de større byer. Dagligvarebutikker langs indfaldsvejene i de større byer betjener udover et lokalt opland også forbigående trafik til de mindre byer og landsbyer. En udbygning med dagligvarebutikker langs indfaldsvejene til de større byer kan derfor få konsekvenser for den eksisterende dagligvarehandel i de mindre byer.

11.2 Mulighederne inden for Planloven

En dagligvarebutik på op til 1.200 m² kan etableres i områder udlagt som enten bymidte, bydelscenter, aflastningsområde, lokalcenter eller som en enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning – under forudsætning af en tilstrækkelig udbygningsramme i centerområdet. Der kan ikke planlægges for dagligvarebutikker i et område, der er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

De ansøgte dagligvarebutikprojekter kan ikke realiseres indenfor den nuværende centerstruktur. Realisering af dagligvarebutikkerne forudsætter planlægning for nye centerområder eller ændring af retningslinjerne for eksisterende centerområder. En ændring af centerstrukturen er omfattet af redegørelseskrav idet den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, jf. Planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 7, skal indeholde en redegørelse jf. § 11 e, stk.

BYMIDTE OG BYDELSCENTER

En by kan jf. § 5 m, stk. 2. kun have én bymidte, og kun der kan kun udlægges bydelscentre i byer med over 20.000 indbyggere. Der er allerede udlagt en bymidte i hver af de byer, hvor der er ansøgt om etablering af en ny dagligvarebutik. Der er ingen byer i Jammerbugt Kommune med over 20.000 indbyggere. Der kan derfor ikke planlægges for en ny bymidte eller et nyt bydelscenter og derved muliggøre etableringen dagligvarebutikkerne.

Beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal jf. § 5 m tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Et sammenhængende butiksmiljø er ifølge vejledningen kendetegnet ved, at der kun er få og korte eller ingen gadestrækninger uden butikker og andre publikumsfunktioner. Der skal tages udgangspunkt i butikker som primært grundlag for en ændret afgrænsning og øvrige kunde- og publikumsorienterede funktioner som understøttende funktioner. En bymidte skal udvides indefra og ud. Det er ikke længere et krav at anvende den statistiske metode ved redegørelse for en ændret afgrænsning af en bymidte. Der er i dag metodefrihed. Den statistiske metode kan anvendes, hvis det ønskes. Planer for byomdannelse kan indgå i argumentationen for en udvidelse af en bymidte. For at sikre en dynamisk udvikling af bymidten kan nye områder inddrages. Det kan f.eks. være ved at inddrage områder, der i kommuneplanen er udpeget som byomdannelsesområder. Afgørende er, at bymidten styrkes som helhed af den ændrede afgrænsning. En udvidelse af bymidten kan også ske på baggrund af et kommunalt ønske om at sikre nye muligheder for etablering af større udvalgsvarebutikker, der kan medvirke til en mere effektiv butiksstruktur.

Bruttoetagearealet af en dagligvarebutik i en bymidte må jf. Planlovens § 5 q ikke overstige 5.000 m² ekskl. 200 m² til personalefaciliteter.

Planlægning for en ændret afgrænsning af en bymidte er omfattet af kravene om redegørelse jf. Planlovens § 11 e, stk. 5.

LOKALCENTER OG OMRÅDE TIL EN ENKELTSTÅENDE BUTIK

Der kan jf. Planlovens § 5 n, nr. 2 udlægges arealer til butiksformål i et lokalcenter eller placeres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. Det betyder, at der skal redegøres for et tilstrækkeligt lokalt forbrugsgrundlag i det lokale opland for at planlægge for et nyt lokalcenter. I et lokalcenter må bruttoetagearealet til butiksformål jf. § 5 p, stk. 2 ikke overstige 3.000 m², og den enkelte butiks areal må jf. § 5 q, stk. 3 ikke overstige 1.200 m² pr. butik.

Der må ikke placeres enkeltstående butikker i tilknytning til andre butikker eller centerområder således, at butikkerne tilsammen fremstår som et butiksområde, som er større end det samlede tilladte bruttoetageareal for lokalcentre på 3.000 m².

Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning definerer ikke en metode til afgrænsning af det lokale opland til et lokalcenter eller en enkeltstående butik, men fastlægger at et lokalcenter eller en enkeltstående butik alene skal betjene et lokalt opland. Efter praksis afgrænses lokaloplandet med udgangspunkt i afstandene og køretiderne ad vejnettet fra borgernes bopæl til de nærmeste store dagligvarebutikker.

I realiteten vil de relativt korte afstande mellem dagligvarebutikkerne i mange af byerne i Jammerbugt Kommune, samt det at mange borgere køber dagligvarer ifm. pendling til og fra arbejde betyde, at de enkelte butikkers kundegrundlag nok så meget vil være defineret ved kundernes præferencer i forhold til butikkæder, som af afstand og køretider. Det forventes derfor, at en dagligvarebutik også vil betjene kunder fra de omkringliggende oplande. Det er imidlertid uden betydning ift. Planlovens krav om redegørelse for et tilstrækkeligt lokalt forbrugsgrundlag, at en ny dagligvarebutik vil betjene andre kunder end beboerne i lokalområdet.

Planlægning for et lokalcenter eller en enkeltstående butik omfattes af kravene om redegørelse jf. Planlovens § 11 e, stk. 3.

AFLASTNINGSOMRÅDE

Den moderniserede Planlov, der trådte i kraft i juni 2017, åbner mulighed for, at kommunerne kan udlægge arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten.

Jævnfør Planlovens § 5 n stk. 2 kan aflastningsområder ikke etableres for at skabe plads til én dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker. Det betyder, at kommunen efter § 5 n, stk. 2 skal sikre, at der først kan etableres dagligvarebutikker i et aflastningsområde, hvis der allerede er eller samtidig etableres mindst en udvalgsvarebutik i området. Konkret betyder det, at kommunen først kan give en ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i et nyt aflastningsområde samtidig med eller efter, at en eller flere udvalgsvarebutikker i området har fået ibrugtagningstilladelse jf. muligheden for at stille krav som betingelse for ibrugtagningstilladelse i § 15, stk. 2, nr. 15. Det styres i lokalplanlægningen og byggesagsbehandlingen.

Kravet om en ibrugtagningstilladelse til en ny udvalgswarebutik er ikke opfyldt, hvis udvalgswarebutikken allerede har fået en ibrugtagningstilladelse før planlægningen af aflastningsområdet. Af Planloven eller Vejledningen om detailhandelsplanlægning fremgår ingen krav til størrelsen af den nye udvalgswarebutik.

Bruttoetagearealet af en dagligwarebutik i et aflastningsområde må jf. Planlovens § 5 q, stk. 3 ikke overstige 3.900 m² ekskl. 200 m² til personalefaciliteter.

Planlægning for et nyt aflastningsområde forudsætter en redegørelse jf. Planlovens § 11 e, stk. 3 og 4.

11.3 Planlægning for store dagligvarebutikker i Jammerbugt Kommune

Centerstrukturen i Jammerbugt Kommune består i dag af bymidter og områder til særligt pladskrævende varegrupper. Der er ingen lokalcentre, områder til enkeltstående dagligvarebutikker eller aflastningsområder. Centerstrukturen i Jammerbugt Kommune bidrager til at fastholde dagligvarehandlen i bymidterne og forhindrer en udflytning af dagligvarehandel fra bymidterne til placeringer på kanten af byerne.

25 ud af de i alt 28 store dagligvarebutikker i kommunen er beliggende i en bymidte, og ca. 93 % af den samlede dagligvareomsætning i Jammerbugt Kommune finder sted i bymidterne.

I de følgende afsnit vurderes (1) de planjuridiske muligheder for at tilvejebringe et plangrundlag, der giver mulighed for nye dagligvarebutikker på 7 placeringer, som angivet på kortet nedenfor og (2) effekterne for den eksisterende detailhandel ved realisering af en ny stor dagligvarebutik i Aabybro og Fjerritslev.

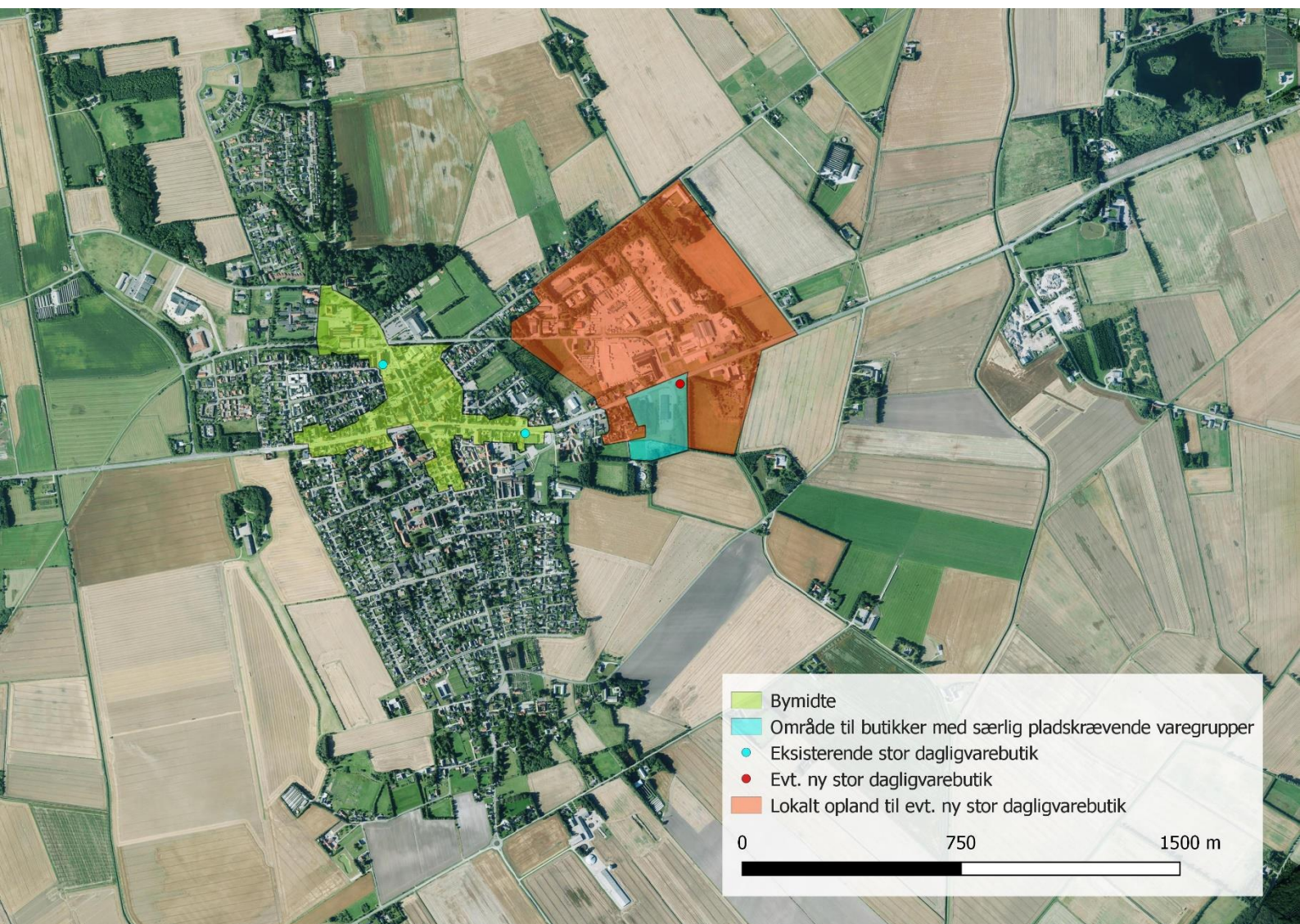


11.4 Ny dagligvarebutik i Brovst

PROJEKTOMRÅDET

Der er ønske om planlægning for en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² ved rundkørslen Østergade-Terndrupvej i det østlige Brovst. Projektområdet omfatter en del af matr.nr. 22ag og henligger i dag som græsareal. Der ligger en stor tæppe- og gardinbutik i direkte tilknytning til projektområdet, og der er en brugskunstbutik i kort afstand til projektområdet.

Projektområdet er omfattet af et centerområde til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og rammeområde 15.E.2 til erhvervsformål med mulighed for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Projektområdet er desuden omfattet af Lokalplan nr. 92 fra 2006. Lokalplanen giver mulighed for butikker med særligt pladskrævende varegrupper i lokalplanområdets delområde IV, der omfatter projektområdet. Lokalplanen fastlægger en minimumsbutiksstørrelse pr. butik på 500 m².



EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL I BROVST

Der er to store dagligvarebutikker i Brovst: Rema 1000 og Fakta. Rema 1000 ligger i Brovst bymidte på hjørnet af Østergade og Skolevej i en afstand af knap 500 m fra projektområdet. Fakta ligger i Brovst bymidte ved rundkørslen ved Jernbanegades nordlige ende. Derudover er der 7 mindre dagligvarebutikker i Brovst. De mindre dagligvarebutikker ligger fortrinsvist langs Østergade i Brovst bymidte.

PLANLÆGNING FOR ET NYT LOKALCENTER

Det lokale opland til en dagligvarebutik på ca. 1.200 m² på den ønskede placering vurderes at omfatte det orange område på kortet. Der bor kun ca. 40 personer i det lokale opland. Der er ingen planer om boligudbygning i det lokale opland. Forbikørende trafik må ikke medregnes i det lokale forbrugsgrundlag, som derfor er utilstrækkeligt til planlægningen for et lokalcenter eller et område til en enkeltstående dagligvarebutik.

Det vurderes, at der er to muligheder for at tilvejebringe et plangrundlag, der giver mulighed for dagligvarebutikken: Udvidelse af Brovst bymidte eller udlægning af et nyt aflastningsområde.

PLANLÆGNING FOR EN UDVIDELSE AF BROVST BYMIDTE

Brovst bymidte omfatter et område, som vist på kortet. Restrummeligheden i Brovst bymidte er ca. 2.100 m², når den eksisterende detailhandel ses i relation til arealrammen.

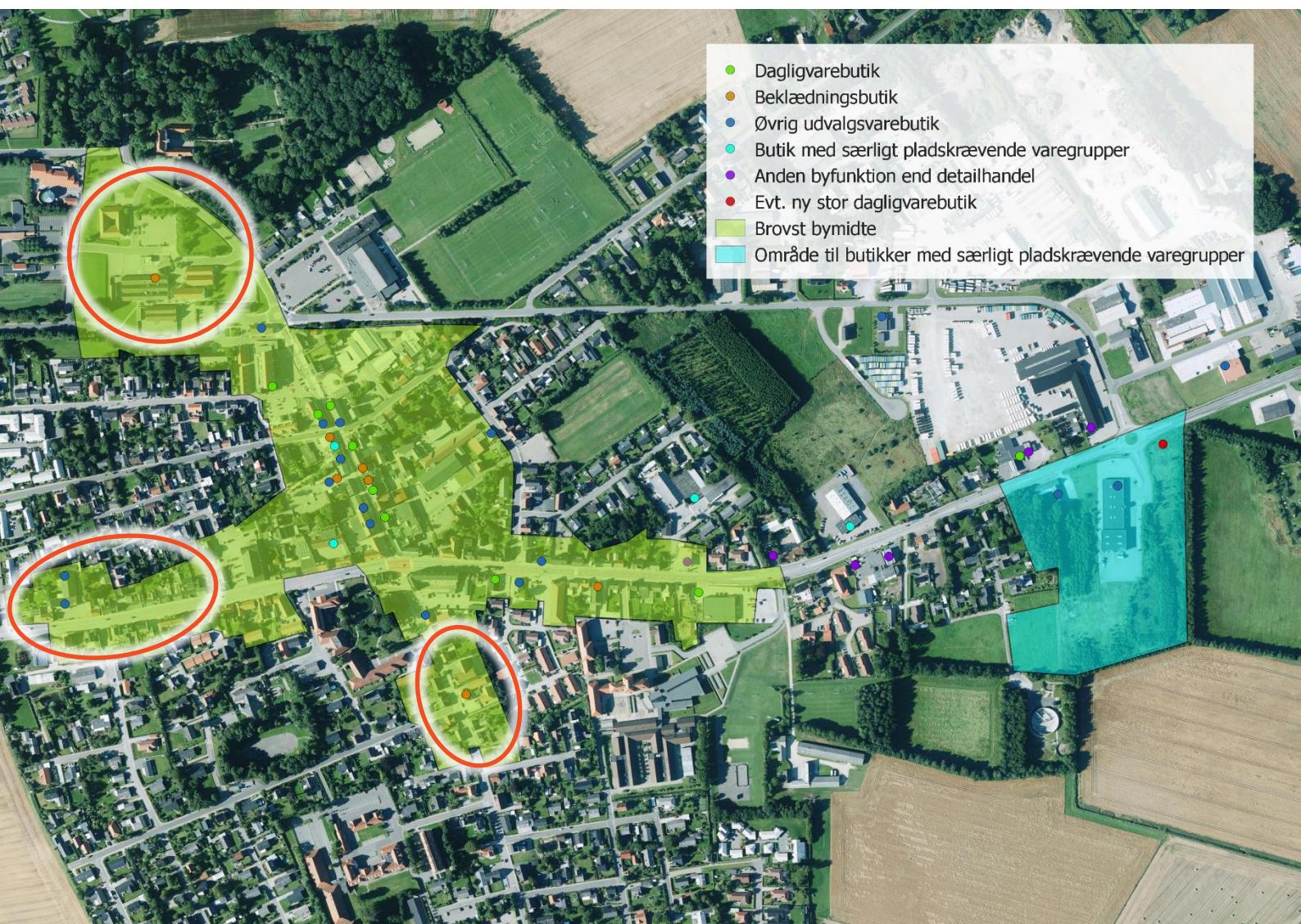
Mod øst strækker Brovst bymidte sig til og med Rema 1000. Der er godt 425 m fra bymidteafgrænsningen til projektområdet. Mellem Brovst bymidte og projektområdet er der 8 byfunktioner i form af havecenter, bilforhandler, grillbar, tankstation med service, tankstation med kiosk, to udvalgswarebutikker og en virksomhed.

På strækningen fra Østergade 55A til Østergade 63 er der ingen byfunktioner. Strækningen er ca. 140 m og er bebygget med boliger på begge sider af Østergade. Vejledning om detailhandelsplanlægning fastlægger, at der i en bymidte skal være en koncentration af byfunktioner, og at en bymidte skal udvides indefra og ud. Med de tidligere regler om udvidelse af bymidter med udgangspunkt i den statistiske metode kan det have været vanskeligt at argumentere for en udvidelse af denne størrelse og karakter. Efter de nye regler har Jammerbugt Kommune imidlertid mulighed for at afgrænse bymidten med udgangspunkt i en vurdering. Det er værd at bemærke, at større dele af den eksisterende afgrænsning af Brovst bymidte omfatter områder med udelukkende boliger og ingen byfunktioner. Der er eksempelvis kun boliger eller næsten ingen byfunktioner i de dele af Brovst bymidte, som omfatter den vestligste del af Vestergade og Kirkegade. Det vurderes, at der på sigt kan være ønsker om flere butikker på strækningen mellem Rema 1000 og projektområdet.

Jammerbugt Kommune kan som led i planlægningen for dagligvarebutikken vælge at gennemføres en mere omfattende revision af bymidteafgrænsningen.

Da der endnu ikke foreligger afgørelser i sager om afgrænsning af bymidte efter de nye regler, er der ingen retspraksis på området. Det er derfor vanskeligt at give en definitiv vurdering af om en ændring af afgrænsningen af Brovst bymidte, så projektområdet er indeholdt i bymidten, er inden for de nye regler.

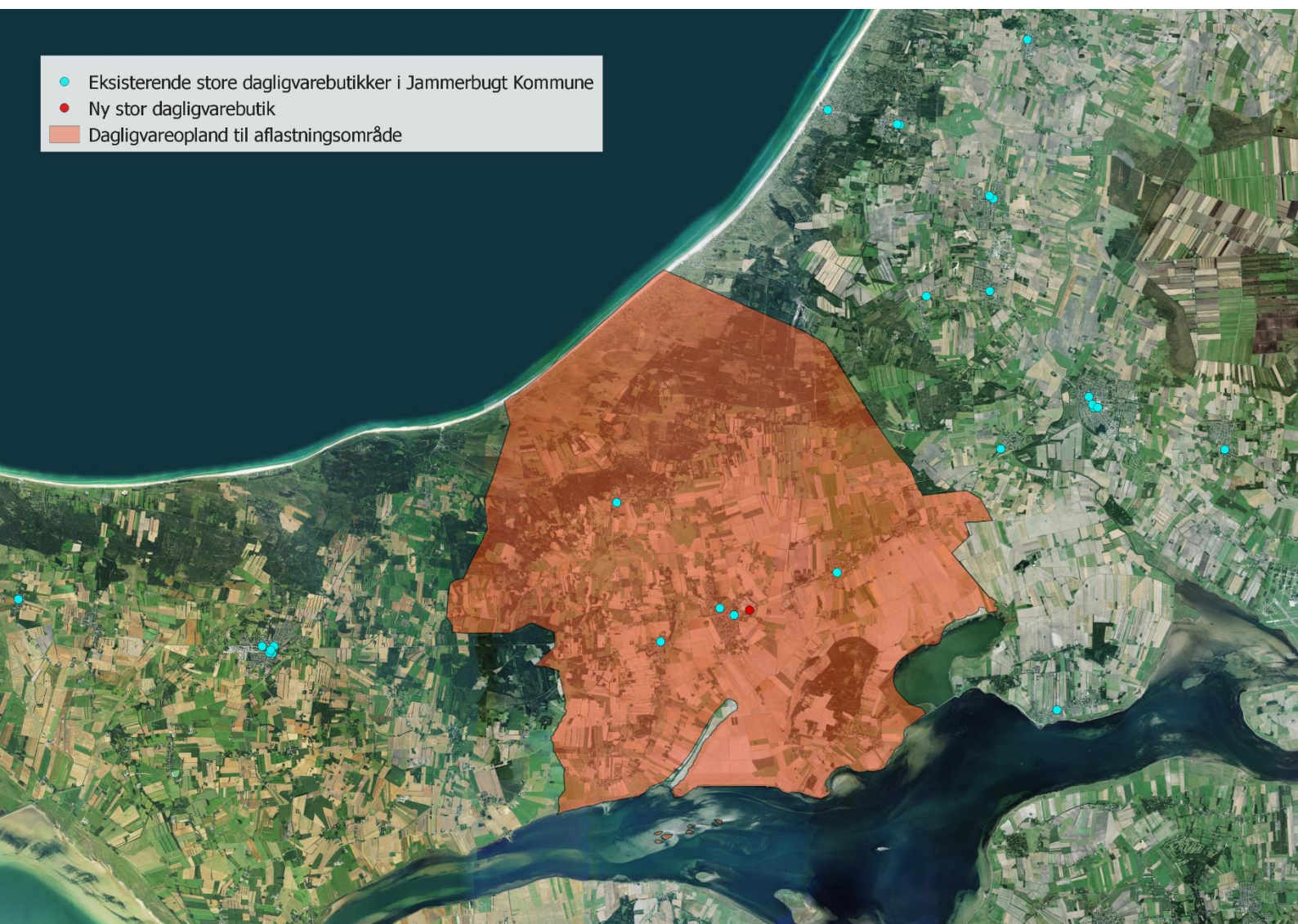
Hvis Brovst bymidte afgrænses, så projektområdet er indeholdt i bymidten, kan det overvejes samtidig at indskrænke bymidten ved den vestligste del af Vestergade, Kirkegade og området nord for Stationsvej, som illustreret på kortet nedenfor. Ændringen af Brovst bymidtes afgrænsning vil da betyde, at bymidten ikke længere indeholder strækningen langs Vestergade og Kirkegade samt området nord for Stationsvej uden koncentrationer af byfunktioner og i stedet indeholder en strækning langs Østergade med byfunktioner. Brovst bymidte vil da bestå af Jernbanegade, der er fodgængerorienteret, og Østergade, der er bilorienteret. Dermed vil bymidten kunne appellere til forskellige detailhandels- og forbrugersegmenter. Samtidig vil Fakta, Rema 1000 og den nye dagligvarebutik ligge som ankerbutikker på strækningen og sikre en kundestrøm.



PLANLÆGNING FOR ET NYT AFLASTNINGSOMRÅDE

Det vurderes, at dagligvareoplandet til et aflastningsområde, der indeholder projektområdet med den nye dagligvarebutik, omfatter et område som vist på følgende figur. Der er planer om boligudbygning i den nordlige og sydlige del af Brovst. Indbyggertallet i oplandet forventes at falde fra ca. 7.860 i 2018 til ca. 7.710 i 2022, som vurderes at være horisontåret. Oplandet er med en handelsbalance for dagligvarer på ca. 77 % og et underskud på ca. 45 mio. kr. pr. år væsentligt underforsynet med dagligvarer. Omsætningen pr. m² i de store dagligvarebutikker i Jammerbugt Kommune er ca. 40.000 kr. Underskuddet på ca. 45 mio. kr. pr. år i oplandet svarer dermed til et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på knap 1.200 m². Der er således et tilstrækkeligt forbrugsgrundlag til planlægningen for et aflastningsområde med en udbygningsramme, der giver mulighed for dagligvarebutikken. Det bemærkes, at udbygningsrammen skal afstemmes med restrummeligheden til dagligvarebutikker i den øvrige centerstruktur i oplandet.

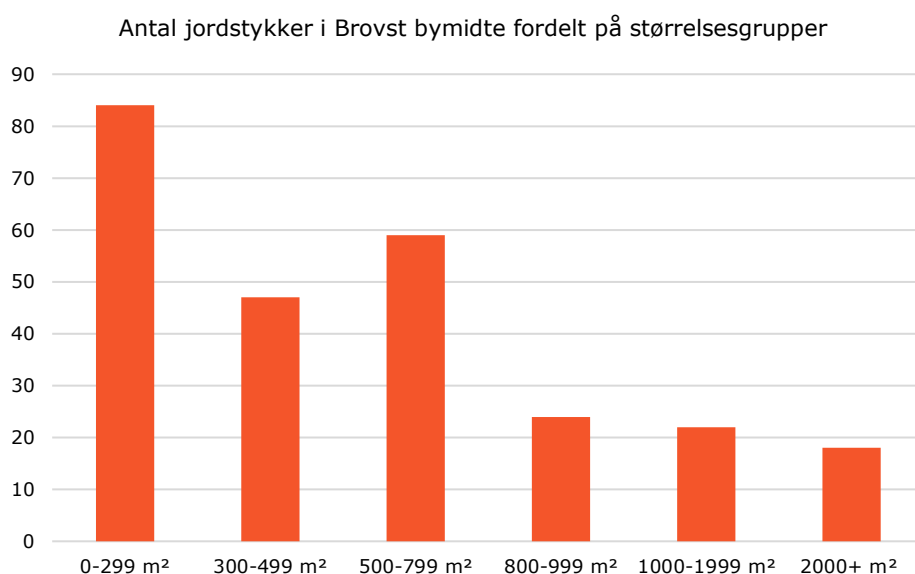
Etablering ny stor dagligvarebutik i aflastningsområdet er omfattet af kravet om, at der gives ibrugtagningstilladelse til en ny udvalgswarebutik forud eller samtidig med at der gives ibrugtagningstilladelsen til dagligvarebutikken.



Det er vanskeligt at vurdere, om en ny stor dagligvarebutik uden videre kan indpasses i Brovst bymidte. Det kan konstateres, at der har været stor udskiftning i dagligvarekæderne i Brovst, og at flere store dagligvarebutikker i Brovst bymidte er lukket gennem årene. I 1997 var der to supermarkeder og en discountbutik i Brovst. I 2009 var der to supermarkeder og fire discountbutikker i Brovst. I 2012 lukkede Super Best, og Super Brugsen flyttede fra lokaler ved Stationsvej til Super Bests tidligere lokaler. Dermed blev antallet af store dagligvarebutikker reduceret til ét supermarked og fire discountbutikker. I 2016 flyttede Rema 1000 fra en placering på Østergade, ca. 180 m fra Jernbanegade, og til en placering længere mod øst på Østergade til butikkens nuværende placering. Aldi og Super Brugsen, der begge lå som ankerbutikker for enden af Jernbanegade, lukkede i hhv. 2017 og 2018, og Kiwi, der på lå på Vestergade, ca. 140 m fra gågadens sydlige ende, lukkede i 2017. I dag er der kun to store dagligvarebutikker i Brovst: Rema 1000 og Fakta.

Der er sandsynligvis en teoretisk mulighed for at genetablere dagligvarehandel i de lokaler, hvor der tidligere har været en dagligvarebutik. De mange butikslukninger tyder på, at det ikke er økonomisk bæredygtigt at drive dagligvarehandel fra lokalerne. Hvorvidt det i planjuridisk forstand i sig selv er udtryk for, at der 'ikke uden videre' kan etableres en dagligvarebutik i bymidten, er usikkert.

En opgørelse af arealerne af grundstykkerne i Brovst bymidte viser, at der kun er ca. 20 grundstykker ekskl. vejmatikler i Brovst bymidte, der er over 2.000 m². Der er altså et begrænset antal grunde der er store nok til at rumme en tidssvarende dagligvarebutik. Det er ikke undersøgt om det er muligt at erhverve grundene, og om det er muligt fysisk at indpasse en moderne dagligvarebutik med de krav, der knytter sig hertil som beskrevet i afsnit 11.1.



11.5 Ny dagligvarebutik i Aabybro

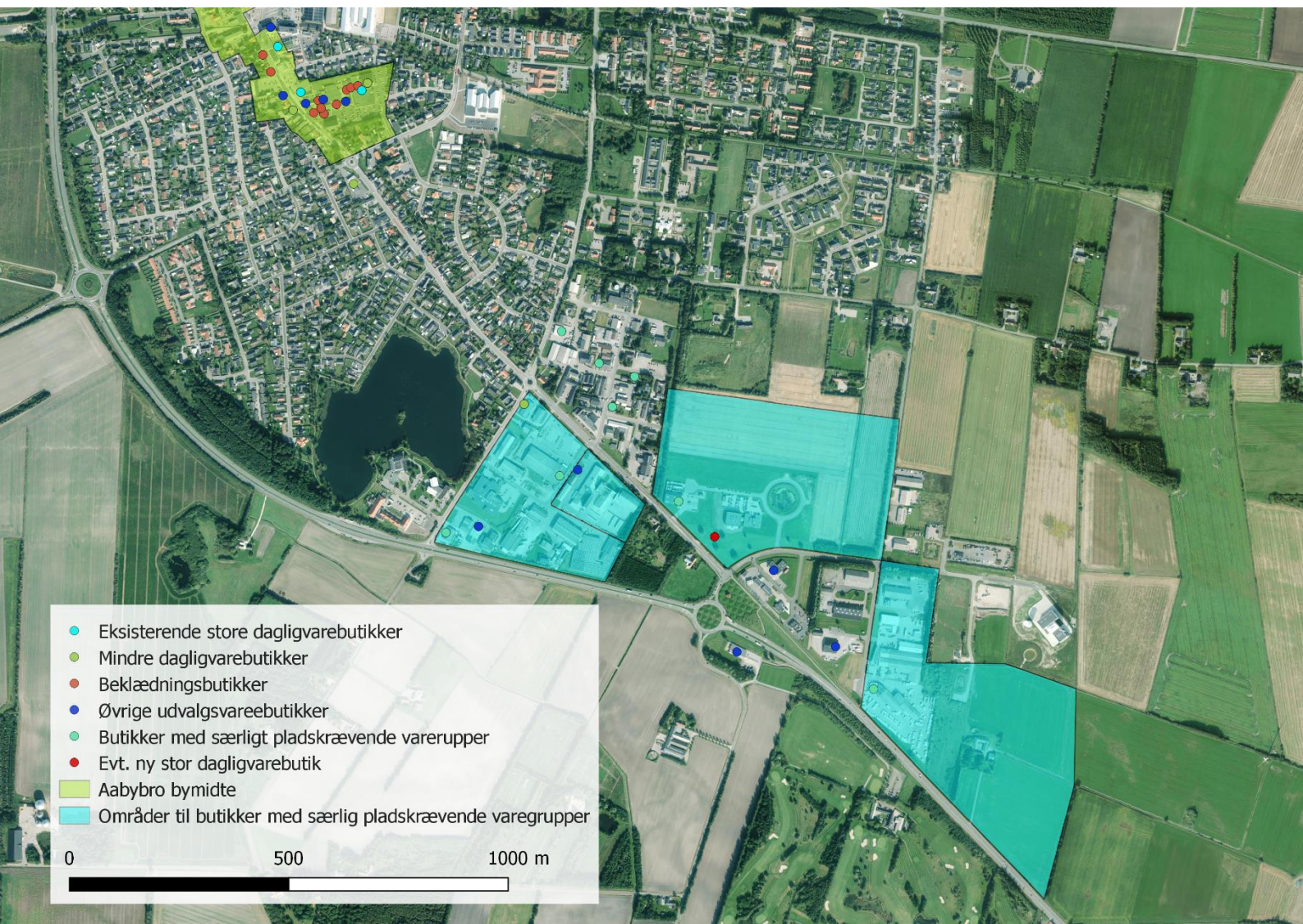
PROJEKTOMRÅDET

Der er ønske om planlægning for en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² på hjørnet af Østergade og Ny Aabyvej, nær rundkørslen ved Hovedvejen i Aabybro. Projektområdet omfatter matr.nr. 24eb og henligger i dag som græsareal. Ved området ligger jem & fix, en dækbutik, en grillbar, VUC & HF Nordjylland, en tankstation, en tandlæge, McDonalds m.fl.

Projektområdet er omfattet af et centerområde til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, rammeområde 27.E4(1) til erhvervsformål, og Lokalplan nr. 27-011 fra 2015 med mulighed for butikker med særligt pladskrævende varegrupper, men ingen mulighed for dagligvarebutikker.

EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL I AABYBRO

Der er fire store dagligvarebutikker i Aabybro: Meny, Netto, Fakta og Aldi. De fire butikker i bymidten ligger i en afstand af ca. 1,3-1,5 km fra projektområdet. Derudover er der ni mindre dagligvarebutikker i Aabybro. De mindre dagligvarebutikker ligger i og uden for Aabybro bymidte. Dagligvarebutikkerne i Aabybro



omsatte for ca. 250 mio. kr. i 2017, og handelsbalancen for dagligvarer for Aabybro var ca. 164 %, hvilket er lavt taget i betragtning af Aabybros størrelse og rolle som hovedby.

Der er to muligheder for at ændre centerstrukturen for derved at give mulighed for en ny stor dagligvarebutik i projektområdet: Planlægning for et nyt lokalcenter eller planlægning for et nyt aflastningsområde.

PLANLÆGNING FOR ET NYT LOKALCENTER

Det lokale opland til den nye dagligvarebutik vil hovedsageligt bestå af den østlige del af Aabybro samt Knøsgård, som ligger umiddelbart nord for den nye butik. Mod nord afgrænses oplandet af Kattedamsvej, og mod vest afgrænses oplandet naturligt af Søparken samt af boligerne langs Bjørnekrogen og Toftevej. Lokaloplandet vurderes at ville strække sig knap 2 km mod øst og knap 1 km mod syd. Der bor ca. 1.080 borgere i lokaloplandet til den nye dagligvarebutik. Eneste eksisterende dagligvarebutik i det lokale opland er en vinhandel.

På længere sigt vil en dagligvarebutik med den ønskede placering få et større lokalt forbrugsgrundlag i takt med, at det planlagte boligområde nord og nordøst for projektområdet udbygges. På baggrund af en gennemgang af kommuneplanrammerne og lokalplanerne for de nye boligområder nord og nordøst for den nye dagligvarebutik forventes en befolkningstilvækst på i størrelsesordenen 250 borgere ved udbygning af boligområderne. Masterplanen for Aabybro viser desuden en ny vej igennem det kommende byudviklingsområde, som vil skabe god adgang fra en butik med den ønskede beliggenhed til nye byområder i det østlige Aabybro og til Biersted.

Forbrugsgrundlaget i det lokale opland er beregnet til ca. 27 mio. kr. pr. år og knap 35 mio. kr. pr. år ved en fuld udbygning af boligudbygningsområderne. Det vurderes, at et forbrugsgrundlag på ca. 30 mio. kr. pr. år er tilstrækkeligt til en dagligvarebutik på ca. 1.200 m². Der vurderes derfor at være et tilstrækkeligt lokalt forbrugsgrundlag til planlægningen for et nyt lokalcenter med en arealramme til dagligvarebutikker på 1.200 m².



PLANLÆGNING FOR ET NYT AFLASTNINGSOMRÅDE

Projektområdet ligger i direkte tilknytning til jem & fix. Der er også en række andre udvalgswarebutikker, butikker med særligt pladskrævende varegrupper og en dagligvarebutik i erhvervsområderne i det sydlige Aabybro. Masterplanen fra 2012 beskriver Teknologiparken og området nær rundkørslen i den sydøstlige del af Aabybro som et område til serviceerhverv. Det vurderes, at et nyt aflastningsområde til store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper vil kunne supplere detailhandlen i Aabybro bymidte og bidrage til at holde en større del af handlen hjemme i Jammerbugt Kommune ved bl.a. at afholde borgere fra at køre til Aalborg eller Brønderslev.

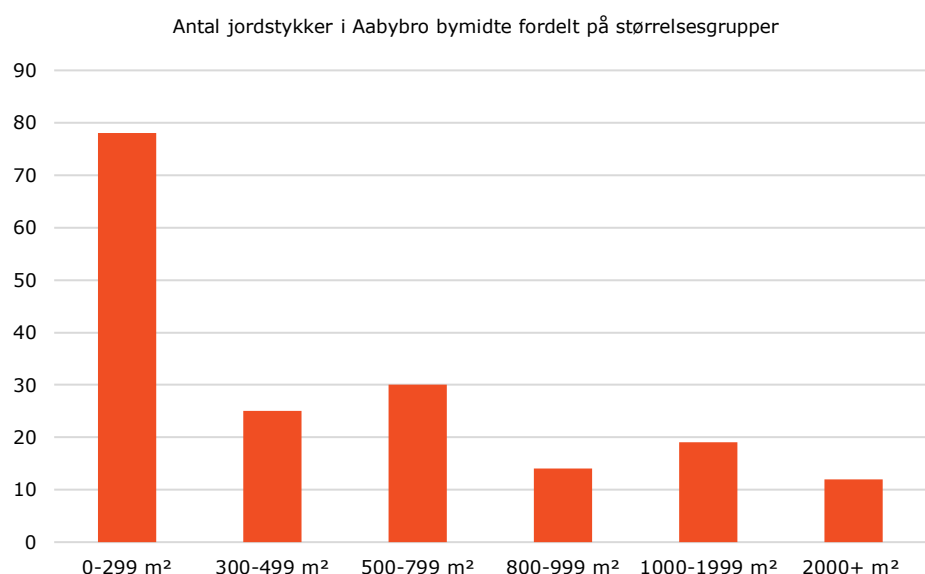
En ny stor dagligvarebutik i projektområdet vil kunne etableres i et evt. aflastningsområde. Etablering af en ny stor dagligvarebutik i aflastningsområdet er omfattet af kravet om, at der gives ibrugtagningstilladelse til en ny udvalgswarebutik forud eller samtidig med, at der gives ibrugtagningstilladelsen til dagligvarebutikken.

Det vurderes, at dagligvareoplandet til et aflastningsområde, der indeholder projektområdet med den nye dagligvarebutik, omfatter et område, som vist på kortet. Der bor ca. 12.330 borgere i oplandet, der har en handelsbalance for dagligvarer på ca. 97 %.

Horisontåret for dagligvarebutikken vurderes umiddelbart tidligst at ville blive 2022 og senest 2025, men afhænger det konkrete projekt. Indbyggertallet i oplandet forventes at stige fra ca. 12.330 borgere til ca. 13.101 borgere i perioden 2019-2025. Stigningen på ca. 815 borgere svarer til 6,6 %. Hvis udviklingen i privatforbruget og nethandlen bliver som i maksimumscenariet beskrevet i afsnit 9.1, og hvis handelsbalancen stiger fra 97 % til 100 %, så der er balance mellem omsætning og forbrugsgrundlag, så vil der blive behov for yderligere ca. 1.100 m² til dagligvarebutikker i oplandet. Derudover kan en stigning i turismen medføre et behov for yderligere areal.

Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin for skønnet over, om der er behov for et større dagligvareudbud i et område. Det vurderes samlet set, at der er et tilstrækkeligt forbrugsgrundlag til planlægningen for et aflastningsområde med en udbygningsramme, der giver mulighed for dagligvarebutikken. Det bemærkes, at udbygningsrammen skal afstemmes med restrummeligheden til dagligvarebutikker i den øvrige centerstruktur i oplandet, og at butikken ikke uden videre skal kunne indpasses i Aabybro bymidte.

En opgørelse af arealerne af grundstykkerne i Aabybro bymidte viser, at der kun er godt 10 grundstykker ekskl. vejmatriler i Aabybro bymidte, der er over 2.000 m². Der er altså et begrænset antal grunde, der er store nok til en tidsvarende dagligvarebutik. Det er ikke undersøgt om, det er muligt at erhverve grundene, og om det er muligt fysisk at indpasse en moderne dagligvarebutik med de krav, der knytter sig hertil som beskrevet i afsnit 11.1.





KONSEVKENSER FOR DEN EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL

En ny gennemsnitlig dagligvarebutik på 1.200 m² med en placering i projektområdet vurderes at ville kunne opnå en omsætning på ca. 40 mio. kr. pr. år. Konsekvenserne for de eksisterende dagligvarebutikker er vurderet med udgangspunkt i den eksisterende butiksstruktur og under antagelse af, at den nye dagligvarebutik realiseres inden for en kort tidshorisont.

Det vurderes, at den nye store dagligvarebutik fortrinsvist vil hente sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker og kun i begrænset omfang fra mindre dagligvarebutikker som bagere, slagtere, blomsterhandlere osv.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente:

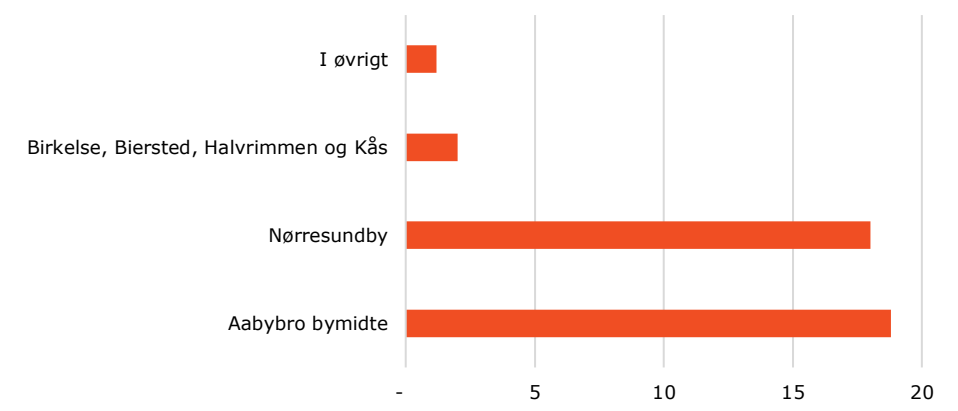
- > godt 47 % eller ca. 19 mio. kr. pr. år af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i Aabybro bymidte. Det svarer til en samlet omsætningsnedgang i de 4 store dagligvarebutikker på ca. 8 %.

Dagligvarebutikkerne i Nørresundby ligger ca. 15 km fra projektområdet. Aabybro fungerer som oplandsby til Aalborg, og mange borgere pendler ad ruten mellem Aabybro og Nørresundby. De senere år er der i Aalborg Kommune etableret flere dagligvarebutikker på ruten fra Aalborg til Aabybro. De nye butikker i Aalborg Kommune, der ligger på pendlerstrækningen, dvs. på eller i tilknytning til Thistedvej i Nørresundby, er Super Brugsen ved Limfjordsbroen, Føtex på den tidligere slagterigrund og Lidl ved jernbaneoverskæringen i Nørresundby. Hertil kommer Netto og Aldi ved Viaduktvej nær Lindholm Station, samt Rema 1000 over for Føtex, og Fakta ved Limfjordsbroen. I alt passerer pendlere mellem Aabybro og Aalborg fem discountbutikker, et supermarked og et varehus. Aabybro har ikke tilsvarende dagligvarebutikker, der appellerer til borgere på vej til eller fra Aalborg.

Det vurderes, at en ny stor dagligvarebutik i projektområdet vil hente:

- > ca. 45 % eller ca. 18 mio. kr. pr. år af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i Nørresundby og Aalborg. Den samlede nedgang i dagligvaromsætning vurderes at blive ca. 2 %. Det vurderes, at Lidl, Føtex og Rema 1000, der ligger direkte ved Thistedvej, vil være de butikker i Nørresundby, der vil afgive mest omsætning til den nye dagligvarebutik. Effekterne vurderes altså samlet set at blive begrænsede som følge af spredningen på flere butikker.
- > ca. 5 % eller ca. 2 mio. kr. pr. år af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i Birkelse, Biersted, Halvrimmen og Kås. Det vurderes, at effekterne vil blive begrænsede og samlet set ca. 3 %. Det er vanskeligt at vurdere, hvilke af de fire byer, der vil afgive mest omsætning. Omsætningsnedgangen i den enkelte butik vil sandsynligvis ligge omkring ca. 2-4 %.
- > ca. 3 % eller ca. 2 mio. kr. fra andre dagligvarebutikker. Effekterne vil blive begrænsede som følge af den begrænsede og spredte omsætningsnedgang.

Omtrentlig omsætningsnedgang i mio. kr. pr. år i den eksisterende detailhandel



AFLEDTE EFFEKTER FOR HANDESLIVET

Det vurderes, at handelslivet ved den nye dagligvarebutik styrkes som følge af samlokaliseringen med en ny stor dagligvarebutik. Synergien mellem den nye dagligvarebutik og handelslivet ved projektområdet vurderes dog at blive begrænset, fordi udvalgswarebutikkernes varesortimenter og placeringer i mindre grad ansporer spontane køb. Ved en yderligere udbygning af detailhandlen i projektområdet vil synergien øges.

Udflytningen af ca. 19 mio. kr. dagligvareomsætning pr. år fra Aabybro bymidte vil medføre en afledt omsætningsreduktion i de øvrige kundeorienterede erhverv i bymidten, herunder udvalgswarebutikkerne. Det er vanskeligt at vurdere de afledte effekter. Hvis borgerne, der i dag køber dagligvarer i bymidten også køber udvalgsvarer for 250-400 kr. på ca. 5-10 % af turene, så kan udflytningen af dagligvarehandlen medføre en omsætningsnedgang på ca. 1-5 mio. kr. eller ca. 1-2 %. Den faktiske afledte omsætningsnedgang i udvalgswarebutikkerne vurderes at ville blive lavere, da en del af de tabte kombinationsture sandsynligvis vil blive erstattet med andre ture til bymidtens udvalgswarebutikker.

Det er kendetegnende for Aabybro bymidten, at detailhandlen ligger blandet med andre kundeorienterede serviceerhverv og andre byfunktioner. En kortlægning i 2018 viste, at der i Aabybro bymidte var 25 servicefunktioner i form af spisesteder, personlig pleje, bibliotek og idrætscenter. Derudover var der 14 andre byfunktioner, herunder 2 køreskoler, en bedemand, 4 banker, en ejendoms-mægler mv. Det vurderes på den baggrund, at udflytningen af dagligvarehandel og kundestrøm kan få negative effekter for det øvrige handelsliv i bymidten.

11.6 Ny dagligvarebutik i Fjerritslev

PROJEKTOMRÅDERNE

Der er ønske om planlægning for en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² på to placeringer i Fjerritslev. Projektområde 1 ligger ved krydset Østergade-Ålborgvej i det østlige Fjerritslev og omfatter matr.nr. 3bl. Projektområde 2 ligger ved krydset Aggersundvej-Bygholmvej i det sydlige Fjerritslev og omfatter matr.nr. 6bn. Projektområderne henligger i dag som græsarealer.

Ingen af projektområderne er omfattet af et centerområde. Projektområde 1 er hverken omfattet af rammeområde eller lokalplan. Projektområde 2 er omfattet af rammeområde 04.E4(1) til erhvervsformål uden mulighed for detailhandel. Projektområde 2 er desuden omfattet af Lokalplan nr. 19 uden mulighed for detailhandel.

EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL I FJERRITSLLEV

Der er fem store dagligvarebutikker i Fjerritslev: Super Brugsen, Meny, Netto, Aldi og Min Købmand. Derudover er der syv mindre dagligvarebutikker i Fjerritslev. Dagligvarebutikkerne ligger alle i bymidten. Dagligvarebutikkerne i Fjerrits-



lev omsatte for ca. 270 mio. kr. i 2017 og handelsbalancen for dagligvarer for Fjerritslev var ca. 313 %. Fjerritslev har det stærkeste dagligvarebutiksudbud i Jammerbugt Kommune. Det vurderes, at dagligvarehandlen i kraft af dens omfang og placering i bymidten er med til i væsentlig grad, at understøtte bymidtens udvalgsvarerhandel og handelsliv i øvrigt.

PLANLÆGNING FOR ET NYE LOKALCENTRE

De lokale oplande til dagligvarebutikker på ca. 1.200 m² i projektområderne vurderes at omfatte de orange områder på kortet. Der bor kun ca. 220 borgere i det lokale opland til en dagligvarebutik i projektområde 1. Boligudbygningsplanerne i oplandet medfører kun en begrænset stigning i forbrugsgrundlaget. Der bor kun ca. 250 borgere i det lokale opland til en dagligvarebutik i projektområde 2. Der er ingen planer om boligudbygning i det lokale opland til en dagligvarebutik i projektområde 2. Det vurderes, at det lokale forbrugsgrundlag både på kort og lang sigt er utilstrækkeligt til planlægningen for et lokalcenter eller et område til en enkeltstående dagligvarebutik i projektområderne.

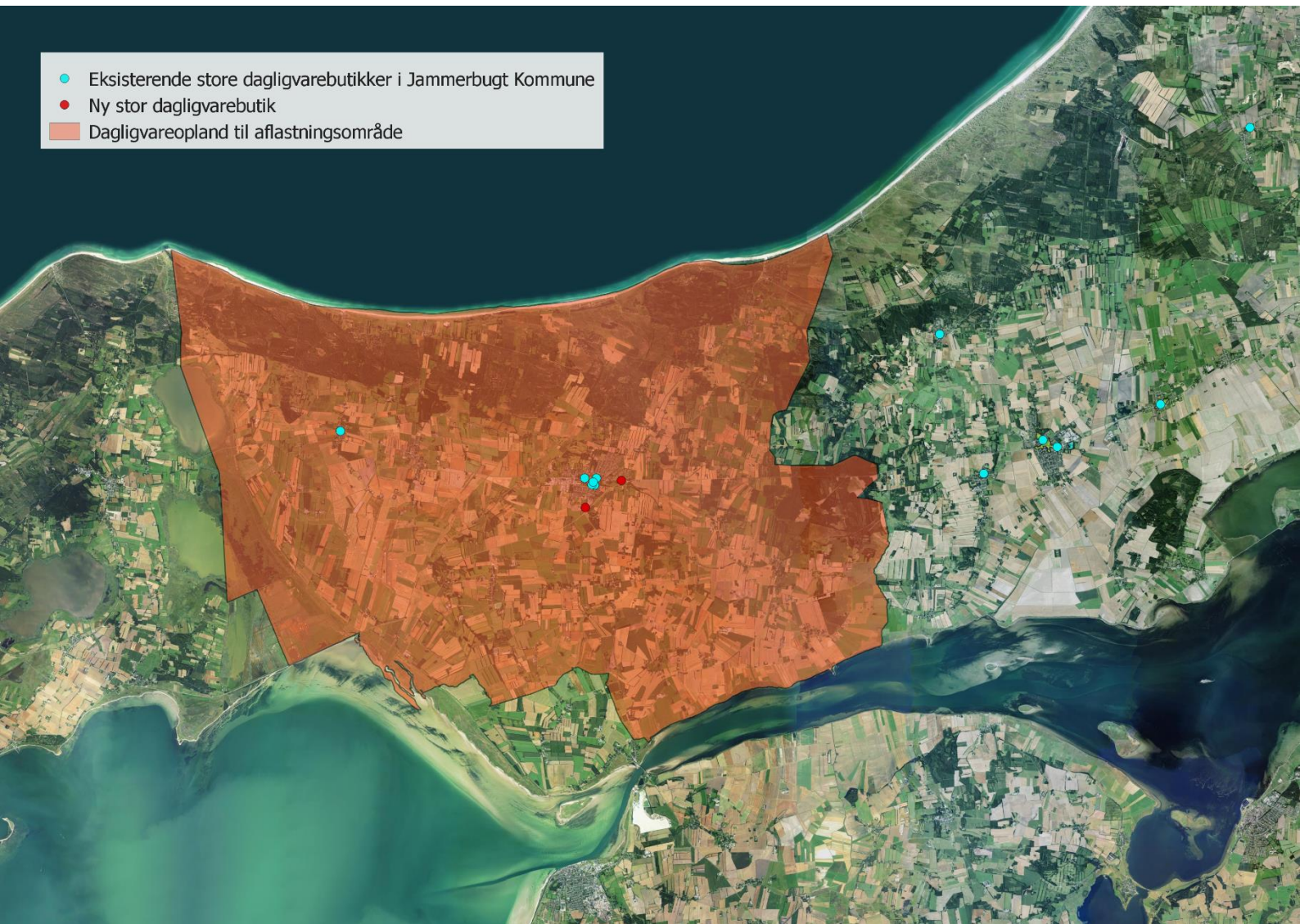
PLANLÆGNING FOR EN UDVIDELSE AF BYMIDTEN

En udvidelse af Fjerritslev bymidte, så bymidten omfatter en eller begge projektområder er ikke mulig, da projektområderne ligger for langt fra bymidten, og fordi udvidelserne i så fald vil strække sig flere hundrede meter gennem boligområder, hvor der ikke er koncentrationer af bymidtefunktioner.

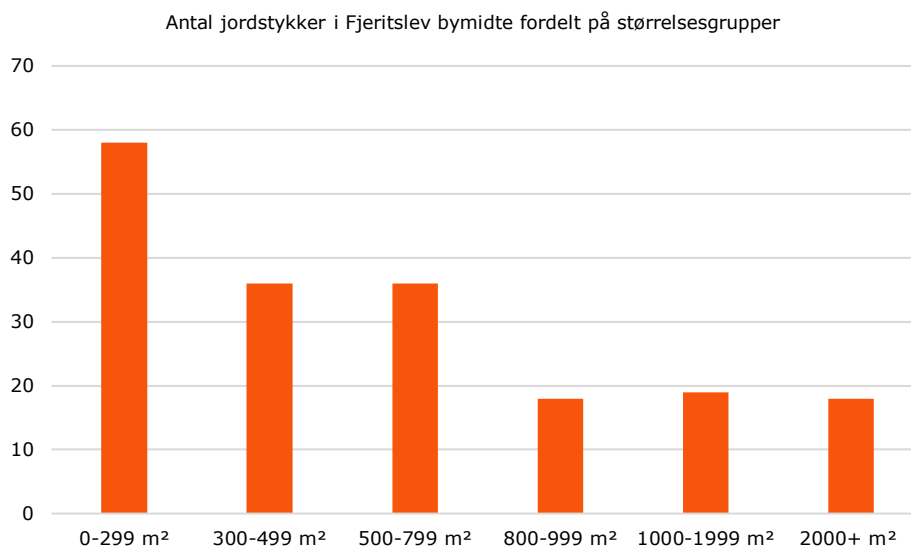
PLANLÆGNING FOR NYE AFLASTNINGSOMRÅDE

Eneste planjuridisk gangbare mulighed for at tilvejebringe et plangrundlag, der giver mulighed for dagligvarebutikkerne, er planlægningen for nye aflastningsområder, hvor der også etableres ny udvalgsvarerhandel.

Det vurderes, at dagligvareoplandene til aflastningsområder, der indeholder projektområderne med de nye dagligvarebutikker, omfatter et område, som vist på forrige figur. Handelsbalancen for dagligvarer for oplandet er ca. 143 %, hvilket udtrykker et handelsoverskud på ca. 80 mio. kr. pr. år. Indbyggertallet i oplandet forventes at falde fra ca. 8.050 i 2018 til ca. 7.750 i 2025. Beregninger viser, at der med den eksisterende butiksstruktur ikke vil være behov for yderligere dagligvarebutiksareal i oplandet i 2025 eller 2031. Hvis en eller flere store dagligvarebutikker lukker, eller hvis der sker en kraftig vækst i turismen, så er det muligt, at der kan blive grundlag for en yderligere stor dagligvarebutik.



Der var i 2009 to supermarkeder og to discountbutikker i Fjerritslev. I dag er der yderligere en Min Købmand. Det er vanskeligt at vurdere, om en ny stor dagligvarebutik uden videre kan indpasses i Fjerritslev bymidte. Som det fremgår af følgende diagram, så er der kun ca. 20 grunde på over 2.000 m² i Fjerritslev bymidte. Etableringen af en ny stor dagligvarebutik i Fjerritslev bymidte forudsætter sandsynligvis opkøb og nedrivning af eksisterende bebyggelse.



KONSEVKENSER FOR DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL

En ny gennemsnitlig dagligvarebutik på 1.200 m² med en placering i projektområdet vurderes at ville kunne opnå en omsætning på ca. 40 mio. kr. pr. år. Konsekvenserne for de eksisterende dagligvarebutikker er vurderet med udgangspunkt i den eksisterende butiksstruktur og under antagelse af, at den nye dagligvarebutik realiseres inden for en kort tidshorisont. Det vurderes, at den nye store dagligvarebutik fortrinsvist vil hente sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker og kun i begrænset omfang fra mindre dagligvarebutikker som bagere, slagtere, blomsterhandlere osv.

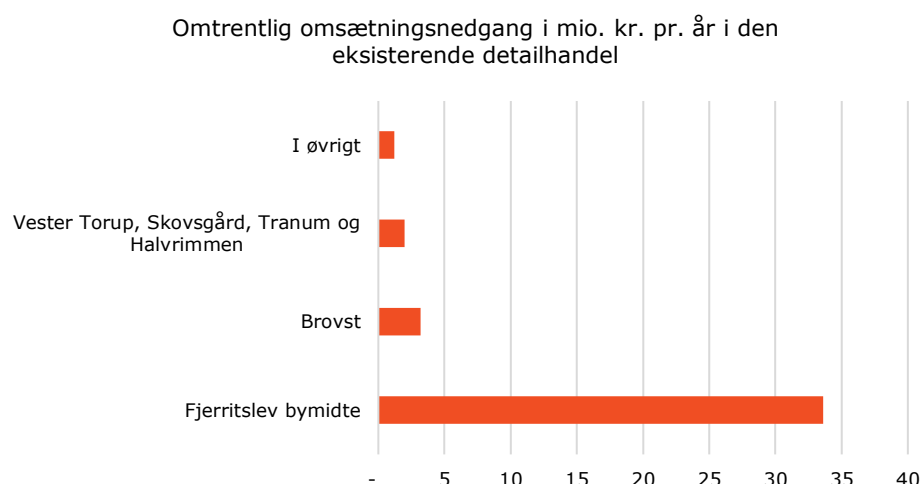
Det vurderes, at etableringen af en ny dagligvarebutik overordnet set vil få samme effekter for den eksisterende detailhandel uanset om butikken etableres i projektområde 1 eller 2. Begge butikker vil primært betjene borgerne i Fjeritslev. En dagligvarebutik i projektområde 1 vil ligge tæt på boligområderne Dalhøj og Rugmarken og landsbyen Kollerup, der ligger ca. 1 km nordøst for projektområdet. Der er også nærhed til Svinkløvvej, der fører op til en række sommerhusområder ca. 10 km nord for projektområdet. En dagligvarebutik i projektområde 2 vil udover borgerne i Fjeritslev også betjene borgere i Skerping og Gøttrup. Landområderne i oplandet til Fjeritslev er tyndt befolkede, og den nye dagligvarebutik vil være den nærmeste butik med et vareudbud, der matcher det daglige behov. Eneste store dagligvarebutik i oplandet, uden for Fjeritslev, er Lokal Brugsen i Vester Torup.

Det vurderes, at en ny dagligvarebutik i projektområde 1 eller 2 vil hente:

- > ca. 84 % eller knap 34 mio. kr. pr. år af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i Fjeritslev. Det svarer til en samlet omsætningsnedgang i dagligvarebutikkerne på ca. 12 %. Heraf vil en ny dagligvarebutik i projektområde 1 hente en lidt større andel af sin omsætning fra Super Brugsen end en ny dagligvarebutik i projektområde 2. En ny

dagligvarebutik i projektområde 2 hente en lidt større andel af sin omsætning fra Netto og Aldi end en ny dagligvarebutik i projektområde 1.

- > ca. 8 % eller godt 3 mio. kr. pr. år af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i Brovst. Det vurderes, at Rema 1000 i kraft af placeringen ved hovedvejen vil afgive væsentligt mere omsætning end Fakta, der ligger i bymidten, og i mindre grad er orienteret mod forbikørende trafik. Det svarer til en samlet nedgang i dagligvareomsætningen i Brovst på ca. 3 %.
- > ca. 5 % af sin omsætning fra Dagli' Brugsen i Skovsgård, Lokal Brugsen i Vester Torup, Dagli' Brugsen i Tranum og Min Købmand i Halvrømmen. Det svarer til en samlet omsætningsnedgang på ca. 3 %. Det vurderes, at omsætningsnedgangen i den enkelte butik vil ligge på ca. 2-4 %.
- > ca. 3 % fra andre dagligvarebutikker, herunder dagligvarebutikker i Løgstør og Aabybro. Det vurderes, at effekterne vil blive begrænsede som følge af den begrænsede og spredte omsætningsnedgang.



Udflytningen af knap 34 mio. kr. dagligvareomsætning fra Fjerritslev bymidte vil medføre en afledt omsætningsreduktion i de øvrige kundeorienterede erhverv i bymidten, herunder udvalgswarebutikkerne. Det er vanskeligt at vurdere de afledte effekter, men det vil altid gøre en bymidte mindre attraktiv, at der flyttes omsætning og dermed kunder til en ny butik uden for bymidten. Hvis borgerne, der i dag køber dagligvarer i bymidten, også køber udvalgsvarer for 150-250 kr. på ca. 5-7 % af turene, så kan udflytningen af dagligvarehandlen medføre en omsætningsnedgang på ca. 2-6 mio. kr. pr. år eller ca. 1-3 %. Den faktiske afledte omsætningsnedgang i udvalgswarebutikkerne vurderes dog at ville blive lavere, da en del af de tabte kombinationsture sandsynligvis vil blive erstattet med andre ture til bymidtens udvalgswarebutikker.

Derudover kan udflytningen af dagligvarehandel og kundestrøm få negative effekter for kundeorienterede serviceerhverv som f.eks. spisesteder, caféer, frisører, klinikker m.fl.

11.7 Ny dagligvarebutik Hune

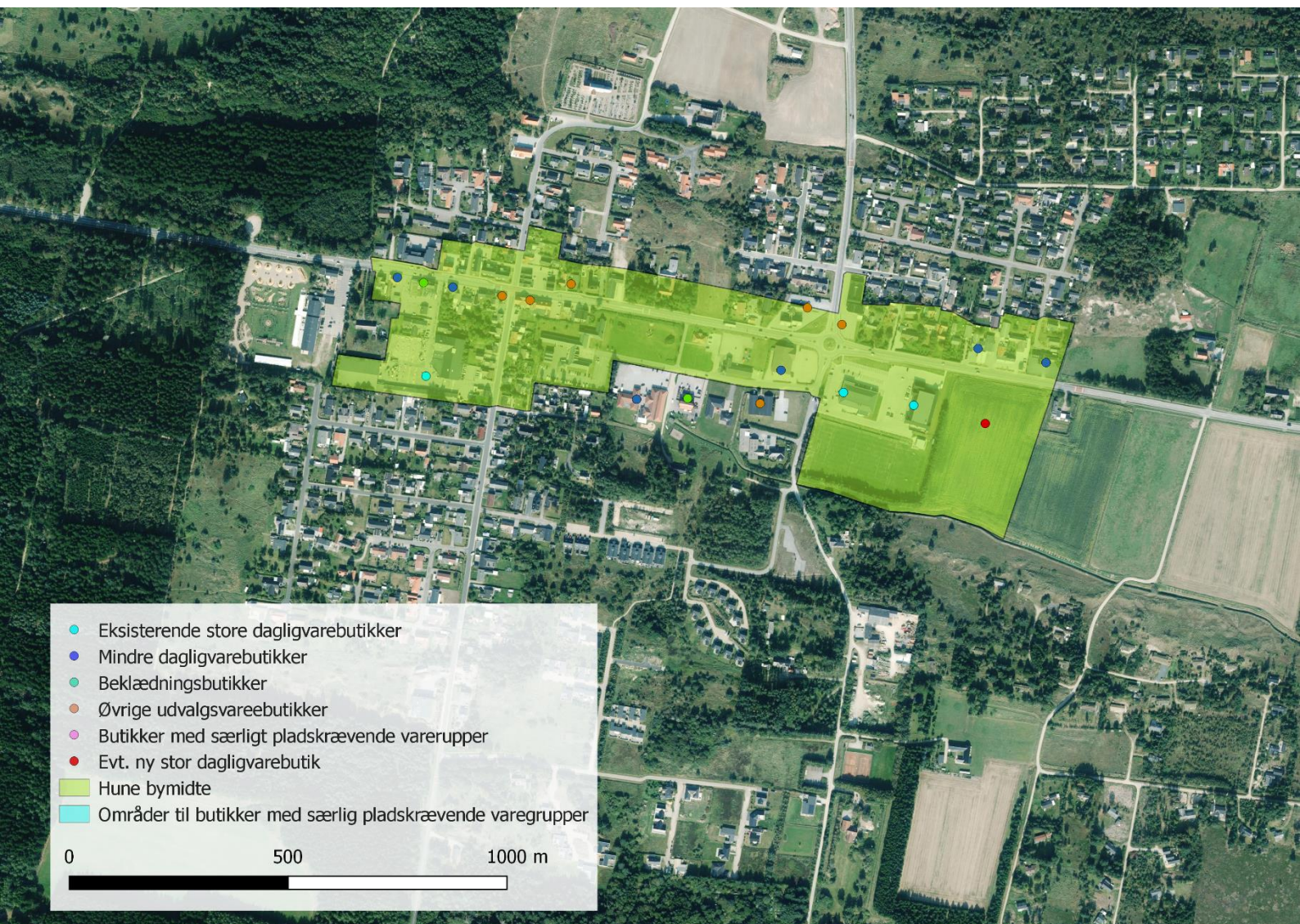
PROJEKTOMRÅDET

Der er ønske planlægning for en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² ved Vesterhavsvej. Projektområdet omfatter en del af matr.nr. 129 og henligger i dag som græsareal. Projektområdet er omfattet af Hune bymidte og rammeområde 19.R7(1) til rekreative formål. Projektområdet er ikke lokalplanlagt.

EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL I HUNE

Der er to store dagligvarebutikker i Hune: Spar og Aldi, der ligger i bymidten og direkte vest for projektområdet. Derudover er der to mindre dagligvarebutikker i Hune. Ved Torvet i Blokhush bymidte ligger Dagli' Brugsen. Der er desuden én mindre dagligvarebutik i Blokhush.

Dagligvarebutikkerne i Hune og Blokhush omsatte tilsammen for godt 115 mio. kr. i 2017, og handelsbalancen for dagligvarer for Hune og Blokhush var ca. 421 %. Det store overskud på handelsbalancen vidner om den omfattende turisme i området omkring Blokhush, Hune og Løkken.



Detailhandlen i Hune bymidte har et samlet bruttoetageareal på ca. 6.320 m². Restruummelighed i Hune bymidte er ca. 1.530 m². Hvis der etableres en dagligvarebutik på ca. 1.200 m² i projektområdet, så vil der derefter være en forholdsvist begrænset restrummelighed i bymidten. Det kan derfor overvejes, om bymidtens arealramme skal øges.

Der bor ca. 600 borgere i Hune. Antallet forventes at stige med ca. 60 borgere frem mod 2025 og yderligere ca. 30 borgere frem mod 2031. Stigningen i antallet af lokale borgere medfører i sig selv kun et begrænset behov for yderligere areal. Hune bymidte betjener også en del af de mange turister. Det vurderes på baggrund af oplysninger fra de butiksdrevende, at turisternes forbrug udgør ca. 70 % af omsætningen i detailhandlen i Hune og Blokhus. På baggrund af den positive udvikling i dansk kyst- og naturturisme i de senere år, forventes det, at det turismeafledte forbrug øges i de kommende år. Derfor vurderes det, at der er grundlag for at øge arealrammen for Hune bymidte. Afgrænsningen af Hune bymidte kan med fordel udvides, så de tre butikker ved Ilsigvej indgår i bymidten.

11.8 Ny dagligvarebutik i Nørhalne

PROJEKTOMRÅDET

Der ønskes vurderet, om der kan planlægges for en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² ved Nørhalne Skole og Forsamlingshus, ved Bakmøllevej.

Som det fremgår af følgende figur, så strækker bymidten i Nørhalne sig fra Dagli' Brugsen i syd og langs Bygaden frem til Bakmøllevej i nord. Restrummeligheden i bymidten er godt 1.000 m². Området, der er omfattet af den afgrænsede bymidte, er også omfattet af rammeområde 29.C1.(1), der giver mulighed for dagligvarebutikker på op til 1.000 m² pr. butik

EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL I NØRHALNE

Den eksisterende dagligvarehandel i Nørhalne udgøres af Dagli' Brugsen på hjørnet af Vadumvej og Bygaden.



FORØGELSE AF AREALRAMME

Der bor ca. 1.350 borgere i Nørhalne. Der er i de senere år sket en boligudbygning i Nørhalne, der fungerer som oplandsby til Aalborg. Antallet af borgere forventes at stige med ca. 105 frem mod 2025 og med yderligere ca. 70 fra 2025 frem mod 2031. Når forbrugsgrundlaget i Nørhalne ses ift. Dagli' Brugsen, så vurderes det, at der kan redegøres for en forøgelse af arealrammen for derved at give mulighed for en ny stor dagligvarebutik på ca. 1.200 m².

PLANLÆGNING FOR NYT LOKALCENTER

En bymidte er kendetegnet ved en koncentration af byfunktioner, herunder særligt detailhandel. Der er i dag kun én butik i Nørhalne. Der er mulighed for at udpege hele landsbyer som lokalcentre. Nørhalne er udpeget som landsby i kommuneplanen. Det kan overvejes at udlægge hele eller store dele af Nørhalne som lokalcenter, for derved at give bedre mulighed for ny detailhandel.

EFFEKTER FOR EKSISTERENDE DAGLIGVAREBUTIK

Det vurderes, at etableringen af en ny stor dagligvarebutik vil medføre en væsentlig omsætningsnedgang i Dagli' Brugsen, som lukningstrues.

11.9 Ny dagligvarebutik i Biersted

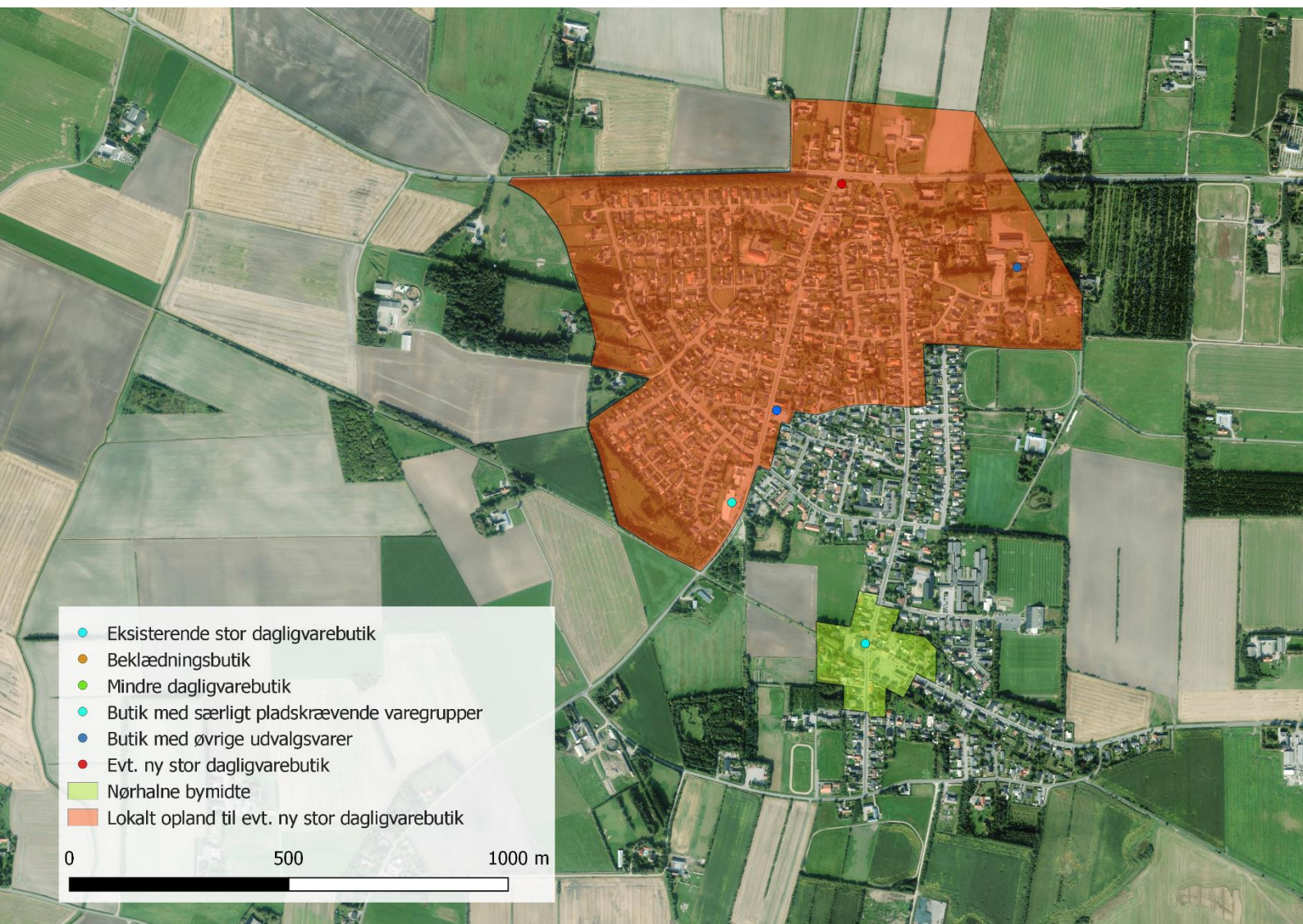
PROJEKTOMRÅDET

Der ønskes vurderet, om der kan planlægges for en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² ved Aabyvej og Haldagervej.

Som det fremgår af følgende figur, så omfatter Biersted bymidte et område ved krydset Stationsvej-Borgergade. Restrukturmæssigheden i bymidten er knap 1.000 m². Området, der er omfattet af den afgrænsede bymidte, er også omfattet af rammeområde 28.C1(1), der giver mulighed for dagligvarebutikker på op til 1.000 m² pr. butik

EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL I BIERSTED

Den eksisterende dagligvarehandel i Nørhalne udgøres af Dagli' Brugsen på hjørnet af Vadumvej og Bygaden. Der er to mindre udvalgswarebutikker samt en bilforhandler i Biersted.



FLYTNING AF BYMIDTEN

En by kan kun have én bymidte, og en bymidte skal være sammenhængende. Der er dermed ikke mulighed for at udlægge en yderligere bymidte, der omfatter projektområdet samtidig med, at den eksisterende bymidte fastholdes. Der er heller ikke mulighed for at udvide den eksisterende bymidte, så bymidten indeholder projektområdet.

Det er muligt at flytte en bymidte, hvilket i praksis svarer til at udlægge en ny bymidte. Da der kun kan udpeges én bymidte i en by, vil det være en forudsætning for at flytte Biersted bymidte, at den nuværende bymidte ikke længere indeholder detailhandel af betydning. Ved udpegning af den nye bymidte skal det sikres, at der kan opnås et koncentreret og varieret udbud af bymidtefunktioner.

I den eksisterende bymidte ligger Dagli' Brugsen. Der er i dag ingen detailhandel i projektområdet. Der er ikke kendskab til ønsker om etablering af ny detailhandel udover en evt. ny stor dagligvarebutik i projektområdet. Det er derfor ikke umiddelbart muligt at vurdere, om det vil være i tråd med hensigten om bymidter at flytte Biersted bymidte.

NYT LOKALCENTER ELLER ENKELTSTÅENDE BUTIK

Det lokale opland til en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² i projektområdet vurderes at omfatte et område, som vist med orange på forrige figur. Der bor ca. 1.000 borgere i det lokale opland, hvilket svarer til godt 60 % af borgerne i Biersted. Det vurderes, at forbrugsgrundlaget i det lokale opland svarer til et arealbehov på ca. 800 m². Der forventes kun en begrænset stigning i antallet af borgere på ca. 35 borgere frem mod år 2031. Befolkningstilvæksten kan i kombination med en stigning i privatforbruget medføre en stigning i det årlige forbrugsgrundlag på op til 2-3 mio. kr.

Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin for skønnet over, om der er behov for et større dagligvareudbud i et område. Det vurderes samlet set, at der vil være et tilstrækkeligt forbrugsgrundlag til planlægningen for et lokalcenter eller et område til en enkeltstående dagligvarebutik på knap 1.000 m².

Alternativt kan Jammerbugt Kommune udlægge hele Biersted som ét lokalcenter, med en udbygningsramme til dagligvarer på op til 1.200 m². Arealrammen i et lokalcenter må højst være 3.000 m². De eksisterende fire butikker i Biersted har et samlet bruttoetageareal på ca. 1.500 m².

EFFEKTER FOR EKSISTERENDE DAGLIGVAREBUTIK

Det vurderes, at etableringen af en ny stor dagligvarebutik vil medføre en væsentlig omsætningsnedgang i Dagli' Brugsen, som lukningstrues.

12 Bilag 1: Branchefortegnelse

DAGLIGVARER

Fremstilling af friske bageriprodukter
Købmænd og døgnkiosker
Supermarkeder
Discountforretninger
Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
Frukt- og grøntforretninger
Slagter- og viktualieforretninger
Fiskeforretninger
Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
Detailhandel med drikkevarer
Tobaksforretninger
Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
Servicestationer
Apoteker
Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
Blomsterforretninger
Udlejning af videobånd og videodisks

BEKLÆDNING

Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
Detailhandel med stof, garn, broderier mv.
Tøjforretninger
Babyudstyrs- og børnetøjsforretninger
Skotøjsforretninger
Babyudstyrs og børnetøjsforretninger
Skotøjsforretninger
Detailhandel med brugte varer i forretninger

ØVRIGE UDVALGSVARER

El-installation
VVS- og blikkenslagerforretninger
Udførelse af gulvbelægninger og vægbeklædning
Glarmestervirksomhed
Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
Detailhandel med computere, ydre enheder og software
Detailhandel med telekommunikationsudstyr
Radio- og tv-forretninger
Farve- og tapetforretninger
Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
Møbelforretninger
Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
Forhandlere af musikinstrumenter
Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler I.A.N.
Detailhandel med bøger
Detailhandel med musik- og videooptagelser
Forhandlere af sports- og campingudstyr
Cykel- og knallertforretninger
Detailhandel med spil og legetøj
Lædervareforretninger
Dyrehandel
Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer

Optikere

Fotoforretninger

Forhandlere af gaveartikler og brugskunst

Kunsthandel og gallerivirksomhed

Detailhandel med andre varer I.A.N.

Detailhandel med brugte varer i forretninger

Detailhandel fra postordreforretninger

Reparation af andre varer til personligt brug og husholdningsbrug

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser

Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.

Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil

Planteforhandlere og havecentre

Planteformering

13 Bilag 2: Ordforklaring

AREALBEHOV

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

AREALRAMME OG UDBYGNINGSRAMME/RESTRUMMELIGHED

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

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

CENTEROMRÅDE

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

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

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

FORBRUGSGRUNDLAG

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

HANDELSBALANCE

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

KUNDEGRUNDLAG

De indbyggere vis forbrug ny detailhandel baseres på betegnes som *kundegrundlaget*. Et kundegrundlag udtrykkes i antal indbyggere eller husstande.

OPLAND OG INFLUENSOMRÅDE

Borgere i *oplandet* lægger over halvdelen af deres forbrug i oplandet. Borgere udenfor oplandet lægger mindre end halvdelen af deres forbrug i oplandet. Et indkøbsområde kan have forskellige oplande afhængigt af varegruppe.

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

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer",

dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgswarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler (en særligt pladskrævende varegruppe) og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, i mere end et ubetydeligt omfang, er at betegne som en udvalgswarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER OG BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

I den tidligere Planlov var listen over særligt pladskrævende varegrupper udtømmende. I den gældende Planlov er listen over særligt pladskrævende varegrupper ikke udtømmende. Listen over særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er i § 5 n, 3) i den gældende Planlov defineret som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

Det fremgår desuden af den nye Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017, at bestemmelsen ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper.