



Svendborg Kommune

Detailhandelsanalyse

Maj 2017

INDHOLDSFORTEGNELSE

Metode, begreber og definitioner	3
1. Konklusioner og vurderinger	7
2. Detailhandelen i Svendborg kommune	31
3. Befolknings- og forbrugsforhold	51
4. Handelsbalancen	61
5. Den nuværende og fremtidige konkurrencesituation	63
6. Interviews i Svendborg bymidte	67

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner

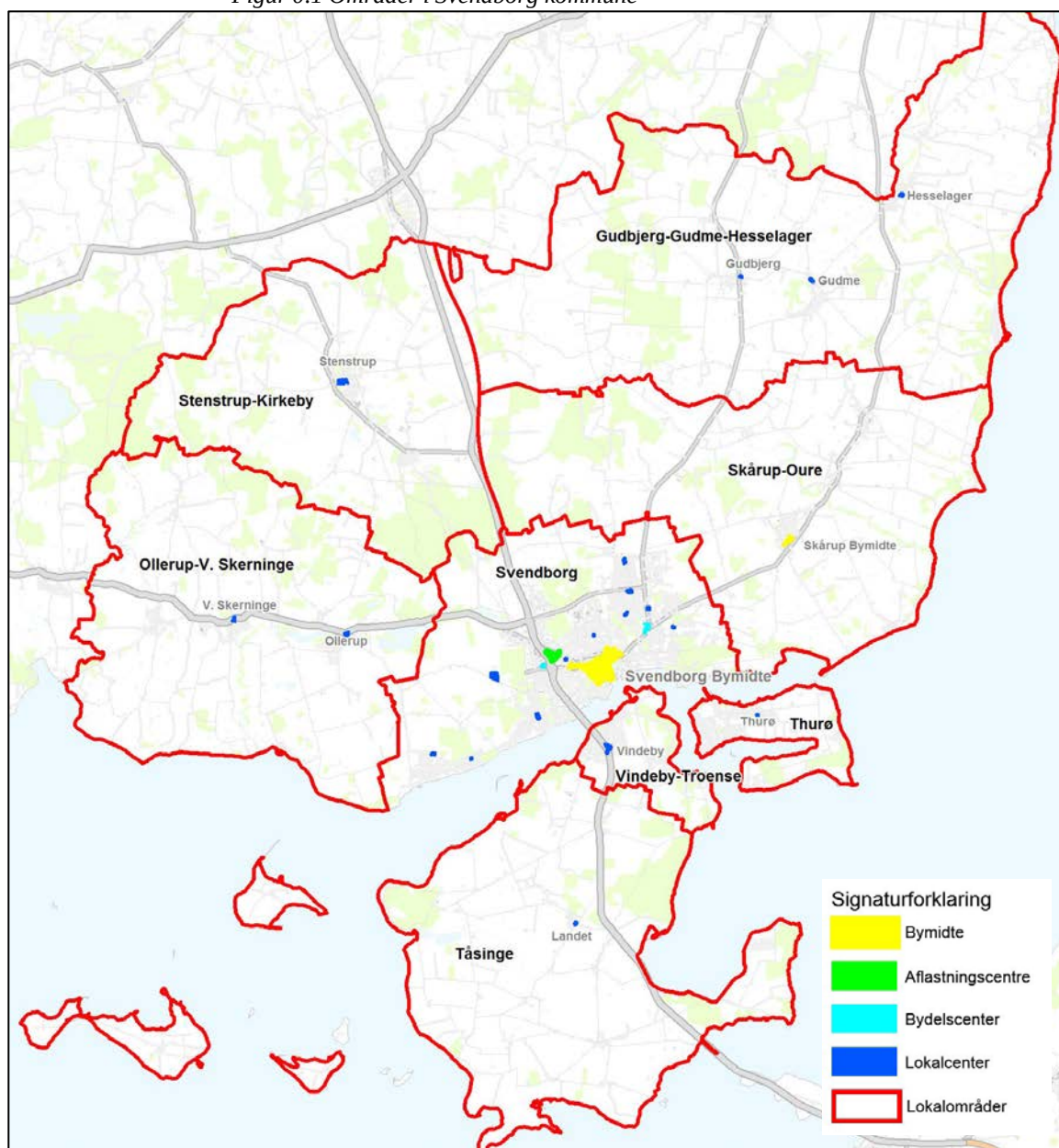
Nedenfor gives en kort introduktion om metoden, herunder dataindsamlingen og definitioner i detailhandelsanalysen.

Geografisk opdeling af Svendborg kommune

Detailhandelen i Svendborg kommune er overordnet opdelt i 8 lokalområder, der fremgår af nedenstående kort: Svendborg by, Gudbjerg-Gudme-Hesselager, Skårup-Oure, Stenstrup-Kirkeby, Ollerup-V. Skerninge, Thurø, Vindeby-Troense samt Tåsinge inklusiv øerne.

Herudover afrapporteres antallet af butikker og bruttoarealet i den gældende centerstruktur, afgrænset jf. Kommuneplan 2013.

Figur 0.1 Områder i Svendborg kommune



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget i februar 2017. Butikkerne er registreret med navn, adresse og branchegruppe.

Branchegrupper

Alle butikker er overordnet kategoriseret inden for **dagligvarer** og **udvalgsvarer** samt **butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper**.

Dagligvarebutikkerne er discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly). Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, minimarkeder, døgnkiosker, kiosker på tankstationer og tobaksforretninger samt fødevarer-specialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostehandlere.

Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier, Matas.

Udvalgswarebutikker er butikker, der f.eks. forhandler tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, hjemmeelektronik, hårde hvidevarer m.v., smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, farve/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper er på nuværende tidspunkt udtømmende defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. (I analysen er møbelbutikker kategoriseret som udvalgswarebutikker, mens bygge-markeder er medtaget i gruppen af butikker med særlig pladskrævende varer). Inden for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er det i denne analyse alene enheder, der har **et egentligt salgslokale**, der er medtaget. Således er f.eks. bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling ikke medtaget.

En komplet branchefortegnelse fremgår af bilag 1.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Svendborg kommune. Opmålingen er i en lang række tilfælde valideret med oplysninger fra BBR.

Bruttoarealet defineres som i Planloven. Således omfatter det alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften, herunder salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende.

Forbrug – metode

Borgernes forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer er beregnet på område-niveau på baggrund af ICP's specialkørsler fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse, der baserer sig på interviews med 3.000 husstande i hele Danmark. I Forbrugsundersøgelsen er husstandenes samlede årlige forbrug af såvel varer og tjenesteydelser nedbrudt på omkring 1.200 grupper. Der er således tale om en meget detaljeret beregning af husstandenes forbrug samlet for hele Danmark.

Oplysningerne fra forbrugsundersøgelsen er bl.a. kombineret med oplysninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal dels i hele kommunen, dels i de en-

kelte områder.

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året 2016 samt 2029.

Horisontår 2029 er valgt for at følge den kommende kommuneplanperiode 2017 til 2029.

Befolkningsprognosen fra Danmarks Statistik er anvendt i Svendborg kommune.

Omsætning - metode

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2016 er for hver enkelt butiks vedkommende indhentet ved direkte henvendelse til butiksindehaverne under ICP's rekognoscering. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Omsætningen er opgivet incl. moms.

I opgørelsen indgår kun detailhandelsomsætning. Således indgår alene kioskvarer i tankstationer. I slagterbutikker er frtaget catering og diner transportable samt i for eksempel bager og apotek er frtaget udsalg til andre enheder. Det er alene apotekers omsætning inden for frihandelsvarer, der er medtaget.

Omsætningen i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fordeles efter hvorvidt der er tale om dagligvareomsætning (dagligvarer i planteskoler, byggemarkeder etc.) eller udvalgswareomsætning (udvalgswareomsætning i byggemarkeder og tømmerhandler).

Herudover er kun medtaget detailhandelsomsætning til salg til private som vedrører den enkelte butik.

Omsætningen er for de enkelte butikker opdelt i de to hovedbranchegrupper dagligvarer og udvalgsvarer. Således sælger blandt andet discountbutikker, supermarkeder og varehuse varer inden for alle fire branchegrupper.

Handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i en kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen eller dækningsgraden. Handelsbalancen er med andre ord et bruttotal, som ikke afspejler, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder.

Handelsbalancen viser således, om der er overskud eller underskud i forholdet mellem omsætningen og forbruget, og kan således godt overstige 100%.

Den nye Planlov

En revideret Planlov ventes at blive vedtaget i løbet af 2017. Planloven vil generelt åbne mulighed for etablering af større dagligvare- og udvalgswarebutikker og vil i større omfang give mulighed for, at der kan udlægges arealer i aflastningscentre.

Inden for **dagligvarer** vil der blive givet mulighed for at udlægge butikker på indtil 1.200 m² i lokalcentre og som enkeltstående butikker, butikker på indtil 5.000 m² i bymidter og bydelscentre og 3.900 m² i aflastningscentre. Planlægningen skal foregå; ”under hensyntagen til kundesgrundlaget og andre lokale forhold, herunder hensynet til effektiv konkur-

rence og handelslivet i bymidterne”.

Alle byer, uanset størrelse, skal have mulighed for at planlægge for **udvalgsvarebutikker** uden størrelsesbegrænsning. Planlægningen skal dog foregå; ”under hensyntagen til kundegrundlaget og andre lokale forhold”.

Der gives mulighed for udlæg af **aflastningsområder** i de byer, hvor der er tilstrækkeligt kundegrundlag. I forbindelse med planlægningen for et aflastningsområde skal der, som del af plangrundlaget, redegøres for:

- det kundegrundlag som de nye butikker baseres på,
- det opland som aflastningsområdet baseres på,
- hvilken påvirkning etableringen f.eks. ventes at få på butiksfor-
syningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikterne,
- byens øgede oplandseffekt og hvordan etableringen kan styrke
konkurrencen med større vareudvalg og lavere priser for forbru-
gerne.

Arealer til butiksformål skal udlægges, hvor der er **god tilgængelighed for alle trafikarter**, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Butikker, der forhandler **særligt pladskrævende varer**, vil kunne place-
res i et erhvervsområde eller hvor det ellers er hensigtsmæssigt. Listen
over hvilke butikker, der er særligt pladskrævende, vil blive lempet.

Kravet om **statistisk bymidteafgrænsning** ophæves, men der udarbejdes
en ny vejledning for, hvorledes bymidterne herefter afgrænses.



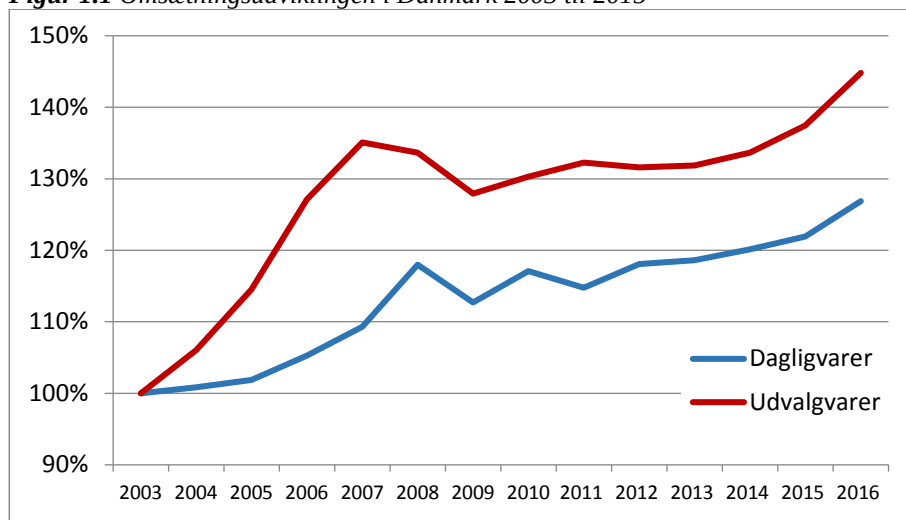
Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Institut for Center-Planlægning (ICP) har i samarbejde med Svendborg Kommune gennemført en detailhandelsanalyse for Svendborg kommune.

Formålet med detailhandelsanalysen er at levere input til kommunens planlægning for detailhandel og bidrage til en videreudvikling af detailhandelen i kommunen. Herudover vil analysen sætte de generelle udviklingstendenser i detailhandelen i relation til forholdene i Svendborg kommune.

Omsætningsudviklingen i Danmark er efter nogle turbulente år begyndt at være mere konstant, hvilket er illustreret i figur 1.1. Siden 2008 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget godt 3 %, mens udvalgswareomsætningen er steget med knap 3 %.

Figur 1.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2015



Analyserne

ICP har primo 2017 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Svendborg kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2016. Herudover har ICP noteret branchetype og kædestatus samt vurderet hver enkelt butiks attraktion.

Butikkerne er kategoriseret i dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende. Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarer specialbutikker samt kiosker, materialist, apotek mv. Beskrivelse findes i metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.

Herudover har ICP rekognosceret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i Svendborg bymidte samt vurderet typen af funktion og hver enkel servicefunktionens attraktion.

I forbindelse med rekognosceringen i Svendborg bymidte har ICP desuden adspurgt butiksejerne og/eller daglige ledere af den lokale butik om, hvad er den største styrke ved Svendborg bymidte og den største udfordring for Svendborg bymidte samt butiksindehavernes alder.

Hovedanbefalinger

Svendborg bymidte skal fortsat være det største udbudspunkt på Sydfyn. Bymidten skal kunne tilbyde en spændende shoppingoplevelse med et bredt udbud af både detailhandel og oplevelser.

Det er vigtigt, at Svendborg fastholder den nuværende centerstruktur med Svendborg bymidte som hovedcenter og Svendborg Storcenter som aflastningsområde.

Det er vigtigt, at Svendborg Kommune fortsat arbejder på at sikre en god og decentral dagligvareforsyning i kommunen og understøtter at bibeholde dagligvarehandelen i lokalområderne.

For at styrke detailhandelen i Svendborg kommune bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører (Svendborg Kommune, detailhandlerne, interesseorganisationer, ejendomsbesiddere, ShoppingSvendborg, SvendborgEvent, Erhvervsforum Svendborg samt bl.a. kultur/turisme institutioner) aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver.

Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Svendborg Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandelen eller en af de andre aktører. Andre opgaver kan igen kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.

Det er ICP's vurdering, at detailhandelen og Svendborg Kommune i fremtiden skal arbejde på at:

- Koncentrere udvalgsvaredetailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner i Svendborg bymidte
- Understøtte centerstrukturen alene med store udvalgsvarebutikker i aflastningscentret
- Nye dagligvarebutikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- Sikre fleksibilitet og rummelighed i de fremtidige arealudlæg
- Understøtte og fastholde de unikke butikker i kommunen
- Styrke det aktive byliv med andre oplevelser end shopping
- Styrke og koncentrere spisesteder i bymidten
- Styrke turismen i Svendborg kommune
- Understøtte fælles åbningstider i Svendborg bymidte



Status på detailhandelen i Svendborg kommune

I 2017 var der i Svendborg kommune 313 butikker med et samlet bruttoareal på ca. 126.200 m². Herudover var der 23 særligt pladskrævende butikker med et bruttoareal på 62.100 m². Den samlede detailhandelsomsætning var i 2016 knap 3,0 mia. kr. inkl. moms i Svendborg kommune.

50 % udvalgswareomsætningen ligger i bymidten

Svendborg bymidte er det største udbudspunkt i kommunen og det næststørste udbudspunkt på Fyn. I Svendborg bymidte er i alt 39 dagligvarebutikker og 132 udvalgswarebutikker. 66 % af udvalgswarebutikkerne i Svendborg kommune og 44 % af bruttoarealet ligger i Svendborg bymidte. Desuden udgør udvalgswareomsætningen i Svendborg bymidte knap halvdelen af den samlede omsætning i kommunen.

Detailhandelen i Svendborg bymidte er koncentreret i de hyggelige gågader Gerritsgade, Møllergade og Korsgade. Her er et bredt udbud af udvalgsvarer i både kædebutikker og uprofilerede butikker. De største dagligvarebutikker i Svendborg bymidte er varehusene Kvickly og Føtex, samt discountbutikken Rema 1000. Kvickly er placeret centralt i gågadenettet på Gerritsgade, mens Føtex og Rema 1000 begge ligger i udkanten af bymidten.

20 % af den samlede omsætning ligger i Svendborg Storcenter

Aflastningsområdet Svendborg Storcenter indeholder alene store udvalgswarebutikker som Idemøbler, Elgiganten, T-Hansen, Jysk, Jem&Fix og Skousen samt varehuset Kvickly og discountbutikken Lidl. Her er i alt 17 butikker med et samlet bruttoareal på 24.600 m², svarende til 20 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Den samlede detailhandelsomsætning var i 2016 602 mio. kr. i Svendborg Storcenter, hvilket svarer til 20 % af den samlede omsætning i Svendborg kommune.

I Svendborg by i øvrigt ligger 26 dagligvarebutikker og 32 udvalgswarebutikker. Her er et samlet bruttoareal på 13.700 m² til dagligvarer og 15.200 m² til udvalgsvarer. På Ole Rømersvej tæt ved Svendborg Storcenter ligger en koncentration af store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker som Silvan, Sport24, Maxi Zoo og Kvik Køkken. Den samlede detailhandelsomsætning i Svendborg by i øvrigt var 748 mio. kr. i 2016, hvilket svarer til 25 % af den samlede omsætning i kommunen.

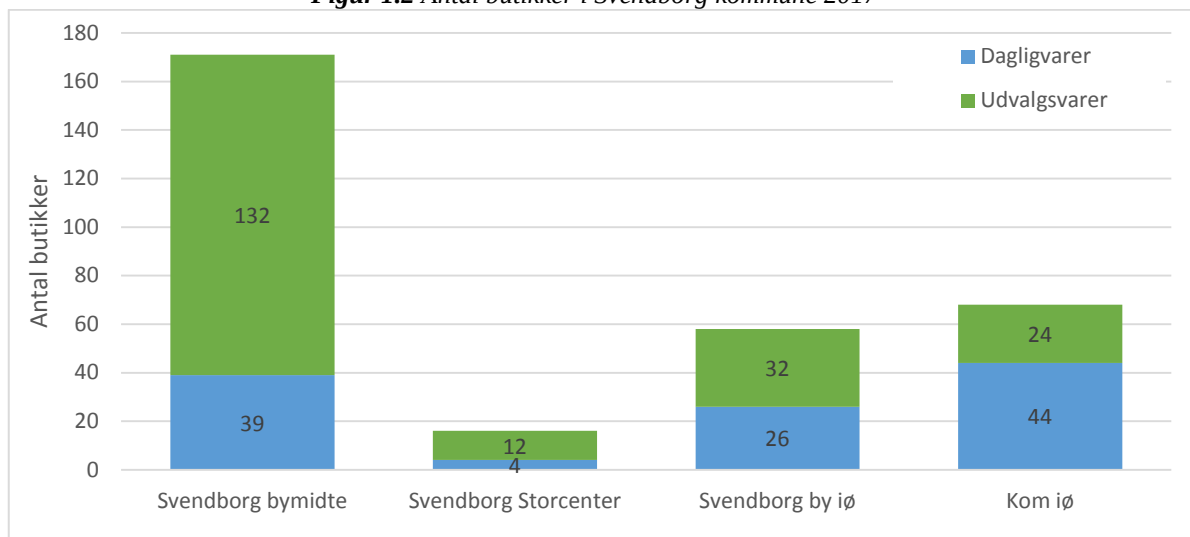
I Svendborg kommune i øvrigt ligger 44 dagligvarebutikker og 24 udvalgswarebutikker med et samlet bruttoareal på ca. 23.900 m² og en samlet omsætning på 510 mio. kr. i 2016.

40 % af dagligvarebutikkerne ligger udenfor Svendborg by

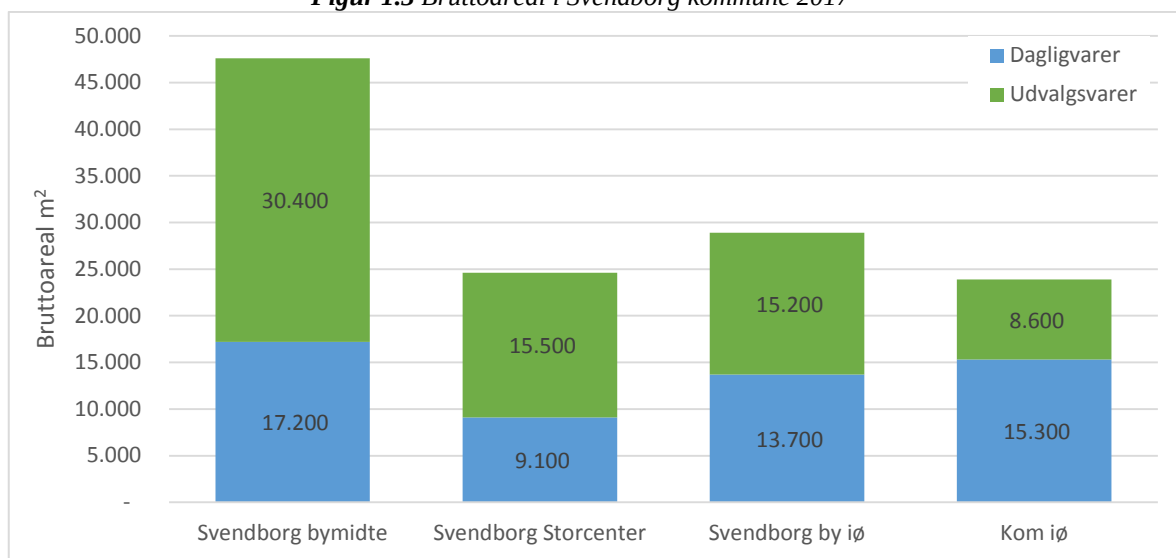
Dagligvarebutikkerne i lokalområderne udenfor Svendborg by udgør 40 % af det samlede antal butikker i kommunen, 28 % af det samlede bruttoareal, men 27 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen.

De største dagligvarebutikker er placeret i lokalcentrene i Hesselager, Skårup, Ollerup, Stenstrup, Gudbjerg, Landet, Thurø, Vester Skerninge og Vindeby.

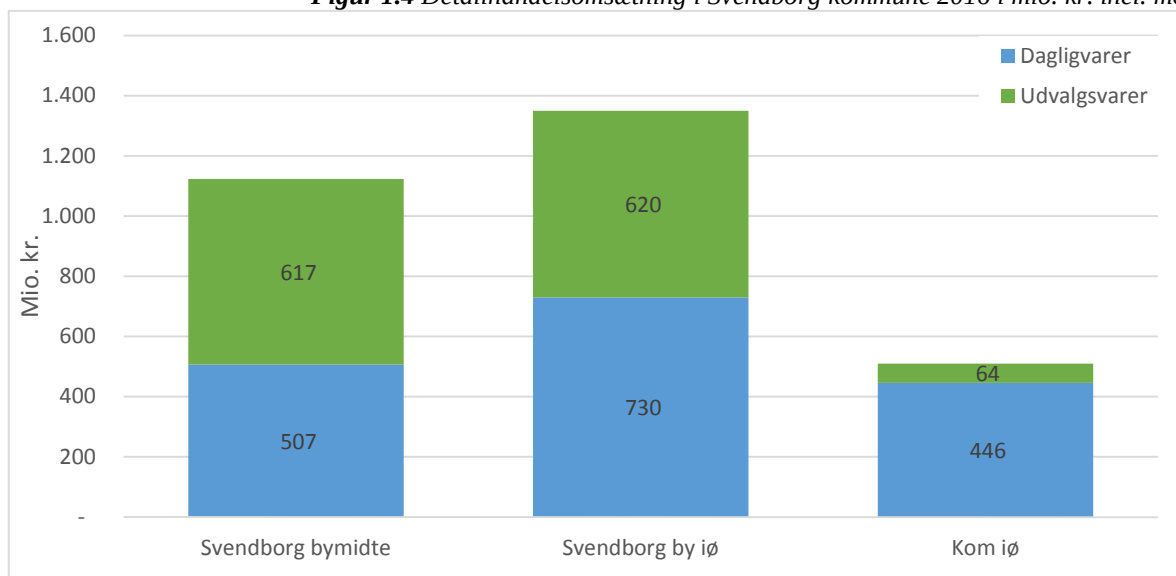
Figur 1.2 Antal butikker i Svendborg kommune 2017



Figur 1.3 Bruttoareal i Svendborg kommune 2017



Figur 1.4 Detailhandelsomsætning i Svendborg kommune 2016 i mio. kr. incl. moms*



* Svendborg Storcenter kan ikke vises for dagligvarer og udvalgsvarer grundet anonymitetshensyn



Forbrug

Forbrugerne i Svendborg kommune havde et samlet forbrug af detailhandelsvarer på knap 3,0 mia. kr. inkl. moms fordelt på 1,7 mia. kr. til dagligvarer og 1,3 mia. kr. til udvalgsvarer.

Der boede ca. 58.500 personer i Svendborg kommune i 2016. Heraf boede 25.700 personer i Svendborg by. Det samlede befolkningstal i hele kommunen forventes at stige med 4 % i perioden 2016 til 2029. Heraf forventes befolkningstallet i Svendborg by at stige 6 %.

Dagligvareforbruget i hele Svendborg kommune forventes således at stige knap 9 % i perioden 2016 til 2029 fra 1,7 mia. kr. til godt 1,8 mia. kr. i 2029 i faste priser.

I samme periode forventes udvalgsvareforbruget at stige 22 % fra 1,3 mia. kr. til 1,6 mia. kr. i 2029.

Handelsbalance

Handelsbalancen er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Svendborg kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2015 99 % for Svendborg kommune, mens forholdet for udvalgsvarer var 103 %.

Tallene viser, at både dagligvareomsætningen og udvalgsvareomsætningen i kommunens butikker er på niveau med forbruget hos borgerne i kommunen. Forbrugere i Svendborg kommune får således dækket en væsentlig del af både deres dagligvare og udvalgsvareforbrug i Svendborg kommune.

Taget i betragtning af, at Svendborg er Fyns næststørste by beliggende i det sydlige Fyn med ingen andre større væsentlige koncentrationer på hverken Ærø, Langeland eller Sydfyn burde handelsbalancen indenfor udvalgsvarer måske være højere. Modsat tiltrækker det store udbud i Odense SØ og Odense bymidte kun godt 30 minutter og 42 km fra Svendborg også kunder der bor i Svendborg kommune. Især fra den nordlige del af kommunen, hvor afstanden er endnu kortere.

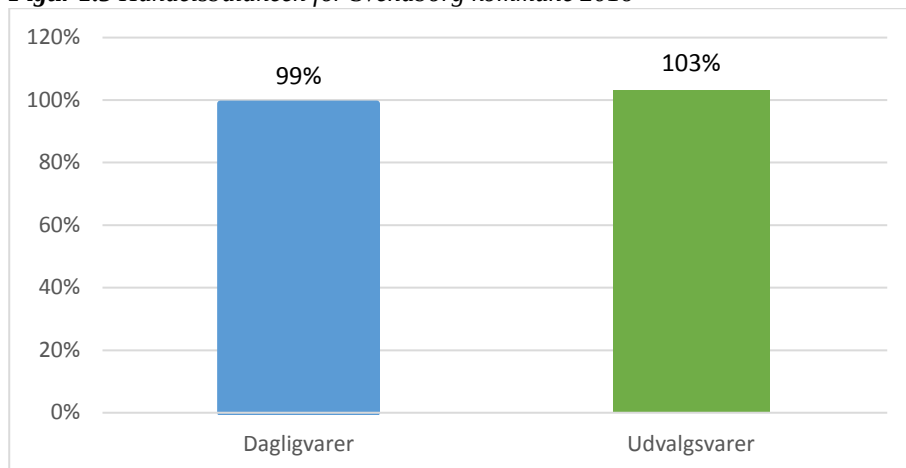
Svendborg er også en turistby. De hyggelige gader og den maritime stemning tiltrækker mange turister. Dette bør hæve handelsbalancen. Der er en

del besøgende især som sommeren, som handler i dels dagligvarebutikkerne dels i bymidten.

Omvendt trækker en generelt øget e-handel på ca. 20 % inden for udvalgsvarer niveauerne for handelsbalancerne ned - også i Svendborg.

Derfor er det ICP's vurdering, at en handelsbalance for udvalgsvarer på omkring 100 % for Svendborg kommune er acceptabel.

Figur 1.5 Handelsbalancen for Svendborg kommune 2016



Konkurrencesituationen skærpes

Det forventes, at der også i de kommende år bliver kamp om kunderne, og at den overordnede konkurrencesituation fortsat bliver intensiveret.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen.

På udvalgsvareområdet er konkurrencen som nævnt skærpet især fra Odense SØ, og en stigende e-handel har betydet en skarpere konkurrence for alle i den fysiske detailhandel.

Odense SØ er et meget væsentligt udbudspunkt, der tiltrækker kunder fra hele Fyn. Kombinationen af Rosengårdcentret, Bilka og storbutiksområdet med bl.a. Ikea og Elgiganten giver et bredt udbud af kendte udvalgsvarebutikker samlet et sted. Detailhandelen i Odense SØ bliver udviklet løbende med udvidelser og renoveringer af Rosengårdcentret. Senest er Rosengårdcentret blevet udvidet med godt 30 nye butikker i 2015, ligesom elektronik-kæden POWER åbnede i en ny tilbygning til Gul gade i 2016.

Odense SØ har i alt godt 150 butikker. Heraf er 91 % udvalgsvarebutikker og langt størstedelen er kædebutikker.

Alene Rosengårdcentret omsatte i 2015 for 1,95 mia. kr. og havde 6,9 mio. besøgende.

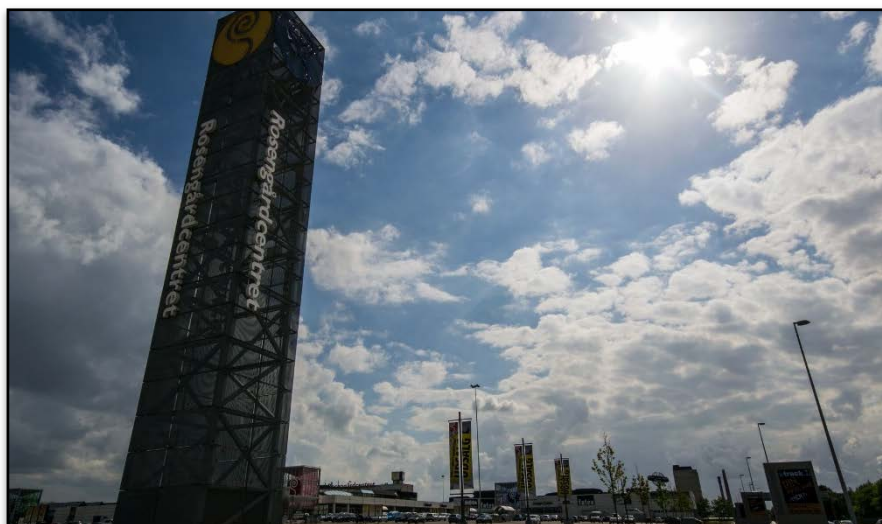
Odense bymidte arbejder ligeledes løbende på at styrke og udvikle detailhandelen. Der er planer om at styrke detailhandelen i Odense bymidte væsentligt med etableringen af shoppingcentret VIVA på ca. 42.000 m². Tidsplanen er dog fortsat ukendt, men Odense bymidte vil også i fremtiden arbejde på at være det største udbudspunkt på Fyn.

En mulig trussel mod detailhandelen i Svendborg kommune og den øvrige fysiske detailhandel i Danmark er e-handel.

E-handelen har oplevet en voldsom vækst de seneste år. ICP vurderer, at e-handel i 2016 udgjorde op mod 2 % af dagligvareforbruget og ca. 20 % af udvalgsvareforbruget, men det forventes, at e-handelen vil stige væsentligt.

Odense SØ er en væsentlig konkurrent

Trussel fra e-handel



Fremtidens Shopping

Nye standarder

Shopping har på mange måder et socialt element, som er med til at skabe et behov for fysiske butikker. Den stigende e-handel vil dog ændre den måde, forbrugerne handler og tænker på. Den sociale side af shopping vil fortsat eksistere, men forbrugerne vil i højere grad stille krav til oplevelser i forbindelse med købet.

Krav om oplevelser i butikkerne

Standardvarer forventes i højere grad at blive købt på nettet, mens de køb, der "overlades" til de fysiske butikker, er køb, hvori der er iblandet en oplevelse. Derfor vil sanserne i langt højere grad blive sat i spil. Kunderne vil kunne se, føle, dufte, høre, smage og prøve varen, samtidig med, at der ønskes en personlig service.

E-handel vil blive en integreret del af de fysiske butikker. For at imødekomme kundernes krav til at kunne handle når det passer dem, vil detailhandlere i stigende grad være at finde online.

Det vil blive udbredt at have onlinestandere i butikkerne, hvorfra kunderne kan bestille et bredere sortiment end det, der kan ses og opleves i butikken. Det er et fænomen, som allerede i dag gør sig gældende i butikker som f. eks Bilka, Føtex, Matas og Imerco.

Muligheden for at bestille online i butikken giver alt andet lige mindre arealbehov, men stiller ikke nødvendigvis mindre krav til butikspersonalet, som skal hjælpe kunderne og rådgive omkring bestillinger. En af de store fordele er dog, at det giver butikkerne mulighed for at øge vareudbuddet i den enkelte butik væsentligt. Det kan især være en fordel for butikkerne i et mindre markedsområde.

Omni-channel (kombination og sammensmeltning af den fysiske platform og e-handel) vil i fremtiden være med til at udviske grænserne mellem den fysiske butik og online.

Den nye generation af forbrugere vil vokse op med omni channel og vil i fremtiden ikke skelne, om varen er købt på nettet eller i de fysiske butikker, men vil fokusere på oplevelsen, varemærket og prisen.

Fremtidens detailhandelsomsætningen vil også i Svendborg blive presset af en øget e-handel, hvilket betyder, at butikkerne skal yde noget ekstra for at sikre kunderne handler i de fysiske butikker. De fysiske butikker skal fremhæve deres fordele så som for eksempel oplevelser, få varen med det samme og ikke mindst den personlig kontakt. Det er derfor vigtigt, at butikkerne arbejder på, at det er en oplevelse at besøge den fysiske butik.

Anbefalinger og vurderinger

Forbrugerne forventes også i fremtiden at være villige til at køre langt for det rigtige udbud af varer og oplevelser. Det forventes, at butikkerne i fremtiden yderligere vil blive koncentreret i få store udbudspunkter. Ikke mindst den øgede e-handel forventes at skubbe yderligere på denne koncentrationsproces.

Et stort udbud af butikker kombineret med kundeorienterede servicefunktioner i et spændende bymiljø gør, at en bymidte fortsat har mulighed for at være et attraktivt indkøbssted.

Svendborg bymidte skal være det væsentligste udbudspunkt

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Svendborg bymidte som det væsentligste indkøbssted for udvalgsvarer i kommunen, mens aflastningsområde Svendborg Storcenter alene bør huse den type butikker, som er svær at indpasse i en historisk hyggelig bymidte. Bydelscentre og lokalcentre i kommunen skal i højere grad være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer i lokalområderne.

Sikre en god lokal dagligvareforsyning

Samtidig med at detailhandelen bør koncentreres i Svendborg bymidte skal der fortsat være en god dagligvareforsyning i lokalområderne. Der skal fortsat arbejdes på at skabe en balance i centerstrukturen, der både tilgodeser bymidten som det vigtigste udbudspunkt, samtidig med at der er begrænset afstand til indkøb af dagligvarer i lokalområderne.

Det er vigtigt, at placeringen af de enkelte butikker er tilpasset de lokale markedsområder for at undgå, at balancen i centerstrukturen tipper. Planlovens intentioner er både at styrke detailhandelen i bymidten og sikre en god lokal forsyning tæt på boligerne. Det er vigtigt, at man sikrer, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i næroplanet til lokalbutik, uden at det får væsentlige konsekvenser for detailhandelen i bymidten. Næroplanet defineres typisk som området i gå- eller cykelafstand til butikken.

Etableringen af en discountbutik i nærområdet vil generelt øge lokalområdets forsyning. Men hvis det sker på bekostning af en væsentlig svækket detailhandel i bymidten, er det ICP's vurdering, at man skal tilgodeses bymidstens muligheder for at opretholde en god forsyning med både daglig- og udvalgswarebutikker.

Derfor er det vigtigt, at man foretager en helhedsvurdering for detailhandelen i et område ved placering af nye butikker og dermed tilgodeser bymidstens udviklingsmuligheder på længere sigt.

Svendborg kommune har i dag en relativt god lokal dagligvareforsyning – også i lokalbyerne. Der er dagligvarebutikker i de 11 lokalbyer Tved, Gudbjerg, Hesselager, Gudme, Skårup, Stenstrup, V. Skerninge, Thurø, Vindeby og Landet, samt udenfor centerstrukturen i Kirkeby og Ulbølle.

Det er dog vigtigt, at Svendborg Kommune fortsat arbejder på at understøtte den lokale dagligvareforsyning også i lokalbyerne. Dette gøres blandt andet ved at fastholde placeringen af dagligvarebutikkerne inden for gældende centerstruktur, samt at understøtte god tilgængelighed til den lokale butik både med bil, bus, cykel og for gående.

For at tiltrække flere borgere og erhvervsliv til kommunen er blandt andet en attraktiv bymidte og gode indkøbsmuligheder væsentlige. Samtidig kan en aktiv bosætnings- og erhvervspolitik være med til at sikre underlaget for kommunens butikker. Detailhandelen og en styrkelse af bymidten skal derfor ses i sammenhæng med bosætnings- og erhvervspolitikken i kommunen.

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

I det følgende præsenteres styrker, svagheder, muligheder og trusler ved detailhandelen i Svendborg bymidte samt et forslag til den fremtidige strategi for at styrke detailhandelen i Svendborg kommune bedst muligt.

Svendborg bymidte

Svendborg bymidte	
Antal butikker	171 butikker, heraf 132 udvalgswarebutikker (77 %)
Bruttoareal	24.600 m ² , heraf 63 % udvalgsvarer (15.500 m ²)
Omsætning	1.124 mio. kr., heraf er 55 % udvalgswareomsætning (617 mio. kr.)

Svendborg bymidte bør fortsat være det primære indkøbssted i Svendborg kommune, og skal understøttes i denne målsætning. Her skal borgerne opleve den største koncentration af især udvalgswarebutikker i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et dybt og bredt udbud af udvalgsvarer, som i vid udstrækning vil kunne imødekomme borgernes behov samt skal sikre at Svendborg fortsat er en attraktiv turistdestination.

Nedenstående skema viser Svendborg bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler:



Figur 1.6 SWOT for Svendborg bymidte

Styrker: • Hyggelig gammel købsstad • Gågadeforløb med mulighed for rundgang • Inde/ude miljø • Mange attraktive, unikke butikker • Veletableret indkøbssted • Bredt udbud af både butikker og kundeorienterede servicefunktioner • Stort udvalg af herre/dametøj • God variation af butikker; både store og små, kæde/ikke kæde • Lav tomgang i den centrale bymidte • Funktioner med "natteliv" er koncentreret i Frederiksgade	Svagheder: • Begrænset opland • Uens åbningstider • Kun én stor dagligvarebutik centralt i bymidten • Geografisk stor bymidte • Psykisk lang afstand fra havnen (livet på havnen) til detailhandelen i bymidten
Muligheder: • Koncentrer og styrk fortsat detailhandelen og kundefunktioner centralt i bymidten • Tydeliggør rollefordelingen mellem aflastningsområde og bymidte • Styrk dagligvareudbuddet centralt i bymidten • Styrk oplevelserne i de enkelte butikker • Fasthold fortsat et stort udvalg af beklædning • Styrk og koncentrer spisesteder i bymidten • Udnyt e-handel i butikkerne • Arbejd på at skabe bedre kobling mellem havnemiljøet og den centrale bymidte • Styrk turismen • Arbejd med at styrke parkering centralt i bymidten • Skab en fælles parkeringsløsning • Sikre ensartede åbningstider • Udbyg det forpligtende samarbejde mellem aktørerne i bymidten	Trusler: • Yderligere udbygning af aflastningsområdet Svendborg Storcenter • Yderligere spredning af butikker og servicefunktioner i bymidten • Stigende e-handel • Øget mobilitet • Øget konkurrence fra især Odense SØ og Odense bymidte

Svendborg bymidte er et veletableret indkøbssted med et bredt og dybt udbud af både butikker og kundeorienterede servicefunktioner.

Her er et godt udbud af dame/herrebeklædning samt et bredt udbud af andre typer af udvalgswarebutikker. Til sammenligning har for eksempel Holstebro bymidte, som har nogenlunde samme størrelse opland, i alt 131 butikker, hvoraf er 105 er udvalgswarebutikker. Holstebro bymidte har nogenlunde samme antal beklædningsbutikker som Svendborg bymidte (53 beklædningsbutikker i Holstebro mod 57 butikker i Svendborg), men Svendborg har et langt større udvalg af både butikker med boligudstyr og øvrige

Styrk udbud af beklædning

udvalgsvarer. Den direkte konkurrent Odense SØ har i alt 138 udvalgsvarer-butikker som primært er kædebutikker, heraf er ca. 63 beklædningsbutikker. Odense bymidte har ca. 239 udvalgsvarerbutikker, hvoraf 120 er beklædningsbutikker.

Ved valget af indkøbssted har især udvalget af damebeklædning betydning. Svendborg bymidte har generelt et godt udbud af beklædningsbutikker. Der er 36 butikker, der sælger dametøj i Svendborg bymidte. Heraf er der 7 som sælger både herre- og dametøj samt børnetøj. Herudover er der 5 butikker, der alene sælger herretøj. Generelt bør man arbejde på forsat at styrke beklædningsudbuddet i bymidten.

Der er ikke umiddelbart nogle brancher, der ikke er repræsenteret i Svendborg bymidte. Brancher som radio/tv og hårde hvidevarer er ikke repræsenteret i bymidten, men er repræsenteret i Svendborg Storcenter. Disse brancher er ikke alene presset af en øget e-handel, men også af en øget koncentrationstendens med få spillere. Især elektronikbranchen med hårde hvidevarer, tele og radio/tv er presset af handel på nettet samt en koncentration i enkelte store butikker.

Herudover er e-handel medvirkende til, at kædebutikkerne i højere grad trimmer butiksnettet og koncentrerer de fysiske butikker i færre udbudspunkter.

E-handel kan styrke butikslivet

Omvendt kan e-handel give mulighed for etablering af butikker i mindre markedsområder, hvis e-handel kan være med til at supplere omsætningen i butikken og derved gøre den fysiske butik til en rentabel forretning.

Sikre et udvalg af kædebutikker

Kædebutikker har ligeledes generelt stor indflydelse på forbrugernes valg af indkøbssted. Kædebutikkernes fordele er bl.a. et større markedsføringsprogram, ensartede butikker og landsdækkende bytteservice, der giver kunderne sikkerhed i købet.

Et udbudspunkts styrke kan blandt andet udtrykkes i en høj kædeandel. I Svendborg bymidte er kædeandelen 44 %, hvilket er relativt lav sammenlignet med andre bymidter af samme størrelse. Kædeandelen er for eksempel 60 % i Holstebro bymidte, 54 % i Vejle Midtby og 79 % i Odense SØ samt 41 % i Odense bymidte.

Svendborg bymidte bør fortsat arbejde på at tiltrække profilerede kædebutikker som ikke i dag er repræsenteret i bymidten. Svendborg bymidte skal være en af de steder på Fyn hvor de profilerede kædebutikker er repræsenteret. Profilerede kædebutikker som for eksempel Vila, Pieces, Marcus, Selected, Deichmann, Gina Tricot, Saint Tropez, Bahne, Spejdersport, Eventyrsport, Friluftsland, Humac og Noa Noa er i dag ikke repræsenteret med egne butikker i Svendborg.

Sikre den charme Svendborg har med mange individuelle butikker

Der skal mere end kædebutikker til at skabe en attraktiv bymidte, og netop en af Svendborgs særkender og styrker er det store udbud af lokale, unikke butikker. Det er vigtigt fortsat at styrke og sikre den charme de mange individuelle butikker har i Svendborg bymidte.

Kombinationen af det brede udbud af lokale butikker og kendte kædebutikker er med til at styrke bymidten i konkurrencen fra Odense SØ.

Derfor er det vigtigt at støtte op om den lokale detailhandel både i Svendborg bymidte og i kommunen i øvrigt. Svendborg bymidte har et bredt udbud af unikke butikker som for eksempel Madison, Tina Vinther, Laundry, Vinther&Lausen, Schiang Living, Kahlo, Prinsesse 2ben og Phigo.

En af de største dagligvarebutikker i Svendborg varehuset Kvikly ligger centralt i gågademiljøet i Svendborg bymidte, mens varehuset Føtex ligger i

udkanten af bymidten uden kontakt til gågademiljøet. Herudover ligger varehuset Kvickly i Svendborg Storcenter. I Svendborg by i øvrigt er dagligvareudbuddet især præget af discountbutikker.

Da dagligvarer sikrer en daglig kundestrøm, er det vigtigt, at Svendborg bymidte arbejder på at fastholde og styrke dagligvareudbuddet centralt i bymidten. Dagligvarebutikker i bymidten bør placeres i direkte sammenhæng med det øvrige butiksudbud i gågademiljøet.

Krav om oplevelser i byrummet

Det er ikke kun de enkelte butikker i Svendborg, der forsat skal arbejde på at skabe flere oplevelser. Der vil fortsat også være krav om, at der skal være oplevelser i bymidtens offentlige rum. Oplevelser i byrummet er ligeledes af stor værdi for detailhandelen, da de er med til at sætte fokus på den enkelte bymidte som et interessant udbudspunkt og er med til at tiltrække potentielle kunder.

Et aktivt bymiljø med skiftende aktiviteter som for eksempel fodboldturnering, loppemarked, grønttorv, skøjtebane og koncerter samt flere permanente aktiviteter som museer, teater og biograf, bibliotek og offentlig service som borgerservice hører til i bymidten.

Svendborg har blandt andet Svendborg Teater med et bredt repertoire og Scala Biograferne placeret centralt i bymidten, hvilket er med til at gøre bymidten mere levende uden for butikkernes åbningstider. Herudover ligger Danmarks ældste sommerrevy Rottefælden tæt på bymidten, som tiltrækker mange gæster i sommerperioden.

Mangfoldighed i oplevelserne

Det er vigtigt, at Svendborg fastholder og udbygger mangfoldigheden i de oplevelser, der tilbydes i bymidten. Der skal være plads til større og mindre begivenheder som for eksempel Gl. Torvedag, SVEND filmdage og Kulinarisk Sydfyn, men også arrangementer som open by night, Black Friday, isskulptur på Torvet, fastelavn og juletræstænding.

Det skal være oplevelser som både kan tiltrække turister og lokale borgere, og oplevelser som ikke kun er om sommeren. Enkelte af butiksejerne i bymidten efterlyser blandt andet flere aktiviteter i vinterhalvåret. De mener, der er en tendens til at have for meget fokus på sommerens aktiviteter.





Udespisning bliver vigtigere

Udespisning udgør en stadig større andel af danskernes forbrug og har en stigende betydning for et indkøbssteds attraktion. Specielt caféer/kaffebarer og frokostrestauranter er med til at give en bymidte mere liv og er med til at skabe en anden indkøbsoplevelse. Samtidig øger spisestederne kundernes opholdstid i en bymidte væsentligt. Caféernes muligheder for udeservering er samtidig med til at skabe et mere varieret liv i bybilledet.

Svendborg er kendt for sit kreative miljø, hvor hele byen emmer af liv med værtshuse og caféer, der i aften timerne fungerer som spillesteder. På et år er der godt 750 små og store koncerter på byens mange spillesteder.

Det er en fordel at nattelivet er koncentreret i Frederiksgade. Koncentrationen skaber en god intens stemning samtidig med at det ikke giver unødige ”døde” facader i bybilledet i dagtimerne.

Svendborg bymidte har 51 spisesteder, heraf er 18 restauranter og 7 caféer/kaffebarer og 13 pizzeria/grill/take away. Samlet set udgør spisesteder 17 % af samtlige funktioner i Svendborg bymidte. Sammenlignet med andre byer ligger andelen af spisemuligheder i Svendborg på niveau med bymidter som Holstebro, mens byer som Silkeborg og Helsingør har en svagt højere andel af spisesteder på omkring 20-21 % af alle funktioner i bymidten.

Styrk bespisningen især caféerne

I forhold til byer som Vejle og Silkeborg har Svendborg antalsmæssigt færre caféer/kaffebarer men flere fastfoodsteder. Andelen af caféer i Svendborg bymidte er 14 % af spisestederne, mens andelen er 21 % i Vejle og 23 % i Silkeborg.

Den gennemsnitlige attraktion for spisestederne er under middel i Svendborg. De gennemsnitlige attraktioner er dog over middel for både restauranter og caféer, men et godt stykke under middel for fastfood og natteliv. Da udespisning stadig får en større betydning for en bymidte, bør man arbejde på at forbedre de generelle attraktioner for spisestederne i Svendborg bymidte.

Det er ikke kun oplevelsesbetonende funktioner, der er vigtige i en bymidte. Behovsorienterede servicefunktioner har ligeledes stor værdi. Funktioner som for eksempel frisør, pengeinstitut, ejendomsmægler, læge og anden service er ligeledes vigtige at placere i bymidten, da de sikrer en daglig kundestrøm til bymidten. En del af disse funktioner har dog oftest en død facade og kan derfor være problematiske for kundernes oplevelse af bymidten.

De studerende giver liv

Svendborgs position som studieby med mange uddannelsesinstitutioner er med til at skabe et mere aktivt byliv. Her ligger blandet andet UCL Campus Svendborg, Svendborg Søfartsskole, Svendborg Erhvervsskole og Svendborg Gymnasium. Især Søfartsskolen SIMAC med 1.000 studerende forventes at give yderligere liv til især Svendborgs havnemiljø og bymidten, når skolen samles i det nye maritime uddannelsescenter på havnen. Detailhandelen skal være koncentreret i den centrale bymidte, men det er vigtigt at der skabes en god visuel kontakt mellem gågaderne og bylivet i den centrale bymidte og uddannelsesinstitutionerne på havnen, således at de studerende naturligt opsøger de mange tilbud, der findes i gågademiljøet.

Parkering får stigende betydning

I takt med at kunderne er villige til at køre længere for det rigtige udbud, bliver tilgængelighed og parkering vigtige konkurrenceparametre. Det er derfor vigtigt, at man også i Svendborg kommune arbejder på at skabe den bedste tilgængelighed og parkering ikke kun til Svendborg bymidte, men også i den øvrige centerstruktur.

Det er vigtigt, at Svendborg Kommune også i fremtiden tager højde for, at der generelt vil være et behov for parkeringspladser og ikke mindst, at tilgængelighed og gode parkeringsforhold vil blive vigtige konkurrenceparametre i fremtiden. Derfor er det vigtigt løbende at følge udnyttelsen og belastningen af parkeringspladserne.

På trods af en øget mobilitet accepterer kunderne ikke fysisk afstand mellem de enkelte butikker i et udbudspunkt og ej heller afstand fra parkering til bymiljøet. Man kan ikke sætte præcis afstand på, hvor langt en kunde kan acceptere at gå fra parkering til butikkerne. Kunderne kræver, at når de er ankommet til en shoppingdestination, skal der umiddelbart tilbydes et spændende bymiljø.

Betalingsparkering er et effektivt værktøj til at styre efterspørgslen af parkeringspladser i en bymidte, og begrænse den tid, den enkelte plads bliver benyttet. Ved at indføre betalingsparkering på de mest centrale parkeringspladser sikres, at pladserne bliver brugt af kunder og ikke er optaget af heldagsparkerende som medarbejdere og beboere.

Betalingsafgifter kan få bilister til at vælge alternative transportformer som kollektiv trafik eller gang/cykel til bymidten, mens for høje afgifter kan betyde at kunderne søger andre steder hen, hvor parkering er gratis. Derfor skal parkeringsafgiften afspejle de lokale forhold, og et incitament for kunden kunne være en times gratis parkering eller en parkeringsafgift, der trappevist stiger, jo længere tid man parkerer.

Betalingsparkering kan være en nødvendighed ved etablering og drift af et parkeringsanlæg, som kan være en bekostelig affære især centralt i en bymidte. Realdania vurderer i "Parkering og Bykvalitet", at parkering på terræn har en årlig udgift på 1.000 til 1.200 kr. per parkeringsplads, mens et parkeringsanlæg under byrum løber op i anlægsudgifter på 400.000 til 700.000 kr. per parkeringsplads, samt løbende drift og vedligeholdelse på 3.000 til 4.000 kr. per parkeringsplads om året.

Svendborg kommune fik i 2016 et parkeringshus i Hulgade med i alt 30 parkeringspladser. Parkeringshuset, som ligger centralt i bymidten, har generelt underbelægning taget placeringen i betragtning. Omvendt er et parkeringshus med 30 parkeringspladser fordelt i to plan et relativt lille antal pladser. Generelt bør parkeringshuse have et større antal parkeringspladser for at være et attraktivt alternativ.

Svendborg bymidte har betalingsparkering på de centrale parkeringspladser og kantstensparkering med tidsbegrænsning i de centrale dele af bymidten.

Svendborg bymidte har i alt omkring 1.200 parkeringspladser inden for bymidteafgrænsningen, heraf er godt halvdelen betalingsparkering. Herudover der en række gratis parkeringspladser i den nordlige udkant af bymidten samt ved havnen. For at betalingsparkering skal fungere mest hensigtsmæssigt, er det vigtigt, at hele den centrale del af byen har ensartede parkeringsregler og takster for parkering.

Der er ICP's vurdering, at det er et spørgsmål om tid før alle større handelsbyer har indført betalingsparkering for at kunne sikre en god parkeringsløsning i en bymidte.

Et andet effektivt værktøj til at styre udnyttelsen af parkeringspladserne er tidsbegrænsninger, men det er også en begrænsning på opholdstiden for kunderne i bymidten.

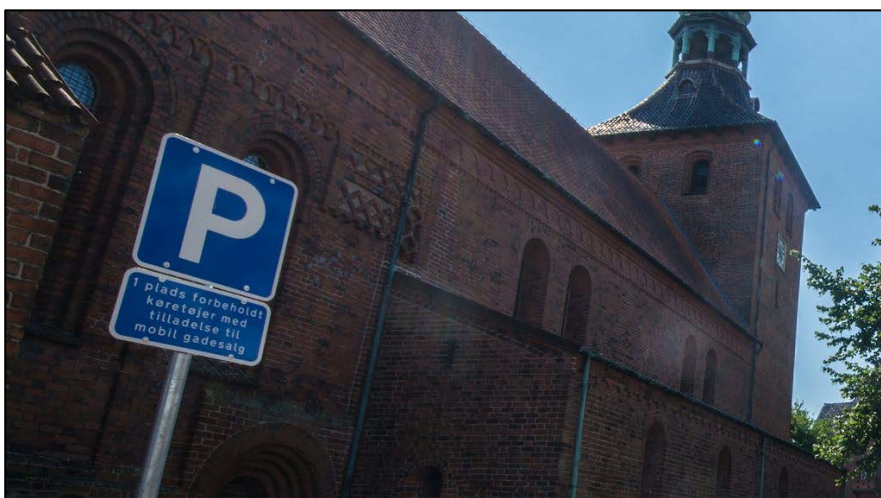
Hovedparten af parkeringspladserne i bymidten er mindre anlæg ofte med under 30 pladser. Det er kun parkeringen ved Svendborg Bycenter og Voldgade, som har større parkeringsanlæg med mere end 100 pladser.

De mange små parkeringsanlæg i bymidten kræver, at der arbejdes på at styrke parkeringssøgesystemet, så nem og synlig henvisning til ledige pladser i hele bymidten sikres.

Herudover kan man med fordel i den fremtidige parkeringsstrategi arbejde på at skabe større centrale parkeringsanlæg for at sikre en god tilgængelighed til bymidten.

Det er ligeledes vigtigt fortsat at sikre en god tilgængelighed med offentlig transport til Svendborg bymidte. Det er en fordel, at togstationen og busterminalen er placeret så tæt på gågademiljøet. Den gode tilgængelighed både til den centrale bymidte, havnen og de mange uddannelsesinstitutioner er med til at styrke og sikre et kundeflow i bymidten.

Tilgængelighed med offentlig transport er vigtig



En af de svagheder og den største udfordring butiksejerne nævnte mest ved Svendborg var det manglende sammenhold i bymidten. Butiksejerne efterspørger større enighed om for eksempel fælles åbningstider, juleudsmykning samt mere samarbejde omkring udsalg, fælles kampagner og fælles aktiviteter. 20 % af butiksejerne nævnte "ingen sammenhold" som den største udfordring for Svendborg bymidte. Omvendt fremhæver 4 % af butiksejerne at der er et godt sammenhold i byen.

Etablér forpligtende samarbejde

For at styrke detailhandelen i Svendborg bymidte bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver. Der bør etableres et forpligtende samarbejde mellem bu-

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

tikker og andre kundeorienterede servicefunktioner, de frivillige organisationer, ejendomsbesidderne, turisterhvervet, Shopping Svendborg, Svendborg Event, Erhvervsforum Svendborg, kommunen m.fl.

Der skal etableres et fælles slagkraftigt forum for funktionerne i bymidten, hvor samarbejdet skal munde ud i konkrete handlinger.

Citymanager

For at formalisere arbejdet yderligere kunne man med fordel ansætte en fælles citymanager for bymidten til at facilitere samarbejdet mellem de enkelte aktører og skabe et mere struktureret fælles forum for de handlende, ejendomsbesidderne, kommunen, turismen og andre interessenter.

Som minimum fælles åbningstider

Åbningstiderne bør som et minimum koordineres for samtlige butikker i bymidten. Der bør være faste minimums åbningstider, som alle butikker skal overholde. Hvis butikkerne ikke har stabile og fælles åbningstider, vil kunderne opleve en halvlukket bymidte og vil dermed have en tendens til at søge andre indkøbsmuligheder. En af styrkerne ved et shoppingcenter som Rosengårdcentret er netop, at åbningstiderne i butikkerne er stabile og fælles.

Herudover kan der for eksempel ske en hensigtsmæssig koordineret udlejning af tomme lokaler. Tomme lokaler kan for eksempel lånes ud til frivillige organisationer, iværksættere, kunstnere etc. i tidsbegrænsede perioder. ICP har registreret omkring 24 ledige lejemål i Svendborg bymidte, hovedparten af disse ligger i udkanten af bymidten samt i Svendborg Bycenter. Der er få lejemål ledige i de centrale gågader i bymidten.

Ejendomsbesidderne skal i højere grad være aktive medspillere i udviklingen af bymidten – også økonomisk, ligesom større markedsføringstiltag og events skal koordineres.

Svendborg Kommune og Erhvervskontakten arbejder allerede aktivt med at fremme udviklingen af detailhandelen med en målrettet erhvervsindsats ”Erhverv i gadeplan”. Her arbejdes blandt andet på at skabe et samarbejde mellem butikkerne om fælles oplevelses- og shoppingmiljøer. ”Erhverv i gadeplan” kan med fordel forankres hos de øvrige aktører for at sikre en fælles udviklingsstrategi.



Turismens rolle i Svendborg kommune

Som den største købstad i det Sydfynske Ø-hav med især den stærke tradition for det maritime liv samt en række turistdestinationer som for eksempel Valdemars Slot, Forsorgsmuseum (Svendborg Museum) og Naturama samt det brede udbud af både store og små aktiviteter som for eksempel Kulinarisk Sydfyn, GI Torvedag, SVEND film samt et rigt teater-kultur og musikliv, live-musik i byens spillesteder samt andre udstillinger og events er med til at tiltrække mange turister især i sommerhalvåret.

Valdemars Slot havde blandt andet knap 67.000 besøgende i 2015, Naturama havde godt 55.000 besøgende, mens Svendborg Museum havde 34.000 besøgende.

Herudover ligger tiltrækker kulturinstitutioner som Rottefællen og Svendborg Teater, samt historiske mindesmærker som Elvira Madigans Grav og det maritime liv i det sydfynske Ø-hav med mange lystbåde og vandaktiviteter mange turister til Svendborg.

Turister har en vis betydning for detailhandelen og de øvrige kundeorienterede servicefunktioner i Svendborg Kommune.

Hoteller, kroer o.l. havde sidste år ca. 430.000 årlige overnatninger, mens der var ca. 48.000 overnatninger i lystbådehavnene i kommunen. Hertil skal lægges endagsturisterne og de turister, der overnatter i de mere end 700 fritidshuse i kommunen. Til sammenligning havde Silkeborg ligeledes ca. 440.000 overnatninger. Store destinationer som Hvide Sande har 3,3 mio. overnatninger, Billund har 2,6 mio. overnatninger og Aarhus har knap 900.000 overnatninger.

Beliggenheden tæt på Langeland og ved én af færgeruterne til Ærø har naturligvis også betydning.

Det vurderes, at turister årligt lægger ca. 200 mio. kr. alene i detailhandelsbutikkerne i Svendborg kommune. Herudover lægger turisterne en væsentlig omsætning i byens spisesteder, til overnatning og andre oplevelser. VisitDenmark anslår i analyse af turismens økonomiske betydning, at detailhandel udgør 39 % af det samlede turisme forbrug for ferierejser, mens overnatning og restaurant udgør 27 %, mens kultur og forlystelser udgør 2 % af det samlede turismeforbrug for ferierejser. VisitDenmark har vurderet det samlede turismeforbrug til 606 mio. kr. i Svendborg kommune i 2014, heraf vurderes endagsrejsende at udgøre 27 % af turismeforbruget.

Det er vigtigt, at de enkelte aktører fortsætter samarbejdet for at styrke turismen i Svendborg. Ikke kun med at styrke enkelte events, men fortsætte med at gøre opmærksom på de mange andre tilbud om oplevelser, der er i Svendborg. Samtidig bør man arbejde på at få endagsturisterne til at blive lidt længere, hvilket kræver overnatningsmuligheder.

Turismen har betydning for detailhandelen

Styrk turismen



Svendborg får friere rammer

Betydning af en lempelse af planloven

I forbindelse med den varslede liberalisering af planloven får Svendborg kommune friere rammer til planlægning og butikkerne får færre restriktioner på størrelser og placering.

Der er varslet en lempelse af de maksimale størrelser på butikkernes bruttoareal. Den gældende maksimale størrelsesbegrænsning på 2.000 m² for udvalgswarebutikker ophæves i bymidter, bydelscentre og aflastningscentre, uanset bystørrelse.

Herudover hæves en maksimal størrelse for dagligvarebutikker fra 1.000 m² til 1.200 m² i lokalcentre, ligesom grænsen for dagligvarebutikker foreslås hævet fra 3.500 m² til 5.000 m² i bymidter og bydelscentre.

Kommunerne skal samtidig have mulighed for at udlægge nye aflastningsområder, som f.eks. Svendborg Storcenter, for at give større butikker, som har vanskeligt ved at placere sig i bymidterne, en bedre mulighed for etablering. Baggrunden for lempelserne er blandt andet, at Produktivitetskommissionen har dokumenteret et efterslæb i produktiviteten i dansk detailhandel. Produktivitetskommissionen anfører, at butikker, der kan føre et større vareudvalg og have stordriftsfordele, kan give forbrugerne lavere priser.

En dagligvarebutiks bruttoareal kan være en indikator for det samlede vareudbud i butikken. Jo større butikken er, jo større mulighed for flere varenumre. Alt andet lige giver et større areal bedre mulighed for rummelighed i butikken og dermed kan det have betydning for kundernes oplevelse.

Størrelsen på butikkerne afhænger dog også af ydre faktorer som ejendomspriser og huslejepriser. Typisk er grundpriser og husleje lavere udenfor bymidterne og de større byer. Detailhandelen kan være tvunget til at acceptere mindre butikker i centrale placeringer, ikke kun på grund af en høj husleje, men også på grund af de fysiske bygningsmæssige muligheder.

Discountbutikkerne har i de seneste år ekspanderet kraftigt. De etablerer sig primært i trafikale knudepunkter og i forbindelse med boligområder. Deres bruttoareal ligger typisk omkring 1.000 m². De fleste discountbutikskæder har indtil videre tilpasset sig størrelseskravene i planloven med koncepter på 1.000 m².

Den eneste kæde, som for alvor har udfordret størrelseskravet for en discountbutik, er Lidl. Deres arealkrav er omkring 1.500 m² bruttoareal. Det gennemsnitlige salgsareal for en Lidl butik er ifølge Supermarkedshåndbogen 924 m², mens Rema 1000 er 677 m² og Netto er 563 m².

En lempelse af arealgrænsen for dagligvarebutikker fra 3.500 m² til 5.000 m² i bymidter og bydelscentre vil primært betyde, at varehuse som Føtex og

Lempelse betyder øget koncentration af både dagligvarer og udvalgsvarer

Kvickly har bedre mulighed for at etablere et varehus med fuldt sortiment og mere rummelighed end i de varehuse, der er etableret efter 1997 med grænsen på 3.500 m², som enten har begrænset vareudvalget eller har måttet opdeles butikken i to butikker.

Overordnet set er det ICP's vurdering, at en lempelse af planlovens størrelsesmaksimum for dagligvarebutikker i lokalcentre fra 1.000 m² til 1.200 m² vil få betydning for etableringen af dagligvarebutikker. En ændring af den maksimale størrelse vil betyde, at flere dagligvarekæder vil være parate til at etablere større butikker for at kunne tilbyde kunderne det samme som konkurrenterne.

Herudover er der en sammenhæng med, at større butikker kræver et større opland. En forøgelse af bruttoarealet i dagligvarebutikkerne kan forrykke tendensen med discountbutikkernes etablering i byer og boligområder med et mindre opland til et krav om et større opland.

Hermed kan der være en risiko for, at koncentrationstendensen øges mod færre dagligvarebutikker. Ligeledes vil en ændring af størrelsesmaksimum for dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre fra 3.500 m² til 5.000 m² medvirke til et krav om større opland, og dermed være medvirkende til en øget koncentrationstendens mod færre og større dagligvarebutikker.

Hvorvidt en lempelse af størrelsesbegrænsningerne for dagligvarebutikker vil betyde, at de eksisterende dagligvarebutikker ønsker at udvide, er usikkert, men det er klart, at ved etablering af nye discountbutikker vil bruttoarealet i højere grad være over 1.000 m². Hermed vil de nyetablerede dagligvarebutikker få en konkurrencemæssig fordel i forhold til de mindre discountbutikker med blandt andet bedre mulighed for et større varesortiment, en bedre præsentation af varerne og en bedre indkøbsoplevelse med bredere gange og mere plads.

For udvalgswarebutikker er det begrænset, hvor mange af de nuværende koncepter for udvalgsvarer i Danmark, som efterspørger lokaler over 2.000 m². Det er typisk møbelbutikker som Ikea, Ilva og Idémøbler samt elektronikbutikker som Elgiganten og Power og Biltema. I bymidterne er der få koncepter, der efterspørger et bruttoareal på mere end 2.000 m², som eksempel kan nævnes Hennes & Mauritz, Zara samt stormagasiner, der efterspørger udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Herudover kan det ikke udelukkes, at udenlandske koncepter, som tidligere har fravalgt Danmark på grund af størrelsesbegrænsningerne, vælger at gå ind på det danske marked. Kæder, som den norske sportskæde XXL Sport, tyske Media Markt og tyske Hornbach kunne være interesseret, ligesom den franske sportskæde Decathlon, som tidligere har været i Danmark.

En ophævelse af planlovens størrelsesmaksimum for udvalgswarebutikker på maksimum 2.000 m² vil forbedre mulighederne for etablering af butikskoncepter, som på nuværende tidspunkt har begrænsede muligheder for etablering. Omvendt vurderes, at etablering af udvalgswarebutikker på over 2.000 m² vil være med til at fremme koncentrationstendensen mod få større udbudspunkter, da denne type butikker oftest kræver et stort opland.

Uanset en lempelse af planlovens størrelsesbegrænsninger for både dagligvarer og udvalgsvarer skal markedsområdet fortsat være tilstrækkeligt til etableringen af en ny butik.

Fremtidig centerstruktur i Svendborg kommune

Det anbefales, at Svendborg Kommune fastholder den nuværende centerstruktur med Svendborg bymidte som hovedby og det største udbudspunkt for udvalgsvarer og oplevelser. Her skal være mulighed for et bredt og dybt udbud af både dagligvarer, udvalgsvarer og kundeorienterede servicefunktioner. Detailhandelen bør koncentreres mellem de 3 ankerpunkter: Svendborg Bycenter, Kvickly Gerritsgade og mod nord Møllergade/Bagergade.

Stram afgrænsningen af bymidten

Den gældende bymidteafgrænsning er relativ stor for Svendborg bymidte. Det er vigtigt, at detailhandelen fortrinsvist bliver koncentreret i det centrale gågadenet. Derfor bør detailhandelen, så vidt det er muligt, begrænses nordøst for Viebæltet/Vestergade og nord for Bagergade.

Til gengæld bør forbindelsen mellem den centrale bymidte og havneområdet som rekreativt element styrkes. Den psykiske afstand mellem gågaderne og havnemiljøet synes i dag lang for kunderne. Kunderne kan ikke fra gågaderne se aktiviteterne på havnen og omvendt. Denne forbindelse forventes at blive styrket med projektet Liv i min by.

Koncentrer store butikker i aflastningscentret

Svendborg Storcenter skal fortsat være aflastningsområde. Her bør de store udvalgswarebutikker som er vanskelige at placere i bymidten koncentreres. Nyetableringer af store udvalgswarebutikker bør så vidt det er muligt, placeres i Svendborg Storcenter eller i umiddelbar sammenhæng med den nuværende centerafgrænsning. Hvis eller når der ikke kan skabes fysiske rammer til yderlig detailhandel i aflastningsområder er det forsat vigtigt, at man koncentrerer detailhandelen enkelte udvalgte steder.

Revurdering af centerstrukturen

Erhvervsområde Nord ved Odensevej og Ring Nord bør fortsat være det primære område for placering af særligt pladskrævende butikker.

I Svendborg kommune er i alt udlagt 4 lokalcentre, som i dag ikke rummer detailhandel. Det er ICP's vurdering, at sandsynligheden for etablering af detailhandel i disse centerområder er begrænset.

Det kan være på grund af placering tæt på andre centerområder med detailhandel eller for få personer i nærolandet. Etablering af detailhandel i disse lokalcentre kunne potentielt få mærkbare konsekvenser for den eksisterende detailhandel. Det er ICP's vurdering, at Svendborg Kommune bør overveje at revurdere centerstrukturen i kommunen med henblik på at nedlægge enkelte lokalcentre, som ikke længere er realistiske til placering af detailhandel. Angående Hellegårdsvej og/eller Dyrekredsen burde man ligeledes overveje at indskrænke den maksimale ramme fra 3.000 m² til 1.500 m² for at sikre en bedre balance i detailhandelsstrukturen.

Revurdering af centerafgrænsninger

Herudover bør de gældende centerafgrænsninger i bydelscentre og enkelte lokalcentre genovervejes. Centerafgrænsningen af Østre bydel bydelscenter bør for eksempel udvides til at indeholde Fakta, tankstationen og bageren på Nyborgvej for at sikre en koncentration af detailhandelen i den østre bydel. Til gengæld bør man overveje at nedlægge lokalcenter Ørbækvej, hvor den tidligere Fakta var placeret, samt nedlægge lokalcenter Gl. Skårupvej som ikke indeholder detailhandel. Udfordringen med en udvidelse af bydelscenter Østre Bydel er, at den nuværende planlov kun giver mulighed for bydelscentre på maksimalt 5.000 m² i en by af Svendborgs størrelse. Denne maksimale grænse forventes dog ophørt med den kommende lempelse af planloven.

Ligeledes bør centerafgrænsningen af bydelscenter Ole Rømersvej genovervejes, da her er udlagt særlige områder til særligt pladskrævende som burde være indeholdt i bydelscentret i stedet.

Fremtidigt arealudlæg i Svendborg kommune

Det fremtidige arealudlæg er afhængig af ønsket om at styrke detailhandelen i de enkelte områder af kommunen samt en forpligtelse til at opfylde de lokale borgeres behov for især dagligvarer.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for udviklingen i forbruget, en øget udbredelse af e-handel, den skærpede konkurrencesituation og en forudsætning om, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter.

Det er væsentligt, at man i planlægningen tilføjer detailhandelen i Svendborg kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem. Herudover bør arealudlægget tillægges en buffer, der kan sikre en vis fleksibilitet i planlægningen.

Nye butikstyper, mere rationel håndtering af varer og nye lokaliseringer er faktorer, der indebærer, at mange butikker har behov for stadig mere areal både til dagligvarer og udvalgsvarer.

Nogle butikker accepterer en lavere omsætning pr. m² salgsareal (arealbelastning) for at give kunderne den "rigtige" oplevelse. Lagerfaciliteter substitueres således i nogle tilfælde med et større salgsareal.

Omvendt er der også en lang række - også større - butikker, der f.eks. på grund af deres koncept og beliggenhed, ikke længere har den betydning for forbrugerne, som de engang havde. Disse har ofte et relativt stort bruttoareal, da f.eks. deres lagerfaciliteter er udviklet til et væsentligt større og bredere sortiment end det, de i dag præsterer.

Liberaliseringen af lov om butikstid har betydet, at omsætningen tidsmæssigt vil kunne udbredes og således vil behovet for yderligere areal alt andet lige blive mindre. Derfor er der i det fremtidige arealbehov indregnet, at effekten af den øgede åbningstid giver en højere omsætning pr. m² butiksareal i de udbudspunkter, der har en øget åbningstid.

Samlet set forventes befolkningstallet i kommunen at stige 4 % i perioden 2016 til 2029. Frem til 2029 ventes det, at dagligvareforbruget i Svendborg kommune vil stige med 8 %, mens udvalgsvareforbruget ventes at stige 22 %.

Udviklingen på dagligvareområdet skal ses i lyset af forventningen om en begrænset stigning i forbruget af dagligvarer pr. person. Det er forudsat, at dagligvareforbruget pr. person vil stige med 0,25 % pr. år frem til 2029. Inden for udvalgsvarer er det forudsat, at forbruget pr. person vil stige med 1,25 % pr. år frem til 2029.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der taget højde for en øget udbredelse af e-handel. Således forudsættes det, at ca. 5 % af dagligvareforbruget og ca. 30 % af udvalgsvareforbruget i 2029 dækkes gennem køb via e-handelskanaler.

De gennemsnitlige arealbelastninger i Svendborg kommune er på et acceptabelt niveau for både dagligvarer og udvalgsvarer. Der er dog forskel på de gennemsnitlige arealbelastninger for især udvalgsvarer i kommunen. I Svendborgområdet er den gennemsnitlige arealbelastning for udvalgsvarer 20.000 kr. pr. m² bruttoareal, mens den er langt lavere i både kommunen i øvrigt med et gennemsnit under 10.000 kr. pr. m², hvilket indikerer en betydelig arealkapacitet til at øge omsætningen.

Nedenstående vises de eksisterende bruttoarealer i Svendborg kommune, samt gældende rammer til nyetableringer samt den resterende ramme primo 2017. Den resterende arealramme er forskellen mellem den maksimale

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

ramme for bruttoareal i gældende kommuneplan for Svendborg kommune og det faktiske bruttoareal i kommunen.

Tabel 1.2 Eksisterende bruttoarealer og maksimale rammer i Svendborg kommune

Svendborg kommune				
		Bruttoareal detailhandel 2017 *	Gældende ramme til ny- etableringer **	Resterende ramme primo 2017
Bymidte	Svendborg	47.600	75.000	27.400
	Skårup	1.500	4.000	2.500
Aflastningsområde	Svendborg Storcenter	24.600	31.700	7.100
Bydelscentre	Østre bydel	3.200	5.000	1.800
	Ole Rømersvej	3.000	5.000	2.000
Lokalcenter	Tved	1.100	3.000	1.900
	Tvedvej-Ring Nord	1.000	2.000	1.000
	Tvedvej	1.000	1.500	500
	Ørbækvej	-	3.000	3.000
	Gl. Skårupvej	-	1.000	1.000
	Mølmarksvej	1.000	1.500	500
	Vestergade	1.100	1.500	400
	Wandallscenteret	800	3.000	2.200
	Rantzausminde	700	1.500	800
	Dyrekredsen	-	3.000	3.000
	Hellegårdsvej	-	3.000	3.000
	Vindeby	2.100	3.000	900
	Thurø	800	1.000	200
	Ollerup	1.400	3.000	1.600
	V. Skerninge	1.100	3.000	1.900
	Stenstrup	1.600	3.000	1.400
	Gudbjerg	1.100	1.500	400
	Gudme	500	3.000	2.500
	Hesselager	1.600	3.000	1.400
	Landet	1.000	1.500	500

* Bruttoareal for dagligvarer og udvalgsvarer

** jf. Kommuneplan 2013

På baggrund af ovenstående arealregnskab, den forventede befolknings- og forbrugsudvikling i kommunen, den nuværende detailhandel i kommunen samt den generelle detailhandelsudvikling med blandt andet øget e-handel, koncentrationstendenser og øgede åbningstider er det ICP's vurdering, at det fremtidige arealbehov i Svendborg kommune frem til 2029 bør kunne indpasses indenfor den gældende samlede arealramme.

Fremtidigt arealudlæg til særligt pladskrævende butikker

Særligt pladskrævende butikker er entydigt i planloven defineret som butikker, der forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private.

I Svendborg kommune var i alt 23 forhandlere af særligt pladskrævende varer, heraf er 20 placeret i Svendborg by. Hovedparten af de særlig pladskrævende butikker er placeret på Odensevej og i erhvervsområdet ved Ring Nord/Grønnemosevej.

Ved etablering af nye særligt pladskrævende butikker er det vigtigt, at de koncentrerer inden for den eksisterende centerstruktur med særlig fokus på Erhvervsområde Nord. På grund af den fortsatte tendens mod færre men større enheder forventes antallet af nyetableringer af særligt pladskrævende butikker at være meget begrænset, men der skal være rummelighed i arealudlægget til, at de eksisterende særligt pladskrævende butikker kan koncentrerer og eventuelt udvides.

I den forventede lempelse af planloven bliver definitionen for særligt pladskrævende ændret. Den hidtil detaljerede liste over særligt pladskrævende varer forventes lempet, så listen ikke længere er en udtømmende. Således gives kommunen muligheder for en mere fleksibel udnyttelse af de områder, der er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varer.





Detailhandelen i Svendborg kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Svendborg kommune blive beskrevet.

ICP har i februar 2017 foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2016, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret. For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer samt butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet.

Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt inden for disse.

Omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder samt butikker med udstyr til camping og både er medtaget i detailhandelsomsætningen, på trods af at planloven definerer disse grupper som særligt arealkrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i forbrugsberegningerne. Møbelforretninger, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne og både tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.



Geografisk opdeling af Svendborg kommune

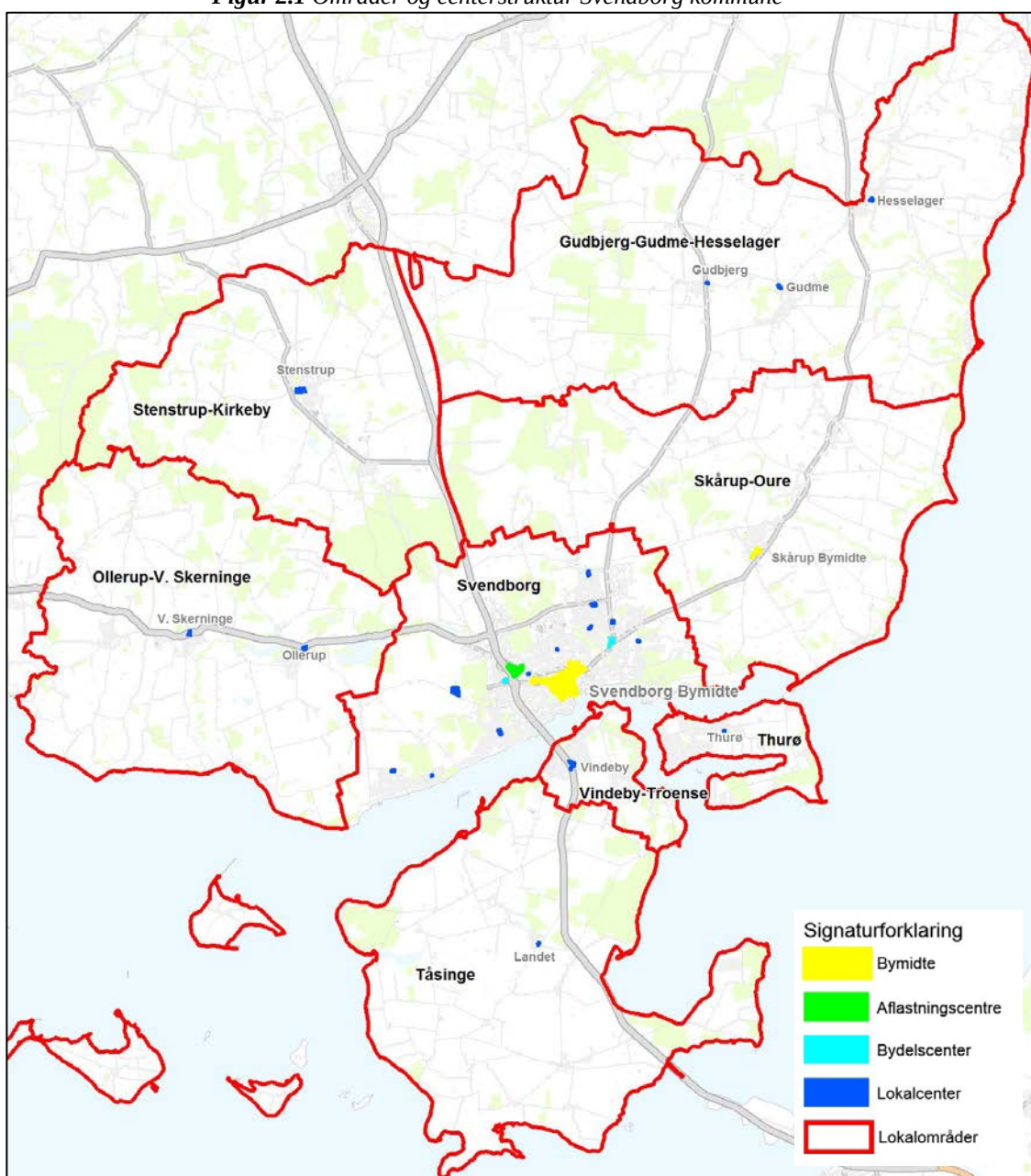
Geografisk er analyseresultaterne opdelt i 8 lokalområder, som ses i figur 2.1. Disse er Svendborg by, Gudbjerg-Gudme-Hesselager, Skårup-Oure, Stenstrup-Kirkeby, Ollerup-V. Skerninge, Thurø, Vindeby-Troense samt Tåsinge.

Resultaterne vises desuden for centerstrukturen i Svendborg kommune fordelt på Svendborg bymidte, aflastningscentret Svendborg Storcenter samt Skårup bymidte, de to bydelscentre Østre bydel og Ole Rømersvej samt i alt 19 lokalcentre.

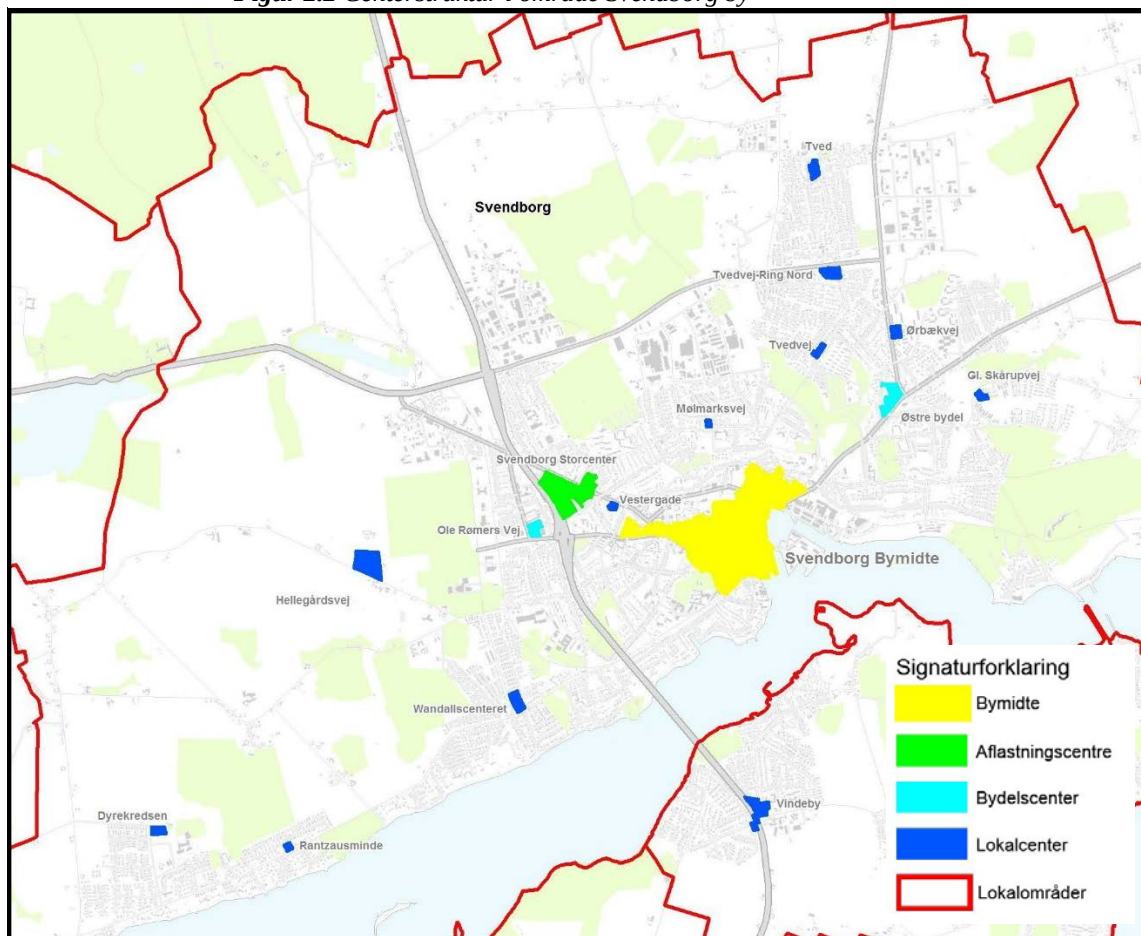
Herudover er detailhandelen såvidt muligt opdelt i lokalområdet i øvrigt.

Afgrænsningen af bymidter, bydelscenter, lokalcentre og aflastningscenter er ifølge gældende Kommuneplan 2013-2025.

Figur 2.1 Områder og centerstruktur Svendborg kommune



Figur 2.2 Centerstruktur i område Svendborg by



Antal butikker

Der er i alt 336 detailhandelsbutikker inklusiv særlig pladskrævende butikker i Svendborg kommune, heraf er 59 % af butikkerne udvalgswarebutikker, svarende til 200 butikker jf. tabel 2.1.

Herudover er der 113 dagligvarebutikker og 23 butikker med særlig pladskrævende varer.

Svendborg bymidte har den største koncentration af butikker med 171 detailhandelsbutikker, som udgør 51 % af det samlede antal i kommunen. I bymidten er i alt 39 dagligvarebutikker og 132 udvalgswarebutikker.

2/3 af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen er placeret i Svendborg bymidte. Hovedparten af både beklædningsbutikkerne og butikker med øvrige udvalgsvarer er placeret i bymidten, mens halvdelen af boligudstørsbutikkerne i kommunen er placeret i Svendborg bymidte.

Ca. 35 % af det samlede antal dagligvarebutikker er placeret i Svendborg bymidte. De største dagligvarebutikker er varehusene Kvickly og Føtex.

I Svendborg by i alt ligger 69 dagligvarebutikker, svarende til 60 % af det samlede antal dagligvarebutikker, og 176 udvalgswarebutikker, svarende til 88 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen.

I de 7 øvrige lokalområder i kommunen i øvrigt er 44 dagligvarebutikker, 24 udvalgswarebutikker samt 3 butikker med særligt pladskrævende.

Detailhandelen i Svendborg kommune

Tabel 2.1 Antal butikker 2017 fordelt på brancher og områder

Svendborg kommune							
	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øv. udv.varer	Særlig pladskr.	I alt
Svendborg bymidte	39	132	57	33	42	-	171
Svendborg Storcenter	4	12	-	8	4	1	17
Bydelsc. Østre bydel	4	1	-	1	-	-	5
Bydelsc. Ole Rømers Vej	1	3	-	1	2	-	4
Tved lokalc. Tved	2	1	1	-	-	-	3
Tvedvej-Ring Nord lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Tvedvej lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Ørbækvej lokalc.	-	-	-	-	-	-	-
Gl Skårupvej lokalc	-	-	-	-	-	-	-
Mølmarksvej lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Vestergade lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Wandallscentret lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Rantzausminde lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Dyrekredsen lokalc.	-	-	-	-	-	-	-
Hellegårdsvej lokalc.	-	-	-	-	-	-	-
Svendborg by i øvrigt	13	27	2	13	12	19	59
Svendborg by i alt	69	176	60	56	60	20	265
Gudbjerg	1	-	-	-	-	-	1
Hesselager	1	-	-	-	-	-	1
Gudme	1	-	-	-	-	-	1
Gudbjerg-Gudme-Hesselager i ø	6	7	2	2	3	1	14
Gudbjerg-Gudme-Hesselager i alt	9	7	2	2	3	1	17
Skårup bymidte	1	-	-	-	-	-	1
Skårup-Oure i ø	5	3	2	1	-	1	9
Skårup-Oure i alt	6	3	2	1	-	1	10
Stenstrup	3	-	-	-	-	-	3
Stenstrup-Kirkeby i ø	2	6	1	3	2	-	8
Stenstrup-Kirkeby i alt	5	6	1	3	2	-	11
V. Skerninge	1	1	1	-	-	-	2
Ollerup	2	-	-	-	-	-	2
Ollerup-V. Skerninge i ø	6	2	-	1	1	-	8
Ollerup-V. Skerninge i alt	9	3	1	1	1	-	12
Thurø	1	-	-	-	-	-	1
Thurø i ø	4	-	-	-	-	-	4
Thurø i alt	5	-	-	-	-	-	5
Vindeby	3	-	-	-	-	-	3
Vindeby-Troense i ø	4	1	-	-	1	-	5
Vindeby-Troense i alt	7	1	-	-	1	-	8
Landet	1	-	-	-	-	-	1
Tåsinge i ø	2	4	1	2	1	1	7
Tåsinge i alt	3	4	1	2	1	1	8
I alt	113	200	68	65	67	23	336

Aflastningscentret Svendborg Storcenter har i alt 17 butikker, heraf er hovedparten store udvalgswarebutikker som for eksempel Elgiganten, Idemøbler, Skousen, T-Hansen, Petworld og Jysk. Herudover er de største dagligvarebutikker varehuset Kvickly og discountbutikken Lidl.

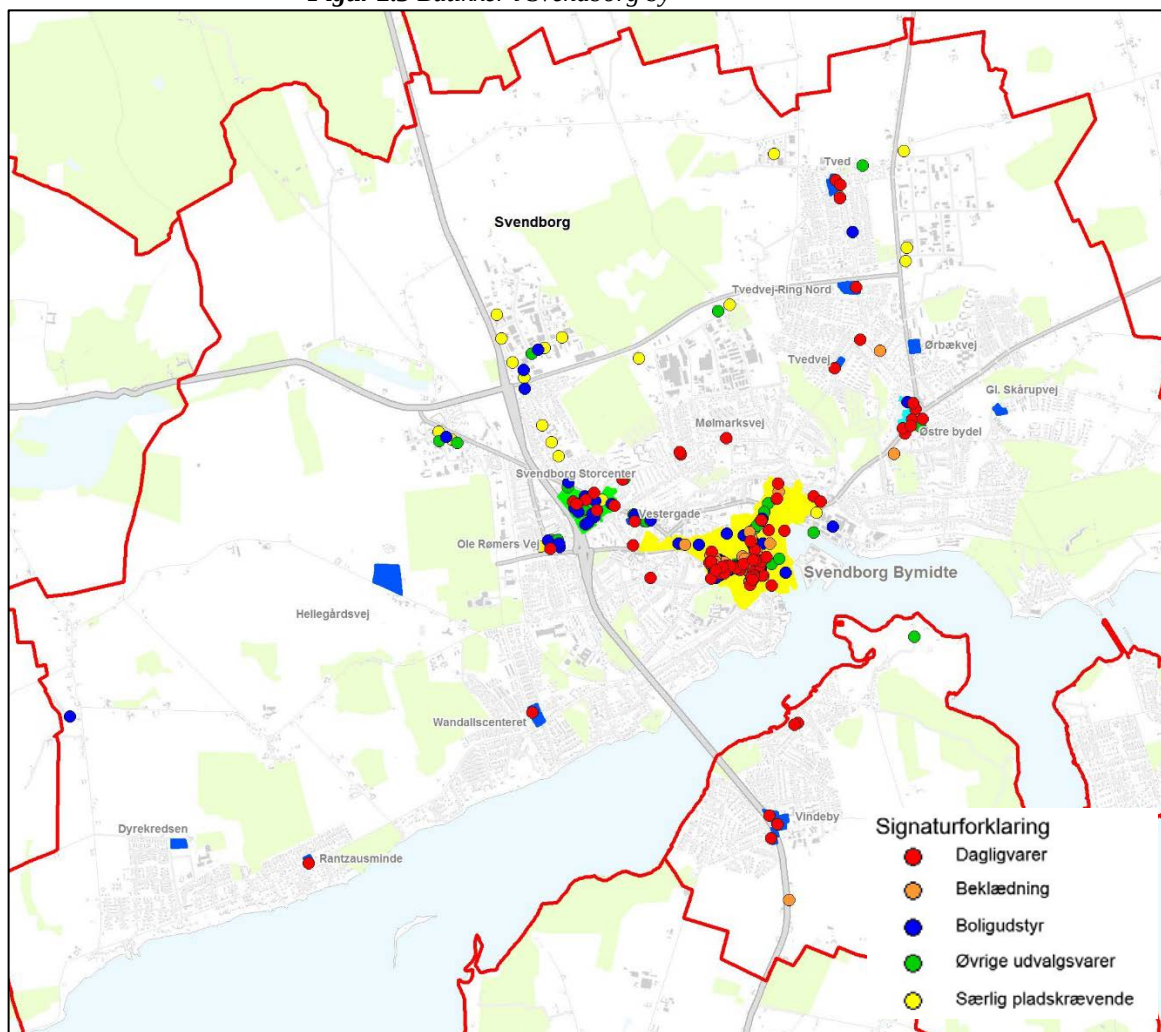
I bydelscentret Ole Rømersvej ligger ligeledes en række store udvalgswarebutikker, som Maxi Zoo, Sport 24 og en genbrugsbutik samt discountbutikken Netto. Herudover ligger 4 butikker heriblandt bygge markedet Silvan og Kvik Køkken også på Ole Rømersvej, men er ikke inkluderet i bydelscentret.

Bydelscentret Østre Bydel på Ørbækvej/Nyborgvej indeholder primært dagligvarebutikker, heraf er de største discountbutikkerne Netto og Aldi. Herudover ligger discountbutikken Fakta lige uden for bydelscentret samt en bager og tankstation.

I de fleste lokalcentre i Svendborg by ligger en enkelt dagligvarebutik primært discountbutikker.

Lokalcentrene Gl. Skårupvej, Ørbækvej, Dyrekredsen og Hellegårdsvej indeholder ikke detailhandel på nuværende tidspunkt.

Figur 2.3 Butikker i Svendborg by



I Svendborg bymidte er koncentrationen af butikker placeret i gågaderne Gerritsgade, Møllergade og Korsgade. I Møllergade ligger i alt 38 udvalgswarebutikker og 7 dagligvarebutikker svarende til 26 % af det samlede antal butikker i bymidten, mens der i Gerritsgade ligger i alt 30 udvalgswarebutikker og 8 dagligvarebutikker svarende til 22 % af det

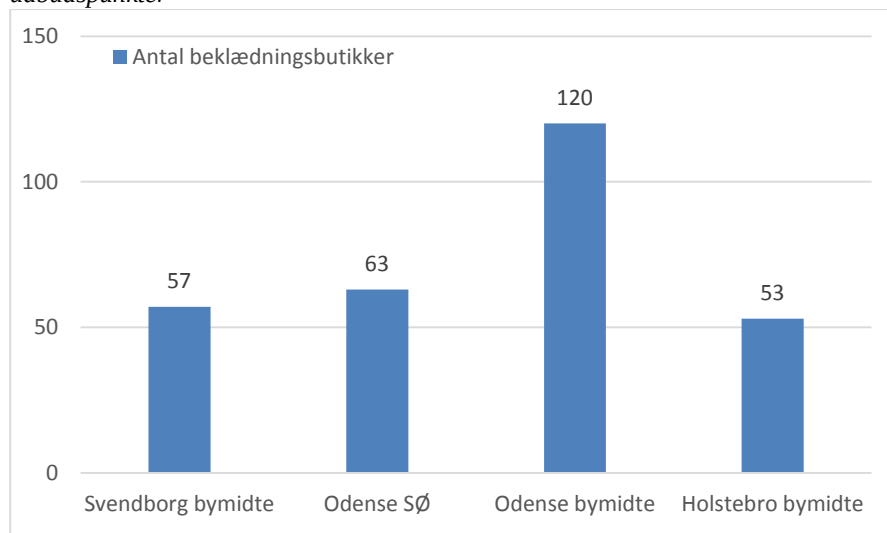
samlede antal butikker i bymidten. I Korsgade ligger 4 dagligvarebutikker og 11 udvalgswarebutikker svarende til 9 % af det samlede antal butikker i bymidten. I det overdækkede shoppingcenter Svendborg Bycenter ligger i alt 2 dagligvarebutikker og 9 udvalgswarebutikker, heriblandt H&M, Inspiration og Skoringen.

Figur 2.4 Butikker i Svendborg bymidte



Udbuddet af beklædningsbutikker er styrende for valget af indkøbssted. Antallet af beklædningsbutikker i Svendborg bymidte er større end i byer af samme størrelse og opland. For eksempel har Holstebro bymidte i alt 131 butikker, heraf er 53 beklædningsbutikker. I Odense SØ er i alt 150 butikker, heraf er 63 beklædningsbutikker, mens Odense bymidte har knap 300 butikker, heraf er 120 beklædningsbutikker.

Figur 2.5 Antal beklædningsbutikker i Svendborg bymidte sammenlignet med andre udbudspunkter



I Gudbjerg-Gudme-Hesselager ligger i alt 17 butikker, heraf ligger 9 dagligvarebutikker og 7 udvalgswarebutikker. De største dagligvarebutikker er Meny i Hesselager, Min Købmand i Gudme og DagligBrugsen i Gudbjerg.

I Skårup-Oure er i alt 10 butikker, heraf er 6 dagligvarebutikker. Den største dagligvarebutik er SuperBrugsen i Skårup.

I Stenstrup-Kirkeby er i alt 11 butikker, heraf er 5 dagligvarebutikker. Den største dagligvarebutik er DagligBrugsen i Stenstrup.

I Ollerup-V. Skerninge er i alt 12 butikker, heraf er 9 dagligvarebutikker. Her er de største dagligvarebutikker DagligBrugsen Vester Skerninge, DagligBrugsen Ollerup samt DagligBrugsen Ullebølle.

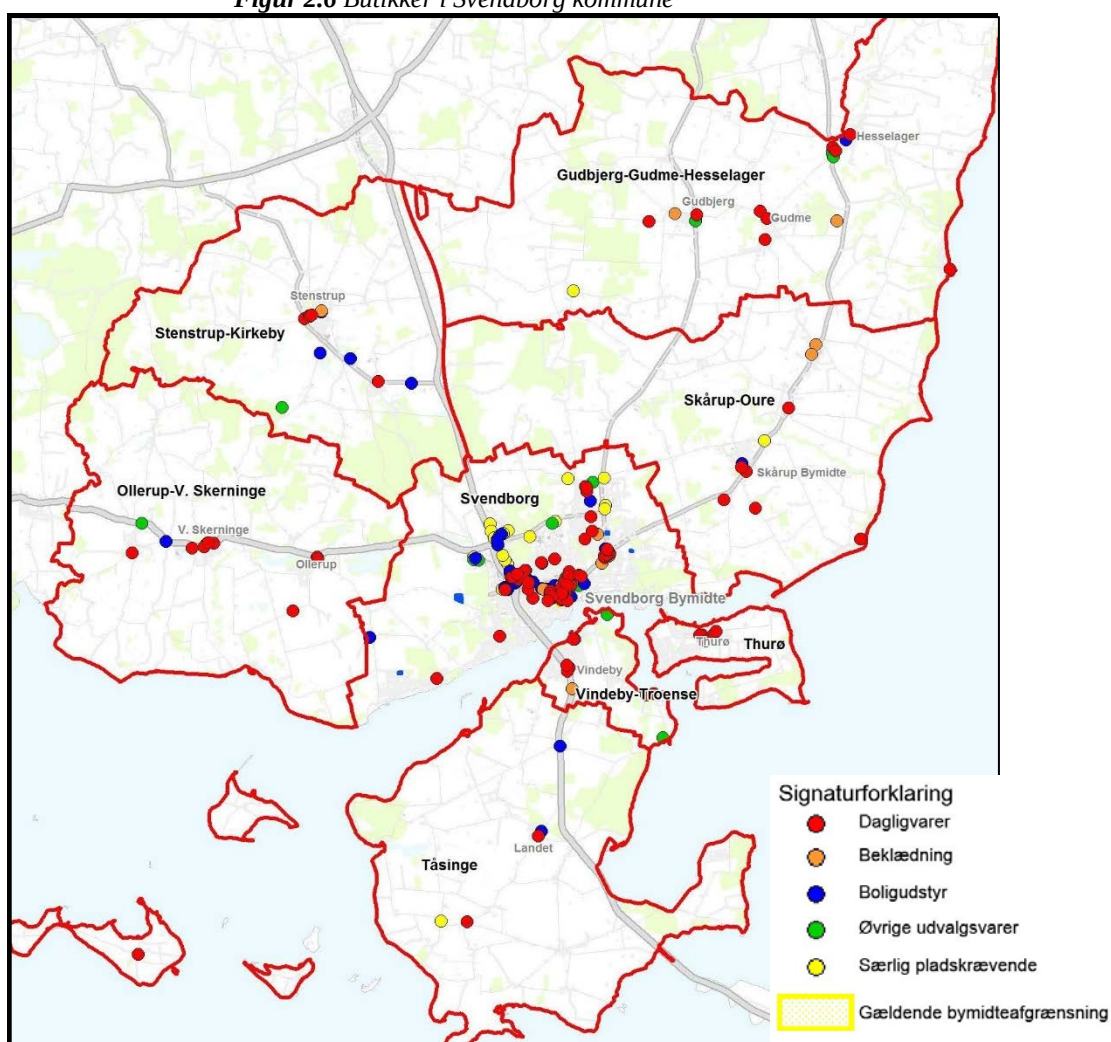
På Thurø ligger i alt 5 dagligvarebutikker, heraf er den største dagligvarebutik Spar.

I lokalområdet Vindeby-Troense er i alt 8 butikker, heraf er 7 dagligvarebutikker. De største dagligvarebutikker er Rema 1000 og DagligBrugsen beliggende i Vindeby Lokalcenter.

I lokalområde Tåsinge er i alt 8 butikker, heraf er 3 dagligvarebutikker og 4 udvalgswarebutikker. Den største dagligvarebutik i dette område er DagligBrugsen i Landet. Købmanden på Drejøl er inkluderet i lokalområdet Tåsinge.

Figur 2.6 viser placeringen af dagligvare- og udvalgswarebutikker samt særlig pladskrævende butikker i Svendborg kommune.

Figur 2.6 Butikker i Svendborg kommune



Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne, foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

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

Følgende skala er anvendt:

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

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Af tabel 2.2 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne.

Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion 2017 fordelt på brancher

Svendborg kommune						
	Daglig-varer	Udvalgs-varer i alt	Beklæd-ning	Boligud-styr	Øv. udv.varer	I alt
Svendborg bymidte	3,3	3,3	3,4	3,3	3,1	3,3
Svendborg Storcenter	4,3	3,8	-	3,9	3,5	3,9
Svendborg by i øvrigt	3,1	2,6	2,7	2,5	2,7	2,8
Svendborg by i alt	3,3	3,2	3,3	3,2	3,1	3,2
Gudbjerg-Gudme-Hesselager	2,4	2,3	*	*	*	2,4
Skårup-Oure	2,3	2,3	*	*	*	2,3
Stenstrup-Kirkeby	2,8	2,7	*	*	*	2,7
Ollerup-V. Skerninge	2,9	2,3	*	*	*	2,8
Thurø	2,6	-	-	-	-	2,6
Vindeby-Troense	*	*	-	-	*	2,9
Tåsinge	2,3	2,5				2,5
I alt	3,0	3,1	3,2	3,1	3,0	3,1

* Attraktionen kan ikke vises grundet diskretionshensyn

De gennemsnitlige attraktioner ligger omkring middel for både dagligvarer og udvalgsvarer i Svendborg kommune i alt. I Svendborg bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion i både dagligvare- og udvalgsvarer-butikkerne et godt stykke over middel. I de øvrige områder i Svendborg kommune ligger de gennemsnitlige attraktioner under middel.

Der er stor forskel på attraktionerne mellem de enkelte butikker i de enkelte områder i kommunen.

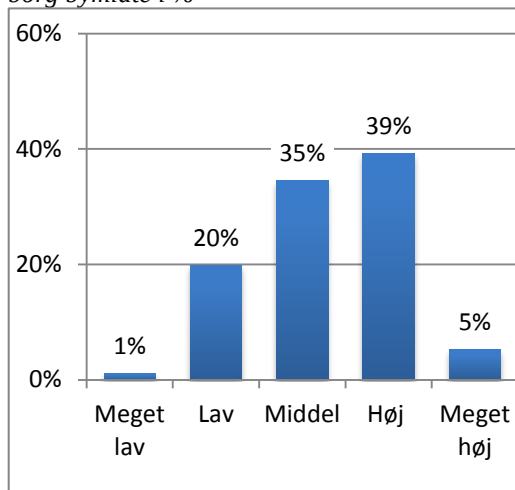
I kommunen i alt har 34 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 31 % af butikkerne har en attraktion under middel.

I Svendborg bymidte har 44 % af butikkerne en attraktion over middel og 21 % af butikkerne har en attraktion under middel.

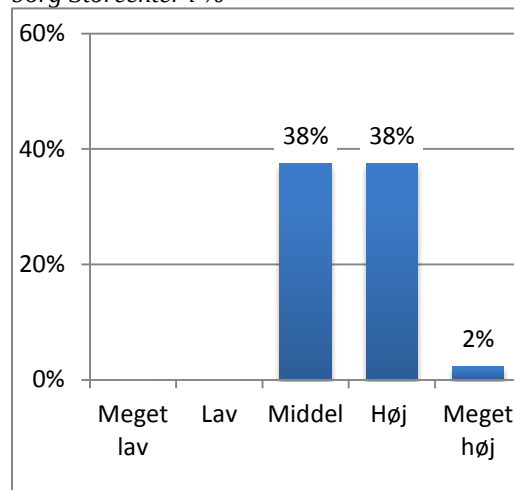
Svendborg Storcenter har den højeste gennemsnitlige attraktion i kommunen. Her er ingen attraktioner under middel, og 40 % af butikkerne har en attraktion over middel.

I Svendborg by i øvrigt har 28 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 44 % af butikkerne har en attraktion under middel. I kommunen i øvrigt har knap halvdelen af butikkerne en attraktion under middel, mens 9 % af butikkerne har en attraktion over middel.

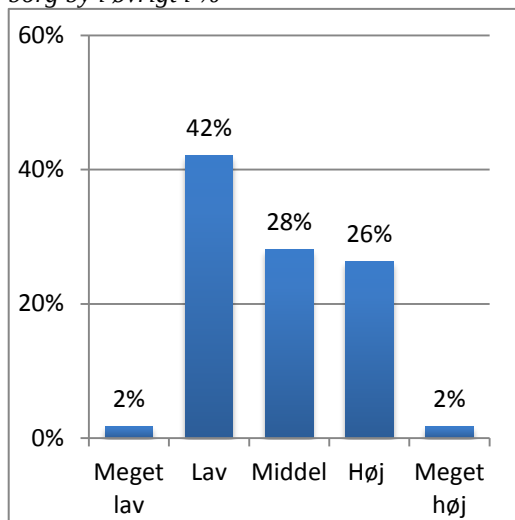
Figur 2.7 Attraktionernes spredning i Svendborg bymidte i %



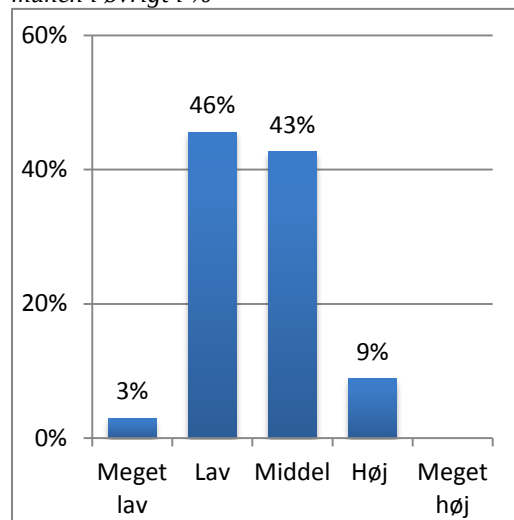
Figur 2.8 Attraktionernes spredning i Svendborg Storcenter i %



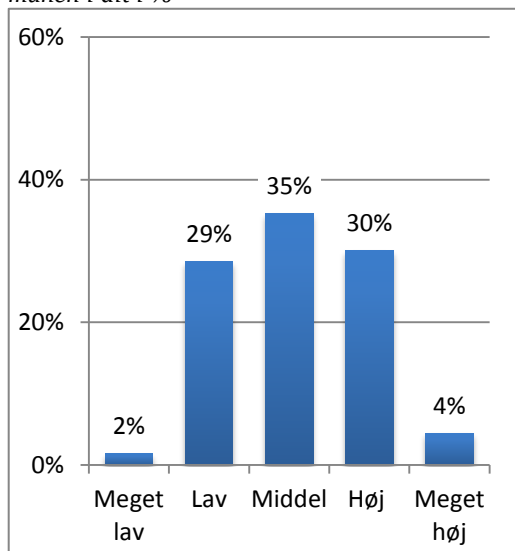
Figur 2.9 Attraktionernes spredning i Svendborg by i øvrigt i %



Figur 2.10 Attraktionernes spredning i kommunen i øvrigt i %



Figur 2.11 Attraktionernes spredning i kommunen i alt i %



Kædetilknytning

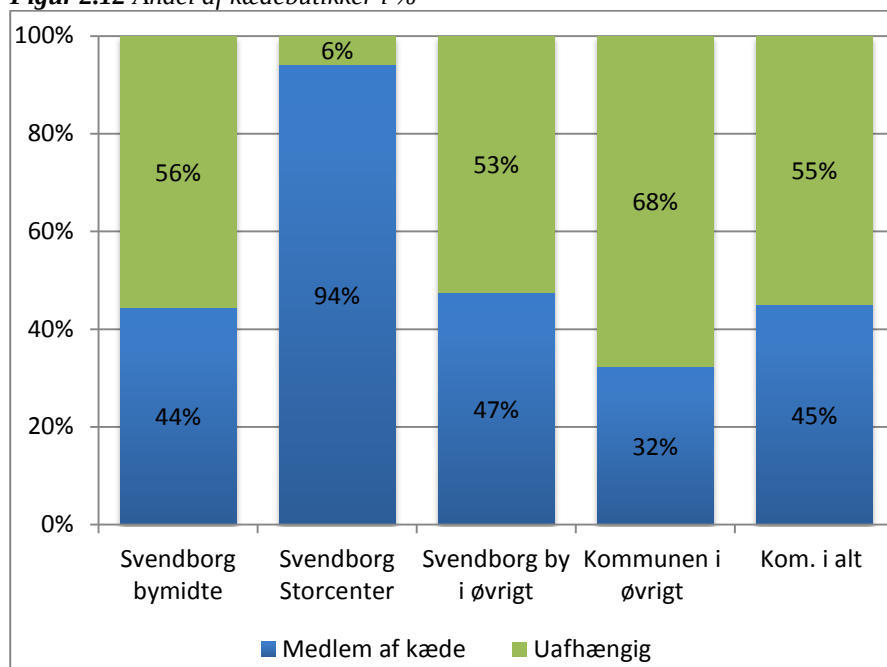
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. Et områdes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

Kædebutikker har nogle fordele for et udbudspunkt i at kunne tilbyde for eksempel landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butikker samt mulighed for et større markedsføringsprogram end en enkeltstående, uprofileret butik.

Omvendt kan uprofilerede butikker på en helt anden måde tilpasse sortiment og personlig service til lokale forhold og kan medvirke til, at et indkøbssted ikke bare ligner alle de andre.

I figur 2.12 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i de forskellige områder i Svendborg kommune.

Figur 2.12 Andel af kædebutikker i %

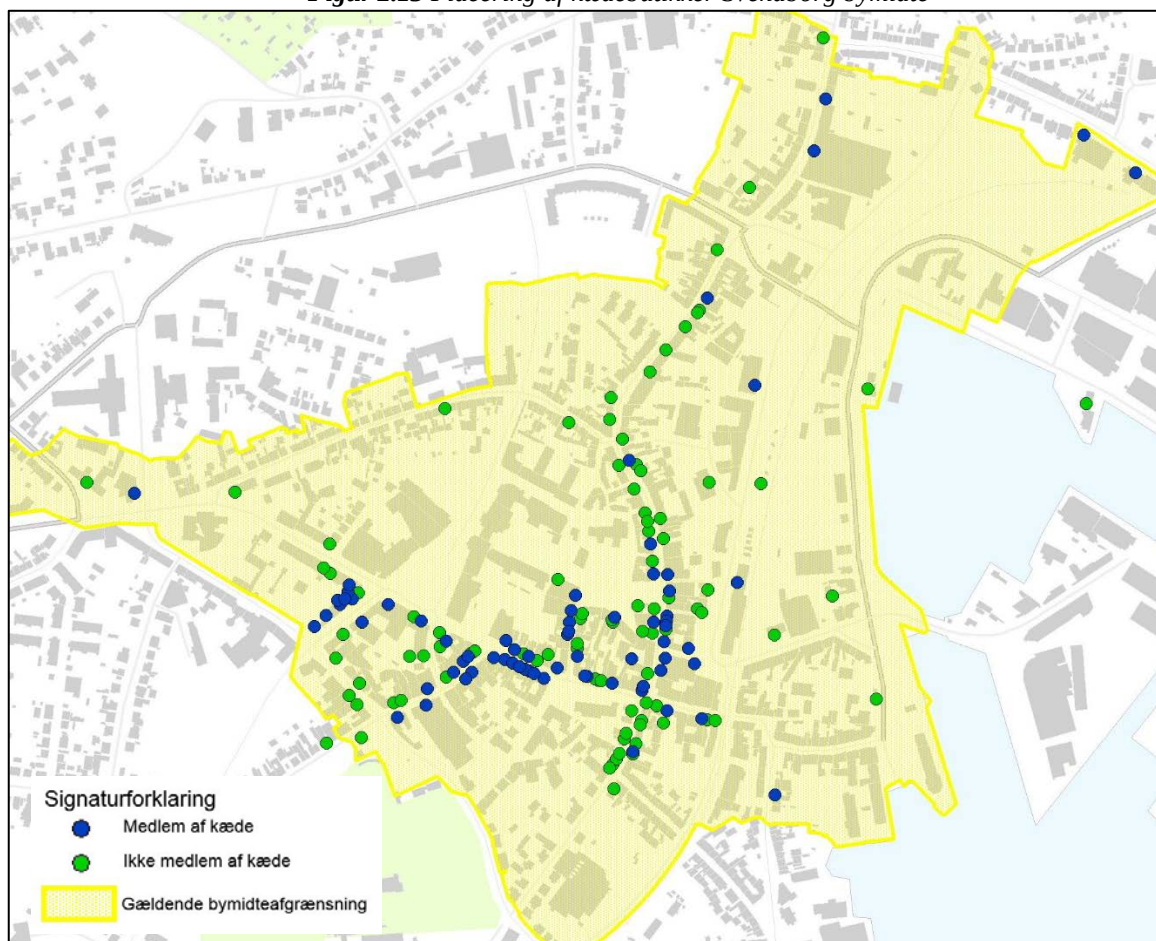


I Svendborg bymidte er 44 % af butikkerne medlem af et kædesamarbejde, mens kædeandelen er 94 % i Svendborg Storcenter.

I Svendborg by i øvrigt er kædeandelen 47 %, og i kommunen i øvrigt er kædeandelen 32 %.

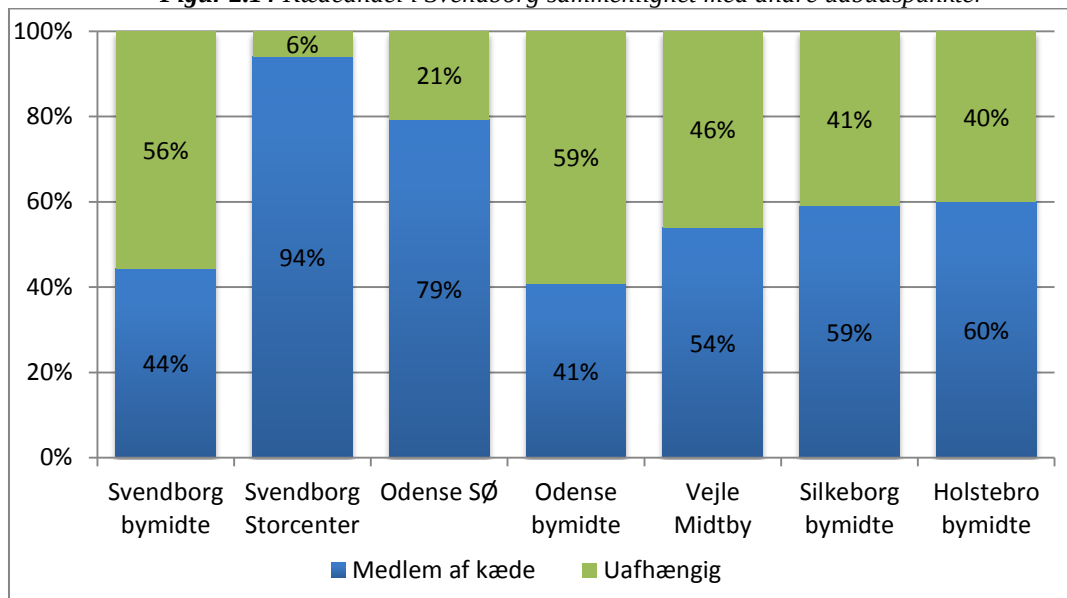
Hovedparten af kædebutikkerne i Svendborg bymidte er koncentreret i området omkring Gerritsgade samt i Svendborg Bycenter. I Gerritsgade ligger 36 % af samtlige kædebutikker i bymidten, her er 71 % af butikkerne kædebutikker. I Møllergade er 40 % af butikkerne kædebutikker, mens 7 % af butikkerne i Korsgade er medlem af et kædesamarbejde og 62% af butikkerne i Svendborg Bycenter er medlem af et kædesamarbejde.

Figur 2.13 Placering af kædebutikker Svendborg bymidte



Kædeandelen er relativ lav i Svendborg bymidte sammenlignet med andre byer af samme størrelse. Til sammenligning er kædeandelen 54 % i Vejle Midtby, 59 % i Silkeborg bymidte og 60 % i Holstebro bymidte. I de direkte konkurrenter til Svendborg bymidte er kædeandelen højere i Odense SØ på 79 %, mens kædeandelen er lavere i Odense bymidte på 41 %.

Figur 2.14 Kædeandel i Svendborg sammenlignet med andre udbudspunkter



Bruttoarealer

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Svendborg kommune.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal, eventuelle kontorer samt lager- og personale- rum.

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchegrupper bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer, mens omsætningen bliver fordelt på de 4 branchegrupper dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

ICP har opgjort bruttoarealet for samtlige butikker i Svendborg kommune, men der kan herudover periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for butikkerne i Svendborg kommune.

Der er i alt 188.300 m² bruttoareal til detailhandel i Svendborg kommune, heraf er 37 % svarende til 69.700 m² disponeret til udvalgswarebutikker og 30 % svarende til 56.500 m² disponeret til dagligvarebutikker.

Svendborg bymidte har 47.600 m² bruttoareal til butikker, heraf er 64 % bruttoareal til udvalgswarebutikker. Knap halvdelen af bruttoarealet til udvalgsvarer i Svendborg bymidte er beklædning. Bruttoarealet i Svendborg bymidte udgør 25 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

Svendborg Storcenter udgør 14 % af det samlede bruttoareal i Svendborg kommune. Dagligvarearealet udgør 16 % og udvalgswarearealet udgør 22 % af det samlede bruttoareal til henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer i kommunen.

I resten af Svendborg by er 13.700 m² til bruttoareal til dagligvarer svarende til 24 % af det samlede dagligvareareal i kommunen og 15.200 m² til udvalgsvarer svarende til 22 % af det samlede udvalgswareareal i kommunen.

Svendborg by i alt har 161.700 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør særlig pladskrævende 60.600 m².

I Svendborg kommune i øvrigt (de 7 øvrige lokalområder) er et samlet bruttoareal til dagligvarer på 15.300 m² og et bruttoareal til udvalgsvarer på 8.600 m². Samlet set svarer det til 27 % af det samlede dagligvarebruttoareal i kommunen og 12 % af det samlede udvalgswarebruttoareal i kommunen.



Detailhandelen i Svendborg kommune

Tabel 2.3 Bruttoareal i Svendborg kommune 2017 i m²

Svendborg kommune							
	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øv. udv.varer	Særlig pladskr.	I alt
Svendborg bymidte	17.200	30.400	14.400	8.000	8.000	-	47.600
Svendborg Storcenter	9.100	15.500	-	11.800	3.700	1.300	25.900
Bydelsc. Østre bydel	2.900	300	-	300	-	-	3.200
Bydelsc. Ole Rømers Vej	1.000	2.000	-	500	1.500	-	3.000
Tved lokalc. Tved	1.000	100	100	-	-	-	1.100
Tvedvej-Ring Nord lokalc.	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Mølmarksvej lokalc.	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Vestergade lokalc.	1.100	-	-	-	-	-	1.100
Wandallscentret lokalc.	800	-	-	-	-	-	800
Rantzausminde lokalc.	700	-	-	-	-	-	700
Svendborg by i øvrigt	3.200	12.800	100	8.300	4.400	59.300	75.300
Svendborg by i alt	40.000	61.100	14.600	28.900	17.600	60.600	161.700
Gudbjerg	1.100	-	-	-	-	-	1.100
Hesselager	1.600	-	-	-	-	-	1.600
Gudme	500	-	-	-	-	-	500
Gudbjerg-Gudme-Hesselager i ø	500	3.500	300	2.500	700	800	4.800
Gudbjerg-Gudme-Hesselager i alt	3.700	3.500	300	2.500	700	800	8.000
Skårup bymidte	1.500	-	-	-	-	-	1.500
Skårup-Oure i ø	500	300	200	100	-	100	900
Skårup-Oure i alt	2.000	300	200	100	-	100	2.400
Stenstrup	1.600	-	-	-	-	-	1.600
Stenstrup-Kirkeby i ø	400	3.100	100	2.800	200	-	3.500
Stenstrup-Kirkeby i alt	2.000	3.100	100	2.800	200	-	5.100
V. Skerninge	800	300	300	-	-	-	1.100
Ollerup	1.400	-	-	-	-	-	1.400
Ollerup-V. Skerninge i ø	1.200	400	-	200	200	-	1.600
Ollerup-V. Skerninge i alt	3.400	700	300	200	200	-	4.100
Thurø	800	-	-	-	-	-	800
Thurø i ø	400	-	-	-	-	-	400
Thurø i alt	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Vindeby	2.100	-	-	-	-	-	2.100
Vindeby-Troense i ø	700	100	-	-	100	-	800
Vindeby-Troense i alt	2.800	100	-	-	100	-	2.900
Landet	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Tåsinge i ø	400	900	300	400	200	600	1.900
Tåsinge ialt	1.400	900	300	400	200	600	2.900
I alt	56.500	69.700	15.800	34.900	19.000	62.100	188.300

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2016 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Af tabel 2.4 fremgår de indsamlede omsætninger i Svendborg kommune. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for enkelte områder, ligesom omsætningen kun i visse tilfælde kan nedbrydes på brancheniveau.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper, eller hvor få butikker har en meget stor del af omsætningen inden for branchegruppen.

Tabel 2.4 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2016

Svendborg kommune						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv. varer	I alt
Svendborg bymidte	508	616	281	151	184	1.124
Svendborg Storcenter	*	*	*	*	*	602
Svendborg by i øvrigt	*	*	*	*	*	749
Svendborg by i alt	1.239	1.236	*	*	*	2.475
Gudbjerg-Gudme-Hesselager	153	*	*	*	*	*
Skårup-Oure						
Stenstrup-Kirkeby	118	*	*	*	*	*
Ollerup-V. Skerninge						
Thurø	175	*	*	*	*	*
Vindeby-Troense						
Tåsinge						
I alt	1.685	1.300	330	683	287	2.985

Den samlede detailhandelsomsætning i Svendborg kommune var knap 3,0 mia. kr. i 2016, heraf udgør udvalgsvarer 44 %, svarende til 1,3 mia. kr. Heraf ligger langt hovedparten i Svendborg by.

Den samlede dagligvareomsætning i Svendborg kommune var knap 1,7 mia. kr. Hovedparten af dagligvareomsætningen i kommunen svarende til 73 % ligger i Svendborg by.

Svendborg bymidte havde en samlet omsætning i 2016 på 1,1 mia. kr., hvilket udgør 38 % af den samlede omsætning i kommunen.

Svendborg Storcenter havde en samlet omsætning på 602 mio. kr., hvilket udgør 20 % af den samlede omsætning i kommunen.

Områderne Gudbjerg-Gudme-Hesselager og Skårup-Oure havde en dagligvareomsætning i 2016 på 153 mio. kr., mens områderne Stenstrup-Kirkeby og Ollerup-V. Skerninge havde en dagligvareomsætning på 118 mio. kr.

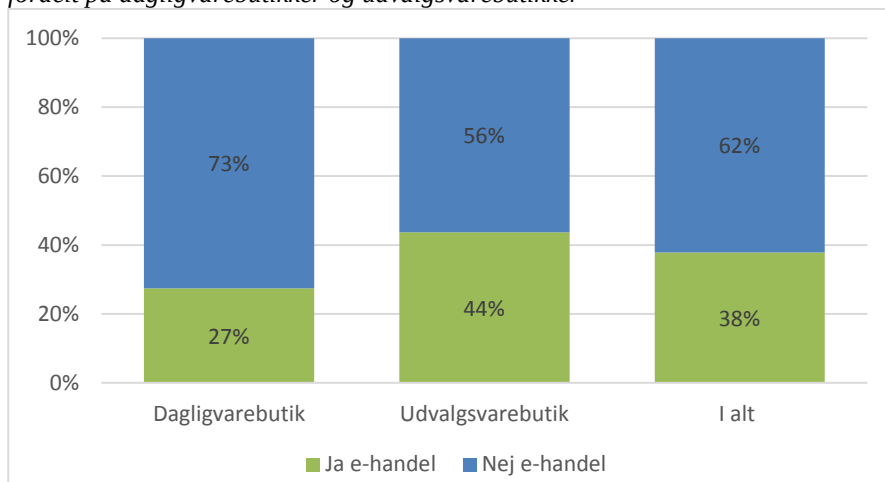
På øerne Tåsinge og Thurø var den samlede dagligvareomsætning 2016 175 mio. kr. i 2016.

E-handel

Butikkerne i Svendborg er blevet spurgt om, hvorvidt de har e-handel foruden den fysiske butik. Nedenstående vises udbredelsen af e-handelen blandt detailhandelen i Svendborg kommune.

I alt har 38 % af butikkerne salg af varer på internettet i Svendborg kommune. 44 % af udvalgswarebutikkerne tilbyder e-handel i deres fysiske butik, mens 17 % af dagligvarebutikkerne tilbyder e-handel. Sammenlignet med andre kommuner er udbredelsen af e-handel i butikkerne lidt lavere. I en kommune som Silkeborg har 56 % af butikkerne e-handel og i Vejen kommune har 71 % af butikkerne e-handel.

Figur 2.15 Udbredelsen af e-handel blandt butikkerne i Svendborg kommune fordelt på dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker

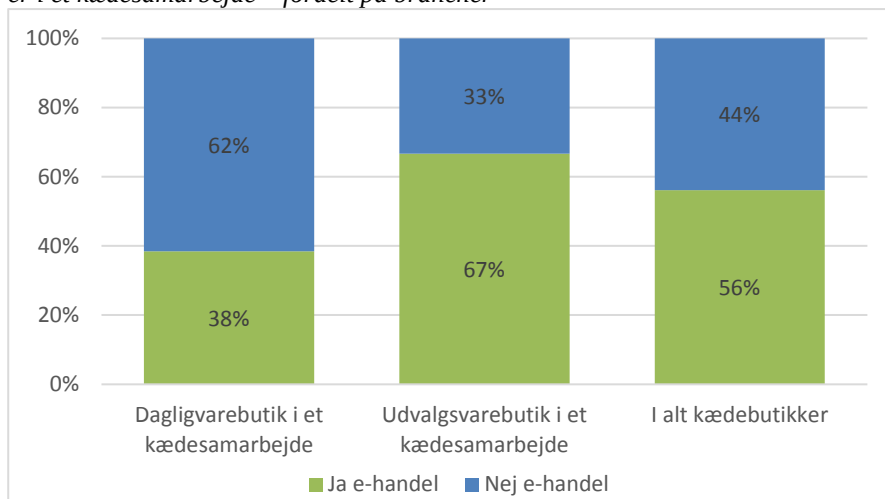


Det er primært kædebutikkerne i Svendborg kommune, der tilbyder e-handel. Over halvdelen af kædebutikkerne i kommunen tilbyder e-handel mens 23 % af butikkerne, som er uafhængige, tilbyder e-handel.

67 % af udvalgswarebutikkerne, som er en del af et kædesamarbejde, har e-handel. Tilsvarende tilbyder 38 % af dagligvarebutikkerne, som er del af et kædesamarbejde, e-handel.

De butikker som ikke er medlem af et kædesamarbejde tilbyder 26 % af udvalgswarebutikkerne e-handel, mens 16 % af dagligvarebutikkerne tilbyder e-handel.

Figur 2.16 Udbredelsen af e-handel blandt butikkerne i Svendborg kommune, som er i et kædesamarbejde – fordelt på brancher



Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private. Forhandlere af biler, både og campingvogne skal herudover have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse.

I kommunen er der i alt 23 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 62.200 m².

Hovedparten af de særlig pladskrævende butikker i Svendborg kommune er bilforhandlere. Der er i alt 12 bilforhandlere i kommunen med et samlet bruttoareal på 31.400 m². Hovedparten af disse er koncentreret i den nordlige del af Svendborg by i området omkring Odensevej og Grønnemosevej.

Der er 7 byggemarkeder i kommunen med et samlet bruttoareal på ca. 26.900 m².

Herudover findes 2 planteskoler, samt en butik med camping og en enkelt bådforhandler.

Tabel 2.5 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper på typer og bruttoareal (m²).

Svendborg kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	12	31.400
Byggemarkeder inkl. Trælast, byggeart.	7	26.900
Planteskoler	2	2.100
Camping	1	800
Både	1	1.000
Svendborg kommune i alt	23	62.200

Kundeorienterede servicefunktioner

Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner en bymidtes attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner.

Servicefunktionerne er med til at gøre bybilledet mere varieret. Servicefunktioner som pengeinstitutter og friserer m.v. har oftest en facade uden meget liv og kan derfor være problematiske for kundernes oplevelse af bymidten. De udfylder dog nogle af de hverdagsfunktioner, der er nødvendige for kunderne. Dermed er servicefunktionerne medvirkende til at tiltrække kunderne til en bymidte.

Samlet for alle servicefunktioner er, at de udfylder et behov for en service og giver kunden en oplevelse. Både behov og oplevelser er vigtige for funktionerne i en bymidte. Det er dog forskelligt, i hvor høj grad en servicefunktion opfylder et behov og giver en oplevelse for forbrugerne.

De typisk serviceorienterede funktioner er for eksempel bank, læge og renseri, som i høj grad opfylder et behov, men ofte ikke er den store oplevelse. Omvendt er funktioner som biograf, teater og museum i høj grad oplevelsesorienterede.

ICP har registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i Svendborg bymidte vist i tabel 2.6.

Tabel 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i 2017

	Svendborg bymidte	Andel af kundeori- enterede service- funktioner	Andel af funktioner i alt %
Restauranter, caféer mv.	51	39 %	17 %
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	19	14 %	6 %
Frisører, solcenter mv.	47	35 %	16 %
Museer, biografer mv.	5	4 %	2 %
Anden service	11	8 %	3 %
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	133	100 %	44 %
<i>Detailhandel</i>	<i>171</i>		<i>56 %</i>

I Svendborg bymidte er i alt 133 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 39 % spisesteder, 35 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 14 % er pengeinstitutter, ejendomsmægler mv. Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Svendborg bymidte ligger Svendborg Teater, Scala Biograf, Kulturpladset, Svendborg Svømmehal samt SAK Kunstbygning.

Herudover ligger naturhistorisk museum Naturama, Danmarks Museum for Lystsejlad, Svendborg Museum samt Danmarks Forsorgsmuseum tæt på Svendborg bymidte.

ICP har foretaget en vurdering af attraktionerne for hver enkelt kundeorienteret servicefunktion på en skala fra 1-5, hvor 1 er en meget lav attraktion og 5 er en meget høj attraktion. Attraktionen er en vurdering af en kundes opfattelse af servicefunktionen efter samme princip som attraktionerne for detailhandelsbutikkerne.

Tabel 2.7 Den gennemsnitlige attraktion af de kundeorienterede servicefunktioner

	Svendborg bymidte
Restauranter, caféer mv.	2,8
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	2,9
Frisører, solcenter mv.	2,7
Museer, biografer mv.	3,6
Anden service	2,4
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	2,8

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner lidt under middel. Den gennemsnitlige attraktion for skønhed ligger gennemsnitlig under middel, mens den gennemsnitlig attraktion for spisesteder og pengeinstitutter ligger tættere på middel. Den gennemsnitlige attraktion for anden service ligger relativt lavt.

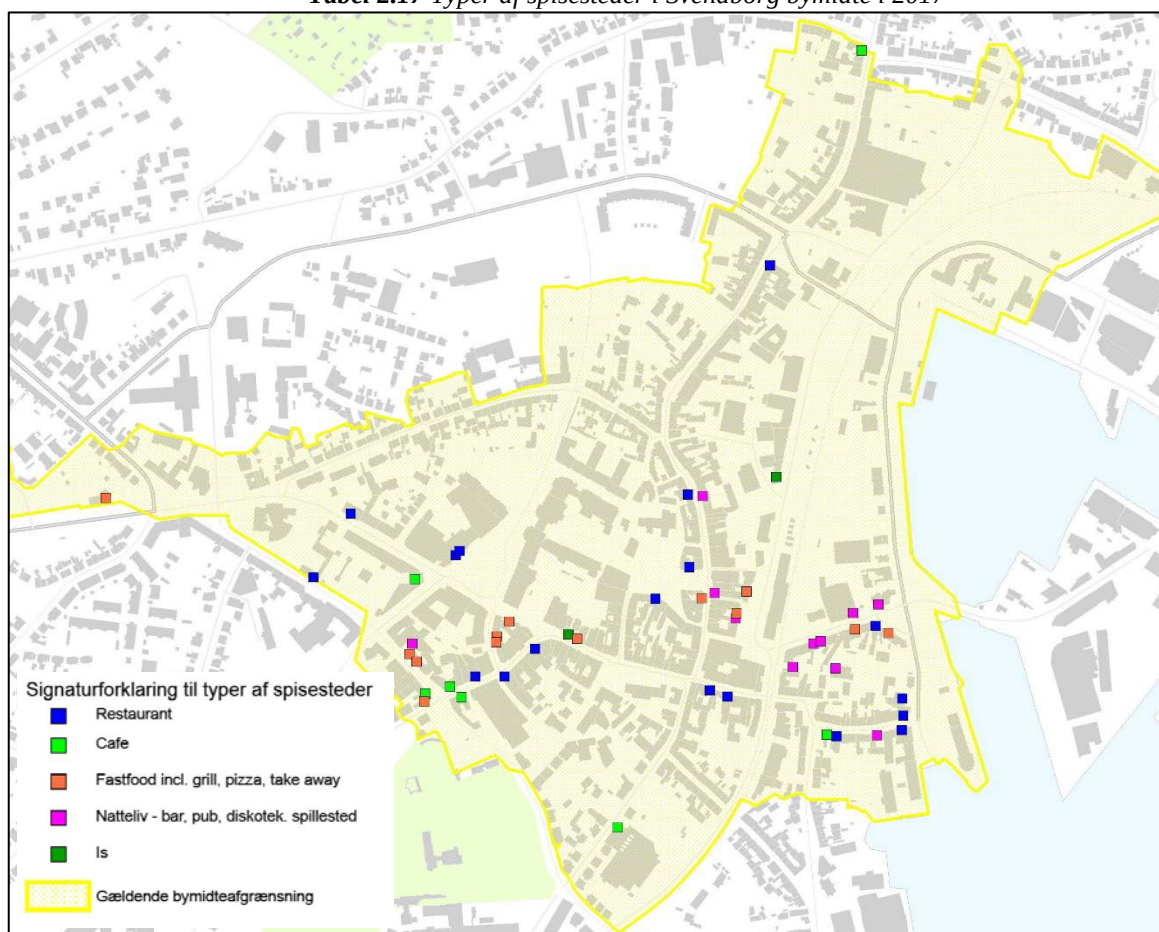
Udespisning udgør en stadig større andel af danskernes forbrug, og mulighederne for bespisning har en stigende betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Specielt caféer og frokostrestauranter er med til at give kunderne en anden indkøbsoplevelse samtidig med at de øger opholdstiden væsentligt.

I Svendborg bymidte er 17 % af samtlige funktioner i bymidten spisesteder. Til sammenligning er 20-21 % af samtlige funktioner spisesteder i Silkeborg og Helsingør Bykerne, og i Holstebro er andelen 18 %, mens andelen er 15 % i Vejle.

Funktioner som restauranter og natteliv så som barer og diskoteker giver en anden dimension på bylivet og skaber liv i bymidten også udenfor detailhandelens almindelige åbningstider.

I figur 2.17 og tabel 2.8 viser placering af de forskellige typer af spisesteder i Svendborg bymidte.

Tabel 2.17 Typer af spisesteder i Svendborg bymidte i 2017



I Svendborg bymidte er 35 % af spisestederne restauranter, mens 25 % er take away/ grill/pizzariaer (fastfood). Der er kun 7 caféer/kaffebarer i bymidten svarende til 14 %, 2 isbarer og 11 nattelivsfunktioner (bar, bodega eller diskotek).

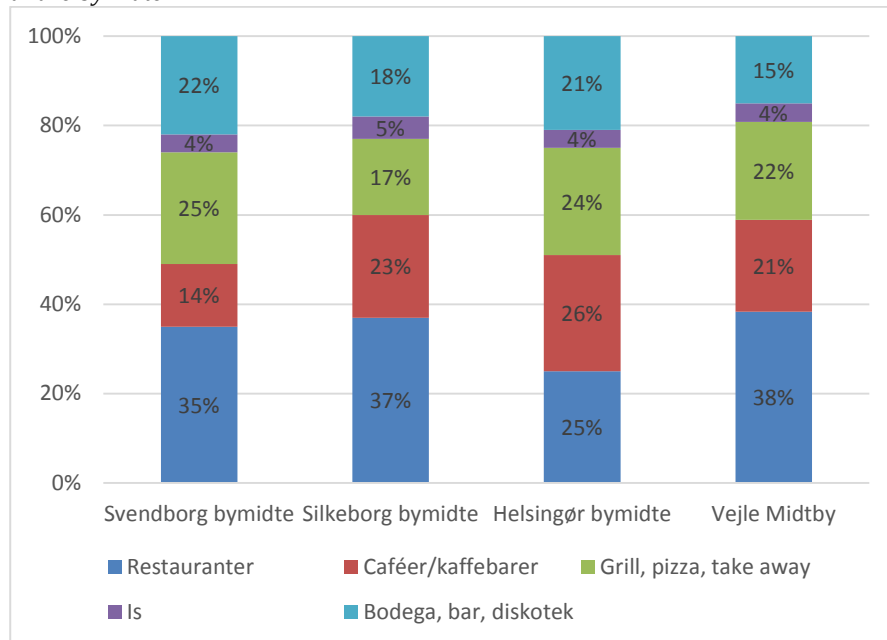
Samlet set ligger attraktionen for alle spisesteder tæt på middel, men der er forskel på de gennemsnitlige attraktioner. Den gennemsnitlige attraktion er over middel for både restauranter og caféer, men et godt stykke under middel for fastfood og natteliv.

Tabel 2.8 Typer af spisesteder i Svendborg bymidte

	Antal	Gns. attraktion	Andel % Svendborg
Restauranter	18	3,4	35 %
Caféer/kaffebarer	7	3,1	14 %
Grill, pizza, take away	13	2,3	25 %
Is	2	*	4 %
Bodega, bar, diskotek	11	2,4	22 %
Spisesteder i alt	51	2,8	17 %*

*Andel af det samlede antal servicefunktioner

Figur 2.18 Andelen af typer af spisesteder i Svendborg bymidte sammenlignet med andre bymidter





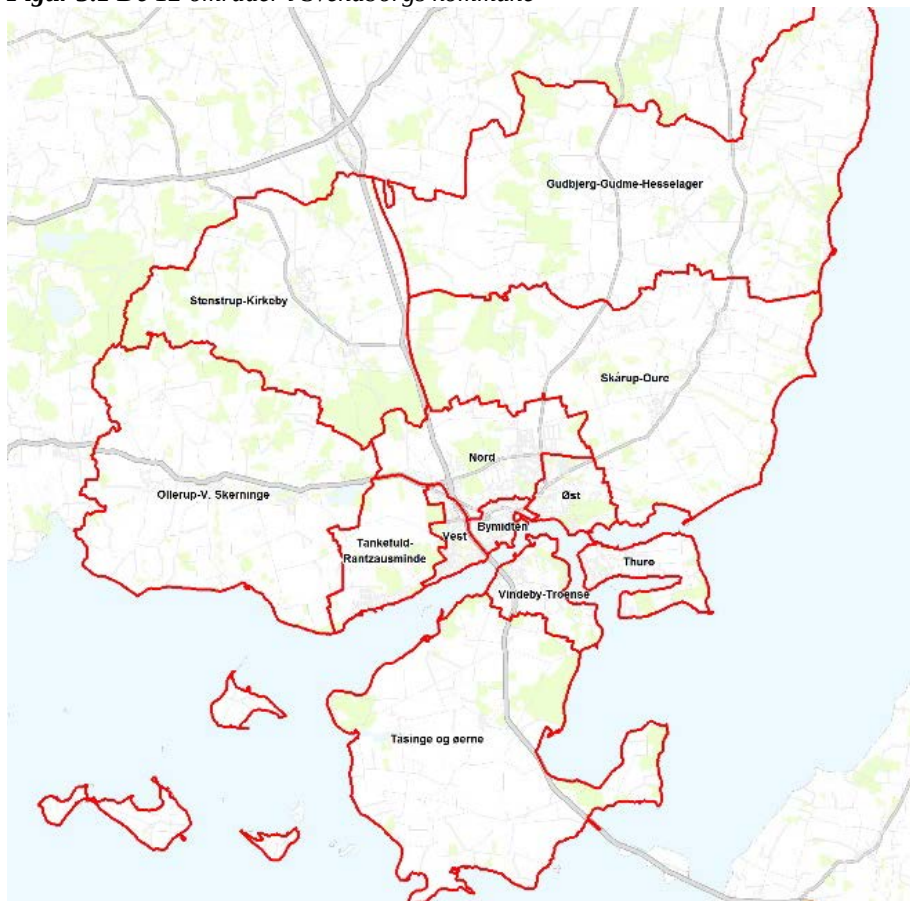
Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Svendborg kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

Forbruget er opgjort for 12 hovedområder, som er illustreret i figur 3.1.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 3.1 De 12 områder i Svendborgs kommune



Svendborg bymidte	Thurø	Stenstrup-Kirkeby
Svendborg Vest	Vindeby-Troense	Gudbjerg-Gudme-Hesselager
Svendborg Nord	Tankefuld-Rantzausminde	Skårup-Oure
Svendborg Øst	Ollerup – V. Skerninge	Tåsinge og Øerne

Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold fra Danmarks Statistik.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2016 samt horisontåret 2029.

Herudover er den seneste befolkningsprognose – Svendborg Kommunes befolkningsprognose 2017 – blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Svendborg kommune.

Der boede i alt ca. 58.500 personer i Svendborg kommune ultimo 2016.

I Svendborg by, som udgøres af Svendborg bymidte, Svendborg Nord, Øst og Vest samt Tankefuld-Rantzausminde; boede i alt 30.290 personer. Svendborg Nord har det højeste indbyggertal med 9.200 personer.

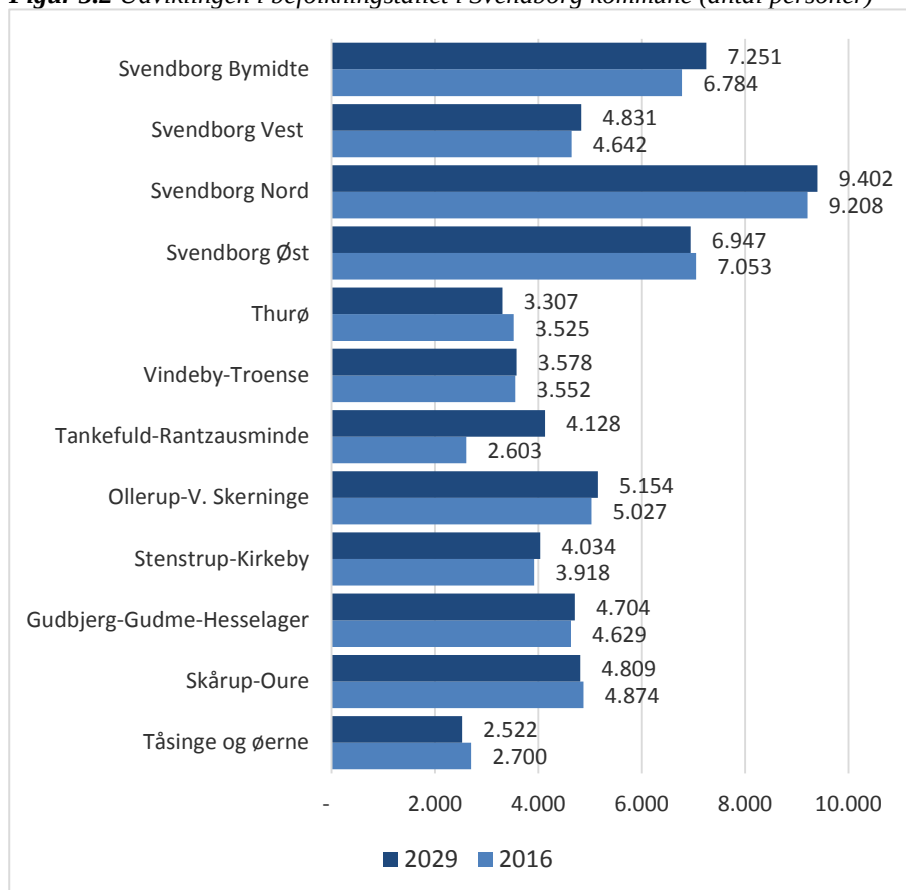
Samlet set forventes befolkningstallet at stige med knap 4 % frem til 2029. Der er dog stor forskel på de forskellige områder.

I Svendborg-området forventes en stigning på godt 7 % i befolkningstallet. Især i området Tankefuld-Rantzausminde forventes der en befolkningsstigning, her stiger befolkningstallet med 59 %, fra ca. 2.600 personer til ca. 4.130 personer.

Omvendt forventes et befolkningsfald på godt 7 % på Tåsinge og øerne samt et fald på 6 % på Thurø.

Det samlede befolkningstal for Svendborgs kommune forventes at være knap 60.700 personer i 2029.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i Svendborg kommune (antal personer)



Niveauer for husstandsindkomst

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Svendborgs kommune er 2,08 personer, hvilket svarer til lidt under landsgennemsnittet på 2,15.

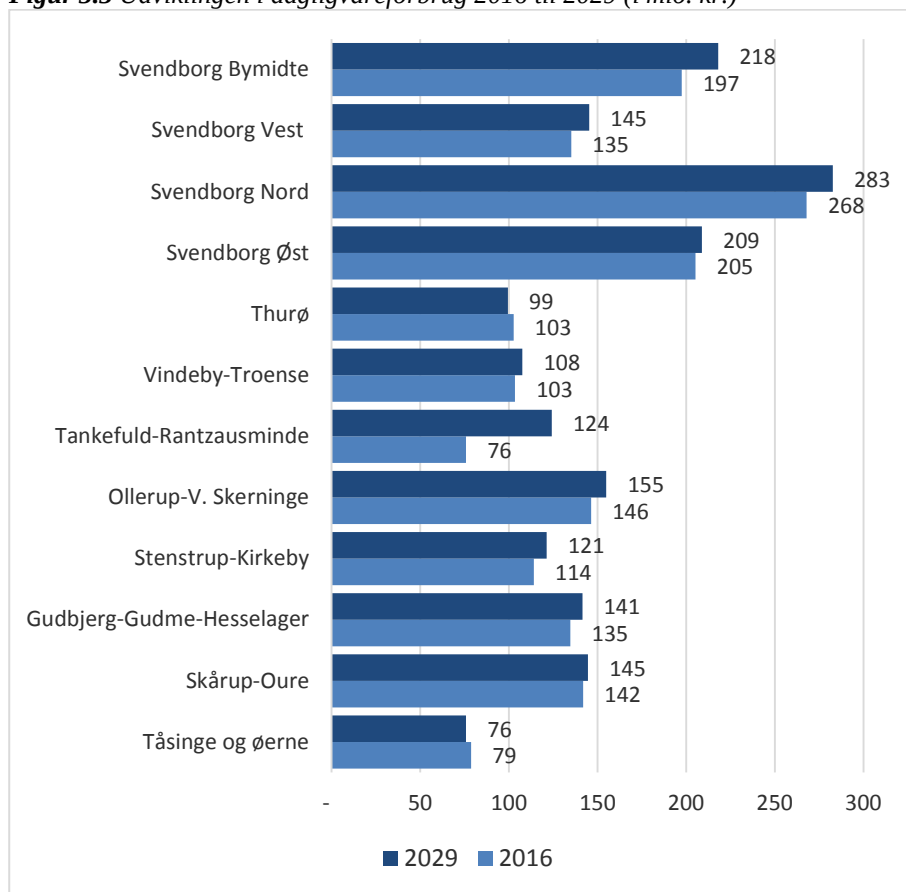
Den gennemsnitlige husstandsindkomst på knap 461.000 kr. i Svendborgs kommune er lidt under landsgennemsnittet på ca. 493.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2016 og 2029 beregnet i Svendborgs kommune.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Svendborgs kommune ses i figur 3.3.

Figur 3.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2016 til 2029 (i mio. kr.)



I Svendborgs kommune var dagligvareforbruget ca. 1,7 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige med 7 % i 2029, hvilket svarer til en stigning på 120 mio. kr.

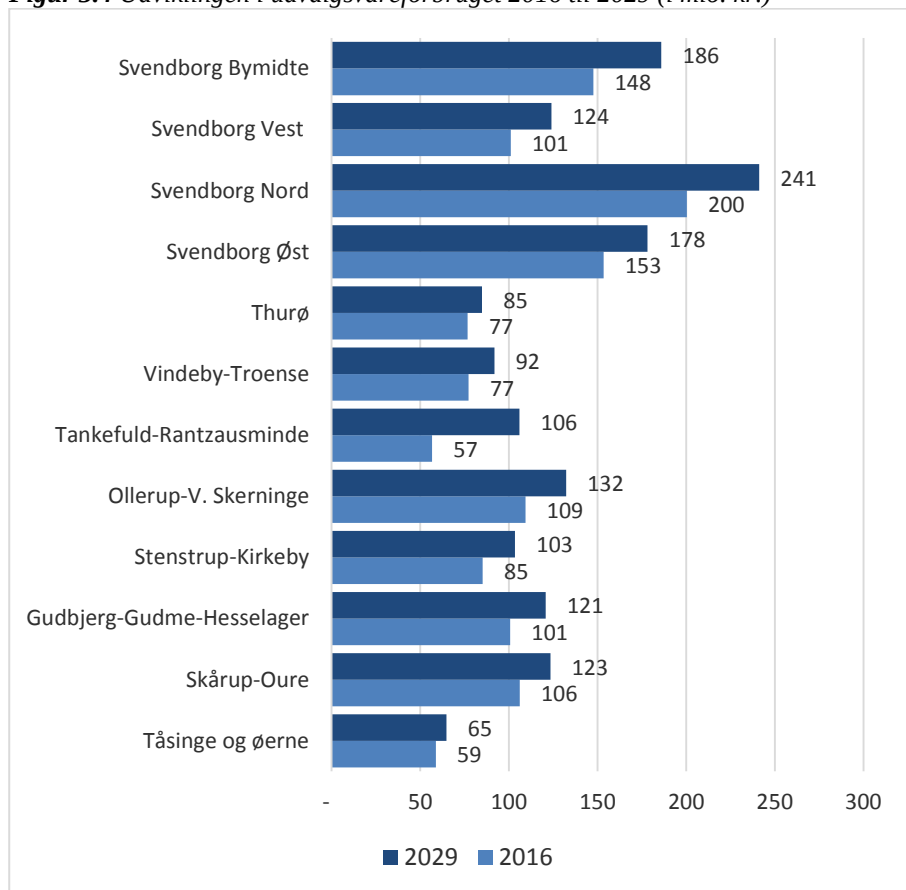
I Svendborg by forventes en stigning i forbruget af dagligvarer fra 881 mio. kr. i 2016 til 979 mio. kr. i 2029, hvilket svarer til en stigning på 11 %. I Svendborg bymidte forventes en stigning i dagligvareforbruget på 21 mio. kr. og i Tankefuld-Rantzausminde forventes en stigning på 48 mio. kr.

I Stenstrup Kirkeby og Ollerup-Vestre Skerninge forventes en stigning i dagligvareforbruget på 6 %, hvilket svarer til en stigning på henholdsvis 7 mio. kr. og 9 mio. kr. fra 2016 til 2029.

Forbruget på Tåsinge og øerne samt Thurø forventes at falde med henholdsvis 4 % og 3 %.

Udvalgswareforbruget hos borgerne i Svendborgs kommune ses i figur 3.4.

Figur 3.4 Udviklingen i udvalgswareforbruget 2016 til 2029 (i mio. kr.)



I Svendborgs kommune var udvalgswareforbruget i 2016 1.273 mio. kr., hvilket ventes at stige til 1.556 mio. kr. i 2029 svarende til en stigning på 22 %.

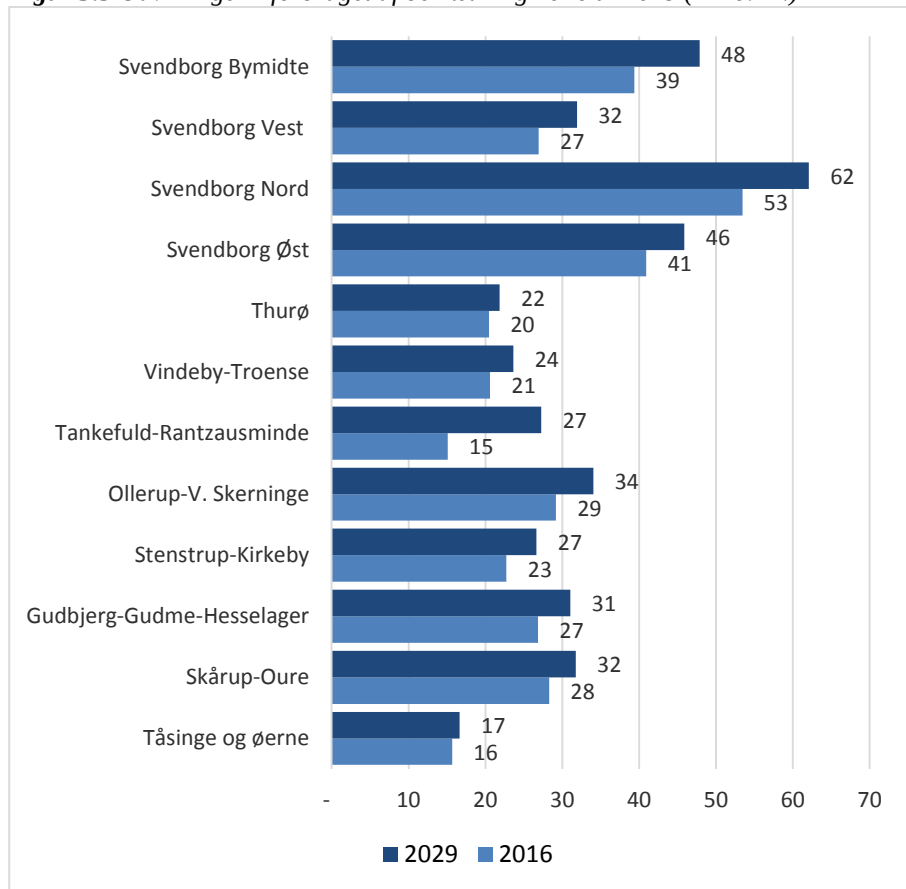
I Svendborg by forventes udvalgswareforbruget således at stige 176 mio. kr. svarende til en stigning på knap 27 % i perioden 2016 til 2029 fra 659 mio. kr. til 835 mio. kr. Alene i Svendborg bymidte vil udvalgswareforbruget stige med 38 mio. kr., fra 148 mio. kr. i 2016 til 186 mio. kr. i 2029. I Tankefuld-Rantzausminde forventes en stigning i udvalgswareforbruget på 49 mio. og i Svendborg Nord og Øst forventes henholdsvis en stigning på 41 mio. kr. og 25 mio. kr.

I Ollerup-Vester Skerninge forventes udvalgswareforbruget at stige fra 109 mio. kr. i 2016 til 132 mio. kr. i 2029.

På Tåsinge og øerne samt Thurø forventes en mindre stigning i udvalgswareforbruget på henholdsvis 6 mio. kr. og 8 mio. kr. fra 2016 til 2029.

I figur 3.5 – 3.7 vises forbruget af henholdsvis beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer for de 12 områder.

Figur 3.5 Udviklingen i forbruget af beklædning 2016 til 2029 (i mio. kr.)



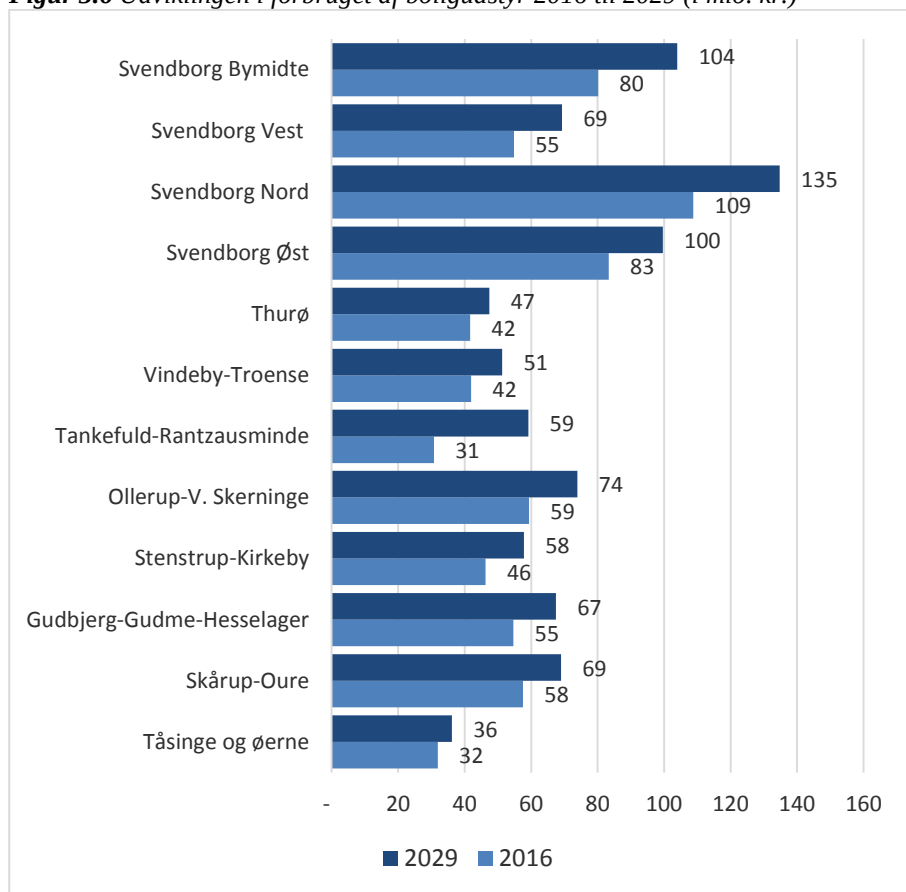
Det samlede forbrug af beklædning var 340 mio. kr. i Svendborgs kommune i 2016. Dette forventes at stige 18 % til 401 mio. kr. i 2029.

I Svendborg by forventes beklædningsforbruget at stige fra 176 mio. kr. i 2016 til 215 mio. kr. i 2029. I Svendborg bymidte og Svendborg Nord forventes beklædningsforbruget at stige med 9 mio. kr. I Tankefuld-Rantzausminde forventes en stigning på 12 mio. kr. og i Svendborg Øst forventes en stigning på 5 mio. kr.

Ollerup-Vester Skerninge forventes beklædningsforbruget at stige fra 29 mio. kr. i 2016 til 34 mio. kr. i 2029.

I de resterende områder forventes en stigning i beklædningsforbruget på under 5 mio. kr.

Figur 3.6 Udviklingen i forbruget af boligudstyr 2016 til 2029 (i mio. kr.)



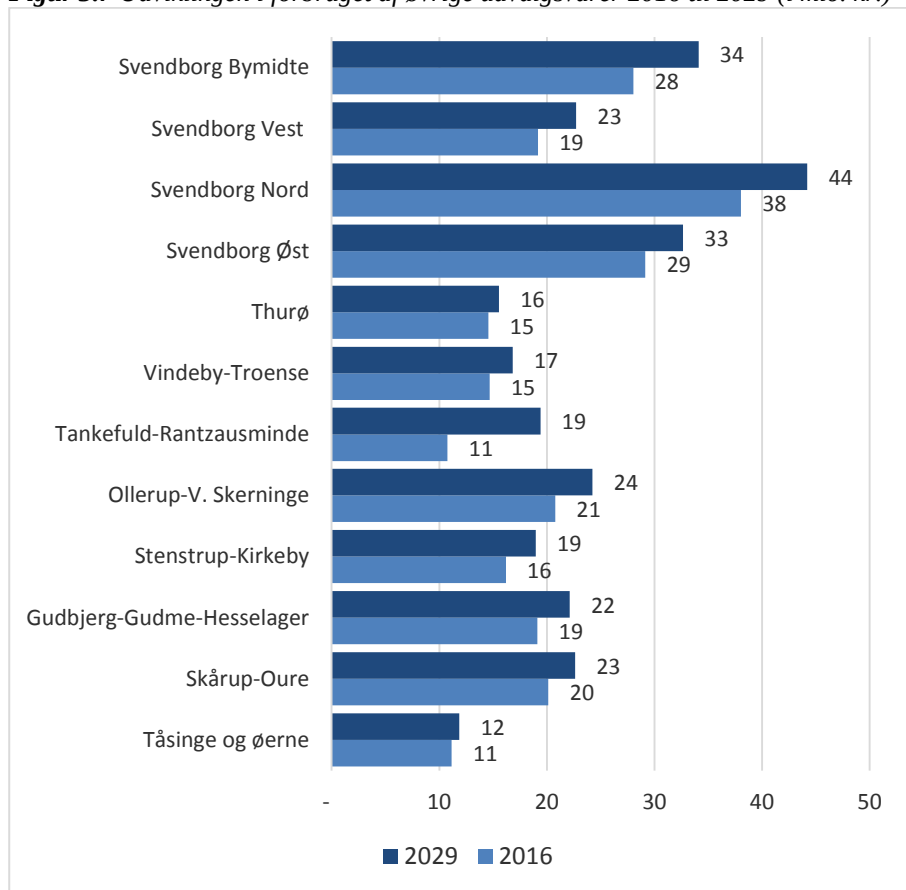
Det samlede forbrug af boligudstyr var 691 mio. kr. i Svendborgs kommune i 2016, hvilket forventes at stige med 26 % til 870 mio. kr. i 2029.

I Svendborg by forventes boligudstyrsforbruget samlet set at stige med 109 mio. kr. fra 358 mio. kr. i 2016 til 467 mio. kr. i 2029. Således stiger boligudstyr forbruget alene i Svendborg bymidte med 24 mio. kr. I Tankefuld-Rantzausminde forventes en stigning på 28 mio. kr. og i Svendborg Nord forventes en stigning på 26 mio. kr. I Svendborg Øst forventes boligudstyrsforbruget at stige med 17 mio. kr.

I Ollerup-Vester Skerninge og Gudbjerg-Gudme-Hesselager området forventes boligudstyrsforbruget at stige med henholdsvis 15 mio. kr. og 12 mio. kr. fra 2016 til 2029.

I Skårup-Oure området forventes boligudstyrsforbruget at stige med 11 mio. kr. fra 2016 til 2029.

Figur 3.7 Udviklingen i forbruget af øvrige udvalgsvarer 2016 til 2029 (i mio. kr.)



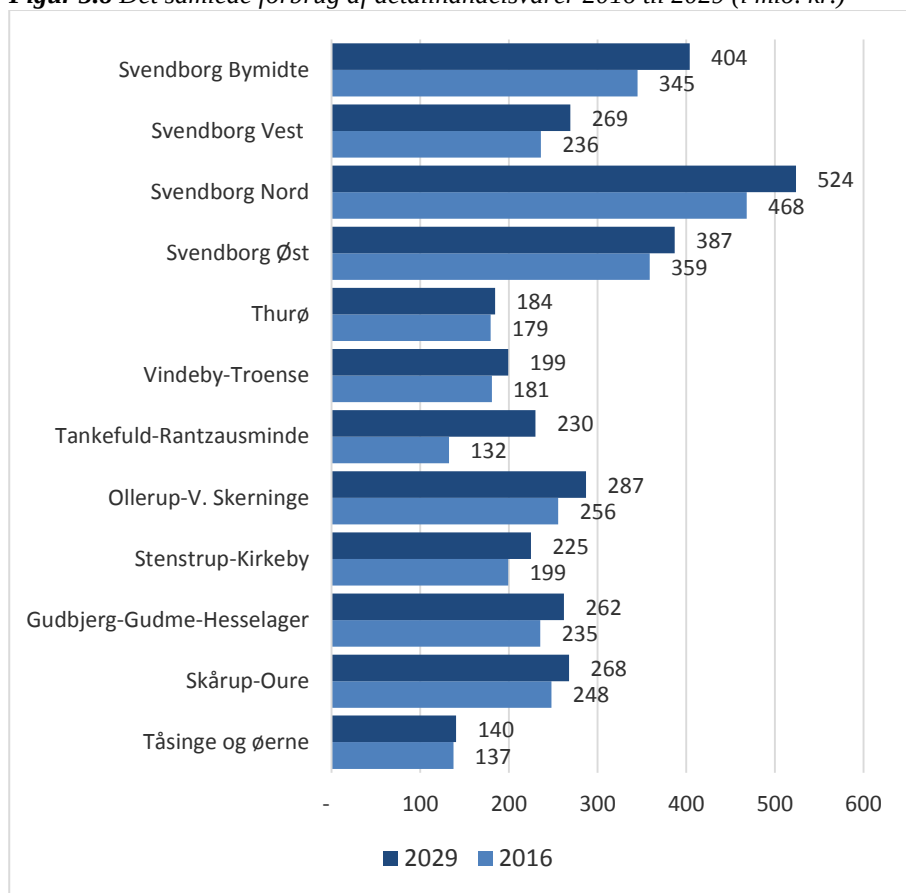
Det samlede forbrug af øvrige udvalgsvarer var 242 mio. kr. i Svendborg kommune i 2016, hvilket forventes at stige med 18 % til 285 mio. kr. i 2029.

I Svendborg by samlet set forventes forbruget af øvrige udvalgsvarer at stige fra 125 mio. kr. i 2016 til 153 mio. kr. i 2029. Således forventes forbruget af øvrige udvalgsvarer at stige med 6 mio. kr. i henholdsvis Svendborg bymidte og Svendborg Nord. I Tankefuld-Rantzausminde forventes forbruget af øvrige udvalgsvarer at stige med 9 mio. kr. I Svendborg Øst og Vest forventes forbruget af øvrige udvalgsvarer at stige med 4 mio. kr.

I de resterende områder forventes forbruget af øvrige udvalgsvarer at stige mellem 1-3 mio. kr. fra 2016 til 2029.

Det samlede forbrug af detailhandelsvarer hos borgerne i Svendborg kommune ses i figur 3.8.

Figur 3.8 Det samlede forbrug af detailhandelsvarer 2016 til 2029 (i mio. kr.)



Det samlede forbrug af detailhandelsvarer i Svendborg kommune var knap 3 mia. kr. i 2016 og forventes at stige med 14 %, hvilket svarer til et forbrug på knap 3,4 mia. kr. i 2029.

I Svendborg by forventes forbruget af detailhandelsvarer at stige med 274 mio. kr. fra 1.540 mio. kr. i 2016 til 1.814 mio. kr. i 2029. I Svendborg bymidte forventes forbruget af detailhandelsvarer at stige med 59 mio. kr. I Tankefuld-Rantzausminde forventes forbruget af detailhandelsvarer at stige med 98 mio. kr. I Svendborg Nord, Vest og Øst forventes der en stigning i forbruget af detailhandelsvarer på henholdsvis 56 mio. kr., 33 mio. kr. og 28 mio. kr.

I Gudbjerg-Gudme-Hesselager området ventes forbruget at stige med 27 mio. kr. fra 235 mio. kr. i 2016 til 262 mio. kr. i 2029.

I Stenstrup-Kirkeby forventes forbruget af detailhandelsvarer at stige med 26 mio. kr. fra 199 mio. kr. i 2016 til 225 mio. kr. i 2029.

På Tåsinge og øerne samt Thurø forventes forbruget at stige henholdsvis 3 mio. kr. og 5 mio. kr. fra 2016 til 2029.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Svendborg kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2016.

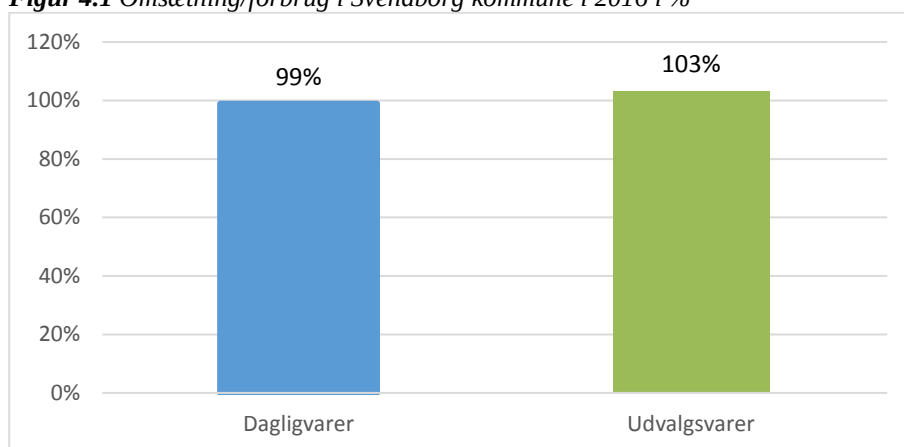
Handelsbalancen afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Svendborg kommune i alt.

Handelsbalance

I Svendborg kommune samlet set var handelsbalancen for dagligvarer på 99 % i 2015, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 103 %.

Figur 4.1 Omsætning/forbrug i Svendborg kommune i 2016 i %



Dagligvareomsætningen i Svendborg kommune er på niveau med det samlede dagligvareforbrug i kommunen.

Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance tæt på 100 % for en kommunen totalt viser, at der er nogenlunde balance mellem dagligvareforbruget og dagligvareomsætningen i kommunen som helhed.

Udvalgsvareomsætningen i Svendborg kommune er 3 % højere end udvalgsvarerforbruget i kommunen, hvilket indikerer at butikkerne i Svendborg tiltrækker kunder udenfor kommunen. Svendborg er Fyns næststørste by og ligger i et markedsområde, hvor der ikke er andre væsentlige udbudspunkter på hverken Ærø, Langeland eller Sydfyn. Derfor burde Svendborg naturligt tiltrække kunder fra hele det sydlige Fyn. Omvendt tiltrækker det store udbud i Odense SØ og Odense bymidte kun godt 30 minutter og 42 km fra Svendborg også kunder på fra det sydlige Fyn. Især fra den nordlige del af kommunen, hvor afstanden – og især køretiden – til f.eks. Rosengårdcentret er kort.

Svendborg er også en turistby. De hyggelige gader og den maritime stemning tiltrækker mange turister. Dette bør hæve handelsbalancen. Der er en del besøgende især som sommeren, som handler i dels dagligvarebutikkerne dels i bymidten.

Omvendt trækker en generelt øget e-handel på ca. 20 % inden for udvalgsvarer niveauerne for handelsbalancerne ned - også i Svendborg.

Derfor er det ICP's vurdering, at en handelsbalance for udvalgsvarer på omkring 100% for Svendborg kommune er acceptabel.



Den nuværende og fremtidige konkurrencesituation

I det følgende beskrives en række forhold i den overordnede nuværende og fremtidige konkurrencesituation, som kan påvirke detailhandelen i Svendborg kommune.

Der er en fortsat skærpelse af konkurrencen i disse år - især en intensivering af konkurrencen mellem udbudspunkterne. Det forventes, at forbrugernes mobilitet fortsat vil være stigende, og at de er villige til at køre længere for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

De væsentligste udbudspunkter i forhold til Svendborg er Odense med Odense City og Rosengårdcentret.

Odense bymidte

Odense bymidte har det største antal butikker på Fyn, men er omsætningsmæssigt det næststørste indkøbssted på Fyn efter Odense SØ. Odense bymidte ligger ca. 47 km fra Svendborg bymidte.

I Odense bymidte er omkring 295 butikker, heraf er ca. 81 % udvalgswarebutikker. En betydelig del af butikkerne ligger i gågadesystemet Kongensgade og Vestergade. Her ligger i alt ca. 130 butikker, hvoraf hovedparten er udvalgswarebutikker.

Kædeandelen er relativt høj i Odense bymidte. Her er et bredt og dybt udbud af butikker samt det eneste stormagasin (Magasin) på Fyn og i Sydjylland.



Odense bymidte

Odense SØ

Odense SØ er det største indkøbssted på Fyn målt i omsætning. Odense SØ er shoppingcentret Rosengårdcentret samt en lang række store butikker med Bilka og IKEA som de mest betydende enkelt butikker.

Odense SØ tiltrækker kunder fra hele Fyn og ligger ca. 42 km fra Svendborg bymidte.

I Odense SØ ligger i alt godt 150 butikker, heraf er 91 % udvalgswarebutikker. I Rosengårdcentret er ca. 115, hvoraf 87 % er udvalgswarebutikker og størstedelen er kædebutikker.

Alene Rosengårdcentret havde i 2015 en omsætning på 1,95 mia. kr. og havde 6,9 mio. besøgende.

Den nuværende og fremtidige konkurrencesituation

Rosengårdcentret arbejder løbende på renoveringer og udvidelser af centret. Senest blev centret ombygget med godt 30 nye butikker i 2015, ligesom elektronik-kæden POWER åbnede i en ny tilbygning til Gul gade.



Rosengårdcentret

Den fremtidige konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen frem til 2029. Nedenfor beskrives en række forhold, som også kan påvirke den fremtidige konkurrencesituation for detailhandelen i Svendborg.

I **Odense bymidte** arbejdes på etableringen af butikscentret VIVA ved bane-gårdsarealerne. Centret bliver på ca. 42.000 m² med ca. 100 butikker. Tidsplanen er ukendt.



Interviews med butikkerne i Svendborg bymidte

Hensigten med interviewanalysen er at afdække Svendborgs bymidtes styrker og udfordringer.

De butikksdrivende i Svendborg bymidte er blevet bedt om at svare på nedenstående spørgsmål:

Hvad er den største styrke ved Svendborg bymidte?

Hvad er den største udfordring for Svendborg bymidte?

Derudover er der spurgt til butiksindehaverens alder, såfremt der ikke er tale om en kædeejet butik.

Styrke

38 % svarede, at det er mangfoldigheden og alsidigheden af butikkerne i bymidten, herunder det store udvalg af specialbutikker og unikke butikker der er bymidtens største styrke. Det er det brede udvalg af unikke butikker der er den primære styrke – og det som adskiller Svendborg bymidte fra mange andre byer, hvor det primært er de mest gængse kædebutikker, der præger hovedstrøgene i bymidten.

30 % af de butikksdrivende svarer, at byen er hyggelig med et spændende bymiljø. Her finder man både hovedstrøg, smalle gader, mindre smøger og et torv - en velbevaret gammel bykerne. 4 % fremhæver specifikt gågadeforløbet som en styrke. Desuden fremhæver enkelte muligheden for rundgang i bymidten, som en styrke ved gågadeforløbet.

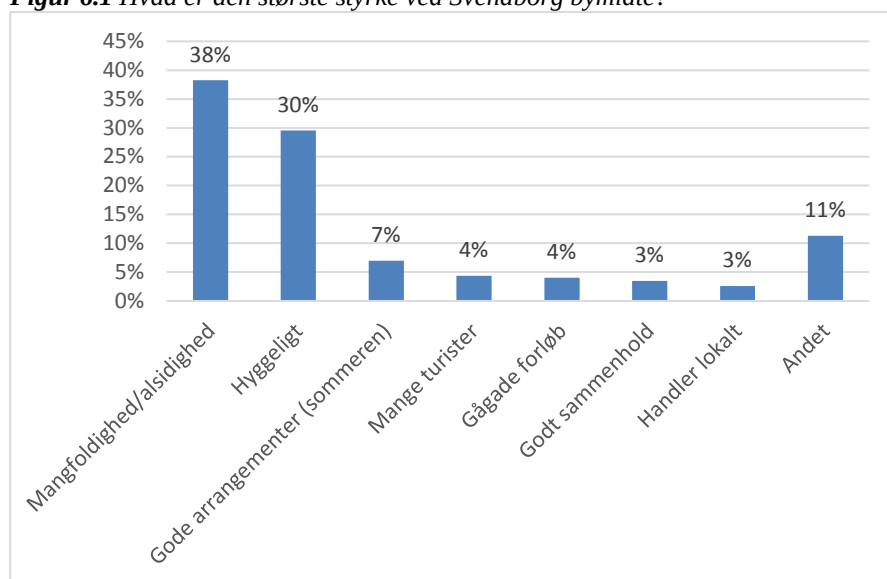
7 % fremhæver, at byen har gode arrangementer. Ofte fremhæves det, at der er tale om aktiviteterne i sommerperioden, hvor der især foregår mange aktiviteter bl.a. på Torvet.

Mange turister blev fremhævet af 4 %. De mange turister giver liv i de mange handelsgade og en god kundestrøm i butikkerne.

Derudover nævner 4 % at der er et godt sammenhold i bymidten, butikkerne i mellem og i handelsstandsforeningen.

3 % af de butikksdrivende har svaret, at der er en stor andel af lokale som handler i bymidten. Disse butikksdrivende mener, at styrken i bymidten er en stor andel af faste og loyale kunder.

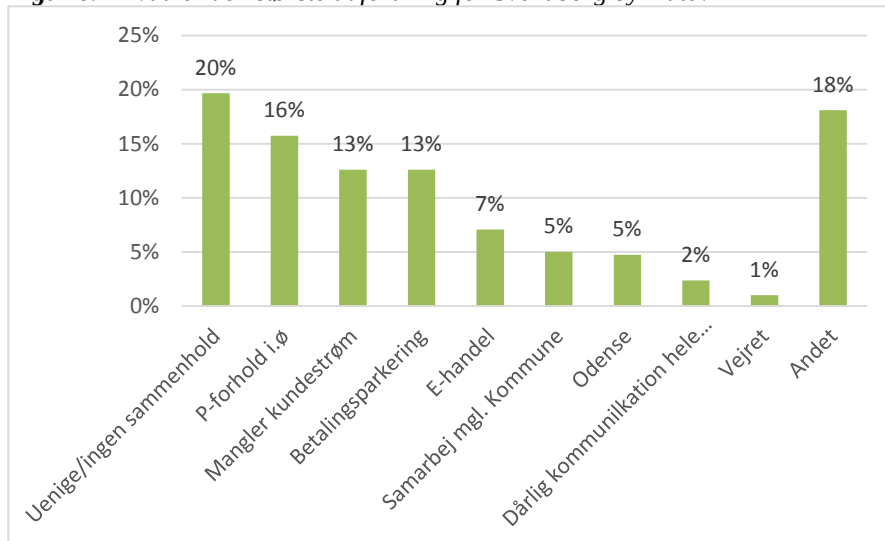
Figur 6.1 Hvad er den største styrke ved Svendborg bymidte?



Udfordring

De butiksdrivende er blevet spurgt hvad der er den største udfordring for Svendborg bymidte.

Figur 6.2 Hvad er den største udfordring for Svendborg bymidte?



20 % har svaret at der er uenighed og manglende sammenhold i bymidten, hvilket bl.a. indebærer uens åbningstider og uenighed om aktiviteter i byen etc. De uens åbningstider gør det svært for kunderne at vide, hvad de kan regne med og gør dermed bymidten til et mindre attraktivt udbudspunkt. Derudover har 3 % svaret, at der er en dårlig eller manglende kommunikation i byen som helhed.

Udfordringerne ved parkeringsforhold indeholder flere elementer. Således har 13 % påpeget betalingsparkerings som en udfordring. Flere påpegede at konkurrerende udbudspunkter som Svendborg Storcenter og i Rosengårdscentret i Odense tilbyder gratis parkering. Derfor ses betalingsparkerings som en udfordring for bymidten. Derudover har 16 % påpeget andre udfordringer relateret til parkeringsforholdene i bymidten. Disse udfordringer indebærer bl.a. dårlig skiltning af parkeringspladser, tidsbegrænsning og dårlig tilgængelighed. Flere butiksindehavere havde oplevet at kunder havde travlt med at komme ud af døren på grund af den tidsbegrænsede parkering.

13 % har svaret, at der mangler kundestrøm. Flere af respondenterne påpegede at der i især vinterhalvåret er en begrænset kundestrøm i bymidten. I den sammenhæng nævnte flere behovet for mere fokus på arrangementer, der tiltrækker kundestrøm i vinterhalvåret.

7 % anser e-handel som en udfordring for Svendborg bymidte. Flere anser e-handel som en trussel for de fysiske butikker, da en del af handelen i bymidten forsvinder i takt med stigningen i e-handelen.

5 % har påpeget, at Odense er en stor udfordring for Svendborg bymidte på grund af det store udvalg af butikker og at Rosengårdscentret tilbyder gratis parkering og et overdækket shopping miljø.

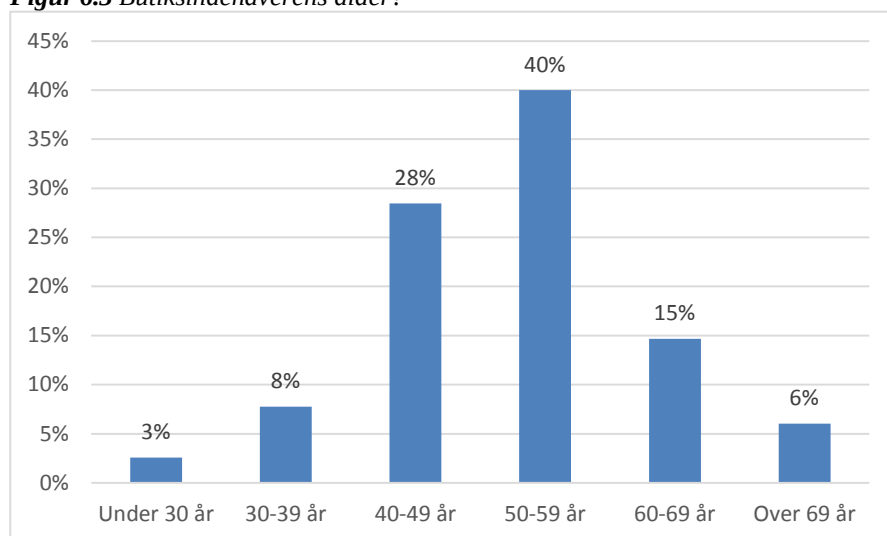
5 % af respondenterne har svaret, at der er et manglende samarbejde mellem butikkerne og kommunen, der er en udfordring. Her blev nævnt regler omkring skiltning, gadevarer og diverse udgifter som bliver pålagt de erhvervsdrivende.

1 % anser vejret som en udfordring for Svendborg bymidte, da kunderne bliver væk fra bymidten såfremt vejret er dårligt.

Alder på butiksindehaverne

Den gennemsnitlige alder for butiksindehaverne i Svendborg bymidte er 52 år. 40 % af butiksindehaverne er mellem 50-59 år gamle. 3 % af butiksindehaverne i Svendborg bymidte er under 30 år. Omvendt er der 6 % af butiksindehaverne, der er over 69 år.

Figur 6.3 Butiksindehaverens alder?



Bilag 1

Branchefortegnelse

1. DAGLIGVARER

47.30.00	Servicestationer med kiosksalg
47.11.10	Købmænd og døgnkiosker
47.11.20	Supermarkeder
47.11.30	Discountforretninger
47.11.20	Varehuse. Selvbetjeningsbutikker med fuldt fødevarsortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500 m ²
47.21.00	Frugt- og grøntforretninger
47.22.00	Slagter- og viktualieforretninger
47.23.00	Fiskeforretninger
47.24.00	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
47.25.00	Detailhandel med drikkevarer
47.29.00	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
47.29.00	Chokolade- og konfektreforretninger
47.29.00	Vinforretninger
47.26.00	Tobaksforretninger
47.29.00	Osteforretninger
47.29.00	Helsekostforretninger
47.73.00	Apoteker
47.74.00	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
47.75.00	Parfumerier
47.75.00	Materialister
47.76.10	Blomsterforretninger
77.22.00	Udlejning af videobånd

2. UDVALGSVARER - BEKLÆDNING

47.19.00	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
47.71.10	Dametøjsforretninger
47.71.10	Herretøjsforretninger
47.71.10	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)
47.71.20	Babyudstøjs- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
47.79.00	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordre eller internetforretninger, hvis salgslokale

3. UDVALGSVARER - BOLIGUDSTYR

43.21.00	El-installatører med butikshandel
43.22.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning, hvis salgslokale
43.34.20	Glarimesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n.”
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
47.52.00	Detailhandel med isenkram og glas
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
47.79.00	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale
47.78.90	Detailhandel med køkken og badeværelseelementer
95.29.00	Låsesmede, hvis salgslokale

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler omsætningsmæssigt både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

4. UDVALGSVARER - ØVRIGE UDVALGSVARER

45.40.00	Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv. (autoudstørsforretninger)
45.32.00	Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør
47.72.20	Lædervareforretninger
47.63.00	Detailhandel med musik- og videooptagelser
47.59.40	Forhandlere af musikinstrumenter
47.61.00	Detailhandel med bøger
47.62.00	Detailhandel med aviser og papirvarer, herunder kontorartikler og plakater
47.77.00	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
47.78.10	Optikere
47.78.20	Fotoforretninger
47.78.90	Detailhandel med frimærke- og mønter
47.64.10	Forhandlere af sports- og campingudstyr
47.65.00	Detailhandel med spil og legetøj
47.64.20	Cykel- og knallertforretninger
47.76.30	Dyrehandel
47.78.90	Pornobutikker
47.78.90	Detailhandel med andre varer, barnevogne, børsteverer, skumgummi, ovne og pejse, skibsproviantering med butikshandel.
47.79.00	Bogantikvariater
47.79.00	Andre forhandlere af brugte varer.
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale

5. **BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE
VAREGRUPPER**

45.11.20	Detailhandel med biler
45.19.10	Detailhandel med campingvogne mv.
47.76.20	Planteforhandlere og havecentre
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.64.30	Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
47.52.20	Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.