



Norddjurs kommune Detailhandelsanalyse

November 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

0. Metode, begreber og definitioner	3
1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger	7
2. Detailhandelen i Norddjurs kommune	29
3. Udviklingen i detailhandelen i Norddjurs kommune 2009 til 2018	51
4. Befolknings- og forbrugsforhold	59
5. Handelsbalance	65
6. Interviews med butikkerne i Grenaa bymidte	69

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner

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

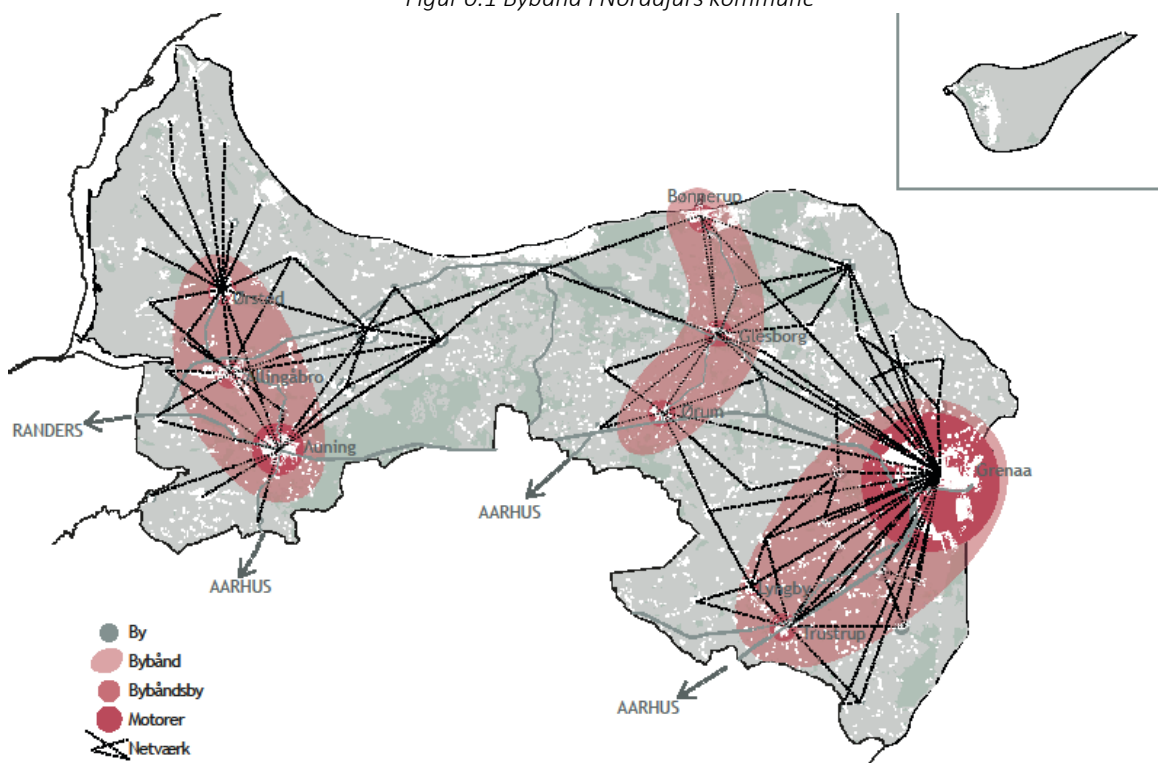
Geografisk opdeling af Norddjurs kommune

Detailhandelen i Norddjurs kommune er overordnet opdelt i de 3 bybånd: Bybånd Øst, Bybånd Midt og Bybånd Vest.

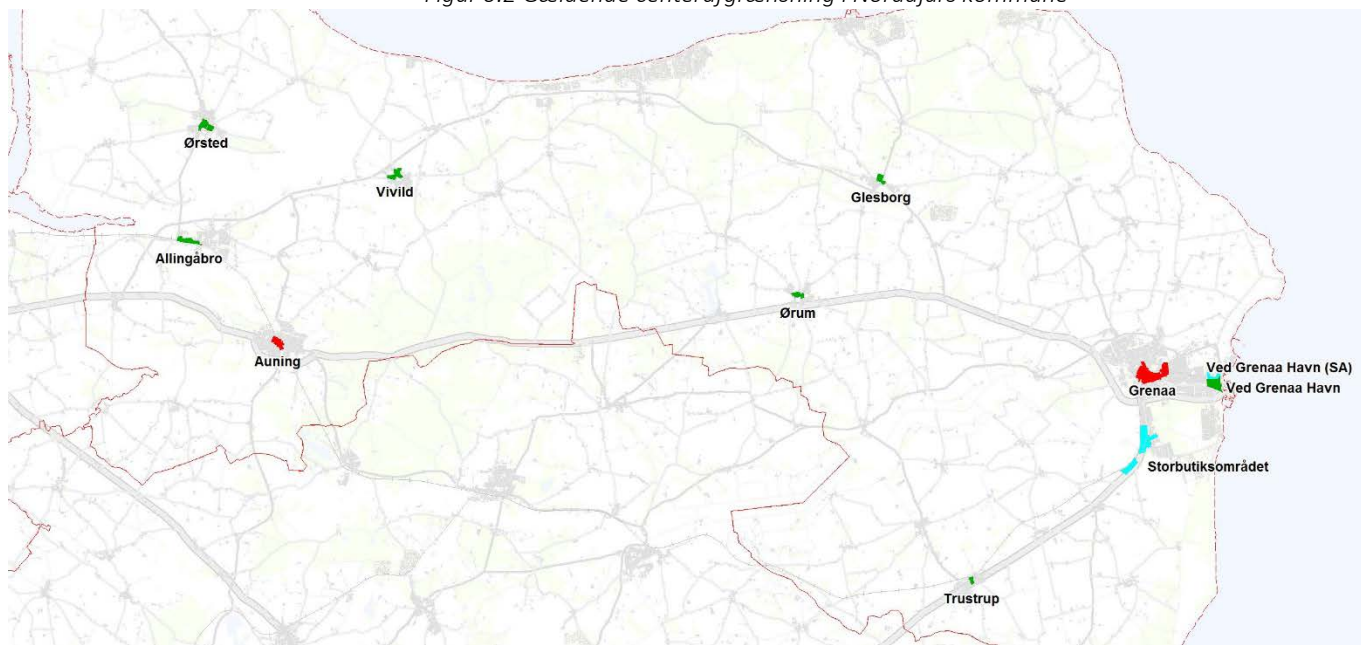
Herudover afrapporteres antallet af butikker og bruttoarealet i den gældende centerstruktur, afgrænset jf. Kommuneplan.

Forbruget er afgrænset efter de 11 skoledistrikter.

Figur 0.1 Bybånd i Norddjurs kommune



Figur 0.2 Gældende centerafgrænsning i Norddjurs kommune



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget medio 2018. 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.

Udvalgsvarebutikker 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 ikke en udtømmende liste, men er defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler og køkkener. (I analysen er møbelbutikker kategoriseret som udvalgsvarebutikker, mens byggemarkeder 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 Norddjurs 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 områdeniveau 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 oplys-

ninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal dels i hele kommunen, dels i de enkelte områder.

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året 2017 samt 2026.

Seneste befolkningsprognosen fra Norddjurs Kommune er anvendt.

Omsætning - metode

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2017 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 frataget catering og diner transportable samt i for eksempel bager og apotek er frataget 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 udvalgsvareomsætning (udvalgsvareomsætning i byggemarkeder og tømmerhandler).

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

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

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%.



Konklusion, vurderinger og anbefalinger

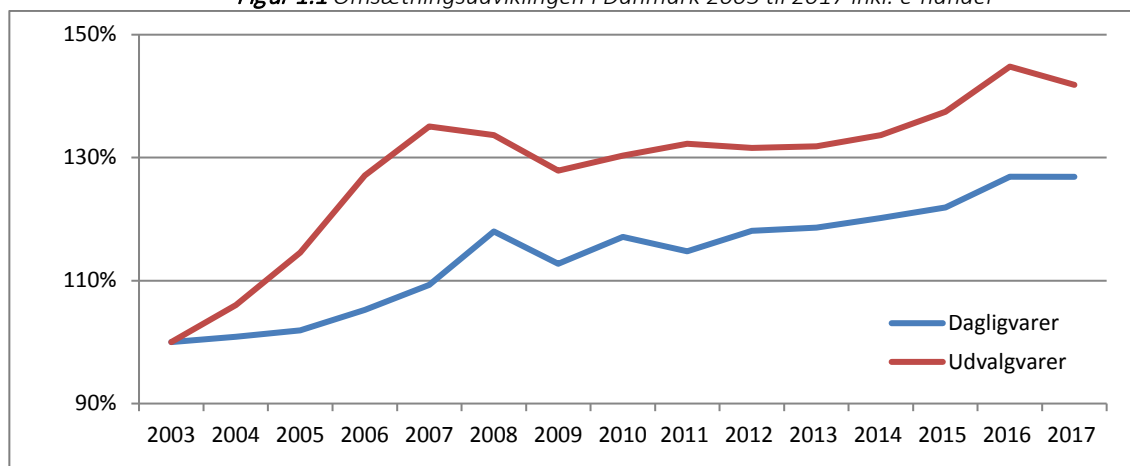
Institut for Center-Planlægning (ICP) har i samarbejde med Norddjurs Kommune gennemført en detailhandelsanalyse for Norddjurs kommune.

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 Norddjurs kommune.

Den samlede omsætningsudvikling 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 8 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget med 6 %.

Heri indgår detailhandelsomsætningen via e-handel, som er steget væsentligt i denne periode. Den generelle udvalgsvareomsætning i de fysiske butikker vurderes ikke at være steget væsentligt i perioden 2008 til 2017, mens e-handelsomsætningen vurderes at være steget fra et niveau under 10 % i 2008 til at udgøre omkring 20 % i 2017.

Figur 1.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2017 inkl. e-handel



Analyserne

ICP har medio 2018 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Norddjurs kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2017.

Herudover har ICP noteret branchetype og kædestatus samt vurderet butikernes attraktion.

ICP har endvidere registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i henholdsvis Grenaa og Auning bymidter, samt vurderet deres attraktion.

Butikkerne er kategoriseret i dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende. Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarer specialbutikker samt kiosker, materialister, apoteker mv.

En nærmere beskrivelse findes i metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.

Hovedanbefalinger

Grenaa bymidte skal arbejde fortsat på at være det største udbudspunkt i Norddjurs. Bymidten skal kunne tilbyde en spændende shoppingoplevelse med et bredt udbud af både detailhandel og byliv. Auning bymidte skal ligeledes understøttes som et betydende udbudspunkt for nærområdet i den vestlige del af kommunen.

Herudover er det vigtigt, at Norddjurs 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 kommunen bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører (kommunen, detailhandlerne, interesseorganisationer og ejendomsbesiddere) aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver.

Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Norddjurs 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 kommunen i fremtiden skal arbejde på at:

- Koncentrere udvalgsvaredetailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner i Grenaa og Auning bymidter
- Nye butikker 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
- Udnytte turismen mere i detailhandelen og bylivet i Grenaa bymidte



Status på detailhandelen i Norddjurs kommune

Norddjurs kommune havde 194 butikker i 2018 med et samlet bruttoareal på 115.200 m². Heraf er 19 særligt pladskrævende butikker med et bruttoareal på 29.500 m². Den samlede detailhandelsomsætning var i 2017 1.615 mio. kr. inkl. moms.

Grenaa bymidte det største udbudspunkt

Grenaa bymidte er det største udbudspunkt i kommunen med i alt 15 dagligvarebutikker, 55 udvalgswarebutikker og 2 butikker med særligt pladskrævende varer. 47 % af kommunens udvalgswarebutikker ligger i Grenaa bymidte, og udgør 45 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen. Samlet er der 42.200 m² bruttoareal i bymidten. Udvalgswareomsætningen i Grenaa bymidte udgør 56 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

Detailhandelen i Grenaa bymidte er primært koncentreret omkring Torvet og gågaderne i Østergade, Lillegade, Nørregade, Storegade og Søndergade. Her ligger et bredt udbud af udvalgswarebutikker især indenfor beklædning. I afgrænsningen af Grenaa bymidte indgår ligeledes butikkerne langs Østerbrogade og den del af Østergade som ikke er gågade. I den vestlige ende af Østerbrogade ved Djursgade knap 800 meter fra Torvet ligger en koncentration af større dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker så som Kvickly, Lidl, Fakta, Sport 24 og Skousen.

I Grenaa by i øvrigt ligger i alt 8 dagligvarebutikker, 21 udvalgswarebutikker og 9 butikker med særligt pladskrævende varer. Butikkerne er primært koncentreret i Storbutiksområdet i den sydlige del af byen på Rugvænget og Trekanten. Her ligger i alt 17 store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer samt et mindre supermarked. Den samlede omsætning i Grenaa by i øvrigt var 265 mio. kr., hvilket udgør 16 % af den samlede omsætning i kommunen.

Auning bymidte udgør 13 % af omsætningen i kommunen

Auning bymidte har i alt 8 dagligvarebutikker og 14 udvalgswarebutikker. Det samlede bruttoareal er på 11.100 m². Langt hovedparten af butikkerne er koncentreret på Centervej. Her ligger i alt 64 % af butikkerne i Auning bymidte. De største dagligvarebutikker i Auning bymidte er Superbrugsen og Netto. Den samlede omsætning i Auning bymidte var 211 mio. kr., hvilket udgør 13 % af den samlede omsætning i kommunen.

I kommunen i øvrigt udenfor Grenaa by og Auning bymidte er i alt 28 dagligvarebutikker, 26 udvalgswarebutikker samt 8 butikker med særligt pladskrævende varer. Samlet set udgør butikkerne i kommunen i øvrigt 48 % af det samlede antal dagligvarebutikker og 22 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen.

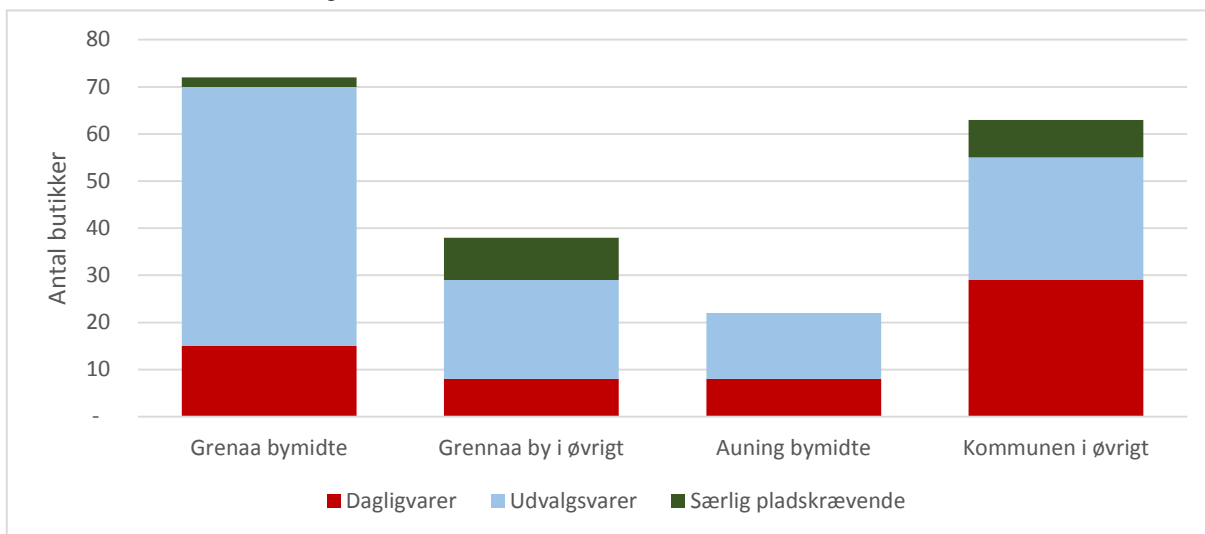
Det samlede bruttoareal til dagligvarebutikker er 14.900 m² i kommunen i øvrigt, hvilket udgør 39 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer. Bruttoarealet til udvalgsvarer i kommunen i øvrigt er 6.200 m², hvilket udgør 13 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen. Den samlede omsætning i kommunen i øvrigt var 420 mio. kr., hvilket udgør 26 % af den samlede omsætning i kommunen.

I kommunen i øvrigt er de største byer Allingåbro, Ørsted, Glesborg, Trustrup, Bønnerup by og strand.

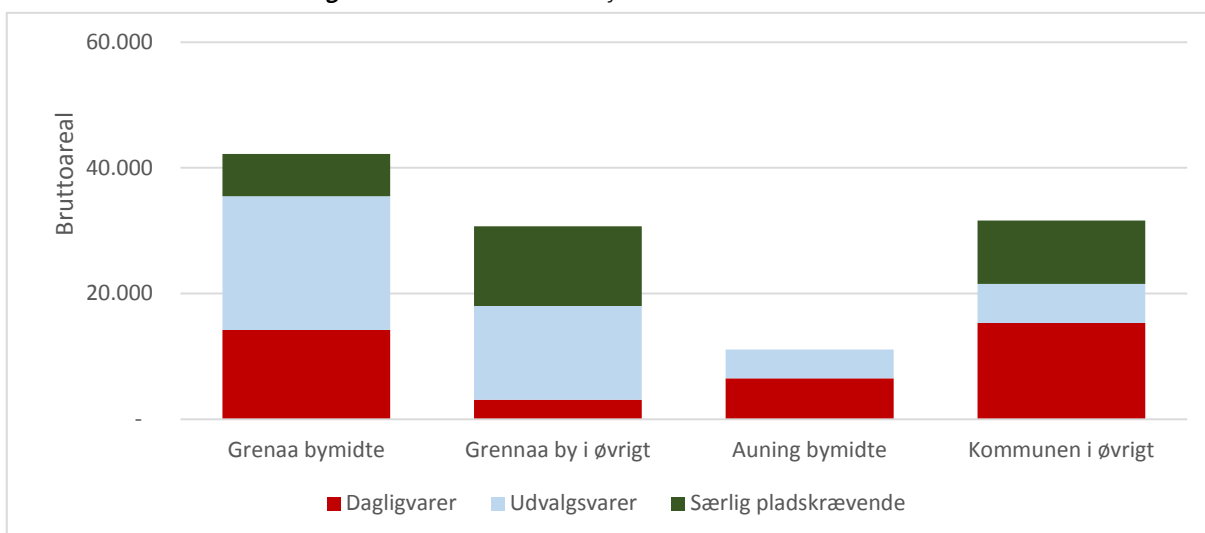
Den største by er Allingåbro. I bymidten ligger i alt 10 butikker, heraf er halvdelen dagligvarebutikker. Herudover ligger supermarkedet Dagligbrugsen og discountbutikken Aldi udenfor afgrænsningen af bymidten.

I de øvrige byer ligger 4-7 butikker primært dagligvarebutikker.

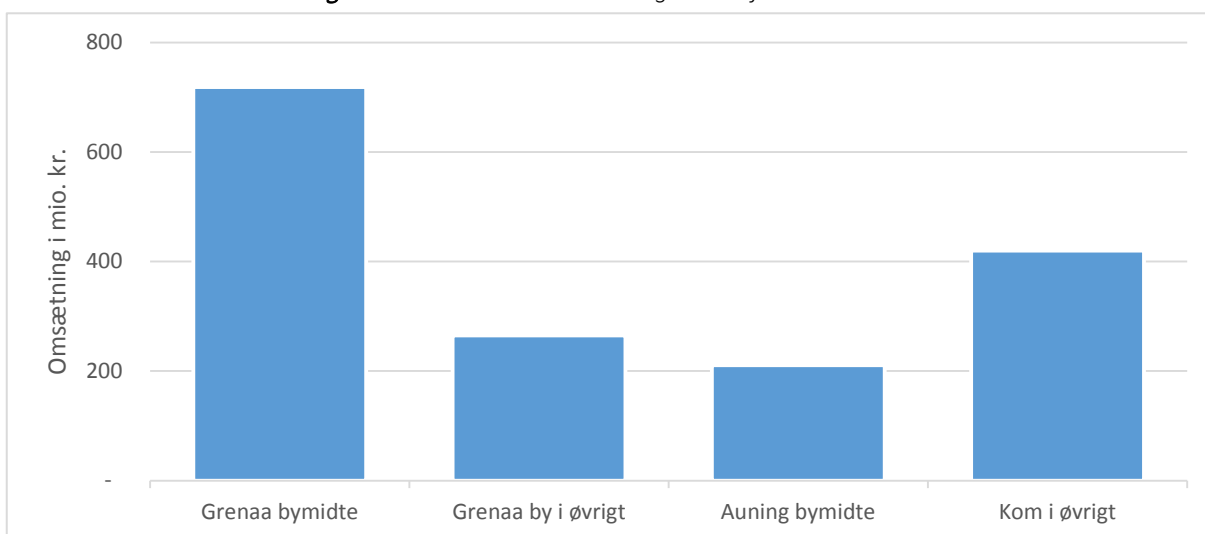
Figur 1.2 Antal butikker i Norddjurs kommune 2018



Figur 1.3 Bruttoareal i Norddjurs kommune 2018



Figur 1.4 Detailhandelsomsætning i Norddjurs kommune 2017 i mio. kr. incl. moms



Udviklingen i detailhandelen fra 2008 til 2018

Det samlede antal butikker inklusiv særligt pladskrævende butikker i Norddjurs kommune er faldet siden 2009 fra i alt 241 butikker til 198 butikker. Samlet set er der forsvundet 21 dagligvarebutikker, 20 udvalgsvarerbutikker og 2 butikker med særligt pladskrævende varer i kommunen.

På trods af et fald i antallet af butikker på 43 butikker siden analysen i 2009 er bruttoarealet til både dagligvarer og udvalgsvarer steget kraftigt i kommunen. Det samlede bruttoareal incl. særligt pladskrævende varer i Norddjurs kommune er steget fra 84.300 m² i 2009 til 115.200 m² i 2018 svarende til en stigning på 38 %.

Ifølge analysen fra 2009 skal bruttoarealet til dagligvarer være steget 51 % i perioden 2009 til 2018, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget med 22 %, og bruttoarealet til særligt pladskrævende varer skal være steget 57 %.

Det er ICP's vurdering, at en del af denne stigning skyldes forskellige metoder til at opgøre bruttoarealet. Analysen i 2009 var baseret på register-analyser, mens analysen i 2018 er baseret på en rekognoscering og opmåling af de faktiske butikker.

Det er ICP's vurdering, at bruttoarealet til dagligvarer siden 2008 generelt er steget også i Norddjurs kommune. På trods af et fald i antallet af dagligvarebutikker er der bygget flere større dagligvarebutikker. I denne periode er blandt andet DagligBrugsen i Ørum flyttet og udbygget med 1.000 m² yderligere bruttoareal.

Med baggrund i rekognosceringen af butikkerne i 2018 er det ICP's vurdering, at bruttoarealet til både udvalgsvarer og særligt pladskrævende ikke er steget så kraftigt, som sammenligningerne med analysen fra 2009 indikerer. Det er ICP's vurdering, at bruttoarealet til udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer tværtimod er konstant eller faldet i perioden 2009 til 2018.

Det er ICP's vurdering, at hovedparten af de særligt pladskrævende butikker i 2018 også eksisterede på samme adresser i 2009. Herudover er for eksempel byggemarkedet Stark i Auning lukket i 2011.

Den samlede dagligvareomsætning i Norddjurs kommune er steget med 7 % fra 966 mio. kr. i 2008 til 1.036 mio. kr. i 2017. Udvalgsvareromsætningen er faldet med 12 % i perioden 2008 til 2017 fra 658 mio. kr. til 579 mio. kr. i 2017.

Forbrug

Forbrugerne i Norddjurs kommune havde i 2017 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på 1.837 mio. kr. inkl. moms fordelt på 1.010 mio. kr. til dagligvarer og 827 mio. kr. til udvalgsvarer.

Der boede 38.200 personer i Norddjurs kommune i 2017. Det samlede befolkningstal i kommunen forventes at være nogenlunde konstant i perioden 2017 til 2026.

Dagligvareforbruget i Norddjurs kommune forventes således at stige 2 % i perioden 2017 til 2026 fra 1.010 mio. kr. til 1.033 mio. kr. i 2026 i faste priser.

I samme periode forventes udvalgsvarerforbruget at stige 13 % fra 827 mio. kr. til 937 mio. kr. i 2026 i hele kommunen.

Trods et fald i antal dagligbutikker er udbuddet generelt styrket

Bruttoareal til udvalgsvarer og særligt pladskrævende vurderes ikke at være steget

Handelsbalance

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

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2017 102 % for Norddjurs kommune, mens den for udvalgsvarer var 70 %.

Tallene viser, at dagligvareomsætningen i kommunens butikker er højere end forbruget hos borgerne i kommunen, da dagligvareomsætningen er 2 % højere end dagligvareforbruget i kommunen. Omvendt er udvalgsvareomsætningen 30 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Norddjurs kommune har en del sommerhuse, som bidrager til især dagligvareomsætningen i kommunen, hvilket er med til at understøtte en handelsbalance på dagligvarer over 100 % i kommunen.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er omvendt præget af den relativt korte afstand fra områderne Rougsø, Allingåbro og Auning til det større udbud i Randers Syd og Randers bymidte. Det er ICP's vurdering, at Grenaa bymidte ikke tiltrækker kunder fra Bybånd Vest. Grenaa by tiltrækker primært kunder fra Bybånd Øst og Midt, samt fra Ebeltoft-området.

Handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer er faldet siden 2008 i Norddjurs kommune. Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 112 % til 102 % svarende til et fald på 9 % i perioden 2008 til 2017, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 78 % til 70 % svarende til et fald på 10 %. Handelsbalancen for dagligvarer i 2018 er således på niveau med handelsbalancen fra 1997, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet svagt siden 1997.

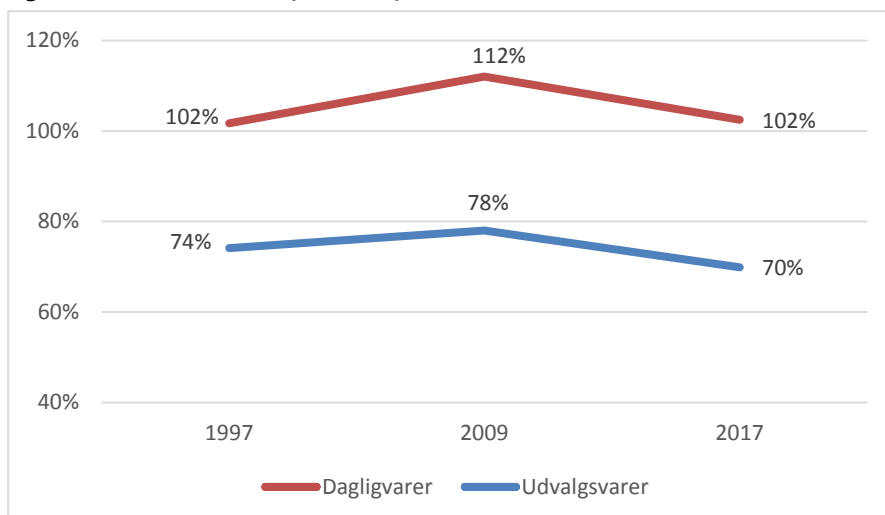
Dagligvarer bliver oftest købt så tæt på bopælen som muligt, og udbudet af dagligvarebutikker tæt på bopælen er også i Norddjurs kommune og de øvrige kommuner på Djurs styrket siden 2008 med udvidelser og etablering af flere dagligvarebutikker.

En af forklaringerne på faldet i handelsbalancen for udvalgsvarer er en markant øget e-handel i denne periode, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og ca. 20 % af udvalgsvareforbruget i 2017. I 2008 var e-handelen på et væsentlig lavere niveau.

Relativt høj handelsbalance for dagligvarer

Handelsbalancen for udvalgsvarer udfordret

Figur 1.5 Handelsbalancen for Norddjurs kommune 1997-2017



Fremtidig konkurrencesituation

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.

E-handel skærper konkurrencen

På udvalgsvareområdet er konkurrencen som nævnt skærpet både fra andre bymidter, men ikke mindst en stigende e-handel har betydet en skarpere konkurrence for alle i den fysiske detailhandel.

E-handelen har som nævnt oplevet en voldsom vækst de seneste år. ICP har vurderet, at det frem mod 2026 vil være realistisk, at 25 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive købt via e-handel, mens op mod 6 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler. Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem bymidter, aflastningsområder og de fysiske butikker og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen. Ligeledes vil det få betydning for, hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov for at være og om der markedsfølsomt er plads til dem i fremtiden.

Grenaa vil fortsat være et betydende udbudspunkt på Djursland med et varieret udbud af udvalgsvarer, men den fysiske detailhandel forventes at blive udfordret også i Grenaa.

Aarhus og Randers de væsentligste konkurrenter

Detailhandelen i Aarhus og Randers vil fortsat være væsentlige konkurrenter til detailhandelen i Norddjurs kommune. Især detailhandelen i Randers bymidte og Paderup vil fortsat tiltrække kunder primært fra Rougsø, Allingåbro, Auning og Langhøj. Detailhandelen i Grenaa er i højere grad begrundet af en længere afstand til både Aarhus og Randers. Aarhus Midtby ligger omkring 1 time (62 km) fra Grenaa, mens Randers Storcenter ligger godt 50 min (55 km) fra Grenaa.

I Aarhus er der blandt andet planer om at udvide shoppingcentret Bruuns Galleri centralt i Aarhus Midtby samt at styrke området med flere boliger og kontorer.

I Randers er der planer om at styrke Randers bymidte, samtidig med at der vil være begrænsninger for at etablere flere mindre udvalgsvarebutikker i Paderup området.



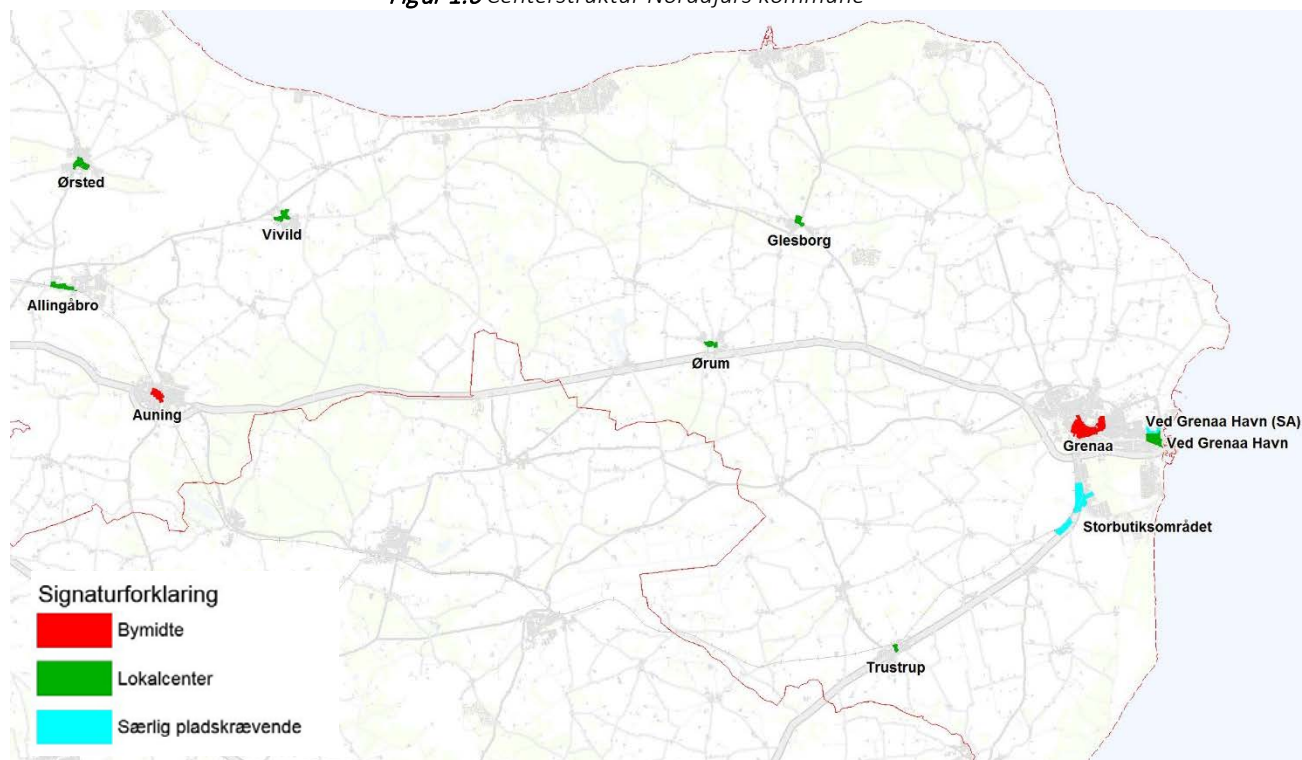
Fasthold nuværende centerstruktur

Fremtidig centerstruktur i Norddjurs kommune

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Grenaa bymidte som det væsentligste indkøbssted for udvalgsvarer i kommunen samt Auning bymidte som et væsentligt indkøbssted for den vestligste del af kommunen.

Figur 1.6 viser gældende centerstruktur i Norddjurs kommune, mens tabel 1.1 viser gældende rammer for centerstrukturen i kommunen.

Figur 1.6 Centerstruktur Norddjurs kommune



Tabel 1.1 Nuværende centerstruktur og nuværende maksimale rammer i Norddjurs kommune

Norddjurs kommune		Maksimale bruttoareal	Max. dagligvarer	Max. udvalgsvarer	Max. pladskrævende
Bymidte	Grenaa	36.000	3.500	2.000	
Bymidte	Auning	17.000	3.500	2.000	
Lokalcenter	Grenaa Havneby	4.900	1.000	1.000	
Lokalcenter	Allingåbro	5.000	3.500	2.000	
Lokalcenter	Glesborg	4.000	3.500	2.000	
Lokalcenter	Trustrup	2.500	3.500	2.000	
Lokalcenter	Vivild	2.000	3.500	2.000	
Lokalcenter	Ørsted	3.000	3.500	2.000	
Lokalcenter	Ørum	3.000	3.500	2.000	
Særlig pladskrævende	Trekanten	20.000			5.000
Særlig pladskrævende	Hesselvang	20.000			5.000
Særlig pladskrævende	Rugvænget	20.000			5.000
Særlig pladskrævende	Ved Grenaa Havn	20.000			5.000

Styrk Grenaa og Auning som bymidter

Både Grenaa og Auning bymidter har ifølge den reviderede planlov mulighed for dagligvarebutikker på op til 5.000 m², mens kommunalbestyrelsen fastsætter den øvre grænse for størrelsen på udvalgsvarebutikker.

Samtidig med at udvalgsvaredetailhandelen bør styrkes i Grenaa og Auning bymidter, skal der fortsat være en god dagligvareforsyning i lokalområderne. Der skal 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.

Norddjurs kommune har en relativt god dagligvareforsyning med lokale indkøbsmuligheder i de fleste landsbyer.

Sikre en god lokal dagligvareforsyning

Norddjurs kommune har udpeget i alt 7 lokalcentre, som alle har mindst én dagligvarebutik. Formålet med et lokalcenter er at varetage en god lokalforsyning med dagligvarer i et mindre lokalt område, samtidig med at lokalcentret ikke må konkurrere med detailhandelen i bymidten. Ifølge planloven må et lokalcenter maksimalt have en samlet ramme til detailhandel på 3.000 m². Herudover må dagligvarebutikkerne ikke overstige en butiksstørrelse på 1.200 m².

Revider rammer og maksimale størrelser

Det er ICP's vurdering, at Norddjurs bør revidere de maksimale butiksstørrelser og maksimale rammer til bruttoareal i samtlige lokalcentre i kommunen, således at de svarer til gældende lovgivning.

Det har ligeledes en betydning for især Aunings styrkelse som bymidte, at der ikke gives mulighed for udbygning af detailhandelen i de omkringliggende byer Allingåbro og Ørsted.

Ved placering af nye dagligvarebutikker er det vigtigt, at placeringen 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. Derfor er det vigtigt, at man sikrer, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i næroplanet til en 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 tilgodese bymidtens muligheder for at opretholde en god forsyning med både daglig- og udvalgsvarebutikker.

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

Fremtidig arealbehov i Norddjurs kommune

Det fremtidige arealudlæg er afhængig af ønsket om at styrke detailhandelen i de enkelte områder af kommunen samt en forpligtelse til at opfylde borgernes behov for at kunne købe dagligvarer tæt på deres bopæl.

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.

Nedenstående er en vurdering af det fremtidige arealbehov i Norddjurs

kommune.

Det er ICP's vurdering, at der er en række faktorer, som vil påvirke det fremtidige arealbehov:

- Arealbelastningen for både dagligvarer og udvalgsvarer forventes at falde i fremtiden.
- Norddjurs Kommune forventer et konstant befolkningstal i perioden 2017 til 2026.
- Dagligvareforbruget pr. person forudsættes stige med 0,25 % pr. år frem til 2026 og udvalgsvarerforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2026. Dagligvareforbruget forventes at stige 2 %, mens udvalgsvarerforbruget stiger 13 % frem til 2026 i kommunen.
- E-handelen forventes at udgøre 6 % af dagligvareforbruget og 25 % af udvalgsvarerforbruget i 2026.
- Den fortsat øgede koncentrationstendens mod de større udbudspunkter vurderes at betyde, at Grenaa får en marginal øget betydning i lokalområdet, men at Aarhus og Randers vil få en væsentlig øget betydning.

Tabel 1.2 viser restrummeligheden i centerstrukturen i Norddjurs kommune. Restrummeligheden er forskellen på det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktuelle bruttoareal i 2018. Den sidste kolonne viser ICP's anbefalinger til den fremtidige maksimale ramme til detailhandel.

Forslag til de fremtidige maksimale rammer til detailhandel i centerstrukturen i Norddjurs kommune er beregnet og vurderet på baggrund af vurderingerne af det fremtidige arealbehov samt ønsker om at sikre en udbygning af detailhandelen i kommunen som er i balance.

Tabel 1.2 Forslag til fremtidige maksimale rammer til detailhandel i Norddjurs kommune

Norddjurs kommune		Maksimale bruttoareal	Bruttoareal 2018*	Restrummelighed**	ICP anbefaling til fremtidig maksimale ramme
Bymidte	Grenaa	36.000	42.200	-6.200	60.000
Bymidte	Auning	17.000	11.100	5.900	17.000
Lokalcenter	Grenaa Havneby	4.900	1.000	3.900	3.000
Bymidte	Glesborg	4.000	4.100	-100	5.000
Lokalcenter	Allingåbro	5.000	2.000	3.000	3.000
Lokalcenter	Trustrup	2.500	1.400	1.100	3.000
Lokalcenter	Vivild	2.000	1.800	200	3.000
Lokalcenter	Ørsted	3.000	2.900	100	3.000
Lokalcenter	Ørum	3.000	-	3.000	3.000
Lokalcenter	Bønnerup		1.300		3.000
Særlig pladskrævende	Trekanten/Rugvænget	40.000	20.000	20.000	20.000
Særlig pladskrævende	Hesselvang	20.000		20.000	20.000
Særlig pladskrævende	Ved Grenaa Havn	20.000	-		-

*Totalt 2018, excl. planlagte muligheder og byggeri under opførelse

**Forskel maksimale bruttoareal og bruttoareal 2018

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Hæv rammen i Grenaa bymidte

Det nuværende bruttoareal til detailhandel i Grenaa bymidte er 42.200 m², hvilket er højere end det tilladte maksimale bruttoareal til detailhandel ifølge gældende rammer. Derfor er det ICP's vurdering, at den maksimale ramme til detailhandel i Grenaa bymidte bør hæves til 60.000 m². Således indlægges fleksibilitet til den eksisterende og fremtidige detailhandel i bymidten på 17.800 m².

Herudover anbefales det maksimale bruttoareal i samtlige lokalcentre fastlagt til 3.000 m². I Glesborg bør ændres til bymidte, men den maksimale ramme til detailhandel dog fastholdes på 5.000 m² for at imødekomme den eksisterende detailhandel med blandt andet en SuperBrugsen på knap 3.000 m².

Flyt lokalcenter Ørum

I lokalcenter Ørum er det eksisterende supermarked flyttet tættere på Hovedvejen, og dermed bør den nuværende centerafgrænsning flyttes til Skolebakken.

Bønnerup lokalcenter

Herudover bør Bønnerup Strand udpeges som lokalcenter, så Bønnerup gives samme muligheder som de øvrige lokalcentre i kommunen. Bønnerup er ligeledes udpeget til by i bybånd Midt. Hermed hænger centerstrukturen bedre sammen med visionerne i kommuneplanen, hvor byer i bybåndene skal fokuseres, når der byudvikles.

Trustrup særlig fokus

I bybånd Øst er både Lyngby og Trustrup udpeget til byer med særligt fokus. Lyngby er en mindre landsby med 380 indbyggere knap 3 km fra Trustrup med 840 indbyggere. Det er ICP's vurdering, at der ikke er tilstrækkeligt markedsområde til to lokalcentre så tæt på hinanden. Derfor bør Trustrup udpeges til lokalcenter. Trustrup vil ligeledes få en øget fokus med placering af letbanestation i byen.

I området Rugvænget/Trekanten, som alene er udlagt til særligt pladskrævende butikker, er i dag placeret 10 udvalgswarebutikker og 7 butikker med særligt pladskrævende varer, mens Hesselvang og Grenaa Havn ikke i dag har detailhandel. Hesselvang ligger på den anden side af skoven fra Rugvænget på den primære indfaldsvej til Grenaa. Jem & Fix forventes at flytte fra Rugvænget til Hesselvang primo 2019. Detailhandelen i storbutiksområdet omkring Rugvænget og Trekanten er i dag præget af at være spredt på et stort område mellem småindustri og kontorbygninger.

Koncentrer de særligt pladskrævende

For at støtte og styrke det nuværende udbud af særligt pladskrævende butikker bedst muligt, er det ICP's vurdering, at mulighederne for særligt pladskrævende butikker bør koncentrerer i områderne Rugvænget/Trekanten og Hesselvang, mens mulighederne for særligt pladskrævende butikker ved Grenaa Havn bør minimeres mest muligt.

Derfor bør den maksimale ramme til særligt pladskrævende butikker fastholdes i Rugvænget og Trekanten, og der bør i fremtiden alene være mulighed for etablering af særligt pladskrævende butikker her.

Detailhandelen bør så vidt muligt koncentrerer i Grenaa bymidte, men store udvalgswarebutikker, der ikke er hensigtsmæssige at placere i en bymidte, bør i fremtiden koncentrerer et sted, og ikke som i dag spredes i et større område. Ved placering af ny detailhandel er det dog vigtigt først at undersøge mulighederne for en placering i bymidten. Især i området omkring Østerbrogade kan der fortsat være muligheder for placering af store udvalgswarebutikker.

Hesselvang som aflastningsområde

En placering i Hesselvang giver mulighed for en samlet planlægning og koncentration af de store udvalgswarebutikker et sted. Hermed vil der på

sigt være mulighed for at skabe byfornyelse i de ældre industriområder Trekanten og Rugvænget og flytte detailhandelen til Hesselvang. Området er i dag udlagt til særligt pladskrævende butikker, så hvis der skal åbnes mulighed for udvalgsvarer, skal kommunen ifølge planlovens bestemmelser redegøre for omdannelsen af Hesselvang til et aflastningsområde. For at sikre balancen i detailhandelen er det vigtigt at fastlægge en minimumsstørrelse på udvalgsvarebutikkerne i Hesselvang for eksempel 800 m²



Anbefalinger og vurderinger

Grenaa bymidte

Grenaa bymidte

Antal butikker i alt	72 butikker, heraf 55 udvalgsvarebutikker (76 %)
Bruttoareal i alt	42.200 m ² , heraf 50 % udvalgsvarer (21.300 m ²)
Omsætning i alt	719 mio. kr., heraf er 45 % udvalgsvareomsætning (325 mio. kr.)

Grenaa bymidte skal fortsat være det største indkøbssted i Norddjurs kommune, og skal understøttes i denne målsætning. Grenaa bymidte skal kunne tilbyde et varieret udbud af udvalgsvarer, som i vid udstrækning vil kunne imødekomme borgernes behov.

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



Figur 1.7 SWOT for Grenaa bymidte

<p>Styrker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veletableret indkøbssted • Hyggeligt bymiljø omkring Torvet og gågaderne • Bredt udbud af både butikker og kundeorienterede servicefunktioner i forhold til byens størrelse • Godt udbud af attraktive, unikke butikker • Mange attraktive beklædningsbutikker • Høj kædeandel • Mulighed for parkering tæt på butikkerne • Langt til større udbudspunkter 	<p>Svagheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En opdelt stor bymidte • Detailhandelen spredt i byen • Stjernestruktur giver ingen mulighed for rundgang • Dagligvarebutikkerne ligger uden fysisk kontakt med gågaderne • Biblioteket ligger udenfor bymidten • Begrænset opland • Stor andel af tomgang i Storegade og Lillegade
<p>Muligheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koncentrere og styrke fortsat detailhandelen og de kundeorienterede funktioner centralt i gågaderne/Torvet • Måltrettet arbejde på flere kædebutikker centralt i bymidten • Styrke flere spisesteder i bymidten • Udnytte e-handel i butikkerne • Styrke oplevelserne i de enkelte butikker • Styrke oplevelserne i byrummet • Styrke tilgængeligheden til bymidten • Styrke parkering centralt i bymidten • Fælles minimums åbningstider • Udnytte de mange turister i området mere • Samarbejde omkring tomgang i Storegade og Lillegade • Udbygge det forpligtende samarbejde mellem aktørerne i bymidten 	<p>Trusler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yderligere spredning af butikker og servicefunktioner i bymidten • Styrkelse af storbutiksområdet med flere udvalgsvarebutikker • Etablering af større dagligvarebutikker udenfor bymidten • Stigende e-handel • Generationsskifte • Øget mobilitet

Grenaa bymidte har mange gode kvaliteter at bygge videre på. Ikke mindst er det Djurslands største koncentrerede udbudspunkt, men har samtidig en middelalder bymidte med et hyggeligt bymiljø omkring Torv og i gågaderne. I de seneste år er der blevet arbejdet aktivt med bylivet og byrummet i Grenaa bymidte via "Grenaa den levende by", hvilket blandt andet har betydet en renovering af Torvet i Grenaa bymidte med en brolagt plads med en stor skål med springvand og omkransende træer.

Der er generelt et bredt udbud af udvalgsvarebutikker i bymidten. Der er ikke umiddelbart brancher, som ikke er repræsenteret i bymidtens eksisterende butikker.

Ved valget af indkøbssted har især udvalget af damebeklædning i en bymidte betydning. Set i forhold til byens størrelse har Grenaa bymidte et generelt godt udbud af beklædningsbutikker. Her er 13 dametøjsbutikker, 3 herretøjsbutikker, en børnetøjsbutik og et par skobutikker.

Udbuddet af dametøj er dog præget af mange butikker med en mellem prisprofil, få butikker med en høj prisprofil og ingen butikker med en lav prisprofil. Herudover er udbuddet af butikker størst til aldersprofilen over

35 år, mens der er meget få butikker til aldersprofilen 15-30 år.

Teenagerne og de unge er en gruppe, der oftest mangler specifikke butikker. Især de 10-18 årige kan have vanskeligt ved at identificere sig i tøjbutikker med en ældre aldersprofil og slet ikke i de butikker, hvor deres mødre handler. Omvendt ønsker de ej heller at handle i børnetøjsbutikker. Grenaa bymidte bør arbejde målrettet på at skaffe tøjbutikker til en lidt yngre målgruppe for både dame- og herretøj. Det kunne være koncepter så som Kings & Queens, ONLY, Pieces og Jack & Jones.

At tiltrække flere butikker til den yngre målgruppe falder ligeledes i tråd med Grenaa's strategi om at være en ungdomsby og studieby.

Herudover kunne koncepter som H&M og Zizzi være relevante at tiltrække til Grenaa bymidte.

En af udfordringerne for Grenaa bymidte er, at de væsentligste dagligvarebutikker, som har en daglig kundestrøm er placeret udenfor de centrale gågader. Dagligvarebutikkerne er hermed ikke med til at understøtte udvalgsvarebutikkerne i bymidten og med til at sikre en kundestrøm i gågaderne.

Koncentrer Grenaa bymidte

Afstanden fra Østerbrogade/Djursgade er mentalt for lang til at kunderne stiller bilen ved dagligvarebutikkerne og går ned i gågaderne. Dette er endnu en grund til fortsat at arbejde med at koncentrere detailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner mest muligt i de centrale gågader omkring Torvet.

Gågaderne i Grenaa bymidte har en stjernestruktur med Torvet som den centrale plads. Det betyder, at mulighederne for rundgang mellem gågaderne er begrænset, hvilket kan give udfordringer ved besøg i bymidten. Placeringen af oversigtstavler, skiltning eller interaktive skærme kunne være med til at styrke kundeflowet i bymidten og gøre opmærksom på det store udvalg af butikker i hele bymidten.

Især afstandene mellem funktionerne i Storegade og Lillegade forekommer lange. Disse gader har ligeledes en betydelig tomgang. I Storegade er 23 % af funktionerne tomme lokaler, og 19 % i Lillegade. I alt er 72 % af de tomme lokaler i Grenaa bymidte placeret i Storegade og Lillegade.

Arbejd aktivt med tomgangen

I den fremtidige detailhandelsudvikling med en øget e-handel vil antallet af klassiske detailhandelsbutikker ikke blive øget. Generelt ses udviklingen allerede at detailhandelsbutikker forsvinder fra bymidterne, men andre kundeorienterede servicefunktioner etablerer sig i stedet, så som flere spisesteder og skønhedsfunktioner. Bymidten bør samarbejde med de enkelte ejendomsjere i især Lillegade og Storegade for at få en lavere tomgang. Indtil den rigtige lejer er fundet, kan lejemålene eventuelt bruges til Pop-up butikker eller events. Herudover bør det overvejes, om Lillegade og Storegade efter Ågade i højere grad bør omdannes til boliger i stueplan.

Åbne Storegade for sivetrafik

For at skabe mere dagligt liv i Storegade og Lillegade var en mulighed også at åbne op for biltrafik i gaderne eventuelt som sivegade. Den nuværende struktur af Lillegade med kun en direkte adgang fra Torvet gør det uhenigtsmæssigt at åbne op for trafik. Men Storegade kunne med fordel åbnes op for mere blandet trafik fra Vestergade til ned af Ågade.

Styrk oplevelserne i butikkerne

Detailhandelsomsætningen vil også i fremtiden i Grenaa bymidte blive presset af en øget e-handel, hvilket betyder, at butikkerne skal yde noget ekstra for at sikre, at kunderne handler i de fysiske butikker. De fysiske butikker skal fremhæve deres fordele så som for eksempel at få varen med

Flere oplevelser i byrummet

det samme og ikke mindst den personlig kontakt og service. Det er derfor vigtigt, at butikkerne arbejder på, at det er en oplevelse at besøge den fysiske butik, samt arbejder på at øge attraktionsniveauet.

Kravet om øgede oplevelser i butikkerne vil også betyde en øget planlægningsmæssig udfordring. Nogle butikker vil kræve større arealer for at kunne give den rette oplevelse, da de for eksempel både vil fungere som detailhandelsbutik, café, mødested og værksted.

At sikre nye oplevelser i byrummet og et spændende byliv er ligeledes vigtige i fremtidens Grenaa. Oplevelser i byrummet – både de skiftende og de permanente aktiviteter – er af stor værdi for bylivet i bymidten. De er med til at sætte fokus på Grenaa som et interessant udbudspunkt og er med til at tiltrække kunder fra oplandet.

Der vil være krav om, at der skal være oplevelser i bymidtens offentlige rum. Et aktivt bymiljø med skiftende aktiviteter som for eksempel fodboldturnering, loppemarked, grønttorv, skøjtebane og koncerter samt flere permanente aktiviteter som kulturoplevelser (museer, teater og biograf), bibliotek og offentlig service som borgerservice hører til i bymidten.

Der skal også være plads til midlertidige oplevelser som for eksempel mobile legeredskaber eller aktiviteter eller chill-zoner med mulighed for ophold som hængekøjer, sofaer etc. Eller anderledes oplevelser som for eksempel i Vejle, hvor der blev etableret en strand midt i bymidten.

Betydningen af plads til pauser uden købetvang og plads til leg for børn er vigtigt for at sikre en lang opholdstid i bymidten, da det betyder større chance for en højere omsætning.



Grenaa er allerede godt på vej med renoveringen af Torvet, men man bør i fremtiden arbejde aktivt på at samle flere funktioner centralt i bymidten. Biblioteket er for eksempel placeret udenfor bymidten i Grenaa.

Midlertidige oplevelser kunne for eksempel være stadepladser opstillet på Torvet. Det kunne både være Pop-up butikker fra butiksdrivende i byen, iværksætter-boder eller markedsdage, hvor landmanden sælger sine afgrøder. Stadepladser er med til at skabe nye oplevelser og dermed nyt liv til bymidten. Det er med til at tiltrække kunder til bymidten, og vil skabe et mersalg til byen.

Stadepladser er et aktiv

Det er ICP's vurdering, at på trods af at en stadeplads i første omgang vil skabe en øget konkurrence til de eksisterende butikker, vil den øgede kundestrøm i sidste ende være med til at skabe en meromsætning også i de eksisterende butikker. Chancen for, at kunden bliver inspireret til at besøge mere end stadepladserne, er stor.

Events giver opmærksomhed

Store og små events som juletræstænding, fastelavn, børnebanko, høstdag, Open by Night, Øllets dag og Grenaa Gademusiker Festival er med til at skabe et øget fokus på Grenaa som handelsby.

Et aktivt aften liv med koncerter og andre aktiviteter i Kulturhuset Pavillonnen, med biografteater og restauranter er med til at skabe liv i byrummet store dele af døgnet, og er med til at øge potentielle kunders bevidsthed om bymidtens mange tilbud.

Alene Kulturhuset Pavillonnen tiltrækker besøgende fra 150 forskellige postnumre. Gennem et forøget samarbejde mellem Pavillonnen og butikkerne og caféerne og restauranterne i bymidten er der gode synergi muligheder.

Netop udespisning har en stadig større betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Caféer, kaffebarer og vinbarer er med til at give kunderne en anden oplevelse i bymidten samtidig med, at de øger opholdstiden væsentligt.

Styrk cafe og restaurantlivet

Grenaa bymidte skal fortsat arbejde på at tiltrække flere attraktive spisekoncepter, som skal ligge centralt i bymidten. Grenaa bymidte har i alt 15 spisesteder, heraf er 6 restauranter og 6 caféer. Samlet set er 15 % af samtlige funktioner i Grenaa bymidte spisesteder, hvilket er på niveau med andre handelsbyer. Udbuddet af spisesteder kan dog godt forbedres i Grenaa bymidte.

God parkering og tilgængelighed er vigtig

Det er vigtigt, at Grenaa også i fremtiden tager højde for, at der generelt vil være et behov for parkeringspladser og ikke mindst, at tilgængelighed og gode parkeringsforhold vil være vigtige konkurrenceparametre i fremtiden.

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 og oplevelserne. Man kan ikke sætte præcis afstand på, hvor langt en kunde kan acceptere at gå fra parkering til butikkerne.

Kunderne forventer, at når de er ankommet til en shopping destination, skal der umiddelbart tilbydes et spændende bymiljø. Når bilen parkeres, skal oplevelserne og butikkerne være synlige for kunden og ikke være præget af bagsider og døde facader. Kunderne accepterer en vis afstand mellem parkering og butikkerne, hvis ruten til udbudspunktet er interessant og indeholder oplevelser kombineret med en god synlighed til butikkerne og servicefunktionerne.

Det er ICP's vurdering, at tilgængelighed og parkering er relativt god i Grenaa. Der er centrale parkeringspladser tæt på Torvet og gågaderne. En del af de handlende påpeger dog, at de parkeringspladser, der ligger tættest på butikkerne, oftest er optaget af medarbejderne på Rådhuset og andre ansatte på kontorer og i butikkerne. Man bør henstille til at medarbejdere ikke optager de centrale parkeringspladser til gene for kunderne eller overveje de tidsmæssige restriktioner.

Den kollektive trafik til og fra Grenaa bliver forbedret væsentligt med åbningen af Letbanen mellem Aarhus til Grenaa i 2019. Det vil gøre det lette-

re for borgerne i Norddjurs at komme ind til det større udbud i Aarhus bymidte. Det vil ligeledes blive lettere for borgerne i Trustrup området at komme til Grenaa bymidte. Letbanen skal ligeledes ses som en mulighed for pendlere til Aarhus om at bosætte sig Norddjurs kommune.



Turismens betydning for detailhandelen og bylivet i Norddjurs kommune

Turismestrategien for Djursland "Mere vækst gennem oplevelser" peger på især to indsatsområder, der skal løfte turismeindustrien på Djursland. Man vil "udvikle ydersæsonen gennem indsatser, der kan skabe omsætning og aktivitet i de perioder, hvor der er ledig oplevelses- og sengekapaцитet" og man vil "intensivere og stimulere indsatser, der skaber yderligere vækst i turismen på Djursland". Mere konkret skal Djursland markedsføres som kystferieområde, der skal tiltrækkes investeringer, der skal udvikles nye overnatningskoncepter og kapacitetsudviklingen skal styrkes.

Sats på overnattende turister

Ovenstående lyder i en detailhandelsmæssig kontekst helt rigtig. For at sikre, at detailhandelen i videst muligt omfang får glæde af turisterne, er det helt centralt, at turisterne vælger at overnatte i området. Dette sikrer, at der både er tid til at opleve f.eks. Kattegatcentret og til at besøge f.eks. Grenaa bymidte. Er der ikke tilstrækkeligt med attraktive overnatningsmuligheder, vil mange turistbesøg på Djursland alene f.eks. bestå i at opleve Kattegatcentret eller Djurs Sommerland.

De største turistattraktioner på Djursland er Djurs Sommerland (mere end 800.000 besøgende i 2017), Kattegatcentret (ca. 140.000 besøgende i 2017), Museum Østjylland i Ebeltoft (ca. 110.000 besøgende i 2017) og Det Grønne Museum (tidl. Herregårdsmuseet Gl. Estrup) med ca. 100.000 besøgende i 2017.

Det er på baggrund af nærværende detailhandelsanalyse ICP's vurdering, at turister lægger ca. 100 mio. kr. i dagligvarebutikkerne og 50-75 mio. kr. i udvalgswarebutikkerne i kommunen. Herudover lægger turisterne en betydelig omsætning i spisestederne, til overnatning og andre oplevelser.

VisitDenmark anslår i en analyse af turismens økonomiske betydning i Danmark, at detailhandel udgør 39 % af det samlede turismeforbrug for ferierejser, overnatning og restaurant udgør 27 % og kultur og forlystelser udgør 2 % af det samlede turismeforbrug for ferierejser. Dette indikerer, at

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

turister i meget betydeligt omfang er villige til at shoppe – hvis de præsenteres for attraktive muligheder.

Ser man på dagligvarebutikkerne, vurderes den omsætning, som turisterne genererer især ligger i byerne på Djurslands nordkyst, i Glesborg og Ørsted samt i Grenaa. I f.eks. Auning, Allingåbro og Ørsted er der naturligvis også en del omsætning fra turister.

Inden for udvalgsvarer er det især butikkerne i Grenaa, der har betydning for turisterne. I Auning er der naturligvis også omsætning fra turister, men det er ICP's vurdering, at andelen er mindre end i Grenå.

Grenaa har som den største købstad på Djursland betydning for områdets turister, når det gælder indkøb af både dagligvarer og udvalgsvarer. Umiddelbart er det ICP's vurdering, at byen ikke har de indbyggede turismekvaliteter som f.eks. Ebeltoft, der alene i kraft af sin stemning som pittoresk lilleby, tiltrækker mange turister. Men Ebeltoft er en "oplevelsesby" ikke en "shoppingby".

Udnyt de mange turister bedre

Grenaa skal således leve på at give turisterne en rendyrket shoppingoplevelse, naturligvis i attraktive rammer, med relevante, attraktive butikker, der holder åbent, når turisterne har tid – dvs. om sommeren og i weekendene. Gode butikker skal suppleres med f.eks. attraktive spisesteder. Der skal naturligvis også sørges for, at turisterne ved kysten og besøgende i Kattegatcentret og Djurs Sommerland finder Grenaa bymidte. I forhold til det overordnede vejnet ligger bymidten "gemt" og dette skal der kompenseres for ved aktiv henvisning fra f.eks. Kattegatcentret og lystbådehavnen og f.eks. ved uddeling af værdikuponer, cykeltaxier, elcykler, løbehjul etc. i sæsonen.

Samarbejd om turismen

Det er i øvrigt generelt væsentligt, at de enkelte aktører fortsætter samarbejdet for at styrke turismen i kommunen. Ikke kun med at styrke enkelte events, men fortsætte med at gøre opmærksom på de mange andre tilbud om oplevelser, der er i Norddjurs.



Auning bymidte

Auning bymidte	
Antal butikker i alt	22 butikker, heraf 14 udvalgswarebutikker (63 %)
Bruttoareal i alt	11.100 m ² , heraf 41 % udvalgsvarer (4.600 m ²)
Omsætning i alt	211 mio. kr.

Auning bymidte er det primære indkøbssted for borgerne i nærområdet.

Auning bymidte ligger med relativ kort afstand til de større udbudspunkter i Randers. Både Randers Storcenter og Randers bymidte ligger omkring 22 km (20-25 min) fra Auning bymidte.

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

Figur 1.8 SWOT for Auning bymidte

Styrker: <ul style="list-style-type: none">• Stærk dagligvarebutik centralt i bymidten• Godt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer i forhold til byens størrelse• Mange attraktive butikker• Høj kædeandel• Unikke butikker• Bibliotek/kulturhus i bymidten• Gode parkeringsmuligheder tæt på butikkerne	Svagheder: <ul style="list-style-type: none">• Bymidten delt af den gennemkørende vej Vestergade• Relativt kort afstand til det større udbud i Randers
Muligheder: <ul style="list-style-type: none">• Fastholde de eksisterende butikker• Yderligere koncentration af butikker og funktioner i bymidten• Nyetableringer skal foregå i bymidten• Endnu en discountbutik vil styrke udbuddet• Tiltrække en materialist/helsebutik• Skabe bedre synlige forbindelser mellem Centervej og Torvegade• Udnytte e-handel i butikkerne• Styrke oplevelserne i de enkelte butikker• Styrke oplevelserne i byrummet• Udbygge og fastholde det lokale samarbejde	Trusler: <ul style="list-style-type: none">• Etablering af dagligvarebutikker udenfor bymidten• Stigende e-handel• Øget mobilitet• Generationsskifte

Set i forhold til den relativt korte afstand til det markant større udbud i Randers har Auning et godt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer. Her er et bredt udbud af både beklædning, sport, køkkenudstyr, møbler, optik og radio/tv.

Fasthold de eksisterende butikker

Det er vigtigt, at man arbejder på at fastholde de eksisterende butikker med centrale placeringer i bymidten og ikke spreder detailhandelen mere end højst nødvendigt.

Især inden for dagligvarer bør derfor fortsat være et godt og koncentreret udbud.



Et godt lokalt tilbud

Den gennemsnitlige attraktion i butikkerne ligger højt. Samtidig med en høj kædeandel, er her også unikke og spændende butikker og kundeorienterede servicefunktioner. Som for eksempel Apetit delikatesser & café som kombinerer cafe, delikatesser og boligtilbehør.

Auning bymidte vil aldrig komme til at konkurrere med detailhandelsudbuddet i hverken Randers eller Grenaa, men skal være det gode lokale alternativ. Med et markedsområde på 4.400 indbyggere i selve Auning og yderligere 5.200 indbyggere i den vestligste del af kommunen (områderne Auning, Rougsø, Allingåbro) med et dagligvareforbrug på 254 mio. kr. og et udvalgsvarerforbrug på 208 mio. kr. i 2017 bør der trods en øget konkurrence fortsat være basis for, at Auning også i fremtiden vil være et betydende indkøbssted for borgerne i den vestlige del af kommunen.

En branche som en by af Auning størrelse kunne forventes at have var en materialist som Matas. Derfor bør man målrettet undersøge, om Matas kunne være interesseret i at åbne butik i Auning. Matas ligger i dag i en række byer, der størrelsesmæssigt ligger på samme niveau eller i mindre byer end Auning. Matas ligger f.eks. i Bogense (3.800 indbg.), Brædstrup (3.600 indbg.), Toftlund (3.300 indbg.), Skærbæk (3.000 indbg.) og Ølgod (3.900 indbg.).

Arbejd med bedre sammenhæng

En af svaghederne ved Auning bymidte er, at bymidten er delt af den gennemkørende vej Vestergade. Funktionerne syner opdelt i Centervej, hvor hovedparten af detailhandelen er placeret heriblandt de to største dagligvarebutikker, samt i krydset Vestergade og Torvegade, som rent detailhandelsmæssigt er mere svagt og er præget af en del tomgang. Blandt andet ligger der på Mølletorvet en forladt større dagligvarebutik.

Der er allerede arbejdet på at skabe bedre synlige forbindelser mellem hovedvægten af butikker på Centervej og Torvegade med områdefornyelsen af Auning Midtby, som blev færdiggjort i 2018. Bymidten har blandt andet fået forskønnet belægninger, torve og pladser, ligesom den er skabt en busholdeplads med mere moderne ventefaciliteter. Busholdepladsen har direkte adgang fra både Centervej og Torvegade.

Herudover er Auning bibliotek Kulturperronen placeret ved Stationen på Torvegade og er med til at tiltrække kunder til denne del af bymidten.

Den væsentligste trussel for detailhandelen i Auning er, hvis detailhandelen spredes yderligere. Detailhandelen bør så vidt muligt koncentreres omkring Centervej og Torvevej. Discountbutikken Rema 1000, som forventes at

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

åbne ultimo 2019, vil styrke dagligvareudbuddet i Auning væsentligt, men dens placering på Vestergade ca. 2-300 meter fra Centervej er uden direkte sammenhæng med den eksisterende detailhandel i bymidten.

Herudover flytter Appetit cafe og specialbutik fra Centervej til en placering tæt på Rema 1000. Dette vil få betydning for kundeflowet i bymidten, men på grund af placeringen så tæt på den eksisterende bymidte vurderes det ikke at få negativ betydning for mulighederne for fremtidig detailhandel i Auning.

Ved en eventuel placering af yderligere dagligvarebutikker uden for Auning bymidte, skal det overvejes nøje, om der er lokalt kundeopland og hvilke konsekvenser etableringen konkret vil få på de eksisterende butikker.





Detailhandelen i Norddjurs kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Norddjurs kommune blive beskrevet.

ICP har medio 2018 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2017, 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.

ICP har opgjort resultaterne for samtlige butikker i Norddjurs kommune i drift medio 2018. Herudover vil der periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Afrapportering af analyseresultater

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

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

Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, køkkenbutikker samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt pladskrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Køkkenbutikker, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne, både og motorcykler tæller dog kun med én gang med antal og bruttoareal, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

Alle omsætninger er eksklusiv eventuel e-handel og omfatter kun salg til private.



Geografisk opdeling af Norddjurs kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt i de 3 bybånd: Bybånd Øst, Midt og Vest samt kommunen i øvrigt.

Desuden er detailhandelen opdelt i henhold til centerstrukturen. Bybånd Øst er opdelt i bymidten Grenaa bymidte, Grenaa Havneby, Storbutiksområdet, Grenaa by i øvrigt samt byerne Trustrup og Lyngby.

Bybånd Midt er opdelt i byerne Glesborg, Ørum og Bønnerup, som dækker over Bønnerup by og Bønnerup Strand.

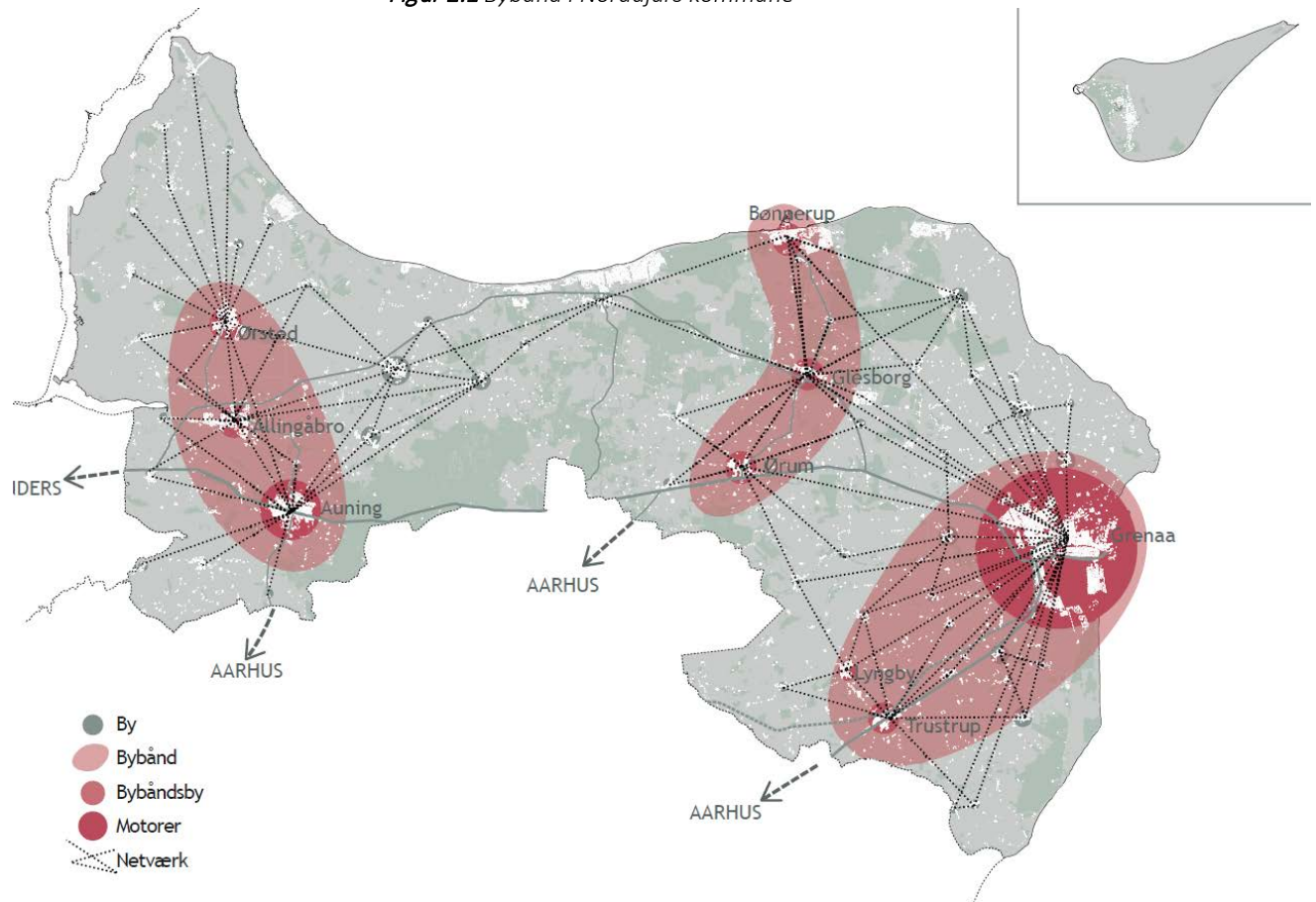
Bybånd Vest er opdelt i Auning bymidte samt byerne Ørsted og Allingåbro.

I Grenaa og Auning bymidter, samt lokalcenter Grenaa Havnecenter og Storbutiksområdet er gældende centerafgrænsning anvendt. I de øvrige byer er ikke opdelt efter gældende centerafgrænsning.

Kommunen i øvrigt dækker over detailhandelen udenfor de 9 byer i bybåndet samt på Anholt.

Områderne og strukturen vises i figur 2.1.

Figur 2.1 Bybånd i Norddjurs kommune



Antal butikker

Der er i alt 194 butikker i Norddjurs kommune inkl. 19 butikker til særlig pladskrævende varer.

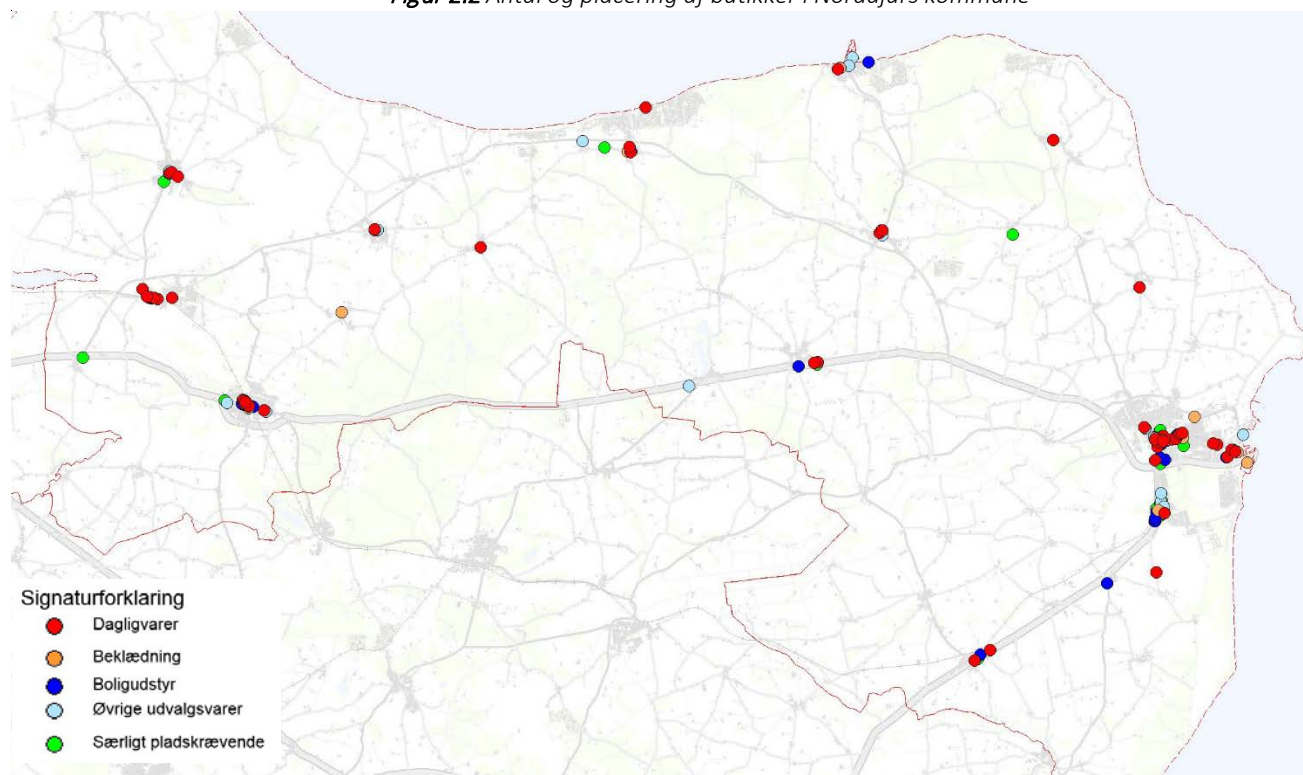
Dagligvarebutikker udgør 30 % af det samlede antal butikker, mens udvalgsvarerbutikker udgør 60 % jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 Antal butikker 2018 fordelt på brancher og områder

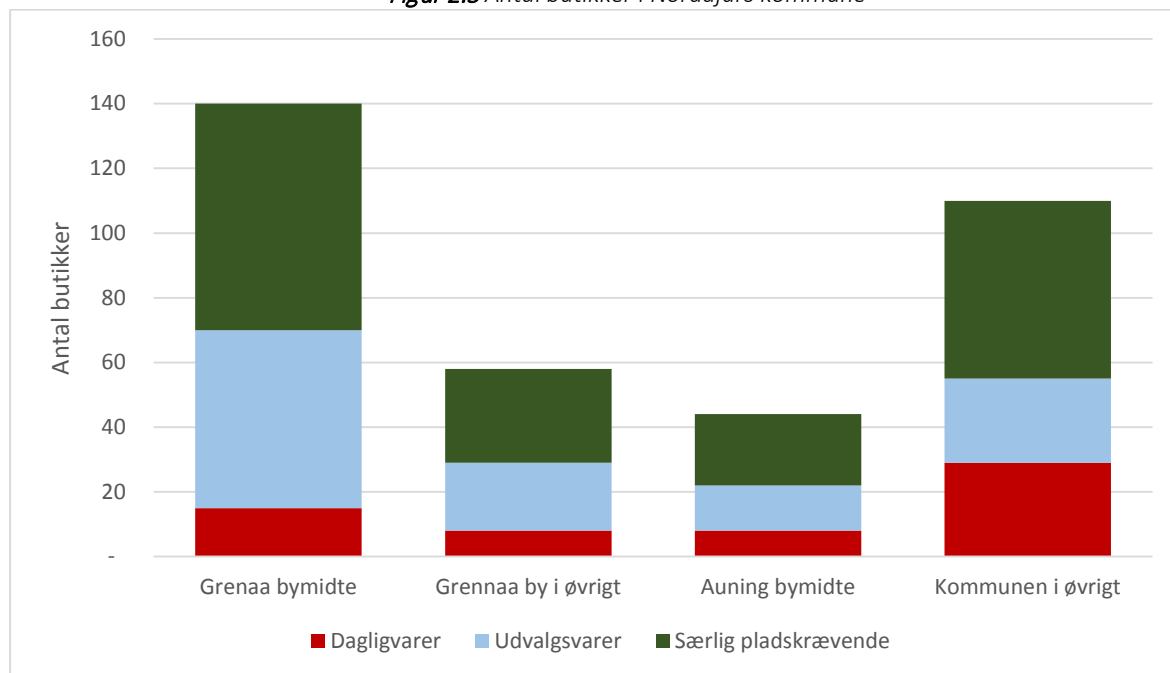
Norddjurs kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig Pladskrævende	I alt
Grenaa bymidte	15	55	27	9	19	2	72
Havnecenter	1	3	1	2	-	-	4
Storbutiksområde	1	10	1	4	5	7	18
Grenaa by i øvrigt	6	8	2	3	3	2	16
Trustrup by	2	1	-	1	-	1	2
Lyngby by	-	-	-	-	-	-	-
Bybånd Øst i alt	25	77	31	19	27	12	114
Glesborg bymidte	2	2	1	-	1	-	4
Ørum bymidte	-	-	-	-	-	-	-
Bønnerup*	1	4	1	1	2	-	5
Bybånd Midt i alt	3	6	2	1	3	-	9
Auning bymidte	8	14	4	6	4	-	22
Allingåbro by	5	4	1	3	-	1	10
Ørsted by	3	3	-	2	1	1	7
Bybånd Vest i alt	16	21	5	11	5	2	39
Kommunen i øvrigt	15	12	3	4	5	5	32
Kommunen i alt	59	116	41	35	40	19	194

*Bønnerup by og Strand

Figur 2.2 Antal og placering af butikker i Norddjurs kommune



Figur 2.3 Antal butikker i Norddjurs kommune

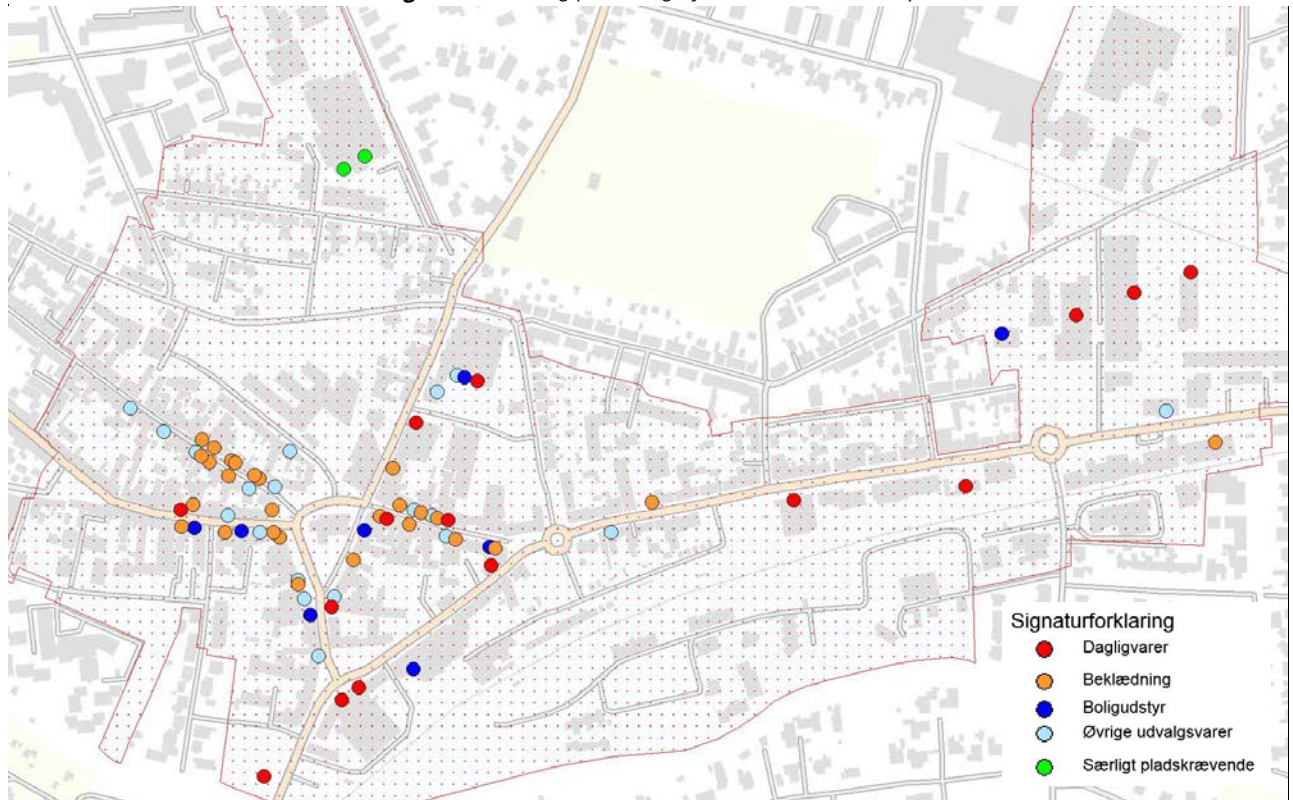


Grenaa bymidte er det største udbudspunkt med i alt 72 butikker, svarende til 37 % af det samlede antal butikker i Norddjurs kommune. Hovedparten af butikkerne i Grenaa bymidte er udvalgsvarebutikker. Der er i alt 55 udvalgsvarebutikker svarende til 76 % af butikkerne i bymidten. Udvalgsvarebutikkerne i Grenaa bymidte udgør 47 % af det samlede antal udvalgsvarebutikker i kommunen.

49 % af udvalgsvarebutikkerne i Grenaa bymidte svarende til 27 butikker er beklædningsbutikker, mens 16 % er boligudstørsbutikker og 34 % er butikker med øvrige udvalgsvarer.



Figur 2.4 Antal og placering af butikker i Grenaa bymidte



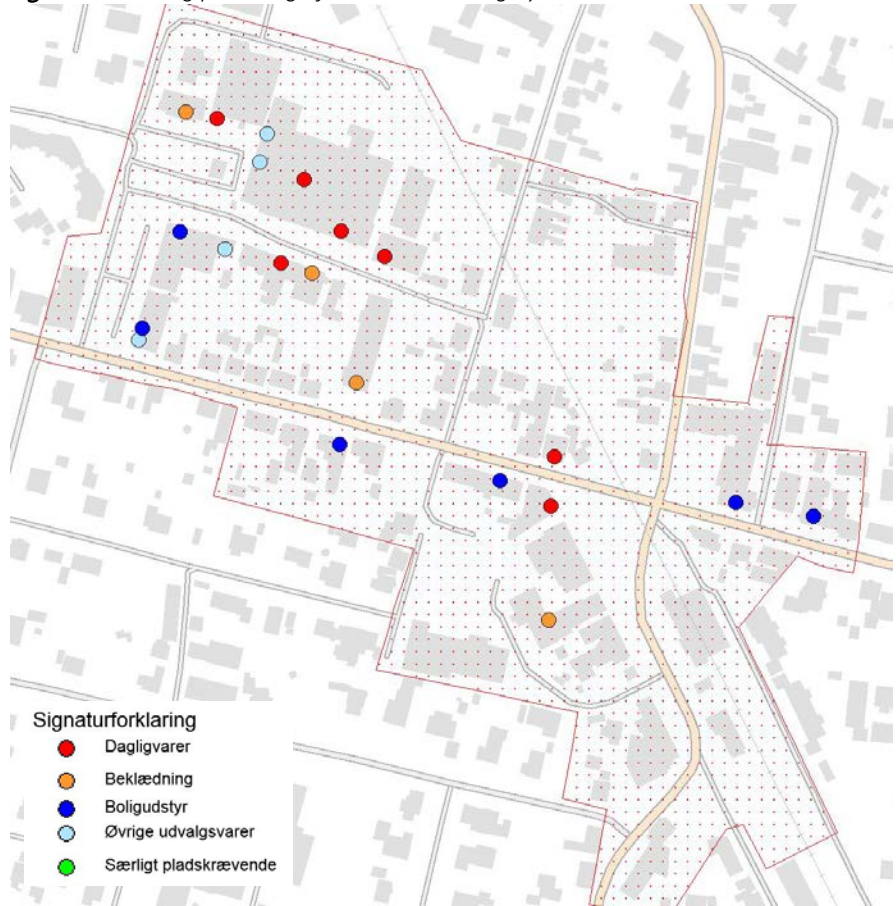
Grenaa bymidte er koncentreret omkring Torvet og gågaderne Østergade, Nørregade, Storegade og Lillegade. Her ligger størstedelen af udvalgswarebutikkerne. Langs Østerbrogade og Søndergade/Kannikegade ligger de større dagligvarebutikker som varehuset Kvickly og discountbutikkerne Netto, Fakta og Lidl.

I Grenaa by i øvrigt er i alt 38 butikker, heraf er hovedparten udvalgswarebutikker. Den største koncentration er i storbutiksområdet ved Aarhusvej med i alt 10 store udvalgswarebutikker og 7 butikker med særligt pladskrævende samt en enkel dagligvarebutik. I Grenaa Havneby ligger i alt 4 butikker. Her er en bager, en genbrugsbutik, en butik med køkkenudstyr, elektronik og boligtilbehør samt en garnbutik.

Auning bymidte har i alt 22 butikker, heraf er 8 dagligvarebutikker og 14 udvalgswarebutikker. Her er de største dagligvarebutikker supermarkedet SuperBrugsen og discountbutikken Netto. Herudover er et bredt udbud af både dagligvarespecialbutikker og udvalgswarebutikker. Her ligger blandt andet bager, blomster, materialist, apotek, flere dametøjsbutikker, herretøj, børnetøj, sport, køkkenudstyr optiker, farvehandel og dyrehandel.

Butikkerne er primært koncentreret på Centervej nord for den gennemkørende vej Vestergade samt syd for Vestergade ved Mølletorvet.

Figur 2.5 Antal og placering af butikker i Auning bymidte



I Bybånd Øst i alt inklusiv Grenaa bymidte er 114 butikker, heraf er 23 % dagligvarebutikker.

I Bybånd Midt, som består af Glesborg, Ørum og Bønnerup byer er i alt 9 butikker, heraf er 3 dagligvarebutikker.

I Bybånd Vest, som består af Auning, Allingåbro og Ørsted er i alt 39 butikker, heraf er 41 % dagligvarebutikker.

I kommunen i øvrigt er i alt 32 butikker, heraf er 47 % dagligvarebutikker.

Attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet i kommunen 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 butikkens 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 attraktionsværdi for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper.

Tabel 2.2 Gennemsnitlig attraktion i 2018

Norddjurs kommune						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Grenaa bymidte	3,5	3,3	3,2	3,9	3,2	3,3
Havnecenter	*	3,0	*	*	-	3,0
Storbutiksområde	*	3,4	*	3,8	3,2	3,4
Grenaa by i øvrigt	2,8	2,3	*	2,0	2,3	2,5
Trustrup by	*	*	-	*	-	2,7
Lyngby by	-	-	-	-	-	-
Bybånd Øst i alt	3,3	3,2	3,1	3,3	3,1	3,2
Glesborg bymidte	*	*	*	-	*	4
Ørum bymidte	-	-	-	-	-	-
Bønnerup	*		*	*	*	3,0
Bybånd Midt i alt	3,7	3,0	*	*	*	3,2
Auning bymidte	3,3	3,1	3,5	2,7	3,5	3,2
Allingåbro by	2,6	1,8	*	6	-	2,2
Ørsted by	2,7	2,3	-	*	*	2,5
Bybånd Vest i alt	2,9	2,8	3,2	2,4	3,2	2,8
Kommunen i øvrigt	3,0	2,0	1,7	1,5	2,6	2,6
Kommunen i alt	3,1	3,0	3,0	2,8	3,1	3,0

*Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn (min. 3 butikker)

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel, når kommunen betragtes under et. Det fremgår dog også, at der er forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

I Grenaa bymidte er den gennemsnitlige attraktion et godt stykke over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer. I Storbutiksområdet ligger den gennemsnitlige attraktion ligeledes over middel.

I Auning bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer.

I kommunen i øvrigt ligger de gennemsnitlige attraktioner generelt et stykke under middel. Især er de lave for udvalgsvarerbutikkerne, mens de gennemsnitlige attraktioner for dagligvarer er på middel.

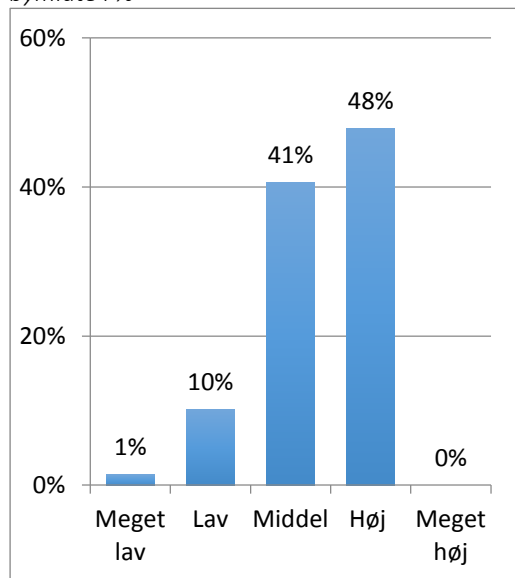
Der er dog stor forskel på attraktionerne mellem de enkelte butikker i de enkelte områder. Figur 2.6 til 2.9 viser spredningen i attraktionerne i henholdsvis Grenaa bymidte, Auning bymidte, kommunen i øvrigt samt kommunen i alt.

I kommunen i alt har 28 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 25 % af butikkerne har en attraktion under middel.

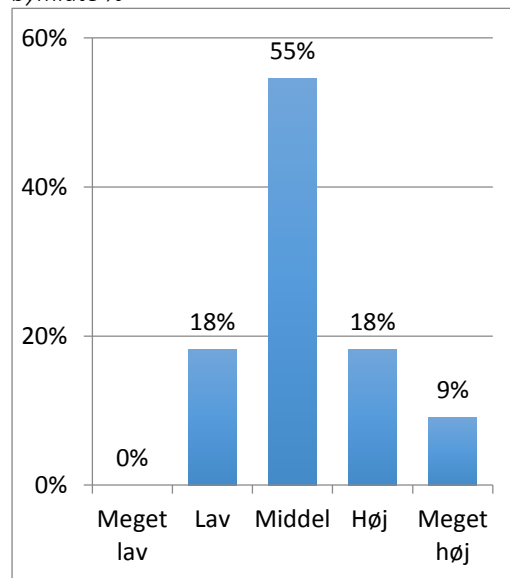
I Grenaa bymidte har 48 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 11 % af butikkerne har en attraktion under middel.

I Auning bymidte har 27 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 18 % har en attraktion under middel.

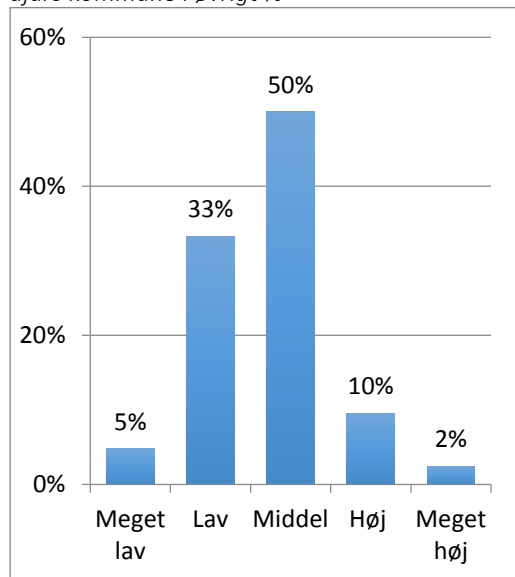
Figur 2.6 Attraktionernes spredning i Grenaa bymidte i %



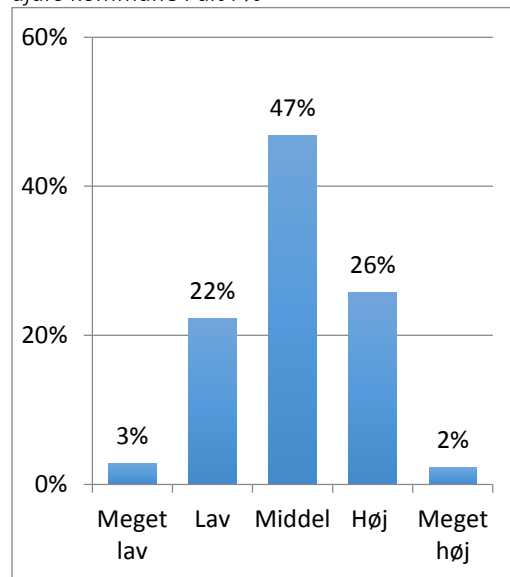
Figur 2.7 Attraktionernes spredning i Auning bymidte %



Figur 2.8 Attraktionernes spredning i Norddjurs kommune i øvrigt %



Figur 2.9 Attraktionernes spredning i Norddjurs kommune i alt %



Dametøjbutikkernes pris- og aldersprofil

Udbuddet og udvalget af dametøj i et udbudspunkt er oftest styrende for valget af indkøbssted. Udover en vurdering af den enkelte butiks attraktion har ICP vurderet dametøjsbutikkernes pris- og aldersprofil i Grenaa bymidte. På den måde skabes et overblik over, hvor velforsynet Grenaa er i de forskellige pris- og aldersgrupper.

Det skal bemærkes, at butikker, som kun til dels sælger beklædning ikke indgår i profilen f.eks. sportsbutikker og varehuse.

Prisprofilen er kategoriseret ud fra en 5-trins skala med et spænd fra den meget lave prisprofil – typisk butikker, hvor der er gjort opmærksom på, at det er et lavt prisniveau for at trække kunder til – til den meget høje prisprofil, hvor prismærkningen er diskret eller ikke eksisterende.

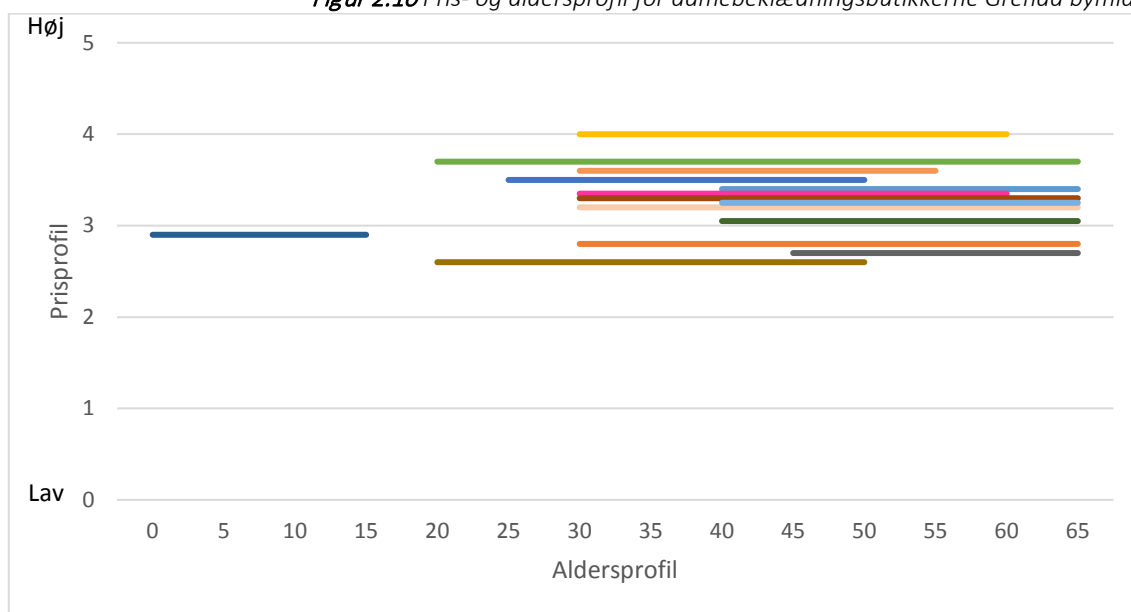
En meget høj prisprofil findes kun i meget få tilfælde i Danmark som for eksempel luksusmærkerne Gucci og Louis Vuitton. Kategoriseringen sker ud fra, hvilken forventning forbrugeren må have ved mødet med butikken.

Aldersprofilen relaterer sig til den eller de primære aldersgrupper, som butikken henvender sig til.

I figur 2.10 ses pris- og aldersprofilen for dametøjsbutikkerne i Grenaa bymidte. Hver enkelt streg i figurerne viser pris- og aldersprofilen for de enkelte butikker i Grenaa.

I Auning bymidte er i alt 4 beklædningsbutikker, heraf er 2 dametøjsbutikker, en enkelt herretøjsbutik samt en butik med garn. Alle butikker har en relativ bred aldersprofil.

Figur 2.10 Pris- og aldersprofil for damebeklædningsbutikkerne Grenaa bymidte



Der er i alt 13 dametøjsbutikker og en enkelt børnetøjsbutik i Grenaa bymidte. Herudover ligger 5 genbrugsbutikker, som handler med tøj. I Storbutiksområdet ligger desuden en Ønskebørn samt en kombineret dametøj og herretøj i store størrelser.

Som det fremgår af figur 2.10, ligger de fleste af dametøjsbutikkerne omkring middel. Enkelte butikker har en høj prisprofil, men der er ingen butikker, der har en lav prisprofil i Grenaa bymidte.

Der er en overvægt af butikker der henvender sig til aldersgruppen over 35 år, mens der kun er enkelte butikker, der henvender sig alene til aldersgruppen 15-30 år.

Kædetilknytning

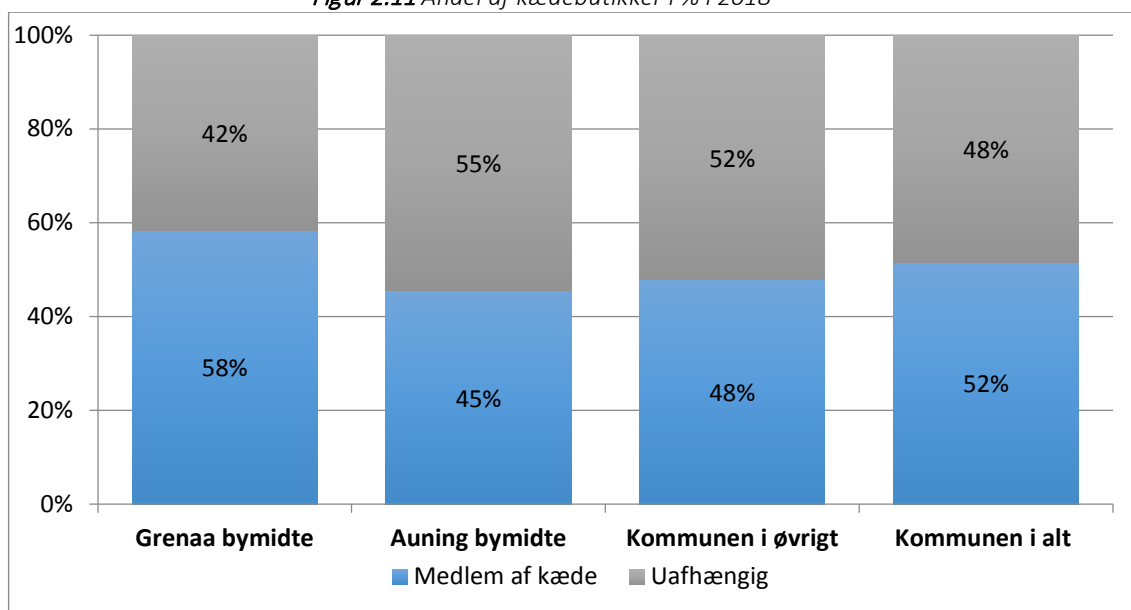
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

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 2.11 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i Grenaa og Auning bymidter samt i kommunen i øvrigt.

Figur 2.11 Andel af kædebutikker i % i 2018



Godt halvdelen af butikkerne i Norddjurs kommune er medlem af et kædesamarbejde.

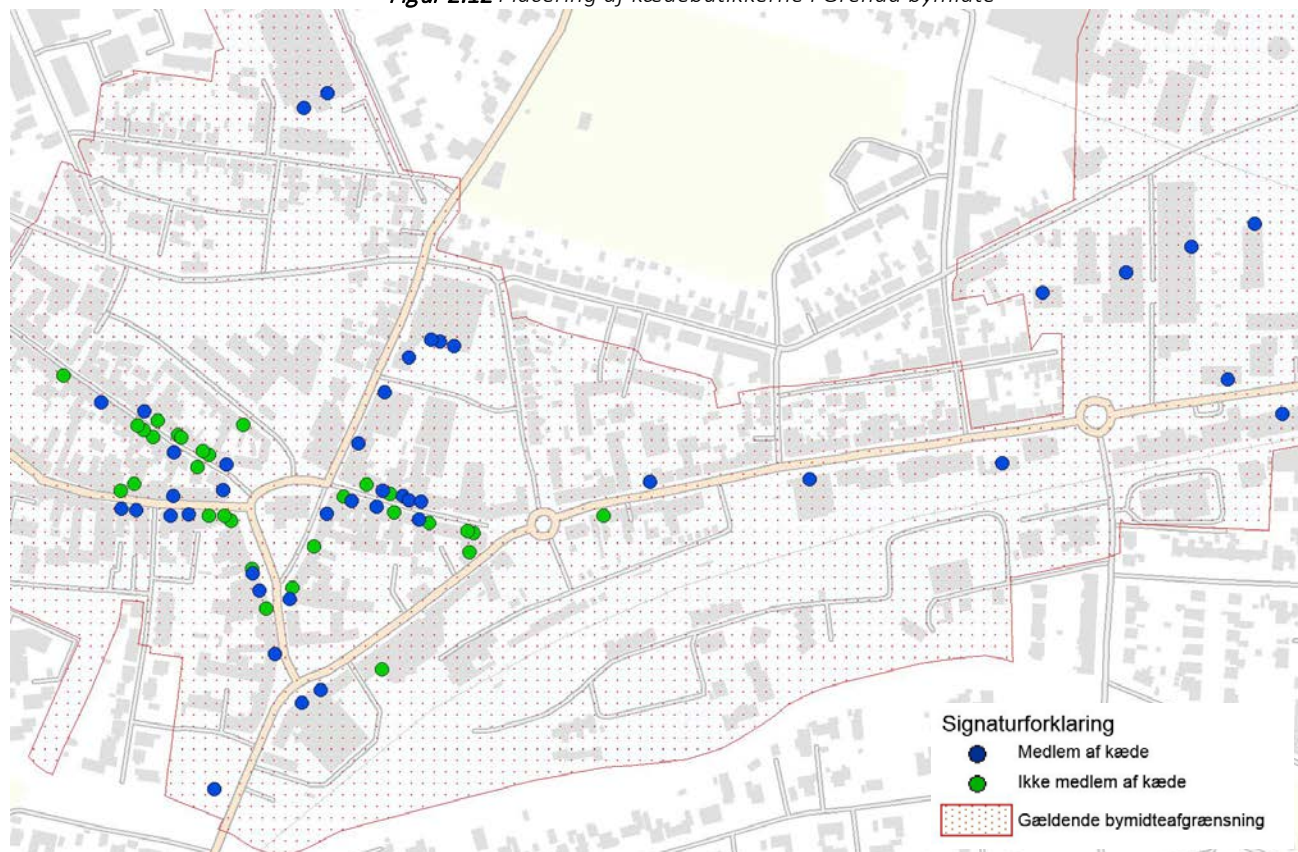
Kædeandelen er 45 % i Auning bymidte, hvilket umiddelbart virker lavt i forhold til andre byer. Her er dog et godt udbud af kendte kædebutikker, som Kop&Kande, Sportigan, Wagner og Nyt Syn.

I Grenaa bymidte er kædeandelen 58 %, og er på niveau med andre handelsbyer. Til sammenligning er kædeandelen i Hobro bymidte 57 %, mens den er 59 % i Silkeborg bymidte, mens den er lavere i Randers bymidte omkring 41 %. I Randers Storcenter er kædeandelen 77 %.

Figur 2.12 viser placeringen af kædebutikker i Grenaa bymidte.

Kædebutikkerne i Grenaa bymidte er primært koncentreret i Østergade, Torvet, Nørregade og langs Østerbrogade, mens Lillegade har en overvægt af butikker, som ikke er medlem af et kædesamarbejde.

Figur 2.12 Placering af kædebutikkerne i Grenaa bymidte



Bruttoarealer

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

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

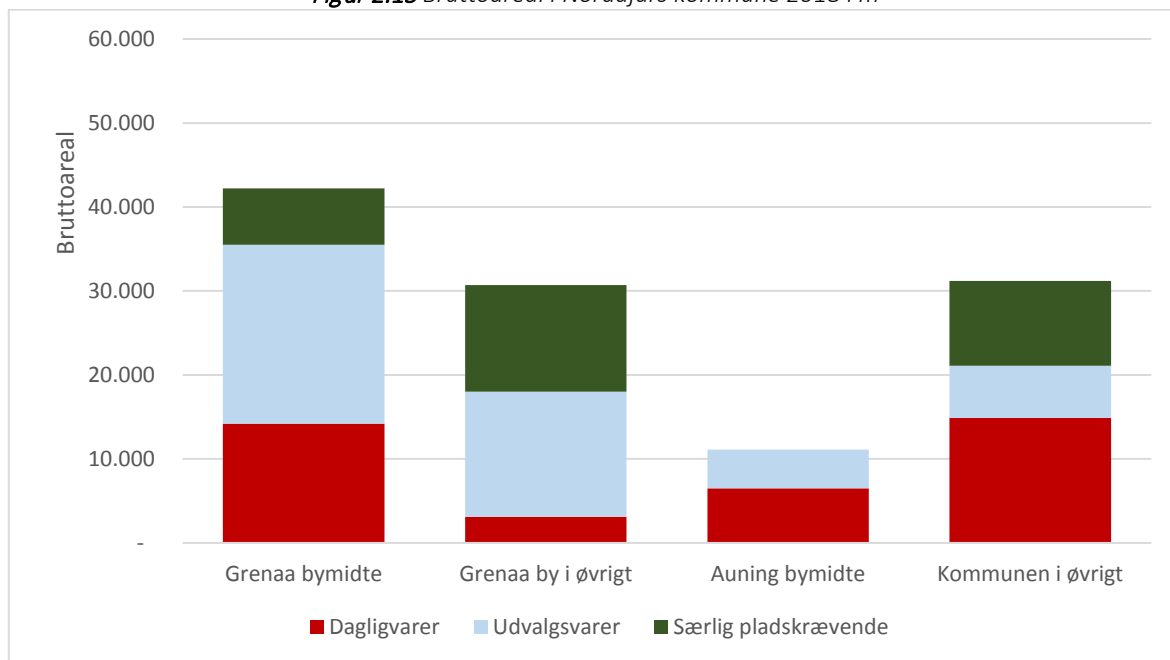
Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer.

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

Tabel 2.3 og figur 2.13 viser bruttoarealerne for butikkerne i Norddjurs kommune.

Der er i alt 115.200 m² bruttoareal til detailhandel i Norddjurs kommune, heraf er 34 % disponeret til dagligvarebutikker og 41 % er disponeret til udvalgsvarebutikker. Derudover har Norddjurs kommune 29.500 m² bruttoareal disponeret til særlig pladskrævende butikker.

Figur 2.13 Bruttoareal i Norddjurs kommune 2018 i m²



Tabel 2.3 Bruttoareal i Norddjurs kommune medio 2018 i m²

Norddjurs kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig Pladskrævende	I alt
Grenaa bymidte	14.200	21.300	8.000	8.200	5.100	6.700	42.200
Havnecenter	200	800	100	700	-	-	1.000
Storbutiksområde	600	9.800	400	4.700	4.700	9.600	20.000
Grenaa by i øvrigt	2.300	4.300	800	600	2.900	3.100	9.700
Trustrup by	800	100	-	100	-	500	1.400
Lyngby by	-	-	-	-	-	-	-
Bybånd Øst i alt	18.100	36.300	9.300	14.300	12.700	19.900	74.300
Glesborg bymidte	3.700	400	100	-	300	-	4.100
Ørum bymidte	-	-	-	-	-	-	-
Bønnerup*	500	800	100	100	600	-	1.300
Bybånd Midt i alt	4.200	1.200	200	100	900	-	5.400
Auning bymidte	6.500	4.600	1.300	2.200	1.100	-	11.100
Allingåbro by	1.000	800	200	600	-	200	2.000
Ørsted by	1.400	600	-	500	100	900	2.900
Bybånd Vest i alt	8.900	6.000	1.500	3.300	1.200	1.100	16.000
Kommunen i øvrigt	7.500	3.500	300	1.500	1.700	8.500	19.500
Kommunen i alt	38.700	47.000	11.300	19.200	16.500	29.500	115.200

Grenaa bymidte har i alt 42.200 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer halvdelen. Bruttoarealet til detailhandel i Grenaa bymidte udgør samlet set 37 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Grenaa bymidte udgør 45 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

I Grenaa by i øvrigt inklusiv lokalcentret Havnecenter og Storbutiksområ-

det er i alt 30.700 m² bruttoareal, heraf udgør udvalgsvarer 49 %. I alt ligger 31 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen i Grenaa by i øvrigt, mens 43 % af kommunens bruttoareal til særligt pladskrævende ligger i Grenaa by i øvrigt.

Auning bymidte har 11.100 m² bruttoareal til detailhandel, hvilket udgør 10 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I kommunen i øvrigt uden for Grenaa by og Auning bymidte ligger 14.900 m² bruttoareal til dagligvarer, samt 6.200 m² bruttoareal til udvalgsvarer og 10.100 m² bruttoareal til særligt pladskrævende varer.

Størrelsesprofil

Til brug for en vurdering af en bymidtes attraktion er de enkelte butikkers størrelse vurderet i forhold til deres branche. ICP har sammenlignet de enkelte butikkers størrelse med den gennemsnitlige størrelse for lignende butikker i samme branche.

ICP har kategoriseret de enkelte butikker efter om butikken er en meget lille, lille, lille, stor eller meget stor butik i forhold til andre butikker i samme branche. For eksempel om dametøjsbutikken er har et lille areal i forhold til andre dametøjsbutikker, eller omvendt om optikeren har et meget stor i forhold til andre butikker med optik.

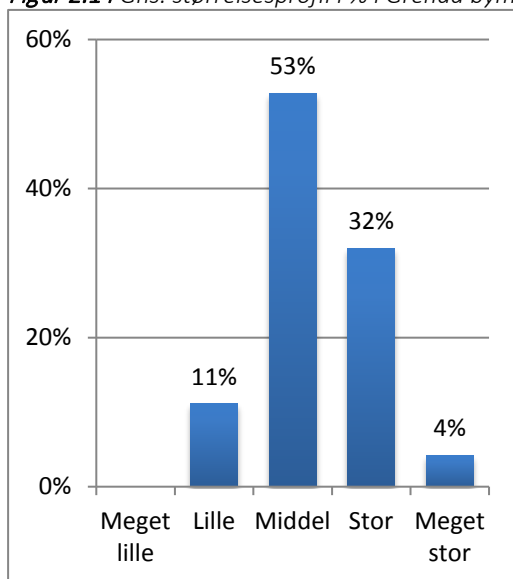
Der er ikke den store forskel på størrelsesprofilerne i Grenaa og Auning bymidter.

Der er ingen butikker i bymidterne som er meget små i forhold til gennemsnitsstørrelsen i deres enkelte branche i hverken Grenaa eller Auning bymidte.

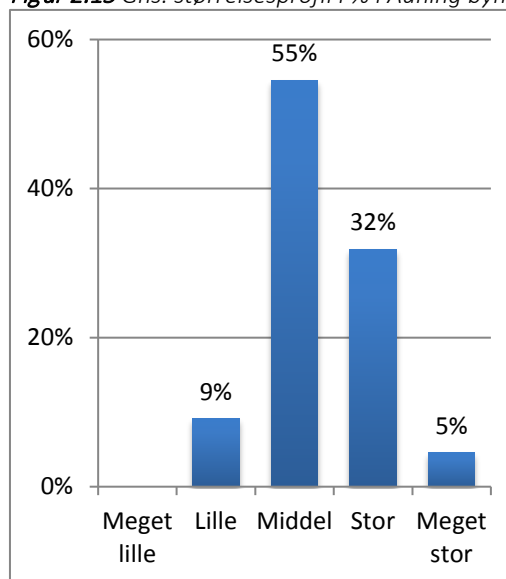
I Grenaa bymidte er 11 % af butikkerne små i forhold til branchen, mens 36 % er store eller meget store i forhold til branchen. jf. figur 2. 14.

I Auning bymidte er 9 % af butikkerne små i forhold til branchen, mens 37 % er store eller meget store i forhold til branchen.

Figur 2.14 Gns. størrelsesprofil i % i Grenaa bymidte



Figur 2.15 Gns. størrelsesprofil i % i Auning bymidte



Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2017 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. Omsætningen er alene salg ud af den enkelte fysiske butik til private, hvorfor eventuel e-handel ikke indgår i omsætningen.

Af tabel 2.4 fremgår de indsamlede omsætninger. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder.

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 2017

Norddjurs kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Grenaa bymidte	394	325	719
Grenaa by i øvrigt			265
Auning bymidte	642	254	211
Kommunen i ø			420
Kommunen i alt	1.036	579	1.615

I Norddjurs kommune udgjorde den samlede omsætning 1.615 mio. kr. incl. moms i 2017. Heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen 36 %.

I Grenaa bymidte var omsætningen 719 mio. kr., hvilket svarer til 45 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgsvareomsætningen udgør ca. 45 % af omsætningen i Grenaa bymidte.

I Grenaa by i øvrigt var den samlede omsætning 265 mio. kr., hvilket udgør 16 % af den samlede omsætning i kommunen.

I Auning bymidte var den samlede omsætning 211 mio. kr., hvilket udgør 13 % af den samlede omsætning i kommunen.

I kommunen i øvrigt var den samlede omsætning 420 mio. kr., hvilket udgør 26 % af den samlede omsætning i kommunen.

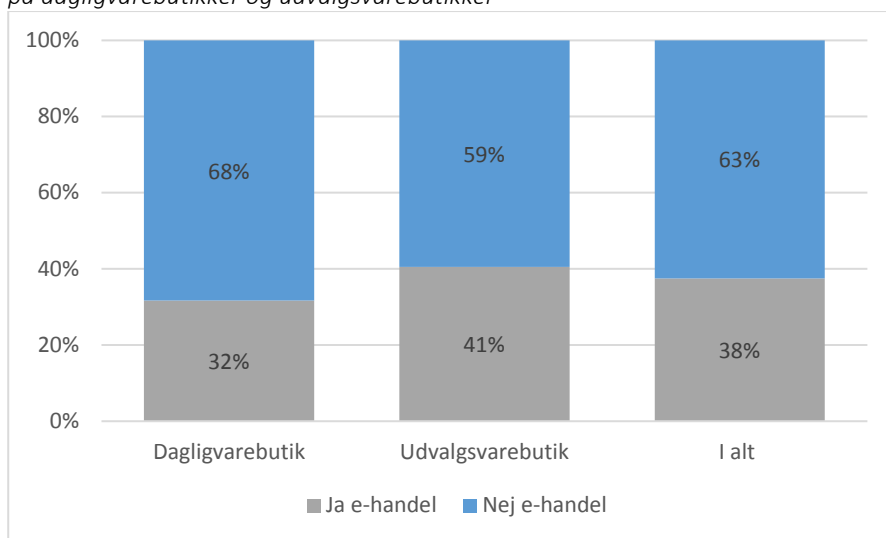


E-handel

Butikkerne i kommunen er ligeledes blevet spurgt om, hvorvidt de har e-handel udover den fysiske butik. Nedenstående vises udbredelsen af e-handelens blandt detailhandelen i Norddjurs kommune.

Ifølge figur 2.26 har 38 % af butikkerne salg af varer på internettet i Norddjurs kommune. Det er primært udvalgswarebutikkerne, som har e-handel. 41 % af udvalgswarebutikkerne i Norddjurs kommune tilbyder e-handel, hvorimod kun 32 % af dagligvarebutikkerne tilbyder e-handel i deres fysiske butik.

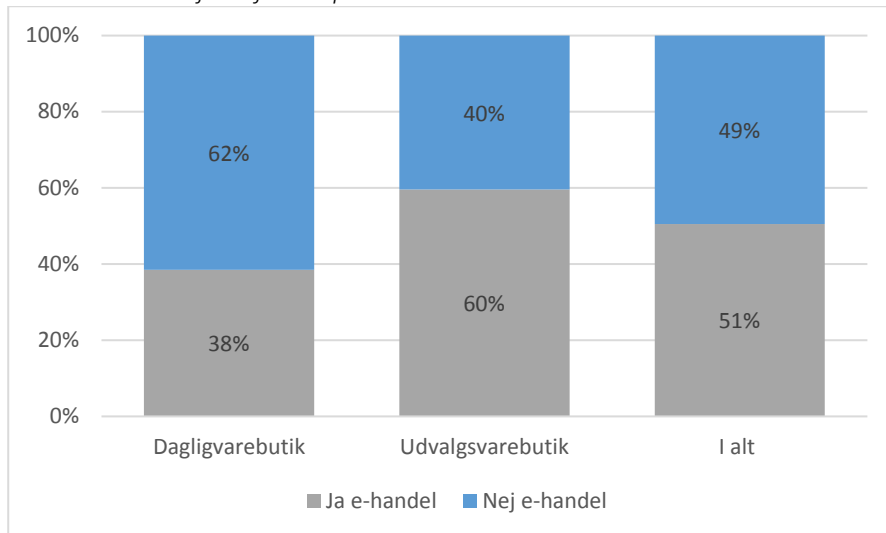
Figur 2.16 Udbredelsen af e-handel blandt butikkerne i Norddjurs kommune fordelt på dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker



Det er primært kædebutikkerne i Norddjurs kommune, der tilbyder e-handel. 51 % af kædebutikkerne i kommunen tilbyder e-handel mod 24 % af butikkerne, som er uafhængige.

60 % 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 i Norddjurs kommune.

Figur 2.17 Udbredelsen af e-handel blandt butikkerne i Norddjurs 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, køkkener samt bygge- og trælastartikler til private. Forhandlere af biler, både og campingvogne skal herudover have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse. Møbelbutikker er defineret som boligudstyr.

I kommunen er der i alt 19 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 29.500 m². Langt hovedparten er placeret i Grenaa by i øvrigt.

Der er i alt 9 bilforhandlere med salgslokale i Norddjurs kommune med et samlet bruttoareal på 15.100 m², samt en forhandler af motorcykler.

Der er i alt 4 byggemarkeder/trælasthandlere i kommunen med et samlet bruttoareal på 11.100 m².

Der er i alt 3 forhandlere af køkkener i Norddjurs kommune, samt 2 planteskoler med overdækket udstillingslokaler i kommunen.

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

Norddjurs kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	9	15.100
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	4	11.100
Motorcykler	1	200
Køkkener	3	1.800
Planteskoler	2	1.300
Kommunen i alt	19	29.500



Kundeorienterede servicefunktioner i Grenaa og Auning bymidter

Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner så som restauranter, caféer, frisører mv. 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 frisører 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. Ligesom andre bylivsfunktioner som legepladser, klatrevægge, skaterbaner, bowling, markedspladser og andre inspirerende funktioner er med til at skabe liv i bymidten.

ICP har registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i Grenaa og Auning bymidter vist i tabel 2.6.

Tabel 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i 2018

	Grenaa bymidte	Auning bymidte
Restauranter, caféer mv.	22	3
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	9	5
Frisører, solcenter mv.	29	7
Museer, biografier mv.	4	1
Anden service	7	4
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	71	20
<i>Andel af funktioner</i>	<i>50 %</i>	<i>48 %</i>

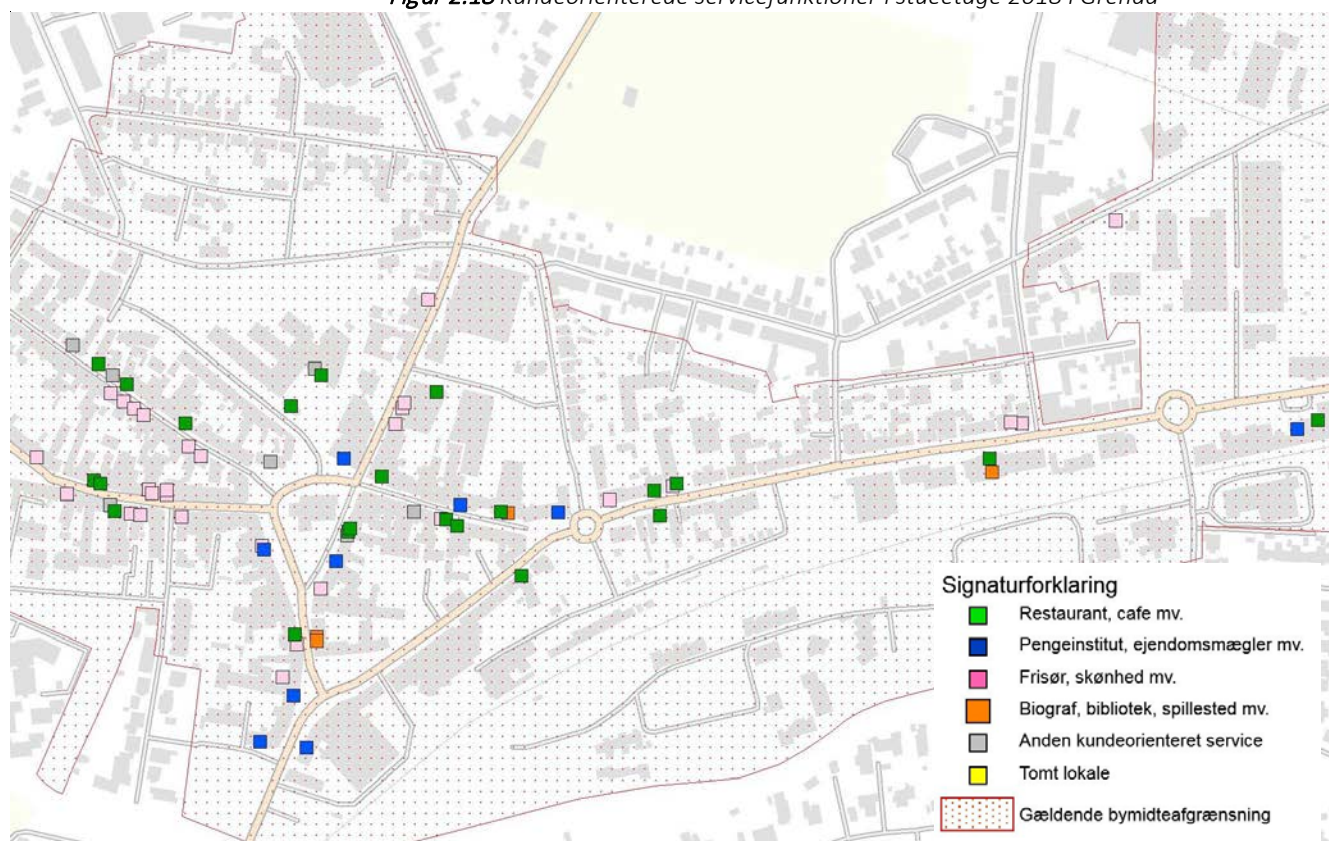
I Grenaa bymidte er i alt 71 kundeorienterede servicefunktioner, hvilket svarer til halvdelen af alle funktioner i bymidten.

Af de kundeorienterede servicefunktioner er 31 % spisesteder, 41 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 13 % er pengeinstitutter, ejendomsmægler mv. Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Grenaa bymidte ligger Kino, Grenaa Bowlingcenter, Museum Østjylland og Egnsarkiv. Hovedbiblioteket i Grenaa ligger udenfor bymidten.

I Auning bymidte er i alt 20 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 15 % spisesteder, 35 % skønhed/sundhed og 25 % er pengeinstitutter. Der er i alt 3 spisesteder i Auning bymidte. Her ligger Auning Kro, MølleBistroen og en kombineret cafe, delikatesse og boligudstyrsbutik. Auning bibliotek og kulturhuset Kulturperronen ligger centralt i Auning bymidte.

Samtlige servicefunktioner i Grenaa bymidte er endvidere illustreret i figur 2.18.

Figur 2.18 Kundeorienterede servicefunktioner i stueetage 2018 i Grenaa





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

	Grenaa by- midte	Auning by- midte
Restauranter, caféer mv.	2,6	*
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	3,0	2,8
Frisører, solcenter mv.	3,2	2,4
Museer, biografer mv.	3,3	*
Anden service	2,6	2,3
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	2,9	2,6

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner omkring middel i Grenaa bymidte og lidt under middel i Auning bymidte.

I Grenaa bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion for spisesteder under middel, mens den gennemsnitlig attraktion for skønhed ligger et stykke over middel og pengeinstitutter ligger omkring middel.



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 er med til at give kunderne en anden indkøbsoplevelse samtidig med at de øger opholdstiden væsentligt.

I Grenaa bymidte er 15 % af samtlige funktioner i bymidten spisesteder. Til sammenligning er 20 % af samtlige funktioner spisesteder i Silkeborg bymidte og 18 % i Holstebro, mens andelen er 15 % i Vejle bymidte.

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. Grenaa bymidte har to diskoteker/natklubber og 4 bodegaer/barer, som er med til at skabe andre oplevelser i bymidten.

Herudover er 27 % af spisestederne i Grenaa bymidte restauranter, mens 27 % er caféer eller kaffebarer, mens 18 % er take away/ grill/pizzeriaer (fastfood).

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 restauranter og lidt under middel for caféer, mens den gennemsnitlige attraktion ligger noget under middel for fastfood/take away og bodegaer.

Tabel 2.8 Typer af spisesteder i Grenaa bymidte

	Antal	Gns. attraktion	Andel %
Restauranter	6	3,2	27 %
Caféer/kaffebarer	6	2,8	27 %
Grill, pizza, take away	4	2,0	18 %
Bodega, bar, diskotek	6	2,1	27 %
Spisesteder i alt	22	2,6	100 %



Tomgang i Grenaa bymidte

I Grenaa bymidte var i alt 18 tomme lejemål medio 2018. Langt hovedparten af de tomme lokaler er placeret i gågaderne Storegade og Lillegade. I alt ligger 72 % af de tomme lokaler i Grenaa bymidte i enten Storegade eller Lillegade. Omvendt har de centrale gågader Østergade, Torvet og Søndergade kun ét tomt lokale.

Figur 2.19 Placeringen af tomme lokaler i Grenaa bymidte



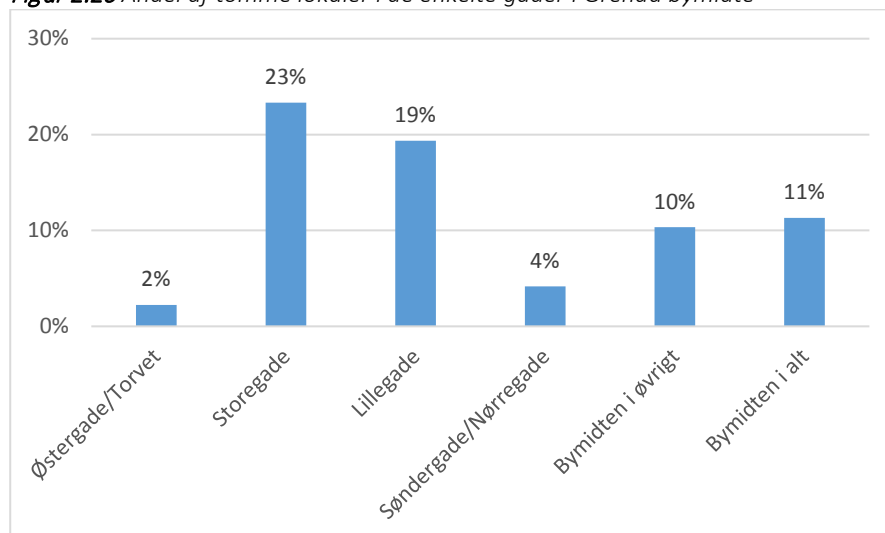
Figur 2.20 viser andelen af tomme lokaler i de enkelte gader i Grenaa bymidte. Heraf ses, at tomgangen fylder gadebilledet i både Storegade og Lillegade.

I Storegade er i alt 30 funktioner, heraf udgør detailhandel 33 %, spisesteder 10 % og frisør/skønhed udgør 30 %. I alt er 23 % af lejemålene i Storegade tomme lokaler.

I Lillegade er i alt 31 funktioner, heraf er 19 % tomme lejemål. Her er 45 % af lejemålene udvalgsvarerbutikker, mens frisør/skønhed udgør 19 %.

Omvendt er det i Østergade/Torvet, hvor detailhandelen udgør 54 % af de 45 funktioner.

Figur 2.20 Andel af tomme lokaler i de enkelte gader i Grenaa bymidte





Udviklingen i detailhandelen i Norddjurs kommune 2009 til 2018

I nærværende afsnit vil udviklingen i detailhandelen i Norddjurs kommune fra 2009 til 2018 blive beskrevet.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2018 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2009.

Sammenligningerne med analysen fra 2009 er behæftet med usikkerhed, da der anvendt forskellige metoder. I analysen fra 2009 er primært anvendt statistiske data ud fra CVR-udtræk og data fra OIS. I analysen i 2018 er samtlige butikker fysisk rekognosceret og det faktiske bruttoareal er opmålt.

Herudover kan der være forskel på afgrænsningerne af områderne og definitionen af brancher i 2009 og 2018 analyserne. I 2009 analysen er byggekæder og køkkenbutikker blandt andet defineret som udvalgsvarer, men i henhold til planloven er de i 2018 kategoriseret som særligt pladskrævende.

Generelt er udviklingen, at mindre dagligvarebutikker forsvinder på bekostning af discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Antallet af dagligvarebutikker er siden 1969 faldet med 75 % på landsplan. Omvendt er der en klar tendens til, at butikkerne bliver større. Antallet af supermarkeder og varehuse er for eksempel faldet 20 % i perioden 1980 til 2016, mens salgsarealet er steget med 46 % i samme periode.

I perioden 2009 til 2016 er antallet af dagligvarebutikker i hele Danmark faldet ca. 7 %, mens antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet ca. 12 %.

Udviklingen i antal butikker 2009 til 2018 i Norddjurs kommune

Siden 2009 er det samlede antal butikker incl. særligt pladskrævende i Norddjurs kommune faldet 17 % fra 241 butikker i 2009 til 198 butikker i 2018.

Udviklingen i antal butikker er forskellig både i forhold til hovedbrancher og områder i Norddjurs kommune.

Det samlede antal dagligvarebutikker er faldet 26 % fra 80 butikker i 2009 til 59 butikker i 2018.

Antallet af udvalgsvarerbutikker i kommunen i alt er faldet 15 % fra 136 butikker i 2009 til 116 butikker i 2018. Antallet af særlig pladskrævende butikker er faldet 8 % fra 25 butikker i 2009 til 23 butikker i 2018.

Faldet i antallet af dagligvarebutikker i Norddjurs kommune er markant højere end landsgennemsnittet, mens faldet i antallet af udvalgsvarerbutikker i kommunen har været på niveau med landsgennemsnittet.

Tabel 3.1 Antal butikker fordelt på brancher og områder 2018 (2009)

Norddjurs kommune								
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særlig pladskrævende		I alt	
Grenaa bymidte	15	(21)	55	(59)	2	(-)	72	(80)
Havnecenter	1	(3)	3	(5)	-	(-)	4	(8)
Grenaa by i øvrigt	7	(10)	18	(24)	9	(3)	34	(37)
Grenaa by i alt	23	(34)	76	(88)	11	(3)	110	(125)
Auning	8	(7)	14	(18)	4	(-)	26	(25)
Kommunen i øvrigt	28	(39)	26	(30)	8	(22)	62	(91)
Kommunen i alt	59	(80)	116	(136)	23	(25)	198	(241)

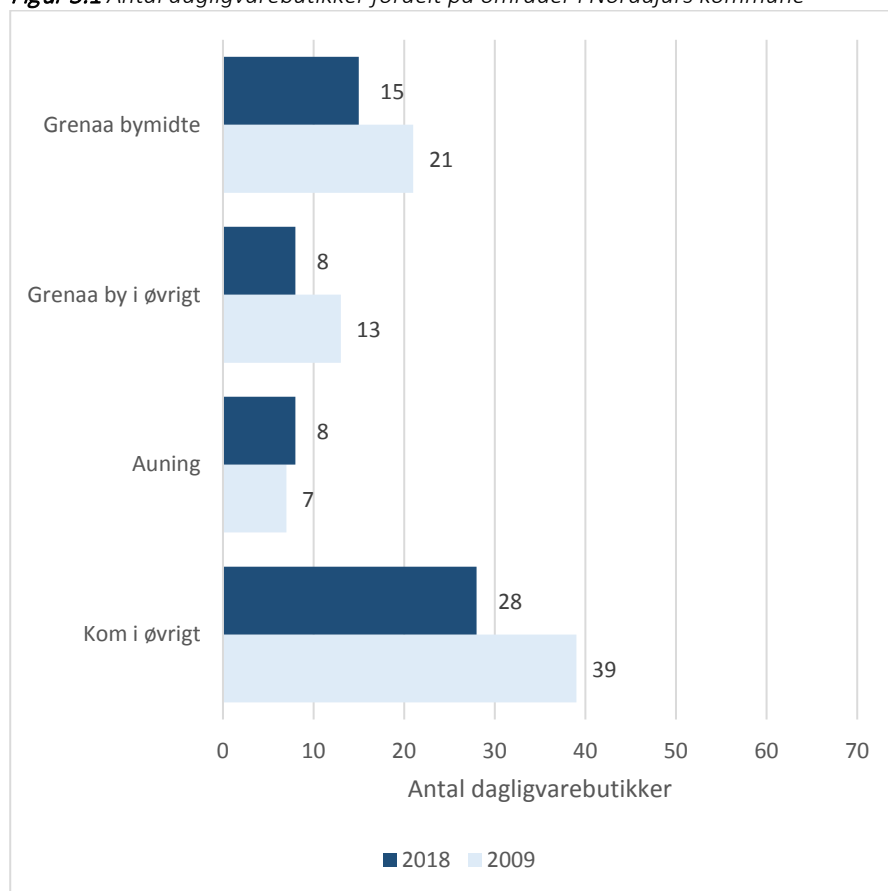
I Grenaa bymidte er det samlede antal butikker faldet 10 % fra 80 butikker i 2009 til 72 butikker i 2018. Grenaa bymidte har mistet 6 dagligvarebutikker og 4 udvalgsvarebutikker i perioden 2009 til 2018. Ifølge analysen fra 2009 var der ingen særligt pladskrævende butikker i Grenaa bymidte, men de to byggemarkeder Silvan og Stark lå i bymidten også i 2009 og var registreret som udvalgsvarebutikker.

I Grenaa by i øvrigt er antallet af dagligvarebutikker ligeledes faldet i perioden 2009 til 2018. I Havnecenter er mistet 2 dagligvarebutikker, mens Grenaa by i øvrigt har mistet 3 butikker. Antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 6 butikker i perioden 2009 til 2018, mens antallet af særligt pladskrævende er steget med 6 butikker. Heraf er 2 køkkenbutikker, som er skiftet fra udvalgsvarer til særligt pladskrævende.

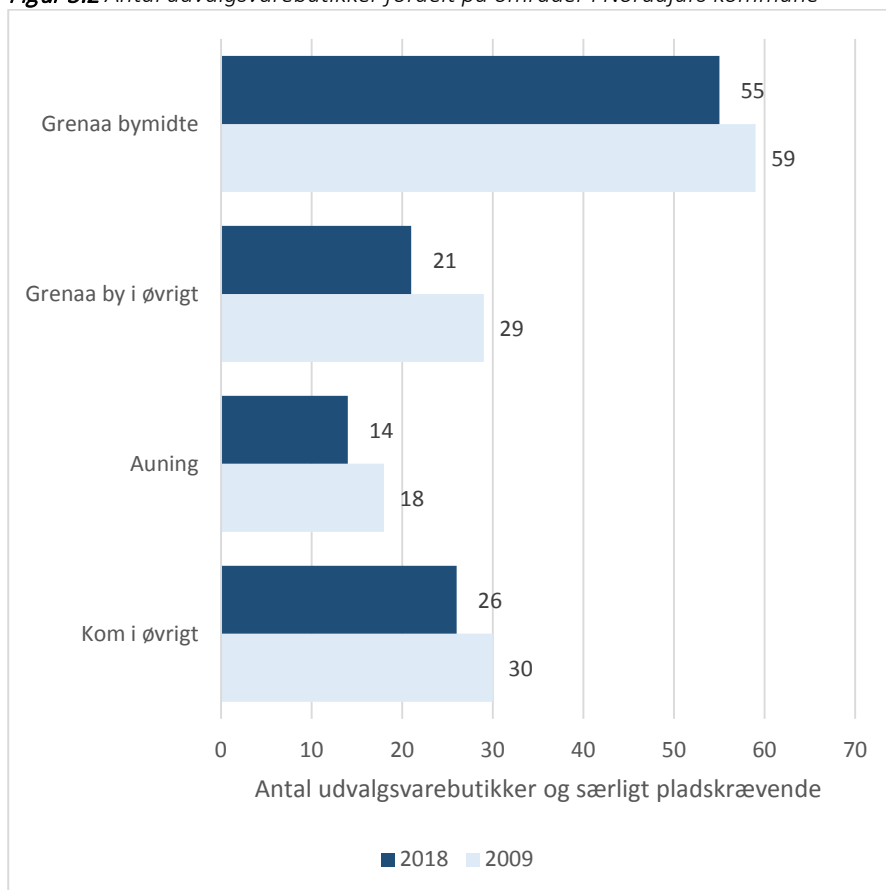
I Auning bymidte er antallet af butikker ligeledes nogenlunde stabilt i perioden 2009 til 2018. Auning bymidte har mistet en enkelt dagligvarebutik, men det samlede antal af udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende er konstant.

Det største fald i antal butikker har været i kommunen i øvrigt. Her er antallet af dagligvarebutikker faldet fra 39 butikker i 2009 til 28 butikker i 2018, svarende til et fald på 28 %. Antallet af udvalgsvarebutikker er faldet fra 30 butikker i 2009 til 26 butikker i 2018, svarende til et fald på 13 %. Størst er faldet i antallet af særligt pladskrævende butikker, som ifølge analysen fra 2009 var 22 butikker, men ved besigtelsen i 2018 kun var 8 butikker med særligt pladskrævende varer i kommunen i øvrigt.

Figur 3.1 Antal dagligvarebutikker fordelt på områder i Norddjurs kommune



Figur 3.2 Antal udvalgswarebutikker fordelt på områder i Norddjurs kommune



Udviklingen i bruttoareal 2009 til 2018

I forlængelse af at Norddjurs kommune samlet har mistet i alt 21 dagligvarebutikker, svarende til et fald på 26 % og 20 udvalgswarebutikker, svarende til et fald på 15 %, er bruttoarealet i kommunen i alt steget med 31.900 m², svarende til en stigning på 38 %. Det samlede bruttoareal incl. særligt pladskrævende varer i Norddjurs kommune er steget fra 84.300 m² i 2009 til 115.200 m² i 2018.

Det er ICP's vurdering, at en del af denne stigning skyldes de forskellige metoder til at opgøre bruttoarealet. Analysen i 2009 var baseret på register-analyser, mens analysen i 2018 er en rekognoscering og opmåling af de faktiske butikker.

Det samlede bruttoareal til dagligvarer i Norddjurs kommune er steget fra 26.800 m² i 2009 til 38.700 m² i 2018.

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Norddjurs kommune i alt er steget med 8.400 m² fra 38.700 m² i 2009 til 47.000 m² i 2018.

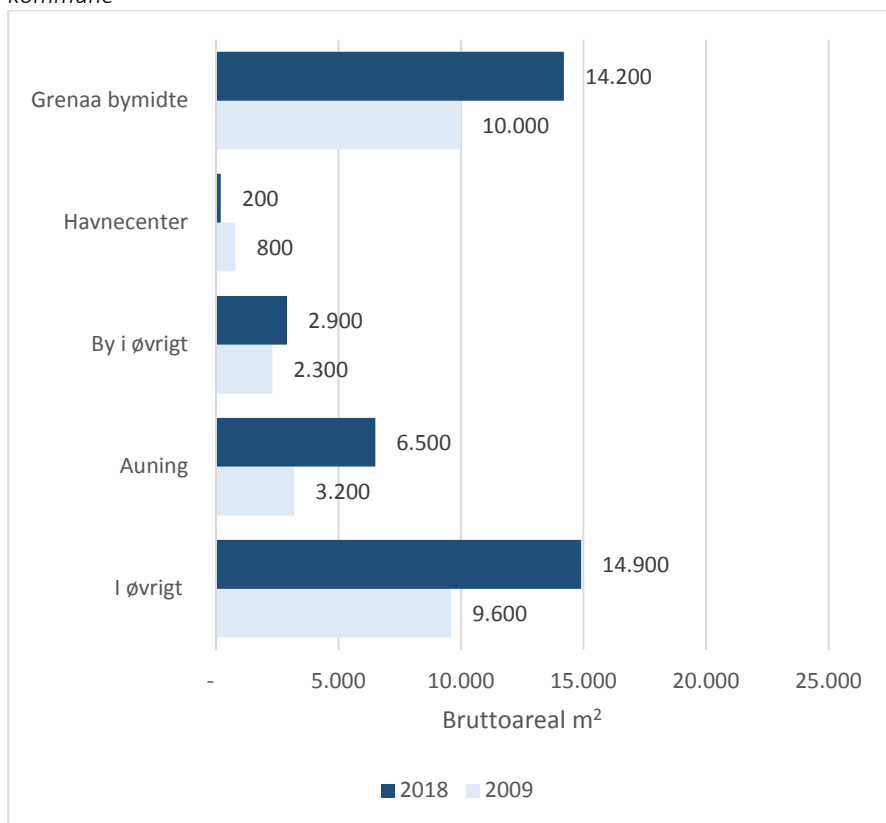
Tabel 3.2 Bruttoareal fordelt på brancher og områder 2018 (2009) i m²

Norddjurs kommune								
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særlig pladskrævende		I alt	
Grenaa bymidter	14.200	(10.000)	21.300	(17.200)	6.700	(-)	42.200	(27.200)
Havnecenter	200	(800)	800	(1.100)	-	(-)	1.000	(1.900)
Grenaa by i øvrigt	2.900	(3.200)	14.100	(10.600)	12.700	(3.700)	29.700	(17.500)
Grenaa by i alt	17.300	(14.000)	36.200	(28.900)	19.400	(3.700)	72.900	(46.600)
Auning	6.500	(3.200)	4.600	(5.500)	-	(-)	11.100	(8.700)
Kommunen i øvrigt	14.900	(9.600)	6.200	(4.300)	10.100	(15.100)	31.200	(29.000)
Kommunen i alt	38.700	(26.800)	47.000	(38.700)	29.500	(18.800)	115.200	(84.300)

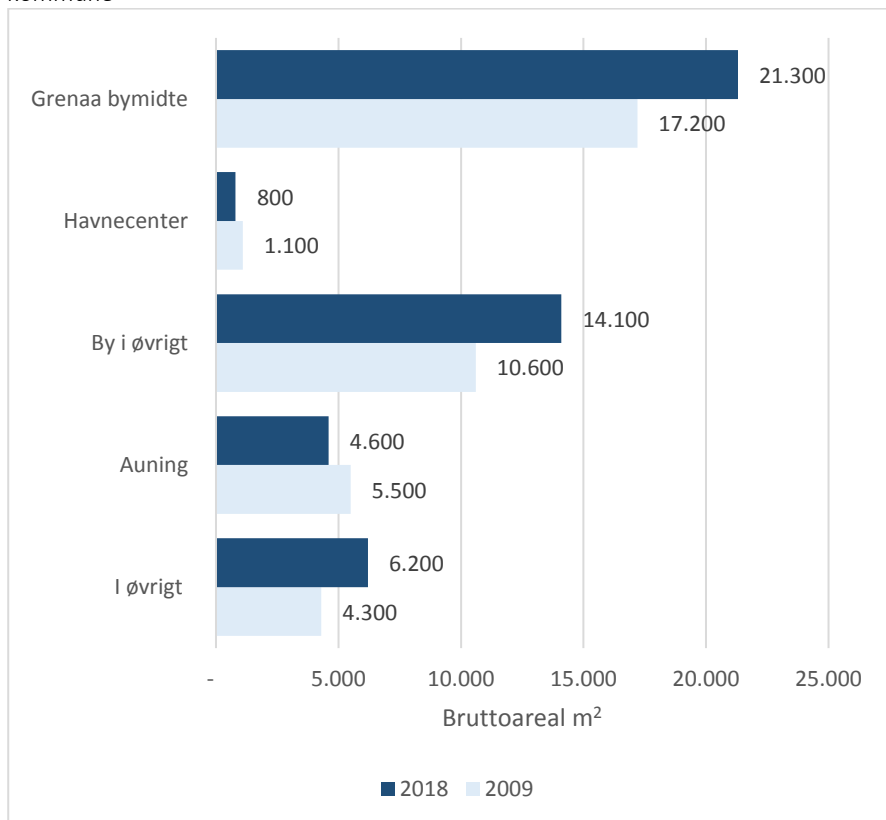
I Grenaa bymidte er bruttoarealet til dagligvarer steget fra 10.000 m² i 2009 til 14.200 m² i 2018.

Bruttoarealet til udvalgsvarer i Grenaa bymidte er steget med 4.100 m² fra 17.200 m² i 2009 til 21.300 m² i 2018.

Figur 3.3 Bruttoarealet til dagligvarer fordelt på områder 2010 til 2018 i Norddjurs kommune



Figur 3.4 Bruttoarealet til udvalgsvarer fordelt på områder 2010 til 2018 i Norddjurs kommune



Udviklingen i omsætningen 2008 til 2017

Samlet set er detailhandelsomsætningen i Norddjurs kommune faldet med 1 % fra 1.624 mio. kr. i 2008 til 1.615 mio. kr. i 2017 i årets priser.

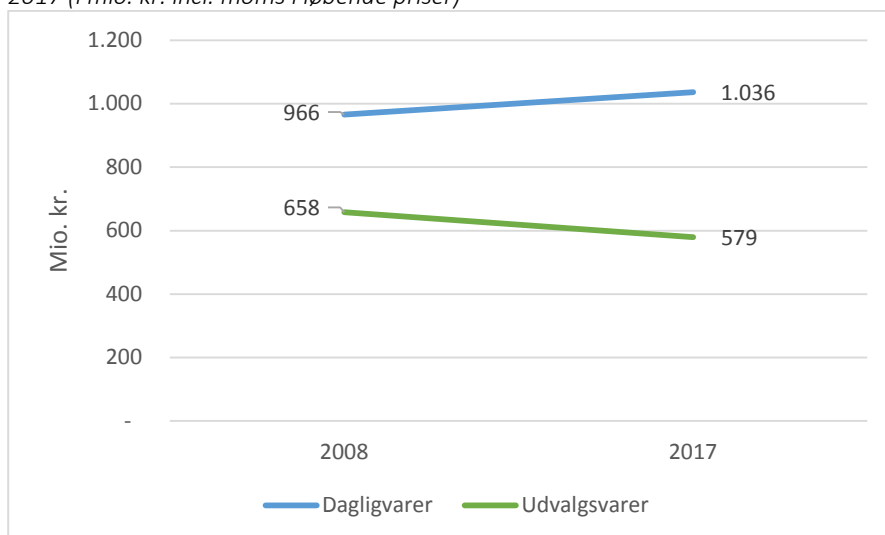
Den samlede dagligvareomsætning i Norddjurs kommune var 966 mio. kr. i 2008. Den er steget til 1.036 mio. kr. i 2017, svarende til en stigning på 7 %.

Udvalgsvareomsætningen på 658 mio. kr. i 2008 i Norddjurs kommune er faldet til 579 mio. kr. i 2017, hvilket er et fald på 12 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 8 % i samme periode, mens udvalgsvareomsætningen er steget 6 %. Den generelle dagligvare- og udvalgsvareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Norddjurs kommune er eksklusiv e-handel.

Norddjurs kommune ligger hermed på niveau med stigningstakten for dagligvarer, men under niveau for udvalgsvarer i samme periode.

Figur 3.5 Dagligvare- og udvalgsvareomsætningen i Norddjurs kommune i 2008 og 2017 (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



Tabel 3.3 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2017 (2008)

Norddjurs kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
Grenaa bymidte	394	(358)	325	(350)	719	(708)
Grenaa by i øvrigt					265	(247)
Auning bymidter	642	(608)	254	(308)	211	(221)
Kommunen i øvrigt					420	(448)
Kommunen i alt	1.036	(966)	579	(658)	1.615	(1.624)

Omsætningsudviklingen har været forskellig i Grenaa bymidte, Grenaa by i øvrigt og i kommunen i øvrigt.

I Grenaa bymidte er omsætningen steget 2 % fra 708 mio. kr. i 2008 til 719 mio. kr. i 2017. I Grenaa by i øvrigt er omsætningen steget 7 % fra 247 mio. kr. i 2008 til 265 mio. kr. i 2017.

I kommunen i øvrigt er omsætningen omvendt faldet. I Auning bymidte er omsætningen faldet 6 % fra 221 mio. kr. i 2008 til 211 mio. kr. i 2017. I kommunen i øvrigt er omsætningen faldet 6 % fra 448 mio. kr. i 2008 til 420 mio. kr. i 2017.



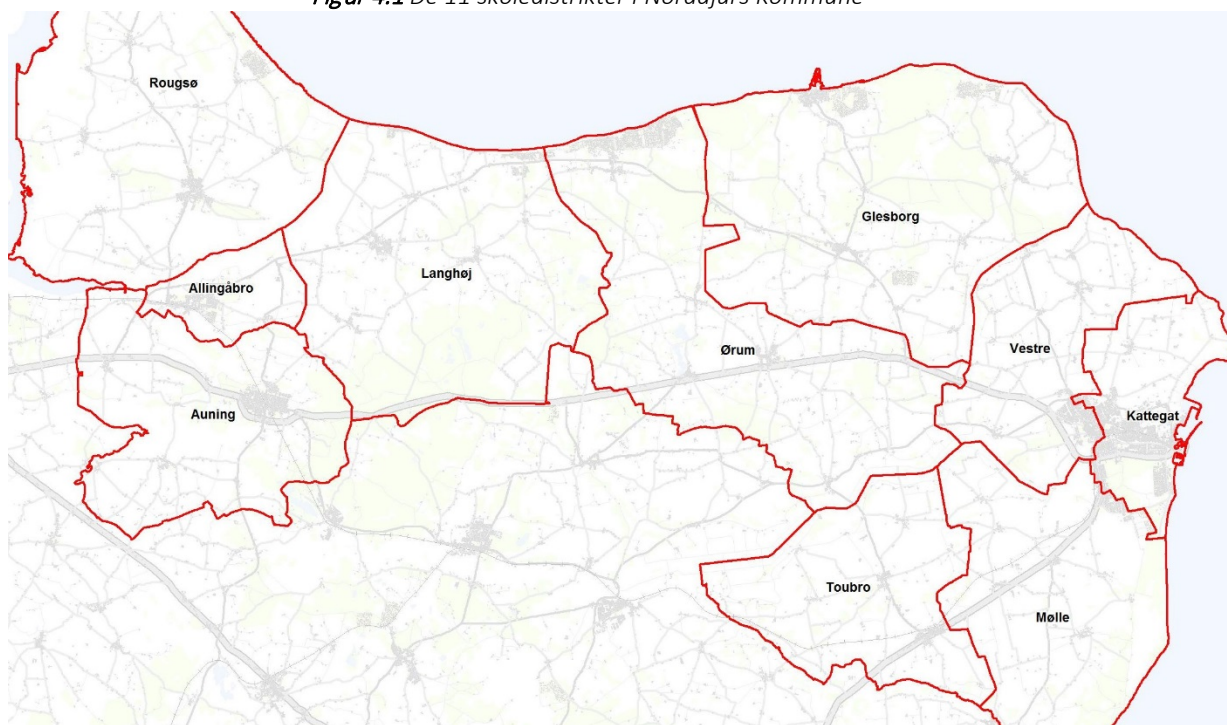
Befolknings- og forbrugsforhold

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

Forbruget er opgjort for de 11 skoledistrikter, som er illustreret i figur 4.1.

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

Figur 4.1 De 11 skoledistrikter i Norddjurs Kommune



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, ligeledes fra Danmarks Statistik.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2017 samt horisontåret 2026.

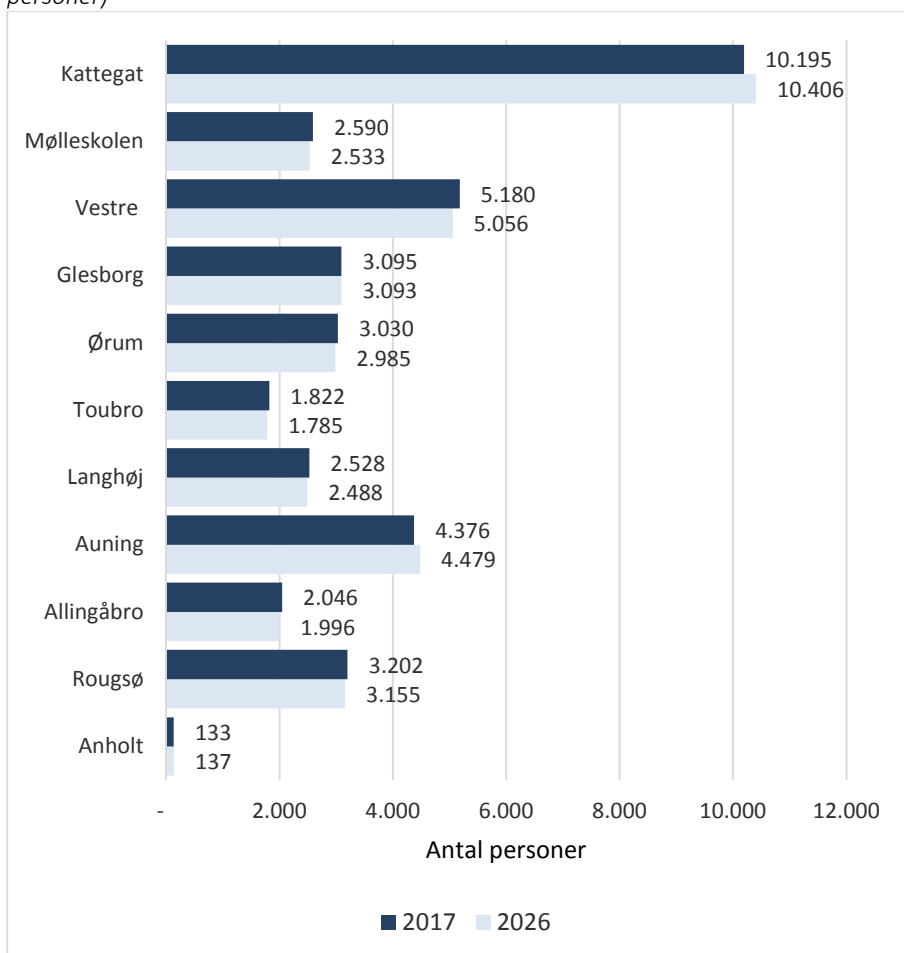
Herudover er den seneste befolkningsprognose – Norddjurs kommunes befolkningsprognose 2018-2027 – blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

I Norddjurs kommune boede i alt 38.200 personer i 2017, hvilket forventes at være konstant i perioden 2017 til 2026.

Der er dog forskel på den forventede befolkningsudvikling i de enkelte områder af kommunen. Figur 4.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Norddjurs kommune.

Figur 4.2 Udviklingen i befolkningstallet i Norddjurs kommune 2017 til 2026 (antal personer)



I Grenaa by, som består af områderne Kattegat, Mølleskolen og Vestre, bor i alt knap 18.000 indbyggere, hvilket samlet set forventes at være konstant i perioden 2017 til 2026. I Kattegat skoledistrikt forventes en befolkningsstigning på 2 %, mens der i Mølleskolen og Vestre forventes et fald på godt 2 %.

I Auning forventes en stigning i befolkningstallet på 2 % i perioden 2017 til 2026 fra knap 4.400 indbyggere til knap 4.500 indbyggere. Ligeledes forventes en stigning i befolkningstallet på Anholt på 3 %.

I de øvrige områder forventes generelt et fald i befolkningstallet.

Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Norddjurs kommune er 2,07 personer, hvilket er lidt under landsgennemsnittet på 2,15.

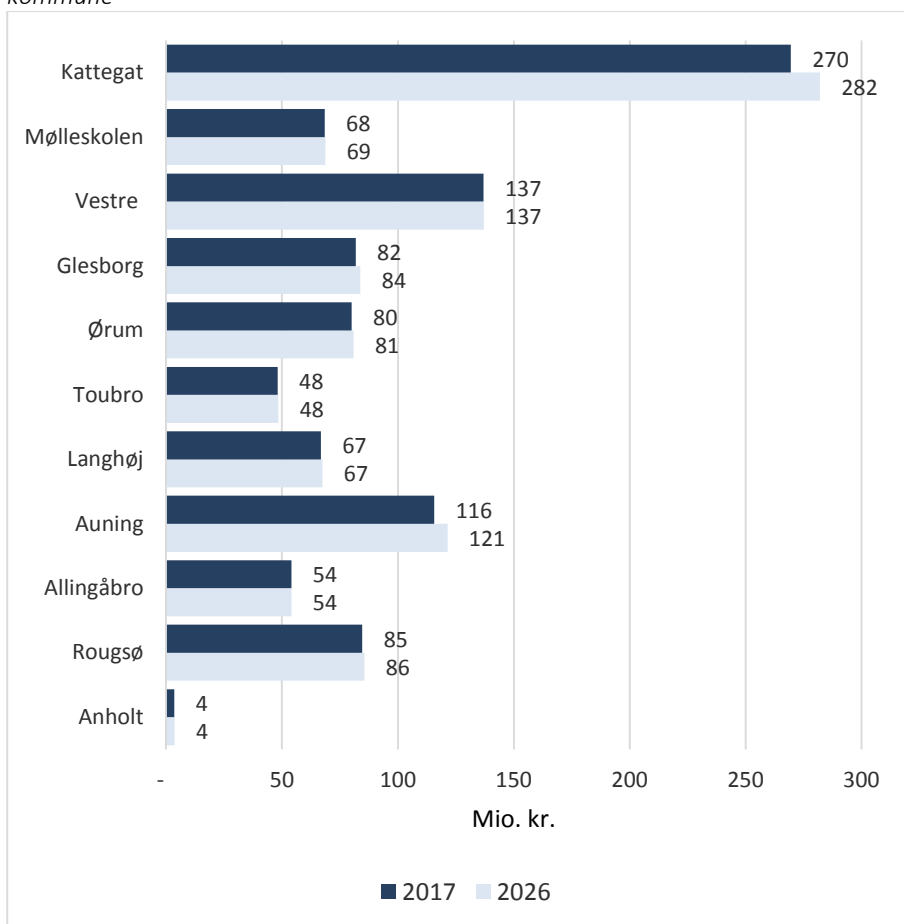
Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 452.000 kr. i Norddjurs kommune er under landsgennemsnittet på 493.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2017 og 2026 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Norddjurs kommune ses i figur 4.3.

Figur 4.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2016 til 2026 (i mio. kr.) i Norddjurs kommune



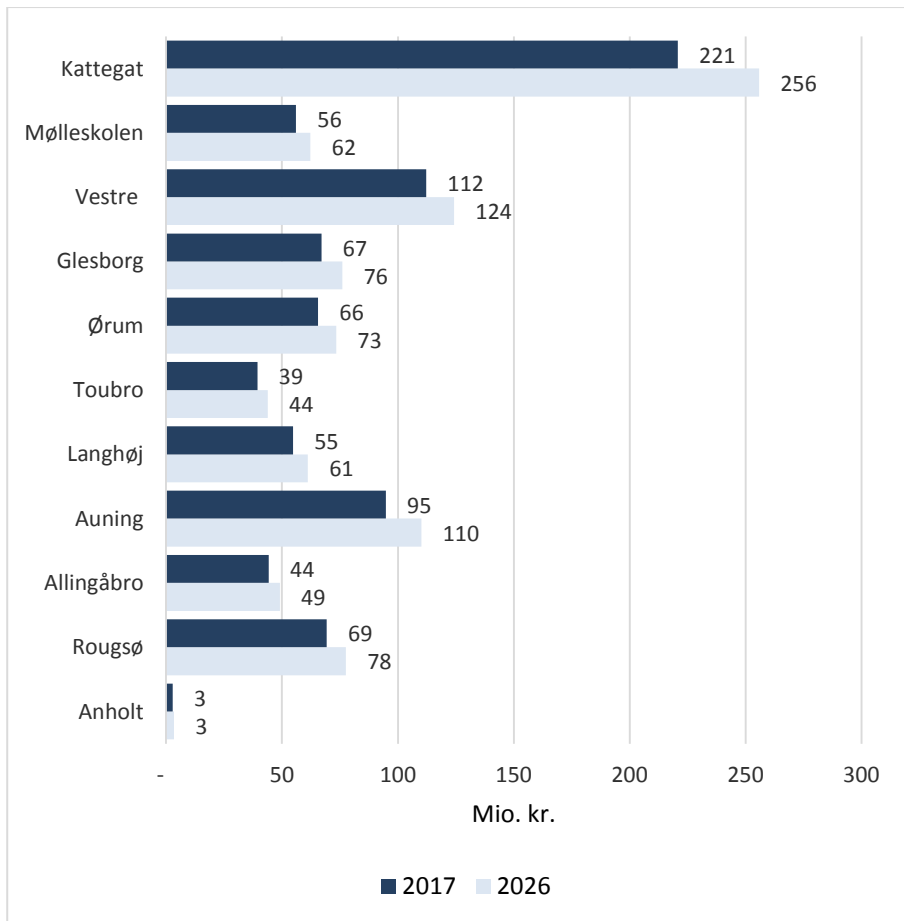
Det samlede dagligvareforbrug i Norddjurs kommune var 1.010 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige til 1.033 mio. kr. i 2026 svarende til en stigning på 2 %.

I Grenaa by forventes en stigning på 3 % fra 475 mio. kr. i 2017 til 488 mio. kr. i 2026.

I Auning var dagligvareforbruget på 116 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige 5 % til 121 mio. kr. i 2026.

Udvalgsvarerforbruget hos borgerne i Norddjurs kommune ses i figur 4.4.

Figur 4.4 Udviklingen i udvalgsvarerforbrug 2017 til 2026 (i mio. kr.) i Norddjurs kommune



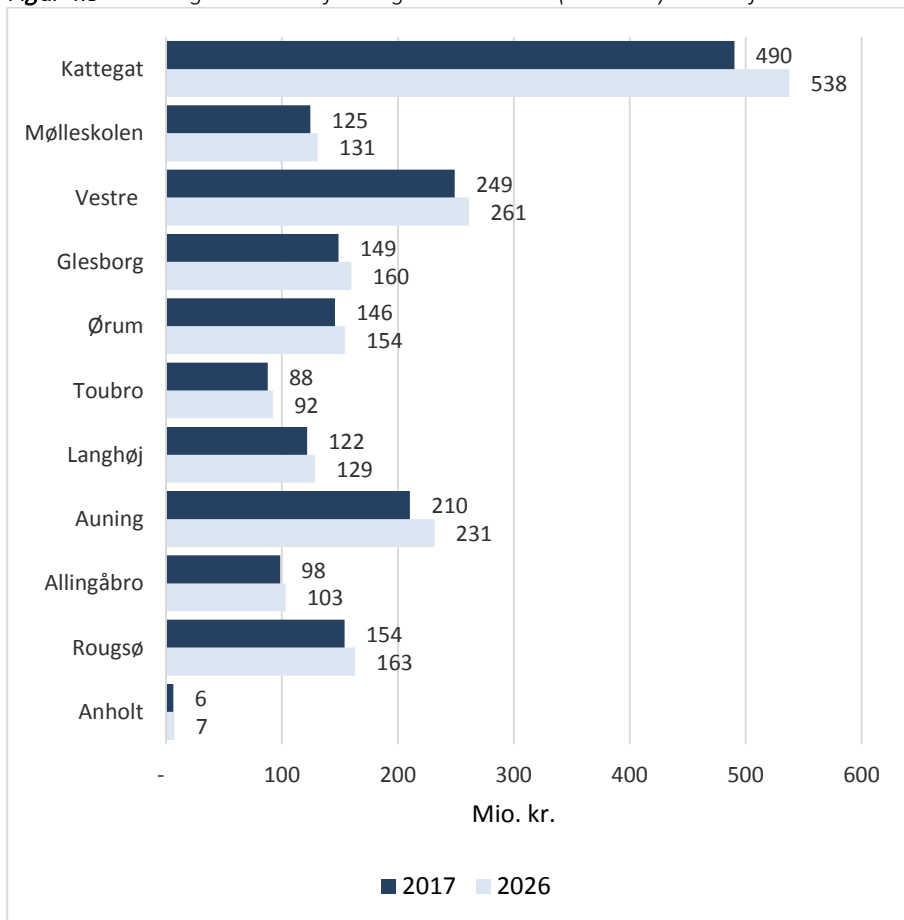
Det samlede udvalgsvarerforbrug i Norddjurs kommune forventes at stige 13 % fra 827 mio. kr. i 2017 til 937 mio. kr. i 2026.

I Grenaa by forventes udvalgsvarerforbruget at stige 14 % fra 389 mio. kr. i 2017 til 442 mio. kr. i 2026.

Udvalgsvarerforbruget i Auning forventes at stige 16 % fra 95 mio. kr. i 2017 til 110 mio. kr. i 2026.

Det samlede detailhandelsforbrug for Norddjurs kommune vises i figur 4.5.

Figur 4.5 Udviklingen i samlet forbrug 2017 til 2026 (i mio. kr.) i Norddjurs kommune



Det samlede detailhandelsforbrug i Norddjurs kommune var 1.837 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige 7 % til 1.970 mio. kr. i 2026.

I Grenaa by forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 8 % fra 864 mio. kr. i 2017 til 930 mio. kr. i 2026.

I Auning forventes det samlede forbrug at stige 10 % fra 210 mio. kr. i 2017 til 231 mio. kr. i 2026.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Norddjurs 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 2017.

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 Norddjurs kommune.

Handelsbalancen

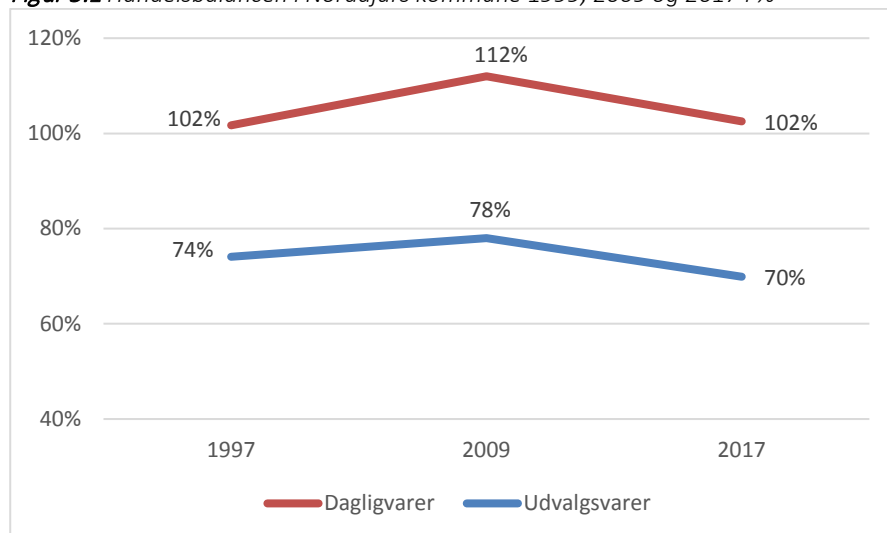
I Norddjurs kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 102 % i 2017, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 70 %.

Dagligvareomsætningen i Norddjurs kommune er således 2 % højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen er 30 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer er hermed på niveau med forbruget i kommunen, mens en del af forbruget af udvalgsvarer bliver handlet i udvalgsvarebutikker udenfor i kommunen.

Især handelsbalancen for dagligvarer er påvirket positivt af de relativt mange sommerhuse på den nordlige kyst af Djursland.

Figur 5.1 Handelsbalancen i Norddjurs kommune 1999, 2009 og 2017 i %



Mens dagligvarer normalt bliver købt så tæt på bopælen som muligt, er forbrugerne villige til at køre længere for et bredt og stort udbud af udvalgsvarer.

Især den korte afstand til det større udbud af udvalgsvarer i Randers bymidte og Paderup (med bl.a. Randers Storcenter) tiltrækker en del borgere fra den vestligste del af Norddjurs kommune i områderne Rougsø, Allingåbro og Auning.

Herudover tiltrækker det betydeligt større udbud i Aarhus forbrugere fra hele Djursland.

Siden 2009 er handelsbalancen faldet for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Handelsbalancen

Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 112 % til 102 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 78 % i 2009 til 70 % i 2017.

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel i 2017 udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og ca. 20 % af udvalgsvareforbruget, hvilket har haft negativ betydning for handelsbalancen i Norddjurs kommune.





Interviews med butikkerne i Grenaa bymidte

I forbindelse med rekognosceringen af detailhandelsbutikkerne i Grenaa bymidte er de enkelte butikker blevet bedt om at svare på nedenstående spørgsmål:

Hvad er den største styrke ved Grenaa bymidte?

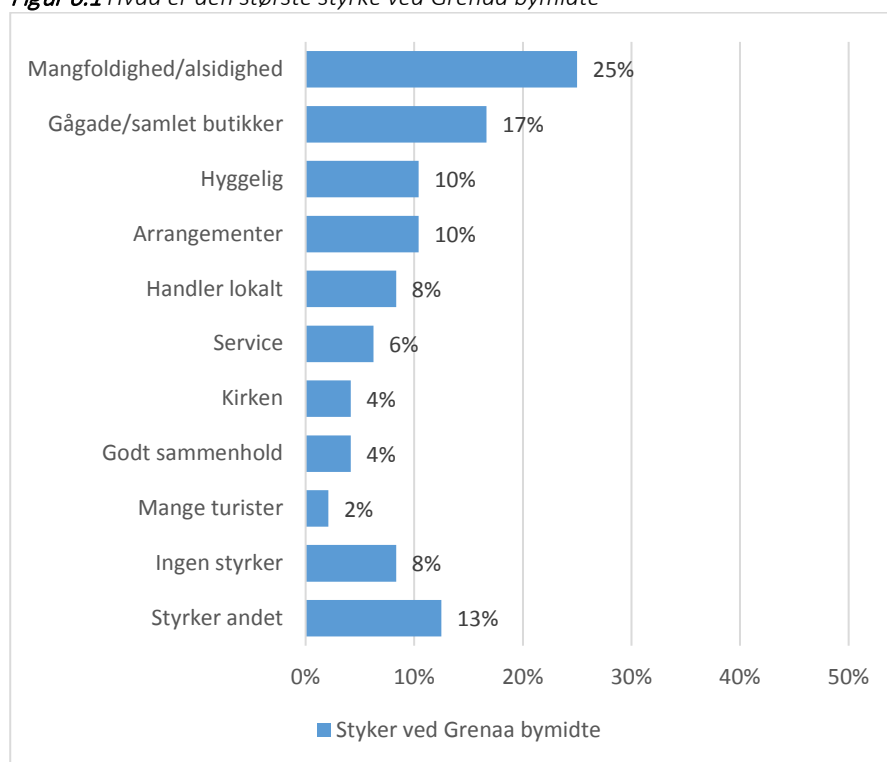
Hvad er den største udfordring for Grenaa bymidte?

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

Største styrke ved Grenaa bymidte

Butikkerne i Grenaa bymidte har forskellige syn på, hvilken styrke der er størst for Grenaa bymidte. Figur 6.1 viser de største styrker ved Grenaa bymidte ifølge butikkerne.

Figur 6.1 Hvad er den største styrke ved Grenaa bymidte



25 % svarede, at det er mangfoldigheden og alsidigheden af butikkerne i bymidten, der er bymidten's største styrke. De mener, at Grenaa's styrke er et stort udvalg af forskellige butikker.

17 % fremhæver gågaderne og Torvet som en styrke for Grenaa bymidte. Det er især en fordel, at butikkerne ligger samlet i gågaderne.

10 % af butikkerne svarer, at bymidten's styrke er, at det er en hyggelig bymidte. Her er spændende bygninger og en god autencitet.

10 % fremhæver, at byen har gode arrangementer, som er med til at tiltrækker kunder. Især Torvet bliver fremhævet som en god plads for aktiviteter.

8 % af butikkerne har svaret, at der er en stor andel af lokale som handler i bymidten. Styrken i bymidten er en stor andel af faste og loyale kunder.

Turister blev fremhævet af 2 %. De mener, at turister giver liv i bymidten og en god kundestrøm til butikkerne.

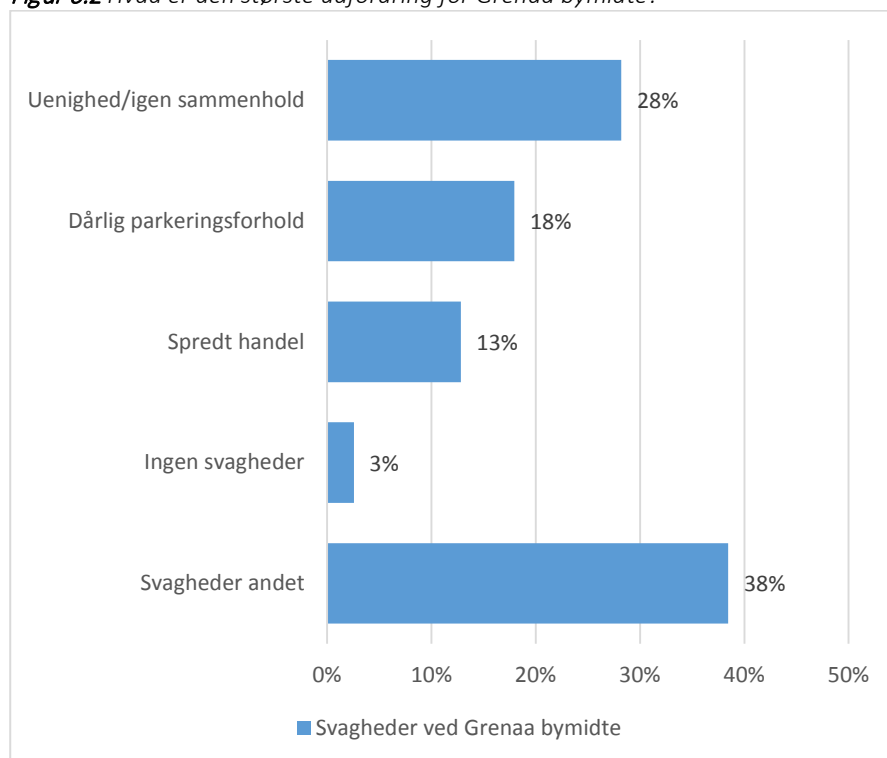
Derudover nævner 4 %, at der er et godt sammenhold i bymidten, butikkerne i mellem og i handelsstandsforeningen.

8 % af butikkerne mener ikke, at Grenaa bymidte har nogen styrker.

Udfordring

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

Figur 6.2 Hvad er den største udfordring for Grenaa bymidte?



28 % 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.

I alt har 18 % påpeget den største udfordring for Grenaa bymidte er dårlige parkeringsforhold. Det er især et problem at de parkeringspladser, der ligger tættest på gågaderne bliver brugt af kontorarbejdspladserne i bymidten. Herudover mener nogle, at der mangler flere parkeringspladser centralt i bymidten.

13 % fremhæver at en udfordring for Grenaa bymidte er, at detailhandelen i bymidten ligger spredt i gågaderne og de større butikker i Østerbrogade. Samtidig ligger detailhandelen i Grenaa by spredt i henholdsvis bymidten, Havnecentret og Storbutiksområdet.

Enkelte nævner udfordringer som for høje huslejer, manglende forskønnelse og at Norddjurs er en fattig kommune.

Andre nævner udfordringer som for lidt byliv og for få caféer og udeliv samt flere bænke på det nye torv. Der bliver ligeledes efterspurgt flere butikker til ungdommen samt en større alsidighed i butiksudbuddet.

Bilag 1
Branchefortegnelse
detailhandel

DAGLIGVARER

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

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstørs- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

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

ØVRIGE UDVALGSVARER

453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer

475940 Forhandlere af musikinstrumenter

476100 Detailhandel med bøger

476200 Detailhandel med aviser og papirvarer

476300 Detailhandel med musik- og videoptagelser

476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr

476420 Cykel- og knallertforretninger

476500 Detailhandel med spil og legetøj

477220 Lædervareforretninger

477630 Dyrehandel

477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer

477810 Optikere

477820 Fotonforretninger

477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.

477900 Bogantikvariater

477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

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

Bilag 2
Branchefortegnelse
kundeorienterede servicefunktioner

RESTAURANTER, CAFE MV.

55.10.10 Hoteller med restauranter

55.10.20 Konferencecenter og kursusejendomme

55.10.10 Hoteller uden restauranter

56.10.10 Restauranter

56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer

56.10.10 Selskabslokaler

56.29.00 Forsamlingshuse mv.

56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.

56.30.00 Diskoteker og natklubber

56.30.00 Kaffebarer

56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

53.10.00 Postvæsen

64.19.00 Pengeinstitutter

64.92.10 Realkreditinstitutter

65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed

68.31.10 Ejendomsmæglere

FRISØRER, LÆGER MV.

86.21.00 Praktiserende læger

86.21.00 Alment praktiserende læger

86.23.00 Praktiserende tandlæger

86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter

86.90.40 Kiropraktorer

86.90.90 Fodplejere

86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.

75.00.00 Dyrlæger

96.02.10 Frisørsaloner

96.02.20 Skønheds- og hudpleje

96.04.00 Sol- og motionscentre mv

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

59.14.00 Biografer

90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker

91.01.10 Folkebiblioteker

91.02.00 Museer

91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

- 58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri
- 18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier
- 45.20.10 Autoreparationsværksted
- 45.20.40 Dækservice
- 55.20.00 Vandrehjem
- 55.30.00 Campingpladser
- 55.20.00 Feriecentre
- 55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold
- 79.90.00 Turistbureauer
- 79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende
- 79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende
- 68.31.20 Ferieboligudlejning
- 79.90.00 Biludlejning
- 69.10.00 Advokatvirksomhed
- 74.20.00 Fotografer
- 84.11.00 Offentlig administration
- 84.24.00 Politiet
- 85.53.00 Køreskoler mv.
- 94.20.00 Fagforeninger
- 94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt
- 93.11.00 Idræts- og svømmehaller
- 93.11.00 Andre sportsanlæg
- 93.12.00 Idrætsklubber
- 92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed
- 96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.
- 96.01.20 Renserier mv.
- 96.03.00 Bedemænd
- 96.03.00 Begravelsesvæsen

