

Detailhandel i Frederikshavn Kommune

Hovedresultater og anbefalinger fra detailhandelsanalyse
11-08-2025

Program

Hovedresultater

- Status
- Historisk udvikling
- Forventninger til fremtiden
- Resultater fra spørgeskemaundersøgelse

Anbefalinger

- Generelle og strategiske anbefalinger
- Konkrete prioriterede indsatser i de tre bymidter

Scenarier

- Effekter samt fordele og ulemper ved ny detailhandel
- Reguleringsmuligheder



Hovedresultater

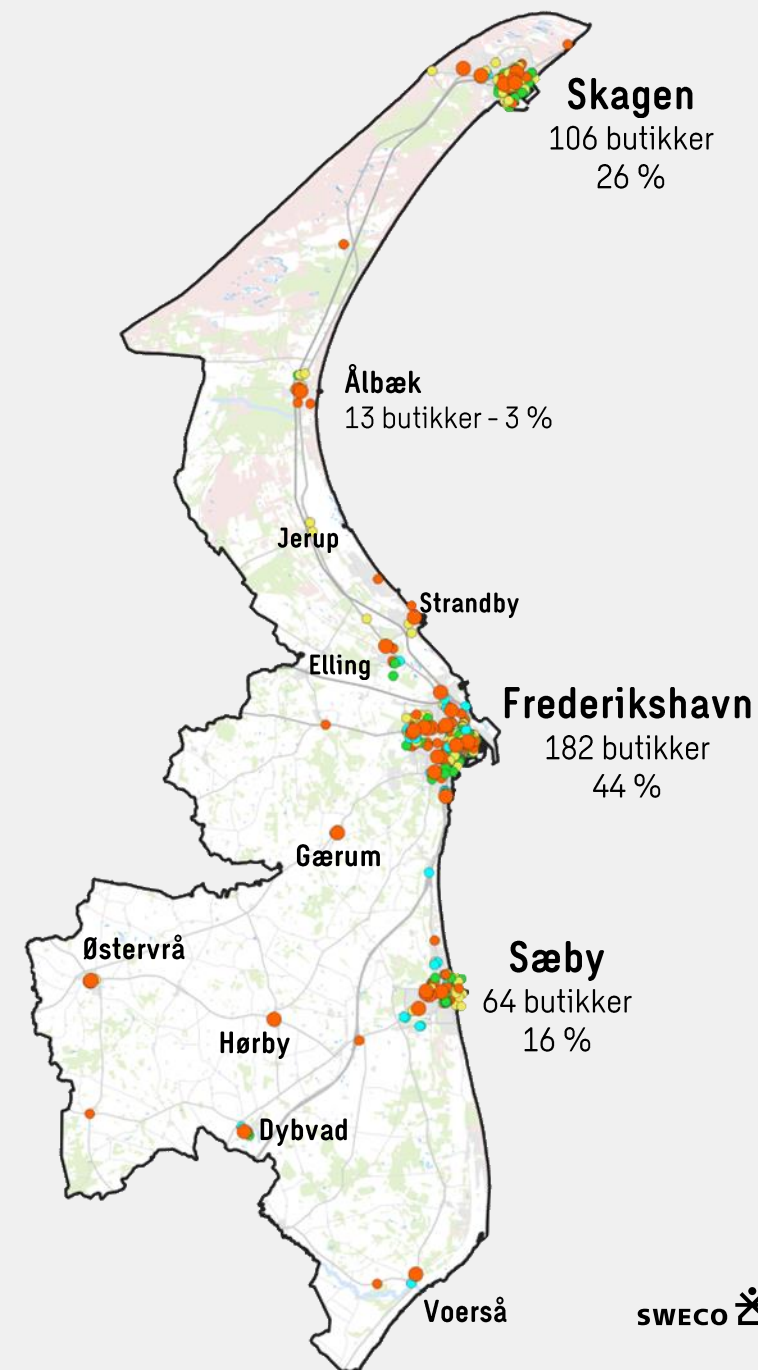
Butiksstruktur

Færre, men større butikker

- 410 butikker i Frederikshavn Kommune i 2025
- Siden 2018: -11 %
- Siden 1999: -25 %
- Beklædning er ramt hårdest: 20 færre tøj- og skobutikker, dvs. -21 %, siden 2018
- Areal på niveau med 2018

Kundeorienterede serviceerhverv

- 237 kundeorienterede serviceerhverv i bymidterne
- Siden 2018: -8 %



Hovedresultater

Forbrugsstrømme

Detailhandlen omsætter for 4 mia. kr. (inkl. moms. og ekskl. bilforhandlere)

- 59 % dagligvarer, 11 % beklædning og 30 % øvrige udvalgsvarer
- Frederikshavn tegner sig for halvdelen af omsætningen

Markant handelsoverskud på 775 mio. kr.

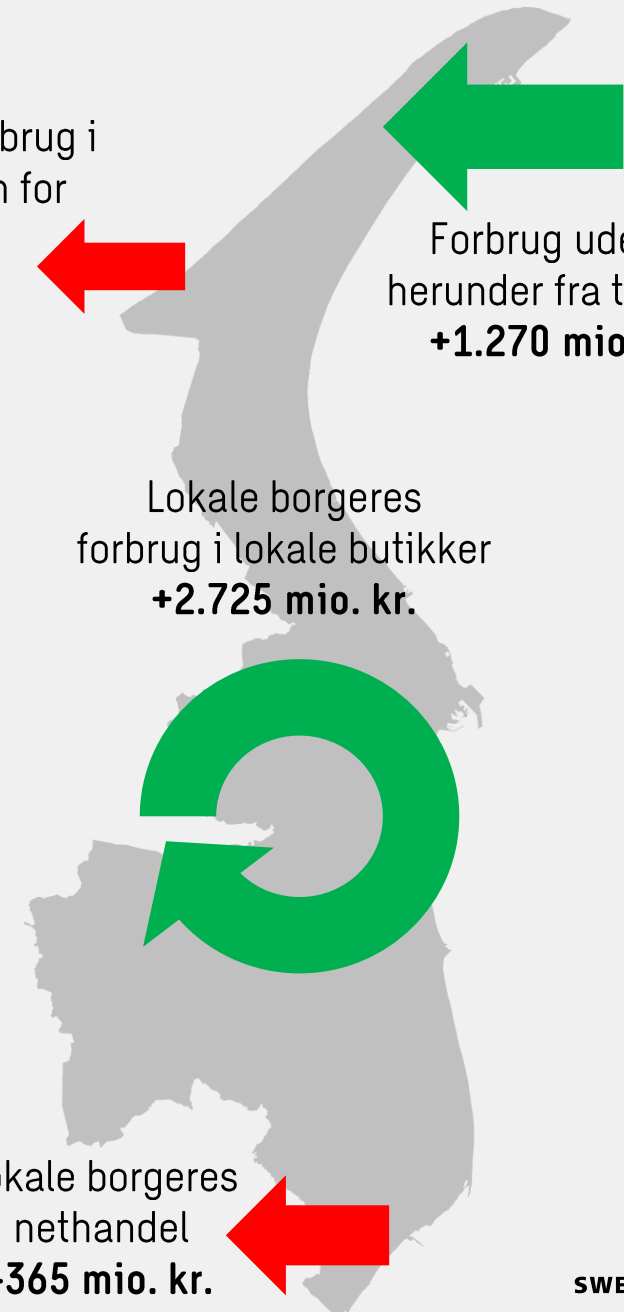
- 570 mio. kr. eller 32 % for dagligvarer og 205 mio. kr. eller 14 % for udvalgsvarer
- Bedre handelsbalancer: Dagligvarer: 28 % → 32 % og udvalgsvarer: -1 % → +14 %
- Turisterne bidrager mere og med næsten hver 3. krone

Lokale borgeres forbrug i
detailhandel uden for
kommunen
-135 mio. kr.

Forbrug udefra,
herunder fra turister
+1.270 mio. kr.

Lokale borgeres
forbrug i lokale butikker
+2.725 mio. kr.

Lokale borgeres
nethandel
-365 mio. kr.



Hovedresultater

Byerne

Frederikshavn



- Kommunens hovedhandelsby
- Større del af omsætning end tidligere
- Yderligere forskydning fra bymidte til Hjørringvej
- Høj tomgang i bymidte

Skagen



- Unik shoppingby med internationalt brand
- Har stort set fastholdt antallet af butikker
- Meget få tomme lokaler i bymidten
- Næsten to ud af tre kr. bliver lagt af turister

Sæby



- Appellerer til lokale og turister
- Forholdsvist største fald i antal butikker
- Høj tomgang i bymidte
- Hyggelig bykerne
- Hverdagsfunktioner i City Vest

Lokalbyerne



- Fintmasket dagligvarebutiksstruktur
- Udbud af udvalgswarebutikker i Ålbæk

Hovedresultater

Resultater fra spørgeskemaundersøgelse

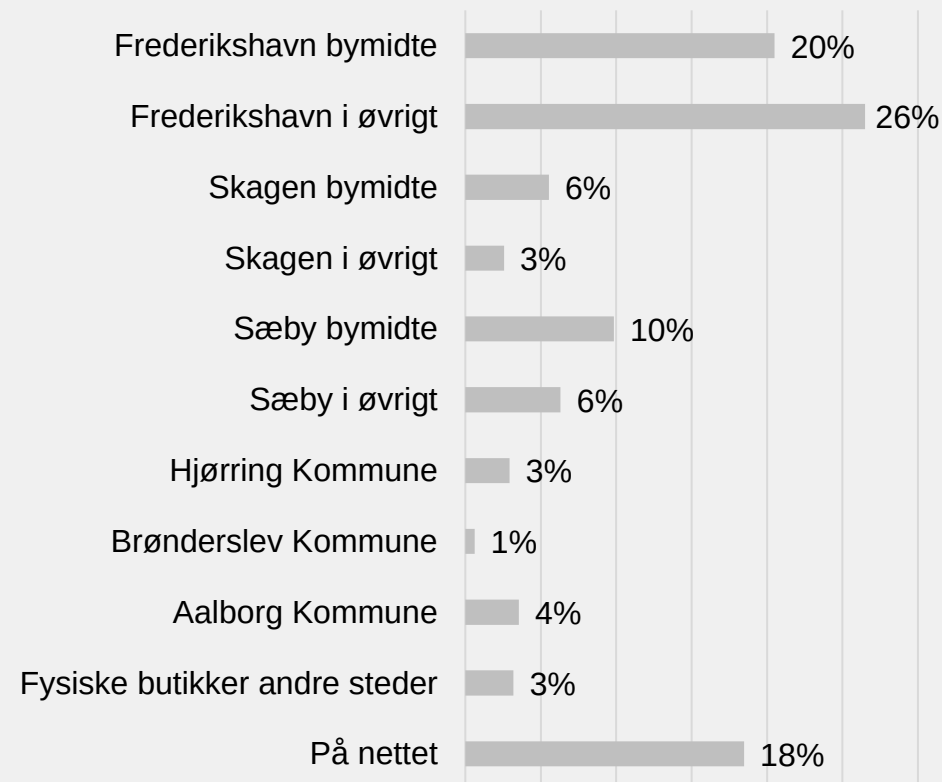
Om undersøgelsen

- Udsendt til alle borgere over 15 år
- 8.000 respondenter
- Svarprocent på 17 %

Hvor foretager du størstedelen af dine dagligvarekøb?



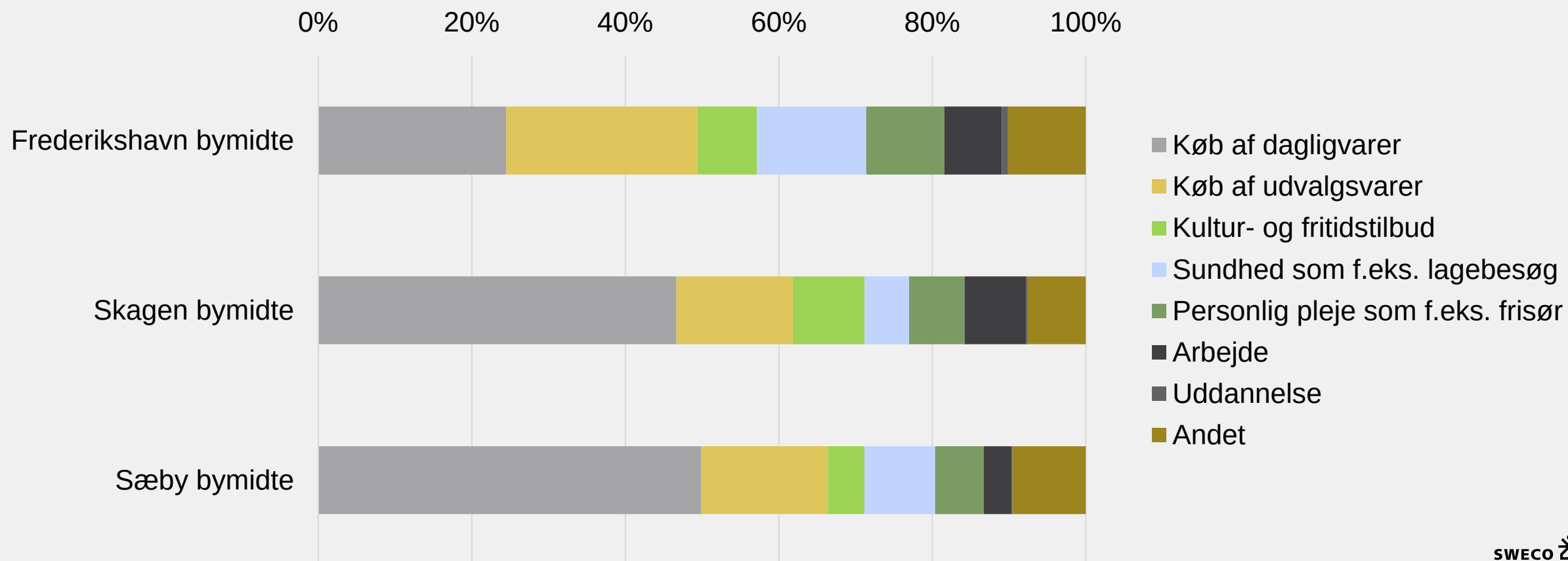
Hvor foretager du størstedelen af dine udvalgsvarer køb?



Hovedresultater

Resultater fra spørgeskemaundersøgelse

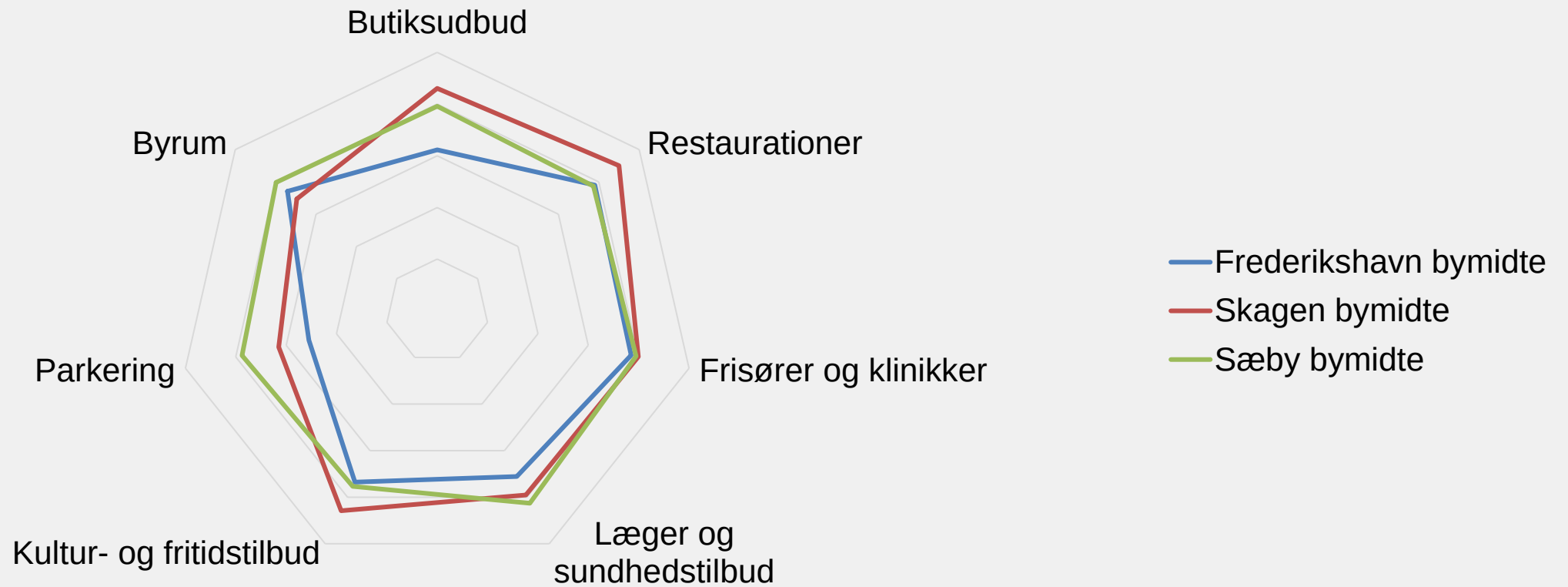
Hvad var var det primære formål med din seneste tur til Frederikshavn, Skagen eller Sæby bymidte?



Hovedresultater

Resultater fra spørgeskemaundersøgelse

Hvor tilfreds eller utilfreds er du med følgende forhold?



Anbefalinger

Understøt levende bymidter



- Understøt levende bymidter
- Placér offentlige funktioner centralt
- Koncentrér kundeorienterede erhverv
- Styrk bymidterne med opholdskvaliteter
- Afvej fordele og ulemper inden planlægning for detailhandel uden for bymidterne

Øget samarbejde mellem handelslivets aktører



- Kommunen for bordenden
- Ejendomsejere skal tage en aktiv rolle

Hent mere fra turismen



- Træk turister og besøgende ind i bymidterne
- Tilpas salgskanaler og åbningstider til turisternes behov

Udvikling af Frederikshavn bymidte

1. Aktivering af ledige lejemål og forskønnelse af Havnegade
2. Omdannelse af nordlig del af Danmarksgade fra gågade til sivegade
3. Ny ankerfunktion på Søndergade ved Rådhus Alle
4. Omdannelse af Læsøgadekvarteret til blandet byområde
5. Indsnævring af bymidteafgrænsning ved sydlig del af Søndergade



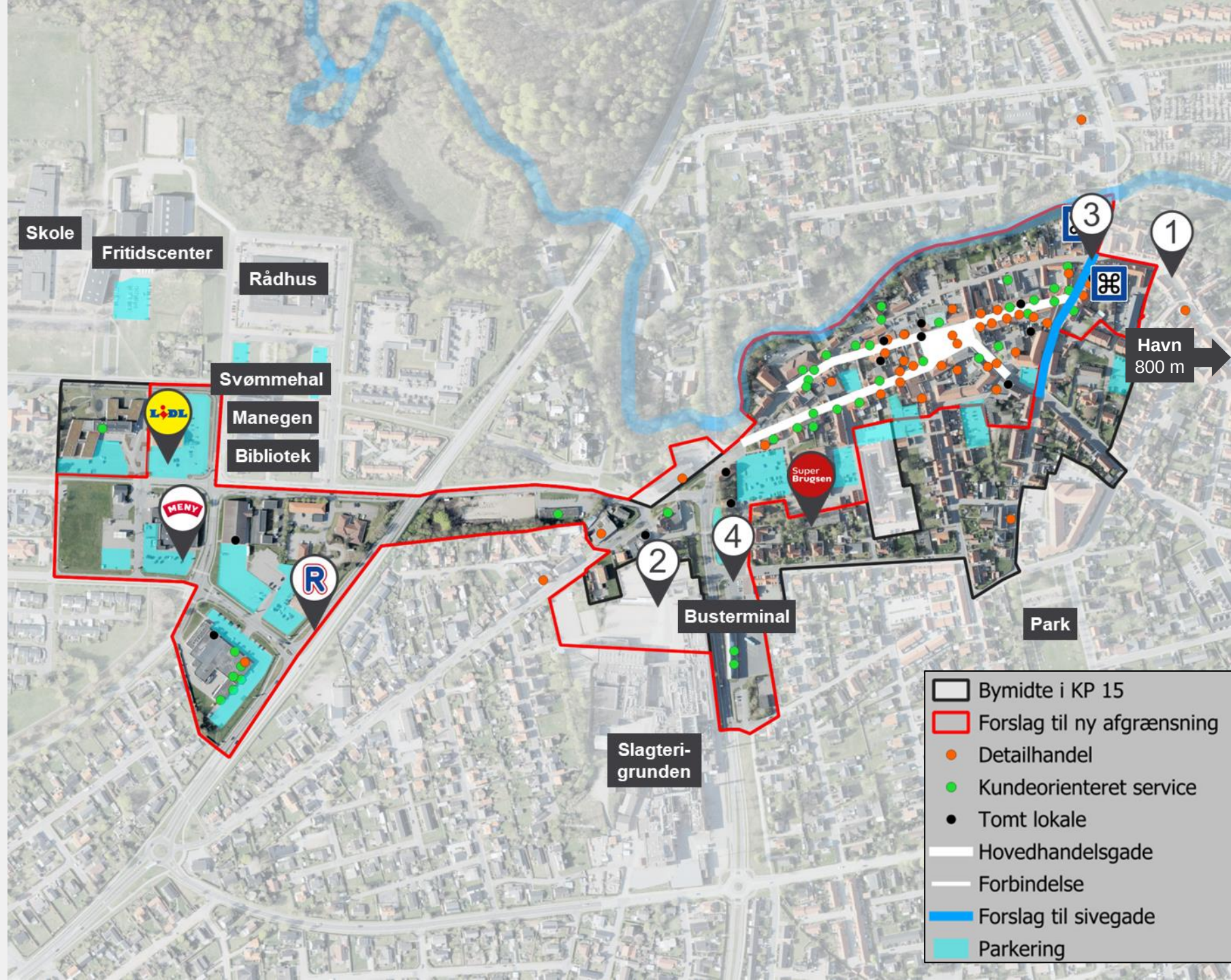
Udvikling af Skagen bymidte

1. Havnearealer ved lystbådehavn indlemmes i bymidte
2. Ny dagligvarebutik i lokalerne, der tidligere husede ALDI
3. Omdannelse af Sankt Laurentii Vej til sivegade mellem Chr. Xs Vej og Mindestøtten



Udvikling af Sæby bymidte

1. Øget synergi mellem Sæby bykerne og havn
2. Etablering af ny byfunktion på nordlig del af Slagteri-grunden
3. Sivegade på Søndergade mellem Algade og Krystalgade
4. Bedre sammenhæng mellem bykerne og City Vest
5. Forskønnelse af busterminal og stationsområde



Vurdering af arealbehov

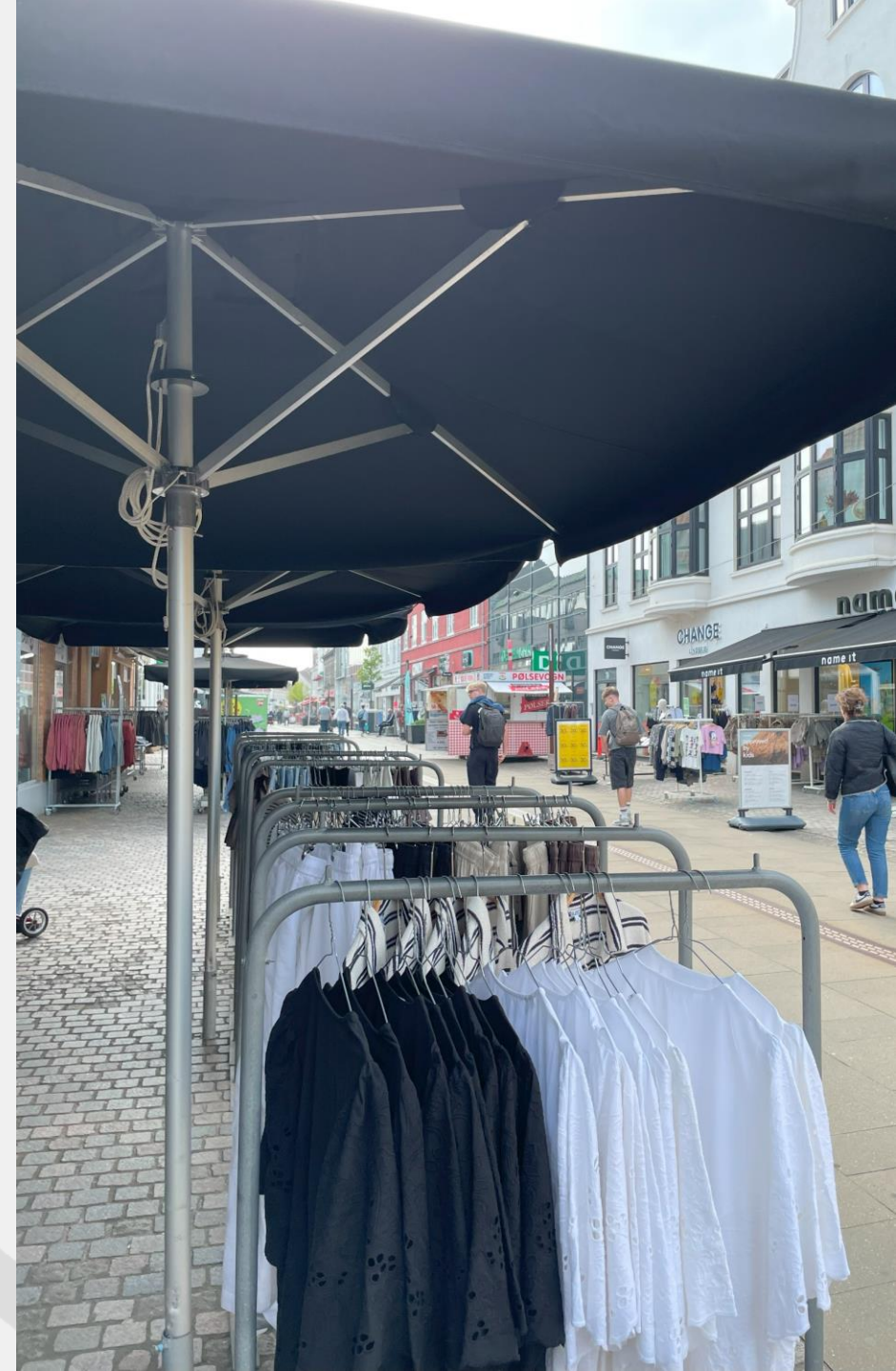
Arealbehov for 12-årig planperiode er beregnet for to scenarier:

- Minimumsscenariet er pessimistisk
- Maksimumsscenariet er optimistisk

Rammebetingelser:

- Lokale indsatser
- Befolkningsudvikling
- Privatforbrug
- Nethandel og udespisning
- Regional konkurrence
- Turisme

	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Minimumsscenario	-6.100 m ²	-15.000 m ²
Maksimumsscenario	+1.300 m ²	+21.000 m ²



”Bymidterne-først”

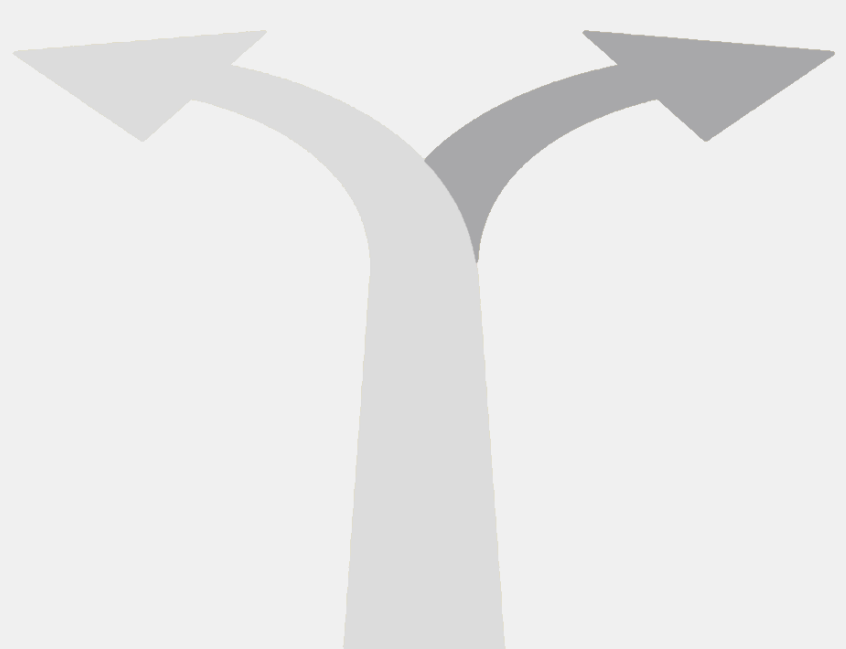
Tiltag

- Indskrænke nuværende centerområder
- Reducere arealrammer
- Koncentrere detailhandlen i få områder

Effekter

- Bymidter beskyttes mod ny konkurrence
- Understøtter levende og attraktive bymidter med mest muligt handelsliv netop her
- Synergier med turismen
- Begrænser udviklingen, hvis der ikke er efterspørgsel på disse placeringer

To veje at gå



Mindre restriktiv regulering

Tiltag

Nye arealudlæg på placeringer, hvor der er efterspørgsel fra udviklere og butikskæder

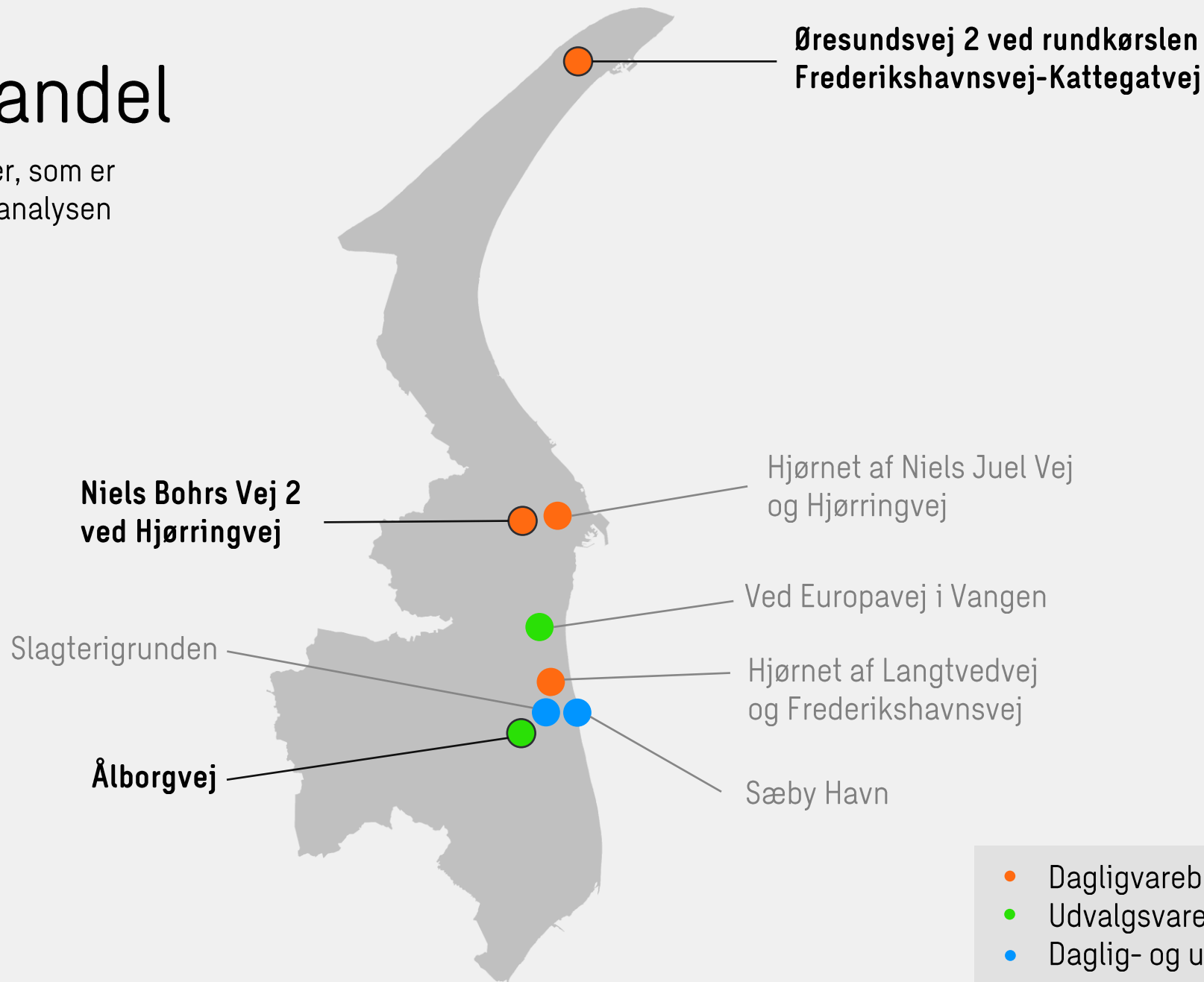
Effekter

- Øger konkurrencen og den samlede omsætning
- Kan forbedre handelsbalancer
- Får konsekvenser for eksisterende detailhandel, herunder i bymidterne, som udsættes for større konkurrence og taber omsætning

Bemærkninger eller spørgsmål

Ny detailhandel

Projekter og beliggenheder, som er undersøgt i detailhandelsanalysen



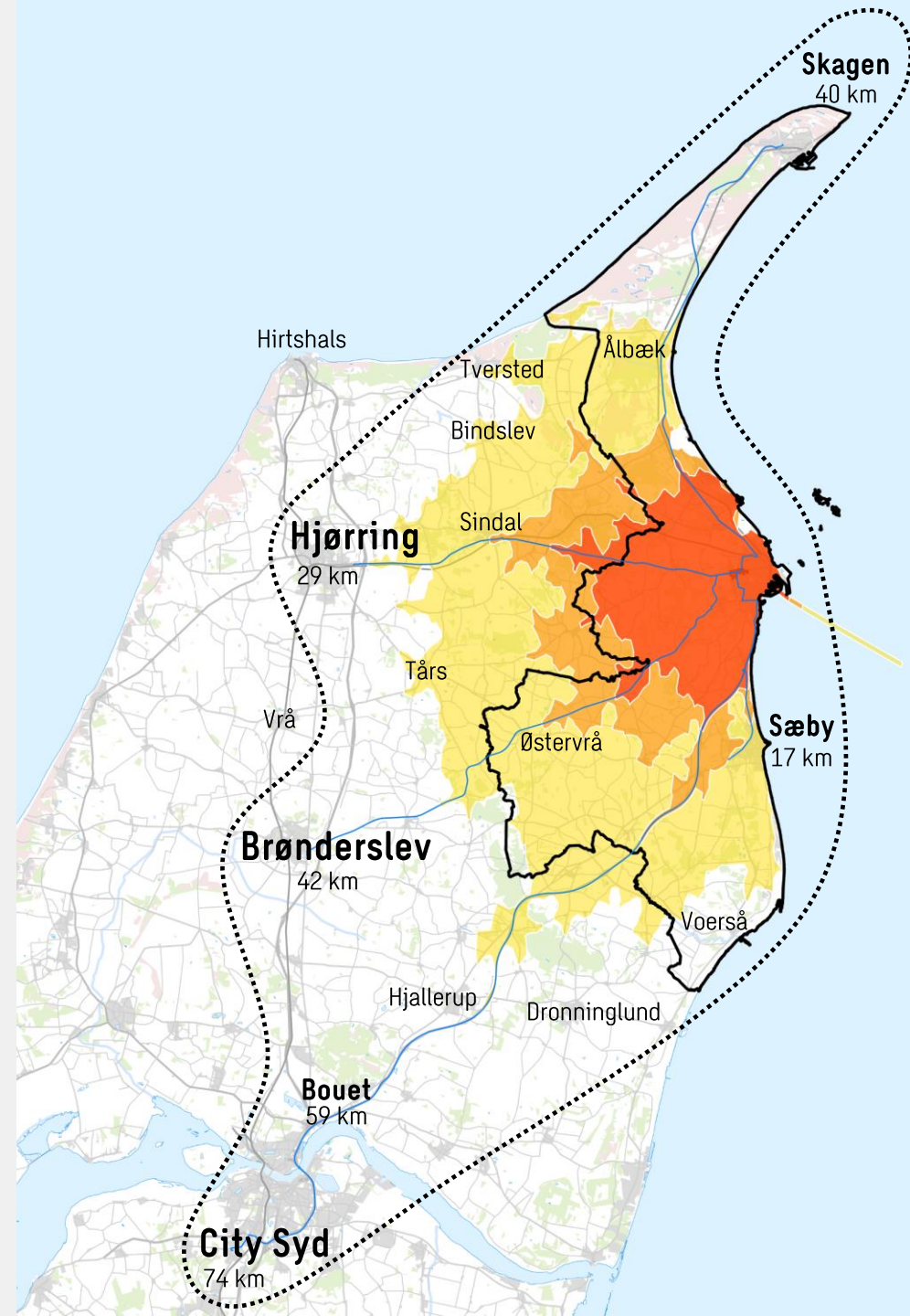
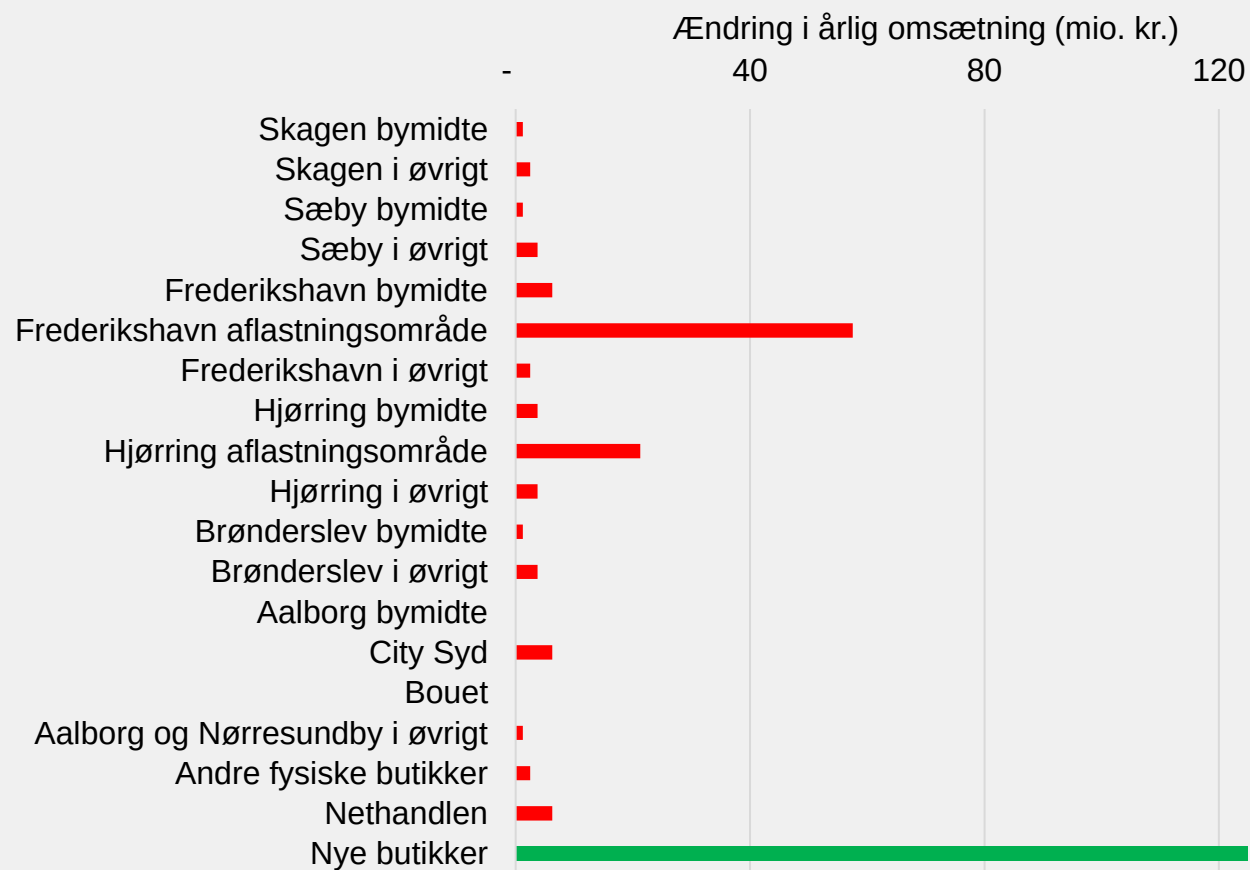
Niels Bohrs Vej 2 ved Hjørringvej

- Udvidelse af aflastningsområde
- Udvalgswarebutikker på +750 m² pr. butik
- Samlet areal på 10.000 m²
- Forventede brancher: Hus-, have-, fritids- og biludstyr
- Vurderet samlet omsætning: 125 mio. kr. pr. år



Niels Bohrs Vej 2 ved Hjørringvej

Effekter ved realisering af store udvalgswarebutikker med på i alt 10.000 m²



Niels Bohrs Vej 2 ved Hjørringvej

Fordele

- + Manglende kæder i kommunen kan tiltrækkes
- + Større omsætning i Frederikshavn under ét
- + Flere handler lokalt frem for i Hjørring, Aalborg eller på nettet
- + Konkret efterspørgsel kan imødekommes

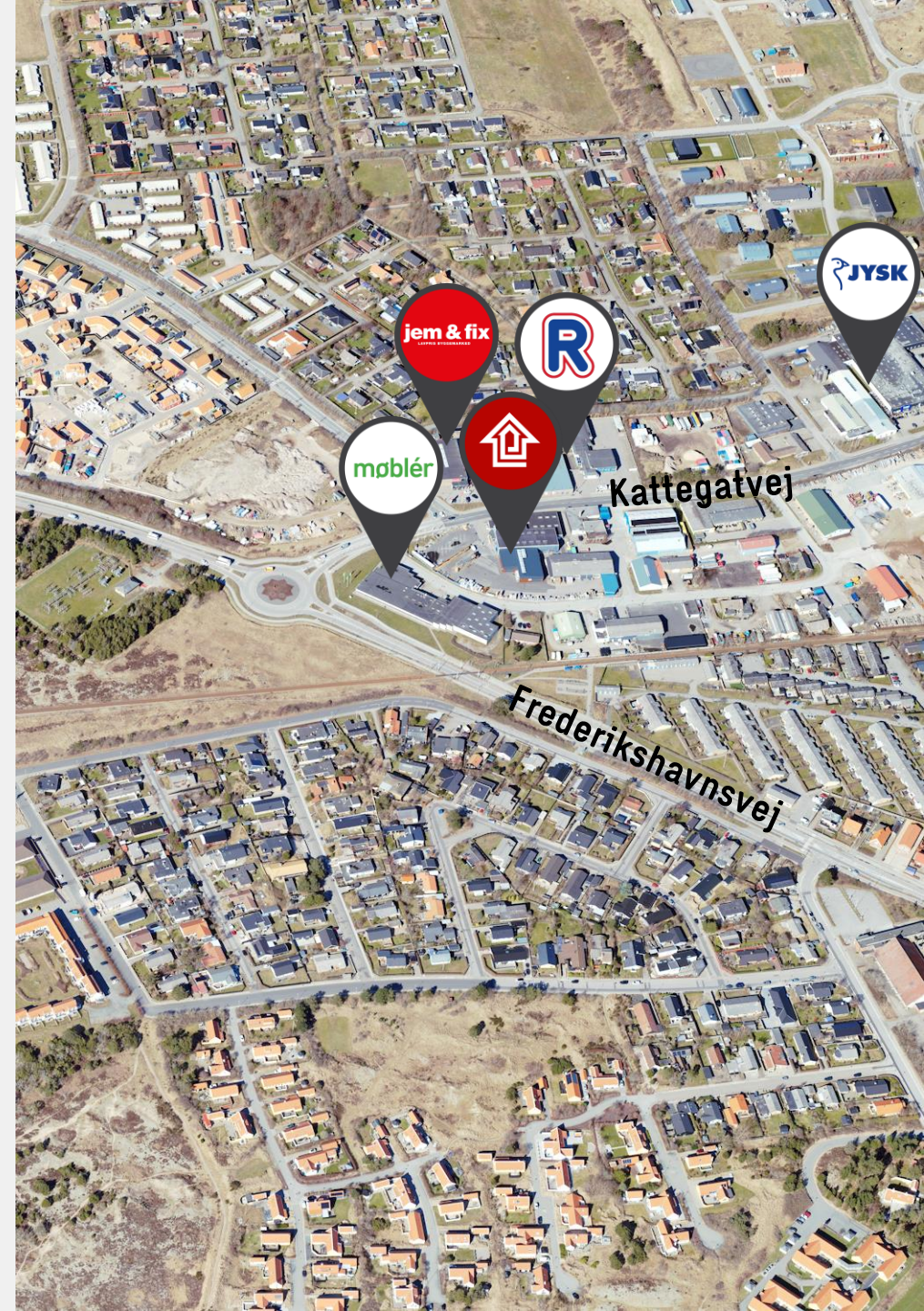
Ulemper

- ÷ Yderligere forskydning af styrkeforholdet fra bymidten til aflastningsområdet
- ÷ Yderligere pres på bymidtens detailhandel og risiko for flere butikslukninger
- ÷ Omsætningsnedgang i bymidten
- ÷ Yderligere koncentration af detailhandel i aflastningsområdet i Frederikshavn, som kan gå udover de øvrige byer i kommunen
- ÷ Begrænsninger for realisering af tiltag anbefalet i midtbyplanen



Øresundsvej 2 ved rundkørslen Frederikshavnsvej-Kattegatvej

- Udlæg af aflastningsområde
- Stor dagligvarebutik i form af supermarked eller varehus



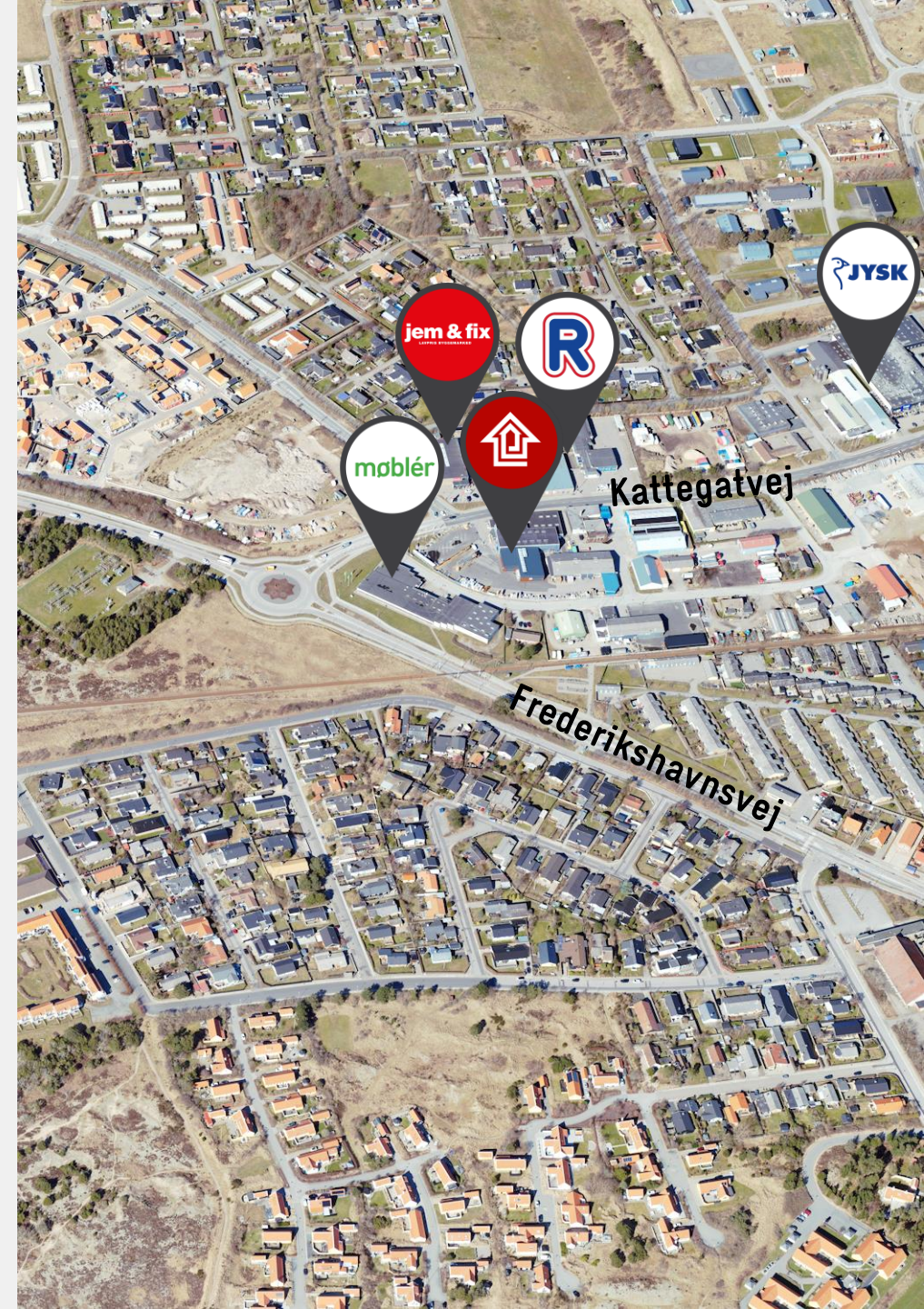
Øresundsvej 2 ved rundkørslen Frederikshavnsvej-Kattegatvej

Fordele

- + Nyt butikskoncept i byen kan tiltrækkes
- + Butikskoncentrationen ved Kattegatvej styrkes
- + Transportbehov ifm. indkøb mindskes
- + Central placering mellem Gl. Skagen og Skagen
- + Konkret efterspørgsel imødekommes

Ulemper

- ÷ Risiko for butikslukninger andre steder
- ÷ Øget konkurrence med bymidtens butikker, især inden for dagligvarer
- ÷ Pres på SuperBrugsen, der er bymidtens vigtigste ankerbutik
- ÷ Placering ved overordnet vejnet øger potentielt bilafhængigheden
- ÷ Begrænser chancerne for genetablering af dagligvarebutik i ALDIs gamle lokaler



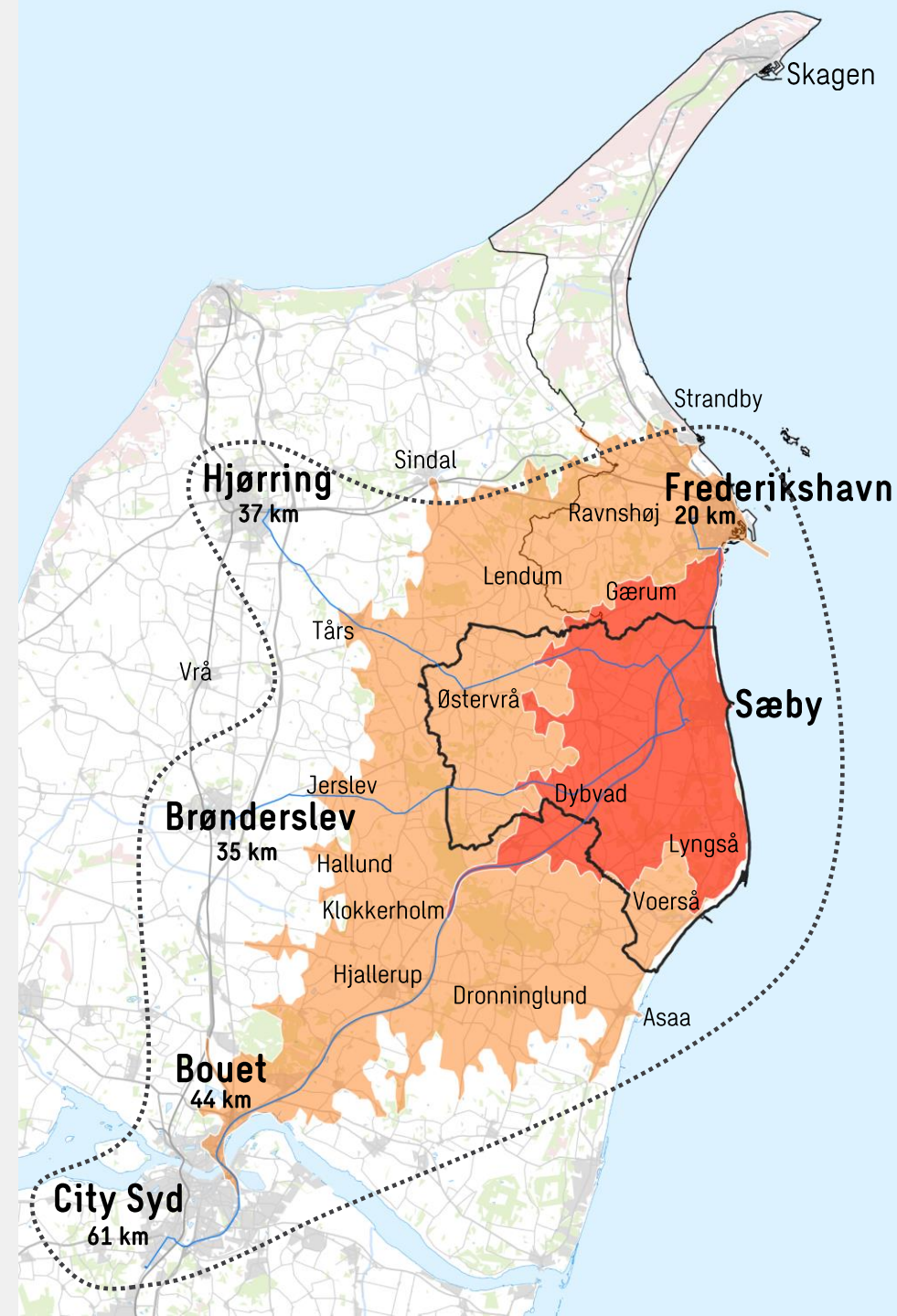
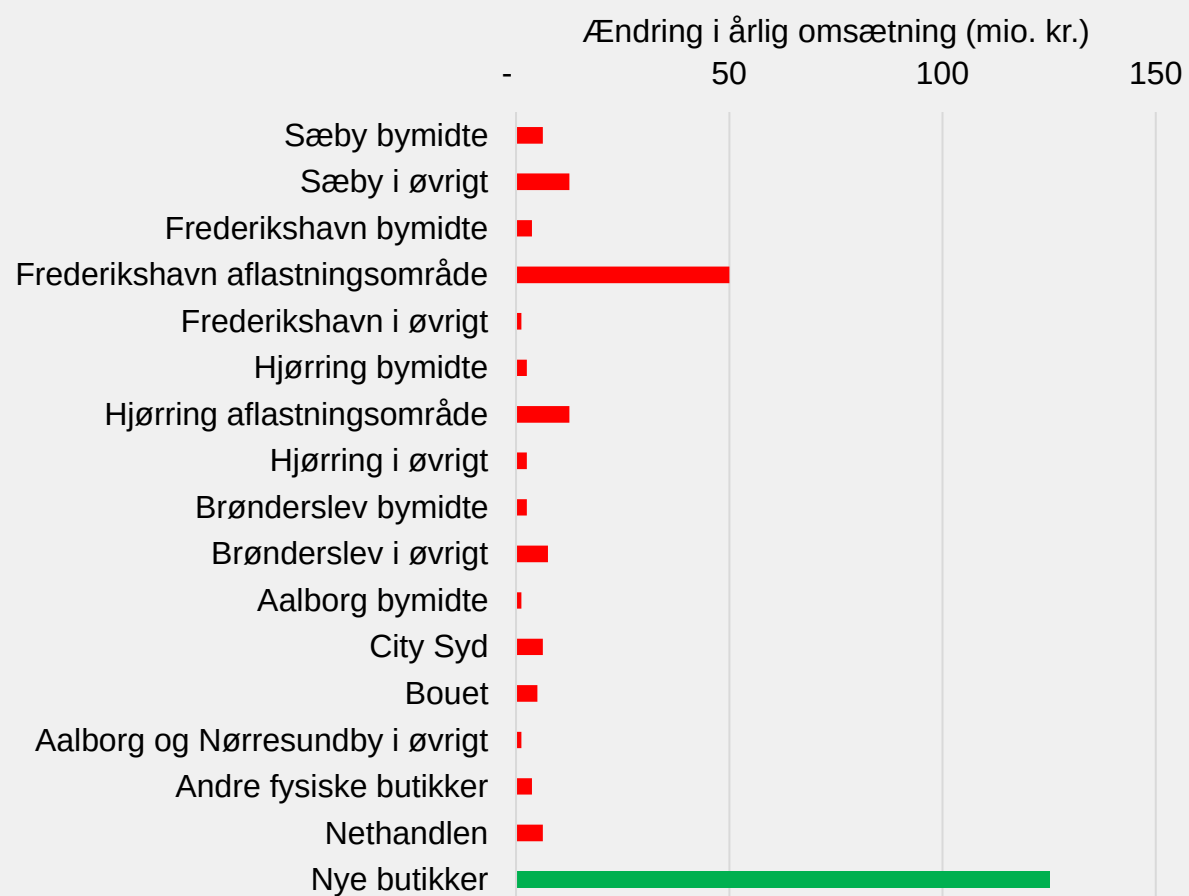
Ålborgvej i Sæby

- Udlæg af aflastningsområde
- Udvalgswarebutikker på +750 m² pr. butik
- Samlet areal på 10.000 m²
- Forventede brancher: Hus-, have-, fritids- og biludstyr
- Vurderet samlet omsætning: 125 mio. kr. pr. år



Ålborgvej i Sæby

Effekter ved realisering af store udvalgswarebutikker med på i alt 10.000 m²



Ålborgvej i Sæby

Fordele

- + Mere varieret butiksudbud og større konkurrence
- + Mere helstøbt handelsby
- + Større omsætning i Sæby under ét
- + Flere handler lokalt i Sæby
- + Konkret efterspørgsel kan imødekommes

Ulemper

- ÷ Lang afstand mellem nye butikker og bymidte – begrænset synergi
- ÷ Yderligere pres på bymidtens detailhandel og risiko for flere butikslukninger
- ÷ Omsætningsnedgang i bymidten
- ÷ Færre kunder i aflastningsområdet i Frederikshavn
- ÷ Begrænsninger for udviklingsmuligheder andre steder, f.eks. Slagterigrunden



Reguleringsmuligheder

Retningslinjer, rammer og bestemmelser i kommuneplan og lokalplaner kan bidrage til rollefordeling mellem aflastningsområder og bymidter

- **Arealramme:** Øvre grænse for samlet areal af ny detailhandel
- **Minimumsbutiksstørrelse:** Krav om at butikkerne skal være over et bestemt areal
- Kan fastsættes for hovedbrancher, dvs. for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer

Restriktiv regulering på underbrancheniveau:

- **Forbud mod beklædningsbutikker**
- Begrænset praksis
- Usikkerhed om hjemmel og ingen planklagenævnsafgørelser

Fordele ved restriktiv regulering

- Bymidter beskyttes mod unødigt konkurrence samtidig med, at ønskede butikker i aflastningsområde tillades

Ulemper ved restriktiv regulering

- Kan være vanskelig at håndhæve i praksis
- Forudsætter grundig redegørelse for planlægningsmæssig begrundelse

Fordele ved begrænset regulering

- Vækst og udvikling i et fremtidssikret aflastningsområde
- Enkel og administrerbar regulering

Ulempe ved begrænset regulering

- Større konsekvenser for handelslivet i bymidterne

Bemærkninger eller spørgsmål

Tak for ordet

Florian Sollacher

Projektchef for Detailhandelsplanlægning og levende bymidter
Sweco

florian.sollacher@sweco.dk

+45 9879 9918

Martin Richner

Projektchef for Detailhandelsplanlægning og levende bymidter
Sweco

martin.richner@sweco.dk

+45 4820 5935

