

Detailhandelsanalyse

Frederikshavn Kommune, 2025



Sweco Danmark A/S	CVR nr. 48233511
Projekt	Frederikshavn Kommune, detailhandelsanalyse 2025
Projektnummer	41016066
Kunde	Frederikshavn Kommune
Udfærdiget af	DK1A4K
Kontrolleret af	DK1G7W
Godkendt af	DK1A4K
Dato	04-08-2025

Indholdsfortegnelse

1	Indledning.....	4
2	Sammenfatning.....	5
3	Afrapportering	9
4	Generelle anbefalinger	12
5	Anbefalinger til bymidterne.....	17
6	Butiksanalyse.....	34
7	Spørgeskemaundersøgelse.....	67
8	Forbrug og arealbehov	78
Bilag	Udviklingsscenarier og butiksp projekter	87

1 Indledning

Detailhandlen er en hjørnesten i byernes liv, identitet, erhvervsudvikling og beskæftigelse. Den er i sig selv et vigtigt erhverv, men spiller samtidig en særlig rolle ift. til at understøtte andre brancher, herunder kundeorienterede serviceerhverv som f.eks. restaurationer, klinikker og behandlere.

Frederikshavn Kommune ønsket, at der udarbejdes en opdateret detailhandelsanalyse, som gør status for kommunens detailhandel, den historiske udvikling og forventningerne til fremtiden. Analysen omfatter bl.a. en kortlægning og analyse af alle detailhandelsbutikker.

Analysen udgør grundlaget for detailhandelstemaet i Kommuneplan 2025, som anviser de planlægningsmæssige rammer for detailhandlen og lokalplanlægning for butikprojekter. Analysen bidrager desuden til vidensgrundlaget for byplanlægning og byudvikling i mere bred forstand.

Et fokus i analysen er effekterne af nye butikker, hvilket har baggrund i en række konkrete forespørgsler om mulighed for etablering af nye dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Et andet fokus er turismens betydning for handelslivet, og det vækstpotentiale, der ligger i øget synergi mellem turisme og handel.

Analysen henvender sig primært til Frederikshavn Kommune, men retter sig også mod handelslivets aktører, herunder forretningsdrivende, handelsstandsforeninger, butikskæder og projektudviklere, ejendomsbesiddere og andre med interesse i handelslivets udvikling.

Der skal lyde en tak til alle, der har bidraget undervejs, herunder detailhandlerne for at bidrage med data samt handels- og virksomhedsforening FREDERIK, Skagen Handelsstandsforening, Sæby Handelsstandsforening, og Erhvervshus Nord for at bidrage med værdifulde input til analysen.

2 Sammenfatning

Målt på antal butikker er detailhandlen i Frederikshavn Kommune gået tilbage. Antallet af butikker er faldet med 49 svarende til 11 % siden 2018. Udviklingen dækker imidlertid over, at der er blevet færre, men større butikker. Samtidig har væksten i turismen holdt hånden under detailhandlen, og handelsoverskuddet er steget væsentligt til omkring 775 mio. kr. eller 24 % i 2024. Udbygninger af detailhandlen langs Hjørringvej i Frederikshavn har desuden styrket Frederikshavn by i den regionale konkurrence – men også sat Frederikshavn bymidte under yderligere pres.

Antallet af butikker er faldet med 11 % på 7 år

Der er 410 butikker i Frederikshavn Kommune. Siden 2018 er antallet af butikker faldet med 11 %, og siden 1999 er butiksbestanden reduceret med omkring en fjerdedel. Faldet er accelereret i de senere år og vil sandsynligvis fortsætte i takt med udviklingen, som også i Frederikshavn Kommune går mod færre, men større butikker.

Det er især i Sæby og Frederikshavn, at antallet af butikker er faldet, mens der kun er sket et mindre fald i Skagen. Beklædning er som branche blevet ramt hårdest, og der er i alt blevet 20 færre tøj- og skobutikker, hvilket svarer til et væsentligt fald på 21 %. Lukningerne har medført mange ledige forretningslejemål og en tomgang på 15 % i Frederikshavn bymidte og 13 % i Sæby bymidte, hvilket er lidt over niveauet i 2018.

Den årlige omsætning er øget med 440 mio. kr. siden 2017

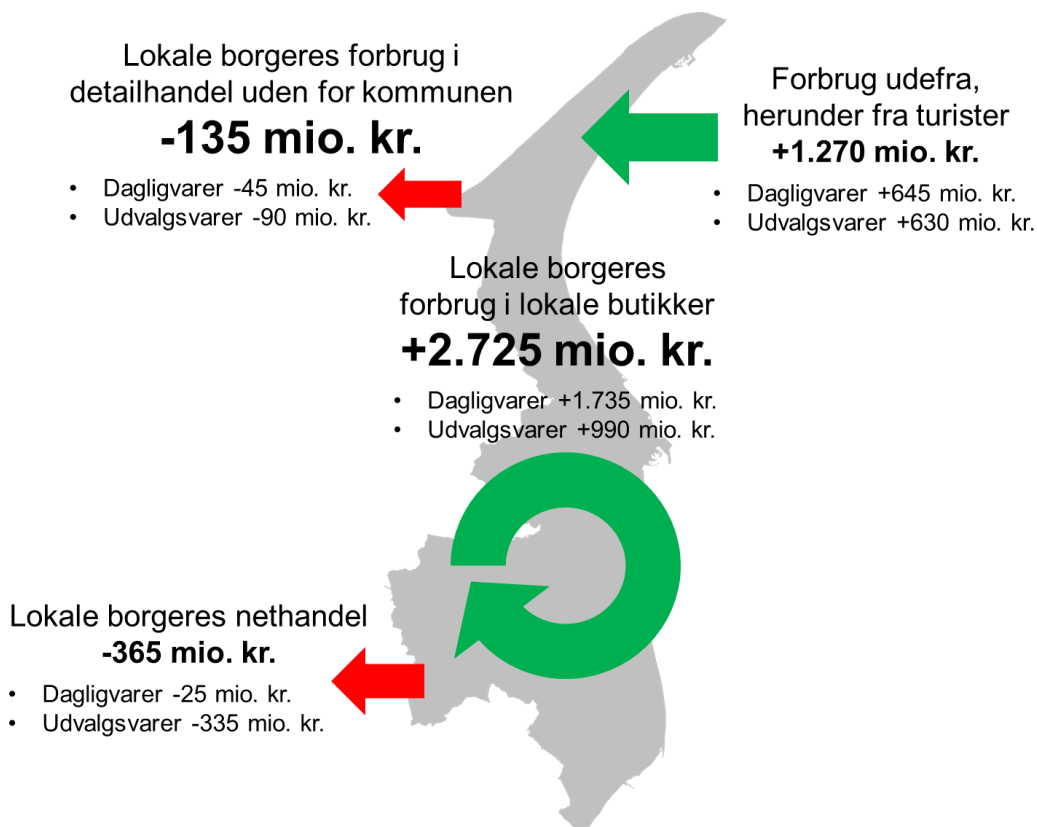
Kommunens detailhandel, ekskl. bilforhandlere, omsatte i 2024 for knap 4 mia. kr. inkl. moms. Omsætningen fordeler sig med 59 % på dagligvarer, 11 % på beklædning og 30 % på øvrige udvalgsvarer. Omsætningen er i løbende priser steget med ca. 440 mio. kr. svarende til 12 %.

Markant handelsoverskud på 775 mio. kr.

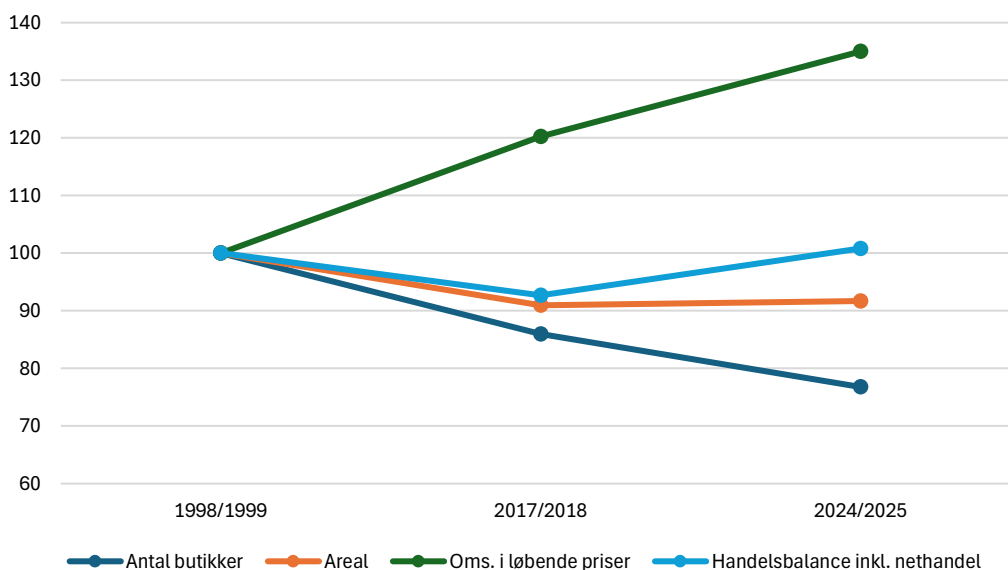
Frederikshavn Kommune havde i 2024 et handelsoverskud på i størrelsesordenen 570 mio. kr. eller 32 % for dagligvarer og 205 mio. kr. eller 14 % for udvalgsvarer. De markante handelsoverskud er udtryk for, at sommerhusgæster, turister og andre besøgende lægger mange penge i detailhandlen samtidig med, at de lokale borgere kun i begrænset grad handler i butikker uden for kommunen. Handelsbalancen er samlet set forbedret væsentligt med 10 %-point siden 2017.

Turisterne bidrager med næsten hver tredje krone i detailhandlen

Handelslivet i Frederikshavn Kommune nyder godt af turismen. Turister, sommerhusgæster og andre besøgendes forbrug i detailhandlen udgjorde tilsammen i størrelsesordenen 1,27 mia. kr. i 2024. Det svarer til 32 % af omsætningen i detailhandlen, hvilket er omkring 10 %-point mere end i 2017.



Figur 2-1 Forbrugsstrømme i Frederikshavn Kommune i 2024. Tallene er udtryk for niveauer.



Figur 2-2 Indekseret udvikling i nøgleparametre for detailhandlen i Frederikshavn Kommune. Den generelle prisudvikling påvirker udviklingen i omsætningen, der er vist i løbende priser.

Frederikshavn er kommunens hovedhandelsby

Der er sket en øget koncentration af detailhandlen i Frederikshavn, som tegner sig for en større andel af detailhandlen i Frederikshavn Kommune end i 2018. Der er desuden sket en yderligere forskydning fra Frederikshavn bymidte til aflastningsområdet, som nu står for 45 % af omsætningen i Frederikshavn, mens bymidten står for 33 %. Også målt på antal butikker har bymidten mistet betydning, og ca. hver femte butik i bymidten er lukket siden 2018, mens antallet af butikker i aflastningsområdet omvendt er steget med 18 %.

Generelt findes de fleste kendte kædekoncepter i Frederikshavn, men der mangler enkelte koncepter, som findes i f.eks. Hjørring eller Aalborg. Der er potentiale for at tiltrække nogle af disse kæder til aflastningsområdet på Hjørringvej. Ny detailhandel uden funktionel sammenhæng med bymidtens butikker vil imidlertid sætte bymidtens butikker under yderligere konkurrencepres. En yderligere spredning af detailhandlen vil vanskeliggøre at fastholde den nødvendige kritiske masse, som gør Frederikshavn bymidte til et relevant indkøbssted. Uanset om der muliggøres ny detailhandel uden for bymidten eller ej, er der et generelt behov for en større indsats for at vende udviklingen i bymidten.

Skagen er en unik shoppingby med et internationalt brand

Skagen har stort set fastholdt antallet af butikker, og der er kun meget få tomme lokaler i bymidten. Detailhandlen i Skagen har omsætningsmæssigt klaret sig godt på trods af en lidt udfordret turistsæson med ustadigt sommervejr i sidste år, som har kostet nogle af dagsturene. Næsten to ud af tre kroner i Skagens butikker bliver lagt af turister, der har endnu større betydning for detailhandlen end i 2018, hvor turisterne stod for ca. halvdelen af omsætningen.

Det helt særlige bymiljø er indbegrebet af en shoppingtur i Skagen bymidte. Skagens detailhandel er koncentreret i bymidten og står robust over for fremtiden. Detailhandlen i Skagen har en anden profil end detailhandlen i langt de fleste andre byer, er meget orienteret mod købestærke turister og er dermed mindre sårbar over for de generelle udviklinger i dansk detailhandel. Nye butikker uden for bymidten vil kun i begrænset omfang få betydning for bymidtens butikker, men afhængig af placering og butikstype kan der være en mærkbar påvirkning på butikker andre steder i byen.

Sæby betjener både lokale borgere og turister

I Sæby er der sket det forholdsvis største fald i antal butikker på 16 % siden 2018, og der er forholdsvis høj tomgang i bymidten. Detailhandlen i Sæby er kendetegnet ved et varieret udbud i et hyggeligt gåademiljø i bykernen, som også appellerer til turisterne. Derudover er der en koncentration af store dagligvarebutikker i City Vest ved Kulturøen og et mindre udbud af detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv ved Sæby Havn.

Sammenlignet med byer af samme størrelse, mangler Sæby en del af de kendte boksbutikskoncepter. Etablering af boksbutikker vil samlet set styrke Sæby som handelsby med moderne og tidssvarende kædekoncepter, som kan bidrage til at holde en større del af handlen hjemme i byen, men det vil også få konsekvenser for den eksisterende detailhandel. Ny detailhandel uden funktionel sammenhæng med bykernen vil sætte yderligere pres på bykernens butikker.

Analysens anbefalinger – kort fortalt

Analysen giver en række anbefalinger til den strategiske udvikling af handelslivet og peger på konkrete prioriterede indsatser i bymidterne:

Understøt levende bymidter

Bymidterne er én af hjørnestenene i byernes liv, identitet, erhvervsudvikling og beskæftigelse. Analysen, anbefaler at levende bymidter understøttes ved at koncentrere kundeorienterede erhverv og offentlige funktioner centralt og ved at styrke opholdskvaliteterne i bymidterne, og at fortætning med boliger i bymidterne bruges som et strategisk byudviklingsværktøj.

Afvej fordele og ulemper ved nye butikprojekter

Der er behov for nøje afvejning, inden der træffes beslutning om planlægning for ny detailhandel uden for bymidterne. Ny detailhandel uden for bymidterne vil på den ene side bidrage til et mere varieret butiksudbud, øge den samlede omsætning og forbedre handelsbalancen, men vil på den anden side få konsekvenser for handels- og bylivet i bymidterne.

Øget samarbejde mellem handelslivets aktører

Spredt ejerskab i bymidter begrænser handels- og erhvervsforeningers beslutningskraft og ressourcer. Der er behov for, at handelslivets aktører samarbejder med Frederikshavn Kommune om udvikling af bymidterne og at ejendomsbesiddere tager en mere aktiv rolle i byudviklingen.

Hent mere fra turismen

Kyst- og naturturismen vokser og giver mulighed for vækst og udvikling i detailhandlen. Turisterne skal trækkes fra sommerhuse, stranden og attraktionerne ind i bymidterne, og handelslivet skal være klar til at tage imod.

Koncentrer bymidten i Frederikshavn

Der er sket et væsentligt fald i antallet af butikker, og der er høj tomgang i Frederikshavn bymidte, som er udfordret. Derfor peger analysen på fem prioriterede indsatser for at vende udviklingen:

1. Aktivisering af Havnegade
2. Omdannelse af nordlig og sydlig ende af gågaden til sivegader
3. Ny ankerfunktion på Søndergade ved Rådhus Alle
4. Omdannelse af Læsøgadekvarteret til blandet byområde
5. Indskrænkning af bymidteafgrænsningen

Understøt Skagens position som unik og velfungerende handelsby

For at skabe optimale rammebetingelser for et fortsat meget attraktivt og velfungerende kommercielt byliv i Skagen anbefales tre prioriterede indsatser:

1. Udvidelse af bymidten med havnearealer ved lystbådehavnen
2. Ny ankerfunktion i lokaler, der tidligere husede ALDI
3. Sivegade på Sankt Laurentii Vej

Øg kundestrømmen til Sæby bymidte

Sæby bymidte betjener både lokale borgere, turister og besøgende, men er todelt og mange hverdagsfunktioner findes i City Vest og på Kulturøen. Fem prioriterede indsatser skal understøtte et fornyet fokus på bykernen og dens nære omgivelser:

1. Øget synergi mellem bykerne og havn
2. Ny byfunktion på nordlig del af Slagterigrunden
3. Sivegade på Søndergade mellem Algade og Krystalgade
4. Bedre sammenhæng mellem bykerne og City Vest
5. Forskønnelse af stationsområdet

3 Afrapportering

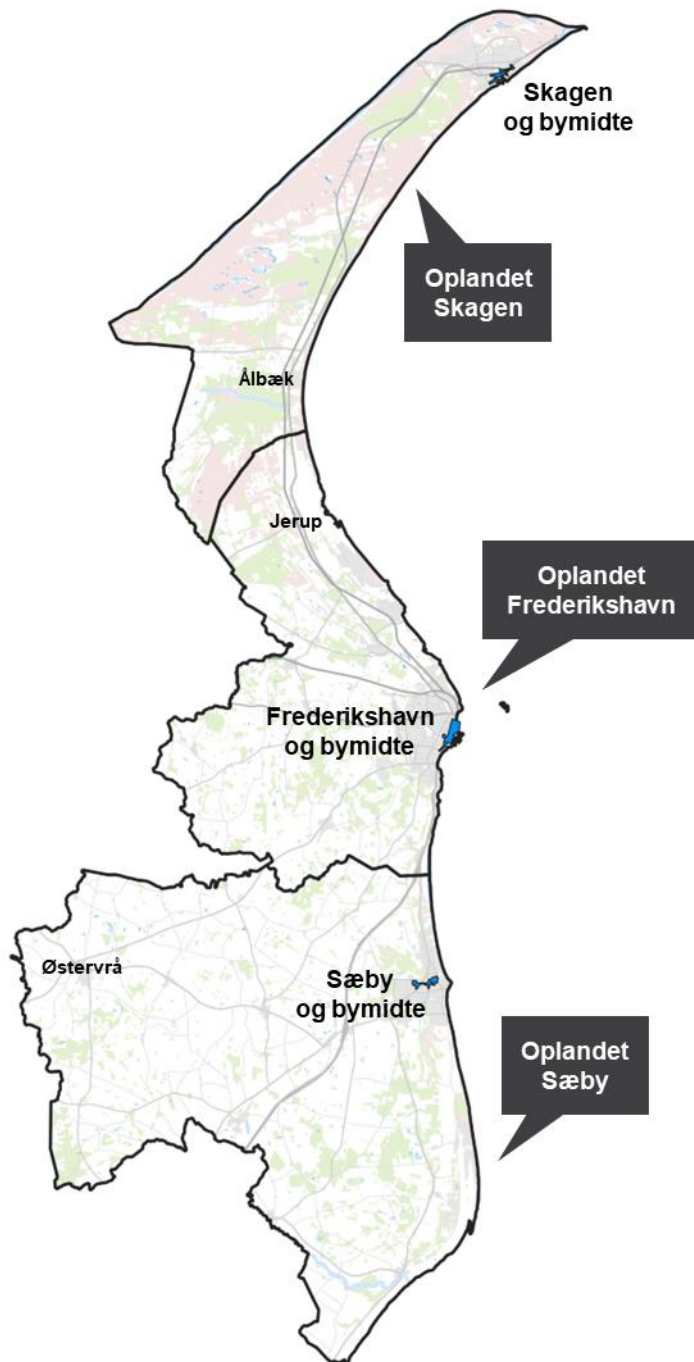
Rapporten består af fem dele:

1. **Sammenfatning og anbefalinger** om udvikling af handelslivet i afsnit 2, 4 og 5. Denne del indeholder en kort opsummering af analysens hovedresultater og en gennemgang af anbefalingerne til hvordan en positiv udvikling af handelslivet understøttes.
2. **Butiksanalyse** i afsnit 6. Denne del gør status for detailhandlen og den historiske udvikling målt på parametre som antal butikker og areal, og omfatter en analyse af turismens betydning.
3. **Resultater af spørgeskemaundersøgelse** om borgernes indkøbsmønstre i afsnit 7.
4. **Vurdering af forbrug og arealbehov** i afsnit 8. Denne del indeholder en vurdering af betydningen af de forventede udviklinger i rammebetingelserne for detailhandlen, herunder nethandel og befolkning.
5. **Analyse af butiksp projekter** i afsnit 9. Denne del indeholder bl.a. konsekvensvurderinger, der belyser effekterne for den eksisterende detailhandel ved etablering af en række butiksp projekter.

I afrapporteringen af resultaterne refereres til følgende analyseområder, som vist på figur 3-1:

- Frederikshavn Kommune
- Tre inddelinger af Frederikshavn Kommune:
 - Frederikshavn og opland
 - Skagen og opland
 - Sæby og opland
- Byer, hvor detailhandlen også tidligere er opgjort særskilt, og hvor udviklingen derfor kan følges:
 - Frederikshavn
 - Skagen
 - Sæby
 - Østervrå
 - Ålbæk
 - Jerup
- Tre bymidter
 - Frederikshavn bymidte
 - Skagen bymidte
 - Sæby bymidte

Herudover er der registreret større dagligvarebutikker i Elling, Voerså, Dybvad, Gærum og Hørby.



Figur 3-1 Analyseområder anvendt i afrapportering. Bymidter er vist med blå. De viste byer, er de byer, der i tidligere analyser af foretaget særskilte opgørelser for, og hvor der derfor er mulighed for at følge udviklingen over tid.



4 Generelle anbefalinger

Analysen peger på tre nøgleindsatsområder inden for strategisk bymidteudvikling, turisme og samarbejde, som kan styrke handelslivet i kommunen. Inden for hvert indsatsområde foreslås tiltag, der kan understøtte en positiv udvikling. Derudover peger analysen på 12 konkrete steder i Frederikshavn, Skagen og Sæby bymidte, hvor der er behov for bl.a. fysiske tiltag.

4.1 Understøt levende bymidter

Bymidternes forandring og forskydningen fra detailhandel mod kundeorienteret service er fortsat undervejs og stopper ikke foreløbigt. Udviklingen har i de fleste bymidter i Frederikshavn Kommune betydet et fald i antal butikker og en stigning i antallet af kundeorienterede serviceerhverv – og tomme lokaler.

Særligt i Frederikshavn og Sæby bymidte er der behov for en aktiv indsats fra handelslivets aktører for at understøtte positiv udvikling. Detailhandel må tænkes sammen med restauration, personlig pleje, sundhed, kulturoplevelser og rekreation, som tilsammen skaber det attraktive udbud i en bymidte, der appellerer til både lokale borgere, turister og besøgende.

4.1.1 Placér offentlige funktioner centralt

Offentlige funktioner inden for sundhed, uddannelse, kultur og administration bidrager til bylivet sammen med kommercielle funktioner. Offentlige institutioner, velfærdsfunktioner og lignede kan med fordel orientere sig mod byen og byrummene.

Det anbefales, at Frederikshavn Kommune fremadrettet integrerer offentlige og borgernære tilbud på mere centrale beliggenheder i tilknytning til handelslivet i bymidterne for derved at bidrage til kunderstrøm og byliv. Det anbefales desuden, at funktionerne disponeres på en måde så de orienterer sig mod handelslivet og er udadvendte med hensyn til udformning af facader og indgangsparti. Eksempler er Hirtshals Lægehus, der er flyttet fra en beliggenhed i et erhvervsområde til bymidten med bibliotek, dagligvarebutikker, bank, skaterbane mv. som naboer, og Herning Bibliotek, der er etableret i en bygning på hovedhandelsgaden, der tidligere husede en dagligvarebutik.

En sådan funktionsmæssig blanding gør bymidten til et naturligt mødested og øger hverdagsaktiviteten fra både borgere, pendlere og besøgende. Det skaber en mere robust, dynamisk og livlig bymidte med flere anledninger til handel, ophold og samvær.

4.1.2 Koncentrer kundeorienterede erhverv

Detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv, som f.eks. caféer og behandlere, har fordel ved samlokalisering. Handel skaber mere handel. Derfor anbefales det overordnet set, at handlen i de enkelte byer koncentrerer. Frederikshavn bymidte anbefales indskrænket for at samle handlen. Detailhandlen på Sæby Havn anbefales kun udbygget med mindre butikker med maritim tilknytning for ikke at sprede udvalgsvarerhandlen, som i dag er samlet i bykernen. I Skagen anbefales det, at detailhandlen i området på Kattegatvej begrænses til det nuværende for at understøtte bymidten mest muligt.

De kundeorienterede serviceerhverv har større betydning for attraktiviteten af bymidterne end tidligere. Planloven fastlægger imidlertid ikke, at de kundeorienterede serviceerhverv skal ligge i udpegede områder, som detailhandlen skal. Uden planlægning risikeres imidlertid gradvis udflytning af visse typer kundeorienterede erhverv til placeringer ved det overordnede vejnet.

Det anbefales, at kommunen gennem planlægningen sikrer, at nye kundeorienterede serviceerhverv ligesom detailhandlen som udgangspunkt henvises til placeringer i centerområder, hvor de indgår i synergi og konkurrence med det øvrige handels- og byliv. Undtagelser kan f.eks. være restauranter på lystbådehavne og ved besøgsmaal, der ligesom gårdbutikker er afhængige af deres konkrete placeringer.

4.1.3 Styrk bymidterne med opholdskvaliteter

Bymidterne skal udover det rette miks af butikker, spisesteder mv. kunne tilbyde et attraktivt miljø med mulighed for at nyde bylivet eller være aktiv i byens rum. I takt med at nethandlen vinder markedsandele, des vigtigere er, at der er et hyggeligt, attraktivt og levende bymiljø, hvor shopping kan kombineres med andre oplevelser og aktiviteter. Øges kundernes opholdstider i bymidten, øges sandsynligheden for at kunderne også bruger flere penge i bymidten.

Strømgade i Hjørring er et eksempel på en vellykket omdannelse, der har bidraget til, at gaden, hvor der før var mange tomme lokaler, er revitaliseret og fremstår med attraktive byrum. Et andet eksempel er omdannelsen af Torvet i Silkeborg.

Det er vigtigt, at der som led i et arbejde med etablering af opholdskvaliteter også er fokus på adgangs- og p-forhold for kunderne. Lettilgængelig og tilstrækkelig parkering til bilister og cyklende er ligesom attraktive opholdsmuligheder et konkurrenceparameter for kommunens bymidter overfor andre konkurrerende handelsområder i f.eks. nabokommunerne.



Figur 4-1 Strømgade og Sct. Olai Pl. i Hjørring bymidte.

4.1.4 Afvej fordele og ulemper inden planlægning for detailhandel uden for bymidterne

Der er behov for nøje afvejning, inden der træffes beslutning om planlægning for ny detailhandel uden for bymidterne. Ny detailhandel vil på den ene side bidrage til et mere varieret butiksudbud, øge den samlede omsætning og forbedre handelsbalancen, men vil på den anden side få konsekvenser for handels- og bylivet i bymidten.

I Frederikshavn vil nye store udvalgswarebutikker på Hjørringvej sandsynligvis i høj grad hente omsætning fra eksisterende udvalgswarebutikker på Hjørringvej og kun i mindre grad fra bymidten. I Sæby og Skagen er detailhandlen i modsætning til Frederikshavn i høj grad koncentreret i bymidten. Et nyt eksternt butiksområde på Ålborgvej i Sæby eller en udbygning af detailhandlen på Kattegatvej i Skagen vil derfor få en vis negativ betydning for bymidterne, hvilket er beskrevet i bilag 1.

Hvis Frederikshavn Kommune planlægger for nye eksternt beliggende udvalgswarebutikker, så anbefales klar rollefordeling mellem bykernen og et nyt butiksområde, sådan at nye butikker i videst muligt omfang supplerer det eksisterende handelsliv. En måde at begrænse effekterne for det eksisterende handelsliv er at fastsætte en minimumsstørrelse for nye udvalgswarebutikker i et eksternt område, at begrænse udbygningens omfang og evt. – hvis der vurderes at være hjemmel til det – at begrænse, hvilke underbrancher, der må etableres i området.

Planlægning for et eksternt butiksområde i Sæby, målrettet store øvrige udvalgswarebutikker, vil være et supplement til det eksisterende handelsliv. Dette ville være udtryk for en balanceret planlægning. Ved at begrænse udviklingen i et eksternt butiksområde til store øvrige udvalgswarebutikker, vil der på den ene side varetages hensynet om at beskytte levende og attraktive bymidter mod unødigt konkurrence, og på den anden side skabes plads til udvikling af udvalgswarehandlen på Sæby, der i dag er præget af, at borgerne i høj grad køber udvalgsvarer udenbys. Et eksternt butiksområde vil imidlertid ikke være løsningen på udfordringerne for handelslivet i Sæby bymidte, og vil samlet set påvirke bykernens handel negativt.

Store dagligvarebutikker er vigtige ankerfunktioner i bymidterne og bidrager med kundestrøm til fordel for det øvrige handelsliv. Udflytning af dagligvarehandel fra bymidterne, som følge af etablering af nye dagligvarebutikker uden for bymidterne kan afhængig af den konkrete beliggenhed få konsekvenser for handels- og bylivet i bymidterne.

Eksempler på restriktiv planlægning, hvad angår detailhandel uden for bymidterne, er f.eks. Vejle og Silkeborg. Eksempler på en mere liberal tilgang er f.eks. Hjørring og Kolding.

4.2 Øget samarbejde mellem handelslivets aktører

Det spredte ejerskab i bymidterne betyder, at handels- og erhvervsforeningerne ikke har beslutningskompetence eller ressourcer som f.eks. en administrator af et butikscenter med én ejer, som kan diktere åbningstider og arbejde mere målrettet med optimering af butiksmiks, placeringer mv. Det kan også være en ulempe ifm. aktivering af tomme lokaler og fastsættelse af lejeniveau, beslutninger om markedsføring, vedligehold og større investeringer mv.

For at udnytte ressourcerne bedre kan der være et potentiale i, at borger- og erhvervsforeninger samarbejder på tværs af byer. Et samarbejde kan handle om

koordinering af arrangementer, at deles om udstyr, videns- og erfaringsudveksling mv.

Det spredte ejerskab betyder også, at der er behov for Frederikshavn Kommune som tæt partner ift. fysisk forskønnelse, parkering og andre tiltag, der understøtter handelslivet. Samtidig er der behov for at inddrage ejendomsjerne, som skal tage en mere aktiv rolle i et forpligtigende og kontinuerligt samarbejde på tværs af ejendomsskel om udviklingen af især Frederikshavn bymidte, herunder aktivering af tomme lokaler. I udlandet findes såkaldte business improvement districts, hvor ejendomsbesiddere eller lejere indgår i økonomisk forpligtigende foreninger (BIDs) med henblik på at styrke attraktiviteten af handelsområder og dermed det forretningsmæssige grundlag. Der er i Danmark ikke hjemmel til egentlige BIDs, men der kan hentes inspiration i BID-modellen.

For at udnytte synergier mellem handel og turisme kan der være behov for dialog og samarbejde mellem handlens- og turismens aktører. Der kan f.eks. være potentiale i fælles markedsføring, herunder kampagner, der fremhæver lokale butikker og turistattraktioner sammen, for at tiltrække besøgende, eller events og aktiviteter, der kombinerer færgerejser, shopping og turistoplevelser.

4.3 Hent mere fra turismen

Forbruget i detailhandlen i Frederikshavn Kommune fra borgere bosiddende uden for kommunen, herunder borgere fra nabokommuner, turister, sommerhusgæster og besøgende, var tilsammen i størrelsesordenen 1,27 mia. kr. i 2024. Det svarer til ca. 32 % af den samlede omsætning i detailhandlen. Vækstpotentialet for detailhandlen og handelslivet i øvrigt ved i højere grad at betjene turister og besøgende, er langt fra fuldt udnyttet, og med forventningen om en fortsat vækst i turismen vil potentialet øges i de kommende år.

4.3.1 Træk turister og besøgende ind i bymidterne

Antallet af overnattende turister har generelt været stigende i de senere år. Det har haft positivt afsmittende effekt på handelslivet, om end handelslivet i Frederikshavn har kunnet mærket svenskernes og nordmændenes forringede købekraft.

Der er potentiale for øget omsætning, hvis turister og besøgende i større grad kombinerer turen til besøgs målene og sommerhusene med en tur til bymidterne. Men det forudsætter samtidig, at bymidterne er klar til at tage imod. Det betyder, at der skal være noget særligt at komme efter. Et eksempel er Øvre Holmegate, eller "fargegaten", i Stavanger i Norge, hvor man med farvede facader, unikke butikker, caféer og kunstgallerier er lykkedes med at gøre gaden en attraktion.

Shopping er for mange turister en del af det at være på ferie. Turisterne tiltrækkes af et levende bymiljø med et udbud af restaurationer, kulturtilbud og aftenliv. De efterspørger især unikke butikker, der ligger i et attraktivt handelsmiljø, og når turisterne køber udvalgsvarer, der ikke relaterer sig til vedligeholdelse eller indretning af sommerhuset, så er det oftest varer, de køber spontant og kan have med under armen. Eksempler på tilbud, som kan betyde, at bymidterne i højere grad kan appellere til turisterne, er et mere koncentreret udbud af restaurationer med udeservering i kombination med arrangementer på torve eller et større udbud af spændende selvstændige butikker med f.eks. lokal produktion, som synliggør den lokale identitet i handelslivet. Udvikling af et sådanne udbud kan forudsætte fysiske ændringer og støtte til iværksættere til løbende kompetence- og forretningsudvikling og et udbud af velbeliggende lokaler til en overkommelig leje.

4.3.2 Tilpas salgskanaler og åbningstider til turisternes behov

Der kan være et potentiale for mange af de mindre og selvstændige butikker i at etablere egen netbutik, udnytte eksisterende alternative online salgsplatforme eller være mere aktive på sociale medier.

Der kan også være et potentiale i ændrede åbningstider. Turister og besøgende efterspørger sandsynligvis i højere grad end lokale borgere åbne forretninger hen på eftermiddagen og aftenen samt i weekender og på helligdage. Det kan være en udfordring for de selvstændige handelsdrivende – især hvis det indebærer en samlet forøgelse af de åbne timer, men kan potentielt øge turismeforbruget. En løsning kan være at forskubbe åbningstiderne, sådan at butikker både åbner og lukker senere samt holder lukket på visse hverdage, men åbent på søn- og helligdage.

5 anbefalinger til bymidterne

5.1 anbefalinger til Frederikshavn bymidte

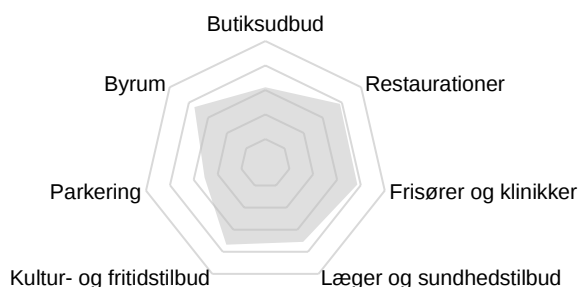
I spørgeskemaundersøgelsen blandt kommunens borgere scorer Frederikshavn bymidte lavest i tilfredshed blandt de tre bymidter. Det er butiksudbuddet og p-forholdene, der trækker ned. Butikslukninger i de senere år og mange ledige forretningslejemål vurderes at have betydning for oplevelsen af butiksudbuddet og den lave tilfredshed. For at beskytte detailhandlen i Frederikshavn bymidte mod unødigt konkurrence anbefales tydelig rollefordeling mellem bymidter og eksternt beliggende butiksområder, som beskrevet i bilag 1.

En del af forklaringen på den høje utilfredshed med p-forholdene er, at mange p-pladser i Frederikshavn bymidte administreres af private aktører og er underlagt forskellige restriktioner, hvilket forringer forholdene og oplevelsen som parkant.

Typiske tiltag, der forbedrer p-forhold, er:

- **Ensretning og forenkling** af p-restriktioner og oprettelse af få og veldefinerede zoner.
- **Optimering af tidsrestriktioner** så beboere og ansatte parkerer andre steder end kunder og gæster.
- **Samling af p-pladser** i få, men store og lettilgængelige p-arealer i f.eks. kanten af den funktionelle bymidte suppleret med relativt få p-pladser med korttidsparkering helt centralt.
- **Placering af p-pladser i et naturligt flow**, så parkanterne let kan søge videre, hvis der er optaget.
- **P-henvisning** der leder parkanter fra det overordnede vejnet til et p-areal.
- **Information** om omfang af p-pladser i bymidten. Ofte er det kun få og populære pladser, der er fuldt belagte, mens der er ledig kapacitet på andre pladser ikke langt derfra.
- Aftaler om **fleksibel anvendelse** af virksomheders og kommunens p-pladser i sommerferien.
- **Opgradering af p-arealer** med begrønning, fysisk forskønnelse, opsætning af lynladere mv.

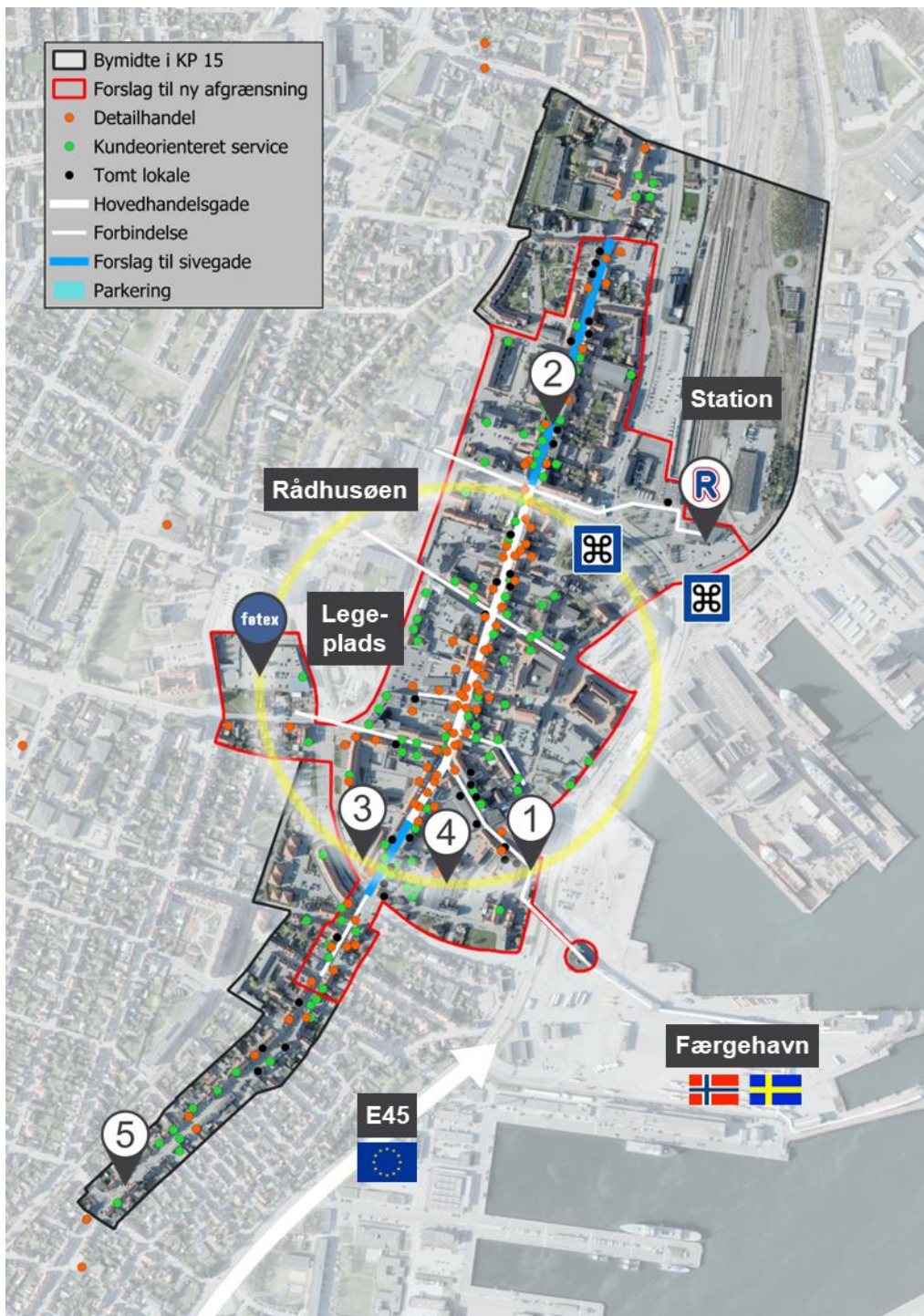
For at afdække, hvilke tiltag der giver mest værdi i Frederikshavn bymidte, herunder set i lyset af at privat ejerskab sætter begrænsninger for omfanget af Frederikshavn Kommunes tiltag, anbefales en p-analyse. Ofte vil en p-analyse pege på få, men effektive tiltag, der vil forbedre p-forholdene, uden at det er behov for at etablere flere p-pladser. En p-analyse er et redskab til at udnytte og optimere det eksisterende, og det sjældent nødvendigt, at etablere yderligere p-pladser.



Figur 5-1 Grad af tilfredshed med Frederikshavn bymidte målt på nøgleparametre.

Tabel 5-1 SWOT-analyse af Frederikshavn bymidte.

Styrker • Attraktiv gågade på central del af Danmarksgade og Søndergade • Store og attraktive butikker på Søndergade • Gågadens beliggenhed mellem føtex, rådhusøen mv. mod vest og togstation, busterminal og havn mod øst • Oplevelseslegepladsen mellem Rådhus Alle og Parallelvej • Høj overnatningskapacitet	Svagheder • Høj tomgang • Højt huslejeniveau • Gågadens nordlige og sydlige ender samt Havnegade er præget af ledige lejemål • Uens og uhensigtsmæssige p-regler • Til dels opbygget omkring færgeturismen • Begrænset opland pga. vandet mod øst.
Muligheder <i>Ankerfunktioner og kundestrøm:</i> • Ny ankerfunktion i hver ende af gågade • Ny dagligvarebutik ved Rådhus Alle-Søndergade • Flere konferencer, sportsbegivenheder og koncerter • Øget markedsføring af arrangementer • Flere ikke-kommercielle attraktioner <i>Byrum med høj oplevelsesværdi:</i> • Mere spændende og hyggelig fysisk udformning af gågades udearealer • Træk Palmestranden ind i bymidten med sandkasse, flere palmer og street food • Markedsdage på Kirkepladsen • Fjern betaling for råden over vejareal • Begrønning og kunst i Havnegade • Øget ren- og vedligehold • Aktive kantzoner ved boliger <i>Trafik og parkering:</i> • Optimering og forenkling af p-regler • Sivegader på ender af nuværende gågade <i>Aktivering af tomme lokaler:</i> • Midlertidig aktivering af ledige lejemål • Skab incitament til investeringer i byudvikling • Boligfortætning i bl.a. Læsøgadekvarteret • Lempelse af anvendelsesbestemmelser især i sekundære dele af bymidte, dvs. uden for hovedhandelsgade, som vist på figur 5-2 <i>Mindre, men bedre bymidte:</i> • Indskrænkning af bymidteafgrænsning • Branchebestemte klyngedannelser <i>Samarbejde og organisering:</i> • Partnerskab og samarbejder mellem forretningsdrivende og kommune og virksomheder • Samarbejde med og mellem ejendomsbesiddere • Samarbejde med rederierne om servicering af turister og besøgende	Trusler • Fortsat vækst i nethandlen • Fortsat svag svensk og norsk krone • Øget konkurrencepres fra yderligere udbygninger med detailhandel uden for bymidten • Øget konkurrence fra nabobyer • Faldende indbyggertal • Vedvarende høj tomgang og yderligere lukninger af forretninger • Bygningsmæssigt forfald



Figur 5-2 Prioriterede indsatsområder i Frederikshavn bymidte:

1. Aktivering af ledige forretningslejemål og fysisk 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. Bymidteafgrænsning indsnævres ved sydlig del af Søndergade.

Den gule cirkel markerer området med størst tæthed af byliv og kundestrøm, og hvor tværgående forbindelser skal styrkes.

5.1.1 Aktivisering af Havnegade

Der er otte ledige forretningslejemål på Havnegade. Størstedelen af lokalerne på gaden står således tomme, og eneste tilbageværende forretninger på den ca. 200 m lange gade er beklædningsbutikken Dansk, specialdagligvarebutikken Delikat og tre restauranter, herunder Bones, der er orienteret mod baggården. Hærværk og en facade i forfald bidrager yderligere til en negativ oplevelse.

Det er et åbenlyst problem, at Skandiatov, som er ankomststedet for færgegæsterne, og at Havnegade, som er den primære forbindelse fra valutaslangen og videre til hovedhandelsgaden, ikke fremstår indbydende og attraktive, da det efterlader gæsterne med et negativt førstehåndsindtryk.

Det er ikke tilfældigt, at der i en dagligvarebutik står en køledisk med kødvarer nær indgangen. Det er i det øjeblik, at kunden træder ind i butikken, at kunden er købelyst, og der ofte er mulighed for omsætning. Og det er i køen ved kassen – eller når den sidste tid inden færgeafgangen skal udnyttes – at der er potentiale for mersalg. Det samme gælder Havnegade, som har et uudnyttet potentiale.

Optimalt skal forretningslejemålene på Havnegade genudlejes til udadvendte funktioner som detailhandel eller kundeorienterede serviceerhverv. Havnegade vil sandsynligvis også i fremtiden efter en potentiel omdannelse af Læsøgadekvarteret være den vigtigste forbindelse til hovedhandelsgaden for færgegæsterne, og det er derfor en fordel, at gaden anvendes til kommercielle funktioner. Hvis det ikke er muligt at tiltrække nye lejere, må det imidlertid vurderes, om hele eller dele af gaden kan omdannes fra handelsgade til andre anvendelser.

Læsøgadekvarteret rummer et relativt stort antal p-pladser, herunder et større parkeringsområde, hvor p-pladserne ligger samlet. De store p-områder er udgangspunktet for en stor del af kundernes ture videre til fods til bymidtens forretninger. P-pladserne i Læsøgadekvarteret har imidlertid dårlig synlighed fra det overordnede vejnet. Hvis p-pladsernes synlighed fra Rådhus Alle kan øges, og brugen af p-pladsernes dermed tilsvarende kan øges samtidig med, at parkanterne ledes videre til fods ad Havnegade, så kan p-pladserne bidrage med større kundestrøm og liv på Havnegade.

Byrumsmæssige tiltag kan også være en del af løsningen, men kan ikke stå alene. En byrumsmæssig opgradering og forskønnelse kan bestå af beplantning, som f.eks. Frederikshavns kendte palmer, bænke, og leg for børn, kunst og skiltning, så det bliver et rart sted at opholde sig og en flot gade at bevæge sig gennem. Kongensgade i Odense bymidte har i mange år været udfordret af høj tomgang. Her har farverige ophæng og belægning sørget for at gaden fremtræder bedre.



Figur 5-3 Farverige ophæng, facademalerier og belægning i Kongensgade i Odense i sommeren 2025.

Det kan undersøges, om der er mulighed for at søge fondsmidler til et projekt, der kan igangsætte en positiv udvikling af Havnegade. Gaden er et ekstremt eksempel på, hvad der kan ske når rammebetingelserne og grundlaget for handelslivet ændrer sig markant, og et projekt på Havnegade med involvering af f.eks. ejendomsbesidderne, rederierne, detailhandlere og Frederikshavn Kommune kan potentielt bidrage med værdifuld læring og erfaringer til andre byer.



Figur 5-4 Eksempler på ledige forretningslejemål på Havnegade nær opgangen til valutaslangen.

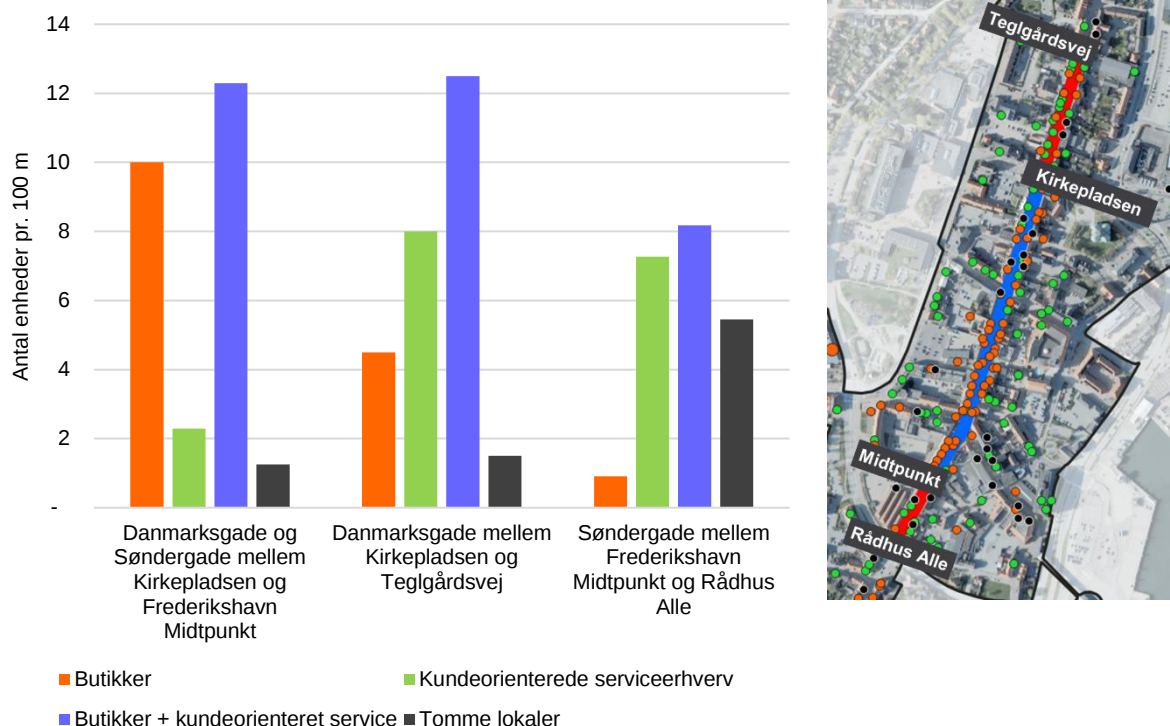
5.1.2 Omdannelse af nordlig del af Danmarksgade fra gågade til sivegade

Gågaden er den primære handelsgade i Frederikshavn. Den klart største tæthed af butikker er på strækningen fra Frederikshavn Midtpunkt på Søndergade i syd til Kirkepladsen i nord. Denne del af gågaden fremstår velfungerende og attraktiv og har få tomme lokaler.

På Søndergade syd for Frederikshavn Midtpunkt og på Danmarksgade nord for Kirkepladsen tynder det ud med butikker, og der er tydelig overvægt af kundeorienterede serviceerhverv. På de kun ca. 100 m ad Søndergade mellem Frederikshavn Midtpunkt og Rådhus Alle er der seks tomme lokaler.

Tæthed af butikker og kundeorienterede serviceerhverv er et godt udtryk for hhv. primære og sekundære handelsgader. Der er dobbelt så høj tæthed af butikker på nævnte centrale del af gågaden som på Danmarksgade mellem Kirkepladsen og Teglgårdsvej, og der var på tidspunktet for kortlægningen kun én enkelt butik tilbage på Søndergade syd for Frederikshavn Midtpunkt.

Flere af detailhandlerne giver udtryk for, at der er vigende kunderstrøm på Danmarksgade nord for Kirkepladsen. Der mangler en ankerfunktion i den nordlige ende af Danmarksgade, der ansporer kunderne til at tage turen videre over Kirkepladsen. Yderligere seks tomme lokaler og Danmarksgades lidt slidte udseende nord for Teglgårdsvej, dvs. nord for gågaden, er sandsynligvis med til at afholde kunderne fra at søge denne vej.



Figur 5-5 Tæthed af kundeorienterede funktioner og ledige forretningslejemål på tre dele af gågaden på Danmarksgade og Søndergade.

Omdannelse af Danmarksgade nord for Kirkepladsen fra gågade til sivegade vil tillade begrænset biltrafik sammen med fodgængere og cyklister. En sivegade er en vej, som biler kun må køre ad med stærkt nedsat hastighed og under hensyntagen til cyklister og fodgængere. En sivegade vil øge biltillgængeligheden, men vil fortsat prioritere bløde trafikanter og en hyggelig atmosfære med lav hastighed og blandet trafik. Omdannelse til sivegade vurderes samlet set at kunne bidrage med større kundestrøm og være til fordel for de kundeorienterede funktioner på gaden. Omdannelsen kan samtidig være nødvendig for at understøtte en potentiel omdannelse af Danmarksgade nord for Teglårdsvej til boliggade længere mod nord.

Et eksempel er Danmarksgade i Fredericia, som i efteråret 2024 er omdannet fra gågade til Sivegade. Andre eksempler på sivegader er f.eks. Slotsvej i Randers eller Algade i Brønderslev.

Omdannelsen af fra gågade til sivegade kan ledsages af andre tiltag, der skaber øget kundestrøm i den nordlige ende af Danmarksgade, f.eks. flere events, opdyrkning af en tydeligere egen identitet og karakter, der gør området til en særskilt destination.

5.1.3 Ny ankerfunktion på Søndergade ved Rådhus Alle

Lukningen af 365discount på Søndergade og Spar på Læsøvej har efterladt gågaden uden en stor dagligvarebutik. Lukningen af de to ankerfunktioner på og ved den sydlige del af gågaden har betydet svagere kundestrøm og har sandsynligvis været bidragende til den høje tomgang på den sydlige del af gågaden.

En ny ankerfunktion, helst i form af en ny stor dagligvarebutik, på stedet, hvor 365disocunt lå, vil igen sikre den sydlige del af gågaden en kontinuerlig kundestrøm. Beliggenheden vurderes at være attraktiv for en dagligvarebutikskæde, som følge af kombinationen af et godt lokalt opland og høj biltilgængelighed i kraft af beliggenheden direkte ved Rådhusvej, som er del af det overordnede vejnet. Beliggenheden i kort afstand til føtex vurderes at være en fordel for en discountbutik, der derved får gavn af samlokaliseringen med en større destinationsbutik, der tiltrækker kunder fra et større opland.

5.1.4 Omdannelse af Læsøgadekvarteret til blandet byområde

Læsøgadekvarteret fremstår efter lukningen af bl.a. Spar som et ekstensivt udnyttet kvarter trods den centrale beliggenhed.

Beliggenheden ved Rådhusvej og Europavej er potentielt attraktiv for en stor dagligvarebutik. Set i lyset af bl.a. den høje tomgang i Frederikshavn bymidte, den eksisterende butiksstruktur og forventningerne til rammebetingelserne for detailhandlen, vurderes det ikke realistisk, at området udvikles med et større antal butikker.

Nye boligprojekter signalerer investeringer, vækst og udvikling. Frederikshavn Kommune kan arbejde med fortætning med boliger som strategisk byudviklingsinstrument i funktionstømte dele af bymidterne, hvor tomme lokaler præger gadebilledet. Nye beboere skaber øget lokal efterspørgsel i bymidterne, og boliger bidrager med lys og liv på tidspunkter af døgnet, hvor forretninger er lukkede. Det bidrager til at gøre bymidterne til trygge, levende og spændende steder at færdes og opholde sig i.

Nye boliger i Læsøgadekvarteret vil styrke det lokale kundegrundlag, og en ny større byfunktion som f.eks. et større samlet p-areal eller et nyt hotel kan bidrage til kundestrømmen. Midtbyplanen for Frederikshavn indeholder en række anbefalinger til udvikling af området som et blandet byområde, herunder at området bliver ankomst til bymidten, at parkering samles og forenkles og at transformation af området til et nyt attraktivt boligområde muliggøres. Nærværende detailhandelsanalyses resultater understøtter midtbyplanens anbefalinger om Læsøgadekvarteret.

5.1.5 Indskrænkning af bymidteafgrænsning

Der er sket en afmatning i de yderste handelsgader i Frederikshavn bymidte, hvilket kommer til udtryk ved relativt mange tomme lokaler. Det vurderes ikke realistisk, at disse dele af bymidten igen fyldes ud med butikker eller med kundeorienterede serviceerhverv.

Set fra kundernes perspektiv er ét koncentreret udbudspunkt mere attraktivt end flere små og spredte. For at bidrage til en geografisk set mindre, men indholdsmæssigt mere levende og attraktiv bymidte med tæthed af udadvendte funktioner, oplevelser og sanseindtryk, anbefales det at indskrænke bymidteafgrænsningen, som vist i princippet på figur 5-2.

Der anbefales desuden balancerede og differentierede anvendelsesbestemmelser for de forskellige dele af bymidten. På de allermest centrale dele anbefales et krav om at stueetagen anvendes til detailhandel, restauration eller personlig pleje, på de sekundære dele tillades et bredt udsnit af kommercielle anvendelser, herunder også liberale erhverv såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglere, klinikker, fitnesscentre og lignende, men med et krav om at facader skal fremstå udadvendte. I øvrige dele af bymidten tillades også boliger i stueetagen. Her kan der evt. gælde

krav om "aktive kantzoner", hvilket f.eks. kan indebære, at hjørneejendomme skal udformes med en mere åben facade eller med begrønning eller siddepladser ud mod gaderummet.

Brancheglidningen vil over tid sandsynligvis betyde, at grænserne mellem de forskellige anvendelser udviskes, og at der bliver større efterspørgsel på hybridforretninger bestående af f.eks. salg af beklædning i kombination med kundeorienteret service eller dagligvarebutik med specialiteter i tilknytning til restaurant. Derfor kan traditionelle anvendelsesbestemmelser komme til kort.

Set fra et handelsmæssigt perspektiv skal boliger kun etableres i stueetagen i perifere dele af bymidten, der er kendetegnede ved mere begrænsede trafik- og kundestrømme, og hvor der ikke er udsigt til genetablering af handel. Derved bidrager boligerne med fornyelse i de mere stille dele af bymidten, og handelslivet kan koncentreres i mere aktive dele.

Følgende geografisk differentierede anvendelsesbestemmelser for stueetagen anbefales:

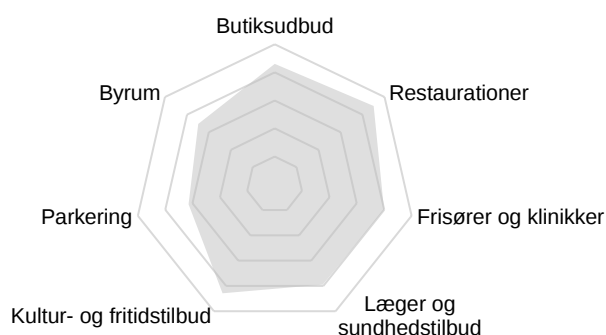
- *Søndergade-Danmarksgade fra Frederikshavn Midtpunkt til Kirkepladsen:* Detailhandel, restauration og personlig pleje
- *Søndergade fra Frederikshavn Midtpunkt til Rådhus Alle samt Danmarksgade fra Kirkepladsen til Teglgårdsvej:* Detailhandel, restauration og personlig pleje, kultur- og fritid, offentlige institutioner og liberale erhverv
- *Øvrige dele af bymidte:* Detailhandel, restauration og personlig pleje, kultur- og fritid, offentlige institutioner, liberale erhverv og boliger med aktive kantzoner

Midtbyplanen for Frederikshavn lægger op til differentierede anvendelsesbestemmelser for stueetagen i ejendomme i bymidten, hvilket kan ledsage en indskrænkning af kommuneplanens bymidteafgrænsning, som definerer området inden for hvilket, der må være detailhandel.

5.2 anbefalinger til Skagen bymidte

I spørgeskemaundersøgelsen blandt kommunens borgere scorer Skagen bymidte højest i tilfredshed blandt de tre bymidter. Der er ikke overraskende høj tilfredshed med udbuddet af kommercielle funktioner. Forklaringen er sandsynligvis den omfattende turisme, der skaber grundlag for et stort udbud af høj kvalitet.

Til gengæld scorer byrum og parkering, dvs. arealer, der danner fysiske rammer for det kommercielle byliv, relativt lavt. Baggrunden herfor kendes ikke, men det er nærliggende at antage, at de mange turister og besøgende lægger et stort pres på parkeringen i højsæsonen.



Figur 5-6 Grad af tilfredshed med Skagen bymidte målt på nøgleparametre.

Tabel 5-2 SWOT-analyse af Skagen bymidte

Styrker • Hyggeligt gågademiljø • Historisk bymidte med oprindeligt præg • Lav tomgang • Unikt internationalt brand • Tæt på havn med fiskeri, lystbåde og krydstogtskibe • Bredt udbud af butikker og serviceerhverv på højt niveau • Væsentlig turisme • Mange lokale og kreative ildsjæle	Svagheder • Turismen er sæsonafhængig – mange butikker holder sæsonlukket hen over vinterhalvåret • Begrænset fastboende kudegrundlag • Geografisk stor bymidte • Todelt bymidte – vest (gågade) for krydset Christian X's Vej samt Sct. Laurentii Vej og øst herfor • Forskellige interessentgrupper i bymidten – f.eks. to handelsstandsforeninger
Muligheder • Forlæng turistsæsonen • Appellér også til andre turistsegmenter • Styrk parkering til biler og cykler • Øg tilflytningen	Trusler • Befolkningsudviklingen • Nethandlen • Konkurrerende destinationer • Økonomisk usikkerhed • Strukturudviklingen i detailhandlen • Ny detailhandel og kundeorienteret service uden for bymidten



Figur 5-7 Indsatsområder i Skagen bymidte:

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

5.2.1 Havnearealer ved lystbådehavn som del af bymidte

Der er få muligheder for etablering af nye butikker i Skagen bymidte, som rummer få ledige forretningslejemål, er tætbebygget og rummer betydelige bevaringsværdier, der sætter begrænsninger for indretning af nye butikker i eksisterende byggeri.

For at skabe nye etableringsmuligheder og for at binde bymidten bedre sammen med havnen og det nye motormuseum, Maskinrummet, der er under opførelse, anbefales en udvidelse af bymidten med et område mellem den nuværende bymidteafgrænsning og lystbådehavnen, som vist i princippet på figur 5-7. Området omfatter bl.a. det gældende lokalcenter på kajområdet, hvor der allerede i dag er detailhandel.

Der er i praksis tale om en begrænset udvidelse af bymidten, da der allerede i dag er detailhandel i området, og da området ikke uden videre kan udnyttes mere intensivt. En yderligere udvidelse af bymidten med havnearealer vurderes ikke hensigtsmæssig, da det kan fortrænge de egentlige havnefunktioner.

5.2.2 Ny dagligvarebutik i lokaler, der tidligere husede ALDI

Antallet af store dagligvarebutikker centralt i Skagen bymidte er med lukningen af ALDI og fakta halveret. Det vurderes, at størstedelen af omsætningen er omfordelt til SuperBrugsen og Netto på nærliggende placeringer samt til Lidl på Chr. Xs Vej i bymidten, og at en mindre del er flyttet ud af bymidten. Sport24 Outlet har overtaget faktas lokaler, men ALDIs lokaler står fortsat tomme.

Selvom det vurderes, at Skagen bymidte har været robust over for de to butikslukninger, så vil det være en fordel, at ALDIs tidligere lokaler aktiveres. Etableres en ny discountbutik i lokalerne, vil der være et supermarked og to discountbutikker inden for ganske kort afstand, hvilket vil øge bymidtens attraktion som dagligvareindkøbssted overfor bl.a. Meny og REMA 1000 uden for bymidten.

Der er mange eksempler på nye funktioner i bygninger, der har huset dagligvarebutikker. Mange steder er lokalerne fyldt ud med en genbrugsbutik ligesom det er tilfældet i f.eks. Sæby og Frederikshavn. Kæden Dansk, tidl. Dansk Outlet, som har været igennem en rebranding i 2023, er et eksempel på en kæde, der har placeret sig i tidl. dagligvarebutikbygning flere steder i landet. Andre typiske eksempler er fitnesscentre og etniske fødevarerbutikker. Normal og Wolt er andre eksempler.

Turisterne i Skagen forventer kvalitet, og en dagligvarebutik i Skagen skal især i højsæsonen tilbyde høj kvalitet og service og et godt udvalg af mad to go og convenience-varer. Et madmarked, der konceptuelt minder om den nyligt etablerede kæde Alma på Frederiksberg og i København eller Supermarco i Sydhavnen i København, vil passe godt ind i Skagen.

5.2.3 Sivegade på Sankt Laurentii Vej

Sankt Laurentii Vej i Skagen ligger i forlængelse af bykernen. På strækningen mellem Chr. Xs Vej og Mindestøtten nær Skagens Museum ligger der 34 forretninger fordelt ligeligt på detailhandel og kundeorienteret service. Det svarer til 22 % af den samlede forretningsbestand i bymidten. Der er kun ét ledigt forretningslokale på strækningen.

På Sankt Laurentii Vej i Skagen bymidte er der potentiale for at understøtte handelslivet gennem en ændret udformning af vejrummet. Det anbefales, at det undersøges nærmere, om Sankt Laurentii Vej på strækningen mellem Chr. Xs Vej og Mindestøtten kan omdannes til sivegade. Der er i forvejen grønne arealer, cykelsti, fortov, fodgængerovergange på strækningen. En tydeligere prioritering af de bløde trafikanter gennem f.eks. ensartet belægning fra facade til facade, begrønning og siddepladser med muligheder for udeservering og ophold samt bedre muligheder for vareudstilling vil skabe værdi for de kundeorienterede erhverv på strækningen og samtidig binde bykernen bedre sammen med attraktionerne Skagens Museum, Anchers Hus og vandtårnet.

Handelsmæssige fordele ved omdannelse til sivegade skal afvejes ift. andre hensyn, herunder evt. trafikale konsekvenser. Der foreligger ingen trafiktælling for Sankt Laurentii Vej, men års- og julidøgntrafikken på Chr. Xs Vej umiddelbart vest for SuperBrugsen blev målt til hhv. ca. 4.870 og 7.170 i 2025. Chr. Xs Vej og Sankt Laurentii Vej er den primære trafikåre gennem Skagen og til Grenen. En nedprioritering af Sankt Laurentii Vej som trafikvej kan få trafikale konsekvenser.



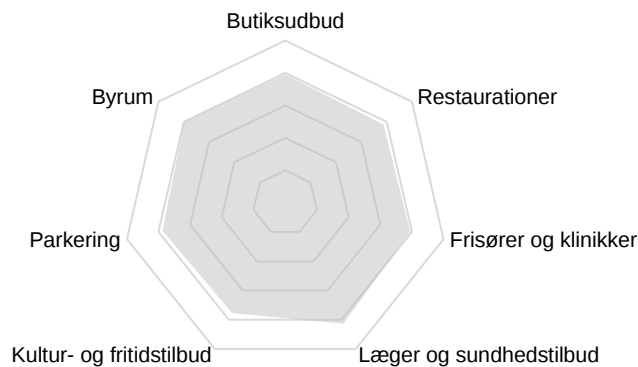
Figur 5-8 Til venstre: Sankt Laurentii Vej set fra krydset ved Chr. Xs Vej.
Til højre: Butik med udendørs vareudstilling på Sankt Laurentii Vej.



Figur 5-9 Algade i Brønderslev som sivegade. Andre eksempler på sivegader, der er under planlægning eller etablering, er f.eks. Lyngby Hovedgade og Adelgade i Skanderborg.

5.3 anbefalinger til Sæby bymidte

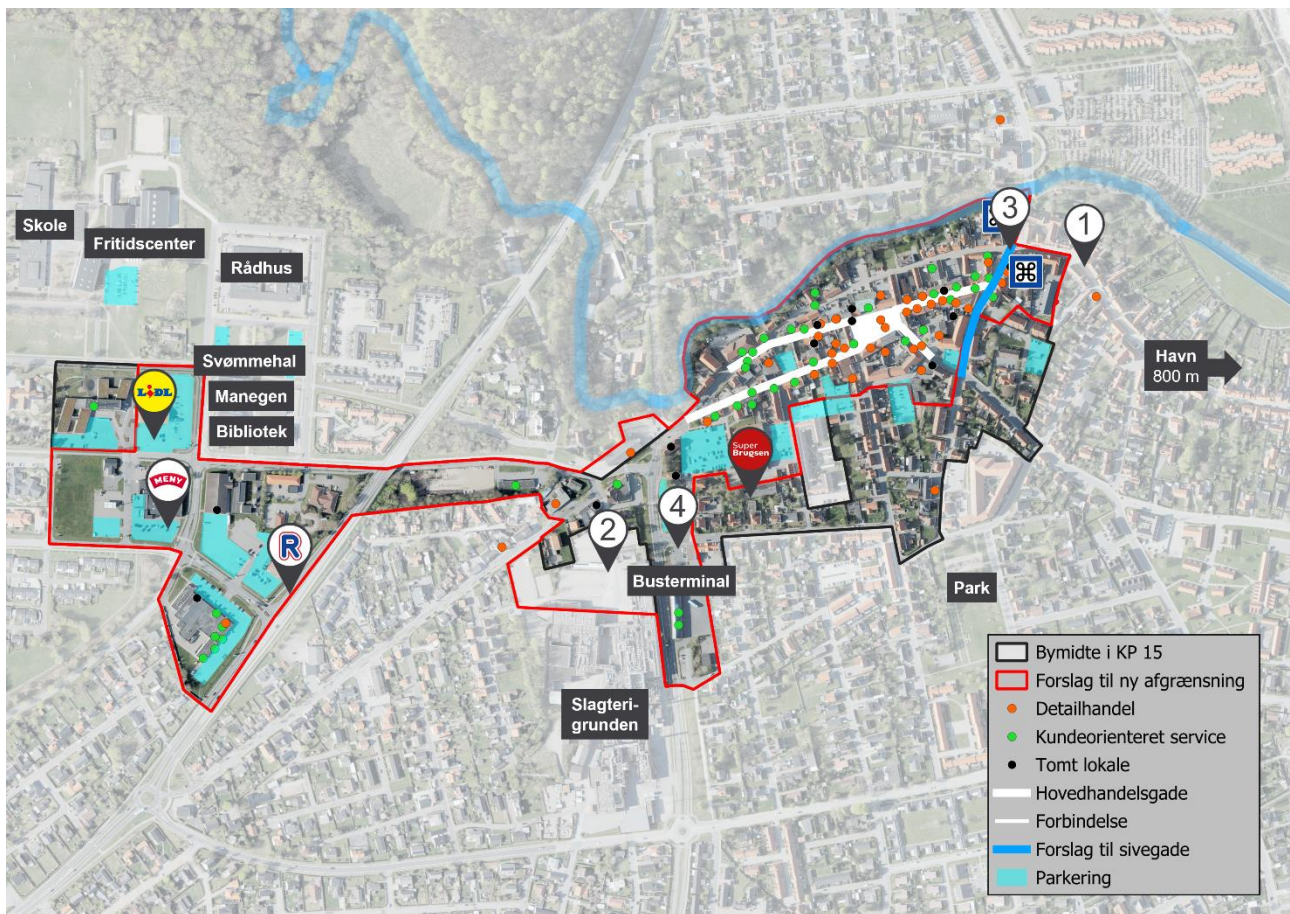
I Sæby er der gennemgående høj tilfredshed og ingen parametre, der for alvor skiller sig ud, men rum til optimeringer. En mindre del af respondenterne er utilfredse med p-forholdene, hvilket sandsynligvis relaterer sig til den historiske bykerne og ikke City Vest. Udkastet til midtbyplanen for Sæby indeholder forslag til forbedringer af p-forholdene.



Figur 5-10 Grad af tilfredshed med nøgleparametre for Sæby bymidte.

Tabel 5-3 SWOT-analyse af Sæby bymidte.

Styrker • Historisk og charmerende bykerne med hyggeligt gågademiljø • Centralt beliggende torv med mange arrangementer • Højt engagement blandt lokale aktører • SuperBrugsen med fiske- og ostebil som ankerfunktion • Busterminal tæt på bykernen • Hotel i gågaden	Svagheder • Todelt bymidte med dårlig sammenhæng mellem dagligvarebutiksklyngen og den historiske bykerne • Stor konkurrence fra Frederikshavn, Aalborg og nethandlen • Historisk bykerne – små lokaler og bevaringshensyn begrænser udvikling • Dårlig sammenhæng med havnen • Begrænset opland
Muligheder • Slagterigrunden giver mulighed for byomdannelse og fortætning centralt i byen • Turisterne ved havnen – lok dem til bymidten vha. f.eks. rabatvouchers eller "turisttog" om sommeren	Trusler • Yderligere udbygninger i konkurrerende handelsbyer • Øget nethandel • Tidshorisont ved udvikling af Slagterigrunden • Manglende rollefordeling mellem bymidte og evt. nyt aflastningsområde



Figur 5-11 Indsatsområder i 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. Styrkelse af sammenhæng mellem bykerne og City Vest
5. Fysisk forskønnelse af busterminal og stationsområde

5.3.1 Øget synergi mellem Sæby bykernen og havn

Den historiske bykerne og Sæby Havn er selvstændige destinationer med forskellige funktioner. Hvis flere brugere og gæster kombinerer turen til havnen med en tur til bykernen, er der potentiale for øget omsætning i bykernens forretninger.

At forbinde by og havn er en opgave som utallige byer har stået overfor. I Sæby bidrager Algades snoede forløb og det charmerede bymiljø med bl.a. kirken langs hermed, og den naturskønne rute langs åen heldigvis til at begrænse den oplevede afstand.

Afstanden på ca. 800 m svarende til ca. 10 minutters gang fra havnen til Vestergade er imidlertid i handelsmæssig forstand lang og betyder, at der ikke kan opnås funktionel sammenhæng mellem de to områder. Den handelsmæssigt set lange afstand og det allerede charmerende og hyggelige bymiljø på ruten imellem de to områder vurderes at betyde, at evt. fysiske tiltag som f.eks. yderligere forskønnelse ikke vil få væsentlig effekt på synergien mellem de to områder. Det vurderes, at andre tiltag bør prioriteres højere.

Eksempler på tiltag, der kan tilskynde brugerne af Sæby Havn til at besøge bykernens forretninger:

- **Skiltning og info:** Placer tydelig skiltning ved lystbådehavnen, som informerer om bykernens forretninger og den relativt korte afstand. En folder med de to ruter og en forretningsoversigt kan være nyttig.
- **Tilbud:** Organiser tilbud, der involverer begge steder. F.eks. rabatkuponer og pakkeløsninger til bykernens spisesteder og butikker eller billetter til øl- og vinsmagning i forretningerne, som fås ved overnatning i lystbådehavnen.
- **Personlig anbefaling:** Personale ved lystbådehavnen kan aktivt anbefale besøg til bestemte butikker eller spisesteder i bymidten.
- **Online tilstedeværelse:** Opdater lystbådehavnens hjemmeside og sociale medier med interessant indhold om bykernens aktiviteter og tilbud, og hvordan man nemt kan komme derhen fra havnen.
- **Turisttog:** Om sommeren kunne der indsættes et "turisttog", der pendler mellem havnen og bykernen. Det vil øge bevidstheden om, at der også findes en bykerne eller havn, og er et godt tilbud til f.eks. børnefamilier.

Som beskrevet nærmere i bilag 1 anbefales det, at en evt. udbygning af detailhandlen på Sæby Havn begrænses til enkelte mindre butikker med maritim tilknytning for ikke at udvande handlen i bykernen og for at sikre, at besøgende på havnen skal tage turen til bykernen for shoppingoplevelser.

5.3.2 Ny byfunktion på nordlig del af Slagterigrunden

Byomdannelse af Slagterigrunden til f.eks. blandet byområde med bl.a. nye boliger kan bidrage til at øge det lokale kundegrundlag for bymidtens forretninger. Omdannelse af Slagterigrunden vil til en vis grad kunne binde bykernen bedre sammen med City Vest og Kulturøen, men det største potentiale ved en ny byfunktion i den nordlige del af Slagterigrunden vurderes at ligge i, at en sådan funktion kan øge kundestrømmen til bykernen og bykernens samlede udbud og attraktivitet.

En ny byfunktion på denne del af grunden kan med den rette orientering være en fordel for bykernens handelsliv. Som beskrevet i bilag 1 anbefales det, at evt. nye udadvendte funktioner på Slagterigrunden placeres i den nordlige del af grunden, hvor der er potentiale for synergi med bykernens handelsliv.

5.3.3 Sivegade på Søndergade mellem Algade og Krystalgade

Søndergade er den væsentligste nord-sydgående trafikåre gennem bykernen og over åen. Vejen markerer bykernes østlige grænse og skaber med dens trafik og udformning en oplevet barriere mellem bykernen og forbindelsen videre til havnen ad Algade. På Søndergade på strækningen mellem kystmuseet nær vandmøllen og Vestergade ligger en håndfuld butikker omkring tre små og flotte brostensbelagte pladsdannelser.

Det anbefales at undersøge nærmere, om der kan etableres en sivegade på nævnte strækning og evt. helt frem til p-pladsen og torvet på Krystalgade for at anspore rundgang. Sivegaden kan bidrage til en hyggeligere atmosfære, der understøtter oplevelsen af et sammenhængende historisk kødstandsmiljø.

5.3.4 Styrkelse af sammenhæng mellem bykerne og City Vest

Kommuneplanens afgrænsning af Sæby bymidte omfatter den historiske bykerne samt City Vest og Kulturøen. De to områder er i praksis funktionelt adskilte. Bylivet i Sæby er yderligere opdelt i kraft af, at Sæby Havn, som rummer en række kundeorienterede funktioner og er den primære destination for mange besøgende, ligger handelsmæssigt set i lang afstand fra bykernen.

City Vest og Kulturøen rummer tre store dagligvarebutikker, takeaway steder, skole, sundhedscenter, borgerservice, bibliotek mv. som gør, at mange væsentlige hverdagsfunktioner er samlet på ét sted uden for den egentlige bymidte.

Det anbefales, at der arbejdes på bedre sammenhæng mellem bykernen og City Vest. Udkastet til Midtbyplanen for Sæby rummer en række anbefalinger hertil. Samtidig må det erkendes, at der er grænser for, i hvilken grad det vil være muligt at koble handlen i de to områder sammen. Det understreger dels behovet for tydelig rollefordeling mellem de to områder og peger samtidig på, at ressourcerne bedst udnyttes ved tiltag, der orienterer sig mere direkte mod bykernen.

5.3.5 Fysisk forskønnelse af busterminal og stationsområde

Stationspladsen, som man møder den, når man ankommer, fremstår gennemsnitlig og anonym, og giver ikke indtryk af en købstad eller en by i udvikling. Selve stationsbygningen, det gamle toldkammer, er flot, men skæmmes af en stor uoriginal svalegang, og ikke alle bygningens detaljer kommer længere til deres ret.

En forskønnelse af stationsforpladsen kan styrke førstehåndsindtrykket af byen for rejsende, der ankommer med bus, og kan være del af en samlet indsats for at løfte området umiddelbart vest for bykernen. Det vurderes dog samtidig, at fysisk forskønnelse på mere centrale steder i bykernen bør have højere prioritet. En forskønnelse af stationspladsen kan med fordel samtænkes med udviklingen af Slagterigrunden.



Oste Fruen

26

Oste Fruen
SPILLEMAND
45+L 79⁹⁰/₁₀₀
ROTTERDAM
M/ANAS 19⁹⁰/₁₀₀
BAVARIA BLU
14⁹⁰/₁₀₀

Oste Fruen
BELGISK
PATE
FLERE VARIANTER
11,- PR 100G



6 Butiksanalyse

6.1 Antal butikker og kundeorienterede serviceerhverv

Der er 410 butikker i Frederikshavn Kommune. Knap 45 % af butikkerne er koncentreret i Frederikshavn. Siden 2018 er antallet af butikker i Frederikshavn Kommune faldet med 11 %. Den samlede udvikling dækker over markante fald i byerne Frederikshavn og Sæby, og kun et begrænset fald i oplandet til Skagen.

6.1.1 Antal butikker

Der er 410 butikker i Frederikshavn Kommune. 28 % er dagligvarebutikker, 23 % er beklædningsbutikker, 40 % er øvrige udvalgsvarerbutikker og 9 % er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Sammenlignet med andre kommuner, har Frederikshavn Kommune flere butikker pr. indbygger og en høj andel af udvalgsvarerbutikker, som skyldes den omfattende turisme, der er grobund for mange mindre specialbutikker.

Metode og definition

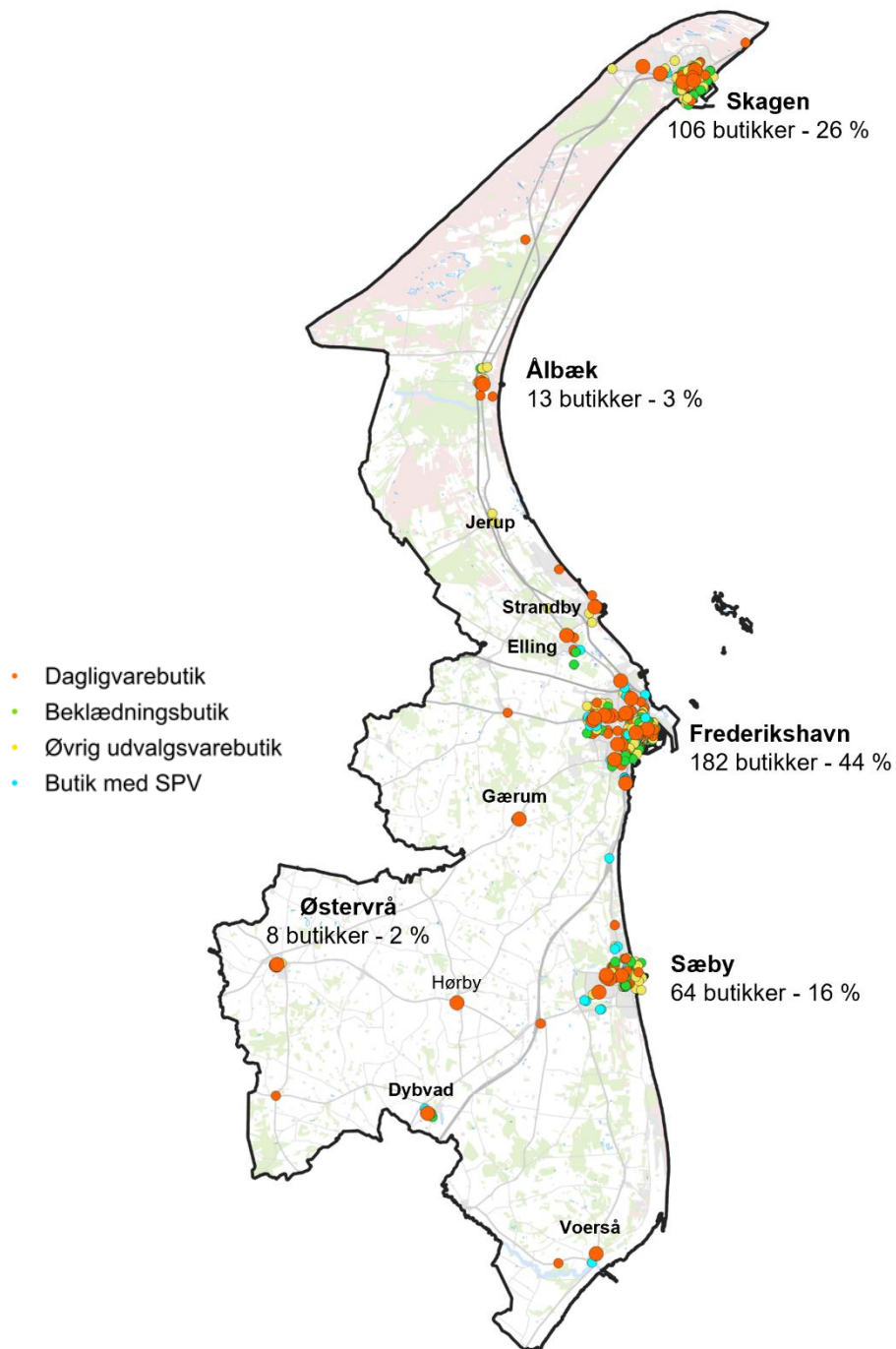
Butikkerne er kortlagt ved besigtigelse og internetopslag i april og maj 2025.

Detailhandelsbutikker inddeles i hovedbrancher afhængig af hvilke varegrupper, der sælges fra butikken:

- Dagligvarer er mad og andet til dagligt forbrug, som f.eks. blomster, håndkøbsmedicin og rengøringsartikler.
- Beklædning er tøj og sko.
- Øvrige udvalgsvarer er f.eks. elektronik, hårde hvidevarer og cykler.
- Særligt pladskrævende varegrupper er f.eks. biler og byggematerialer.

Butiksstrukturen i Frederikshavn Kommune er kendetegnet ved at være spredt på tre hovedbyer. Det klart største udbudspunkt er Frederikshavn med 182 butikker, heraf 94 i bymidten og 47 butikker i aflastningsområdet. Det næststørste udbud findes i Skagen, hvor der er 106 butikker, heraf 78 i bymidten. I Sæby er der 64 butikker, hvoraf 41 butikker ligger i bymidten. Detailhandlen i de øvrige dele af kommunen er spredt med mellem 2-13 butikker i hver af de byer, der har butikker.

Udover Frederikshavn, Skagen og Sæby findes der mindst én stor dagligvarebutik i otte byer. Det er byerne Strandby, Ålbæk, Østervrå, Elling, Gærum, Dybvad, Voerså og Hørby. I Østervrå findes der et supermarked, Meny, og en discountbutik, 365discount, og i Ålbæk findes to discountbutikker i form af Rema 1000 og Spar. Dagligvarebutikker i de øvrige byer består af enkelte discountbutikker, brugsener eller købmandsbutikker.



Figur 6-1 Butikker i maj 2025. Butikkerne er vist med punktforskydning.

Tabel 6-1 Antal butikker i maj 2025.

	Daglig- varer	Beklæd- ning	Øvrige udvalgs- varer	SPV	Udvalgs- varer + SPV	I alt	Andel (%)
Frederikshavn bymidte	17	31	44	2	77	94	23
Frederikshavn aflastningsområde	9	3	26	9	38	47	11
Frederikshavn i øvrigt	20	6	6	9	21	41	10
Frederikshavn by	46	40	76	20	136	182	44
Jerup	-	-	2	-	2	2	0-1
Opland til Frederikshavn i øvrigt	12	3	2	3	8	20	5
Opland til Frederikshavn	58	43	80	23	146	204	50
Skagen bymidte	16	29	33	-	62	78	19
Skagen by	23	33	47	3	83	106	26
Ålbæk	3	2	8	-	10	13	3
Opland til Skagen i øvrigt	3	-	-	-	-	3	1
Opland til Skagen	29	35	55	3	93	122	30
Sæby bymidte	13	12	15	1	28	41	10
Sæby by	17	14	25	8	47	64	16
Østervrå	5	1	2	-	3	8	2
Opland til Sæby i øvrigt	6	2	1	3	6	12	3
Opland til Sæby	28	17	28	11	56	84	20
Frederikshavn Kommune	115	95	163	37	295	410	100
Andel (%)	28	23	40	9	72	100	

6.1.2 Udvikling i antal butikker

Antallet af butikker er faldet med 49 butikker eller ca. 11 % siden 2018. Det samlede fald dækker bl.a. over en væsentlig reduktion af butiksbestanden i Frederikshavn, Sæby og næsten status quo i Skagen.

Det samlede fald på 11 % over en syvårig periode er i sig selv væsentligt, men dækker over en større udvikling i de enkelte byer og udbudspunkter.

I **oplandet Frederikshavn** er antallet butikker faldet med 28 butikker eller 12 %. Udviklingen dækker over et fald på 23 butikker eller 20 % i Frederikshavn bymidte og en vækst på 7 butikker eller 18 % i Frederikshavn aflastningsområde. I Frederikshavn i øvrigt og oplandet til Frederikshavn i øvrigt er antallet butikker faldet med hhv. 7 og 5 butikker, svarende til hhv. 15 % og 19 %.

I **oplandet Skagen** er antallet butikker faldet med 5 butikker eller 4 %. Generelt har Skagen klaret sig godt siden 2018, og der er kommet to flere butikker i Skagen bymidte. Skagen by under ét har mistet 2 butikker siden 2018. Den samlede udvikling i oplandet Skagen dækker over et fald i antal dagligvarebutikker på 9 butikker eller 31 %, et fald i antal beklædningsbutikker på 5 butikker eller 14 %, og en vækst på 9 øvrige udvalgswarebutikker, svarende til 16 %.

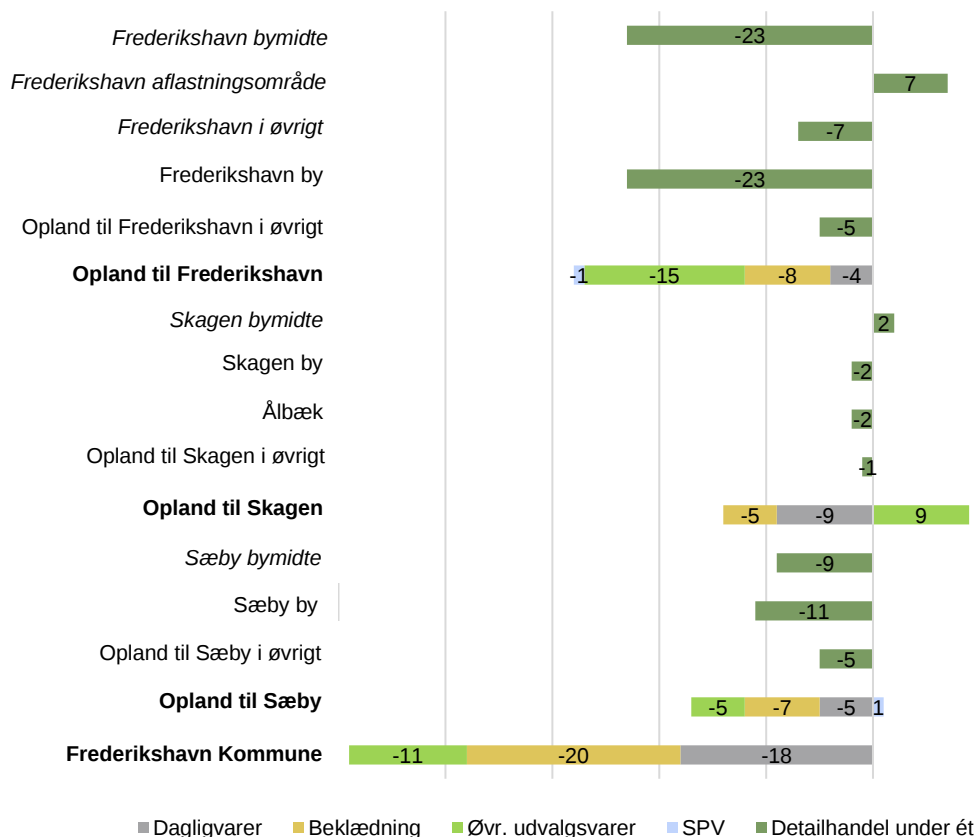
I Ålbæk er der nu 13 butikker, som svarer til et fald på to butikker siden 2018. Butiksudbuddet i Ålbæk består af 3 dagligvarebutikker, som er to discountbutikker og et apotek, samt 10 udvalgswarebutikker.

I **oplandet Sæby** er der registreret det forholdsvis største fald i antal butikker på 16 %, svarende til 16 butikker. Antallet af butikker i Sæby bymidte er faldet med 9 butikker eller 18 %. I Sæby by i øvrigt er der lukket yderligere to butikker siden 2018, mens der i oplandet i øvrigt er blevet 5 færre butikker eller 20 %. Oplandet i øvrigt er præget af udviklingen i Dybvad, som har mistet en del butikker siden 2018. I oplandet Sæby har der været et markant fald i antal beklædningsbutikker på 7 butikker eller 41 %.

I Østervrå er der nu 8 butikker, som er en færre sammenlignet med 2018. Butiksudbuddet i Østervrå består af 5 dagligvarebutikker og 3 udvalgswarebutikker. Især dagligvareudbuddet med et supermarked, en discountbutik, en bager, et apotek og en blomsterbutik er betydelige større end hvad byer med samme størrelse typisk har. Det skyldes bl.a. beliggenheden i kanten af kommunen, som gør, at oplandet rækker en del inde i Hjørring og Brønderslev Kommune.

Generelt er der især blevet færre dagligvare- og beklædningsbutikker i Frederikshavn Kommune. Antallet af øvrige udvalgswarebutikker har oplevet et begrænset fald, mens antallet af butikker med SPV er uændret. Udviklingen afspejler de generelle tendenser i dansk detailhandel, hvor mindre dagligvarebutikker og mindre specialdagligvarebutikker er udfordrede og bliver erstattet af færre, men større butikker. Derudover er den fysiske detailhandel med beklædning presset af især nethandlen. Endeligt har den demografiske udvikling i Frederikshavn Kommune stor betydning for detailhandlen. Indbyggertallet er faldende, og der er blevet flere ældre i Frederikshavn Kommune. Dette stiller ændrede krav til detailhandlen, og det faldende indbyggertal gør det endnu sværere for detailhandlen at opnå tilstrækkelig omsætning året rundt.

På landsplan er der også sket et fald i antallet af butikker i perioden 2018-2025, som på trods af en robust dansk økonomi har været kendetegnet ved en serie af kriser, der har påvirket detailhandlen, herunder nedlukninger under corona, efterdønninger af corona, energi- og inflationskrise, krig i Europa og først et stigende, men sidenhen faldende renteniveau. Både faldet i antallet af butikker i Frederikshavn Kommune som helhed og i Frederikshavn har været større end landsgennemsnittet for perioden.



Figur 6-2 Udvikling i antal butikker fra februar 2018 til maj 2025.



Figur 6-3 Butikker i Skagen.

6.1.3 Antal kundeorienterede serviceerhverv

Kundeorienterede serviceerhverv udgør en stadig større del af det kommercielle byliv, herunder i bymidterne, hvor de sammen med detailhandlen bidrager til det samlede udbud. Serviceerhvervene udgøres af forskellige brancher og består bl.a. af funktioner, hvor et besøg oftest er planlagt og har karakter af gøremål, som f.eks. banker og ejendomsmæglere. En del af serviceerhvervene er offentligt-private funktioner som læger, biblioteker og kulturinstitutioner, der i mindre grad fungerer kommercielt, og som ikke altid har helt så aktive facader som f.eks. butikker. Og endeligt består serviceerhvervene af funktioner, som restaurationer, caféer, frisører og lignende, der i højere grad fungerer under samme vilkår som detailhandlen, og hvor et besøg er mere lystbetonet. Serviceerhvervene bidrager i

forskellig grad med kundestrøm og er i forskellig grad publikumsorienterede, men bidrager alle til det samlede udbuds bredde og dybde.

Der er 237 kundeorienterede serviceerhverv i Frederikshavn, Skagen og Sæby bymidte tilsammen. Der er således flere kundeorienterede serviceerhverv end butikker i de tre bymidter.

Metode og definition

Kundeorienterede serviceerhverv i stueetagen i de tre bymidter er kortlagt ved besigtigelse i maj 2025 og inddelt i følgende hovedbrancher:

- Restauration: Pizzeria, café, bar, takeaway-steder o. lign.
- Overnatningssteder: Hotel, vandrehjem, feriecenter o. lign.
- Bank og ejendomsmægler o. lign.
- Personlig pleje: Frisør, skønhedsklinik o. lign.
- Kultur og fritid: Bibliotek, museum, fitnesscenter o. lign.
- Sundhed: Læger, tandlæger, terapeuter, alternative behandlere o. lign.
- Andet: Andre udadvendte byfunktioner.

Tabel 6-2 Antal kundeorienterede serviceerhverv i maj 2025.

	Restauration	Personlig pleje	Bank og ejendomsmægler	Kultur og fritid	Sundhed	Overnatningssted	Andet	I alt
Frederikshavn bymidte	47	31	13	3	13	7	3	117
Skagen bymidte	40	7	9	9	3	7	2	77
Sæby bymidte	13	6	7	2	10	1	4	43

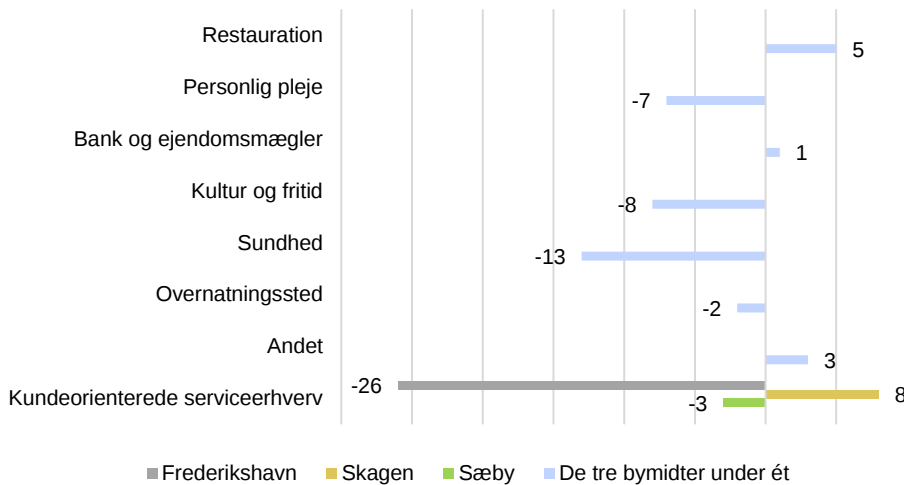
6.1.4 Udvikling i antal kundeorienterede serviceerhverv

Bymidterne bliver mere blandede, og mens andelen af funktioner, der udgøres af detailhandelsbutikker, generelt er faldende i bymidterne, stiger andelen af funktioner, der udgøres af kundeorienterede serviceerhverv. Udviklingen er drevet af ændrede forbrugsmønstre, herunder øget nethandel og udespisning, som medfører, at serviceerhvervene får større betydning for bylivet i bl.a. bymidterne.

Ligesom antallet af butikker er antallet af kundeorienterede serviceerhverv i de tre bymidter faldet siden 2018. Antallet af kundeorienterede serviceerhverv faldet med 21 funktioner eller 8 %. Udviklingen dækker over forskelle i byerne og hovedbrancherne. Det største fald er registreret i Frederikshavn bymidte, der har mistet 26 kundeorienterede serviceerhverv siden 2018, herunder 7 restaurationer. Sæby har oplevet en mindre tilbagegang på 3 funktioner, mens Skagen har fået 8 yderligere kundeorienterede serviceerhverv.

I Frederikshavn bymidte er der med en andel på 55 % en lille overvægt af kundeorienterede serviceerhverv ift. butikker. I Skagen bymidte er fordelingen mellem detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv ligeligt fordelt, og i Sæby bymidte er der også stort set balance.

Mens andelen i Frederikshavn bymidte er på samme niveau som i 2018, så er der sket en mindre forskydning på 3 %-point i Skagen og Sæby bymidte hen mod en højere andel af kundeorienterede serviceerhverv.



Figur 6-4 Udvikling i antal kundeorienterede serviceerhverv fra februar 2018 til maj 2025.

6.1.5 Tomme lokaler

I de tre bymidter er der tilsammen kortlagt 58 tomme lokaler. Til sammenligning er der 213 butikker og 237 kundeorienterede serviceerhverv i de tre bymidter. Der er markant forskel i antallet af tomme lokaler mellem byerne, og den måde, som de tomme lokaler fylder på i gadebilledet.

Metode og definition

De tomme lokaler er kortlagt ved besigtigelse af Frederikshavn, Skagen og Sæby bymidte i april og maj 2025. Der er tale om et øjebliksbillede.

Sæsonlukkede enheder indgår så vidt muligt ikke i opgørelsen.

Et tomt lokale er kun registreret, hvis lokalet har været anvendt til eller er vurderet egnet til kundeorienteret erhverv.

Tomgangen defineres som antallet af tomme lokaler ift. det samlede antal forretningslokaler, dvs. ift. antal butikker, kundeorienterede serviceerhverv og tomme lokaler sammenlagt.

I **Frederikshavn bymidte** er der kortlagt 38 tomme lokaler. Det skal bemærkes, at Frederikshavn bymidte er den geografisk klart største af de tre bymidter. Tomgangen er 15 %. Det er 1 %-point mere end i 2018, men i absolutte tal er der nu 6 færre tomme lokaler i Frederikshavn bymidte. Udviklingen skal ses i lyset af, at der er hhv. 23 butikker og 26 kundeorienterede serviceerhverv færre i Frederikshavn bymidte. Nogle af lokalene, der tidligere var anvendt til kundeorienterede funktioner, anvendes nu til andre formål og indgår således ikke længere i opgørelsen.

I **Skagen bymidte** er der kortlagt 7 tomme lokaler, svarende til en tomgang på kun 4 %, som er meget lavt set ift. landsgennemsnittet. Af de syv tomme lokaler ligger kun to i gågaden. Siden 2018 er antallet tomme lokaler faldet med 10, svarende til en tilbagegang i tomgangen på 6 %-point. Sandsynligvis har kortlægningstidspunktet en vis indflydelse på tallene, da der i denne analyse blev kortlagt i april og maj, dvs. lige op ad turistsæsonen, mens der i 2018-analysen blev kortlagt i november 2017, dvs. uden for turistsæsonen.

I **Sæby bymidte** er der kortlagt 13 tomme lokaler, svarende til en tomgang på 13 %. Siden 2018 er antallet tomme lokaler vokset med to og tomgangen er steget med 3 %-point.



name it

CHANGE

UNIFORMS

name it

name it

approved
by kids

PØLSEVOGN

PØLSE

30-30-30
30-30-30
30-30-30
30-30-30

6.2 Kædeforhold

Der er en høj andel af uafhængige butikker i Frederikshavn Kommune. Det bidrager til unikke handelsmiljøer med lokal forankring, som adskiller sig fra de større regionale udbudspunkter, hvor der er højere kædeandel. Mere end halvdelen af butikkerne i Frederikshavn Kommune er udenfor kædesamarbejde, hvilket svarer til kædeandelen i 2018.

Definition

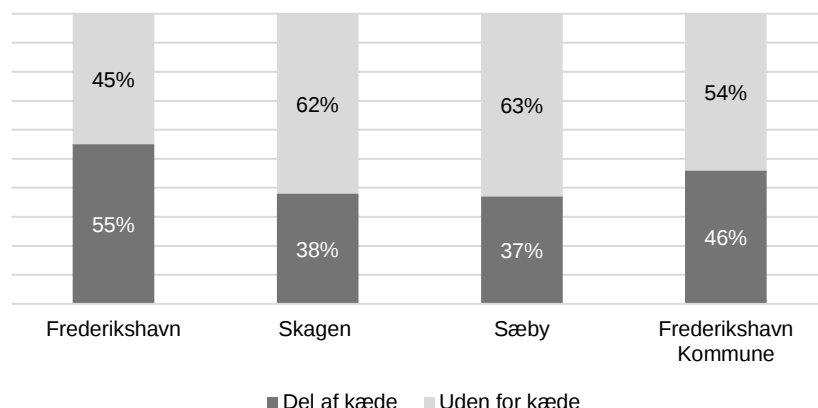
Kædebutikker er del af kapitalkæder, frivillige kæder og franchisekæder med mindst fire butikker.

- Kapitalkæder: Samme person eller selskab ejer flere butikker.
- Frivillige kæder: Detailhandlere i samme branche har et organiseret samarbejde om indkøb eller markedsføring.
- Franchisekæder: Franchisegiver stiller mod royalties et koncept til rådighed for franchisetager. Franchisegiver udstikker retningslinjer for indretning, indkøb, markedsføring, mv. Franchisetager varetager drift.

6.2.1 Kædeforhold

På landsplan er andelen af butikker inden for kædesamarbejde steget over en længere årrække, og andelen forventes fortsat at stige. Kædebutikkerne er velkendte blandt forbrugerne, appellerer til en bred kundegruppe og tiltrækker ofte kunder fra et stort opland. Det skyldes bl.a. at kædebutikkerne ofte har et stort udvalg, landsdækkende bytteordninger og egen netbutik. Andelen af kædebutikker er derfor generelt et udtryk for et butiksområdes styrke og oplandseffekt.

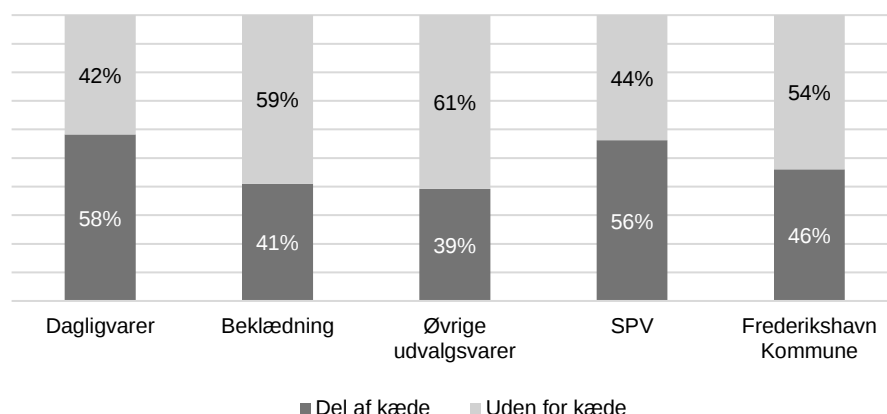
De selvstændige detailhandlere er ofte bedre til at tilpasse butikken til den lokale efterspørgsel og bidrager til at give et butiksområde særlig karakter og egen identitet. Det er derfor vigtigt for en handelsby og især en bymidte, at de centralt styrede og forholdsvis ensartede kædebutikker suppleres af butikker uden for kædesamarbejde, som bidrager med variation og særlige oplevelser.



Figur 6-5 Kædeforhold i detailhandel i maj 2025.

Kædeandelen i Frederikshavn Kommune er 46 %, hvilket dækker over geografiske forskelle, se figur 6-4, og forskelle mellem brancherne, se figur 6-5. I oplandet til Frederikshavn er kædeandelen højst, hvilket i høj grad skyldes aflastningsområdet ved Hjørringvej, som er præget af en meget høj kædeandel. I oplandet til Skagen og Sæby er næsten to ud af tre butikker uden for kædesamarbejde. Det skal ses i lyset af, at både Skagen og Sæby er byer hvor handelslivet har tilpasset sig den megen turisme. Turisterne efterspørger lokale og unikke butikker og butiksoplevelser, og i mindre grad kædebutikker, som de kender hjemmefra.

Kædeandelen er væsentligt højere inden for dagligvarer end udvalgsvarer; 58 % af dagligvarebutikkerne er del af en kæde, mens det kun er 41 % af udvalgswarebutikkerne. Det skyldes bl.a., at en væsentlig del af dagligvarebutikkerne udgøres af store dagligvarebutikker i form af brugser, købmandsbutikker, discountbutikker, supermarkeder og et varehus, der alle er del af kæder.



Figur 6-6 Kædeforhold i hovedbrancherne i maj 2025.

Den lave kædeandel inden for udvalgsvarer i Frederikshavn Kommune er også bl.a. udtryk for, at der i kommunen ikke er et butikscenter, hvor butikkerne typisk udgøres af kapital- eller franchisekæder, og at kommunens detailhandel er præget af den omfattende turisme. Især i Skagen er der et helt særligt detailhandelsmiljø med mange unikke butikker inden for beklædning, kunsthåndværk og gallerier, som er drevet af kreative mennesker og som ikke presses i generaliserede kædekoncepter.

6.2.2 Udvikling i kædeforhold i detailhandel

Kædeandelen i Frederikshavn Kommune ligger i dag på samme niveau som i 2018. Den samlet set uændrede kædeandel dækker dog over en øget kædeandel i oplandet Frederikshavn og en faldende kædeandel i oplandet Sæby. I oplandet Skagen er kædeandelen stort set uændret ift. 2018. I oplandet Frederikshavn er det udbygningen i aflastningsområdet og faldet i butiksbestanden i bymidten, der har bidraget til den øgede kædeandel. I aflastningsområdet er bl.a. BigDollar, Elgiganten, Kirppu, Løvbjerg og Normal åbnet siden seneste detailhandelsanalyse. I Sæby er kædeandelen faldet siden 2018, og det skyldes bl.a. lukningen af flere beklædningsbutikker inden for kædesamarbejde, som f.eks. Mr., samt lukningen af ALDI og 365discount.



6.3 Areal

Butikkerne i Frederikshavn Kommune har et samlet areal på godt 220.000 m², hvilket er på niveau med arealet i 2018. Der er samlet set blevet færre, men større butikker. De største butikker ligger i Frederikshavn, og byen tegner sig for over halvdelen af arealet.

Detailhandlen i Frederikshavn Kommune optager megen plads. Alene bruttoetagearealet, som omfatter bygningerne, udgør ca. 223.000 m². Hertil kommer udendørs arealer til f.eks. parkering og oplag, som ikke indgår i opgørelsen.

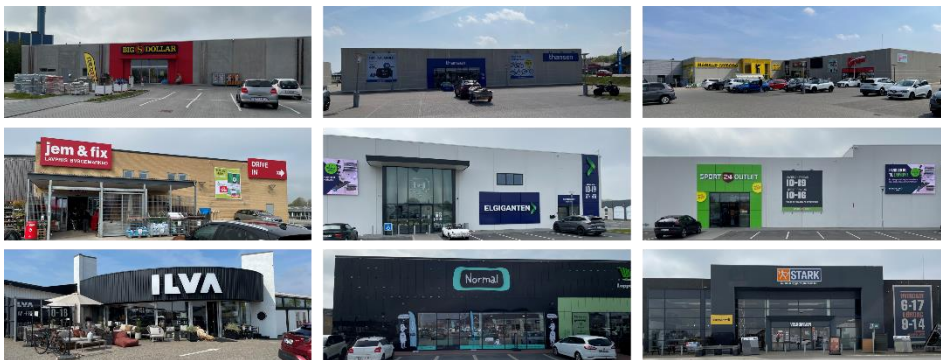
Metode og definition

Arealet af hver aktiv butik er registreret. Oplysningerne er indsamlet fra detailhandlerne, ved vurdering under besigtigelsen eller ved opslag i BBR.

Arealer af lokaler, der tidligere har været anvendt til butik, men står tomme, er ikke registreret. Det opgjorte areal består af butiksarealet, personalefaciliteter mv. Lageret er medregnet, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken. Udendørs areal indgår ikke.

Tallene er cirkatal og udtryk for et øjebliksbillede, og det anbefales, at der ved f.eks. lokalplanlægning for detailhandel gennemføres en opdatering. Ved planlægning skal der desuden også tages højde for udlagte, men ikke-udnyttede byggeretter.

Ved sammenligning af arealet i 2018 og 2025 er arealerne i butikslisten fra 2018 kvalitetssikret, hvilket har betydet en opjustering af arealer i 2018.



Figur 6-7 Boksbutikker ved Hjørringvej i Frederikshavn.

Tabel 6-3 Areal i m² i maj 2025. Tallene er summerede og derefter afrundet.

	Daglig- varer	Beklæd- ning	Øvrige udvalgs- varer	SPV	Udvalgs- varer + SPV	I alt	Andel (%)
Frederikshavn bymidte	10.050	10.000	15.750	300	26.050	36.100	16
Frederikshavn aflastningsområde	13.600	4.150	24.150	21.400	49.700	63.350	28
Frederikshavn	36.150	15.850	41.200	28.350	85.400	121.550	55
Jerup	-	-	400	-	400	400	0-1
Opland til Frederikshavn i øvrigt	3.500	1.950	1.200	6.350	9.500	13.000	5
Opland til Frederikshavn	39.650	17.800	42.800	34.700	95.300	134.950	60
Skagen bymidte	8.100	5.750	8.400	-	14.150	22.250	10
Skagen	15.700	6.900	17.450	2.200	26.600	42.300	19
Ålbæk	2.750	350	3.050	-	3.400	6.150	3
Opland til Skagen i øvrigt	300	-	-	-	-	300	0-1
Opland til Skagen	18.750	7.250	20.500	2.200	30.000	48.750	22
Sæby bymidte	8.950	3.850	3.150	350	7.350	16.300	7
Sæby	10.900	4.400	6.250	10.000	20.700	31.600	14
Østervrå	3.200	250	650	-	900	4.100	2
Opland til Sæby i øvrigt	2.300	250	250	900	1.400	3.600	2
Opland til Sæby	16.400	4.900	7.150	10.900	22.950	39.300	18
Frederikshavn Kommune	74.750	29.950	70.450	47.800	148.250	223.000	100
Andel (%)	34	13	32	21	66	100	

Dagligvarebutikkerne, der udgøres af både små specialbutikker som blomsterbutikker og delikatessebutikker, og af store butikker som discountbutikker og supermarkeder, har et samlet areal på ca. 74.750 m² svarende til ca. 34 % af det samlede areal. Dagligvarebutikkerne har en gennemsnitlig butiksstørrelse på ca. 650 m², men kun 250 m², når der ses bort fra de store dagligvarebutikker.

Beklædningsbutikkerne og de øvrige udvalgswarebutikker har en gennemsnitlig butiksstørrelse på ca. 390 m². Den gennemsnitlige butiksstørrelse af udvalgswarebutikker i de tre hovedbyers bymidter er ca. 285 m², mens den i Frederikshavn aflastningsområde er ca. 1.010 m².

Butikker med SPV er gennemgående store og omfatter bl.a. bilforhandlere, byggemarkeder og trælastere, der tilsammen udgør ca. 47.800 m². Butikkerne med SPV er i gennemsnit ca. 1.330 m².

6.3.1 Udvikling i areal

Arealet af butikkerne i Frederikshavn Kommune er med en begrænset vækst på ca. 1.800 m² eller ca. 1 % siden 2018 stort set uændret. Udviklingen i arealet modsvare ikke faldet i antallet af butikker, og der er således samlet set færre, men større butikker i Frederikshavn Kommune i dag end i 2018. Udviklingen henimod færre, men større butikker svarer til strukturudviklingen på landsplan.

Udviklingen dækker over forskelle inden for geograferne og hovedbrancherne.

Oplandet Frederikshavn har med yderligere godt 3.000 m² oplevet den største vækst i arealet. Dagligvarebutiksarealet er faldet med ca. 1.400 m² og arealet af beklædningsbutikker er faldet med ca. 650 m². Til gengæld er der sket en vækst i arealet af øvrige udvalgswarebutikker og butikker med SPV på hhv. ca. 3.200 m² og ca. 1.900 m². Langt størstedelen af udviklingen er sket i Frederikshavn. Faldet i dagligvarebutiksarealet kan henføres til ALDI's exit fra Danmark, lukningen af 365discount-butikker, udfordrede dagligvarespecialbutikker som f.eks. bager- og slagter- og købmandsbutikker, som ikke opvejes af åbningen af bl.a. Løvbjerg og Normal på Hjørringvej. Væksten inden for øvrige udvalgsvarer og SPV er i overvejende grad sket i aflastningsområdet ved Hjørringvej, hvor der både er åbnet nye butikker, herunder Elgiganten, Würth og Kirppu, og sket en flytning af eksisterende butikker som jem & fix til større lokaler.

I **oplandet Skagen** er arealet vokset med ca. 2.230 m². Udviklingen dækker over en mindre stigning inden for dagligvarer, en tilbagegang på 8 % eller knap 600 m² inden for beklædning og en vækst på ca. 2.600 m² eller 13 % inden for øvrige udvalgsvarer. Inden for dagligvarer dækker udviklingen over en lille tilbagegang i Skagen, bl.a. pga. ALDI's exit og lukningen af mindre specialdagligvarebutikker, og på trods af den nye LIDL, der er åbnet i foråret 2018. Derudover er der åbnet en Rema 1000 i Ålbæk siden den seneste analyse. Væksten inden for øvrige udvalgsvarer kan bl.a. tilskrives åbningen af flere genbrugsbutikker i Skagen.

I **oplandet Sæby** er der registreret et fald på 8 % eller knap 3.500 m². Der er sket et fald i alle hovedbrancher, men især beklædning har været ramt med en tilbagegang på ca. 25 %. Det skal ses i lyset af rammebetingelserne, herunder en hård konkurrence med tøj- og skobutikkerne i Frederikshavn og Aalborg samt nethandlen. Dette forstærkes af, at lokalerne i Sæby Midtby er forholdsvis små og derfor ikke attraktiv for de større kæder inden for beklædning. Derudover har Dybvad oplevet en markant tilbagegang i butiksbestanden.

Tabel 6-4 Udvikling i areal fra februar 2018 til maj 2025. Tallene er summerede og derefter afrundet.

	Daglig- varer	Beklæd- ning	Øvrige udvalgs- varer	SPV	Udvalgs- varer + SPV	I alt
Frederikshavn	-950	-650	2.800	1.900	-4.050	3.100
Jerup	-550	-	-200	-	-200	-750
Opland til Frederikshavn i øvrigt	100	0	400	0	400	500
Opland til Frederikshavn	-1.400	-650	3.200	1.900	4.400	3.000
Skagen	-250	-700	2.750	0	2.050	1.800
Ålbæk	550	150	0	0	100	650
Opland til Skagen i øvrigt	-100	-50	-150	0	-150	-250
Opland til Skagen	200	-600	2.600	0	2.000	2.200
Sæby	-1.000	-700	-350	700	-350	-1.350
Østerrå	0	-350	0	0	-350	-350
Opland til Sæby i øvrigt	600	-200	-500	-1.650	-2.350	-1.750
Opland til Sæby	-400	-1.250	-850	-950	-3.050	-3.450
Frederikshavn Kommune	-1.600	-2.500	4.950	950	3.400	1.800

6.3.2 Centerstruktur

Kommuneplanens centerstruktur sætter de overordnede planlægningsmæssige rammer for den mere detaljerede lokalplanlægning for detailhandel og er med til at definere detailhandlens udviklingsmuligheder. Der kan som udgangspunkt kun etableres detailhandel i de i kommuneplanen udpegede centerområder. Der er i Frederikshavn Kommune en hierarkisk centerstruktur med tre bymidter, tre bydelscentre, et aflastningsområde, 32 lokalcentre og ti områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, se figur 6-8 og tabel 6-5.

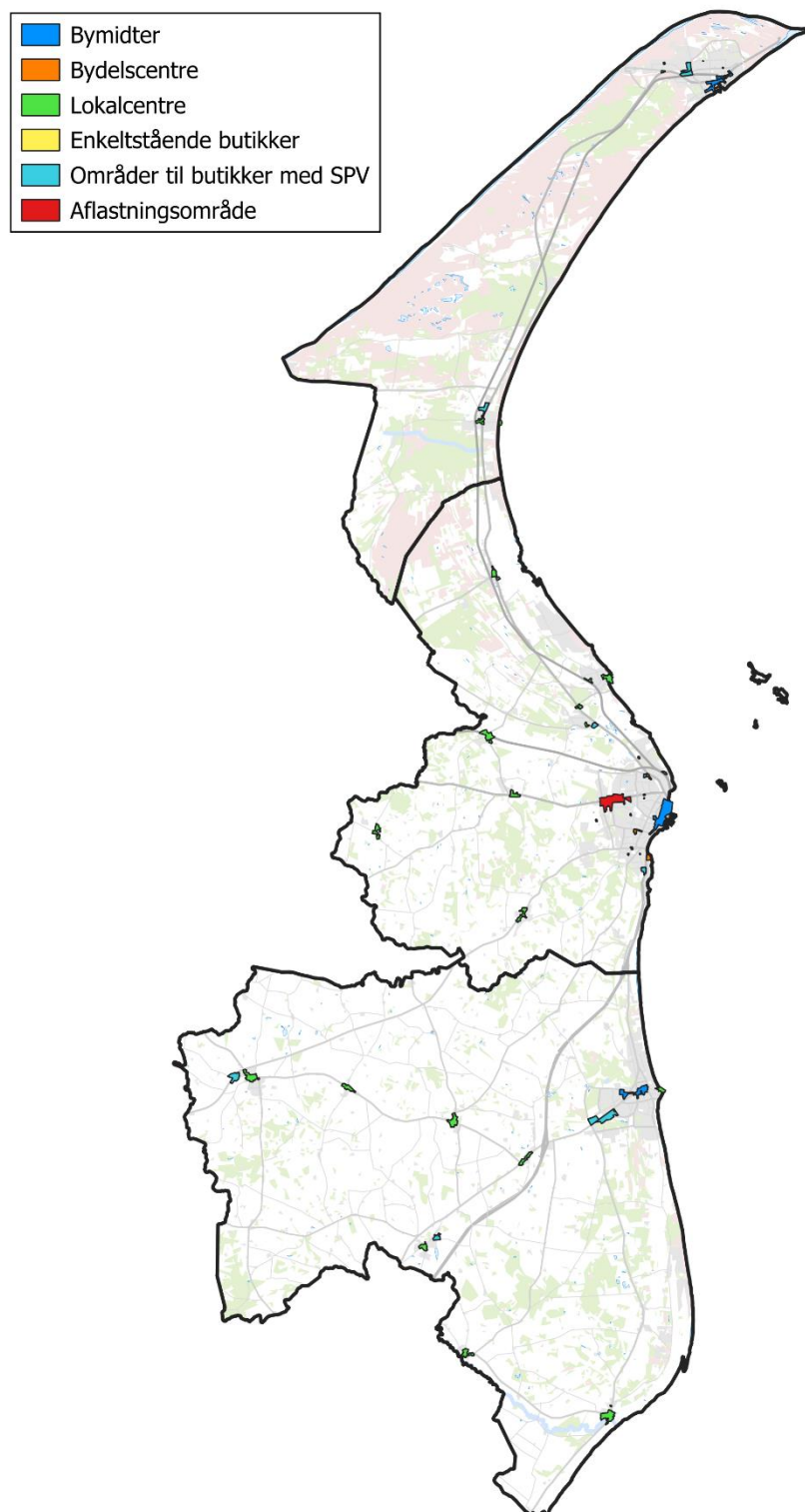
Med detailhandelsplanlægningen kan Frederikshavn Kommune sikre, at arealudlæggene til detailhandel er tilstrækkelige ift. planperioden, og at arealerne er tilgængelige for både kunder og leverandører af varer. Samtidig skal detailhandelsplanlægningen understøtte målene om levende bymidter, et varieret butiksudbud og en butiksstruktur, der er fintmasket og bidrager til at begrænse transport ifm. indkøb i hverdagen og er effektiv og konkurrencedygtig.

Den samlede restrummelighed i centerstrukturen overstiger i væsentlig grad arealbehovet inden for en 12-årig planperiode, hvorfor flere arealrammer kan nedjusteres, se tabel 6-5.

Metode og definition

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i centerområdet. Den aktuelle restrummelighed i hvert centerområde er beregnet ved at fratrække arealet af aktive butikker indenfor centerområdet fra arealrammen. Dog er arealet af dagligvare- eller udvalgswarebutikker ikke fratrækket arealrammen af et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Ved planlægning for detailhandel skal der også tages højde for gældende arealudlæg i planlægningen, f.eks. i lokalplaner, samt lokaler, hvor der indenfor tre år har været detailhandel, og hvor der ikke er sket kontinuitetsbrud.



Figur 6-8 Centerstruktur i Frederikshavn Kommune jf. Kommuneplan 2015-2027.

Tabel 6-5 Restrukelighed i centerstruktur i maj 2025. Arealerne er i m² og er summerede og derefter afrundede.

	Aktivt areal	Arealramme i KP 15	Restrukelighed	Forslag til ny arealramme	Ny restrukelighed
Frederikshavn bymidte	36.100	80.000	43.900		
Aflastningsområde Hjørringvej	63.350	54.950	0		
Bydelscenter Gl. Skagensvej øst	2.400	5.000	2.600		
Bydelscenter Koktvedvej	4.100	5.000	900		
Bydelscenter Saltebakken	0	5.000	5.000		
Lokalcenter Gærumvej nord og syd	1.000	3.000	2.000		
Lokalcenter Hjørringvej øst	1.050	3.000	1.950		
Lokalcenter Palm City	1.050	3.000	1.950		
Lokalcenter Suensonsvej	750				
Lokalcenter Søndergade nord	250	3.000	2.750		
Lokalcenter L.P. Houmøllersvej	0	3.000	3.000		
Lokalcenter Abildgårdsvej	0	3.000	3.000		
Lokalcenter Olfert Fischersvej/Råholtvej	0	3.000	3.000		
Lokalcenter Skicentervej	0	3.000	3.000		
Enkeltstående butik Skøjtealléen	1.000	1.000	0		
SPV Gl. Skagensvej vest	900	5.000	4.100		
SPV Sindallundvej/Kragholmen	300	5.000	4.700		
SPV Søndergade syd	4.450	12.000	7.550		
Skagen bymidte	22.250	43.000	20.750		
Lokalcenter Doggerbanke	2.450	3.000	550		
Lokalcenter Højensvej	0	3.000	3.000		
Lokalcenter Skagen Havn	550	2.000	1.450		
Lokalcenter Kattegatvej	2.400	3.000	600		
Enkeltstående butik Skagavej	1.550	2.000	450		
Enkeltstående butik Chr. X's Vej	1.550				
Enkeltstående butik Ulrik Plesners Vej	0	500	500		
SPV Kattegatvej	1.000	16.000	15.000		
Sæby bymidte	16.300	35.000	18.700		
Lokalcenter Sæby Havn	1.000	1.500	500		
Lokalcenter Ålborgvej	1.200	1.200	0		
SPV Vandløsevej	1.100	5.000	3.900		
SPV Ålborgvej	4.700	15.000	10.300		
Lokalcenter Dybvad vest	1.500	7.000	5.500		
Lokalcenter Elling Bannerslund	1.100	1.400	300		
Lokalcenter Elling vest og nord	2.700	3.000	300		
Lokalcenter Gærum	1.350	3.000	1.650		

Lokalcenter Hørby	350	5.000	4.650		
Lokalcenter Jerup	300	3.000	2.700		
Lokalcenter Kvissel	0	3.000	3.000		
Lokalcenter Præstbro	0	3.000	3.000		
Lokalcenter Ravnshøj	50	3.000	2.950		
Lokalcenter Skærum	0	3.000	3.000		
Lokalcenter Strandby	1.200	3.000	1.800		
Lokalcenter Syvsten	0	3.000	3.000		
Lokalcenter Thorshøj	0	1.000	1.000		
Lokalcenter Voerså	50	3.000	2.950		
Lokalcenter Østkystvejen	750				
Lokalcenter Østervrå øst	4.100	7.000	2.900		
Lokalcenter Ålbæk syd og havn	4.400	9.000	4.600		
SPV Dybvad øst	0	5.000	5.000		
SPV Elling øst	4.400	23.150	18.750		
SPV Østervrå vest	0	5.000	5.000		
SPV Ålbæk nord	1.100	5.000	3.900		



6.4 Omsætning

Detailhandlen, ekskl. bilforhandlere, i kommunen omsatte i 2024 for ca. 4 mia. kr. inkl. moms. Omsætningen fordeler sig med ca. 2,4 mia. kr. eller ca. 59 % på dagligvarer og ca. 1,6 mia. kr. eller 41 % på udvalgsvarer. Den årlige omsætning er i løbende priser steget med ca. 440 mio. kr. eller ca. 12 % i perioden 2017-2024.

Metode og definition

For hver butik er omsætningen, dvs. salg af varer til private inkl. moms fra den fysiske butik, registreret for 2024.

Oplysninger om omsætning er indsamlet direkte fra den butiksdrevende. Hvis den butiksdrevende ikke har ønsket at oplyse omsætningen, er den vurderet.

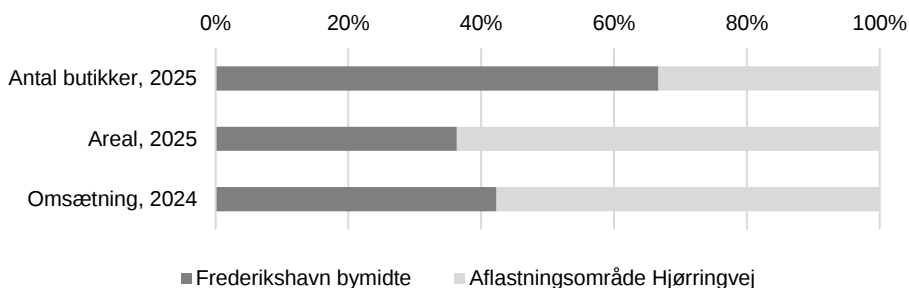
For butikker, der har aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrasket. F.eks. vil omsætning fra brændstofsalg hos tankstationer med kiosker, receptpligtigt medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne.

Omsætningen i butikker med SPV på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i den øvrige udvalgsvareromsætning.

Nye butikker, som ikke havde omsætning i 2024, indgår ikke. Butikker, der er lukket, indgår som udgangspunkt heller ikke.

Frederikshavn er det største udbudspunkt målt på både dagligvare-, beklædnings- og øvrig udvalgsvareromsætning. Omkring halvdelen af omsætningen i Frederikshavn Kommune bliver genereret i Frederikshavn. Andelen er med ca. 61 % størst inden for øvrige udvalgsvarer. Inden for beklædning står Frederikshavn for ca. 50 %, og inden for dagligvarer står Frederikshavn for godt 45 %. Målt på både areal og omsætning er aflastningsområdet i Frederikshavn det største udbudspunkt i kommunen. Aflastningsområdet har en omsætning på ca. 925 mio. kr. pr. år, som er knap en fjerdedel af den samlede omsætning i Frederikshavn Kommune. Aflastningsområdet er med ca. 15 % af kommunens samlede dagligvareomsætning også størst målt på dagligvareomsætning.

Styrkeforholdet mellem Frederikshavn bymidte og aflastningsområdet på Hjørringvej er skiftet til fordel for aflastningsområdet, som i dag står for ca. 45 % af Frederikshavns omsætning, mens bymidten står for ca. 33 %.



Figur 6-9 Styrkeforhold mellem Frederikshavn bymidte og aflastningsområde målt på antal butikker, areal og omsætning.

Knap en fjerdedel af detailhandelsomsætningen i Frederikshavn Kommune bliver

lagt i butikkerne i oplandet Skagen. På trods et begrænset opland uden for Skagen lykkes detailhandlen med at få gavn af de mange turister, der i højsæsonen mere end seksdobler byens indbyggertal. Det er bemærkelsesværdigt, at oplandet til Skagen står for over en tredjedel af den samlede beklædningsomsætning. Det skal ses i lyset af, at der ligger forholdsvis mange beklædningsbutikker i Skagen bymidte, og at butikkerne henvender sig til en bred forbrugerskare, fra billigt outlettøj til eksklusive mærkevarer i højprissegmentet. Generelt er detailhandelen i Skagen præget af et relativt stort antal butikker med varer i den øvre prisklasse.

Målt på omsætning er oplandet Sæby mindst i Frederikshavn Kommune. Det er især inden for beklædning, at konkurrencen med Frederikshavn, Aalborg og nethandlen afspejles, men også den øvrige udvalgswareomsætning er lav ift. oplandets størrelse.

Tabel 6-6 Omsætning i mio. kr. 2024. Tallene er udtryk for niveauer.

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer	I alt	Andel (%)
Frederikshavn	1.195	225	800	1.025	2.220	56
Skagen	610	150	210	360	970	24
Sæby	570	60	175	235	805	20
Frederikshavn Kommune	2.375	435	1.180	1.620	3.995	100

6.4.1 Udvikling i omsætning

Den årlige omsætning er steget med ca. 440 mio. kr. eller ca. 12 % i perioden 2017-2024. Den samlede stigning er båret af en stigning i dagligvareomsætningen på ca. 295 mio. kr. eller ca. 12 %, mens udvalgswareomsætningen er steget med ca. 145 mio. kr., fordelt på et fald i beklædningsomsætningen på 75 mio. kr. eller 17 % og en stigning i den øvrige udvalgswareomsætning på ca. 225 mio. kr. eller 19 %. Fordelingen mellem dagligvare- og udvalgswareomsætning i kommunen som helhed er stort set uændret.

En del af stigningen inden for dagligvarer skyldes den generelle prisudvikling, som især i de senere år har været præget af høj inflation. Til sammenligning er det landsdækkende detailomsætningsindeks i løbende priser ikke steget helt så meget som dagligvareomsætningen i Frederikshavn Kommune, men steget mere end udvalgswareomsætningen i Frederikshavn Kommune.

Detailhandlen i **oplandet Frederikshavn** har oplevet den største stigning i omsætning. Den samlede omsætning er steget med ca. 275 mio. kr. eller 14 %, fordelt med ca. 120 mio. kr. eller 10 % inden for dagligvarer og ca. 155 mio. kr. eller 18 % inden for udvalgsvarer. Udviklingen inden for udvalgsvarer dækker over et fald på godt 35 mio. kr. eller 16 % inden for beklædning og en vækst på ca. 190 mio. kr. eller 24 % inden for øvrige udvalgsvarer.

Udviklingen i oplandet Frederikshavn er påvirket af udviklingen i aflastningsområdet ved Hjørringvej, som har haft både positive og negative konsekvenser. Åbningen af flere store dagligvarebutikker og øvrige udvalgswarebutikker har øget omsætningen for oplandet under ét og bidraget til, at frederikshavnerne, skagboerne og sæbynitterne har lagt flere penge i kommunens butikker frem for i f.eks. Hjørring, Aalborg eller på nettet. Udviklingen har dog også haft en påvirkning på beklædningsbutikkerne. Langt de fleste beklædningsbutikker i oplandet Frederikshavn ligger i bymidten, men udbygningen af aflastningsområdet har betydet, at kundestrømmen er flyttet til

Hjørringvej og har derfor kostet kunder i bymidtens butikker. Derudover er butikkerne i især Frederikshavn bymidte yderligere udfordret af en tilbagegang i antallet af færgegæster.

Samlet set er den årlige omsætning i **oplandet Skagen** steget med ca. 80 mio. kr. siden 2017. Udviklingen dækker over en vækst i dagligvareomsætning på ca. 95 mio. kr. eller 16 % og et fald i udvalgsvareomsætningen på knap 20 mio. kr. eller knap 5 %. Mens den øvrige udvalgsvareomsætning er steget i de to andre oplande, har oplandet Skagen oplevet et mindre fald. Udviklingen kan sandsynligvis henføres til inflationen, energikrisen og en dalende forbrugertillid, og det beskedne sommervejr i 2024, der har sat en dæmper på dagsture til Skagen. Udvalgsvarerhandlen er konjunkturafhængig og lystbetonet, og bliver derfor påvirket af de nævnte faktorer.

Til gengæld er omsætningen i beklædningsbutikkerne gået mindst tilbage i Skagen ud af de tre oplande – både i absolutte og relative tal. Det vidner om, at Skagens detailhandel med tøj og sko står yderst stærkt, og at den ikke bliver lige så påvirket af de generelle tendenser, som beklædningsbutikker i resten af landet. Det er kombinationen af at være en turistby og det meget købestærke kundegrundlag, der gør detailhandlen med beklædning i Skagen mere robust.

Selvom **oplandet Sæby** har oplevet den største tilbagegang målt på antal butikker og areal, så er omsætningen steget med ca. 90 mio. kr. eller 13 %. Dagligvareomsætningen er steget med knap 80 mio. kr. eller 14 % siden 2017. En del af udviklingen skyldes den generelle prisudvikling, og en del skyldes nye butikker som f.eks. den borgerdrevne Min Købmand i Voerså. Samtidig vurderes det, at omsætningen i ALDI og 365discount i Sæby i høj grad er omfordelt til de øvrige nærliggende dagligvarebutikker. Udvalgsvareomsætningen under ét er steget med godt 10 mio. kr. eller godt 5 %, fordelt på et fald i beklædningsomsætningen på ca. 25 mio. kr. eller ca. 40 % og en vækst på ca. 37 mio. kr. eller 21 % inden for øvrige udvalgsvarer. Tilbagegangen i beklædningsomsætningen skyldes de udfordringer for branchen i mindre og mellemstore byer som f.eks. Sæby, der har medført butikslukninger. Væksten i den øvrige udvalgsvareomsætning er bl.a. båret af jem & fix i Sæby, der er kommet til siden 2017.

Tabel 6-7 Udvikling i omsætning fra 2017 til 2024. Tallene er udtryk for niveauer.

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer	I alt	Ændring (%)
Frederikshavn	120	-35	190	155	275	14
Skagen	95	-15	-5	-20	80	9
Sæby	80	-25	35	10	90	13
Frederikshavn Kommune	290	-75	225	150	440	12
Ændring (%)	12	-17	19	10	12	



Figur 6-10 Kundeorienterede erhverv i Sæby.



TIL
NORGE
&
SVERIGE

Centrum

P

At rejse er at leve.

StenaLine



6.5 Turismens betydning

Handelslivet i Frederikshavn Kommune nyder godt af turismen. Forbruget i detailhandlen i Frederikshavn Kommune fra borgere bosiddende uden for kommunen, herunder fra turister og besøgende samt borgere fra nabokommuner, var tilsammen i størrelsesordenen 1,27 mia. kr. i 2024. Det svarer til 32 % af omsætningen i detailhandlen, hvilket er væsentligt mere end i 2017.

Byernes handelsmiljø er del af oplevelsen ved at være turist i Frederikshavn Kommune, samtidig med at detailhandlen er en vigtig kilde til at gøre turismen til lokal indtjening og lokale arbejdspladser. Turismen betyder også, at de lokale borgere har adgang til et større udbud af butikker end ellers. Væksten i kyst- og naturturismen har betydet, at turismen i de senere år har fået endnu større betydning for handelslivet i Frederikshavn Kommune. Vækstpotentialet for detailhandlen, ved i højere grad at betjene turister og besøgende, er ikke fuldt udnyttet, og med forventningen om en fortsat vækst i turismen vil potentialet øges i de kommende år.

6.5.1 Turisternes forbrug i detailhandlen

Synergier mellem turisme og handelsliv er mangeartede og ikke fuldt ud kvantificerbare, men turisternes forbrug i detailhandlen er et godt mål for de to erhvervs gensidige afhængighed.

Turisternes forbrug i detailhandlen i Frederikshavn Kommune udgjorde i størrelsesordenen 1.270 mio. kr. i 2024 fordelt med ca. 640 mio. kr. på dagligvarer, ca. 230 mio. kr. på beklædning og ca. 400 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer. Målt i kr. og ører lagde turisterne altså flest penge i dagligvarebutikkerne.

Ses i stedet på turisternes forbrug som andel af omsætningen, så har turisterne klart størst betydning for beklædningsomsætningen, hvor turisternes forbrug samlet set udgjorde godt halvdelen. Turismen har også væsentlig betydning for dagligvareomsætningen og omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, hvor turisternes forbrug udgjorde hhv. ca. 27 % og 34 % af omsætningen.

Metode

Der er anvendt to metoder til vurdering af turisternes forbrug i detailhandlen:

- På baggrund af oplysninger fra de enkelte detailhandlerne er det beregnet, hvor stor en del af omsætningen, der kan henføres til borgere bosiddende uden for kommunen, herunder turister.
- Derudover er turismeforbruget i detailhandlen beregnet på baggrund af data om forbrug og overnatninger fra Danmarks Statistik.

Forhandlere af motorkøretøjer indgår ikke i denne del af analysen.

De tre hovedbyer har forskellige turismemæssige styrker og roller og supplerer hinanden.

Frederikshavn er en færgesby, og ruterne mellem Frederikshavn, Göteborg og Oslo bidrager med ca. 1,8 mio. gæster årligt, og både events og sportsbegivenheder tiltrækker besøgende.

Skagen er et unikt og internationalt anerkendt brand, og en af Danmarks mest besøgte turistdestinationer. Byen har ca. 7.500 faste indbyggere, men om

sommeren stiger tallet til over 50.000. Turisterne tiltrækkes af naturen, det særlige lys, historien om Skagensmalerne samt den hyggelige atmosfære i bymidten og på havnen, hvor de kan finde specialbutikker og nyde gastronomi på højt niveau.

Sæby er som turistby kendt for sine snoede gader, historiske bindingsværkshuse og charmerende gågade med butikker og restauranter. Byens havnemiljø tilbyder også mange oplevelsesmuligheder, hvilket gør Sæby til en attraktiv destination for besøgende.

Det er i høj grad de overnattende sommerhusgæster, der står for den turismeafledte omsætning i dagligvarebutikkerne. Shopping af især udvalgsvarer er en væsentlig ferieaktivitet, og de uafhængige butikker tilbyder en unik shopping-oplevelse. På ferien eller turen til Frederikshavn Kommune besøger de egentlige turister og endagsbesøgende især spændende og unikke specialbutikker i særlige omgivelser, og som ikke er del af en kæde, der findes derhjemme. Generelt besøger turister oftere uafhængige butikker på ferien end i dagligdagen, hvor kædebutikker i større grad tilvælges. Det er også tilfældet i Frederikshavn Kommune, hvor turisternes forbrug udgjorde ca. 21 % af omsætningen i kædebutikkerne, mens andelen var 47 % for de uafhængige butikker.

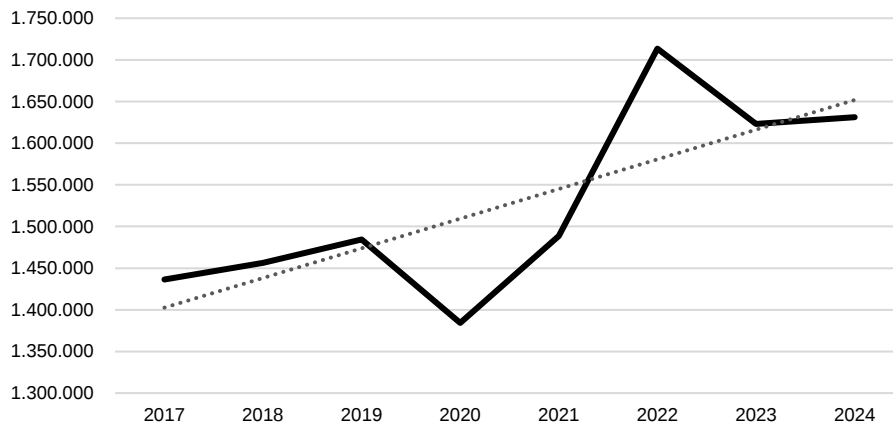
Samtidig lægger turisterne dog også mange penge i kædebutikkerne, herunder særligt i de store dagligvarebutikker. Sommerhusejerne bruger sandsynligvis også en del penge i f.eks. trælast og byggemarkeder, når der købes ind til vedligeholdelse af de over 5.000 sommerhuse i Frederikshavn Kommune.

Langt størstedelen af forbruget i Frederikshavn Kommune fra borgere, der ikke bor i Frederikshavn Kommune, er fra sommerhusgæster, endagsbesøgende og andre egentlige turister. Det vurderes, at kun en begrænset del af det udefrakommende forbrug er fra mere hverdagsrelaterede indkøbsture på tværs af kommunegrænsen. Omvendt vurderes det, at der fortsat er en ikke ubetydelig del af forbruget blandt borgerne i Frederikshavn Kommune, som bliver lagt i bl.a. Hjørring og Aalborg.

6.5.2 Historisk udvikling

Turismen har fået større betydning for detailhandlen i Frederikshavn Kommune i de senere år i takt med, at antallet af turister og turisternes døgnforbrug er steget. Antallet af kommercielle overnatninger steg med ca. 14 % i perioden 2017-2024. Samtidig har befolkningstilbagegangen og den øgede nethandel medført, at turisternes forbrug i dag udgør en større andel af det samlede forbrug i detailhandlen i Frederikshavn Kommune.

Turisternes årlige forbrug i detailhandlen er i løbende priser steget med i størrelsesordenen 370 mio. kr. eller ca. 41 % fra ca. 900 mio. kr. til ca. 1.270 mio. kr. i perioden 2017-2024. En del af stigningen kan henføres til den generelle prisudvikling, som har været høj især i de senere år. Turisternes forbrug som andel af den samlede omsætning er vokset fra 24 % til 32 %.



Figur 6-11 Udvikling i antal kommercielle overnatninger i Frederikshavn Kommune. Kommercielle overnatninger hos overnatningssteder med færre end 40 sengepladser og lystbådehavne samt ikke-kommercielle overnatninger i f.eks. eget eller lånt feriehus indgår ikke. Endagsturister indgår ikke i opgørelsen.

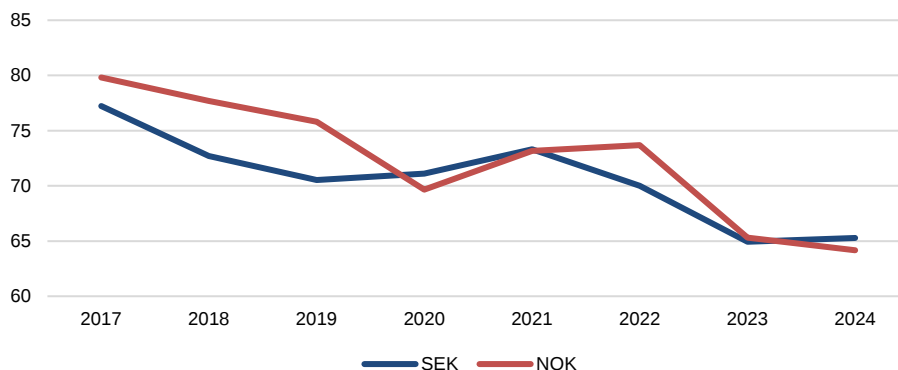
Den samlede udvikling dækker over væsentlige forskelle inden for de enkelte brancher og dele af kommunen. Mens turisternes forbrug i dagligvarehandlen udgør omtrent en lige så stor andel af den samlede dagligvareomsætning, som i 2017, så er turismeandelen steget med ca. 8 %-point inden for både beklædning og øvrige udvalgsvarer. At der ikke er sket en stigning i andelen inden for dagligvarer kan skyldes, at grænsehandlen er aftaget, og at turisterne i stigende grad spiser ude, hvorved der er flyttet forbrug fra dagligvarebutikker til restauranter.

Turisternes forbrug som andel af den samlede omsætning er steget med ca. 3 %-point i Frederikshavn og opland, 15 %-point i Skagen og opland og ca. 8 %-point i Sæby og opland.

En del af forklaringen på, at der ikke har været samme høje vækst i turismeandelen i Frederikshavn og opland er, at norske og svenske turister ikke i samme grad som tidligere bidrager til omsætningen i Frederikshavn som følge af, at kurserne på den svenske og norske krone er faldet med hhv. 9 og 8 % i perioden 2017-2024.

En del af forklaringen på, at turismeandelen er vokset mest i Skagen og Sæby er, at de to byer foruden detailhandlen også rummer mange andre tilbud og oplevelser, som turisterne efterspørger.

Samtidig er en del af forklaringen på, at væksten i turismeandelen har været højest i Skagen og opland, at befolkningstilbagegangen tilsvarende har været højest her – hvilket medfører, at turisternes forbrug vægter tungere.



Figur 6-12 Udvikling i valutakurser (DKK pr. 100 SEK og NOK).

6.5.3 Fremtidig udvikling

Dansk kyst- og naturturisme er i vækst både på landsplan og i Nordjylland, og den nationale turismestrategi indeholder bl.a. et overordnet pejlemærke om større turismeforbrug i Danmark. Pejlemærket betyder, at det jf. den nationale handlingsplan for kyst- og naturturisme fra 2024 forventes, at den årlige omsætning i dansk kyst- og naturturisme stiger med ca. 20 % i perioden 2019-2030, mens antallet af overnatninger stiger med godt 10 %.

De nationale mål om flere overnatninger ligger væsentligt under den historiske stigning i antal kommercielle overnatninger i Frederikshavn Kommune. Til sammenligning steg antallet af kommercielle overnatninger med ca. 14 % i perioden 2017-2024. Væksten i turismeforbruget i detailhandlen Frederikshavn Kommune kan ikke direkte sammenlignes med målene om den fremtidige vækst, da prisudviklingen påvirker de historiske tal.

Forudsættes samme udvikling i Frederikshavn Kommune som pejlemærkerne for udviklingen på nationalt plan, så svarer det til en stigning i turisternes årlige forbrug i detailhandlen i Frederikshavn Kommune på i størrelsesordenen 140-280 mio. kr. frem mod 2037.



VIN SPECIALISTEN



BAK'S
BAKERY & DELI

DANMARKS
BEDSTE
ROMKUGLE
NÅRDE AMØY
BAGERI

Summer Wine

PRIS
LAVENDELS
STRENGT
5 LITER
KUN 180,-
TILBUD
2 AUG. 1994
KUN 180,-

STILLER

6.6 Handelsbalance

Frederikshavn Kommune havde i 2024 et overskud på handelsbalancen på i størrelsesordenen 775 mio. kr. fordelt med 570 mio. kr. på dagligvarer og 205 mio. kr. på udvalgsvarer. Overskuddet skyldes bl.a. et attraktivt udbud af butikker og omfattende turisme.

Handelsoverskuddet for Frederikshavn Kommune var 775 mio. kr. eller ca. 24 % i 2024. Det samlede overskud er udtryk for et overskud på ca. 570 mio. kr. eller ca. 32 % for dagligvarer, 100 mio. kr. eller ca. 29 % for beklædning og 105 mio. kr. eller ca. 10 % for øvrige udvalgsvarer. Tallene viser, at detailhandlen samlet set står stærkt set ift. det samlede forbrugsgrundlag blandt den fastboende befolkning i Frederikshavn Kommune, og at der er væsentligt handelsoverskud inden for især dagligvarer og beklædning.

Metode og definition

Handelsbalancen er forholdet mellem omsætning og forbrug i et område. En handelsbalance under 100 % for en kommune betyder, at omsætningen i detailhandlen i kommunen er mindre, end hvad kommunens borgere tilsammen køber for. En del af borgernes forbrug bliver således dækket af detailhandel udenfor kommunen. Omvendt betyder en handelsbalance over 100 %, at detailhandlen i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. besøgende og turister. Handelsbalancen er en måde at vurdere detailhandelns styrke og tiltrækningskraft.

Handelsbalancen er et bruttotal og viser ikke, hvor stor en andel af de lokale borgeres forbrug, der lægges lokalt eller uden for kommunen, eller hvor meget omsætning f.eks. turister i Frederikshavn Kommune genererer.

Handelsbalancen er opgjort inkl. nethandel. Forbruget er beregnet på baggrund af data om omsætning, forbrug og indkomst fra bl.a. Danmarks Statistik.

Dagligvarer købes generelt nær bopælen, herunder ifm. pendling, og dagligvarehandel på nettet er fortsat af begrænset omfang. Derfor ses på kommuneniveau generelt sjældent store over- eller underskud på handelsbalancer for dagligvarer. Frederikshavn Kommunes handelsoverskud inden for dagligvarer er af væsentligt omfang, hvilket især skyldes turismen, men også et udbud af attraktive dagligvarebutikker i byerne nærmest kommunegrænsen. Handelsoverskuddet inden for især beklædning, men også i høj grad øvrige udvalgsvarer kan ligeledes henføres til den omfattende turisme.

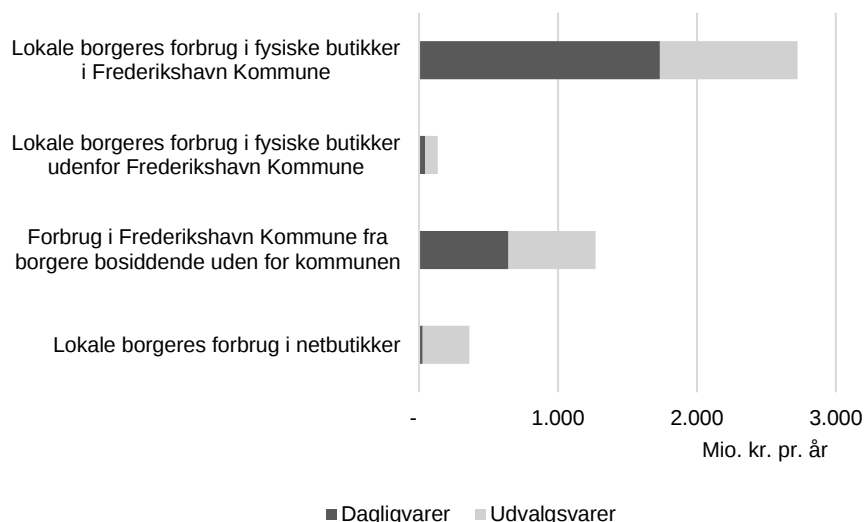
Tabel 6-8 Handelsbalance inkl. nethandel i 2024. Tallene er udtryk for niveauer.

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer	I alt
Mio. kr.	570	100	105	205	775
%	132	129	110	114	124

6.6.1 Forbrugsstrømme og lokalkøbsandel

Trækkes turisternes forbrug ud af omsætningen i detailhandlen fås en indikation af lokalkøbsandelene, dvs. hvor stor en andel af de lokale borgeres forbrug i fysiske butikker, der lægges i detailhandlen i Frederikshavn Kommune. Lokalkøbsandelen var ca. 98 % for dagligvarer og ca. 92 % for udvalgsvarer i 2024.

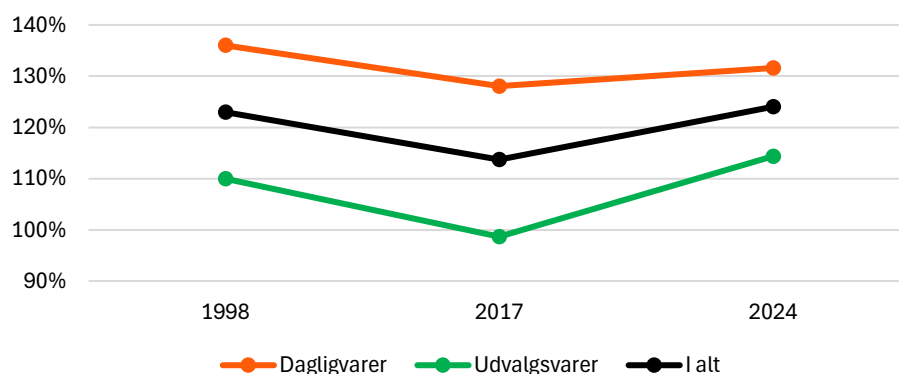
Borgerne i Frederikshavn har et samlet forbrug på daglig- og udvalgsvarer på ca. 3,2 mia. kr. pr. år. Heraf lægger de i knap 2,9 mia. kr. i fysiske butikker og i ca. 360 mio. kr. i netbutikker. Ud af borgernes forbrug i fysiske butikker lægges godt 2,7 mio. kr. i Frederikshavn Kommune og ca. 135 mio. kr. udenfor Frederikshavn Kommune. Samtidig lægger turister, sommerhusgæster, besøgende og andre borgere bosiddende uden for Frederikshavn Kommune knap 1,3 mia. kr. i butikkerne i Frederikshavn Kommune. Det medfører samlet set et overskud på handelsbalancen inkl. nethandel på ca. 0,75 mia. kr. pr. år.



Figur 6-13 Forbrugsstrømme i 2024 opdelt på hovedbrancher. Diagrammet viser f.eks. at borgerne i Frederikshavn Kommune i høj grad køber dagligvarer lokalt i fysiske butikker, mens en stor andel af udvalgsvarerne købes i butikker udenfor Frederikshavn Kommune og på nettet.

6.6.2 Udvikling i handelsbalance

Handelsbalancen for Frederikshavn Kommune er forbedret mærkbart med ca. 10 %-point siden 2017. Handelsbalancen for dagligvarer er steget med ca. 4 %-point fra ca. 128 % til ca. 132 %. Handelsbalancen for beklædning er derimod faldet med ca. 6 %-point fra knap 136 % til godt 129 %. En stigning inden for øvrige udvalgsvarer på ca. 24 %-point medfører en samlet stigning inden for udvalgsvarer.



Figur 6-14 Udvikling i handelsbalancer for Frederikshavn Kommune.

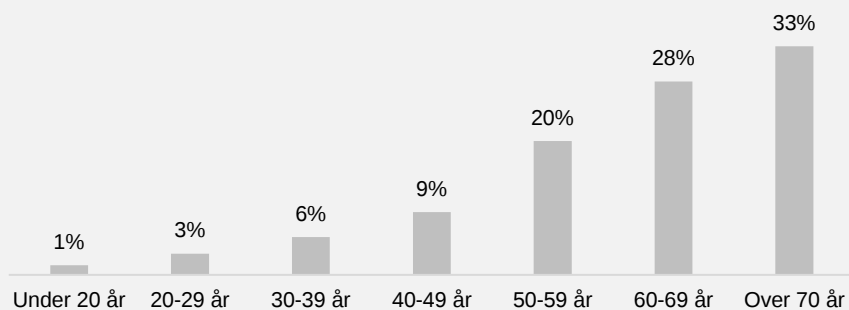


7 Spørgeskemaundersøgelse

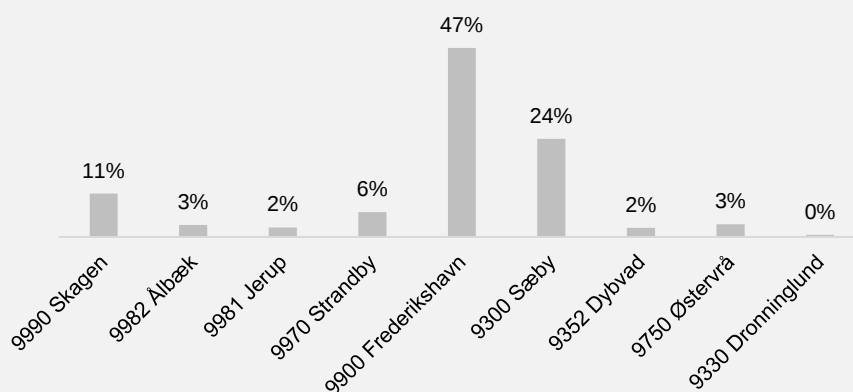
Borgernes indkøbsmønstre samt brug og oplevelser af bymidterne Frederikshavn, Skagen og Sæby er undersøgt gennem en spørgeskemaundersøgelse. Formålet med undersøgelsen er bl.a. at afdække, hvor borgernes handler dagligvarer- og udvalgsvarer, og hvad bymidterne i Frederikshavn, Skagen og Sæby mangler for at være endnu mere attraktive.

Baggrundsoplysninger

Spørgeskemaet er udsendt til alle borgere over 15 år i Frederikshavn Kommune. 8.000 borgere har besvaret spørgeskemaet, hvilket er en svarprocent på 17 %.



Der er en overrepræsentation af den ældre del af befolkningen blandt respondenterne set ift. befolkningssammensætningen i Frederikshavn Kommune. Over 80 % af respondenterne er 50 år eller ældre, mens det gælder 52 % af befolkningen i Frederikshavn Kommune.



Fordelingen af respondenter på postnumre svarer til fordelingen af befolkningen i Frederikshavn Kommune på postnumre.

7.1 Dagligvareindkøb

44 % af respondenterne har svaret, at de foretager størstedelen af deres dagligvareindkøb i Frederikshavn. Til sammenligning tegner Frederikshavn sig for ca. 46 % af dagligvareomsætningen i kommunen, og ca. 40 % af befolkningen i Frederikshavn Kommune bor i Frederikshavn. Tallene viser, at byen har et dagligvareopland, der rækker uden for byen.

Frederikshavn i øvrigt, der bl.a. omfatter aflastningsområdet langs Hjørringvej med to supermarkeder og fire discountbutikker samt syv store dagligvarebutikker spredt i de øvrige dele af byen uden for bymidten, er det primære dagligvareindkøbsområde for 31 % af respondenterne. Den høje andel er udtryk for, at der er en fintmasket dagligvarebutiksstruktur i Frederikshavn, som betyder, at det ikke er nødvendigt at tage turen ind til bymidten for at købe dagligvarer, og at det store dagligvarebutiksubud langs Hjørringvej, har større betydning ifm. indkøb i dagligdagen end bymidten.

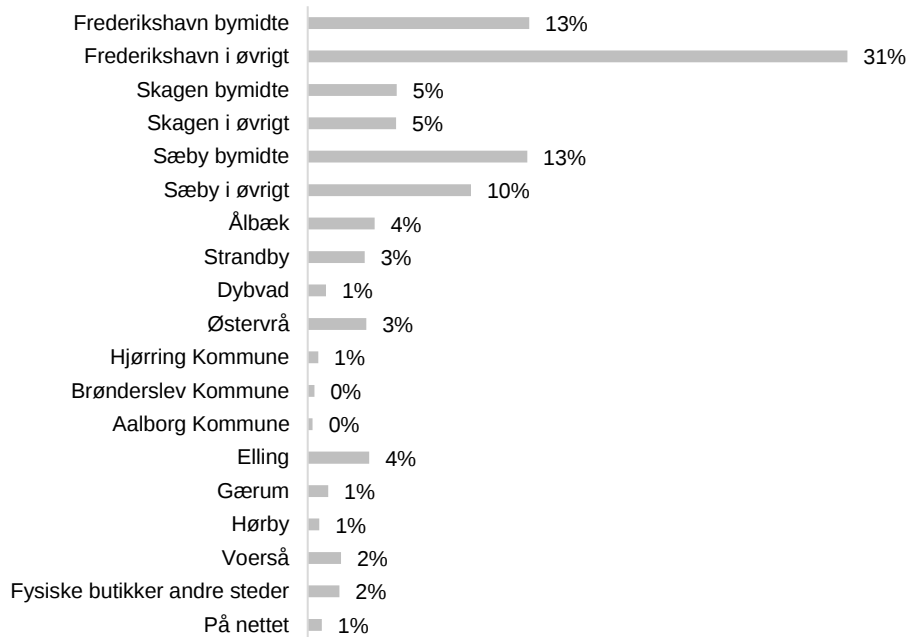
10 % og 23 % af respondenterne har svaret, at hhv. Skagen og Sæby er deres primære dagligvareindkøbsby. Til sammenligning bor ca. 13 % og 21 % borgerne i Frederikshavn Kommune i hhv. 9990 Skagen og 9300 Sæby. I modsætning til Frederikshavn er fordelingen af svar på hhv. bymidten og de øvrige dele af byen forholdsvist ligelig for både Skagen og Sæby. I Skagen er der tre store dagligvarebutikker både i og uden for bymidten, hvilket svarene sandsynligvis afspejler. Langt størstedelen af dagligvareomsætningen i Sæby sker inden for bymidteafgrænsningen, og den omtrent ligelige fordeling i svarene mellem bymidten og de øvrige dele af Sæby er sandsynligvis udtryk for, at City Vest i praksis ikke opfattes som del af den egentlige bymidte. De tre hovedbyer udgør tilsammen de primære dagligvareindkøbsbyer for 77 % af respondenterne.



Figur 7-1 Store dagligvarebutikker i lokalbyerne. Fra øvre venstre hjørne til nederste højre hjørne: REMA 1000 og Spar i Ålbæk, Dagli'Brugsen i Strandby, Min Købmand i Voerså, Dagli'Brugsen i Gærum, Meny og 365discount i Østervrå, LetKøb i Hørby, Brugsen i Dybvad og 365discount i Elling.

Lokalbyerne Ålbæk, Jerup, Strandby, Elling, Gærum, Østervrå, Hørby, Dybvad og Voerså, som alle, på nær Jerup, har egen dagligvareforsyning, udgør hver den primære dagligvareindkøbsby for 1-4 % af respondenterne. Tilsammen er nævnte lokalbyer de primære dagligvareindkøbsbyer for 22 % af respondenterne. Den lokale dagligvareforsyning i de mindre byer og landsbyer udgør således samlet set en vigtig del af dagligvareforsyningen for en relativt stor del af respondenterne – og dermed borgerne i Frederikshavn Kommune.

Respondenterne har kun i meget begrænset omfang dagligvarebutikker i nabokommuner eller andre end nævnte steder som deres primære dagligvareindkøbssted. Ligeledes køber respondenterne kun i meget begrænset omfang dagligvarer på nettet. I alt 4 % har svaret, at de primært køber dagligvarer uden for kommunen, i andre fysiske butikker eller på nettet.

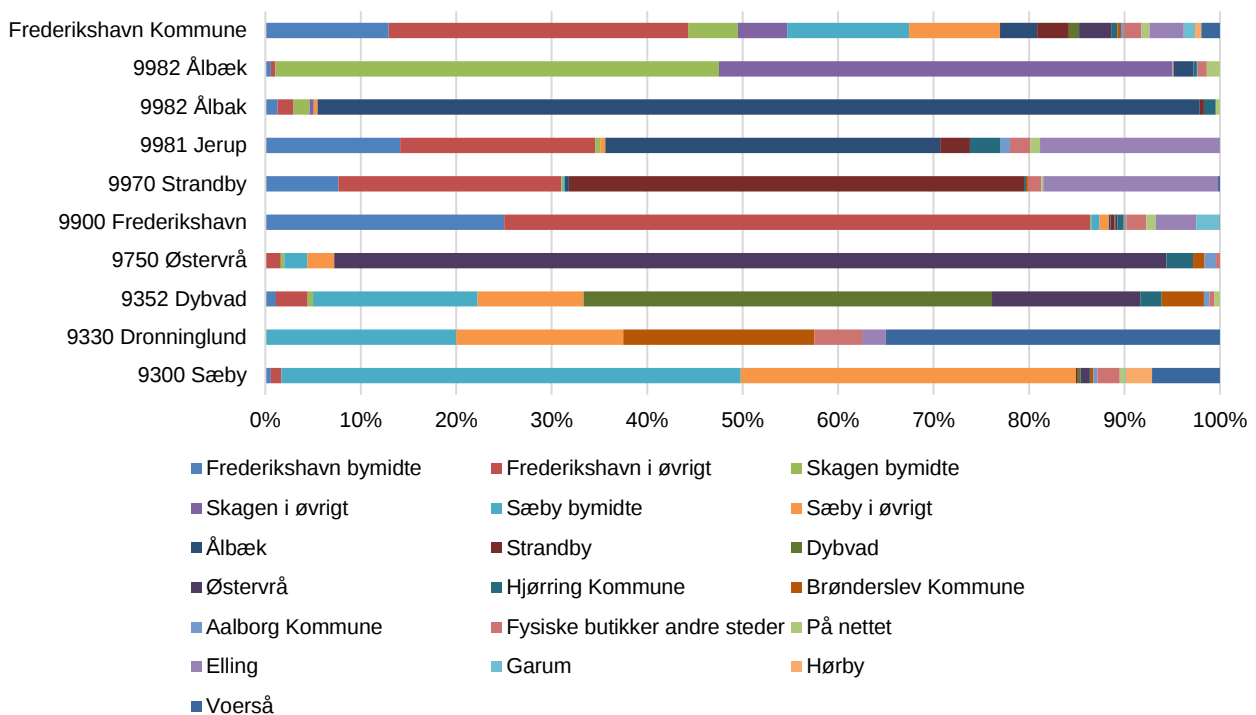


Figur 7-2 Hvor foretager du størstedelen af dine dagligvareindkøb?

Dagligvarer købes fortrinsvist nær bopælen, herunder ifm. pendling, og borgernes bopæl har stor betydning for borgernes valg af indkøbssted. Det fremgår af undersøgelsen, at respondenterne køber langt størstedelen af deres dagligvarer i butikker nærmest bopælen.

Svarene peger på, at køb af dagligvarer i nabokommunerne – som er af begrænset omfang – er mest udbredt blandt borgerne i 9330 Dronninglund og til dels 9352 Dybvad, 9750 Østervrå og 9981 Jerup. Omkring 20 % af respondenterne i 9330 Dronninglund har Brønderslev Kommune som det primære indkøbssted for dagligvarer.

Det skal bemærkes, at svarene ikke udtrykker, i hvilket omfang borgerne lægger en mindre del af deres forbrug i dagligvarebutikker uden for kommunen. Det er således sandsynligt, at nogle af borgerne af og til køber dagligvarer i f.eks. Bilka i Aalborg eller Lønbjerg i Brønderslev, men lægger hovedparten af dagligvareforbruget hjemme i Frederikshavn Kommune.



Figur 7-3 Hvor foretager du størstedelen af dine dagligvareindkøb? – fordelt på postnumre.

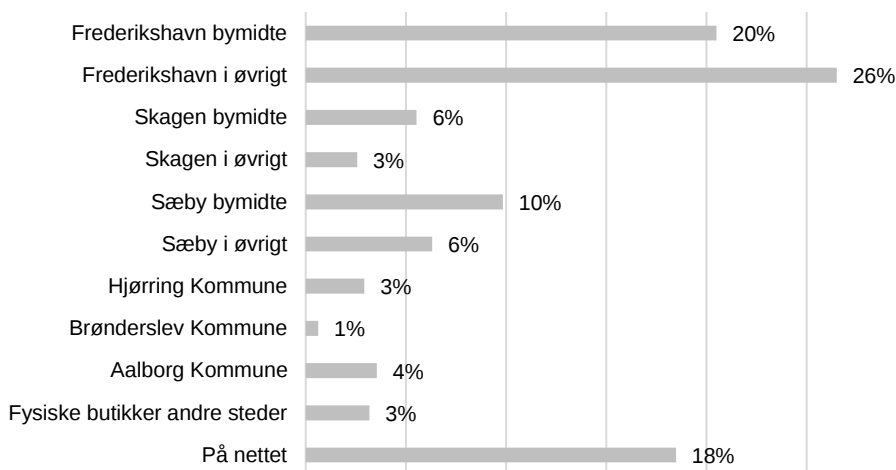
85 % af respondenterne svarer, at de køber dagligvarer 2-3 gange om ugen eller oftere, og 11 % af respondenterne køber dagligvarer dagligt. Den høje indkøbsfrekvens kan være udtryk for, at de fleste borgere i dag har kort afstand til nærmeste dagligvarebutik og hurtigt og nemt kan handle dagligvarer i hverdagen. Udviklingen henimod flere små husstande uden børn og dagligvarekædernes øgede udbud af convenience-varer kan også være tendenser, der øger indkøbsfrekvensen. Spørgeskemaundersøgelsen giver ikke svar på de underliggende forhold, men viser, at dagligvarebutikkerne genererer en meget væsentlig kundestrøm med stor betydning for bylivet.

7.2 Udvalgswareindkøb

Indkøbsmønstre for udvalgswarehandel er anderledes end for dagligvarehandel. Udvalgsvarer købes sjældnere og i større omfang i de større udbudspunkter og på nettet. Det betyder, at udvalgswarehandlen i Frederikshavn Kommune i langt højere grad end dagligvarehandlen er koncentreret på få steder i hovedbyerne, samt at en større del af forbruget lægges i de konkurrerende handelsbyer i nabokommunerne.

71 % af respondenterne har svaret, at de køber størstedelen af deres udvalgsvarer i enten Frederikshavn, Skagen eller Sæby. 8 % har svaret, at deres primære indkøbssted for udvalgsvarer er i Hjørring, Brønderslev eller Aalborg Kommune, 3 % har svaret andre steder, og 18 % har svaret, at de køber størstedelen af deres udvalgsvarer på nettet. Alderssammensætningen blandt respondenterne kan betyde, at den reelle andel af nethandel som primært indkøbssted for udvalgsvarer er højere.

Frederikshavn i øvrigt, der omfatter aflastningsområdet langs Hjørringvej, er det vigtigste indkøbssted i Frederikshavn Kommune – også inden for udvalgsvarer, hvilket svarene afspejler.

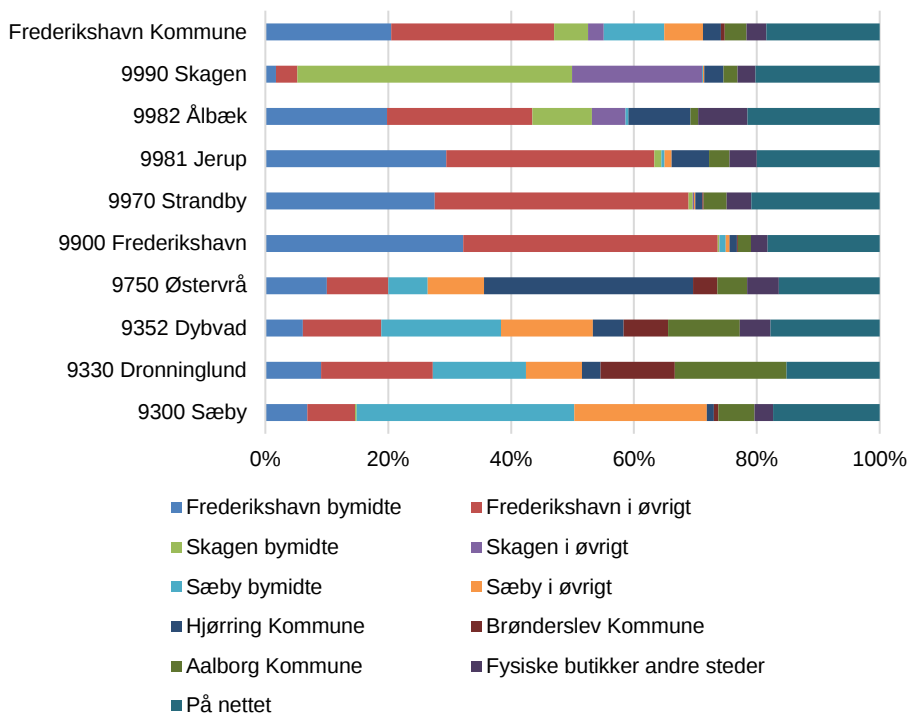


Figur 7-4 Hvor foretager du størstedelen af dine udvalgswarekøb?

Det er især borgerne bosiddende i områder nær kommunegrænsen, i 9330 Dronninglund, 9352 Dybvad, 9750 Østervrå og 9982 Ålbæk, der køber udvalgsvarer i nabokommunerne. Blandt respondenterne i 9330 Dronninglund og 9352 Dybvad har hhv. 33 % og 24 % svaret, at de køber størstedelen af deres udvalgsvarer uden for kommunen, herunder særligt i Brønderslev og Aalborg Kommune. Blandt respondenterne i 9750 Østervrå og 9982 Ålbæk har hhv. 43 % og 11 % svaret, at de køber størstedelen af deres udvalgsvarer uden for kommunen, heraf overvejende i Hjørring Kommune.

Der ses omvendt, at respondenterne i 9900 Frederikshavn, 9990 Skagen, 9300 Sæby i mindre grad end respondenterne i de øvrige dele af kommunen køber udvalgsvarer uden for kommunen. Der er således en tydelig sammenhæng mellem tilstedeværelsen af et attraktivt lokalt udbud af butikker og en høj lokalkøbsandel.

Svarene viser desuden, at andelen af respondenter, der køber størstedelen af deres udvalgsvarer på nettet, er størst i 9981 Jerup, 9982 Ålbæk og 9990 Skagen. Det kan skyldes en forholdsvis lang afstand fra Skagen til Frederikshavn, som ansporer til flere udvalgsvarekøb på nettet, og sekundært de lange afstande til Aalborg, hvor der ellers findes et stort og fuldt dækkende udbud af udvalgswarebutikker.



Figur 7-5 Hvor foretager du størstedelen af dine udvalgswarekøb? – fordelt på postnumre.

7.3 Brug af bymidter

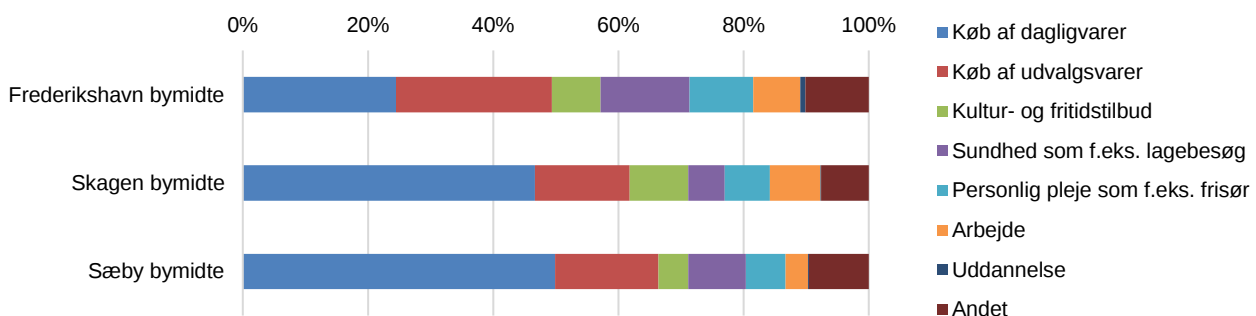
Bymidterne bliver mere blandede og funktioner som kundeorienterede serviceerhverv og kultur- og fritidstilbud fylder mere i gadebilledet relativt til detailhandel end tidligere.

For 49 % af de respondenter, der har størst tilknytning til Frederikshavn bymidte, er køb af daglig- eller udvalgsvarer det primære mål med en tur til Frederikshavn bymidte. Køb af dagligvarer er lige så vigtig som køb af udvalgsvarer i Frederikshavn bymidte. Det store udvalgsvarebutiksudbud i Frederikshavn bymidte betyder, at udvalgsvarekøb er lige så vigtigt et mål som dagligvarekøb, selvom dagligvarer købes oftere end udvalgsvarer.

I Skagen bymidte er tallet 62 %, og køb af dagligvarer tegner sig for 47 %. I Skagen ligger halvdelen af de store dagligvarebutikker i bymidten, og en stor del af udvalgsvarehandlen er møntet på turister og besøgende, hvilket tallene sandsynligvis afspejler.

I Sæby er tallet højst, og 67 % af turene til bymidten har dagligvare- eller udvalgsvareindkøb som primært formål. Dagligvarer tegner sig for 50 %. Fire af de fem store dagligvarebutikker i Sæby ligger i bymidten, hvorfor bymidten naturligt er mål for mange dagligvareindkøbsture.

Undersøgelsen peger på, at detailhandlen har størst relativ betydning for bymidten som destination i Skagen og Sæby, hvor detailhandlen overvejende er koncentreret i bymidten. Detailhandlen har også meget stor betydning for Frederikshavn bymidte, men i Frederikshavn bymidte er der samtidig et bredere udbud af andre funktioner og tilbud end detailhandel, hvilket er med til at trække besøgende til bymidten. Set på tværs af de tre bymidter viser tallene, at detailhandlen fortsat er det primære mål for en tur til bymidterne i Frederikshavn Kommune, og at det fortsat er vigtigt at sikre gode rammevilkår for detailhandlen i bymidten samtidig med, at der skabes gode muligheder for nye forretningskoncepter.



Figur 7-6 Respondenterne er blevet spurgt om de oftest besøger Frederikshavn, Skagen eller Sæby bymidte ifm. køb af daglig- og udvalgsvarer – eller ingen af stederne – og er dernæst blevet bedt om, at svare på: Hvad var var det primære formål med din seneste tur til Frederikshavn, Skagen eller Sæby bymidte?

Samlokaliseringen af forskellige kommercielle og ikke-kommercielle tilbud, som muliggør kombination af shopping, oplevelser, kultur, gøremål og rekreation skaber bymidternes tiltrækningskraft. Store dagligvarebutikker er blandt de funktioner, der trækker flest kunder til bymidten.

Respondenterne svarer, at de på en dagligvareindkøbstur til Frederikshavn, Skagen og Sæby bymidte også køber udvalgsvarer på hhv. 31 %, 35 % og 30 % af turene. Tallene understreger de store dagligvarebutikkers betydning som ankerfunktioner, der genererer kundestrøm til fordel for bl.a. udvalgsvarehandlen.

De gennemgående høje andele af kombinationsture vurderes at være udtryk for, at mange af de store dagligvarebutikker i bymidterne i Frederikshavn Kommune ligger på centrale beliggenheder i bymidterne med korte afstande til udvalgsvarebutikkerne, hvilket gør det nemt at kombinere dagligvare- og udvalgsvareindkøb på samme tur.

7.4 Oplevelse af bymidter

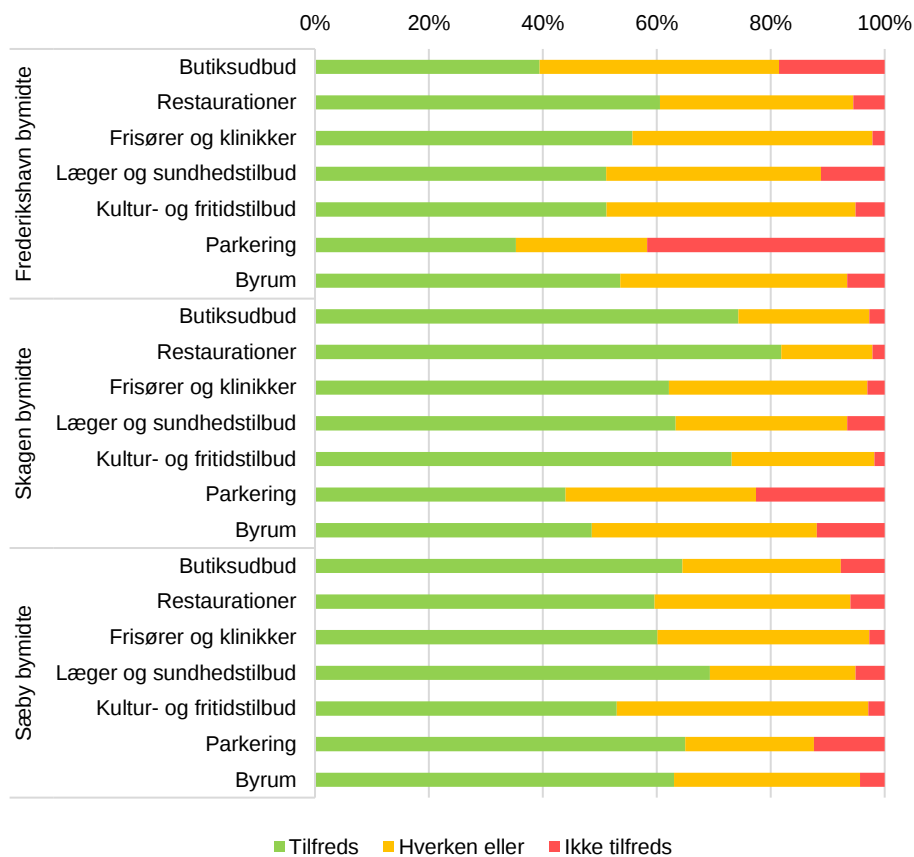
Respondenterne er blevet bedt om at forholde sig til, hvor tilfredse de er med en række nøgleparametre for bymidternes attraktivitet set fra et handelsmæssigt perspektiv: Udbuddet af butikker, restaurationer, funktioner inden for personlig pleje som frisører og klinikker, læger og sundhedstilbud, kultur- og fritidstilbud, samt parkering og byrum.

Set på tværs af nævnte forhold og de tre bymidter er respondenterne generelt forholdsvist tilfredse, men der er rum til forbedringer.

Frederikshavn scorer lavest i tilfredshed blandt de tre bymidter. Det er især butiksudbuddet og p-forholdene, der trækker ned. Lukning af en række butikker i de senere år og mange ledige forretningslejemål vurderes at have betydning for den lave tilfredshed med butiksudbuddet. En del af forklaringen på den høje utilfredshed med p-forholdene er sandsynligvis, at mange p-pladser i Frederikshavn bymidte er ejet af private aktører og underlagt forskellige p-restriktioner, hvilket samlet set forringer p-forholdene og oplevelsen som parkant.

I Skagen bymidte er der gennemgående høj tilfredshed med udbuddet af kommercielle og ikke-kommercielle funktioner. Både butiks-, restaurations- og kultur- og fritidsudbuddet scorer højt. Tallene viser, at den omfattende turisme skaber grundlag for et attraktivt udbud af høj kvalitet, som den lokale befolkning også har glæde af. Svarene viser dog samtidig, at under halvdelen er tilfredse med p-forholdene, og at kun omtrent halvdelen er tilfredse med byrummene. Respondenterne forventer således bedre fysiske rammer omkring og mellem funktionerne i bymidten.

I Sæby er der gennemgående høj tilfredshed og ingen parametre, der for alvor skiller sig ud, men rum til optimeringer. En mindre del af respondenterne er utilfredse med p-forholdene, hvilket sandsynligvis relaterer sig til den historiske bykerne og ikke City Vest. Til sammenligning opnåede Sæby den højeste gennemsnitlige karakter, da Dansk Kyst- og Naturturisme i 2019 gennemførte en tilfredshedsundersøgelse blandt turister i 37 danske kyst- og turistbyer.



Figur 7-7 Hvor tilfreds er du med følgende forhold i Frederikshavn, Skagen og Sæby bymidte?



CASHPOINT
Sportspl
TAKE YOUR CHOICE EVERYWHERE

FREGATTEN
Hvad Dens

Shahin
RESTAURANT & BAR

Virak

8 Forbrug og arealbehov

Lokale forhold som f.eks. befolkningsudvikling og udviklinger i generelle rammebetingelser som f.eks. nethandel vil være styrende for det fremtidige arealbehov til detailhandel i Frederikshavn Kommune, herunder om der bliver behov for yderligere dagligvare- og udvalgswarebutiksareal eller om det nuværende er tilstrækkeligt.

Arealudlæg til detailhandel fastlægges i kommuneplanen og skal baseres på en nærmere vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål.

Udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, konkurrencen og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet i Frederikshavn Kommune.

Arealbehovet i Frederikshavn Kommune er vurderet for en 12-årig planperiode frem mod 2037. Behovet er vurderet for et maksimumsscenario, hvor udviklingerne er til fordel for den fysiske detailhandel, og et minimumsscenario, hvor udviklingerne er til ulempe.

Rammebetingelser for detailhandlen

Udviklingerne i især følgende rammebetingelser har betydning for behovet for areal til detailhandel i Frederikshavn Kommune:

- Kommunens, handelslivets og foreningers lokale indsatser
- Befolkningsudvikling
- Privatforbrug
- Ændrede forbrugsmønstre, herunder nethandel og udespisning
- Konkurrence med handelsbyer i andre kommuner
- Forbruget fra borgere bosiddende uden for kommunen, herunder turister
- Butikkernes omsætning pr. m²

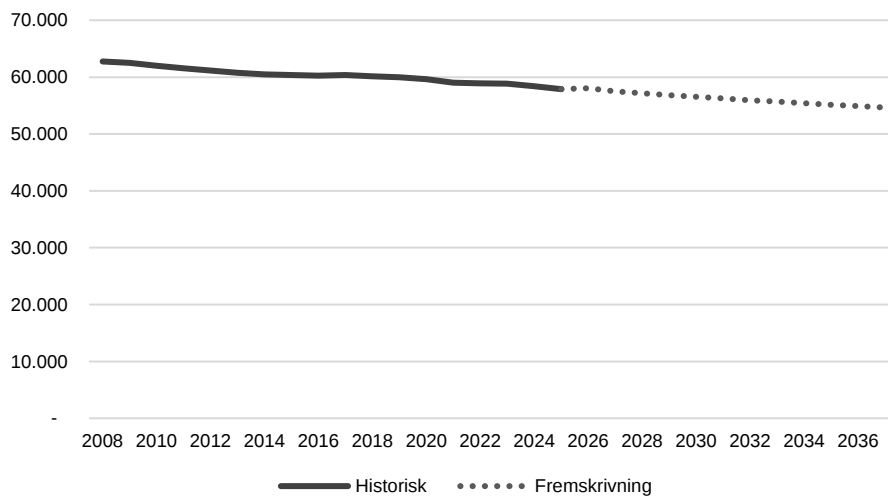
8.1 Indsatser for udvikling af handelslivet

Lokale indsatser, der bidrager til gode betingelser for detailhandlen og handelslivet i øvrigt, kan have stor virkning. Aktiv udvikling af handelslivet omfatter både kort- og langsigtede indsatser rettet direkte mod handelslivet, men også tilgrænsende brancher.

Midtbyplanerne for Frederikshavn, Skagen og Sæby bymidter vil udgøre et strategisk grundlag for konkret planlægning og for prioriteringer, der samlet set udgør forudsætningerne for levende bymidter. Midtbyplanerne indeholder en række anbefalinger til indsatsområder, virkemidler og handlinger.

8.2 Befolkningsvækst

Antallet af borgere i Frederikshavn Kommune er faldet med ca. 2.475 borgere eller ca. 4,1 % i perioden 2017-2024. I Skagen og opland er antallet af borgere faldet med ca. 7 %, i Frederikshavn og opland med ca. 4 % og i Sæby inkl. opland med ca. 2 %. Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning viser et fald på ca. 3.230 borgere eller ca. 5,6 % frem mod 2037.



Figur 8-1 Historisk og fremskrevet befolkningsudvikling i Frederikshavn Kommune jf. Danmarks Statistik.

I både minimums- og maksimumsscenariet tages udgangspunkt i en befolkningsudvikling jf. befolkningsprognosen.

8.3 Udvikling i privatforbrug

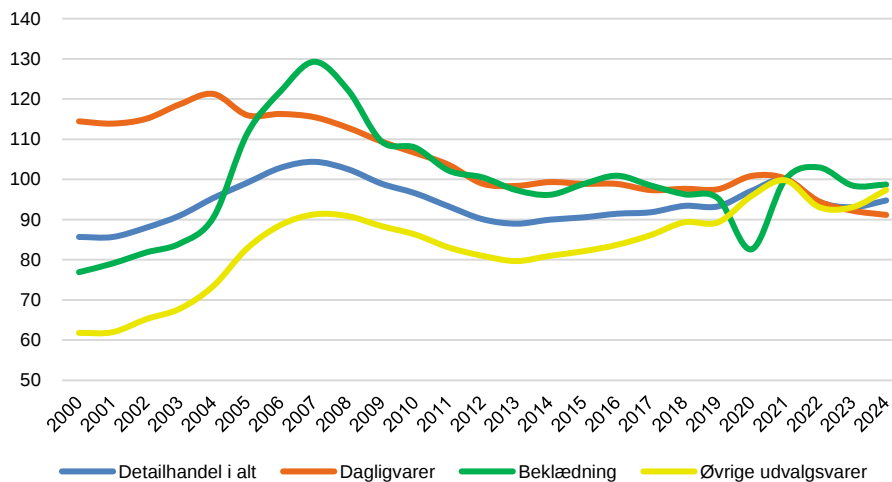
Forbruget på detailhandelsvarer, herunder især udvalgsvarer og i mindre grad dagligvarer, er konjunkturfølsomt. Eksempelvis toppede det mængdemæssige forbrug under finanskrisen i 2008, og under coronakrisen i 2020-2022 var der pludselige og markante udsving i forbruget, hvilket fremgår af figur 8-2. Tallene er ikke eksakte, men udtryk for niveauer, og viser, at omsætningen i detailhandlen i høj grad påvirkes af generelle rammebetingelser. Tallene viser også at udviklingerne inden for brancherne er forskellige.

I perioden 2007-2024 faldt den mængdemæssige omsætning i fysiske butikker og danske netbutikker samlet set med ca. 10 %, mens antallet af borgere i Danmark steg med ca. 9 %.

Dagligvarebranchen er den mindst konjunkturfølsomme branche i detailhandlen. Som det fremgår af figur 8-2, så toppede den mængdemæssige dagligvareomsætning allerede i 2004 inden finanskrisen. Siden 2012 og frem til situationen inden corona var omsætningen i dagligvarebutikkerne på et nogenlunde stabilt niveau. Under corona og nedlukningerne steg dagligvareomsætningen bl.a. som følge af mindre forbrug i restauranter. Efterfølgende er dagligvareomsætningen igen faldet tilbage på et lavere niveau, som ligger under niveauet før corona. Det vurderes at det nuværende relativt lave niveau på omkring indeks 92 til dels skyldes det indtil nu højere renteniveau, som har lagt en dæmper på forbruget, og især de fortsat høje priser som følge af de senere års prisudvikling, hvilket også lægger en dæmper på det mængdemæssige forbrug, og at en større andel af forbruget på mad sker som udespisning og takeaway. Forbruget i netbutikker er indeholdt i tallene, som er i faste priser.

Tilbagegangen har været størst indenfor beklædning. Tøj og sko er de mest konjunkturfølsomme varer, og omsætningen er faldet med omkring en fjerdedel på landsplan fra 2007 til 2024.

Omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 10 %.
Detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af udvalgsvarer var på sit højeste i 2021, efter næsten uafbrudt vækst siden 2013.



Figur 8-2 Udviklingen i den mængdemæssige detailhandelsomsætning i Danmark inkl. danske netbutikker, men ekskl. udenlandske netbutikker. 2021 = indeks 100.

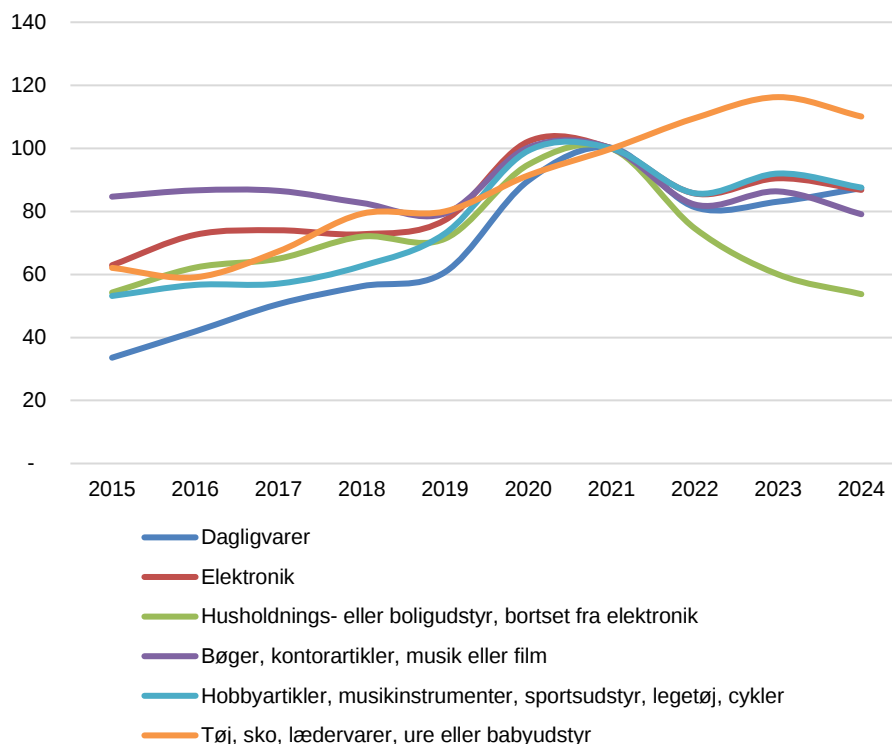
Den fremtidige udvikling i forbruget er usikker, og der vil sandsynligvis være både op- og nedgange i forbruget inden for en 12-årig tidshorisont. I minimumsscenariet forudsættes, at forbruget kun stiger svagt, mens forbruget i maksimumsscenariet stiger mere kraftigt, men dog mere afdæmpet end i perioden frem til 2004.

8.4 Stigende nethandel

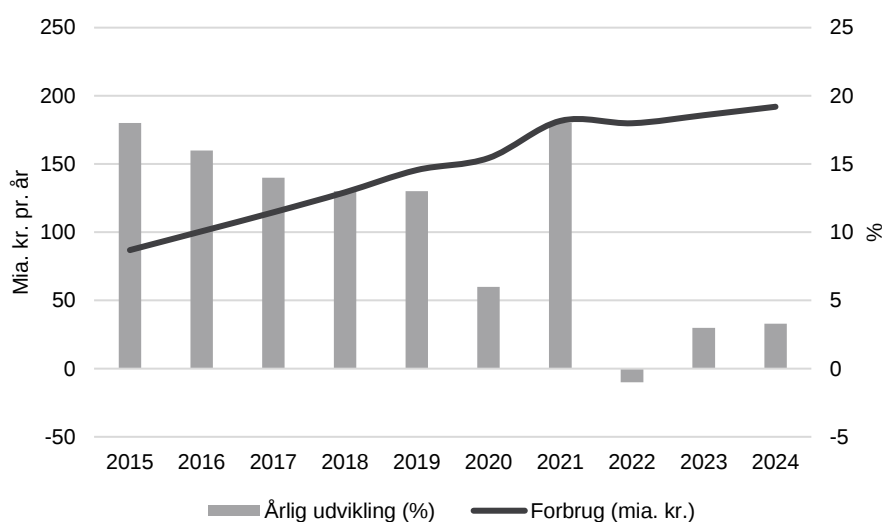
En stor del af detailhandlen sker på nettet. Det vurderes ud fra landsdækkende tal, at nethandlen i dag står for i størrelsesordenen 3-4 % af dagligvarehandlen og i størrelsesordenen 23-26 % af handlen med beklædning og øvrige udvalgsvarer i Frederikshavn Kommune.

Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i hovedstadsområdet og i de større byer i øvrigt. Generelt bliver dagligvarer dog handlet tæt på bopælen, herunder ifm. pendling, og nethandlen med dagligvarer har endnu ikke fået et gennembrud. Nethandel med dagligvarer er vokset i de senere år, men fra et meget lavt udgangspunkt sammenlignet med dagligvarehandel i fysiske butikker. Under corona steg nethandlen med dagligvarer og mange forbrugere gjorde sig erfaringer med nethandel. Efterfølgende faldt nethandlen tilbage på et lavere niveau end under corona.

Nethandel med udvalgsvarer er vokset i mange år og vil fortsat vokse, men hastigheden, hvormed nethandlen vokser, har været aftagende i de senere år, og ses bort fra udviklingen under corona, så er væksten faldet fra to- til etcifrede vækstrater.



Figur 8-3 Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med udvalgte varegrupper. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser omsætningsudviklingen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. 2015 er indeks 100.



Figur 8-4 Udvikling i danskernes onlineforbrug over de sidste knap 10 år. Varer udgør knap 60 % af forbruget online. Kilde: Dansk Erhverv.

Udviklingen på længere sigt vil afhænge af bl.a. den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner. Både inden for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvare forventes væsentlig vækst i nethandlen. Væksten i nethandlen vil

skabe mulighed for nye forretningsmodeller, hvor fysiske butikker, showrooms og netbutikker i endnu højere grad vil flyde sammen.

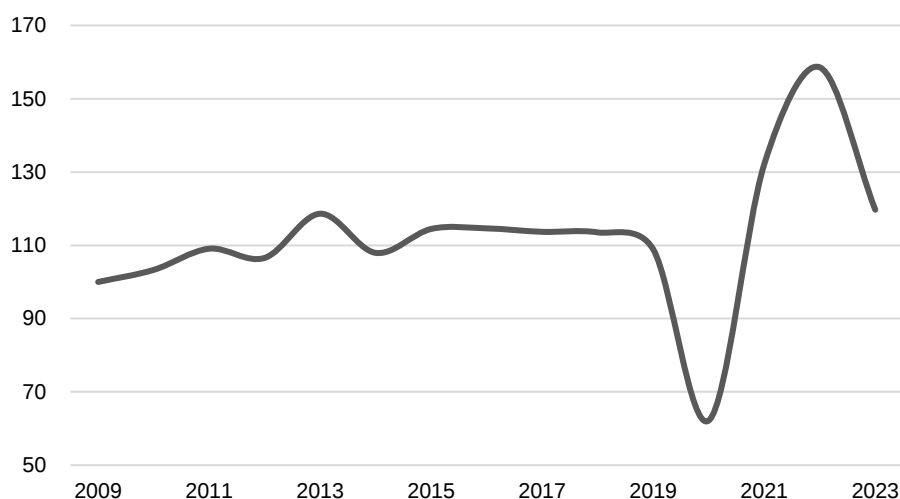
Nethandlen forventes at stige inden for en 12-årig periode, men data for den historiske udvikling og de seneste udmeldinger fra dagligvarebranchen indikerer, at væksten ikke vil blive lige så stor som tidligere antaget. Især inden for dagligvarer vil der fortsat være behov for et godt lokal butiksnet. Lokale fysiske dagligvarebutikker vil integrere både nethandel og andre services for fortsat at være relevante for kunderne, og butikkerne vil fortsat have brug for plads til den rigtige indkøbsoplevelse og tilstrækkelig lokal lagerkapacitet.

Forbrugsvækst i rene netbutikker vil reducere behovet for detailhandelsareal, da netbutikker vil kunne ligge i almindelige erhvervsområder. Er nethandelsomsætning derimod et supplement til omsætningen i den fysiske butik, f.eks. i form af hybridkoncepter eller butikker med click and collect-ordninger, som i dele af dagligvarebranchen og i store dele af udvalgsvarerhandlen, kan det bidrage til at sikre grundlaget for fysiske butikker og i nogle tilfælde medvirke til at øge behovet for butiksareal – f.eks. til ekstra lager og plads til områder til pakning og afhentning af varer eller fordi en netbutik åbner en fysisk butik.

I minimumsscenariet er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger meget kraftigt over de næste 12 år, mens det i maksimumsscenariet er forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger væsentligt. For beklædning og øvrige udvalgsvarer er der forudsat væsentlige stigninger i især minimums-, men også i maksimumsscenariet.

8.5 Øget udespisning

Forbrugsmønstrene er under forandring og generelt spiser vi mere ude. Den øgede udespisning gør i udgangspunktet indhug i forbruget i fysiske dagligvarebutikker. Som det fremgår af figur 8-5 har omsætningen i restaurationsbranchen været opadgående i en længere årrække. Under corona faldt omsætningen markant til indeks 60 som følge af bl.a. nedlukningerne for efterfølgende at stige markant efter genåbningerne – og for endeligt igen at falde tilbage på et mere naturligt niveau.



Figur 8-5 Indekseret udvikling i salg i restauranter. 2021 = indeks 100. Kilde: DST.

Mens dagligvareindkøb er en bunden opgave, er udespisning i højere grad

lystbetonet og konjunkturfølsomt. Omfanget af udespisning i Danmark ligger fortsat under niveauet i andre vestlige lande, og det forventes generelt, at en større andel af danskernes forbrug på mad i fremtiden vil ske i restaurationer. Dagligvarekæderne er imidlertid opmærksomme på dette og fører i stigende grad et større udvalg af conveniencevarer end tidligere, hvilket kan udløse et behov for omdisponering eller endda mere plads i butikkerne. Senest har Netto lanceret deres nye koncept 'Tjæpt', som i endnu højere grad tilbyder kunderne convenience produkter.

8.6 Udvikling i regional konkurrence

Udviklingen i handelsbalancen vil udover nethandlen også afhænge af udviklingen i den regionale konkurrencesituation.

Kunderne er villige til at rejse længere efter det rigtige udbud af udvalgsvarer end dagligvarer, som derimod købes fortrinsvist lokalt, hvorfor udvalgswarebutikker typisk har større oplandseffekt end dagligvarebutikker. Derfor kan særligt udbygninger med udvalgswarebutikker flytte handel på tværs af kommunegrænser. Også et samlet og koncentreret udbud af butikker, kundeorienteret service, kultur og fritidstilbud i en bymidte kan trække kunder til.

Der er i de senere år sket væsentlige udbygninger af udvalgswarehandlen i Hjørring, Brønderslev og Aalborg, og der er planer om en væsentlig udbygning af udvalgswarehandlen i Bouet i Nørresundby.

I **Hjørring** bymidte, herunder i butikscentret Metropol og på Bispetorvet, findes et bredt udbud af dagligvare- og udvalgswarebutikker. Metropol rummer 40 butikker, herunder Kvickly og H&M, og 4 spisesteder. Der findes ikke et butikscenter i Frederikshavn Kommune, og det vurderes, at Metropol har en vis tiltrækningskraft på borgerne i Frederikshavn Kommune. På Bispetorvet i Hjørring ligger bl.a. føtex, Elgiganten, BR og Harald Nyborg. I aflastningsområdet på Frederikshavnsvej findes et stort udbud af udvalgswarebutikker inden for boksbutikssegmentet. Her ligger kendte kædekoncepter som f.eks. Bauhaus, Biltema, ILVA, XL-BYG, Big Dollar, JYSK m.fl. koncentreret. A-Z på Ringvejen, som ønskes opgraderet med en ny nærliggende Bilka Food, har også et stort opland, der rækker ind i Frederikshavn Kommune.

Aalborg ligger væsentligt længere fra Frederikshavn og Sæby end Hjørring, men Aalborg rummer et væsentligt større udbud end Hjørring og har et større arbejdskraftopland, hvilket har betydning for indkøb ifm. pendling. Aalborg rummer udover en bymidte med et bredt og dybt udbud, herunder Salling og Magasin, også aflastningsområdet City Syd, som er et af landets største. Stort set alle kendte kædebutikker er repræsenterede i City Syd, og alene Aalborg Storcenter rummer 62 butikker, herunder Bilka, og 11 spisesteder. Derudover ligger Danmarks nordligste IKEA i Aalborg.

I **Bouet** er der planer om omdannelse og udbygning af butiksområdet ved motorvejen med nye butikker inden for boksbutikssegmentet. I Bouet ligger i dag Kvickly, MaxiZoo og JYSK. Som led i omdannelsen bliver Kvickly mindre, og det forventes at Normal, Elgiganten, Sport 24, thansen, ILVA, Kirppu, Big Dollar, Harald Nyborg og Hi Five etableres i aflastningsområdet. Butikkerne vil ligge godt for pendlere på ruten hjem til Frederikshavn Kommune.

I **Brønderslev** er der i aflastningsområdet ved Ålborgvej i 2020-2022 etableret nye store udvalgswarebutikker i form af JYSK, Harald Nyborg, Big Dollar og thansen i tillæg til den eksisterende jem & fix i området. Etableringen af

udvalgsvarebutikkerne har sandsynligvis betydet, at borgerne i Brønderslev ikke i samme grad som tidligere søger mod Hjørring og Aalborg, men vurderes kun at have begrænset betydning for detailhandlen i Frederikshavn Kommune.

Især i maksimumsscenariet er det forudsat, at Frederikshavn Kommune øger sine markedsandele af dagligvare- og udvalgsvarehandlen på baggrund af udbygninger af detailhandlen. En udbygning af detailhandlen vil afholde flere af kommunens borgere fra at handle i nabokommunerne, hvorved en større del af handlen kan holdes hjemme.

8.7 Eksisterende butikkers arealintensitet

I beregningen af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af forbrugstilvæksten vil omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget arealbehov. Det er omvendt heller ikke forudsat, at et fald i forbrugsgrundlaget kan medføre en lavere omsætning pr. m².

I praksis kan der desuden være behov for omfordeling af arealer, hvor utidssvarende butikker lukker, mens nyt butiksareal etableres andre steder – f.eks. grundet et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et mere moderne butikskoncept og indretning. Der kan derfor være behov for nyt butiksareal uden en vækst i forbrugsgrundlaget.

8.8 Udvikling i turisme

Turismen i Frederikshavn Kommune er, som beskrevet i afsnit 6.5, vokset i de senere år, og der er forventning om fortsat vækst i årene, der kommer. I beregning af arealbehovet er der taget udgangspunkt i vækstmålene i den nationale turismestrategi med en vækst på 10 % i minimumsscenariet og 20 % i maksimumsscenariet.

8.9 Samlet vurdering af arealbehov

Det ændrede behov for areal til detailhandel i Frederikshavn Kommune frem mod 2037 kan ikke beregnes eksakt, men scenarierne angiver tilsammen et sandsynligt spænd for udviklingen.

I minimumsscenariet sker en væsentlig vækst i nethandlen med dagligvarer samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning. Der er samtidig forudsat stor vækst i nethandlen med udvalgsvarer, som overstiger væksten i privatforbruget. Turismen vokser kun svagt. I minimumsscenariet bliver der behov for mindre areal end i dag.

I maksimumsscenariet er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun vokser svagt. Det er forudsat, at nethandlen med udvalgsvarer vokser, men i et langsommere tempo end hidtil, og samlet set vil forbruget i den fysiske udvalgsvarehandel vokse. Turismen vokser væsentligt svarende til udviklingen siden 2017. I maksimumsscenariet bliver der behov for væsentlig udbygning af detailhandlen.

Tabel 8-1 Ændret arealbehov i m² frem mod 2037. Arealerne er udtryk for niveauer. Der tilkommer efter praksis kommunerne en bred margin i skønnet af behovet. Behovet for yderligere areal er vurderet ift. arealet af den aktive detailhandel, og evt. nyudlæg skal afstemmes med centerstrukturens rummelighed.
*Ekskl. forhandlere af motorkøretøjer. *Heraf ca. 30 % til butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer + SPV*
Minimumsscenario	-6.100	-15.000
Maksimumsscenario	1.300	21.000

Frederikshavn er hovedhandelsbyen og har flest borgere, som helt naturligt medfører, at efterspørgslen og behovet for nyt areal er størst her. Det er dog Frederikshavn Kommunes opgave at sikre, at der også i de øvrige byer er tilstrækkelige udviklingsmuligheder. Konkret vurderes det, at der er et behov for nyt areal i Sæby, for derved at styrke Sæby i konkurrencen med Frederikshavn og Aalborg, og samtidig understøtte målet om at mindske handelsunderskuddet. Som beskrevet i afsnit 6.3.2, er der stor restrummelighed i Frederikshavn, Skagen og Sæby bymidte. Det er dog ikke ensbetydende med, at der ikke er behov for nyt areal i de tre byer. Arealudlæggene skal have den rette beliggenhed og de fysiske rammer skal muliggøre udvikling med tidssvarende butikker. Det betyder i dagens kontekst, at der i byer af en vis størrelse er behov for arealudlæg uden for den tætbebyggede bymidte, hvis der skal kunne tiltrækkes udvalgswarekædekoncepter inden for boksbutikssegmentet. Arealudlæggene i hhv. bymidter og eksternt beliggende områder skal være afbalancerede og nøje afvejet, for ikke at skabe ubalance i byerne.

Konkret vurderes det, at det største behov for nyt areal er i både Frederikshavn og Sæby, og at der kun er et mindre behov i Skagen. For at muliggøre en yderligere udvikling i Frederikshavn mhp. at tiltrække nogle af de manglende kæder i kommunen, er der et behov for at udlægge omkring 8.000-10.000 m² til udvalgsvarer i Frederikshavn, herunder i aflastningsområdet. I Sæby vurderes det, at der også er et behov for nyt areal til udvalgswarebutikker på omkring 8.000-10.000 m². Behovet ses primært i et område, der er egnet til boksbutikker, f.eks. området ved Ålborgvej.

Det resterende behov for nyt areal ses i Skagen. Her skal der tages højde for det særlige handelsmiljø i bymidten, og det anbefales, at arealudlæg uden for bymidten begrænses.

I kommunens øvrige byer vurderes der at være tilstrækkelig restrummelighed set ift. til byernes størrelse. Skulle der være konkrete forespørgsler, som man gerne vil imødekomme, kan det overvejes at flytte en mindre del af det nye arealudlæg til en af disse byer.

Arealbehovsvurderingen viser, at der er et vist spillerum for detailhandelsplanlægningen – især for så vidt angår arealudlæg til udvalgswarebutikker og butikker med SPV, som er mere konjunkturfølsomme brancher end dagligvarebranchen, der i højere grad er afhængig af befolkningsudviklingen.

Fokus på bymidterne

Skitseret i hovedtræk kan Frederikshavn Kommune vælge at indskrænke nuværende centerområder, reducere arealrammer og søge at koncentrere detailhandlen i få områder for derved at anspore en udvikling, hvor den eksisterende detailhandel i bymidterne beskyttes mod konkurrence fra ny

detailhandel uden for bymidterne. En sådan udvikling kan understøtte levende og attraktive bymidter med mest muligt handelsliv netop her, men kan samtidig begrænse udviklingen, hvis der ikke er efterspørgsel på disse placeringer.

Fokus på vækst og udvikling

En anden mulighed er at åbne op for vækst og udvikling gennem nye arealudlæg på placeringer, hvor der er efterspørgsel fra udviklere og butikskæder. En sådan udvikling vil øge konkurrencen og den samlede omsætning, men vil få konsekvenser for den eksisterende detailhandel, herunder i bymidterne, som udsættes for større konkurrence og taber omsætning. Læner udviklingen sig op ad maksimumsscenariet, så begrænses effekterne for den eksisterende detailhandel af en positive udvikling i rammebetingelserne. Læner udviklingen sig omvendt op ad et minimumsscenario, så forstærkes konsekvenserne.

Bilag 1

1 Udviklingsscenarier og butikprojekter

Frederikshavn Kommune har modtaget forespørgsler om mulighed for etablering af nye butikker uden for den eksisterende centerstruktur. Effekterne ved de nye butikker er vurderet, og samtidig er det vurderet, om der er grundlag og behov for ny detailhandel på andre beliggenheder for at understøtte en bedre lokalforsyning eller byomdannelse.

For at belyse den nye detailhandels betydning for den eksisterende detailhandel og målet om levende og attraktive bymidter, og for at bidrage til grundlaget for politisk stillingtagen til ny detailhandelsplanlægning, er projekterne konsekvensvurderet. Vurderingerne ser på fordele og ulemper ved enkle projekter set i et især handelsmæssigt perspektiv, herunder den forventede meromsætning og de omsætningsmæssige effekter for den eksisterende detailhandel. Der er desuden redegjort for en række af de mest konkrete projekter iht. reglerne om detailhandelsplanlægning.

Ny dagligvarebutik:

- På hjørnet af Niels Juel Vej og Hjørringvej i Frederikshavn
- På Øresundsvej 2 ved rundkørslen Frederikshavnsvej-Kattegatvej i Skagen
- På hjørnet af Langtvedvej og Frederikshavnsvej i det nordlige Sæby

Nye store udvalgswarebutikker:

- På Ålborgvej i Sæby
- På Niels Bohrs Vej 2 ved Hjørringvej i Frederikshavn
- Ved Europavej i Vangen

Nye dagligvare- og udvalgswarebutikker:

- På Slagterigrunden i Sæby
- På Sæby Havn

Metode for konsekvensvurdering

Konsekvensvurderingerne omfatter beregninger og vurderinger af omsætningen i den nye detailhandel, og hvorfra omsætningen hentes. Konsekvensvurderingerne har til formål at belyse effekterne for den eksisterende detailhandel.

Planlægningen for den nye detailhandel vil bestå af arealudlæg til hhv. dagligvare- og udvalgswarebutiksareal. Arealudlægget og planlægningen kan ikke reserveres til en bestemt kæde eller aktør. Konsekvensvurderingerne tager alligevel så vidt muligt udgangspunkt i de konkrete projekter.

Effekterne for den eksisterende detailhandel er udtrykt som omsætningsnedgange i kr. og øre og i procent i de enkelte butiksområder. De beregnede effekter er udtryk for niveauer.

Effekterne er vurderet ved realisering af den nye detailhandel her-og-nu, da datagrundlaget for dagens situation er mest nøjagtigt. Effekterne på længere sigt er belyst ved at sætte omsætningsnedgangene i relation til den forventede udvikling i forbrugsgrundlaget.

1.1 Nye dagligvarebutikker

1.1.1 Dagligvarebutikkers rolle

Store dagligvarebutikker som discountbutikker og supermarkeder sikrer forsyningen med fødevarer og andre dagligvarer. Dagligvareindkøb er behovsbestemt, og dagligvarer købes derfor regelsæssigt. Samtidig med den primære rolle har dagligvarebutikkerne derfor ofte funktion som ankerbutikker, der generer en kontinuerlig kundestrøm til fordel for det nærliggende handelsliv.

En måde at styrke bymidterne er at tiltrække nye store dagligvarebutikker til beliggenheder i tilknytning til specialbutikker og kundeorienterede serviceerhverv – og begrænse udbygning af dagligvarebutiksstrukturen uden for bymidterne.

Den største synergi mellem store dagligvarebutikker og det øvrige handelsliv målt som andelen af kombinationsture, hvor der både købes daglig- og udvalgsvarer på samme tur, findes i butiksområder, hvor der er et stort og samlet udbud af dagligvare- og udvalgswarebutikker. Det er ofte tilfældet i bymidter i større byer og i butikscentre.

1.1.2 Effekter af nye dagligvarebutikker

1.1.2.1 Direkte effekter

Ved etablering af nye dagligvarebutikker bruger kunderne som udgangspunkt ikke flere penge, men der sker en omfordeling af eksisterende dagligvareomsætning.

Da dagligvarer fortrinsvist købes lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling, hentes størstedelen af omsætningen i nye store dagligvarebutikker fra nærliggende store dagligvarebutikker. En mere begrænset del af omsætningen vil blive hentet fra dagligvarebutikker i andre byer.

Da der i forvejen er et udbud af store dagligvarebutikker, hentes langt størstedelen af omsætningen i den nye butik fra andre store og sammenlignelige

dagligvarebutikker, og kun en begrænset del hentes fra mindre specialdagligvarebutikker som f.eks. slagtere, blomsterbutikker, kiosker o. lign.

En discountbutik eller et supermarked har kun et meget begrænset udvalg af udvalgsvarer. Derfor vil de direkte effekter for udvalgsvarerhandlen være begrænsede.

1.1.2.2 Afledte effekter

Placeres nye store dagligvarebutikker uden funktionel sammenhæng med det øvrige handelsliv i en bymidte, kan det medføre udflytning af kundestrøm fra bymidtens eksisterende dagligvarebutikker, hvilket potentielt kan lede til et afledt omsætningstab i specialbutikkerne og de kundeorienterede serviceerhverv.

Spørgekemaundersøgelsen peger på en høj andel af kombinationsture i bymidterne i Frederikshavn Kommune. En del af de spontane udvalgsvarekøb ifm. dagligvarehandel, vil blive flyttet til andre butiksområder og nettet. Samlet set vil udflytning af dagligvarehandel fra en bymidte derfor også medføre et fald i udvalgsvareomsætningen i en bymidte. Det vurderes dog, at nedgangen begrænses af, at en del af de hyppige og mindre indkøbsture sandsynligvis erstattes af færre og større indkøbsture til bymidten.

Kundeorienterede serviceerhverv som f.eks. spisesteder, caféer, klinikker, mv. og visse liberale erhverv er også afhængige af kundestrøm og har derfor også fordel af samlokalisering med store dagligvarebutikker.

1.1.3 Dagligvarekædernes etableringskrav

Ønsket om at trække store dagligvarebutikker til bymidterne er typisk ikke foreneligt med kædernes etableringskrav. Det skyldes, at der i bymidterne typisk ikke findes velegnede etableringsmuligheder. Bymidterne er tætbebyggede, og det vil være nødvendigt med forhandling med flere forskellige ejendomsbesiddere, opkøb og nedrivninger for at tilvejebringe den nødvendige plads. Til en discountbutik på 1.200 m² har kæderne typisk behov for i alt ca. 5.000 m² grundareal for at kunne indpasse butiksbygning, bil- og cykelparkering, varelevering, gangarealer, udendørs vareudstilling, vejtilslutning mv.

For at kunne tilbyde tilstrækkelig kundeparkering i spidsbelastningsperioderne, som er dimensionerende for omfanget af parkering, er der typisk behov for ca. 60-70 p-pladser. Parkeringen skal være i terræn og helst udformes som ét samlet og overskueligt parkeringsareal foran butikken, så kunden hurtigt kan se en ledig plads og stille bilen uden større parkeringsmanøvrer.

Skal en dagligvarekæde trækkes til en central beliggenhed i en bymidte, vil det ofte være nødvendigt med vished om, at en konkurrerende kæde ikke efterfølgende får mulighed for at etablere en ny butik på en nærliggende og kommercielt set bedre beliggenhed uden for bymidten. Klare mål og retningslinjer om hvor der ønskes nye store dagligvarebutikker – og hvor der ikke ønskes sådanne – kan bidrage til større forudsigelighed og investeringssikkerhed.

1.1.4 Ny dagligvarebutik på Niels Juel Vej-Hjørringvej i Frederikshavn

På det nordøstlige hjørne af Niels Juel Vej-Hjørringvej i Frederikshavn ligger et ubebygget areal på ca. 7.250 m². Børnehuset Spiren har tidligere ligget på arealet, der i dag henligger som græsareal med enkelte solitære træer.

Arealets beliggenhed i direkte tilknytning til Hjørningvej medfører stor synlighed og tilgængelighed fra det overordnede vejnet og gør området egnet til facadeorienterede erhverv som f.eks. detailhandel. Arealet har samtidig en størrelse og udformning, som gør at der kan indpasses en stor dagligvarebutik som f.eks. en discountbutik eller f.eks. 1-2 mellemstore boksbutikker og tilhørende parkering på arealet.



Figur 1-1 Beliggenheden af en evt. ny dagligvarebutik ved Niels Juel Vej i Frederikshavn.

Status

- Detailhandlen i Frederikshavn klarer sig godt, men bymidten er udfordret
- Forholdsvis mange tomme lokaler i bymidten
- De fleste dagligvarebutikskæder har en butik i Frederikshavn
- Dagligvarebutiksstrukturen er decentral med en koncentration af fem store dagligvarebutikker i aflastningsområdet
- Detailhandlen i aflastningsområdet står stærkt og har oplevet vækst

Fremtid

- Attraktiv hjørnegrund på Niels Juel Vej-Hjørningvej ligger uudnyttet
- Ny detailhandel på grunden kan muliggøres ved udvidelse af aflastningsområdet eller lokalcentret, men følgende fordele og ulemper skal afvejes:

Fordele

- En attraktiv grund kan udnyttes
- Større omsætning i Frederikshavn under ét (ved etablering af udvalgswarebutikker)
- En lille del af borgerne får lidt kortere til nærmeste dagligvarebutik

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
- Yderligere spredning af detailhandel i Frederikshavn, herunder dagligvarebutikker

Størstedelen af den eksisterende detailhandel langs Hjørningvej ligger samlet i aflastningsområdet, ca. 325 m vest for arealet. Nærmest beliggende butikker i aflastningsområdet er Lidl, som er etableret i 2005, og Big Dollar, fra 2024. Den egentlige koncentration af butikker i aflastningsområdet ligger i et større område vest for Rimmensgade, godt 600 m vest fra arealet på Niels Juel Vej-Hjørningvej.

Nærmeste detailhandel øst for arealet er REMA 1000 i et lokalcenter på Hjørningvej, ca. 150 m fra arealet. Nord for arealet ligger et større boligområde, der foruden nævnte butikker også betjenes af Meny i et bydelscenter på Skagensvej. Syd for arealet ligger ligeledes et større boligområde, der bl.a. betjenes af føtex i bymidten.

Det vurderes, at der vil kunne planlægges for detailhandel i området i overensstemmelse med reglerne om detailhandelsplanlægning. Mest oplagt er i givet fald en udvidelse af aflastningsområdet eller lokalcentret øst for arealet.

Etablering af ny detailhandel på arealet vil medføre spredning af butiksudbuddet på Hjørningvej. Set fra forbrugernes perspektiv er det mere attraktivt med få store butiksområder, hvor butikkerne ligger med korte indbyrdes afstande, end flere mindre og spredte butiksområder. Fra en handelsmæssig betragtning vil det være en fordel at en evt. udbygning af detailhandlen på Hjørningvej sker inden for eller i direkte tilknytning til det eksisterende udbud i aflastningsområdet.

Med fire discountbutikker og to supermarkeder er der i forvejen et stort dagligvarebutiksudbud på Hjørningvej. En ny dagligvarebutik på arealet kan bidrage til øget konkurrence og et større butiksudbud, men opfylder ikke et behov for en bedre lokal dagligvareforsyning, da området i forvejen er godt forsynet, og

vil ikke fungere som en ankerbutik for anden detailhandel, da arealet ikke ligger i funktionel sammenhæng med den eksisterende detailhandel.

En ny dagligvarebutik på beliggenheden vil hente størstedelen af sin omsætning fra de øvrige dagligvarebutikker på Hjørringvej. En mindre del af omsætningen vil blive hentet fra føtex og REMA 1000 i Frederikshavn bymidte. føtex ligger godt 200 m fra Søndergade og vurderes, på grund af sin størrelse, at udgøre den primære ankerbutik i bymidten og tiltrække kunder fra et større opland. REMA 1000 har en placering i udkanten af Frederikshavn bymidte, men er også med til at understøtte udvalgsvarerhandlen i bymidten.

Redegørelseskrav

Kommuneplanlægning for udvidelse af et lokalcenter er omfattet af krav om detailhandelsredegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4. Kommuneplanlægning for en udvidelse af et aflastningsområde er desuden også omfattet af stk. 5.

De almindelige krav fremgår af § 11 e, stk. 4 med følgende hovedindhold:

- Vurdering af omfang af eksisterende detailhandel
- Vurdering af behov for yderligere detailhandel
- Vurdering af sammenhæng med mål for detailhandlen
- Oplysning om sammenhæng med mål for kommunale hovedstruktur
- Angivelse af tilgængelighed for de forskellige trafikarter

De særlige krav fremgår af § 11 e, stk. 5 med følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som den nye detailhandel baseres på, oplandet, som aflastningsområdet henvender sig til, og hvordan aflastningsområdet kan:

- Styrke konkurrence og bidrage til lavere priser
- Påvirke eksisterende detailhandel
- Forventes at påvirke byens oplandseffekt ift. nabokommuner

1.1.5 Ny dagligvarebutik ved rundkørslen Frederikshavnsvej-Kattegatvej i Skagen

Der er et konkret ønske om at etablere en stor dagligvarebutik ved rundkørslen Frederikshavnsvej-Kattegatvej i Skagen.



Figur 1-2 Beliggenheden af en evt. ny dagligvarebutik ved Kattegatvej i Skagen.

I området ved Kattegatvej mellem Frederikshavnsvej og Buttervej ligger foruden nævnte møbelbutik yderligere ni butikker i form af REMA 1000 og jem & fix i et lokalcenter, samt Bygma, en antik- og genbrugsbutik, en farvebutik og en lampebutik, JYSK, en yderligere genbrugsbutik og en bilforhandler i et område til butikker med SPV. Ved Buttervej ligger desuden andre kundeorienterede erhverv i form af en tankstation, et fitnesscenter, en fysioterapeut og et bowlingcenter. Området, der ikke er udlagt til udvalgsvarerbutikker, har over tid udviklet sig til et ikke ubetydeligt butiksområde og har i praksis fået karakter af aflastningsområde.

Status

- Detailhandlen i Skagen står stærkt
- Kun få tomme lokaler i bymidten
- Turisterne bidrager med over 60 % af omsætningen
- Det helt særlige bymiljø i Skagen er en vigtig del af en shoppingtur til bymidtens butikker
- Bredt udbud af dagligvarebutikker i form af supermarkeder, discountbutikker og specialdagligvarebutikker som slagter, bager mv.

Fremtid

- Konkret forespørgsel på etablering af en større dagligvarebutik ved rundkørslen Frederikshavnsvej-Kattegatvej i Skagen
- Planlægning for projektet vil være i overensstemmelse med reglerne om detailhandelsplanlægning, men følgende fordele og ulemper skal afvejes:

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 sandsynligheden for genetablering af dagligvarebutik i ALDIs gamle lokaler

Opland

Projektområdet ligger geografisk og trafikalt set centralt i Skagen. Beliggenheden ved rundkørslen på Frederikshavnsvej betyder, at den nye butik vil være kendetegnet ved stor synlighed og tilgængelighed fra det overordnede vejnet. Langt størstedelen af trafikken til og fra Skagen passerer forbi projektområdet. Årsdøgn- og julidøgntrafikken på Frederikshavnsvej mellem Højensvej og rundkørslen blev målt til hhv. ca. 7.165 og 10.540 køretøjer i 2025. På ruten mod Skagen kan borgere, der kører til Gl. Skagen og Højen dreje fra allerede på Flagbakkevej samt på Højensvej, lidt før rundkørslen, og passerer derved ikke nødvendigvis projektområdet. Den nye butik vil dog være let fremkommelig på ruten fra hjemmet eller sommerhuset i Gl. Skagen og Højen. Frederikshavnsvej St. ligger direkte sydøst for projektområdet. Bliver der tale om en stor dagligvarebutik i form af et supermarked eller et varehus vil butikken desuden i sig selv og i kraft af samlokaliseringen med bl.a. REMA 1000 blive en destinationsbutik, der betjener hele Skagen.

Som beskrevet i afsnit 8, så peger de forventede udviklinger i rammebetingelserne på, at der ikke er grundlag for yderligere dagligvarebutiksareal i oplandet Skagen frem mod 2037. Det skal dog tages i betragtning, at der i Skagen siden 2017 er lukket to store dagligvarebutikker, mens der kun er kommet én ny til. Det vurderes, at muligheden for at genindrette en dagligvarebutik i ALDIs tidligere lokaler sætter begrænsninger for et evt. udlæg af yderligere dagligvarebutiksareal.

Lokalplanlægning for den nye dagligvarebutik forudsætter kommuneplanlægning for et nyt aflastningsområde. Den samlede restrømmelighed til dagligvarebutiksareal i centerstrukturen i oplandet til aflastningsområdet må ikke i væsentlig grad overstige behovet for yderligere areal i oplandet. En del af behovet for yderligere areal i oplandet kan således allokeres til en ny dagligvarebutik i

projektområdet i det nye aflastningsområde, mens en resterende del vil udgøre passerende udbygningsrammer i de øvrige centerområder i oplandet.

Effekter

Det vurderes, at en ny stor dagligvarebutik på 2.000 m² som f.eks. en føtex Food i projektområdet vil opnå en årlig omsætning på i størrelsesordenen 80 mio. kr. Til sammenligning er den nuværende samlede dagligvareomsætning i oplandet Skagen ca. 610 mio. kr.

Etableringen af en ny dagligvarebutik vil overordnet set ikke medføre, at borgere, turister og andre besøgende bruger flere penge på dagligvarer i Skagen. Det vurderes, at langt størstedelen af omsætningen hentes fra de seks andre store dagligvarebutikker i Skagen, og at kun en meget begrænset andel hentes fra andre steder, herunder Ålbæk, Elling og Frederikshavn.

En ny dagligvarebutik i projektområdet vil få negative effekter for den eksisterende detailhandel i Skagen i øvrigt. Det vil hovedsageligt være de store dagligvarebutikker, dvs. Meny på Nordsøvej, REMA 1000 på Kattegatvej, Spar på Skagavej, samt Lidl, SuperBrugsen og Netto i Skagen bymidte, der vil afgive omsætning til den nye dagligvarebutik. Indrettes den nye dagligvarebutik med en stor vin-, slagter- og delikatesseafdeling er det også sandsynligt, at en mindre del af omsætningen hentes fra specialdagligvarebutikker i Skagen, som primært er beliggende i bymidten.

Udflytning af dagligvarehandel fra bymidten vil betyde en reduceret kundestrøm i bymidten, hvilket kan få afledte negative effekter for det øvrige handelsliv. Spørgeskemaundersøgelsen viser, at respondenterne, der har højere tilknytning til Skagen bymidte end de øvrige to bymidter, køber også udvalgsvarer på 35 % af de ture til Skagen bymidte, hvor de køber dagligvarer.

Den største negative påvirkning på det samlede handels- og byliv i bymidten vil ske i et scenarie, hvor en af de eksisterende store dagligvarebutikker i bymidten flytter fra bymidten til projektområdet, hvilket imidlertid vurderes mindre sandsynligt. Det kan i planlægningen fastlægges, at et evt. arealudlæg kun kan udnyttes af én butik. Hvis Meny eller SuperBrugsen flytter til projektområdet, så vurderes den årlige omsætning at blive større end de tidligere beskrevne ca. 80 mio. kr., da der i givet fald være færre butikker til at deles om kunderne, end i et scenarie, hvor der bliver tale om en egentlig ny aktør.

Det vurderes, at en ny dagligvarebutik i projektområdet kun vil få begrænset eller ikke-mærkbar betydning for dagligvarehandlen uden for Skagen.

Butikken vil løfte dagligvarebutiksudbuddet i området såvel som Skagen som helhed. Samtidig tilføres butiksområdet ved Kattegatvej en betydningsfuld ankerfunktion, der vil generere en væsentlig kundestrøm til områdets øvrige butikker, hvorved området styrkes. REMA 1000 vil på den ene side afgive omsætning til den nye butik, men vil samtidig få fordel af samlokaliseringen med en større destinationsbutik på 2.000 m², som vil adskille sig fra en discountbutik som REMA 1000. De to butikker vil derfor til en vis grad supplerende hinanden og tiltrække kunder fra et større opland end to ensartede butikker ville. Desuden viser undersøger, at REMA 1000 som kæde generelt er populær blandt de danske forbrugere. Det kan ikke udelukkes, at etableringen af en ny dagligvarebutik på 2.000 m² på Kattegatvej kan føre til lukningen af en anden stor dagligvarebutik. Områdets øvrige butikker vil få gavn af den øgede kundestrøm.

Det er sandsynligt, at attraktiviteten af området ved Kattegatvej som etableringssted for nye butikker og andre kundeorienterede erhverv øges ved etableringen af den nye dagligvarebutik. Afhængig af de muligheder planlægningen for området giver, er det således sandsynligt områdets handelsmæssige betydning i Skagen øges. Uanset om der muliggøres en ny dagligvarebutik i området eller ej, anbefales planlægning for tydelig rollefordeling mellem området ved Kattegatvej og Skagen bymidte.

Redegørelseskrav

Kommuneplanlægning for et aflastningsområde er omfattet af krav om detailhandelsredegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4 og 5.

§ 11 e, stk. 4 har følgende hovedindhold:

- Vurdering af omfang af eksisterende detailhandel
- Vurdering af behov for yderligere detailhandel
- Vurdering af sammenhæng med mål for detailhandlen
- Oplysning om sammenhæng med mål for kommunale hovedstruktur
- Angivelse af tilgængelighed for de forskellige trafikarter

§ 11 e, stk. 5 har følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som den nye detailhandel baseres på, oplandet, som aflastningsområdet henvender sig til, og hvordan aflastningsområdet kan:

- Styrke konkurrence og bidrage til lavere priser
- Påvirke eksisterende detailhandel
- Forventes at påvirke byens oplandseffekt ift. nabokommuner

1.1.6 Ny dagligvarebutik i krydset Langtvedvej-Frederikshavnsvej i Sæby

På Carl Ewaldsvej 4, på hjørnet af Langtvedvej og Frederikshavnsvej i Sæby, ligger en møbelbutik. Møbelbutikken er med sin beliggenhed i direkte tilknytning til Frederikshavnsvej karakteriseret af stor synlighed og tilgængelighed fra det overordnede vejnet. I kort afstand hertil ligger desuden en planteskole og en cykelbutik, og overfor butikken ligger Hotel Viking. Butikkerne ligger i et erhvervsområde, som ikke er del af centerstrukturen. Erhvervsområdet med bl.a. de tre butikker er omgivet af boligområder. Nordvest og nord for området er hhv. Sæby Bakker og boligområdet ved Strandager under udbygning.



Figur 1-3 Beliggenheden af en evt. ny dagligvarebutik ved Langtvedvej i Sæby.

Status

- Detailhandlen i Sæby er udfordret
- Forholdsvis mange tomme lokaler i bymidten
- Detailhandlen henvender sig til både lokale og turister
- Et hyggeligt gågademiljø i den historiske bykerne, som samtidig medfører begrænsninger ift. størrelse af butiklokaler, adgangsforhold mv.
- Fem store dagligvarebutikker i Sæby, men alle ligger syd for åen. Koncentration af dagligvarebutikker i City Vest

Fremtid

- Mulighed for at fremtidssikre udnyttelsen af grunden ved at udvide anvendelsesmulighederne til også at omfatte dagligvarer
- Der kan planlægges for dagligvarer ved udlæg af et lokalcenter, men følgende fordele og ulemper skal afvejes:

Fordele

- Mere varieret butiksudbud og større konkurrence
- Erhvervsmæssig udnyttelse af attraktiv hjørnegrund kan fremtidssikres
- Kortere afstand til nærmeste store dagligvarebutik fra de nye boligområder

Ulemper

- Yderligere pres på bymidtens detailhandel og risiko for flere butikslukninger
- Omsætningsnedgang i bymidten
- Spredning af dagligvarehandlen, som i dag er samlet med andre hverdagsfunktioner

En evt. ny dagligvarebutik på stedet, hvor møbelbutikken i dag ligger, vil betjene et planmæssigt opland langs Frederikshavnsvej, som strækker sig fra omkring P Mønstedsvej i syd til Hedebo Strand Camping, hvor der er en købmandsbutik, i nord. Der bor knap 1.600 borgere i oplandet i dag. Med de foreslåede disponeringer vil der være ca. 360 boliger og 56 boliger i hhv. Sæby Bakker og boligområdet ved Strandager, når de to områder er fuldt udbyggede. Der er allerede i dag i lovens forstand et tilstrækkeligt kundefundament i oplandet til planlægning for et lokalcenter, der muliggør en dagligvarebutik på 1.200 m².

Udlæg af et lokalcenter, der muliggør en dagligvarebutik på beliggenheden vil sætte de planlægningsmæssige rammer for en mere fintmasket dagligvarebutikstruktur, hvor borgerne i det nordlige Sæby har kortere afstand til dagligvareindkøb. Adgang til et lokalt dagligvarebutiksudbud har betydning ifm. valg af bopæl, og det er muligt, at en dagligvarebutik på beliggenheden kan understøtte en hurtigere boligudbygning i det nordlige Sæby.

Uanset at boligudbygningen vil øge behovet for en dagligvarebutik i det nordlige Sæby, så vil en ny dagligvarebutik på stedet medføre en udflytning af dagligvarehandel fra Sæby bymidte, idet borgerne i det nordlige Sæby i dag foretager størstedelen af deres dagligvareindkøb i bymidten.

Dagligvarebutiksbuddet i Sæby udgøres for så vidt angår store dagligvarebutikker af SuperBrugsen i bykernen i Sæby bymidte, Lidl, Meny og REMA 1000 i City Vest i Sæby bymidte, samt Netto i lokalcentret på Ålborgvej.

Det vurderes, at størstedelen af omsætningen i en ny dagligvarebutik i et lokalcenter ved krydset Langtvedvej-Frederikshavnsvej vil blive hentet fra City Vest, mens en mindre andel vil blive hentet fra SuperBrugsen og Netto.

Omsætningen, der flyttes fra SuperBrugsen, kan medføre afledt negativ påvirkning på udvalgsvarerhandlen i bymidten, da SuperBrugsen er en vigtig ankerbutik.

Redegørelseskrav

Kommuneplanlægning for et lokalcenter er omfattet af krav om detailhandelsredegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4, der har følgende hovedindhold:

- Vurdering af omfang af eksisterende detailhandel
- Vurdering af behov for yderligere detailhandel
- Vurdering af sammenhæng med mål for detailhandelsstruktur
- Oplysning om sammenhæng med målene for kommunal hovedstruktur, herunder konkurrence og et varieret butiksbud
- Angivelse af tilgængelighed for trafikarter

1.2 Nye udvalgsvarerbutikker

Detailhandelsanalysen viser, at Frederikshavn Kommunes har overskud på handelsbalancen for udvalgsvarer som følge af turismen, men at en mindre del af borgernes udvalgsvarerforbrug fortsat bliver lagt i butikker uden for kommunen. Planlægning, der muliggør de nye udvalgsvarerbutikker, vil bidrage til et større udvalg af udvalgsvarerbutikker, og til at en større del af handlen holdes hjemme, men vil også få konsekvenser for den eksisterende udvalgsvarerhandel.

Som led i moderniseringen af planlovens detailhandelsbestemmelser i 2017 blev formålsbestemmelsen for detailhandelsplanlægning, § 5 l, ændret. Ændringen medførte, at kommunerne som ét af tre ligeværdige hensyn skal planlægge for

gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur, dvs. skabe plads til store butikker, der kan bidrage til konkurrence og lavere priser for forbrugerne. Planlægningen for de forespurgte udvalgswarebutiksprojekter kan bidrage til at understøtte nævnte konkurrencehensyn, men kan samtidig få negativ påvirkning på hensynet om levende bymidter og hensynet god tilgængelighed for alle trafikarter ifm. indkøb.

1.2.1 Udvalgswarekædernes etableringskrav

Mellemstore og store udvalgswarebutikker på over 400 m² placeres generelt udenfor bymidterne. Det skyldes bl.a., at det ofte er vanskeligt at indpasse butiksenheder af denne størrelse i en bymidte, hvor det bl.a. ofte ikke er muligt at etablere tilstrækkelig og lettilgængelig parkering. Butikskæderne søger derfor i stedet mod placeringer i tilknytning til det overordnede vejnet, i udkanten af byerne, hvor der er god biltilgængelighed, plads til parkering, og hvor der ligger andre kæder indenfor samme eller beslægtede brancher. Her kan butikkerne gøre sig synlige overfor den forbikørende trafik og derved betjene et større opland.

1.2.2 Planlægning for rollefordeling mellem bymidter og aflastningsområder

I kommune- og lokalplanlægning skelnes i udgangspunktet mellem butikker indenfor hovedbrancherne dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper. Detailhandlen inden for de tre hovedbrancher reguleres gennem fastsættelsen af arealrammer og butiksstørrelser som fastsættes for de enkelte center- og lokalplanområder:

- Arealrammen angiver det maksimalt tilladte samlede bruttoetageareal af detailhandel i området. Arealrammen for et butiksområde kan opdeles på dagligvarer og udvalgsvarer.
- Butiksstørrelserne angiver det maksimalt tilladte areal af den enkelte butik. Butiksområder kan målrettes butikker, der ikke uden videre kan indpasses i en bymidte. Det kan f.eks. gøres ved at fastsætte en minimumsbutiksstørrelse.

1.2.2.1 Minimumsbutiksstørrelse

For at begrænse effekterne for den eksisterende detailhandel i bymidter, kan der i planlægning for et nyt aflastningsområde arbejdes med f.eks. minimumsbutiksstørrelser.

Generelt er fastsættelsen af en minimumsbutiksstørrelse et godt værktøj i detailhandelsplanlægningen til at sikre rollefordeling mellem butiksområder. Men der er også ulemper forbundet med en minimumsbutiksstørrelse, som begrænser udviklingsmulighederne. Der er, afhængig af bystørrelse, kun et vist antal kæder med store udvalgswarebutikker, som ikke begrænses af en høj minimumsbutiksstørrelse. En for høj minimumsbutiksstørrelse kan betyde, at der ikke kan ske en tilstrækkelig udvikling af et butiksområde, og at der derved ikke sikres den kritiske masse, der gør et projekt realiserbart og et butiksområde konkurrencedygtigt.

Fastsættelsen af en minimumsbutiksstørrelse ikke længere er en lige så stærk garant for at undgå unødigt konkurrence, som det har været tilfældet for nogle år siden. Det skyldes både brancheglidningen, der medfører, at butikker som f.eks. BigDollar, Harald Nyborg, High Five og Biltema fører et meget bredt udvalg af varer, og tilpasningen af kædernes butikskoncepter, som f.eks. kommer til udtryk

ved, at beklædningsbutikker som Lager 157, Sport 24 eller Tøjeksperten åbner store butikker i kanten af byen.

Strukturudviklingen i dansk detailhandel er gået og går fortsat mod færre, men større butikker. Der er flere kæder, der har tilpasset deres butikskoncepter, og som i dag også findes som såkaldte boksbutikker med en størrelse på over 1.000 m². Udviklingen har vist, at situationen i dag kan være anderledes om blot få år, dvs. at der kan være flere kæder, der vælger at operere med store butikskoncepter. Det vurderes, at nogle kæder vil være villige til at etablere sig i lokaler, der er større end deres standardkoncept, for derved at få mulighed for at etablere sig i et bestemt område. På baggrund af de generelle tendenser i detailhandlen samt kædernes tilvalg af lidt større butikker end ellers i konkrete projekter vurderes det, at kæder med butikker på omkring 1.200 m² vil kunne have koncepter, der passer ind i lokaler på f.eks. 1.500 m². Det forventes dog ikke, at kæder med butikker på op til 1.000 m² uden videre kan tilpasse deres koncepter og etablere sig i lokaler på f.eks. 1.500 m². Se evt. afsnit 6.3 i hovedrapporten.

1.2.2.2 Regulering af underbrancher

For i højere grad at sikre en positiv udvikling af bymidterne kan Frederikshavn Kommune vælge at arbejde med mere detaljerede og restriktive retningslinjer for ny detailhandel i nye butiksområder uden for bymidterne end blot regulering af arealrammer og butiksstørrelser.

Der er kun begrænset praksis for særskilt regulering af f.eks. beklædningsbutikker, dvs. normalt skelnes ikke mellem beklædningsbutikker og butikker med øvrige udvalgsvarer indenfor hovedbranchen udvalgsvarer. Der er ikke kendskab til afgørelser, der omhandler en så detaljeret regulering. Det vurderes imidlertid, at der med Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017 er åbnet op for denne skelnen, men der findes ikke klagenævnsafgørelser at læne sig op ad, hvorfor det ikke med sikkerhed kan siges, hvorvidt beklædningsbutikker kan reguleres særskilt, og hvorvidt der kan reguleres på underbrancher inden for udvalgsvarer. Det vides derfor ikke med sikkerhed, hvordan en evt. klagesag vil falde ud.

Mange butikker har et blandet sortiment, hvor en retningslinje om et forbud mod beklædningsbutikker vil blive fortolket sådan, at langt størstedelen af varesortimentet skal udgøres af andre varer, og kun en begrænset del kan være beklædning. I vurderingen af, hvor stor en andel af tøj og sko, der må være i en butik, vil der blive lagt vægt på, om beklædning har naturlig sammenhæng med den tilladte hovedvaregruppe. Eksempelvis sælger et byggemarked også arbejdstøj.

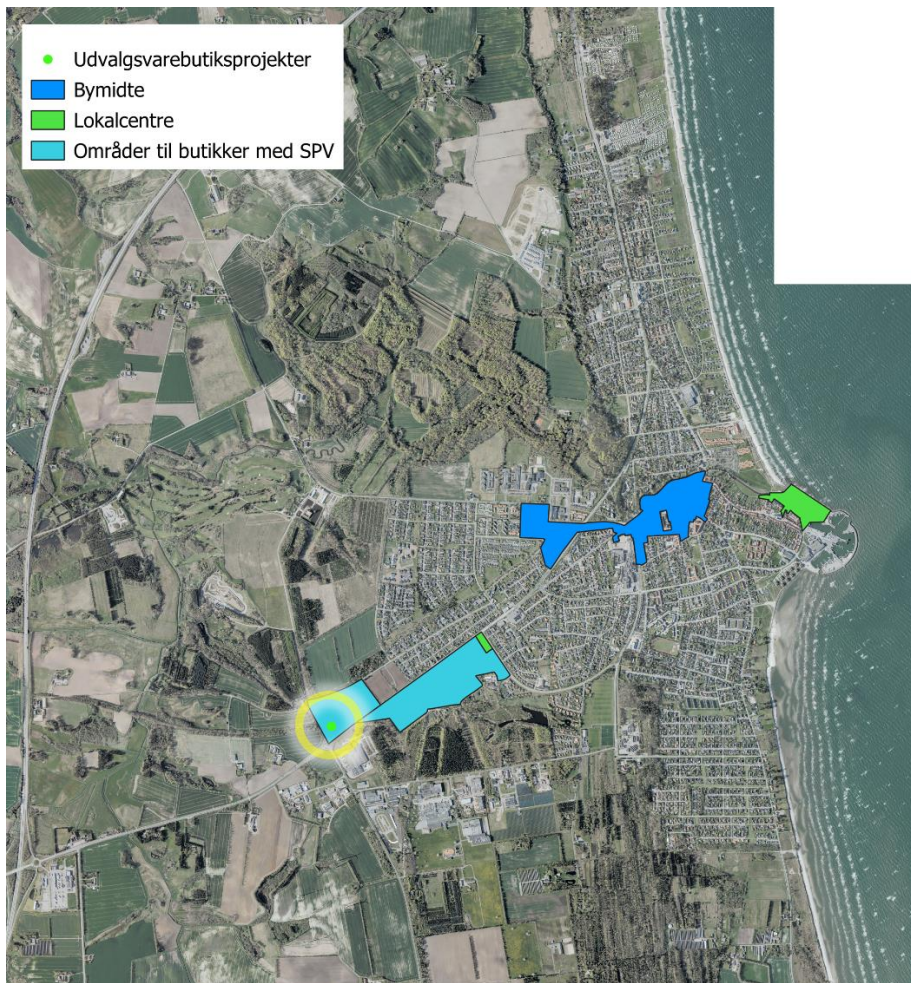
En sådan restriktiv regulering forudsætter en grundigere redegørelse for den planlægningsmæssige begrundelse, og at kommunen er indstillet på at håndhæve reguleringen.

1.2.3 Nye udvalgswarebutikker på Ålborgvej i Sæby

Der er ønske om mulighed for etablering af store udvalgswarebutikker i et område ved Ålborgvej i det vestlige Sæby. De nye udvalgswarebutikker, der er ønske om mulighed for, er butikker, som pga. størrelse, koncept og varesortiment ikke uden videre kan indpasses i Sæby bymidte.

Området ved Ålborgvej er i gældende planlægning udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), som f.eks. jem & fix og Bygma, der ligger i området i dag. Lokalplanlægning for nye store udvalgswarebutikker i området

forudsætter udlæg af et aflastningsområde, hvilket er en ændring af kommuneplanen og omfattet af krav om detailhandelsredegørelse.



Figur 1-4 Beliggenheden af evt. nye store udvalgswarebutikker ved Ålborgvej i Sæby.

Formålet med et evt. udlæg af et aflastningsområde på beliggenheden er at skabe mulighed for et udbud af boksbutikker i form af store udvalgswarebutikker og butikker SPV i Sæby. Det er butikker, som har behov for plads, synlighed, og hvor der typisk er behov for, at kunderne kan afhente varer i bil.

Udlæg af et nyt aflastningsområde i Sæby vil kunne bidrage til, at detailhandlen i Sæby udvikles med butikker, som ikke findes i forvejen, så borgerne i den sydlige del af Frederikshavn Kommune kan handle lokalt i stedet for at køre til Hjørring, Brønderslev, Aalborg eller Frederikshavn, eller som alternativ til at handle på nettet. Et udlæg af et aflastningsområde vil styrke Sæby i den regionale konkurrence med andre handelsbyer og bidrage til, at en større del af handlen holdes hjemme i Sæby og Frederikshavn Kommune.

Status

- Detailhandlen i Sæby er udfordret
- Forholdsvis mange tomme lokaler i bymidten
- Detailhandlen henvender sig til både lokale og turister
- Et hyggeligt gågademiljø i den historiske bykerne, som samtidig medfører begrænsninger ift. størrelse af butikslokaler, adgangsforhold mv.
- Sæby mangler nogle af de kendte boksbutikskoncepter, som ellers findes i byer af samme størrelse

Fremtid

- Konkret forespørgsel på etablering af større udvalgswarebutikker på Ålborgvej
- Der kan planlægges for store udvalgswarebutikker ved udlæg af et aflastningsområde, men følgende fordele og ulemper skal afvejes:

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

Redegørelseskrav

Planlægning for aflastningsområder er omfattet af to sæt delvist overlappende krav om redegørelse i planloven: De almindelige krav ved planlægning for detailhandel og de særlige krav ved planlægning for aflastningsområder.

De almindelige krav fremgår af § 11 e, stk. 4 med følgende hovedindhold:

- Vurdering af omfang af detailhandel målt på areal og omsætning
- Vurdering af behov for areal til detailhandel
- Vurdering af sammenhæng med kommuneplanens mål for detailhandel
- Beskrivelse af planlægningens sammenhæng med kommuneplanens hovedstruktur, herunder konkurrence og et varieret butiksudbud
- Beskrivelse af tilgængelighed til området

De særlige krav fremgår af § 11 e, stk. 5 med følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som den nye detailhandel baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, og hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan:

- Styrke konkurrence og bidrage til lavere priser
- Påvirke eksisterende detailhandel
- Forventes at påvirke byens oplandseffekt ift. nabokommuner

Vejledning om detailhandelsplanlægnings trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder behandles i følgende afsnit:

Step 0 - Vurdering af behov for udvidelse: Afsnit 9.2.3.1

Step 1 - Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplandseffekt: Afsnit 9.2.3.2

Step 2 - Vurdering af forventet påvirkning af butiksforsyning: Afsnit 9.2.3.3

Step 3 - Vurdering af styrkelse af konkurrence: Afsnit 9.2.3.7

Step 4 - Sammenfattende vurdering: Afsnit 9.2.3.8

1.2.3.1 Arealbehov

Arealrammen til detailhandel i et aflastningsområde skal være afstemt med behovet i oplandet, som aflastningsområdet vil betjene.

Handelsbalancen for udvalgsvarer, dvs. beklædning og øvrige udvalgsvarer under ét, for Frederikshavn Kommune er steget fra 99 % til 114 % i perioden 2017-2024. For oplandet Sæby udgør handelsbalancen for udvalgsvarer 57 % svarende til et årligt handelsunderskud på ca. 175 mio. kr.

Der bliver i Frederikshavn Kommune behov for op mod yderligere 21.000 m² til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper ekskl. forhandlere af motorkøretøjer frem mod 2037. Heraf bliver behovet for yderligere areal i Sæby inkl. opland op mod ca. 8-10.000 m². At opnå en handelsbalance på 100 % forudsætter imidlertid en større udbygning.

1.2.3.2 Opland og influensområde

Udstrækningen af oplandet til et nyt aflastningsområde ved Ålborgvej i Sæby er bestemt af fremkommeligheden til aflastningsområdet ift. konkurrerende

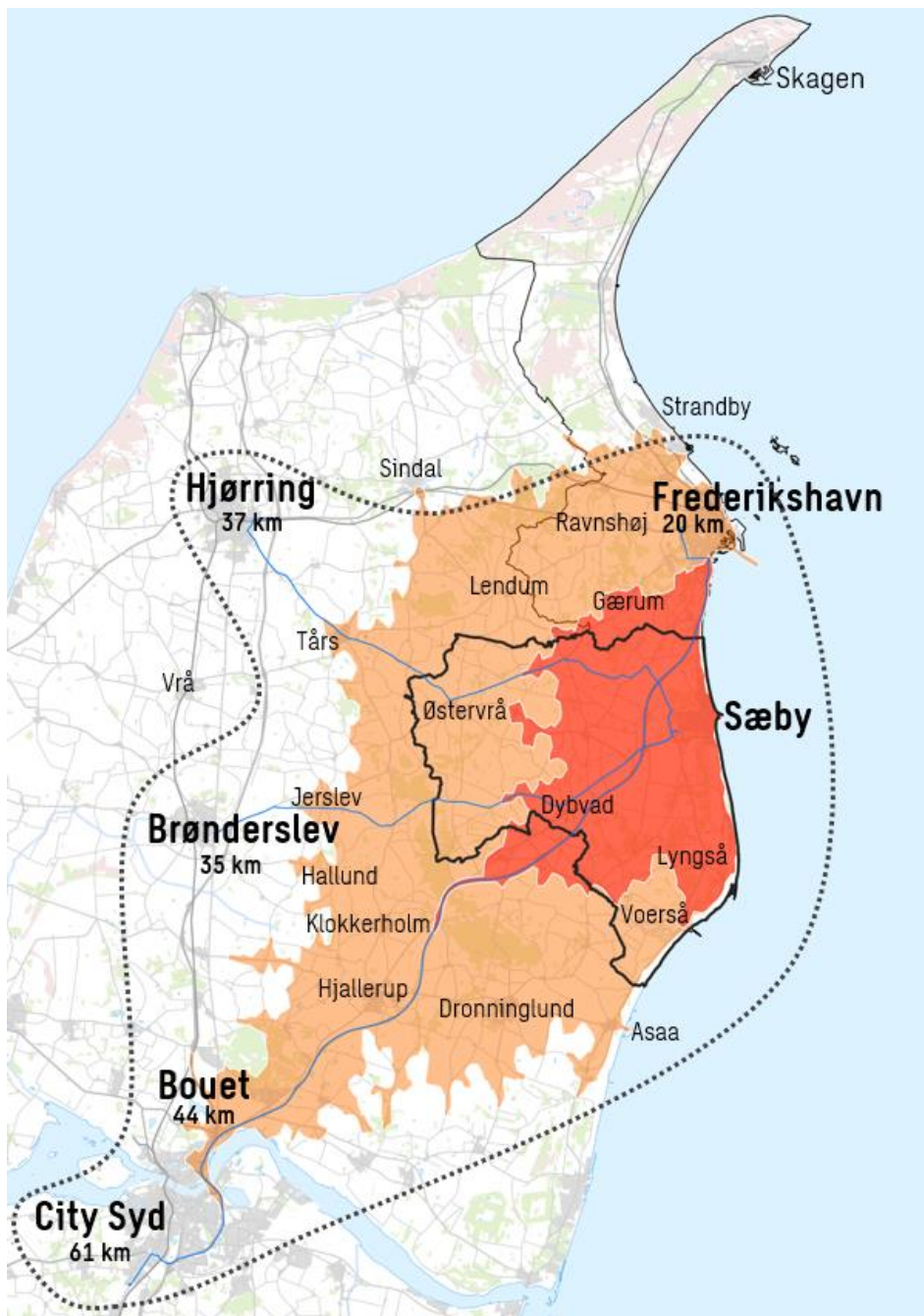
indkøbssteder samt af, hvor attraktive de konkurrerende indkøbssteder er, set ift. aflastningsområdet ved Ålborgvej.

Kunderne er villige til at køre forholdsvis langt ifm. køb af udvalgsvarer, hvis det rigtige udbud ikke er til stede lokalt. Spørgeskemaundersøgelsen viser, at borgere i store dele af oplandet Frederikshavn og oplandet Sæby handler også i Hjørring, Brønderslev og Aalborg.

Et aflastningsområde på Ålborgvej vil være kendetegnet ved god tilgængelighed og høj fremkommelighed for bilister i kraft af placeringen ved Aalborgvej, som er den primære indfaldsvej fra sydvest og motorvejen.

Oplandet til et aflastningsområde på Ålborgvej afgrænses af oplandene til Hjørring, Frederikshavn, Brønderslev og Aalborg, og vurderes at omfatte den sydlige del af Frederikshavn Kommune, som vist i princippet på figur 9-1. Omsætningen i den nye detailhandel vil blive hentet fra eksisterende detailhandel i influensområdet, der vurderes at omfatte et område, som ligeledes er vist på figur 9-1.

En afgrænsning af oplandet muliggør en opgørelse af forbrugsgrundlaget. Reelt er forbrugernes købemønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser. Det betyder, at oplandet i praksis ikke er så skarpt afgrænset som på kortet.



Figur 1-5 Opland (sort fuldoptrukken tyk streg), der omfatter den sydlige del af Frederikshavn Kommune (sort tynd streg) og influensområde (stiplet linje) til nyt aflastningsområde i Sæby. Ruter (blå linjer) til konkurrerende handelsbyer og køretidsoplande på 15 min (rødt) og 30 min (orange) i bil til aflastningsområdet.

1.2.3.3 Konsekvensvurdering

Etablering af de nye udvalgswarebutikker vil øge udvalgswarehandlen i Sæby, men vil ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på udvalgsvarer. I stedet hentes omsætningen i de nye butikker fra eksisterende butikker, herunder udenbys, hvor omsætningen omvendt vil falde.

Det forudsættes, at der i planlægningen for det nye aflastningsområde fastsættes et krav om en minimumsbutiksstørrelse på 750 m² ligesom i gældende planlægning for aflastningsområdet på Hjørringvej i Frederikshavn. Kravet om forholdsvist store butikker er bidragende til, at det vurderes mest sandsynligt, at aflastningsområdet udnyttes af butikker inden for hovedbranchen øvrige udvalgsvarer og indenfor underbrancherne hus, have og fritid, herunder f.eks. butikker med boligudstyr, biludstyr og jagt-, fiskeri- og outdoorudstyr. Det kunne f.eks. være butikker som JYSK, thansen, Maxi Zoo m.fl. Det kan ikke udelukkes, at der er enkelte butikker inden for hovedbranchen beklædning, der vil være interesserede i butikker over 750 m² i et aflastningsområde i Sæby. Det kunne f.eks. være en butik som SPORT 24 Outlet.

Effekterne afhænger bl.a. af, hvordan udbygningsmulighederne udnyttes, dvs. hvilke butikker, der bliver etableret, og de lokale effekter afhænger bl.a. af i hvilket omfang der bliver tale om nye kæder, som ikke findes i oplandet i dag. Omsætningen – og dermed effekterne – afhænger også af, hvilke typer butikker, der bliver tale om, eftersom omsætningen pr. m² kan variere betydeligt mellem butikstyper – f.eks. er en elektronikbutik mere arealeffektiv end en køkkenbutik.

Der er også en vis sandsynlighed for, at enkelte af butikkerne i aflastningsområdet bliver butikker, som fraflytter eksisterende lokaler i oplandet til fordel for f.eks. bedre lokaler, beliggenhed og driftsvilkår i aflastningsområdet. Sådanne interne flytninger kan kun forventes at medføre en beskeden samlet omsætningstilvækst, og effekterne for butikkerne, der flytter, vil være positive.

Det vurderes, at langt størstedelen af omsætningen i de nye butikker hentes fra andre lignende butikker i Frederikshavn, Sæby, Hjørring, Brønderslev og Aalborg samt i begrænset omfang fra andre fysiske butikker og nethandlen.

Det vurderes, at de nye udvalgswarebutikker vil opnå en samlet årlig omsætning på i størrelsesordenen 125 mio. kr. Ud af de nye udvalgswarebutikkers samlede omsætning vurderes det, at ca. 15 % hentes fra Sæby, ca. 44 % fra Frederikshavn og i alt ca. 41 % fra butikker uden for Frederikshavn Kommune.

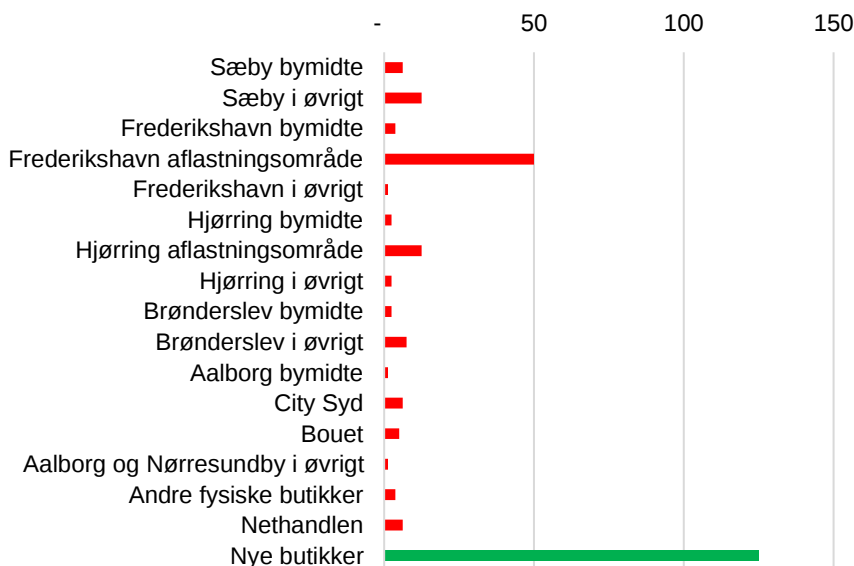
Mere konkret vurderes det at:

- Ca. 5 % eller ca. 6 mio. kr. hentes fra **Sæby bymidte**. I Sæby bymidte ligger 12 beklædningsbutikker i form af dame- og herretøjbutikker, genbrugsbutikker, sportsbutik, fritids- og outdoorbutik og en skobutik samt 17 øvrige udvalgswarebutikker, som f.eks. optikere, isenkræmmer, gallerier, garnbutik, guldsmed m.fl. Udvalgswarehandlen i Sæby bymidte er i langt overvejende grad af en anden type end den forventede nye udvalgswarehandel, hvorfor konkurrencen mellem de to områder bliver begrænset. Der vil dog sandsynligvis alligevel være et vist overlap i varesortimentet mellem de nye udvalgswarebutikker og de eksisterende udvalgswarebutikker i bymidten. Det vurderes, at Sportigan, Wolf Camper, Farvebøtten og Tvis Køkkener er de butikker i bymidten, som vil være mest udsatte ift. konkurrencen fra et nyt aflastningsområde.
- Ca. 10 % eller knap 13 mio. kr. hentes fra **Sæby i øvrigt**, herunder jem & fix og Bygma på Ålborgvej. De to butikker, der foruden tømmer, planter, jord, byggematerialer o. lign. også har store udsnit med udvalgsvarer, vil ligge i tilknytning til de nye udvalgswarebutikker. De to butikker kan få en vis fordel ved samlokaliseringen med de nye butikker og den øgede samlede kundestrøm til området, men vurderes samlet set at ville afgive omsætning til de nye butikker. Uden for bymidten i Sæby ligger også en planteskole, en møbelbutik og en cykelbutik ved Frederikshavnsvej i det nordlige Sæby, og en

køkkenbutik og en butik med el-artikler, hårde hvidevarer belysning mv. ved Sæby Havn, som kan blive konkurrenceudsatte.

- Ca. 3 % eller ca. 4 mio. kr. hentes fra **Frederikshavn bymidte**, hvor der ligger i alt 77 udvalgswarebutikker, som fortrinsvist udgøres tøj- og skobutikker og butikker, der fortrinsvist sælger personlige genstande og andre udvalgsvarer, som kun i begrænset omfang sælges i boksbutikker. Den generelt væsentlige forskel i butikstyper vil være begrænsende for konkurrencen, men et vist overlap i varesortiment kan dog ikke undgås.
- Ca. 40 % eller ca. 50 mio. kr. vurderes at ville blive hentet fra **Frederikshavn aflastningsområde**. I aflastningsområdet på Hjørringvej findes med i alt 37 udvalgswarebutikker og butikker med SPV et stort udbud inden for boksbutikssegmentet samt seks store dagligvarebutikker. Her ligger kendte kædekoncepter som f.eks. Elgiganten, Power, ILVA, Harald Nyborg, thansen, JYSK, Big Dollar m.fl. koncentreret. Aflastningsområdet i Frederikshavn er det mest betydende udbudspunkt for udvalgsvarer i Frederikshavn Kommune, herunder for borgere i Sæby, hvilket, i kombination med et forventet overlap i butikstyper, er baggrunden for, at det vurderes, at en væsentlig del af omsætningen hentes herfra.
- Ca. 1 % eller ca. 1 mio. kr. hentes fra **Frederikshavn i øvrigt**, hvor der ligger 11 udvalgswarebutikker og butikker med SPV ekskl. bilforhandlere. De 11 butikker udgøres af tøj- og skobutikker, genbrugsbutikker, malingbutik, køkkenbutik m.fl.
- Ca. 2 % eller ca. 2 mio. kr. hentes fra **Hjørring bymidte**. Bymidten omfatter gågaden, butikscentret Metropol og butiksområdet Bispetorvet. Langt størstedelen af den omsætning, der hentes fra Hjørring bymidte, vurderes at ville blive hentet fra Elgiganten, Harald Nyborg, Kop & Kande, Vordingborg Køkkenet og BR, på Bispetorvet. Den væsentlige forskel i type mellem de nye butikker i Sæby og Hjørring bymidte i øvrigt, afstanden samt det forhold, at der på Frederikshavnsvej i Hjørring er et stort udbud af boksbutikker, er baggrunden for, at kun en begrænset andel af omsætningen hentes fra bymidten i Hjørring.
- Ca. 10 % eller ca. 13 mio. kr. hentes fra **Hjørring aflastningsområde**, hvor der, ligesom i aflastningsområdet i Frederikshavn, er et stort udbud af boksbutikker i kombination med bl.a. store dagligvarebutikker. Aflastningsområdet i Hjørring er større end aflastningsområdet i Frederikshavn, og rummer bl.a. Biltema og Bauhaus, som ikke er i Frederikshavn Kommune. Borgere i bl.a. Østervrå i den vestlige del af oplandet får kortere afstand til de nye udvalgswarebutikker i Sæby end til aflastningsområdet i Hjørring, og vil med et lokalt udbud i Sæby sandsynligvis fravælge Hjørring på nogle indkøbsture – særligt hvis målet er butikker inden for samme kæder, der er i begge byer. Andelen på 10 % er en gennemsnitsbetragtning, og vil i høj grad afhænge af de konkrete nye butikker. Etableres i Sæby en butik, som i dag findes i Hjørring, men ikke i Frederikshavn, så hentes mere omsætning fra Hjørring. Etableres en butik, som i dag findes i både Hjørring og Frederikshavn, så hentes mindre fra Hjørring, da borgerne i oplandet til de nye butikker i udgangspunktet køber udvalgsvarer i Frederikshavn snarere end i Hjørring.
- Ca. 2 % eller ca. 3 mio. kr. hentes fra **Hjørring i øvrigt**, hvor A-Z, der er Vendsyssels mest betydende udvalgsware- og destinationsbutik, ligger, men hvor udbuddet derudover er begrænset.
- Ca. 2 % eller ca. 3 mio. kr. hentes fra **Brønderslev bymidte**, der bl.a. omfatter et område langs Østergade, der rummer SPORT 24 Outlet, Maxi Zoo og Dansk.

- Ca. 6 % eller knap 8 mio. kr. hentes fra **Brønderslev i øvrigt**, herunder langt overvejende fra aflastningsområdet på Jernaldervej, hvor jem & fix, Harald Nyborg, Big Dollar og JYSK er etableret i årene 2018-2022.
- Ca. 1 % eller ca. 1 mio. kr. hentes fra **Aalborg og Nørresundby bymidter** under ét. Den væsentlige forskel i butikstyper og afstanden begrænser konkurrencen.
- Ca. 5 % eller ca. 6 mio. kr. hentes fra aflastningsområde **City Syd** i Skalborg i det sydlige Aalborg. City Syd rummer Aalborg Storcenter, Bilka, Shoppen, IKEA og stort set samtlige af de kendte kædebutikker, og er Nordjyllands største butiksområde målt på areal og omsætning. Sæby ligger i arbejdskraftoplandet til Aalborg, men udvalgswarekøb foretages fortrinsvist på særskilte ture og ikke ifm. pendling. Afstanden fra Sæby til City Syd er desuden væsentligt længere end til andre konkurrerende butiksområder og efterhånden har flere og flere af udvalgswarekæderne etableret butikker i Hjørring, Frederikshavn og Brønderslev, hvorfor det samlet set vurderes at kun en begrænset del af omsætningen hentes fra City Syd.
- Ca. 4 % eller ca. 5 mio. kr. hentes fra **Bouet** i Nørresundby. Andelen forventes at stige, når aflastningsområdet i Bouet er omdannet og udbygget med nye butikker inden for boksbutikssegmentet. I Bouet ligger Kvickly, MaxiZoo og JYSK. Som led i omdannelsen bliver Kvickly mindre, og det forventes at Normal, Elgiganten, Sport 24, thansen, ILVA, Kirppu, Big Dollar, Harald Nyborg og Hi Five etableres i aflastningsområdet.
- Ca. 1 % eller ca. 1 mio. kr. hentes fra **Aalborg og Nørresundby i øvrigt**, herunder fra Håndværkerkvarteret syd for Aalborg bymidte.
- I alt ca. 8 % eller ca. 10 mio. kr. hentes fra andre fysiske butikker samt fra **nethandlen**, idet borgerne får adgang til et større lokalt udbud af fysiske butikker.



Figur 1-6 Ændring i årlig udvalgswareomsætning ved realisering af 10.000 m² boksbutikker i Sæby. Tallene er udtryk for niveauer.

Hvordan effekterne på længere sigt vil udvikle sig, er vanskeligt at vurdere og afhænger af udviklingerne i forskellige rammebetingelser for detailhandlen. De samlede effekter for den eksisterende detailhandel vil på længere sigt afhænge af

især udviklingen i forbrugsgrundlaget, den regionale konkurrencesituation og turismen.

Udviklingen i forbrugsgrundlaget er som beskrevet i afsnit 8 usikker. Hvis udviklingen i rammebetingelserne bliver som i maksimumsscenariet, så øges det årlige forbrugsgrundlag ekskl. nethandel i Sæby og opland med i størrelsesordenen 20 mio. kr., hvilket vil reducere de samlede effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel. Hvis udviklingen læner sig op ad minimumsscenariet, vil der ikke blive behov for ny detailhandel.

Udviklingen i den regionale konkurrencesituation har betydning for de samlede effekter. Især planlægningen for aflastningsområder til udvalgsvarerbutikker har betydning for den regionale konkurrence. Der er planlagt for udvidelser af aflastningsområdet i Hjørring og Frederikshavn og et nyt aflastningsområde i Brønderslev i de senere år, ligesom der er planlægning undervejs for et nyt aflastningsområde i Bouet. De kumulative effekter kan ikke vurderes nøjagtigt, da udbygningerne til dels er indbyrdes afhængige, og da det er usikkert hvornår og i hvilket omfang de forskellige arealudlæg i planlægningen vil blive udnyttet. Den potentielle udbygning i aflastningsområdet i Bouet er beskrevet i afsnit 8.6.

Mens antallet af kommercielle overnatninger i Frederikshavn Kommune er steget i de senere år, er antallet af færgæster faldet. Samlet set er turisternes forbrug steget – både målt i kr. og øre og som andel af den samlede omsætning i detailhandlen.

1.2.3.4 Tilgængelighed

Projektområdet, der ønskes udlagt som aflastningsområde, ligger ved Ålborgvej, der er del af det overordnede vejnet i Sæby og den primære indfaldsvej fra sydvest og motorvejen. Afkørsel 13 ligger kun ca. 2 km fra projektområdet, der er kendetegnet ved god biltilgængelighed og høj fremkommelighed fra oplandet.

Der er ingen tilgængelige nyere trafiktællinger for vejnettet direkte ved projektområdet. På Ålborgvej, øst for rundkørslen ved transportcentret, blev der dog målt en årsdøgntrafik på ca. 7.340 i 2025.

Nærmeste busstoppested er på Ålborgvej ca. 475 m nordøst for projektområdet. Ved stoppestedet standser bus 274 (Dronninglund-Agersted-Præstbro-Sæby), og bus 275 (Dronninglund-(Aså)-Agersted-(Voerså)-Sæby). Der er delt cykel- og gangsti på begge sider af Ålborgvej. Projektområdet kan nås på cykel inden for 15 min fra hele Sæby.

Samlet set bærer området præg af god biltilgængelighed og området er tilgængeligt for både cyklister, gående og rejsende med kollektiv transport. Beliggenheden i udkanten af byen, områdets karakter og de påtænkte nye butikker medfører imidlertid, at området ligesom det fleste andre aflastningsområder først og fremmest vil appellere til kunder i bil.

1.2.3.5 Sammenhæng med kommuneplan

Sammenhæng med hovedstruktur

Kommunens byer opdeles i et byperspektiv bestående af hovedbyer, lokalbyer i byzone og lokalbyer i landzone. Byperspektivet er retningsgivende for, hvor det forventes, at der vil ske en byudvikling.

Skagen, Frederikshavn og Sæby er kommunens hovedbyer og omfatter de vigtigste byområder, hvor arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner, specialiseret

udvalgsvarerhandel og de overordnede servicefunktioner er placerede. Byerne rummer funktioner og tilbud, som opfylder en almindelig hverdag for indbyggere og byernes opland, som også rækker udover kommunegrænsen. I de tre hovedbyer vil størstedelen af kommunens by- og erhvervsudvikling foregå.

I Frederikshavn findes et stort udbud af store udvalgswarebutikker og i Skagen findes enkelte større udvalgswarebutikker inden for boksbutikssegmentet. Sæby har i dag, til trods af sin status som hovedby, ingen store udvalgswarebutikker. Planlægningen for et aflastningsområde vil muliggøre, at detailhandlen i Sæby udvikles med en type butikker, som typisk findes i kommuners hovedbyer.

Sammenhæng med mål for detailhandel

Det fremgår af gældende Kommuneplan 2015 for Frederikshavn Kommune, at planlægningen for detailhandel skal medvirke til at:

1. Skabe optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme
2. fremme et varieret butiksudbud i Frederikshavn, Skagen og Sæby samt i de mindre byer.
3. sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er gode parkeringsforhold og tilgængelighed for alle trafikarter.
4. sikre, at der udlægges arealer til dagligvarebutikker i områder, der er underforsynede med dagligvarer, sådan at transportafstandene i forbindelse med indkøb af dagligvarer begrænses.
5. skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur og styrke Frederikshavn i konkurrencen med regionens øvrige større handelsbyer.
6. sikre en klar rollefordeling mellem Frederikshavn bymidte og aflastningsområdet ved Hjørringvej.
7. sikre, at små og mellemstore butikker som hovedregel etableres i bymidter og bydelscentre eller i lokalcentre i de byer, hvor der ikke er udlagt en bymidte.

Sammenhæng med mål 1: Planlægningen for et aflastningsområde i Sæby vil skabe nye attraktive etableringsmuligheder for store udvalgswarebutikker. Det kan bidrage til vækst og udvikling, både i anlægs- og driftsfasen, og kan få positive afledte effekter på erhvervsudviklingen i øvrigt i Sæby. De nye udvalgswarebutikker vil være inden for boksbutikssegmentet og vil fortrinsvist betjene Sæbynitter og andre lokale borgere i oplandet. Butikkerne vurderes kun i mindre grad at ville appellere til turister og besøgende, men vil dog være relevante for sommerhusejere, der køber f.eks. hus-, have- og fritidsudstyr. Adgang til et lokalt udbud af butikker har betydning for borgernes valg af bopæl. Det er særligt tydeligt i landsbyer og mindre byer med og uden egen lokal dagligvarebutik. Et udbud af moderne og tidssvarende udvalgswarebutikker kan også have en vis positiv betydning for bosætningen i f.eks. Sæby.

Sammenhæng med mål 2: Det forventes, at de nye boksbutikker bliver kapital- eller franchisekædebutikker. Der vil således blive tale om butikker, der er kendte blandt kunderne og udredte på landsplan. Planlægningen for aflastningsområdet vil fremme et varieret butiksudbud i Sæby set i relation til det nuværende udbud i byen og oplandet i øvrigt.

Sammenhæng med mål 3: Projektområdet bærer præg af god biltilgængelighed og området er tilgængeligt for både cyklister, gående og rejsende med kollektiv transport. Beliggenheden i udkanten af byen, områdets karakter og de påtænkte nye butikker medfører, at området ligesom det fleste andre aflastningsområder først og fremmest vil appellere til kunder i bil. Projektområdet har en størrelse og

udformning, der giver gode muligheder for at tilvejebringe lettilgængelig og tilstrækkelig parkering ligesom der vil være gode muligheder for indretning af hensigtsmæssige og trafik sikre vareleveringsforhold mv.

Sammenhæng med mål 4: Der muliggøres ingen dagligvarebutikker i projektområdet, hvorfor planlægningen ikke har betydning for målet.

Sammenhæng med mål 5: Planlægning for aflastningsområdet imødekommer efterspørgslen på areal til detailhandel og skaber nye etableringsmuligheder for store udvalgswarebutikker. Det kan bidrage til at øge detailhandelsudbuddet og udvikle Sæbys status som handelsby. Formålet med planlægning for aflastningsområdet er at skabe attraktive etableringsmuligheder til nye udvalgswarebutikker og koncepter, herunder f.eks. de mest arealkrævende udvalgswarebutikker, butikker, hvor der er behov for, at kunderne kan afhente varer i bil med trailer og andre butikker, som ikke uden videre kan indpasses i den mere tætbebyggede bymidte. Planlægningen skal bl.a. bidrage til, at detailhandlen i Sæby udvikles med nye butikker, så borgere i Sæby og opland kan handle lokalt i stedet for at køre til f.eks. nabokommuner, og som alternativ til at handle på nettet. Planlægningen understøtte ikke målet om at styrke Frederikshavn i konkurrencen med regionens øvrige større handelsbyer, men vil derimod styrke Sæby.

Sammenhæng med mål 6: Målet handler konkret om Frederikshavn, men kan overføres til Sæby. Det forudsættes, at der i aflastningsområdet fastsættes en minimumsbutiksstørrelse på 750 m², og at der ikke muliggøres dagligvarebutikker, hvilket vil bidrage til at sikre en vis rollefordeling mellem aflastningsområde og bymidte. En tydeligere rollefordeling kan yderligere sikres ved ikke at muliggøre restaurationer i aflastningsområdet. Planlægning for aflastningsområdet forhindrer ikke et målrettet arbejde med levende bymidter, men øger alt andet lige behovet for at følge op på mål og visioner i midtbyplanerne, herunder den fortsatte omstilling af bymidterne fra indkøbsområder til blandede bymidter med en større andel af kundeorienterede erhverv, offentlige funktioner og ikke-kommercielle byfunktioner, der f.eks. inviterer til ophold, end tidligere.

Sammenhæng med mål 7: Minimumsbutiksstørrelsen på 750 m² sikrer, at der ikke etableres små eller mellemstore butikker i aflastningsområdet, og at disse fortsat vil være henvist til Sæby bymidte.

Det vurderes samlet set, at planlægning for et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker i Sæby er i overensstemmelse med hovedstruktur og mål for detailhandlen, som angivet i Kommuneplan 2015.

1.2.3.6 Oplandseffekt

Ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017 skal der ifm. planlægning for aflastningsområder redegøres for oplandseffekt. Oplandseffekt er forskellen på handelsbalancen for Sæby by ekskl. opland før og efter etableringen af de nye udvalgswarebutikker.

Beregningerne viser, at realisering af aflastningsområdet har stor oplandseffekt. Handelsbalancen for udvalgsvarer øges med ca. 40 %-point, som følge af en stigning på ca. 105 mio. kr. i den årlige udvalgswareomsætning i Sæby.

Udover at de nye butikker henter omsætning til Sæby, så tager beregningerne udgangspunkt i, at de eksisterende udvalgswarebutikker er i stand til at øge deres omsætning på baggrund af væksten i forbrugsgrundlaget i maksimumscenariet.

Selvom der er uudnyttet kapacitet i den eksisterende udvalgswarebutiksstruktur eller mulighed for øget kapacitet uden en arealmæssig udbygning, så er det samtidig sandsynligt, at handelsbalancen for Sæby over tid vil falde yderligere, hvis der ikke sker fortsat udvikling af udvalgswarehandlen.

Tabel 1-1 Aflastningsområdets oplandseffekt for Sæby by ekskl. opland

	Forbrug mio. kr. pr. år.	Omsætning mio. kr. pr. år.	Handelsbalance %
Nuværende situation	218	236	108
Uden udbygning i 2037	264	258	98
Med udbygning i 2037	264	365	138
Ændring	-	106	40

1.2.3.7 *Priseffekt*

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model er anvendt til at beregne påvirkningen på konkurrencen målt som priseffekten. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker er mere effektive end små og bidrager til lavere priser.

Modellen viser, at den konkurrencemæssige effekt for forbrugerne, dvs. priseffekten, anslås at blive "stor". At effekten bliver stor, skyldes især, at aflastningsområdets omfang er stort relativt til det eksisterende udbud.

1.2.3.8 *Sammenfattende konsekvensvurderingsskema*

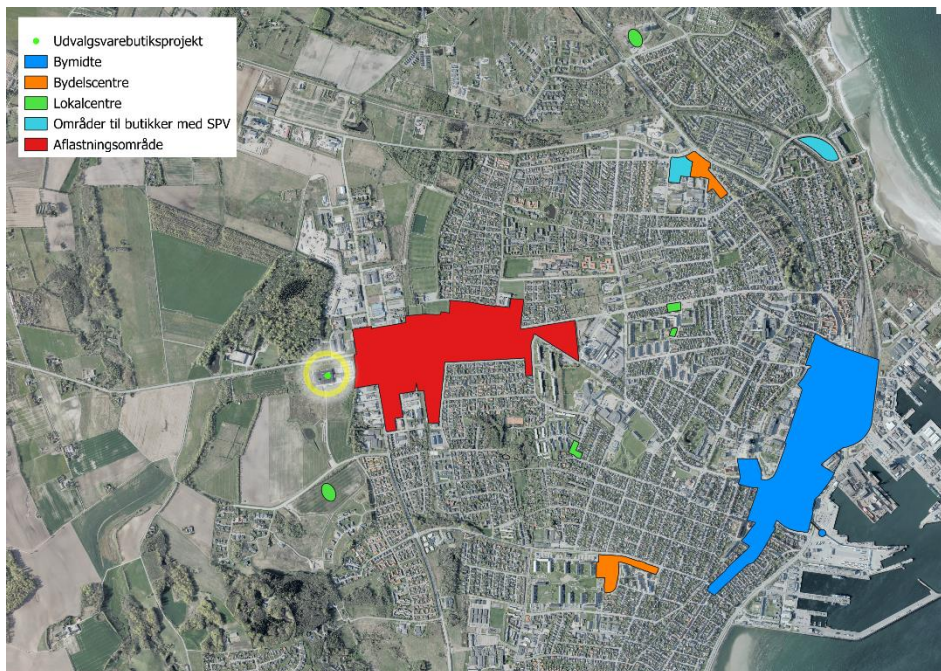
Ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017 skal redegørelser for aflastningsområder ledsages af et sammenfattende konsekvensvurderingsskema, der sammenfatter de førhen beskrevne afsnit om effekter for den eksisterende detailhandel, priseffekten, og oplandseffekten.

Tabel 1-2

	På kort sigt	På lang sigt
Effekter for eks. detailhandel Trin 2 i Vejledning om detailhandelsplanlægning	Der flyttes knap 20 mio. kr. fra oplandet til aflastningsområdet. Det svarer til en nedgang i udvalgswareomsætningen i oplandet på ca. 8 %. Heraf flyttes ca. 6 mio. kr. fra Sæby bymidte. Det vurderes, at der derudover hentes ca. 4 mio. kr. fra Frederikshavn bymidte, og i alt ca. 6 mio. kr. fra Hjørring, Brønderslev og Aalborg bymidte.	De nye butikker vil også på længere sigt konkurrere med den øvrige detailhandel. De nye butikker i aflastningsområdet vurderes ikke at påvirke butiksforsyningen i ændret grad på længere sigt. Eventuelle udbygninger andre steder i regionen og ændringer i forbrugsgrundlaget kan påvirke de samlede effekter på længere sigt.
Priseffekt Trin 3 i Vejledning om detailhandelsplanlægning	Den konkurrencemæssige effekt for forbrugerne anslås at blive "stor".	Konkurrencen på længere sigt er usikker og vil afhænge af udviklingen i forbrugsgrundlaget og den regionale konkurrence. Forbrugsgrundlaget forventes at stige, hvilket vil reducere effekterne for udvalgswarehandlen. Den regionale konkurrence forventes at tiltage, hvilket omvendt vil øge effekterne for udvalgswarehandlen.
Oplandseffekt Trin 1 i Vejledning om detailhandelsplanlægning	Handelsbalancen for Sæby forventes at stige med 21 %-point forudsat, at de eksisterende udvalgswarebutikker er i stand til at øge deres omsætning på baggrund af væksten i forbrugsgrundlaget.	Det vurderes, at aflastningsområdet ikke i sig selv medfører ændret oplandseffekt på længere sigt.

1.2.4 Nye store udvalgswarebutikker ved Hjørringvej i Frederikshavn

En udbygning af aflastningsområdet ved Hjørringvej vil styrke Frederikshavn i den regionale konkurrence med andre handelsbyer og bidrage til, at en større del af handlen holdes hjemme i Frederikshavn Kommune. En udbygning af aflastningsområdet vil dog også få konsekvenser for den eksisterende detailhandel.



Figur 1-7 Beliggenheden af evt. nye udvalgswarebutikker i en udvidelse af aflastningsområdet i Frederikshavn.

Status

- Detailhandlen i Frederikshavn klarer sig godt, men bymidten er udfordret
- Forholdsvis mange tomme lokaler i bymidten
- Detailhandlen i aflastningsområdet står stærkt og har oplevet vækst
- Mange af de kendte kædekoncepter findes i Frederikshavn, men der mangler enkelte kæder, som findes i f.eks. Hjørring og Aalborg

Fremtid

- Konkret forespørgsel på etablering af større udvalgswarebutikker på Hjørringvej
- Yderligere store udvalgswarebutikker på Hjørringvej kan muliggøres ved udvidelse af aflastningsområdet, men følgende fordele og ulemper skal afvejes:

Fordele

- Manglende kæder i kommunen kan tiltrækkes
- Større omsætning i Frederikshavn under ét
- Flere handler lokalt i Frederikshavn frem for 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

1.2.4.1 Arealbehov

Der bliver i oplandet Frederikshavn i maksimumsscenariet behov for op mod yderligere 8-10.000 m² til udvalgswarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer frem mod 2037. Arealbehovet er usikkert og er også beregnet for et minimumsscenario. De to scenarier udtrykker tilsammen et spænd for arealbehovet, hvilket er beskrevet i afsnit 8.

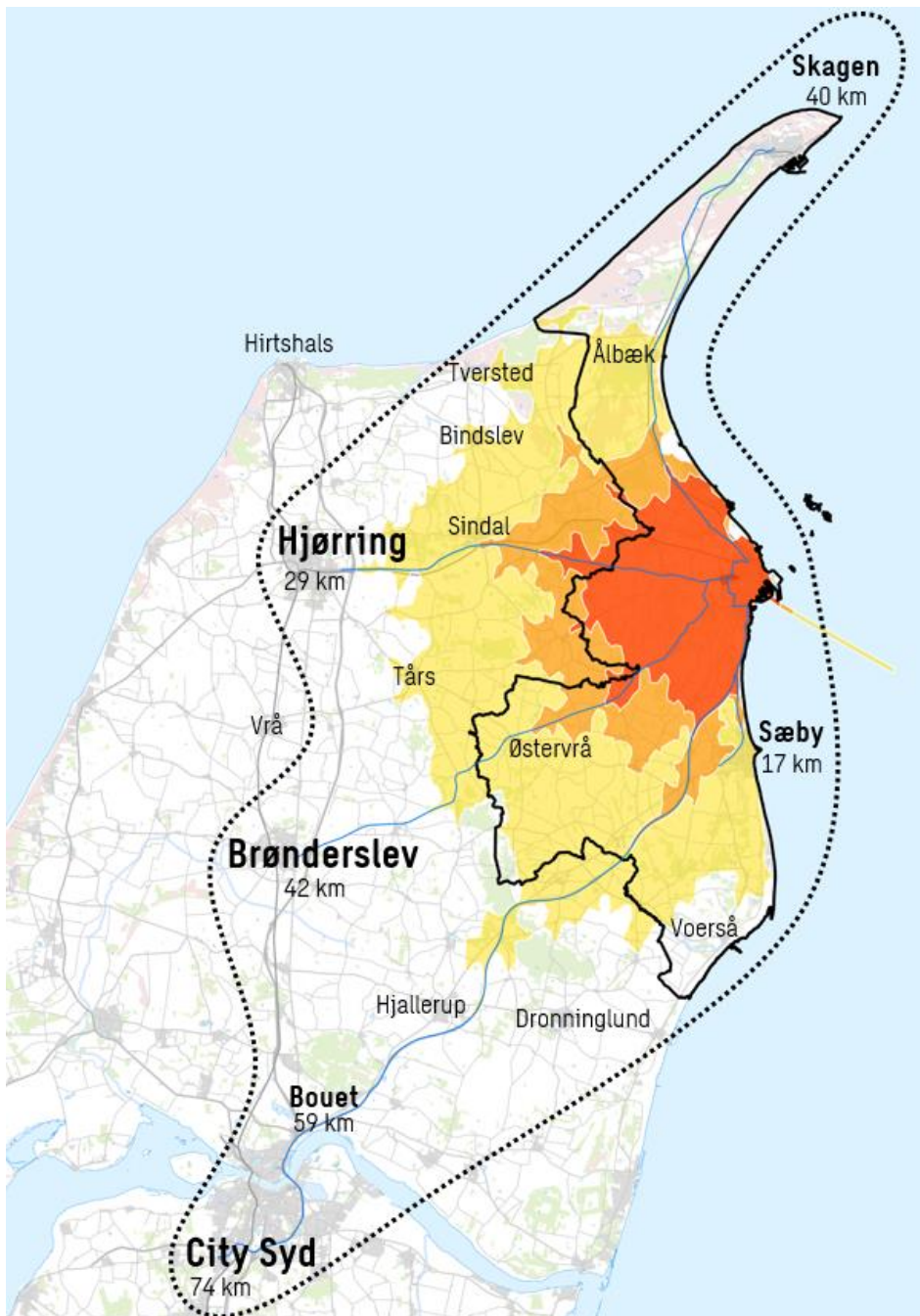
1.2.4.2 Opland og influensområde

Udstrækningen af oplandet til aflastningsområdet på Hjørringvej i Frederikshavn er bestemt af fremkommeligheden til aflastningsområdet ift. konkurrerende indkøbssteder samt af, hvor attraktive de konkurrerende indkøbssteder er, set ift. aflastningsområdet på Hjørringvej.

Kunderne er villige til at køre forholdsvis langt ifm. køb af udvalgsvarer, hvis det rigtige udbud ikke er til stede lokalt. Spørgeskemaundersøgelsen viser, at aflastningsområdet på Hjørringvej er det primære udvalgswareindkøbssted for borgere i Frederikshavn Kommune. Udvalgswareoplandet til aflastningsområdet på Hjørringvej afgrænses af oplandene til Hjørring, Brønderslev og Aalborg, og vurderes at omfatte et område svarende til Frederikshavn Kommune. Realiseres et aflastningsområde med store udvalgswarebutikker i Sæby, så indskrænkes oplandet til aflastningsområdet i Frederikshavn. Omsætningen i de nye udvalgswarebutikker vil blive hentet fra den eksisterende udvalgswarehandel i influensområdet, der vurderes at omfatte et område, som vist på figur 1-8.

Afgrænsning af oplandet muliggør en opgørelse af forbrugsgrundlaget. Reelt er forbrugernes købmønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs

af oplandsgrænser. Det betyder, at oplandet i praksis ikke er så skarpt afgrænset som på kortet.



Figur 1-8 Opland (sort fuldoptrukken tyk streg) og influensområde (stiplet linje) til udvidet aflastningsområde i Frederikshavn. Ruter (blå linjer) til konkurrerende handelsbyer og køretidsoplande på 15 min (rødt), 20 min (orange) og 30 min (gult) i bil til aflastningsområde.

1.2.4.3 Konsekvensvurdering

Etableringen af nye udvalgswarebutikker kan flytte en begrænset del af borgernes forbrug tilbage til fysiske butikker fra netbutikker, men nye udvalgswarebutikker

vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger væsentligt flere penge i detailhandlen. Omsætningen i de nye udvalgswarebutikker vil i overvejende grad blive hentet fra eksisterende butikker, herunder i aflastningsområdet på Hjørringvej og andre områder med storbutikker i konkurrerende handelsbyer.

Det forudsættes, at der i planlægningen for det nye aflastningsområde fastsættes et krav om en minimumsbutiksstørrelse på 750 m² ligesom i gældende planlægning for aflastningsområdet. Kravet om store butikker er bidragende til, at det vurderes mest sandsynligt, at aflastningsområdet udbygges med butikker inden for hovedbranchen øvrige udvalgsvarer og indenfor underbrancherne hus, have og fritid, herunder f.eks. butikker med boligudstyr, have- og fritidsudstyr, biludstyr og jagt-, fiskeri- og outdoorudstyr. Det kan ikke udelukkes, at der også er butikker inden for hovedbranchen beklædning, der vil være interesserede i butikker over 750 m² i en udvidelse af aflastningsområdet.

Effekterne afhænger bl.a. af, hvordan udbygningsmulighederne udnyttes, dvs. hvilke butikker, der bliver etableret, og de lokale effekter afhænger bl.a. af i hvilket omfang der bliver tale om nye kæder, som ikke findes i oplandet i dag. Omsætningen – og dermed effekterne – afhænger også af, hvilke typer butikker, der bliver tale om, eftersom omsætningen pr. m² kan variere betydeligt mellem butikstyper – f.eks. er en elektronikbutik mere arealeffektiv end en køkkenbutik.

Der er også en vis sandsynlighed for, at nogle af butikkerne i en udbygning af aflastningsområdet bliver butikker, som fraflytter eksisterende lokaler i aflastningsområdet og oplandet i øvrigt til fordel for f.eks. bedre lokaler, beliggenhed og driftsvilkår. Sådanne interne flytninger kan kun forventes at medføre beskeden samlet omsætningstilvækst, og effekterne for butikkerne, der flytter, vil være positive.

Det vurderes ud fra en gennemsnitsbetragtning, at langt størstedelen af omsætningen i de nye butikker hentes fra andre lignende butikker i Frederikshavn, Hjørring, Brønderslev og Aalborg samt i begrænset omfang fra andre fysiske butikker og nethandlen. Realiseres et aflastningsområde i Sæby og Bouet, som beskrevet i afsnit 8.6 og 9.2.3, så vil en del af omsætningen desuden blive hentet herfra.

De fleste af de kendte og udbredte udvalgswarekæder er allerede repræsenterede i Frederikshavn, hvilket øger sandsynligheden for en udnyttelse af udbygningsmulighederne i aflastningsområdet vil ske i form af flytninger af eksisterende butikker enten internt i aflastningsområdet eller fra andre dele af Frederikshavn – eller at der kun vil være efterspørgsel på en delvis udnyttelse af udbygningsrammen hen over en længere årrække. Det i forvejen store udbud af baggrunden for, at det vurderes, at de nye udvalgswarebutikker på i alt 6.000 m² vil opnå en forholdsvist begrænset samlet årlig omsætning på i størrelsesordenen 75 mio. kr. Ud af de nye udvalgswarebutikkers samlede omsætning vurderes det, at ca. 53 % hentes fra Frederikshavn, ca. 3 % fra Skagen, ca. 4 % fra Sæby og knap 40 % uden for Frederikshavn Kommune.

Mere konkret vurderes det at:

- Ca. 3 % eller ca. 4 mio. kr. hentes fra **Frederikshavn bymidte**, hvor der ligger i alt 77 udvalgswarebutikker, som fortrinsvist udgøres af tøj- og skobutikker og butikker, der fortrinsvist sælger personlige genstande og andre udvalgsvarer, som typisk kun i begrænset omfang sælges i boksbutikker i et aflastningsområde. Den generelt væsentlige forskel i butikstyper vil være begrænsende for konkurrencen, men et vist overlap i varesortiment kan dog ikke undgås. Nedgangen på ca. 4 mio. kr. svarer til en nedgang på ca. 1 % i den

nuværende omsætning, hvilket er en ikke-mærkbar nedgang. Omsætningsnedgangen vil dog ikke blive ligeligt fordelt på alle udvalgswarebutikker. Der vil sandsynligvis være enkelte butikker, der rammes særligt hårdt som følge af et overlap mellem varegrupperne. Der er desuden mange ledige forretningslejemål Frederikshavn bymidte. En udbygning af aflastningsområdet vil udfordre Frederikshavn bymidte yderligere. I dag er udvalgswareomsætningen i aflastningsområdet godt 1,5 gange så høj som i bymidten. Med udbygningen af aflastningsområdet forskubbes styrkeforholdet yderligere. Endeligt er det vigtigt at huske på, at udbygningen tager udgangspunkt i det maksimale arealbehov og et scenarie, der udtrykker en optimistisk udvikling i rammebetingelserne for detailhandlen. Hvis f.eks. væksten i nethandlen derimod bliver større og privatforbruget mindre end i maksimumscenariet, så bliver de samlede effekter for Frederikshavn bymidte større.

- Ca. 46 % eller ca. 58 mio. kr. vurderes at ville blive hentet fra **Frederikshavn aflastningsområde**. I aflastningsområdet er der i dag 3 beklædningsbutikker, 25 øvrige udvalgswarebutikker og 9 butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der også forhandler øvrige udvalgsvarer. Den i forvejen væsentlige udvalgswarehandel langs Hjørringvej betyder, at der sandsynligvis vil være et væsentligt overlap mellem varegrupperne og et vist overlap i varesortimentet i de eksisterende udvalgswarebutikker og de nye udvalgswarebutikker. Det betyder, at de nye udvalgswarebutikker vil hente en stor del af deres omsætning lokalt fra butikkerne langs Hjørringvej. Nedgangen på ca. 58 mio. kr. vurderes at ville udgøre ca. 10 % af den samlede udvalgswareomsætning i aflastningsområdet, hvilket er en væsentlig nedgang. Nettotilvæksten vil medføre, at den samlede årlige udvalgswareomsætning i aflastningsområdet stiger til i størrelsesordenen 630 mio. kr. hvilket omvendt er en væsentlig stigning.
- Ca. 2 % eller ca. 3 mio. kr. hentes fra **Frederikshavn i øvrigt**, hvor der ligger 11 udvalgswarebutikker og butikker med SPV ekskl. bilforhandlere. De 11 butikker udgøres af tøj- og skobutikker, genbrugsbutikker, malingbutik, køkkenbutik m.fl. Nedgang på ca. 2 mio. kr. svarer til en nedgang på ca. 1-2 %, hvilket er en begrænset nedgang.
- Ca. 1 % eller ca. 1 mio. kr. hentes fra **Skagen bymidte**. Skagen bymidte er det største udbudspunkt for udvalgsvarer i Frederikshavn Kommune udenfor Frederikshavn. Skagen ligger godt 40 km fra Frederikshavn, og udvalgswarebutikkerne i Skagen bymidte adskiller sig væsentligt fra de forventede nye udvalgswarebutikker i det udvidede aflastningsområde. Mange af udvalgswarebutikkerne i Skagen har turister som væsentlig del af kundegrundlaget. Turisterne vil uanset udbygningen af aflastningsområdet med yderligere boksbutikker fortsat prioritere indkøbsture i Skagens bymidte. Nedgangen på ca. 1 mio. kr. vil være ikke-mærkbar.
- Ca. 2 % eller ca. 3 mio. kr. hentes fra **Skagen i øvrigt**. Butikker som JYSK, jem & fix, Bygma, Møblér ved Kattegatvej forhandler varegrupper, der vurderes at ville overlappe med varegrupperne i den nye udvalgswarehandel i aflastningsområdet. Nedgangen på 3 mio. kr. vil være ikke-mærkbar.
- Ca. 1 % eller ca. 1 mio. kr. hentes fra **Sæby bymidte**. I Sæby bymidte ligger 12 beklædningsbutikker i form af dame- og herretøjbutikker, genbrugsbutikker, sportsbutik, fritids- og outdoorbutik og en skobutik samt 17 øvrige udvalgswarebutikker, som f.eks. optikere, isenkræmmer, gallerier, garnbutik, guldsmed m.fl. Udvalgswarehandlen i Sæby bymidte er karakteriseret ved forholdsvis små butiksstørrelser, hvor turister udgør en væsentlig del af kundegrundlaget. Det vurderes, at den relativt store turismeafledte omsætning

i Sæby betyder, at udvalgswarehandlen i Sæby er mindre følsom overfor en udbygning af aflastningsområdet i Frederikshavn. Omsætningsnedgangen vurderes at blive begrænset eller ikke-mærkbar.

- Ca. 3 % eller ca. 4 mio. kr. hentes fra **Sæby i øvrigt**, herunder jem & fix og Bygma på Ålborgvej. De to butikker, sælger foruden tømmer, planter, jord, byggematerialer o. lign. også udvalgsvarer. Uden for bymidten i Sæby ligger også en planteskole, en møbelbutik og en cykelbutik ved Frederikshavnsvej i det nordlige Sæby, og en køkkenbutik og en butik med el-artikler, hårde hvidevarer og belysning mv. ved Sæby Havn. Nedgangen vurderes at blive begrænset set ift. den nuværende udvalgswareomsætning i Sæby i øvrigt.
- Ca. 3 % eller ca. 4 mio. kr. hentes fra **Hjørring bymidte**. Bymidten omfatter gågaden, butikscentret Metropol og butiksområdet Bispetorvet. Langt størstedelen af den omsætning, der hentes fra Hjørring bymidte, vurderes at ville blive hentet fra Elgiganten, Harald Nyborg, Kop & Kande, Vordingborg Køkkenet og BR på Bispetorvet. Den væsentlige forskel i type mellem de nye butikker i aflastningsområdet i Frederikshavn og Hjørring bymidte i øvrigt, afstanden samt det forhold, at der på Frederikshavnsvej i Hjørring er et stort udbud af boksbutikker, er baggrunden for, at det forventes, at kun en begrænset andel af omsætningen hentes fra bymidten i Hjørring.
- Ca. 17 % eller ca. 21 mio. kr. hentes fra **Hjørring aflastningsområde**, hvor der, ligesom i aflastningsområdet i Frederikshavn, er et stort udbud af boksbutikker i kombination med bl.a. store dagligvarebutikker. Aflastningsområdet i Hjørring er større end aflastningsområdet i Frederikshavn, og rummer bl.a. Biltema og Bauhaus, som ikke er i Frederikshavn Kommune. Detailhandlen langs Frederikshavnsvej i Hjørring er blevet udbygget. Hjørring udgør den væsentligste konkurrerende handelsby til Frederikshavn, og detailhandlen langs Frederikshavnsvej i Hjørring udgør det væsentligste konkurrerende indkøbssted til detailhandlen langs Hjørringvej i Frederikshavn. En udbygning af detailhandlen langs Hjørringvej i Frederikshavn vil bidrage til, at borgere i Frederikshavn Kommune, der i dag kører til Hjørring for at købe ind, i fremtiden køber ind i butikkerne i Frederikshavn Kommune. En udbygning af detailhandlen langs Hjørringvej vil også i mindre grad kunne bidrage til, at borgere fra den østlige del af Hjørring Kommune vælger at købe ind i Frederikshavn. Med en udbygning af aflastningsområdet i Frederikshavn vil borgere i Frederikshavn Kommune i højere grad end i dag fravælge Hjørring aflastningsområde som indkøbssted til fordel for Frederikshavn aflastningsområde.
- Ca. 3 % eller ca. 4 mio. kr. hentes fra **Hjørring i øvrigt**, hvor A-Z, der er Vendsyssels mest betydende udvalgsware- og destinationsbutik, ligger, men hvor udbuddet derudover er begrænset.
- Ca. 1 % eller ca. 1 mio. kr. hentes fra **Brønderslev bymidte**, der bl.a. omfatter et område langs Østergade, der rummer SPORT 24 Outlet, Maxi Zoo og Dansk. Udbygningen af detailhandlen langs Hjørringvej kan betyde, at Frederikshavn bliver en mere attraktiv handelsby for borgerne i Brønderslev Kommune. Det vil især være borgerne i den østlige del af Brønderslev Kommune, herunder Dronninglund og Hjallerup, som vil få et større incitament til at vælge indkøbsturen til Frederikshavn. For borgerne i Brønderslev og omegn gælder, at Hjørring og Aalborg fortsat vil være bedre tilgængelige end Frederikshavn. Derfor vurderes det, at udbygningen af aflastningsområdet i Frederikshavn kun vil flytte en begrænset omsætning fra Brønderslev til Frederikshavn, og at effekterne bliver ikke-mærkbare.
- Ca. 3 % eller ca. 4 mio. kr. hentes fra **Brønderslev i øvrigt**, herunder langt overvejende fra aflastningsområdet på Jernaldervej, hvor jem & fix, Harald

Nyborg, Big Dollar og JYSK er etableret i årene 2018-2022. Effekterne bliver ikke-mærkbare eller begrænsede.

- Ca. 5 % eller ca. 6 mio. kr. hentes fra aflastningsområde **City Syd** i Skalborg i det sydlige Aalborg. City Syd rummer Aalborg Storcenter, Bilka, Shoppen, IKEA og stort set samtlige af de kendte kædebutikker, og er Nordjyllands største butiksområde. Det er sandsynligt, at nye udvalgswarebutikker i aflastningsområdet i Frederikshavn til en vis grad vil tiltrække kunder fra Sæby, som før købte ind i Aalborg. Dermed vil udvidelsen af aflastningsområdet i Frederikshavn til en vis grad bidrage til at afholde borgere i Sæby fra at lægge deres forbrug udenfor Frederikshavn Kommune. Sæby ligger i arbejdskraftsoplandet til Aalborg, men udvalgswarekøb foretages fortrinsvist på særskilte ture og ikke ifm. pendling. Afstanden fra Sæby til City Syd er desuden væsentligt længere end til andre konkurrerende butiksområder og efterhånden har flere og flere af udvalgswarekæderne etableret butikker i Hjørring, Frederikshavn og Brønderslev, hvorfor det samlet set vurderes at kun en begrænset del af omsætningen hentes fra City Syd.
- Ca. 1 % eller ca. 1 mio. kr. hentes fra **Aalborg og Nørresundby i øvrigt**, herunder fra Håndværkerkvarteret syd for Aalborg bymidte.
- I Ålbæk, Strandby og Elling, Østervrå og Jerup er der mindre udvalgswarebutiksudbud. Udvalgswarebutikkerne er her kendetegnede ved at være relativt små, og det vurderes, at de nye udvalgswarebutikker i aflastningsområdet vil adskille sig herfra, og at konkurrencepåvirkningen bliver begrænset. I alt ca. 7 % eller ca. 9 mio. kr. hentes fra **andre fysiske butikker og nethandlen**, idet borgerne får adgang til et større lokalt udbud af fysiske butikker.



Figur 1-9 Ændring i årlig udvalgsvareomsætning ved realisering af 10.000 m² boksbutikker på Hjørringvej i Frederikshavn. Tallene er udtryk for niveauer.

1.2.4.4 Kumulative effekter

Hvis der realiseres aflastningsområder i Sæby og Bouet, som beskrevet i hhv. afsnit 8.6 og 9.2.3, samtidig med udvidelse af aflastningsområdet i Frederikshavn, vil der ske kumulative effekter.

Realisering af et aflastningsområde i Sæby vil bl.a. betyde, at borgere i Sæby og opland i højere grad end i dag vil handle lokalt i Sæby og i mindre grad i Frederikshavn. Samtidig realisering af et aflastningsområde i Bouet vil bl.a. betyde, at detailhandlen i Sæby bliver udsat for et yderligere konkurrencepres, men et aflastningsområde i Bouet vurderes kun af få begrænset betydning for detailhandlen i Frederikshavn.

De kumulative effekter kan ikke vurderes nøjagtigt, da udbygningerne til dels er indbyrdes afhængige, og da det er usikkert hvornår og i hvilket omfang de forskellige arealudlæg i planlægningen vil blive udnyttet.

1.2.4.5 Effekter ved andre udbygningsscenarioer

Forudgående konsekvensvurdering er en gennemsnitsbetragtning, som tager udgangspunkt i et typisk butiksmiks i et aflastningsområde, dvs. en udbygning med 4-5 butikker inden for brancherne hus-, have- og fritid og med et samlet areal på 10.000 m².

Tages i stedet udgangspunkt i, at stort set hele udbygningsrammen udnyttes af en enkelt butik som f.eks. Biltema, så bliver effekterne anderledes. I så fald hentes en væsentlig større andel af omsætningen fra Hjørring og Aalborg, hvor nærmeste eksisterende Biltema er beliggende. I et sådant scenarie er effekterne for detailhandlen i Frederikshavn mindre. Afstanden fra Biltema på Frederikshavnsvej i Hjørring til udvidelsen af aflastningsområdet på Hjørringvej i Frederikshavn er imidlertid kun ca. 28 km, og det er usikkert, om Biltema vil være interesseret i at etablere et yderligere varehus i så kort afstand til deres eksisterende varehus i Hjørring. Afstanden vil i givet fald være den korteste i deres butiksnet uden for Storkøbenhavn.

Et muligt scenarie er, at en væsentlig del af udbygningsrammen udnyttes af butikstyper, der typisk ikke findes i aflastningsområder. Eksempler er en stor beklædningsbutik som Lager 157 eller Tøjeksperten, der har åbnet butikker i aflastningsområder i andre byer. Derudover er der enkelte eksempler på at Kop & Kande og Imerco er åbnet som såkaldte boksbutikker i eksternt beliggende butiksområder. Etableres sådanne butikker i aflastningsområdet så hentes en væsentlig større andel af omsætningen fra bymidterne i bl.a. Frederikshavn, Skagen og Sæby.

Gennemsnitsscenariet vurderes som det mest sandsynlige, men de to øvrige skitserede scenarier illustrerer, at der er flere mulige muligheder for udnyttelse af en udvidelse af aflastningsområdet i Frederikshavn.

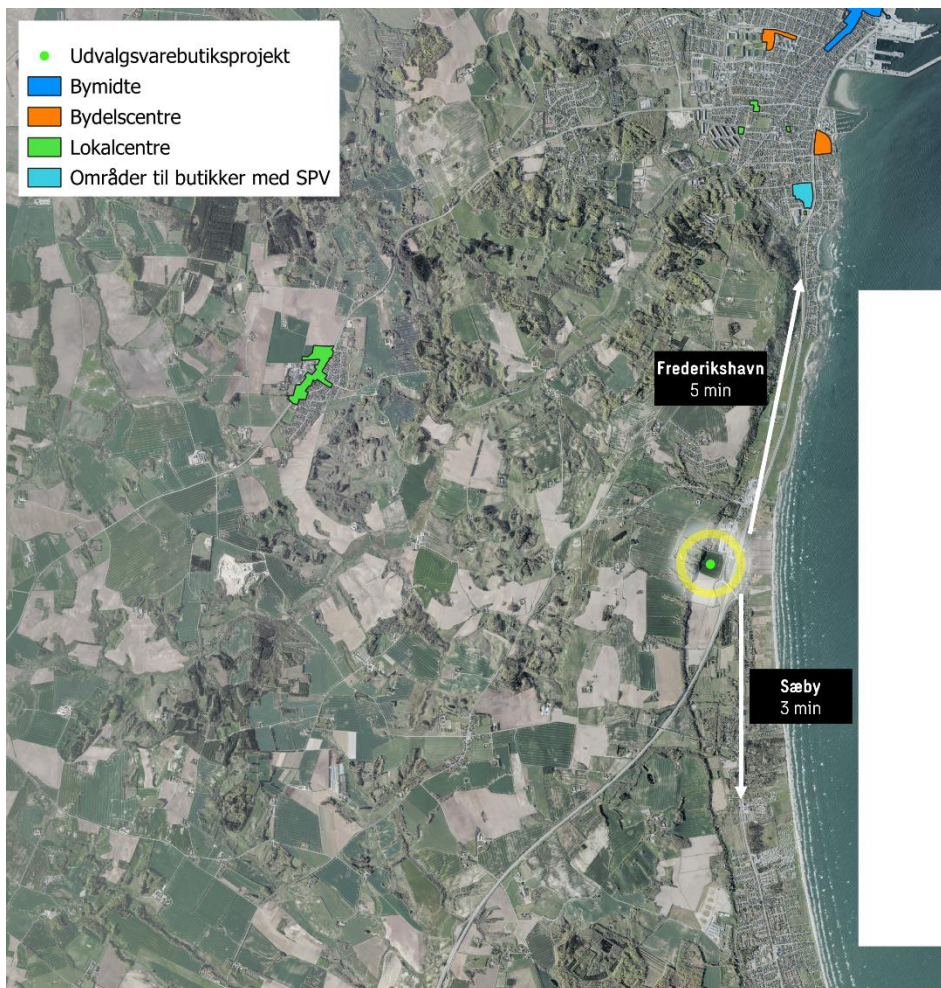
1.2.4.6 Effekter på længere sigt

Hvordan effekterne på længere sigt vil udvikle sig, er vanskeligt at vurdere og afhænger af udviklingerne i rammebetingelserne for detailhandlen. De samlede effekter for den eksisterende detailhandel vil på længere sigt afhænge af især udviklingen i forbrugsgrundlaget, den regionale konkurrencesituation og turismen, hvilket er nærmere beskrevet i afsnit 8.

1.2.5 Nye store udvalgswarebutikker ved Europavej i Vangen

En butikskæde, som ikke er repræsenteret med en butik i Frederikshavn Kommune, har forespurgt om mulighed for at etablere en udvalgswarebutik på ca. 7.500 m² nær Europavej i Vangen syd for Frederikshavn. I Vangen findes i dag, for så vidt angår detailhandel, en campingvognforhandler.

I Klattrup, Haldbjerg og Vangen bor der i alt ca. 350 borgere. Der er således et begrænset lokalt kundefundament i området. En ny udvalgswarebutik i området vil opnå stor synlighed fra Europavej og appellere til mange forbikørende bilister.



Figur 1-10 Beliggenheden af en evt. ny stor udvalgswarebutik i Vangen.

Status

- Detailhandlen i Frederikshavn klarer sig godt, men bymidten er udfordret
- Forholdsvis mange tomme lokaler i bymidten
- Detailhandlen i aflastningsområdet på Hjørringvej står stærkt og har oplevet vækst
- Mange af de kendte kædekoncepter findes i Frederikshavn, men der mangler enkelte kæder, som findes i f.eks. Hjørring og Aalborg

Fremtid

- Konkret forespørgsel på etablering af større udvalgswarebutik ved Europavej i Vangen
- En stor udvalgswarebutik på Europavej kan potentielt muliggøres ved udlæg af et aflastningsområde, men det er usikkert, om det er i overensstemmelse med reglerne om detailhandelsplanlægning, og følgende fordele og ulemper skal afvejes:

Fordele

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

Ulemper

- Yderligere spredning af detailhandlen
- Yderligere pres på bymidstens detailhandel og risiko for flere butikslukninger
- Omsætningsnedgang i bymidten
- Begrænsninger for realisering af tiltag anbefalet i midtbyplanen

1.2.5.1 Sammenhæng med planlovens detailhandelsbestemmelser

Lokalplanlægning for en eller flere nye store udvalgswarebutikker med et samlet areal på 7.500 m² eller mere forudsætter udlæg af et aflastningsområde. Det fremgår af planlovens § 5 n, nr. 1, at der kan udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten. Om dette betyder, at der alene kan udlægges et aflastningsområde i en by med en bymidte, er usikkert, og det er således usikkert, om der kan planlægges for en udvalgswarebutik på 7.500 m² i Vangen.

1.2.5.2 Effekter

En ny udvalgswarebutik på 7.500 m² ved Europavej vil i kraft af sin størrelse og beliggenhed samt evt. samlokalisering med andre nye store udvalgswarebutikker appellere til et stort opland, og omsætningen vil både blive hentet i Frederikshavn Kommune og nabokommuner.

Ud fra forventninger til den konkrete kæde, vurderes det, at omsætningen vil blive hentet fra især aflastningsområdet på Hjørringvej i Frederikshavn, aflastningsområdet på Frederikshavnsvej i Hjørring samt A-Z, i mindre grad fra aflastningsområdet City Syd i Aalborg og i begrænset grad fra nethandlen og andre byer.

Et aflastningsområde er under etablering i Bouet i Nørresundby, og der er ønsker om etablering af et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker inden for boksbutikssegmentet i Sæby. Realiseres disse aflastningsområder i Bouet og Sæby, vil en del af omsætningen i en ny udvalgswarebutik i Vangen blive hentet herfra, og en tilsvarende mindre del vil blive hentet fra Hjørring, Frederikshavn og Aalborg.

Det er samtidig sandsynligt, at etablering af et aflastningsområde i Sæby vil reducere efterspørgslen på arealer til et aflastningsområde i Vangen – og vice versa.

Såfremt der kan planlægges for et aflastningsområde i Vangen, så kan der fastlægges retningslinjer for aflastningsområdet, som sikrer rollefordeling mellem aflastningsområdet og Frederikshavn bymidte. En høj minimumsbutiksstørrelse og ingen mulighed for serviceerhverv som restaurationer er et eksempel på en retningslinje og bestemmelse, der kan bidrage til, at der ikke etableres mindre butikker eller restaurationer, som er kernefunktioner i bymidten. Det vurderes derfor – og fordi der i forvejen findes et større aflastningsområde i Frederikshavn – at effekterne for Frederikshavn bymidte vil være begrænsede.

Et nyt aflastningsområde i Vangen vil, afhængig af dets omfang, være en væsentlig ændring af byens centerstruktur og medføre en spredning af udvalgsvarerhandlen. Set fra forbrugersens perspektiv er det mere attraktivt med få og store butiksområder end flere små. Det vil derfor være en fordel, at en ny stor udvalgsvarerbutik, som i forvejen ikke findes i Frederikshavn, placeres i aflastningsområdet på Hjørringvej eller en udvidelse heraf snarere end for sig selv eller med andre butikker i et nyt aflastningsområde.

En ny stor udvalgsvarerbutik, som i dag ikke er repræsenteret i Frederikshavn, og som forbrugere i Frederikshavn Kommune kører til Hjørring eller Aalborg for at besøge, vil styrke den samlede attraktivitet af aflastningsområdet på Hjørringvej. Butikken vil samtidig yderligere forrykke styrkeforholdet mellem aflastningsområdet på Hjørringvej og Frederikshavn bymidte.

1.2.5.3 Andre planlægningsmæssige hensyn

Arealet, hvorpå der er ønske om mulighed for udvalgsvarerbutikken, er i gældende planlægning rammeplanlagt til let industri og håndværk, tung industri og transport- og logistikvirksomheder.

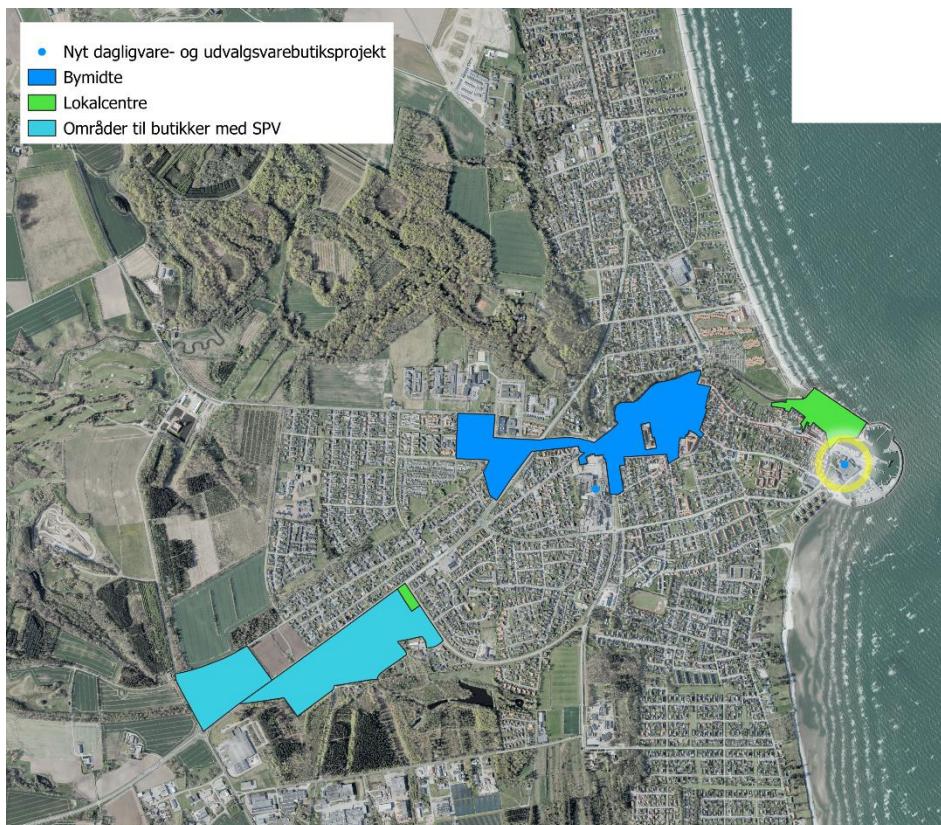
Realiseres et aflastningsområde til store udvalgsvarerbutikker på arealet, skal der potentielt tilvejebringes plads til den type erhverv, som arealet er planlagt til i dag, andre steder. For at mindske transportbelastningen er det oftest en fordel at transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder placeres i tilknytning til motorvejen eller det overordnede vejnet. Det er således en relevant planlægningsmæssig afvejning om arealet bør udlægges til detailhandel eller fortsat reserveres til andre erhverv, der ligeledes har behov for beliggenheder i tilknytning til motorvejen eller det overordnede vejnet.

Ved lokalplanlægning skal det desuden sikres, at området indrettes og disponeres under hensyntagen til skovbrynet mod vest, således, at det frie indsyn til skoven og skovbrynet sikres og skovbrynet bevares som værdifuldt levested for planter og dyr.

1.3 Ny dagligvare- og udvalgsvarerbutikker

1.3.1 Ny detailhandel på Sæby Havn

På Sæby Havn findes i dag et udbud af kundeorienterede serviceerhverv i form af restauranter, caféer, ishuse samt enkelte butikker. Med det nye Vandsportens Hus tilføres havnen en ny væsentlig publikumsorienteret funktion, og det vurderes, at der er potentiale for yderligere at videreudvikle havnen til fordel for borgere, turister og besøgende og for at styrke havnen som attraktion.



Figur 1-11 Beliggenheden af evt. ny detailhandel ved Sæby Havn.

Status

- Detailhandlen i Sæby er udfordret
- Forholdsvis mange tomme lokaler i bymidten
- Detailhandlen henvender sig til både lokale og turister
- Et hyggeligt gågademiljø i den historiske bykerne, som samtidig medfører begrænsninger ift. størrelse af butikslokaler, adgangsforhold mv.
- Udvikling af Sæby Havn med ny mole og snart Vandsportens Hus

Fremtid

- Efterspørgsel på flere butikker på havnen, både daglig- og udvalgswarebutikker
- Der kan planlægges for ny detailhandel ved udvidelse af lokalcentret, men følgende fordele og ulemper skal afvejes:

Fordele

- Mere varieret butiksudbud og større konkurrence
- Mere helstøbt handelsby
- Styrkelse af Sæby Havn

Ulemper

- Lang afstand mellem nye butikker og bymidte – begrænset synergi
- Yderligere pres på bymidtens detailhandel og risiko for flere butikslukninger
- Omsætningsnedgang i bymidten
- Kan afholde turister fra at tage til bymidten

Den nordlige del af havnen er omfattet af et lokalcenter med mulighed for dagligvare- og udvalgswarebutikker på op til 600 m² pr. butik inden for en samlet

arealramme på 1.500 m². Der er med det nuværende plangrundlag begrænsede muligheder for detailhandel på den sydlige del af havnen, hvor der iht. gældende lokalplan alene er mulighed for "mindre butikker, markeder o. lign. med tilbagevendende korte åbningstider".

En udvidelse af lokalcentret, så det får størst muligt geografisk udstrækning og videst mulige udbygningsmuligheder, vil på den korte bane sikre de bedste muligheder for en hurtig omdannelse af Sæby Havn. Havnen udgør imidlertid en attraktion, og turister besøger havnen for at opleve det særlige miljø, der kendetegner området. De forventer at finde et butiksudbud, der skiller sig ud fra det, der findes i de traditionelle indkøbsgader. Butikkerne på havnen skal helst være unikke, lokale og med et maritimt islæt.

En risiko ved at følge en strategi om et øget udbud på havnen er, at man derved i endnu højere grad holder på turisterne på havnen og ikke får bymidten med. Hvis turisterne får dækket alle deres behov ifm. besøget på havnen, er der ikke samme incitament til at besøge bymidten. En strategi om mere handel på havnen vil vanskeliggøre at nå et mål om at trække flere turister til bymidten og vil samtidig sprede handlen. En løsning, der potentielt kan skabe mere handel og samtidig tilgodeser det eksisterende handelsliv og det særlige miljø på havnen er midlertidige aktiviteter som f.eks. eksisterende butikker fra bymidten, der supplerer salget gennem en pop-up butik eller på markeder på havnen.

Sæby Havn ligger i en afstand af ca. 500-600 m fra bymidteafgrænsningen og lidt længere fra den funktionelle bymidte. Ved planlægning for evt. yderligere detailhandel på Sæby Havn vil det være vigtigt med rollefordeling mellem bymidten og havnen, da de to områder er adskilte og ellers vil konkurrere snarere end supplere hinanden. Sæby har en attraktiv bymidte relativt til byens størrelse, hvilket skyldes turismen. Det vurderes, at etablering af specialbutikker på havnen, som ellers er naturligt hjemhørende i bymidten, vil påvirke bymidten negativt og potentielt medføre en stigning i antallet af ledige forretningslokaler i bymidten.

Butikkerne i Sæby bykerne, afgrænset som den del af bymidten, der ligger øst for H Nielsens Pl., er i gennemsnit ca. 235 m². For at bidrage til forskel i butiksudbuddet kan der for lokalcentret fastlægges en maksimal butiksstørrelse på f.eks. 150 m² pr. butik. Såfremt det vurderes muligt, kan der, for yderligere at sikre rollefordeling, fastsættes en bestemmelse om, at butikker på havnen har maritim tilknytning. En sådan restriktiv og detaljeret bestemmelse forudsætter en fyldestgørende planlægningsmæssig begrundelse og en tilhørende tydelig redegørelse, der definerer, hvilke typer butikker, der f.eks. er mulighed for (fiskebutik, fiskegrejsbutik, vandsportsbutik), og hvilke typer, der f.eks. ikke er mulighed for (goldsmed, apotek, optiker).

Der er kun begrænset praksis for særskilt regulering af underbrancher, dvs. normalt skelnes ikke mellem brancher inden for hhv. hovedbrancherne dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper. Der er ikke kendskab til afgørelser, der omhandler en så detaljeret regulering. Det vurderes imidlertid, at der med Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017 er åbnet op for denne skelnen, men der findes ikke klagenævnsafgørelser at læne sig op ad, hvorfor det ikke med sikkerhed kan siges, hvorvidt underbrancher inden for daglig- og udvalgsvarer kan reguleres særskilt. Det vides derfor ikke med sikkerhed, hvordan en evt. klagesag vil falde ud.

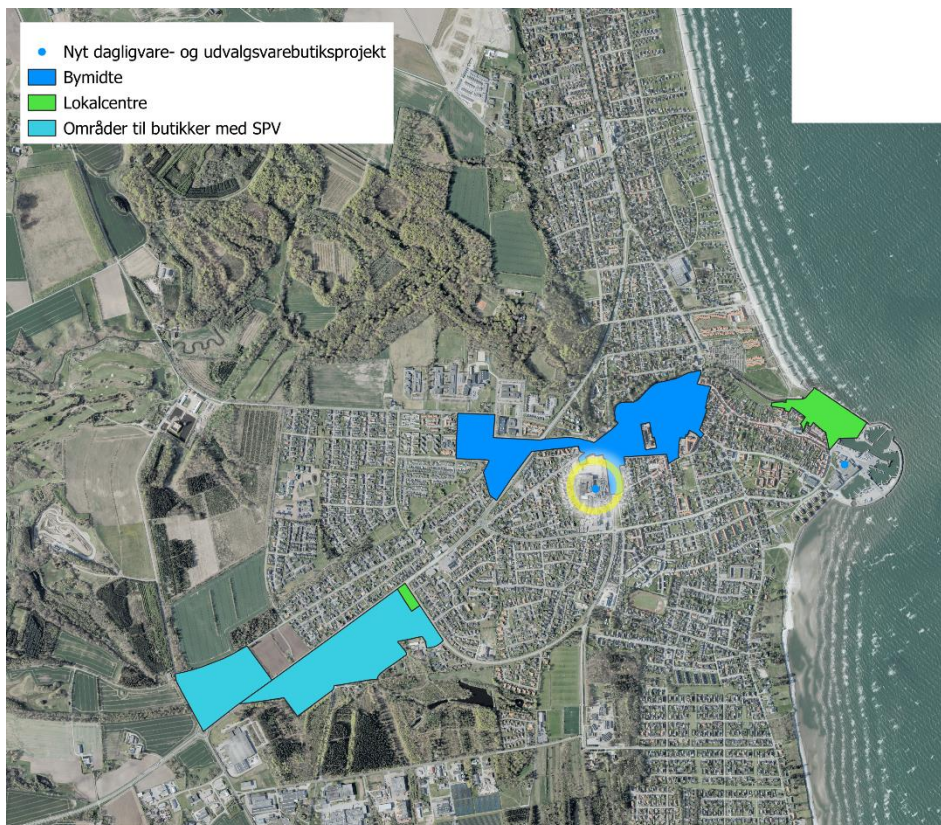
Mange butikker har et blandet sortiment, hvor en retningslinje om et forbud mod beklædningsbutikker vil blive fortolket sådan, at langt størstedelen af varesortimentet skal udgøres af andre varer, og kun en begrænset del kan være

beklædning. I vurderingen af, hvor stor en andel af tøj og sko, der må være i en butik, vil der blive lagt vægt på, om beklædning har naturlig sammenhæng med den tilladte hovedvaregruppe. Eksempelvis vil en fiskegrejsbutik kunne føre et vist udvalg af øvrigt outdoorudstyr og en vandsportsbutik vil kunne føre et vist udvalg af øvrigt sports- og fritidsudstyr. En sådan restriktiv regulering forudsætter foruden en grundigere redegørelse for den planlægningsmæssige begrundelse, at Frederikshavn Kommune er indstillet på at håndhæve reguleringen.

For at sætte rammerne for at ny detailhandel på Sæby Havn i øvrigt understøtter et attraktivt og levende miljø på havnen kan der fastsættes krav om f.eks. transparente stueetager med udadvendte funktioner, begrænsede facadelængder på f.eks. maks. 10 m, et varieret udtryk gennem farvevalg og arkitektur, en ydre fremtræden, der understøtter et maritimt miljø, herunder krav om at bygninger opføres i lette materialer som træ, et maksimalt etageantal på f.eks. 2½ etage og en maksimal bygningshøjde på f.eks. 8,5 m., krav om saddeltage.

1.3.2 Ny detailhandel på Slagterigrunden i Sæby

Byomdannelse af slagterigrunden i Sæby har potentiale til at binde bymidten bedre sammen i kraft af grundens centrale beliggenhed i byen mellem City Vest og den historiske bykerne. Især den nordlige del af grunden, nær Sæby St. og SuperBrugsen, er vigtig i relation til bedre kobling af de to områder. Der er ca. 650 m svarende ca. 10 minutters gang fra Sæby Bibliotek i den østligste del af City Vest til SuperBrugsen, der markerer den vestlige ende af bykernen. Imellem de to områder ligger kun enkelte udadvendte funktioner, og de to dele af bymidten er i dag funktionelt adskilte. City Vest fungerer i praksis som aflastningsområde, der supplerer bykernens handelsliv.



Figur 1-12 Beliggenheden af evt. ny detailhandel på Slagterigrunden.

Status

- Detailhandlen i Sæby er udfordret
- Forholdsvis mange tomme lokaler i bymidten
- Detailhandlen henvender sig til både lokale og turister
- Et hyggeligt gågademiljø i den historiske bykerne, som samtidig medfører begrænsninger ift. størrelse af butikslokaler, adgangsforhold mv.

Fremtid

- Omdannelse af Slagterigrunden
- Der kan planlægges for ny detailhandel ved udvidelse af bymidten, men følgende fordele og ulemper skal afvejes:

Fordele

- Mere varieret butiksudbud og større konkurrence
- Mere helstøbt handelsby
- Detailhandlen koncentrerer sig i Sæby bymidte
- Mulighed for synergi med bymidtens øvrige butikker

Ulemper

- Økonomisk udfordrende pga. høje etableringsomkostninger
- Forøgelse af biltrafikken til det centrale Sæby
- Ingen synergi med City Vest
- Kan begrænse udviklingsmulighed andre steder i Sæby

1.3.2.1 Nye udvalgswarebutikker

Slagterigrunden omfatter i alt knap 60.000 m². Der er tale om et betydeligt areal – særligt i relation til dets beliggenhed og Sæbys bystørrelse. Inden for udvalgswarebranchen er det især kæderne med boksbutikker, der ekspanderer og som har behov for megen fysisk plads. Det vurderes, at Slagterigrunden i Sæby ikke matcher de typiske etableringskrav blandt udvalgswarekæderne med boksbutikker, som beskrevet i afsnit 9.2.1. Det er især den manglende synlighed fra det overordnede vejnet, som begrænser Slagterigrundens egnethed til udvalgswarebutikker. Realiserbarheden af et projekt med boksbutikker på Slagterigrunden begrænses desuden af, at der er alternative og kommercielt set mere velbeliggende arealer i Sæby, herunder på Ålborgvej.

1.3.2.2 Ny dagligvarebutik

Med lukningen af ALDI og 365discount i City Vest kan der være skabt rum i markedet til en ny stor dagligvarebutik i byen. En dagligvarebutik ved rundkørslen Sdr Ringvej-Toldbodvej-Kappelhavevej vil være nærmeste indkøbsmulighed for borgere bosiddende i det sydøstlige Sæby, hvor der bor ca. 2.400 borgere med et samlet årligt dagligvareforbrugsgrundlag på ca. 75 mio. kr., hvilket er tilstrækkeligt til en ny discountbutik. Mange af disse borgere passerer imidlertid først Netto på Nordens Alle eller de tre dagligvarebutikker i City Vest på ruten fra f.eks. arbejde til bopælen i det sydlige Sæby. Det vurderes, at der vil være begrænset interesse fra dagligvarekæderne på etablering af en stor dagligvarebutik som en discountbutik eller et supermarked på Slagterigrunden. Der er i forvejen fem store dagligvarebutikker i Sæby. De aktuelt mest ekspanderende kæder er REMA 1000, Netto og Lidl, som i forvejen er repræsenterede i Sæby med butikker i afstande af ca. 650-1,2 km fra Slagterigrunden.

Etableres en ny dagligvarebutik ved rundkørslen Sdr Ringvej-Toldbodvej-Kappelhavevej i den sydlige af Slagterigrunden vil butikken ikke i sig selv bidrage

til at skabe sammenhæng mellem City Vest og bykernen, og butikken vil hente en del af sin omsætning fra SuperBrugsen, som er bykernens vigtigste ankerfunktion.

1.3.2.3 Omkostninger ved byomdannelse

Ny detailhandel kan være katalysator for byomdannelse og forbedre projektøkonomien i byomdannelse. Der er som led i denne detailhandelsanalyse ikke foretaget nærmere vurderinger af omkostningerne ved evt. nedrivning og oprensning mv. af Slagterigrunden forud for byomdannelse. De projektøkonomiske omkostninger ved ny detailhandel på Slagterigrunden sammenlignet med barmarksprojekter og relativt til grundværdien vurderes dog umiddelbart at være en meget væsentlig barriere for udvikling af ny detailhandel på Slagterigrunden.