



Esbjerg Kommune

Detailhandelsanalyse

Februar 2021

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger	3
– Sammenfatning	4
– Hovedanbefalinger	6
– Status på detailhandelen i Esbjerg Kommune	7
– Anbefalinger og vurderinger	10
• Centerstruktur Esbjerg kommune	10
• Restrummelighed i centerstrukturen	13
• Vurdering af fremtidigt arealbehov i Esbjerg Kommune	24
• Revidering af butiksstørrelserne i centerområderne	25
2. Detailhandelen i Esbjerg Kommune	27
– Afrapportering af analyseresultater	28
– Antal butikker og servicefunktioner	31
– Attraktion	47
– Facadeattraktion	51
– Kædetilknytning	54
– Bruttoarealer	56
– Omsætning	60
– E-handel	63
– Forhandlere af særligt pladskrævende varer	65
3. Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg Kommune 2011 til 2020	69
– Generel udvikling i Danmark	70
– Udvikling i antal butikker	71
– Udvikling i bruttoareal	75
– Udvikling i omsætning	80
– Udvikling i antal funktioner i bymidterne	83
4. Befolknings- og forbrugsforhold	87
– Befolkningsforhold	89
– Forbrugsforhold	90
5. Handelsbalancen	93
– Handelsbalancen for Esbjerg kommune	94
– Handelsbalancen fordelt på områder	95
6. Metode, begreber og definitioner	97

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner



Kongensgade, Esbjerg

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Institut for Center-Planlægning (ICP) har i samarbejde med Esbjerg Kommune gennemført en detailhandelsanalyse af kommunen.

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

Sammenfatning

Analyserne

ICP har ultimo 2020 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Esbjerg Kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2019 eksklusiv eventuel e-handel.

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

Endvidere har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i Esbjerg, Bramming og Ribe bymidter samt vurderet deres generelle attraktion og facade attraktion.

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

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

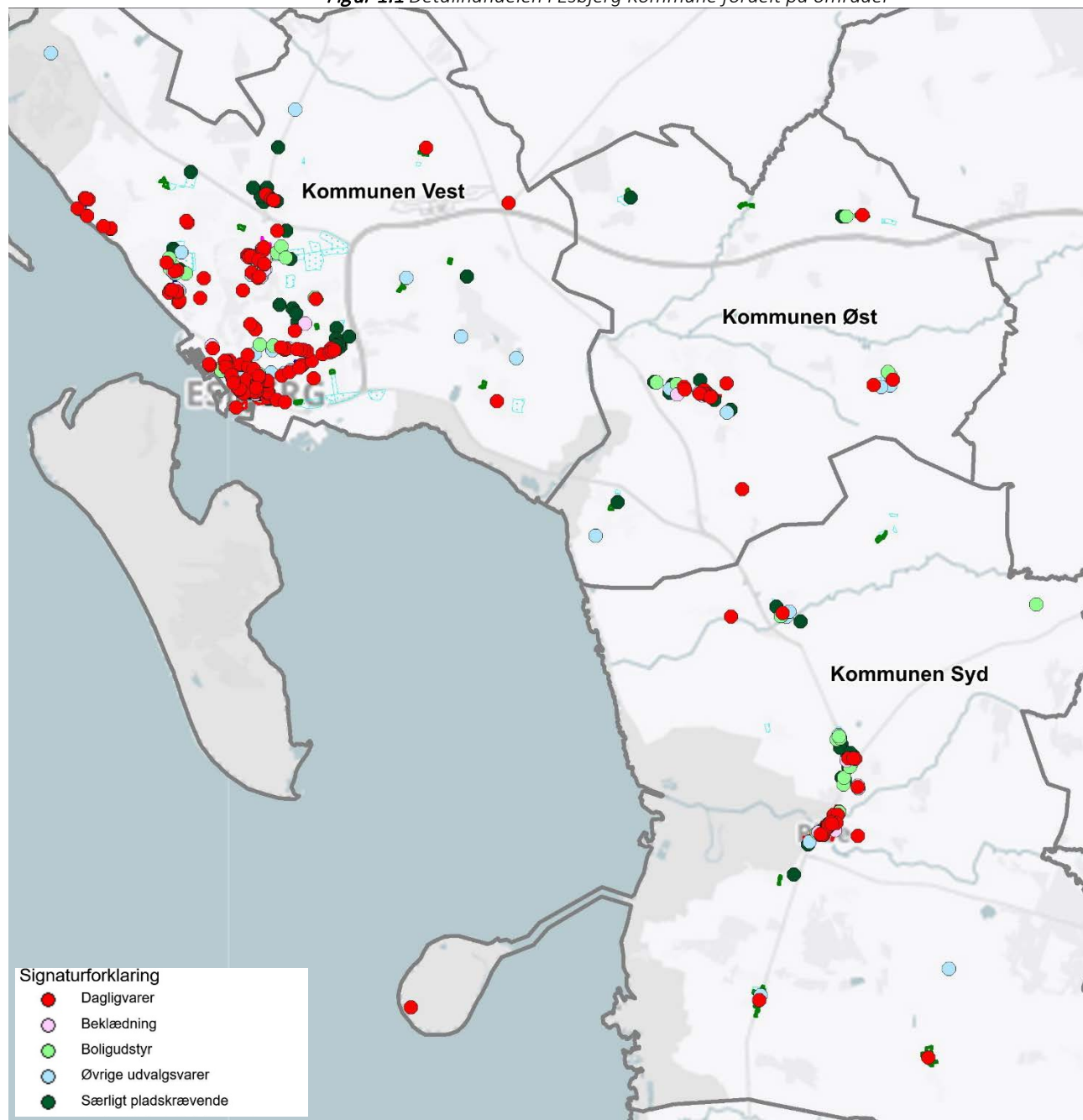
Resultaterne af detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalyser foretaget i 2011.

I nedenstående er detailhandelen opdelt efter Esbjerg Kommunes gældende centerstruktur i bymidter, aflastningsområde, bydelscentre og lokalt centre og udenfor centerstrukturen. Ved afrapportering af omsætningen er enkelte områder slået sammen på grund af anonymitetshensyn.

Herudover er detailhandelen opdelt i 3 områder: Kommunen Vest, Øst og Syd.

Figur 1.1 viser samtlige detailhandelsbutikker i Esbjerg Kommune fordelt på centerstrukturen og de 3 områder.

Figur 1.1 Detailhandelen i Esbjerg Kommune fordelt på områder



Hovedanbefalinger

Esbjerg Kommune bør fastholde den overordnede centerstruktur med Esbjerg bymidte som det mest betydende udbudspunkt i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et spændende og varieret udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer, servicefunktioner, oplevelser og byliv.

Bramming og Ribe bymidter bør ligeledes være betydende udbudspunkter i henholdsvis den østlige og sydlige del af kommunen, mens bydels- og lokalcentre skal sikre en god lokal dagligvareforsyning.

Samtidig skal der i aflastningsområdet Esbjerg Nord være rummelighed til de store udvalgswarebutikker, som ikke kan indpasses naturligt i bymidten.

For at sikre mulighederne for en balanceret rollefordeling i detailhandelen bør detailhandelsstrukturen i Esbjerg Kommune opdateres med udgangspunkt i nedenstående anbefalinger.

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

- Koncentrere detailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner
- Bymidterne skal have et bredt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer
- Nye dagligvarebutikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- Udlægge et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker i henholdsvis Bramming og Ribe
- De øvrige særligt pladskrævende butikker koncentrerer i færre områder
- Revurdere de maksimale rammer til butiksformål således at der sikres en fremtidig rummelighed
- Styrke det aktive byliv med andre oplevelser end shopping. Herunder nye typer af funktioner og flere oplevelser i byrummet
- Understøtte og fastholde de unikke butikker i kommunen

For at styrke detailhandelen i Esbjerg Kommune bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver. Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Esbjerg Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandelen eller en af de andre aktører. Andre opgaver kan igen kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.



Status på detailhandelen i Esbjerg Kommune

Hovedpointer – Udviklingen 2011 til 2020

I perioden 2011 til 2020 er antallet af butikker i Esbjerg Kommune faldet 11 %. Samlet set er antallet af dagligvarebutikker faldet 14 % til 160 butikker, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet 12 % til 337 butikker. Derimod er antallet af særligt pladskrævende er steget 12 % til 65 butikker.

Det samlede bruttoareal er steget 9 % i samme periode. Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 2 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget 4 % og bruttoarealet til særligt pladskrævende varer er steget 25 %.

I 2020 var i alt 562 butikker med et samlet bruttoareal på 493.500 m². Den samlede omsætning til detailhandel var 6,42 mia. kr. i 2019.

Siden detailhandelsanalysen i 2011 har:

- Esbjerg bymidte øget betydning som indkøbssted med både flere butikker og spisesteder. I alt er antallet af butikker steget 3 %, antallet af spisesteder steget 64 %, bruttoarealet er steget 27 % og omsætningen er steget 5 %.
- Esbjerg Nord derimod mistet betydning som indkøbssted på trods af en fastholdelse af bruttoarealet. Antallet af butikker er faldet 17 % og omsætningen er faldet 13 %.
- Kommunen Vest i øvrigt øget sin betydning. På trods af et fald i antal dagligvare- og udvalgswarebutikker på 20 % er bruttoarealet øget 3 % og omsætningen øget med 1 %.
- Bramming by mistet betydning som indkøbssted. Byen har mistet 21 % af butikkerne, bruttoarealet er faldet 11 % og omsætningen er faldet med 11 %.
- Ribe by fastholdt betydningen som indkøbssted. Antallet af butikker er faldet med 5 %, bruttoarealet er steget med 5 % og omsætningen er faldet med 2 %.
- Den lokale dagligvareforsyning været fastholdt.
- Udvalgsvaredetailhandelen i Esbjerg Kommune mistet omsætning til e-handel.



Udviklingen i handelsbalancen

Handelsbalancen, som er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Esbjerg Kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen, er den stærkeste indikation på, om kommunens detailhandel er i stand til at holde borgernes forbrug inden for kommunen og om Esbjerg Kommunes butikker har en regional effekt.

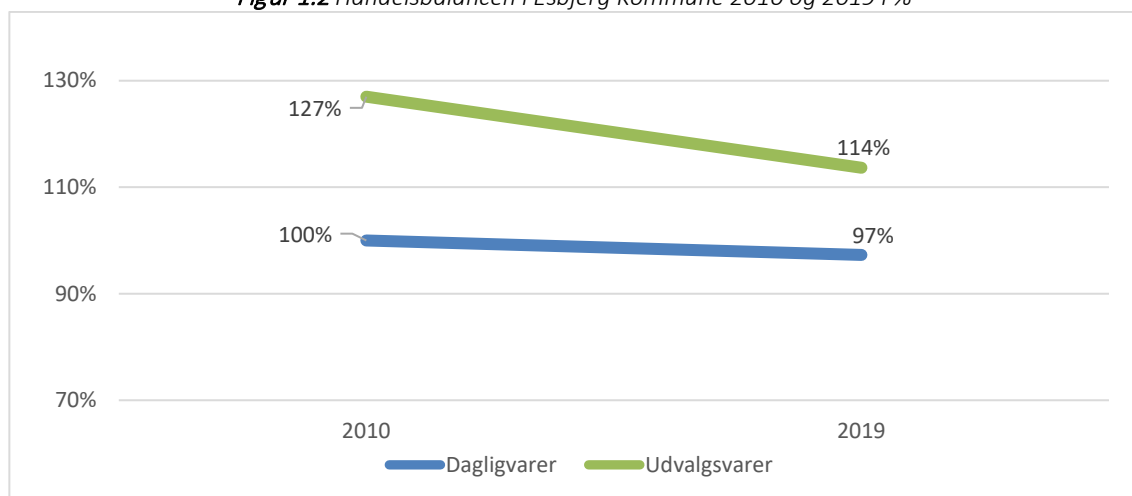
I 2019 var handelsbalancen for dagligvarer 97 % i Esbjerg Kommune, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 114 %.

Tallene viser, at dagligvareomsætningen var 3 % lavere end forbruget i kommunen, mens udvalgswareomsætningen i kommunens butikker var 14 % højere end udvalgswareforbruget i kommunen.

Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance på 97 % for dagligvarer i Esbjerg Kommune viser, at dagligvareomsætningen er på niveau med det samlede dagligvareforbrug i kommunen. I kommunen bliver dagligvareomsætningen påvirket af både grænsehandel og turisme.

Når der tages højde for, at omkring 23 % af det samlede udvalgswareforbrug blev dækket gennem e-handel i 2019, viser en handelsbalance for udvalgsvarer på 114 %, at butikkerne i Esbjerg Kommune tiltrækker en del kunder til køb af udvalgsvarer uden for kommunen. Det vurderes især at være kunder fra Varde Kommune samt fra det vestligste Vejen Kommune.

Figur 1.2 Handelsbalancen i Esbjerg Kommune 2010 og 2019 i %



Esbjerg Kommune har fastholdt sin position

Udviklingen i handelsbalancen siden 2010 viser, at Esbjerg Kommune generelt har fastholdt sin position. Handelsbalancen viser et mindre fald for både dagligvarer og udvalgsvarer i forhold til stigningen i e-handel. Siden 2010 er handelsbalancen for dagligvarer i kommunen faldet fra 100 % til 97 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 127 % i 2010 til 114 % i 2019.

I samme periode har været en markant øget e-handel, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel også i Esbjerg. ICP vurderer, at e-handel udgjorde knap 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgswareforbruget i 2019. I 2010 var e-handelen på et væsentligt lavere niveau med under 2 % for dagligvarer og under 10 % for udvalgsvarer. Faldet i handelsbalancen på grund af e-handel er en generel tendens, og er således ikke unik for Esbjerg Kommune.

Konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen i fremtiden. Esbjerg bymidte vil fortsat være det mest betydende udbudspunkt i regionen, men den fysiske detailhandel forventes at blive udfordret.

E-handel forventes at få øget betydning

E-handelen har som nævnt oplevet en voldsom vækst de seneste år. Det vurderes, at det frem mod 2030 vil være realistisk, at ca. 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive dækket via e-handel, mens omkring 10 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler.

Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen; hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov for at være og om der markeds-mæssigt er plads til dem i fremtiden.

Esbjerg by er dominerende i det sydvestlige Jylland og er begunstiget af lange afstande til andre større udbudspunkter. Detailhandelen i Kolding er i en vis grad en konkurrent til detailhandelen i Esbjerg Kommune, men styrkelsen af både Esbjerg bymidte og Esbjerg by i øvrigt har været med til at sikre et kundeflow fra Esbjergs opland.

Det forventes, at handelsbyerne vil arbejde på at optimere detailhandelen, bylivet og oplevelserne for at være tilstedeværende og relevante for forbrugerne. Derfor vil konkurrencen fra især nabokommunerne Varde, Vejen og Tønder få betydning for både Esbjerg, Ribe og Brammings muligheder for at tiltrække kunder fra de nærliggende områder til Esbjerg Kommune.



Anbefalinger og vurderinger

Centerstruktur Esbjerg Kommune

Bymidten skal være et væsentligt indkøbssted

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Esbjerg bymidte som det væsentligste indkøbssted i kommunen. Esbjerg bymidte skal have et bredt udbud af dagligvarer, udvalgsvarer og kundeorienterede servicefunktioner.

Bymidterne Bramming og Ribe bør være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer og i nogen grad udvalgsvarer i de respektive områder.

Bymidterne bør generelt indeholde det væsentligste udbud af alle typer af dagligvarebutikker, både større dagligvarebutikker som varehuse, supermarkeder og discountbutikker samt dagligvarespecialbutikker som blomster, grønt, fisk, slagter, chokolade mv.

Herudover er det vigtigt, at især de større dagligvarebutikker er placeret med direkte tilknytning til de øvrige butikker og funktioner i bymidten, således at den daglige kundestrøm fra dagligvarebutikken kan bidrage positivt til bylivet i resten af bymidten.

For at tiltrække flere borgere og erhvervsliv til kommunen er det væsentligt, at bymidterne og resten af kommunen har gode varierede indkøbsmuligheder. Samtidig kan en aktiv bosætnings- og erhvervspolitik være med til at sikre underlaget for kommunens butikker. Detailhandelen og en styrkelse af bymidten skal derfor ses i sammenhæng med bosætnings- og erhvervspolitikken i kommunen. En fortætning af bymidten er blandt andet med til at sikre et godt byliv og en stabil kundestrøm til detailhandelen.

Understøt en god lokal dagligvareforsyning

Samtidig er det vigtigt, at Esbjerg Kommune fortsat arbejder på at understøtte den lokale dagligvareforsyning i lokalområderne. Dette gøres blandt andet ved at fastholde placeringen af dagligvarebutikkerne inden for centerstrukturen, samt at understøtte god tilgængelighed til den lokale butik både med bil, bus, cykel og for gående.

Opdatering af centerstrukturen i kommunen skal derfor tage højde for etablering af eventuelle nye dagligvarebutikker. Det er vigtigt, at etablering af nye dagligvarebutikker uden for bymidterne forbedrer den lokale dagligvareforsyning og sikrer korte afstande til indkøb samtidig med at den ikke undergraver de fremtidige muligheder i bymidten.

Vær obs på placeringer uden for strukturen

Størstedelen af dagligvarebutikkerne i kommunen ligger inden for centerstrukturen i Esbjerg Kommune, men 24 % af dagligvarebutikkerne, 10 % af bruttoarealet til dagligvarer og 12 % af dagligvareomsætningen ligger uden for bymidterne, bydelscentrene eller lokalcentrene. Heraf ligger 6 dagligvarebutikker i et område til særlig pladskrævende varer.

22 % af udvalgswarebutikkerne, 39 % af bruttoarealet til udvalgsvarer og 31 % af udvalgswareomsætningen ligger uden for bymidterne, bydelscentrene og lokalcentrene i Esbjerg Kommune.

9 % af udvalgswarebutikkerne og 24 % af bruttoarealet til udvalgsvarer i kommunen ligger i et område til særlig pladskrævende varer, mens 13 % af udvalgswarebutikkerne og 15 % af bruttoarealet til udvalgsvarer ligger helt uden for strukturen.

En stor del af de udvalgswarebutikker, som er placeret i et område til sær-

Eablering af aflastningsområder i Bramming og Ribe

ligt pladskrævende varer, findes i området Gjesingvej. Langs Østre Gjesingvej med i alt 12 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Herudover ligger i alt 7.600 m² udvalgswarebutikker og 11.300 m² butikker med særligt pladskrævende varer på Industrivej og Bohrsvej i det nordlige Ribe by udenfor områderne til særligt pladskrævende varer.

Der kan være mange årsager til, at udvalgswarebutikker er placeret udenfor centerstrukturen eller i et område til særligt pladskrævende varer, og det er en problematik, som er i mange kommuner. I nogle tilfælde kan butikkerne være etableret, før der blev fastlagt en centerstruktur. Men i princippet burde udvalgswarebutikker alene være placeret enten i en bymidte, i et aflastningsområde, i et bydelscenter eller i et lokalcenter.

Centerstrukturen i kommunen skal skabe rummelighed og plads til placering af de store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke kan indpasses i hverken Esbjerg, Bramming eller Ribe bymidter.

I den vestlige del af kommunen er Esbjerg Nord aflastningsområde for Esbjerg bymidte. Her er skabt rummelighed til den type butikker, som ikke er hensigtsmæssige at placere i Esbjerg bymidte.

For at sikre en hensigtsmæssig udvikling i både Bramming og Ribe kunne man overveje at etablere aflastningsområder i begge byer. Først og fremmest skal det sikres, at detailhandelen koncentrerer sig i bymidten, men ved at udlægge et aflastningsområde sikres også, at de typer af butikker som ikke kan etableres i en bymidte, bliver koncentreret mest muligt.

Eablering af aflastningsområder i henholdsvis Bramming og Ribe vil kræve en selvstændig redegørelse i henhold til §11e, stk. 4 i Planloven. Redegørelsen skal belyse, hvilke konsekvenser et aflastningsområde vil få på den øvrige detailhandel i markedsområdet, samt hvorledes det vil påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne, samt hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne.

For at sikre at aflastningsområderne alene er til store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, bør indarbejdes en minimumsstørrelse på for eksempel 500 m² pr. butik i et eventuelt aflastningsområde i Ribe og Bramming. Den maksimale butiksstørrelse i Ribe og Bramming bør generelt være 5.000 m², mens der bør være mulighed for en enkelt butik på op til 15.000 m² i Bramming.

Den maksimale samlede ramme for et aflastningsområde er afhængig af forbrugsunderlaget i markedsområdet samt konkurrencesituationen både i forhold til bymidtens størrelse samt afstanden til øvrige konkurrenter.



I Ribe er de store udvalgswarebutikker i dag koncentreret i den nordligste del af Ribe bymidte på Moltkes Allé uden fysisk eller synlig kontakt til den funktionelle bymidte. Her ligger i alt 5.200 m² butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende samt to dagligvarebutikker på i alt 4.900 m². Det ville være hensigtsmæssigt at indarbejde et aflastningsområde her. Den samlede ramme til detailhandel bør fastlægges i forbindelse med redegørelsen, men det er vigtigt, at der er en tilstrækkelig rummelighed.

I Bramming er de store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer koncentreret langs Vardevej. Placering og omfang bør fastlægges nærmere i forbindelse med en redegørelse.

Opdatering af centerstrukturen generelt

Det bør overvejes at opdatere centerstrukturen i både den vestlige, østlige og sydlige del af kommunen.

Især set i lyset af den øgede koncentration af særligt pladskrævende butikker i de største byer er det en vurdering, at det ikke er realistisk at etablere hverken bilforhandlere, byggemarkeder eller køkkenforhandlere i de mindste byer i Esbjerg Kommune. Derfor bør det revurderes, hvilke erhvervsområder, der skal frigives til andre formål end særligt pladskrævende butikker.

Etablering af nye lokalcentre med dagligvarebutikker i Esbjerg Kommune kan få konsekvenser for den eksisterende detailhandel. Samtidig vil etablering af en dagligvarebutik ved støjbelastet vej i boligområde markant kunne forbedre indkøbsmulighederne. Derfor bør konsekvenserne ved et konkret projekt med en ny dagligvarebutik undersøges nærmere før etableringen.

Restrummelighed i centerstrukturen

Nedenstående redegør for den nuværende centerstruktur samt restrummeligheden i henholdsvis den vestlige, østlige og sydlige del af kommunen.

Restrummeligheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktuelle bruttoareal i 2020.

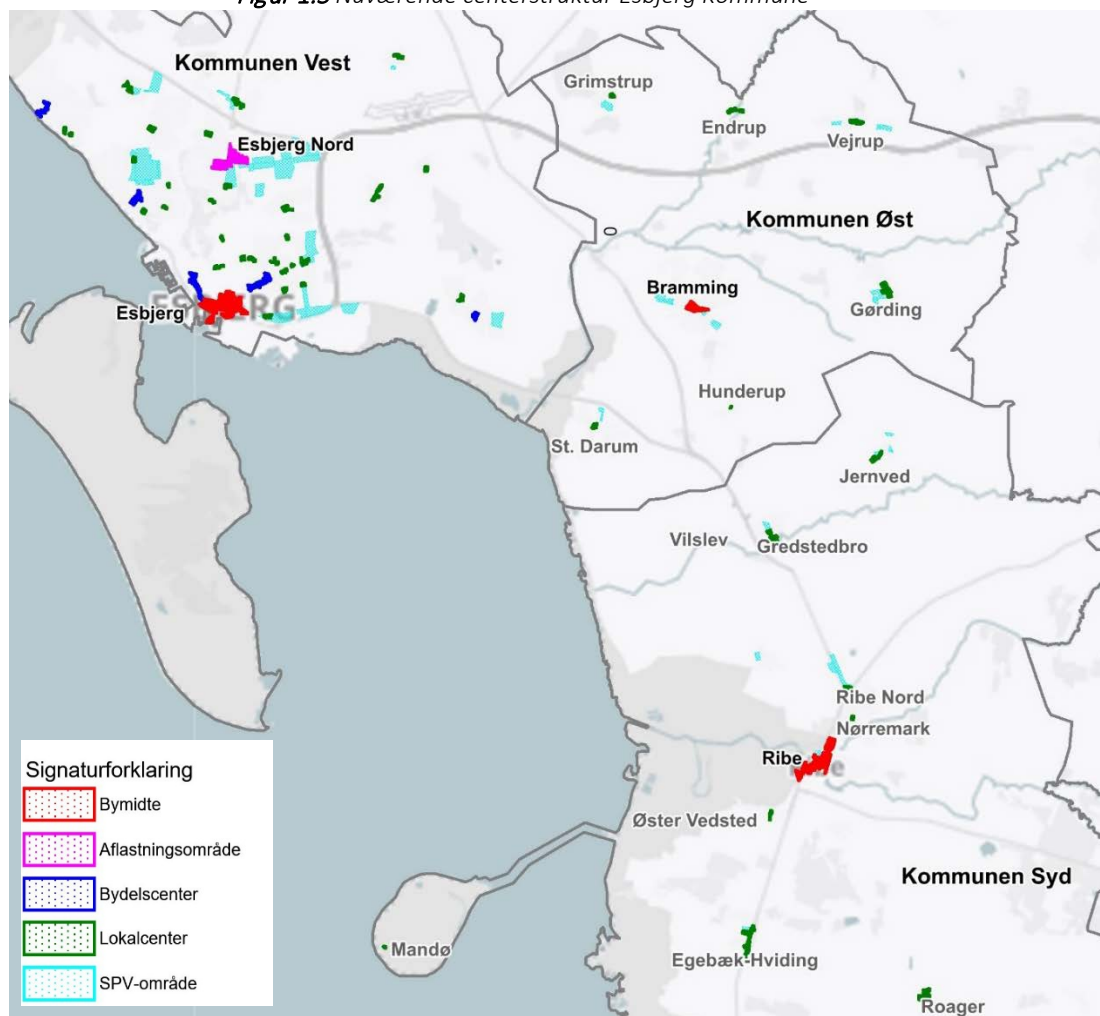
Esbjerg Kommune indeholder udover Esbjerg, Bramming og Ribe bymidter, 5 bydelscentre, 44 lokalcentre og 62 områder til særligt pladskrævende varer.

Ud af de 44 lokalcentre er der ikke detailhandel i de 11 lokalcentre, svarende til 25 % lokalcentrene.

Af de 62 områder til særligt pladskrævende er der ikke detailhandel i de 39 udlagte områder, svarende til 63 % af områderne.

Figur 1.3 viser den nuværende centerstruktur i kommunen.

Figur 1.3 Nuværende centerstruktur Esbjerg Kommune

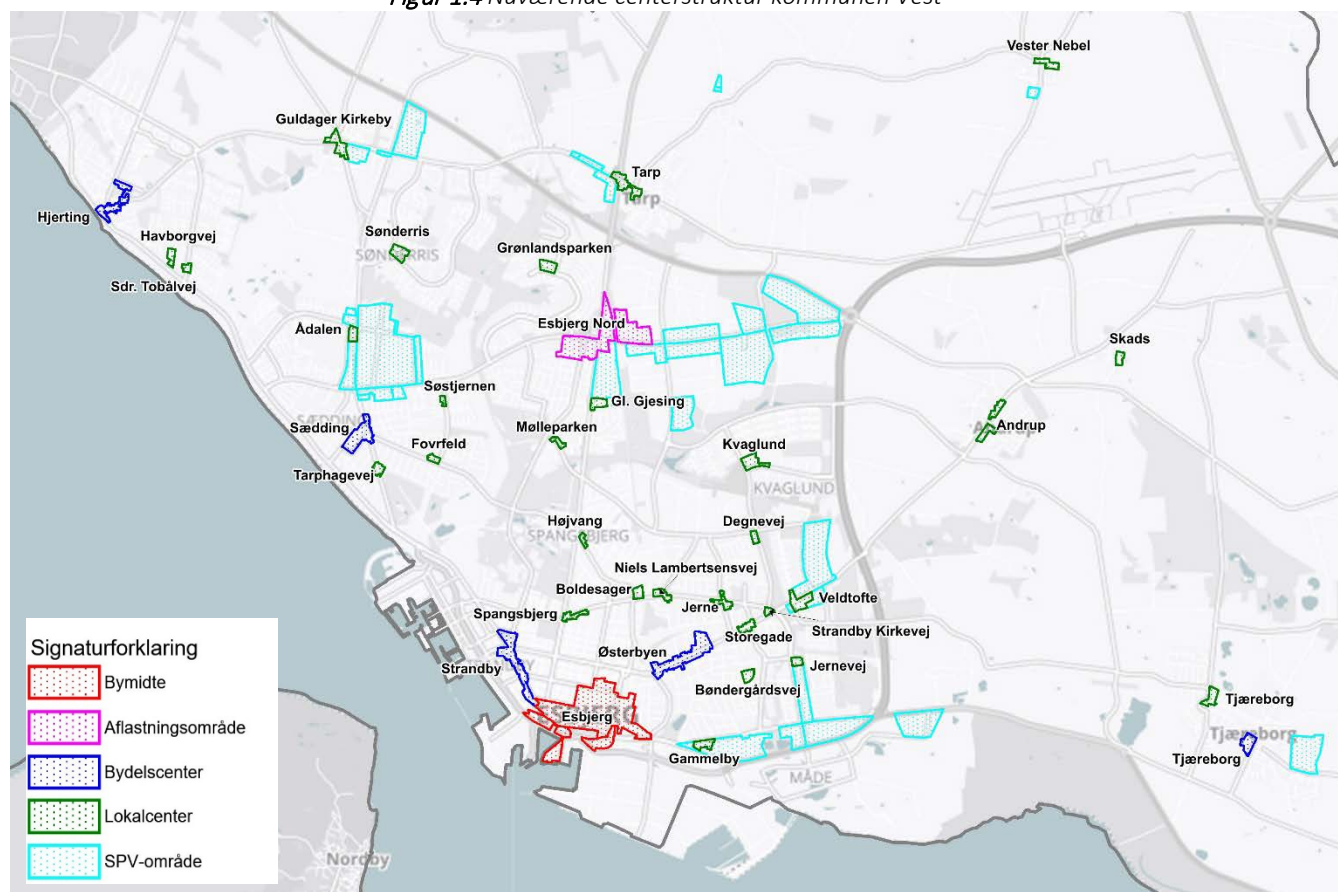


Kommunen Vest

I den vestlige del af Esbjerg Kommune er Esbjerg bymidte og aflastningsområdet Esbjerg Nord de væsentligste udbudspunkter.

Herudover rummer kommunen Vest 5 bydelscentre, 29 lokalcentre og 35 områder til særligt pladskrævende varer. Figur 1.4 viser den nuværende centerstruktur i kommunen Vest, mens tabel 1.1 og 1.2 viser arealregnskabet i kommunen Vest.

Figur 1.4 Nuværende centerstruktur kommunen Vest



Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Tabel 1.1 Samlet ramme til butikksformål i kommunen Vest, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – Bymidte, aflastningsområde, bydelscenter og lokalcenter

Kommunen Vest		Samlet ramme til butikksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	Heraf særligt pladskrævende	Restrummelighed
Bymidte	Esbjerg bymidte	150.000	55.800	300	94.200
Aflastningomr.	Esbjerg Nord	150.000	46.900	6.100	103.100
Bydelscenter	Hjerting	9.100	3.600	-	5.500
Bydelscenter	Strandby	14.700	9.600	-	5.100
Bydelscenter	Sædding	12.100	3.700	-	8.400
Bydelscenter	Tjæreborg	4.000	1.700	-	2.300
Bydelscenter	Østerbyen	11.000	3.800	-	7.200
Lokalcenter	Andrup	1.500	300	-	1.200
Lokalcenter	Boldesager	3.000	200	-	2.800
Lokalcenter	Bøndergårdsvej	2.400	1.100	-	1.300
Lokalcenter	Degnevej	2.400	-	-	2.400
Lokalcenter	Fovrfeld	2.400	1.000	-	1.400
Lokalcenter	Gammelby	2.400	-	-	2.400
Lokalcenter	Gl Gjesing	7.000	3.000	-	4.000
Lokalcenter	Grønlandsparken	1.300	-	-	1.300
Lokalcenter	Guldager Kirkeby	2.400	-	-	2.400
Lokalcenter	Havborgvej	2.200	1.200	-	1.000
Lokalcenter	Højvang	3.000	1.200	-	1.800
Lokalcenter	Jerne	3.000	1.500	-	1.500
Lokalcenter	Jernevej	3.000	-	-	3.000
Lokalcenter	Kvaglund	3.000	2.000	-	1.000
Lokalcenter	Mølleparken	2.000	500	-	1.500
Lokalcenter	Niels Lambertsensvej	3.000	1.700	-	1.300
Lokalcenter	Sdr. Tobølvej	3.000	1.200	-	1.800
Lokalcenter	Skads	1.500	-	-	1.500
Lokalcenter	Spangsbjerg	3.000	1.500	-	1.500
Lokalcenter	Storegade	3.000	200	-	2.800
Lokalcenter	Strandby Kirkevej	2.400	900	-	1.500
Lokalcenter	Sønderris	3.000	2.000	-	1.000
Lokalcenter	Søstjernen	2.000	500	-	1.500
Lokalcenter	Tarp	3.000	2.100	-	900
Lokalcenter	Tarphagevej	3.000	1.600	-	1.400
Lokalcenter	Tjæreborg	2.400	-	-	2.400
Lokalcenter	Veldtofte	3.000	5.000	1.000	-2.000
Lokalcenter	Vester Nebel	1.500	-	-	1.500
Lokalcenter	Ådalen	3.000	-	-	3.000

*Gældende kommuneplan

** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter

Fokus på Esbjerg bymidte

I Esbjerg bymidte er den samlede ramme til detailhandel 150.000 m², heraf var det samlede bruttoareal på 55.800 m² til detailhandel i 2020. Det vil sige, at den resterende ramme til etablering af detailhandel i Esbjerg bymidte er 94.200 m². Heri er ikke indregnet eventuelle projekter om fremtidig detailhandel i bymidten samt tomme butikslokaler.

Andelen af tomme butikslokaler er generelt steget voldsomt de seneste år i Danmark. Det vurderes, at bruttoarealet i tomme butikslokaler siden 2011 er steget 32 % i Danmark.

Arbejd med de tomme lokaler

Ved rekognosceringen ultimo 2020 var i alt 76 tomme butikslokaler i Esbjerg bymidte svarende til 20 % af samtlige funktioner. Set i forhold til andre byer er andelen af tomme lokaler relativ høj i Esbjerg bymidte. Det er især i Kongensgade, hvor 41 % af butikkerne i bymidten er koncentreret, at andelen af tomme butikslokaler er høj. I Kongensgade var i alt 48 tomme butikslokaler svarende til 32 % af det samlede antal funktioner i gaden.

Det vurderes, at detailhandelen og servicefunktionerne vil blive koncentreret yderligere i fremtiden. Det betyder at også i Esbjerg bymidte vil funktionerne flytte tættere sammen. I takt med at en butik er flyttet eller lukket i en central placering, bliver lokalet udfyldt af enten en ny funktion eller en butik der flytter fra en sekundær placering i byen.

Funktionsskift er normalt

Selv om antallet af detailhandelsbutikker i nogle gader er faldet, betyder det ikke, at antallet af funktioner er faldet. Detailhandelsbutikkerne bliver især i de gode placeringer erstattet af andre funktioner. Det er en udvikling, som denne analyse også viser er sket i Esbjerg bymidte. Antallet af butikker i Esbjerg bymidte er steget 3 %, mens antallet af spisesteder og frisører mv. er steget 60 %.

Shoppingcentret Broen og varehuset Føtex fungerer som ankerbutikker, og er begge med til at understøtte kundestrømmen i Kongensgade. De er med til at understøtte, at detailhandelen hovedsageligt er koncentreret her.

De forskellige aktører i Esbjerg bymidte bør arbejde aktivt på at begrænse antallet af tomme lokaler i de centrale gader. På kort sigt bliver der allerede arbejdet med pop-up butikker og midlertidige funktioner, men der kunne for eksempel også arbejdes aktivt med tematisering af delstrækninger for at tiltrække bestemte typer af servicefunktioner og butikker.



Kommunen Vest i øvrigt

I bydelscenter Østerbyen er 3.800 m² til detailhandel i 2020 med discount-butikkerne Netto og Fakta som de væsentligste dagligvarebutikker. I 2022 forventes supermarkedet Løvbjerg etableret i bydelscentret med i alt 3.500 m².

I lokalcenter Veldtofte ligger i alt 5.000 m² til detailhandel, hvilket er 2.000 m² mere end den samlede ramme til detailhandel i et lokalcenter. I lokalcentret ligger i alt 2.300 m² dagligvarebutikker, 1.700 m² udvalgswarebutikker samt 1.000 m² til særligt pladskrævende varer. Herudover ligger et tomt lejemål på omkring 1.200 m². Det kunne overvejes at ændre Veldtofte til et bydelscenter eller indskrænke afgrænsningen af lokalcentret og eventuelt inddrage dele af den eksisterende detailhandel til det omkringliggende område for særligt pladskrævende butikker Storegade/Uglvigvej eller Novrupvej.

Tabel 1.2 viser arealregnskabet for de udlagte områder til særligt pladskrævende varer i den vestlige del af Esbjerg Kommune.

I kommunen Vest er udlagt 35 områder til særligt pladskrævende varer, men der er kun detailhandel i 12 af områderne, svarende til 34 % af de udlagte områder. Heraf er ikke alle kun særligt pladskrævende butikker.

For eksempel i området til særligt pladskrævende varer Novrupvej, som er afgrænset til adressen Storegade 225, ligger alene en tankstation med tilhørende kiosk.

I området Håndværkerkvarteret ligger i alt 7.500 m² detailhandel, heraf er 2.000 m² særligt pladskrævende varer. Det er 4.500 m² mere end den samlede ramme til detailhandel.

Der er ligeledes negativ restrummelighed i området Gummibådsfabrikken, Ådalsparken og Syd Tarp Byvej.

I området Gjesingvej ligger i alt 28.700 m² detailhandel, heraf er 9.600 m² særligt pladskrævende, mens den maksimale ramme til detailhandel i gældende kommuneplan er 3.000 m². Det vil sige, at der er et underskud i restrummelighed på 25.700 m². Her ligger blandt andet hovedparten af køkkenbutikkerne i kommunen samt byggemarkedet Silvan og store udvalgswarebutikker som Elgiganten, Ilva, Stof & Stil, Skousen og PetWorld. Området ligger som nabo til aflastningsområdet Esbjerg Nord, og bliver på mange måder opfattet som en naturlig del af storbutiksområdet.

Tabel 1.2 Samlet ramme til butiksformål i kommunen Vest, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – områder til særligt pladskrævende varer

Kommunen Vest		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	Heraf særligt pladskrævende	Restrummelighed
SPV	Novrupvej	3.000	500	-	2.500
SPV	Hedelundvej	20.000	11.200	11.200	8.800
SPV	Storegade, Uglvigvej	10.000	5.000	5.000	5.000
SPV	Randersvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Darumvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Paradisåsen	3.000	-	-	3.000
SPV	Energivej	3.000	-	-	3.000
SPV	Susåvænget	3.000	-	-	3.000
SPV	Gudenåvej, Tarpbagevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Ådalsparken	3.000	3.300	-	-300
SPV	Håndværkerkvarteret	3.000	7.500	2.000	-4.500
SPV	Smedevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Gummibådsfabrikken	3.000	4.900	4.000	-1.900
SPV	Tarpbagevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Nordre Fovrefeldvej	3.000	500	-	2.500
SPV	Gjesingvej	3.000	28.700	6.900	-25.700
SPV	Guldagervej	3.000	-	-	3.000
SPV	Guldagervej, Tarpbagevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Vestkystvej	5.000	2.800	2.800	2.200
SPV	Tarp Byvej (Guldager)	3.000	-	-	3.000
SPV	Bryndum 1	3.000	-	-	3.000
SPV	Bryndum 2	3.000	-	-	3.000
SPV	Tarp Byvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Syd Tarp Byvej	3.000	4.700	4.700	-1.700
SPV	Nord Tarp Byvej	10.000	1.600	1.600	8.400
SPV	Sdr. Kjersingvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Landemærket	10.000	-	-	10.000
SPV	Kjersing Ringvej	10.000	-	-	10.000
SPV	Kjering Ringvej, Vestre Kjersingvej	10.000	-	-	10.000
SPV	Åresund, Storstrømsvej	10.000	-	-	10.000
SPV	Kjersing Ringvej, Storstrømsvej	20.000	6.500	2.700	13.500
SPV	Lillebæltsvej, Kjersing Ringvej	10.000	-	-	10.000
SPV	Hygumvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Tjæreborgvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Østre Industrivej	3.000	-	-	3.000

*Gældende kommuneplan

** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter

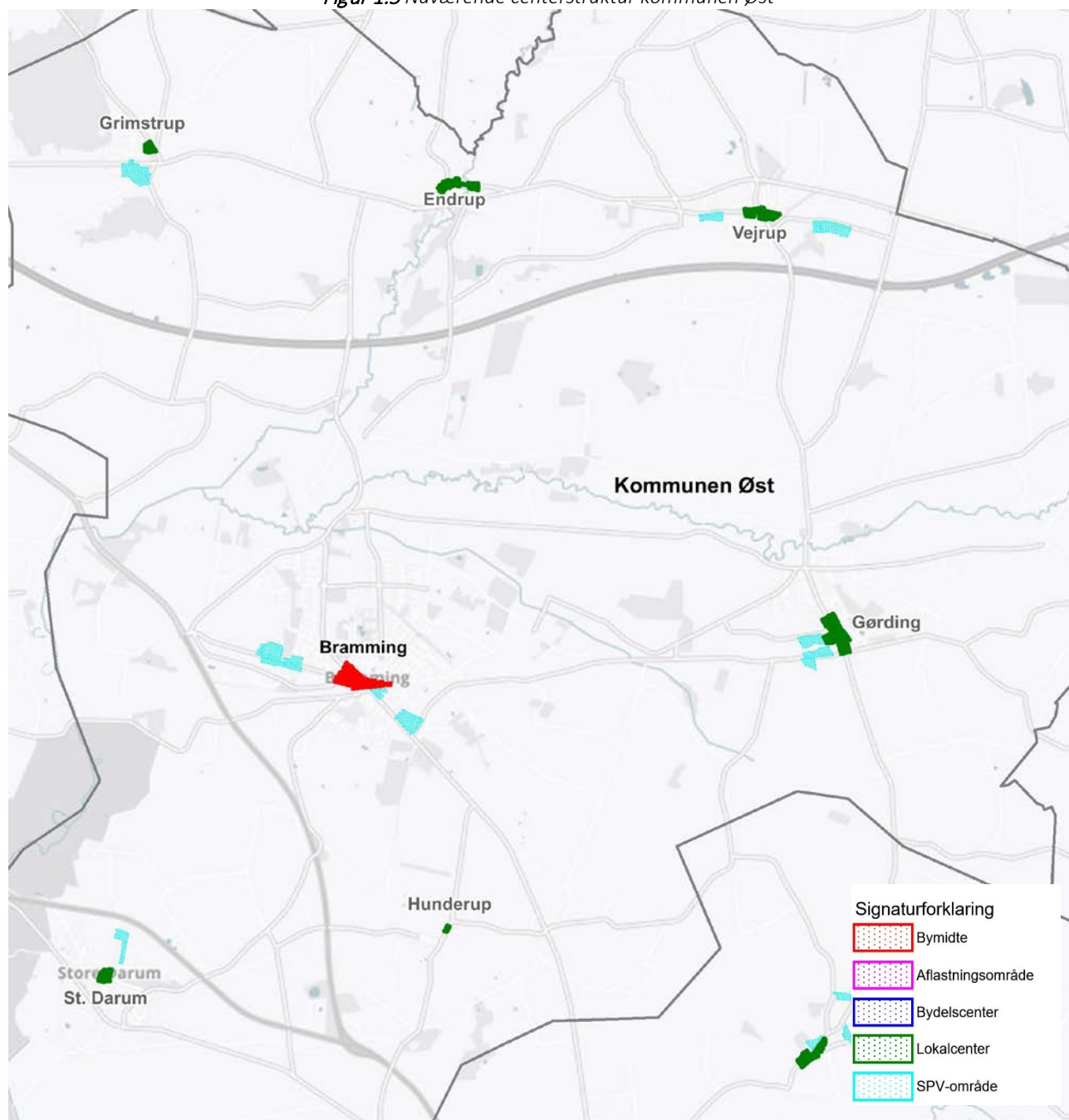
Kommunen Øst

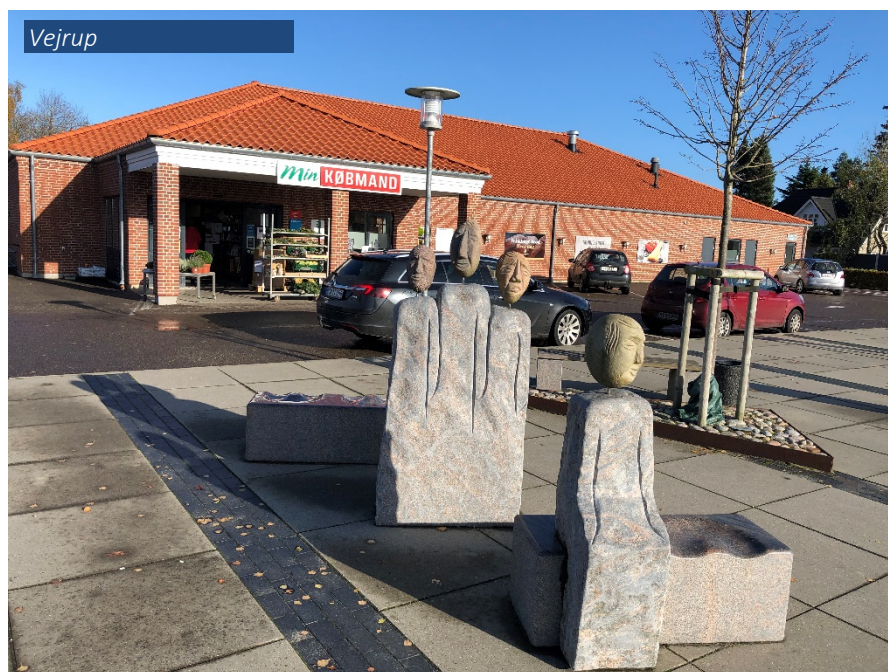
I den østlige del af Esbjerg Kommune er Bramming bymidte udlagt som det væsentligste udbudspunkt. Her er i alt 9.000 m² detailhandel og en restrummelighed på 7.500 m².

Herudover ligger der detailhandel i lokalcentre i landsbyerne Gørding, Vejrup og Hunderup.

I landsbyerne Endrup, Grimstrup og St. Darum er ligeledes udlagt lokalcentre, men der er ingen dagligvarebutikker i disse byer. I Grimstrup ligger en bilforhandler udenfor centerstrukturen, mens der i St. Darum ligger en forhandler af motorcykler på Håndværksvej i et område til særlig pladskrævende varer.

Figur 1.5 Nuværende centerstruktur kommunen Øst





Tabel 1.3 Samlet ramme til butiksformål i kommunen Øst, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – bymidte og lokalcenter

Kommunen Øst		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	Heraf særligt pladskrævende	Restrummelighed
Bymidte	Bramming	16.500	9.000	-	7.500
Lokalcenter	Endrup	1.900	-	-	1.900
Lokalcenter	Grimstrup	1.500	-	-	1.500
Lokalcenter	Gørding	3.000	1.500	-	1.500
Lokalcenter	Hunderup	1.500	300	-	1.200
Lokalcenter	Vejrup	2.400	700	-	1.700
Lokalcenter	St. Darum	1.800	-	-	1.800

*Gældende kommuneplan

** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter

Centerstrukturen i Bramming by består af Bramming bymidte, hvor dagligvare- og udvalgsvareretailhandelen er koncentreret. Herudover er udlagt 7 områder til særligt pladskrævende varer i Bramming by. Hovedparten er koncentreret i den vestlige del af Bramming by langs Vardevej og Storegade.

Udenfor Bramming bymidte ligger discountbutikken Netto i et område udlagt til særligt pladskrævende varer.

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

I den østlige del af kommunen er udlagt 16 områder til særligt pladskrævende varer, heraf er detailhandel i halvdelen.

Det vurderes, at især områderne til særligt pladskrævende varer i de mindre byer bør overvejes. Ligeledes bør områderne til særligt pladskrævende koncentrerer i Bramming, samt revurderes.

I område Hedevej i Bramming ligger i alt 11.000 m² til særligt pladskrævende varer, hvilket er 8.000 m² mere end den samlede ramme til detailhandel i området.

Den samlede ramme i område Nygade i Gørding er ligeledes mindre end det faktuelle bruttoareal. Her er i alt godt 3.500 m² detailhandel, mens den samlede ramme er 3.000 m².

Tabel 1.4 Samlet ramme til butiksførmål i kommunen Øst, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – områder til særligt pladskrævende varer

Kommunen Øst		Samlet ramme til butiksførmål*	Samlet bruttoareal 2020**	Heraf særligt pladskrævende	Restrummelighed
	Grimstrup				
SPV	Gr. Hovedvej, Digevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Ravnsøvej, Dalmosevej	3.000	-	-	3.000
	Bramming				
SPV	Hedevej	3.000	11.000	11.000	-8.000
SPV	Ribebej, Østeråvej, Hellesvej	10.000	3.800	3.800	6.200
SPV	Vardevej, Smedevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Storegade, Præstevej	3.000	1.100	1.000	1.900
SPV	Storegade, Godthåbsvej	3.000	800	-	2.200
SPV	Bramming Kræmmermarked 1	3.000	-	-	3.000
SPV	Bramming Kræmmermarked 2	3.000	1.200	800	1.800
	Vejrup				
SPV	Nord for Storegade	3.000	800	-	2.200
SPV	Knoldkærgård	3.000	-	-	3.000
SPV	Syd for Svinget	3.000	-	-	3.000
	Gørding				
SPV	Vestergade	3.000	-	-	3.000
SPV	Jernbane, Nygade	3.000	-	-	3.000
	Nygade	3.000	3.500	-	-500
	Darum	3.000	-	-	3.000
SPV	Håndværksvej	3.000	200	200	2.800

*Gældende kommuneplan

** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter

Kommunen Syd

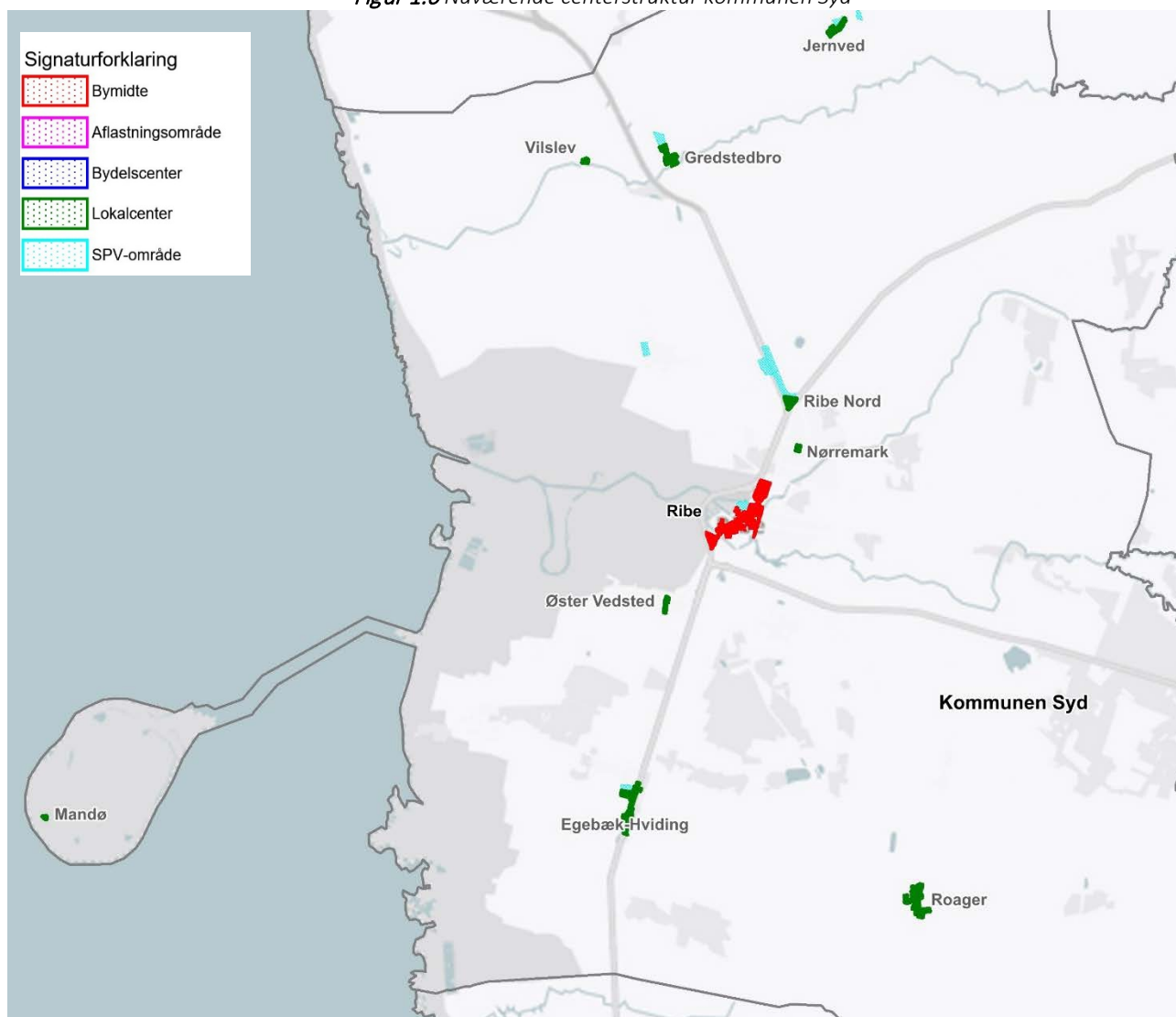
I kommunen Syd er Ribe bymidte udlagt som bymidte med i alt 36.000 m² detailhandel. Ribe bymidte har en relativ omfattende afgrænsning med storbutiksområdet på Moltkes Allé mod nord og Stampemøllevej med byggemarkedet Stark mod syd. Det bør overvejes at indskrænke bymidte-afgrænsningen i Ribe bymidte. Det vurderes at være vanskeligt at opnå sammenhæng fra den funktionelle bymidte til Stampemøllevej. Herudover kunne det overvejes at omdanne storbutiksområdet på Moltkes Allé til aflastningsområde for Ribe bymidte.

Ribe by har to lokalcentre i den nordlige del af byen. Nørremark lokalcenter med discountbutikken Aldi, en genbrugsbutik og en legetøj/hobbybutik, samt Ribe Nord lokalcenter med discountbutikkerne Netto og Rema 1000 på Trojels Knæ.

Herudover er udlagt lokalcentre i landsbyerne Egebæk-Hviding, Gredstedbro, Jernved, Vilslev, Øster Vedsted og på Mandø.

I lokalcenter Øster Vedsted er der ingen detailhandel. Det kunne overvejes at nedlægge Øster Vedsted på grund af den relativ korte afstand til dagligvareudbuddet i Ribe bymidte kombineret med et begrænset lokalt opland på ca. 900 personer.

Figur 1.6 Nuværende centerstruktur kommunen Syd



Tabel 1.5 Samlet ramme til butikksformål i kommunen Syd, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – Bymidte og lokalcenter

Kommunen Syd		Samlet ramme til butikksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	Heraf særligt pladskrævende	Restrummelighed
Bymidte	Ribe	39.600	36.000	9.400	3.600
Lokalcenter	Nørremark, Ribe	3.000	1.900	-	1.100
Lokalcenter	Ribe Nord	3.000	1.800	-	1.200
Lokalcenter	Egebæk-Hviding	3.000	700	-	2.300
Lokalcenter	Gredstedbro	3.000	1.000	-	2.000
Lokalcenter	Mandø	100	100	-	-
Lokalcenter	Jernvedlund	1.500	-	-	1.500
Lokalcenter	Roager	2.400	500	-	1.900
Lokalcenter	Vilslev	1.400	400	-	1.000
Lokalcenter	Øster Vedsted	1.500	-	-	1.500

*Gældende kommuneplan

** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter

I kommunen Syd er udlagt 11 områder til særligt pladskrævende varer, heraf ligger detailhandel i 3 af områderne. I Ribe by er udlagt 6 områder til særligt pladskrævende varer, heraf ligger detailhandel i området Vardevej, Industrivej og Vardevej, Koldingvej.

Tabel 1.6 Samlet ramme til butikksformål i kommunen Syd, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – områder til særligt pladskrævende varer

Kommunen Syd		Samlet ramme til butikksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	Heraf særligt pladskrævende	Restrummelighed
	Gredstedbro				
SPV	Gredstedbro	3.000	500	500	2.500
SPV	Jernvedlund	3.000	-	-	3.000
SPV	Gørdingvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Ved Gyden	3.000	-	-	3.000
	Vester Vedsted		-	-	
SPV	Egebæk	3.000	-	-	3.000
	Ribe				
SPV	Farup	3.000	-	-	3.000
SPV	Ribe Jernindustri	3.000	-	-	3.000
SPV	Ribe Jernindustri	3.000	-	-	3.000
SPV	Vardevej, Industrivej	3.000	3.400	-	-400
SPV	Nordøst Vardevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Vardevej, Koldingvej	10.000	7.100	7.100	2.900

*Gældende kommuneplan

** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter

Vurdering af fremtidigt arealbehov i Esbjerg Kommune

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

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for udviklingen i forbruget, en øget udbredelse af e-handel, den skærpede konkurrencesituation og en øget koncentration af butikkerne i færre, men stærkere udbudspunkter.

Nedenstående er listet en række forudsætninger for beregningerne og vurderingerne af det fremtidige arealbehov i Esbjerg Kommune:

- E-handelen forventes at udgøre 10 % af dagligvareforbruget og ca. 30 % af udvalgsvarerforbruget i 2030. Derfor forventes arealbelastningen for både dagligvarer og udvalgsvarer at falde frem til 2030, hvilket generelt betyder, at der bliver brug for færre m² detailhandelsareal.
- Der forventes i Esbjerg kommune en befolkningsstigning på 1 % frem til 2030.
- Dagligvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 0,25 % pr. år frem til 2030 og udvalgsvarerforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2030.
- Dagligvareforbruget i Esbjerg kommune forventes at stige 4 % til 3,27 mia. kr., mens udvalgsvarerforbruget stiger 16 % til 3,42 mia. kr. frem til 2032.
- Forbrugerne vil stadig søge mod større udbudspunkter med stort udvalg af butikker og oplevelser.

Herudover er det væsentligt, at man i planlægningen tilføjer detailhandelen i Esbjerg Kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i centerområderne for at sikre fleksibiliteten i planlægningen.

Ud fra ovenstående forudsætninger, den nuværende centerstruktur, de eksisterende bruttoarealer og restrummelighed i strukturen, vurderes de nuværende maksimale rammer til detailhandel i både bymidter, bydelscentre, lokalcentre og aflastningsområdet Esbjerg Nord overordnet set at være tilstrækkeligt.

I forbindelse med opdateringen af centerstrukturen i kommunen kunne det overvejes at revurdere de maksimale rammer i enkelte centerområder.

På baggrund af restrummeligheden i både Esbjerg, Bramming og Ribe bymidterne samt i bydelscentrene kan den maksimale arealrammer imødekomme intensionerne i den overordnede centerstruktur i kommunen.

Den eksisterende restrummelighed i lokalcentrene og i områderne til særligt pladskrævende varer påviser et behov for en nyvurdering med henblik på en koncentration af detailhandelen.



Revidering af butiksstørrelserne i centerområderne

I planloven er de maksimale butiksstørrelser for dagligvarebutikker fastsat til 5.000 m² i bymidter og bydelscentre samt 1.200 m² i lokalcentre og i enkeltstående butikker, mens dagligvarebutikker maksimalt må være 3.900 m² i aflastningsområder.

De generelle etableringskrav for nyetableringer af varehuse som Føtex og Kvickly er 3.000 til 5.000 m², mens supermarkeder typisk er 1.500 til 3.000 m² og discountbutikker er 1.000 til 1.500 m².

Den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker i Esbjerg Kommune er ca. 650 m², mens udvalgswarebutikkerne er knap 500 m².

I Esbjerg bymidte er den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker knap 600 m², mens udvalgswarebutikkerne er 300 m², mens den gennemsnitlige butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er 800 m² i aflastningsområdet Esbjerg Nord.

Planloven fastsætter ingen øvre grænser for udvalgswarebutikker. Disse retningslinjer skal fastsættes af den enkelte kommune. De maksimale eller minimale butiksstørrelser er med til at styre, hvilke butikker der placerer sig i de enkelte områder. Således kan kommunen fastsætte retningslinjer for, hvor udvalgswarebutikker primært bør etablere sig for at understøtte en hensigtsmæssig struktur.

Udvalgswarebutikkernes krav til butiksstørrelser ved etablering varierer indenfor både brancher, butikstyper, butikskoncepter og det markeds-mæssige underlag. Især den øgede konkurrence med større koncentration og e-handel har givet et øget fokus på butiksoptimering og minimering af faste omkostninger som husleje. Omvendt er faktorer som nye butikstyper med øget krav om oplevelser, kravet om mere rationel håndtering af varer og ønsket om at finde de bedste placeringer medvirkende til, at udvalgswarebutikkerne ofte har et større arealkrav.

Nedenstående tabel 1.7 viser ICP's forslag til retningslinjer for butiksstørrelser i Esbjerg Kommune.

Tabel 1.7 Forslag til retningslinjer for butiksstørrelser i Esbjerg Kommune

Esbjerg Kommune	Dagligvarer Maksimalt	Udvalgsvarer Maksimalt	Særlig pladskræv. Maksimalt
Bymidter	5.000	2.000	-
Esbjerg Nord aflastningsområde	3.900	15.000	15.000*
Bydelscentre	5.000	500	
Lokalcentre	1.200	500	-
Områder særligt pladskrævende	-	-	20.000
Enkeltstående butikker	1.200**	-	-

*mulighed for én stor udvalgswarebutik på 15.000-40.000 m²

**under hensyntagen til oplandsstørrelse

Det er ICP's vurdering, at Esbjerg Kommune bør følge planlovens maksimale arealgrænser for dagligvarer i både bymidter, bydelscentre og lokalcentre.

Arealgrænserne for enkeltstående dagligvarebutikker bør som udgangspunkt være 1.200 m², men bør vurderes i hvert enkelt tilfælde, så de svarer til lokalområdets størrelse.

Udvalgswarebutikkernes arealgrænser bør være 2.000 m² i Esbjerg bymidte.

Esbjerg Nord aflastningsområde bør have mulighed for etablering af udvalgswarebutikker op til 15.000 m² samt opretholde muligheden for én stor udvalgswarebutik på 15.000-40.000 m².

Herved sikres, at aflastningsområdets butikker ikke vil være identiske med bymidtens butikker. Det er ICP's vurdering, at disse arealgrænser vil muliggøre etablering af butikskoncepter, der ikke kan indpasses i en bymidte.

Samtidig bør arealgrænserne for udvalgswarebutikker i bydelscentre og lokalcentre på 500 m² sikre, at nyetableringer fortrinsvist sker i bymidterne.

Overdammen, Ribe



Detailhandelen i Esbjerg Kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Esbjerg Kommune blive beskrevet.

ICP har ultimo 2020 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2019, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret. For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

ICP har opgjort resultaterne for samtlige butikker i Esbjerg Kommune i drift ultimo 2020. Herudover vil der periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Desuden har ICP opgjort antallet af kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne i kommunen. Endelig er de enkelte funktioners attraktionsværdi i forhold til forbrugerne blevet vurderet.

Afrapportering af analyseresultater

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

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

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



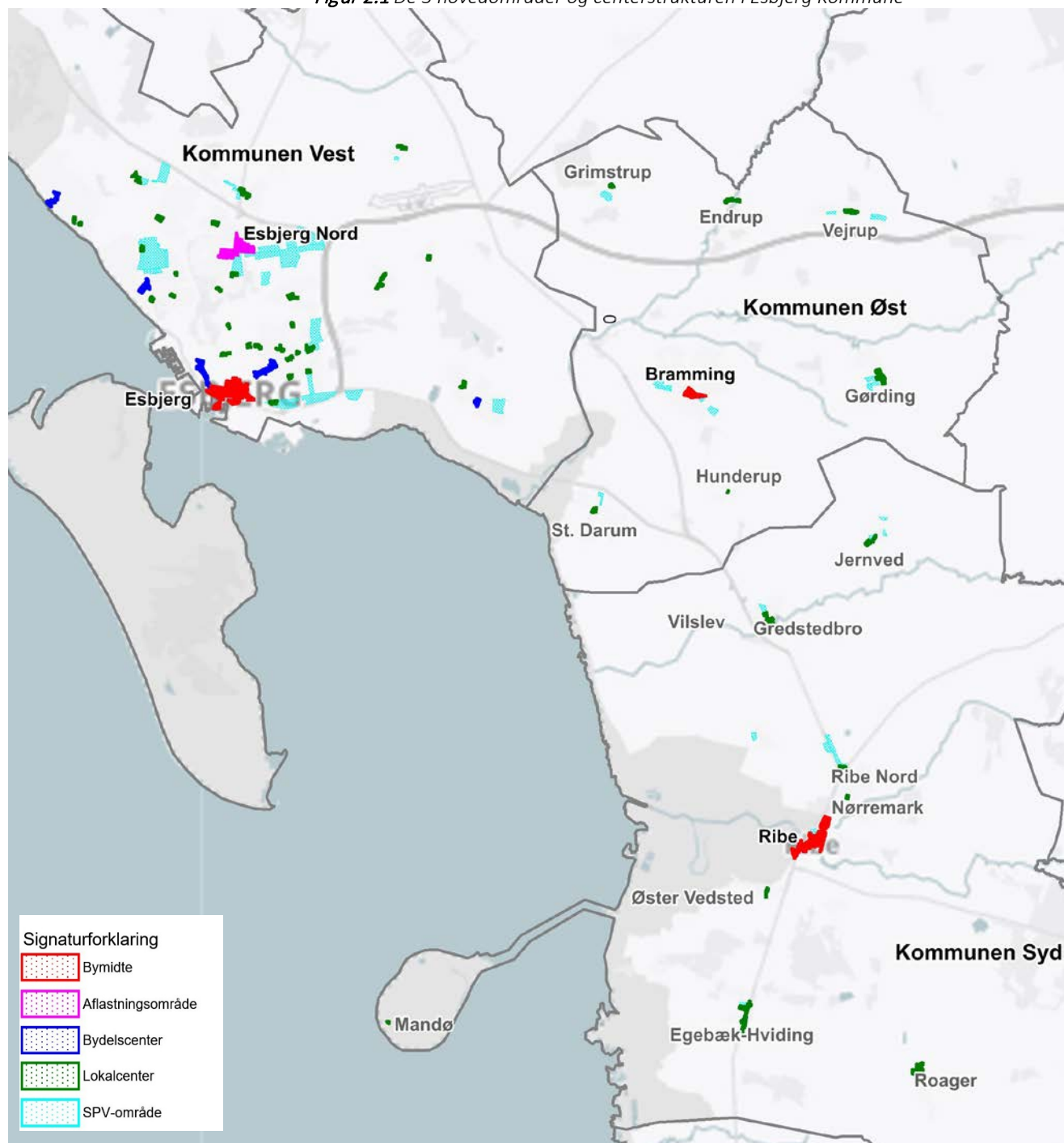
Geografisk opdeling af Esbjerg Kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt efter den gældende centerstruktur, som vises i figur 2.1.

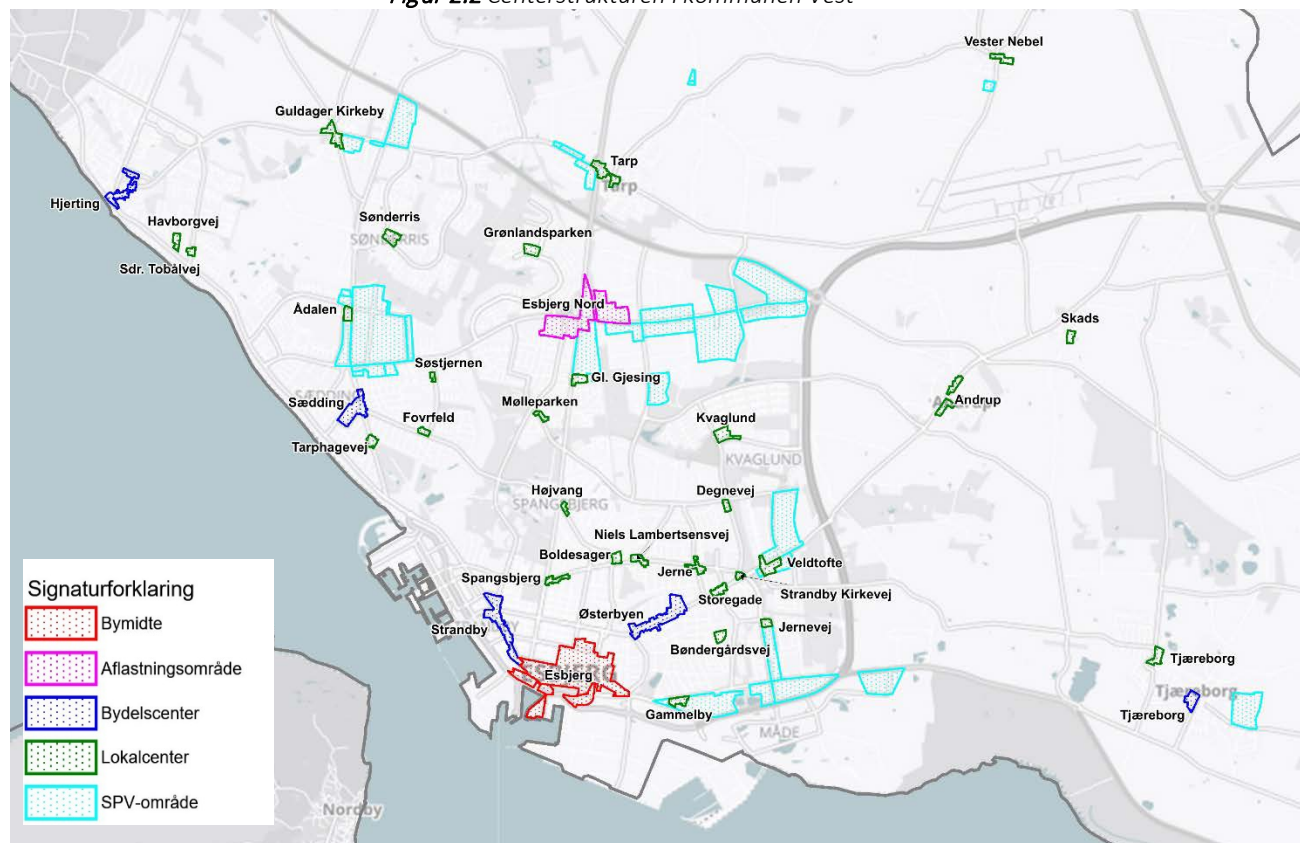
Derudover er analyseresultaterne yderligere nedbrudt på områderne: kommunen vest, kommunen Øst og kommunen Syd.

Områderne og centerstrukturen vises i figur 2.1 og 2.2.

Figur 2.1 De 3 hovedområder og centerstrukturen i Esbjerg Kommune



Figur 2.2 Centerstrukturen i kommunen Vest



Antal butikker og servicefunktioner

Der er i alt 562 butikker i Esbjerg Kommune inkl. 64 butikker til særlig pladskrævende varer. I den vestlige del af kommunen er i alt 391 butikker, mens Ribe by har 103 butikker og Bramming by har 42 butikker. I kommunen i øvrigt er 26 butikker, heraf er knap halvdelen dagligvarebutikker. Dagligvarebutikker udgør 28 % af det samlede antal butikker, mens udvalgswarebutikker udgør 60 % jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder – Kommunen i alt

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Esbjerg bymidte	26	124	61	22	41	1	151
Esbjerg Nord (aflastning)	8	29	12	9	8	2	39
Bramming bymidte	8	17	6	6	5	-	25
Ribe bymidte	15	57	22	16	19	2	74
Bydelscentre i alt	21	20	5	8	7	-	41
Lokalcentre i alt	44	16	3	7	6	3	63
Områder til SPV*	6	30	4	20	6	31	67
Udenfor strukturen	33	44	10	13	21	27	104
Esbjerg Kommune i alt	160	337	123	101	113	65	562

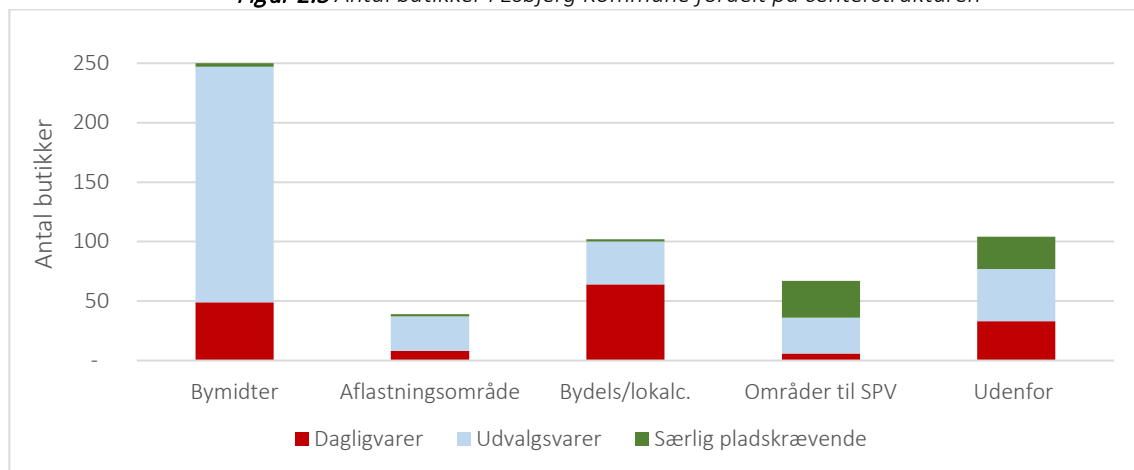
*Områder til særligt pladskrævende varer

I alt ligger 45 % af butikkerne i Esbjerg Kommune i en bymidte, svarende til 251 butikker. 7 % af butikkerne ligger i et bydelscenter, mens 11 % ligger i et lokalcenter, jf. tabel 2.1 og figur 2.3.

I områder til særligt pladskrævende varer ligger i alt 67 butikker svarende til 12 % af butikkerne i kommunen. I områder til særligt pladskrævende varer ligger 6 dagligvarebutikker, 30 udvalgswarebutikker og 31 butikker til særligt pladskrævende varer, heraf ligger 21 butikker på Østre Gjesingvej.

19 % af butikkerne ligger uden for strukturen. I alt ligger 21 % af dagligvarebutikkerne i kommunen og 13 % af udvalgswarebutikkerne udenfor strukturen, mens 42 % af de særligt pladskrævende butikker ligger udenfor centerstrukturen i Esbjerg Kommune.

Figur 2.3 Antal butikker i Esbjerg Kommune fordelt på centerstrukturen



Kommunen Vest

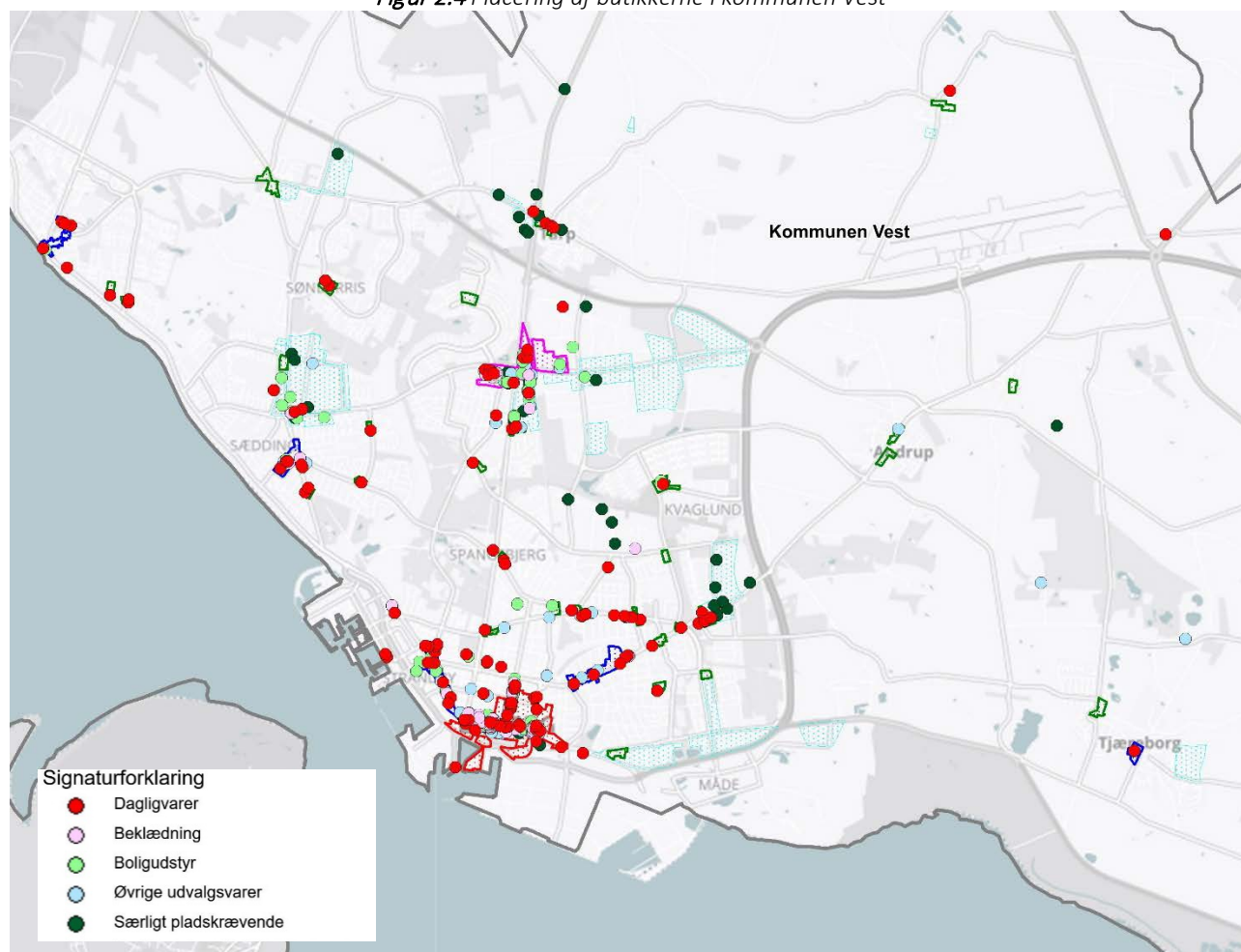
Samlet set ligger 391 butikker svarende til 70 % af alle butikkerne i Esbjerg Kommune i den vestlige del af kommunen. 75 % af dagligvarebutikkerne og 69 % af alle udvalgswarebutikkerne og 60 % af de særligt pladskrævende butikker ligger i kommunen Vest.

Tabel 2.2 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder – kommunen Vest

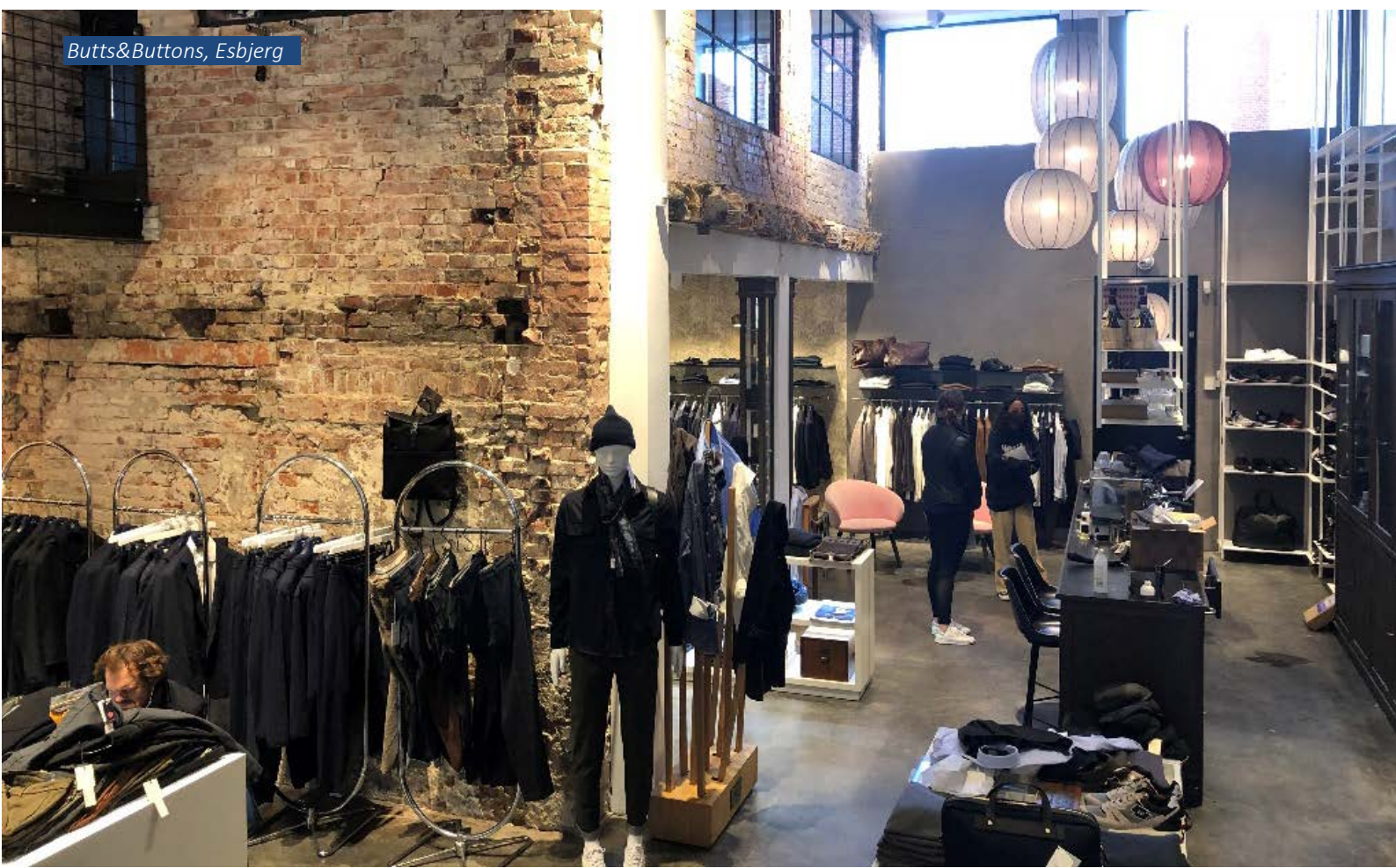
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Esbjerg bymidte	26	124	61	22	41	1	151
Esbjerg Nord (aflastning)	8	29	12	9	8	2	39
Hjerting bydelc.	4	1	1	-	-	-	5
Sædding bydelsc.	4	7	2	3	2	-	11
Østerbyen bydelsc.	3	2	-	-	2	-	5
Strandby bydelsc.	9	10	2	5	3	-	19
Tjæreborg bydelc.	1	-	-	-	-	-	1
Andrup lokalc.	-	1	-	-	1	-	1
Boldesager lokalc.	-	1	-	1	-	-	1
Bøndergårdsvej lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Fovrfeld lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Gl. Gjesing lokalc.	2	1	-	-	1	-	3
Havborgvej lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Højvang lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Jerne lokalc.	3	1	1	-	-	-	4
Kvaglund lokalc.	1	1	-	1	-	-	2
Mølleparken lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Niels Lambertsensvej lokalc.	4	1	1	-	-	-	5
Sdr. Tobølvej lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Spangsbjerg lokalc.	1	1	-	-	1	-	2
Storegade lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Strandby Kirkevej lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Sønderis lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Søstjernen lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Tarp lokalc.	3	-	-	-	-	1	4
Tarphagevej lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Veldtofte lokalc.	4	1	-	1	-	1	5
Vest i øvrigt	32	52	12	23	17	33	118
Kommunen Vest i alt	120	233	92	65	76	38	391

Detailhandelen i Esbjerg Kommune

Figur 2.4 Placering af butikkerne i kommunen Vest



Butts&Buttons, Esbjerg

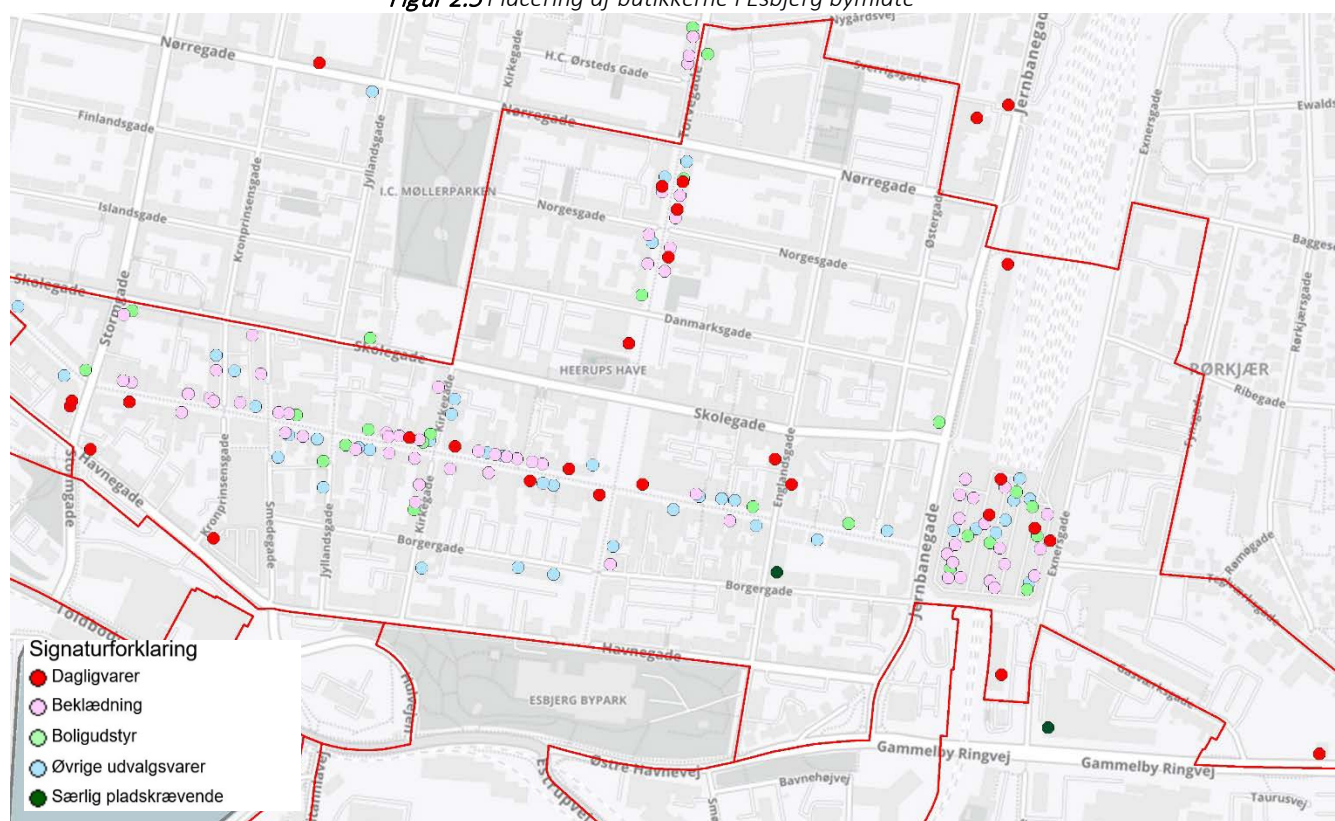


Esbjerg bymidte

Esbjerg bymidte har i alt 151 butikker, heraf er 82 % udvalgswarebutikker. Samlet set ligger 37 % af udvalgswarebutikkerne i Esbjerg Kommune i Esbjerg bymidte.

Esbjerg bymidte er afgrænset ved Skolegade/Nørregade/Nygårdsvej ved Esbjerg Hovedbibliotek mod øst. Mod vest af Havnegade og Esbjerg Kunstmuseum, Musikhuset Esbjerg og Esbjerg Bypark. Mod syd er Esbjerg bymidte afgrænset af shoppingcentret Broen samt Jernbanen, men bymidteafgrænsningen strækker sig til området syd for Exnersgade langs Østre Havnevej og Gammelby Ringvej. Mod nord er Esbjerg bymidte afgrænset til Strandbygade og Skolegade. Bydelscenter Strandbygade grænser direkte op til Esbjerg bymidte.

Figur 2.5 Placering af butikkerne i Esbjerg bymidte



Detailhandelen i Esbjerg bymidte er koncentreret i gågaden Kongensgade, Torvet og shoppingcentret Broen samt i Torvegade. Her ligger hovedparten af butikkerne og servicefunktionerne.

Hovedparten af udvalgsvaredetailhandelen er koncentreret i Kongensgade og shoppingcentret Broen. I Kongensgade ligger 44 % af udvalgswarebutikkerne i Esbjerg bymidte, mens 27 % af udvalgswarebutikkerne ligger i Broen.

De største dagligvarebutikker i bymidten er varehuset Føtex i den nordlige ende af Kongensgade på Smedegade samt varehuset Kvickly i shoppingcentret Broen. Herudover er discountbutikkerne Rema 1000 og Netto ved Gammelby Ringvej del af afgrænsningen af Esbjerg bymidte men uden fysisk kontakt til detailhandelen og bylivsfunktionerne i den øvrige bymidte.

Der er 61 beklædningsbutikker i Esbjerg bymidte, heraf er 67 % svarende til

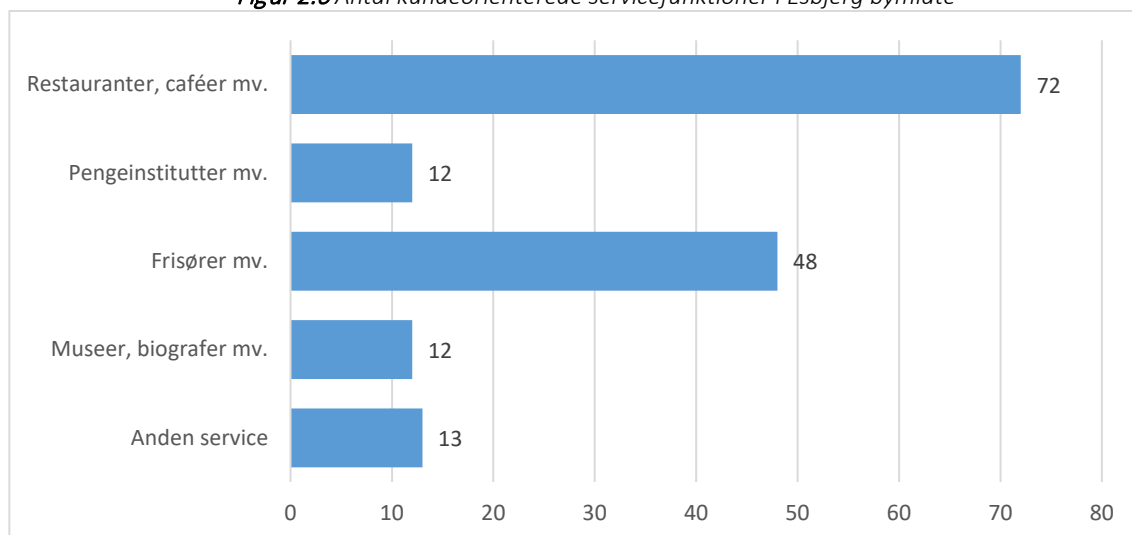
41 butikker med damebeklædning.

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

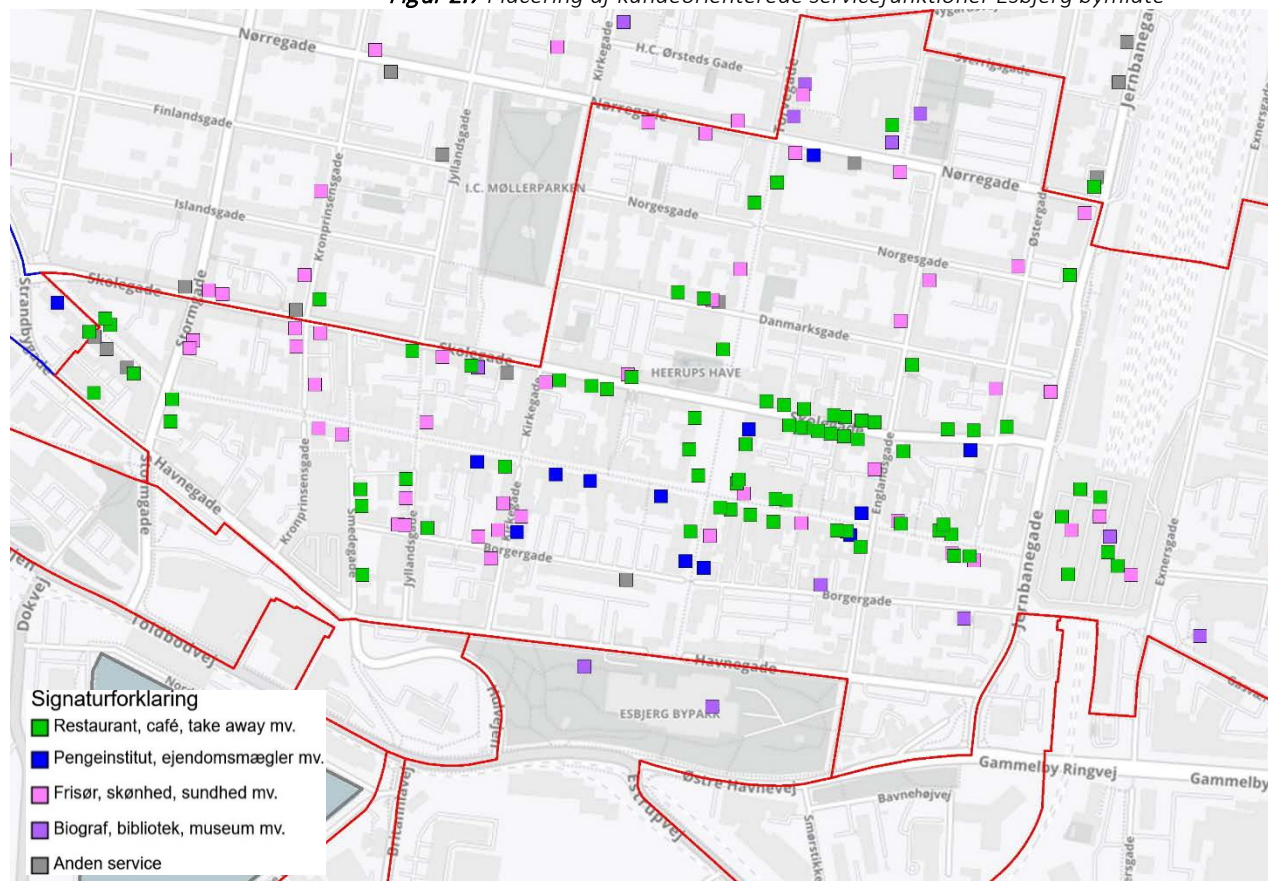
Samlet set ligger der 157 kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg bymidte, heraf er knap halvdelen (46 %) spisesteder, 31 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 8 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Esbjerg bymidte ligger Nordisk Film biograf, Esbjerg Hovedbibliotek, Esbjerg Museum, Esbjerg Børne- og ungdomsteater, Tobakken, Bogtrykmuseet, Esbjerg Byhistorisk Arkiv samt kultur- & studenterhuset Huset Esbjerg. Herudover ligger Musikhuset Esbjerg, Syddansk Musikkonservatorium, Esbjerg Vandtårn og Esbjerg Kunstmuseum lige udenfor bymidteafgrænsningen.

Figur 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg bymidte



Figur 2.7 Placering af kundeorienterede servicefunktioner Esbjerg bymidte



I Esbjerg bymidte er 19 % af samtlige funktioner spisesteder. Til sammenligning er 15 % af samtlige funktioner spisesteder i Vejle bymidte, og i Tønder bymidte er andelen 14 %, mens andelen er 17 % i Ribe bymidte.

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

I Esbjerg bymidte er 31 % af spisestederne restauranter, mens 19 % er caféer eller kaffebarer, 26 % er take away/ grill/pizzariaer (fastfood) og 22 % er nattelivsfunktioner.

Der er generelt et bredt og varieret udbud af spisesteder i Esbjerg – både restauranter og caféer med kædekoncepter som Madklubben, Frankies, Flammen, Espresso House og Café Vivaldi samt lokale koncepter som Guldægget og Aunt Betty. Herudover findes et varieret udbud af madboder i Esbjerg Streetfood midt på Kongensgade i det tidligere teater.

Hovedparten af spisestederne og nattelivet er koncentreret i Skolegade og omkring Torvet.

Samlet set ligger attraktionen for alle spisesteder omkring middel, men der er forskel på de gennemsnitlige attraktioner. Den gennemsnitlige attraktion er over middel for både restauranter og caféer, men lidt under middel for grill/pizza/take away og et godt stykke under middel for natteliv.

Tabel 2.3 Typer af spisesteder i Esbjerg bymidte

	Antal	Gns. attraktion
Restauranter	22	3,5
Caféer/kaffeb��rer	14	3,6
Grill, pizza, take away	19	2,8
Is	1	*
Bodega, bar, diskotek	16	2,5
Spisesteder i alt	76	3,1

Samlede antal funktioner i Esbjerg bymidte

Samlet set har Esbjerg bymidte 384 funktioner, heraf er 40 % detailhandelsbutikker og 40 % kundeorienterede servicefunktioner.

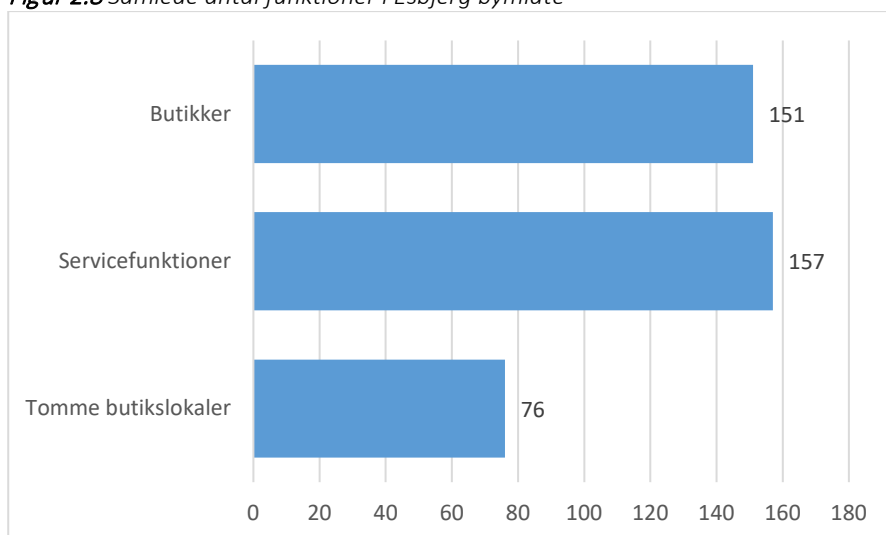
Andelen af tomme butikslokaler er generelt steget voldsomt de seneste år i Danmark. Det vurderes, at siden 2011 er bruttoarealet i tomme butikslokaler steget 32 % i Danmark.

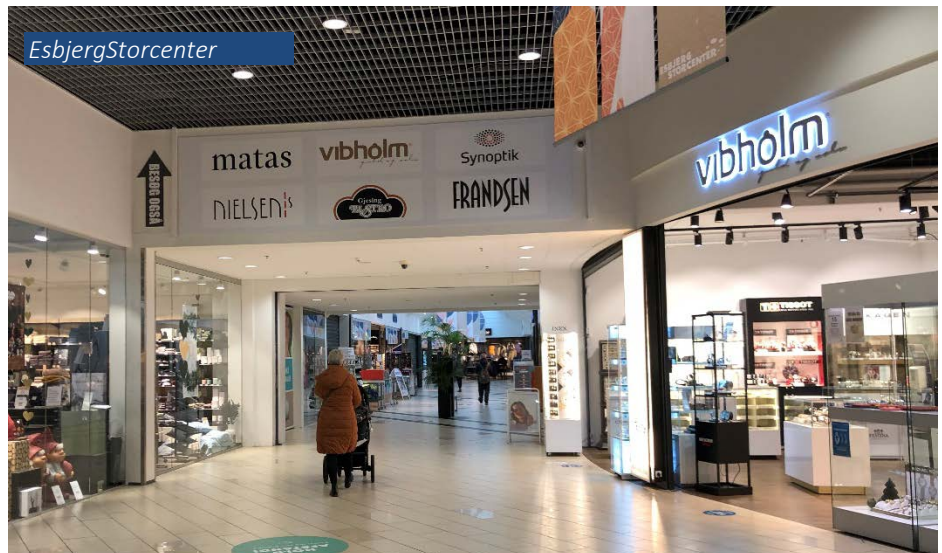
Ved rekognosceringen ultimo 2020 var i alt 76 tomme butikslokaler i Esbjerg bymidte svarende til 20 % af samtlige funktioner.

Andelen af tomme butikslokaler i Esbjerg bymidte set i forhold til andre bymidter er relativ høj. I Vejle og Horsens bymidter vurderes for eksempel at være 7 % tomme lejemål i seneste detailhandelsanalyse.

Det er især i Kongensgade, hvor 41 % af butikkerne i bymidten er koncentreret, at andelen af tomme butikslokaler er høj. I Kongensgade var i alt 48 tomme butikslokaler svarende til 32 % af det samlede antal funktioner i gaden.

Figur 2.8 Samlede antal funktioner i Esbjerg bymidte





Esbjerg Nord aflastningsområde

I aflastningsområdet Esbjerg Nord ligger i alt 39 butikker, hvilket svarer til 7 % af det samlede antal butikker i kommunen. Hovedparten er udvalgswarebutikker og særlig pladskrævende butikker. Aflastningsområdet består af det overdækkede Esbjerg Storcenter med SuperBrugsen, Fakta, Sportmaster, Nielsen og H&M som ankerbutikker samt storbutiksområdet ved Gl. Vardevej med blandt andet Bauhaus, BR, BabySam. Herudover er Stormgade med blandt andet Bilka, Power, Imerco, Jysk samt Billema og Harald Nyborg også en del af aflastningsområdet.

Kommunen Vest i øvrigt

I den vestlige del af kommunen i øvrigt udenfor Esbjerg bymidte og aflastningsområdet Esbjerg Nord ligger 201 butikker, heraf er 86 dagligvarebutikker, 80 udvalgswarebutikker og 35 butikker med særlig pladskrævende varer.

I de 5 bydelscentre i kommunen Vest ligger i alt 41 butikker, heraf er godt halvdelen dagligvarebutikker.

I Hjerting bydelsscenter ligger supermarkedet Meny samt discountbutikken Netto og en kiosk på Bytoften. Herudover ligger en delikatessebutik og en dametøjsbutik.

I Sædding bydelsscenter er i alt 11 butikker, heraf er hovedparten placeret i det overdækkede Sædding Center. Den største dagligvarebutik er discountbutikken Fakta.

Bydelsscenter Østerbyen har i alt 5 butikker. Her ligger discountbutikkerne Netto og Fakta samt en slagter og to cykelhandlere.

I Strandby bydelsscenter er i alt 19 butikker, heraf er 9 dagligvarebutikker. Her ligger blandt andet supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikkerne Fakta og Netto.

Tjæreborg bydelsscenter består alene af supermarkedet SuperBrugsen.

I kommunen Vest i øvrigt er udpeget 20 lokalcentre, som alle primært består af en enkelt dagligvarebutik.

Veldtofte lokalcenter, som ligger på Storegade indeholder dog 5 butikker. Her ligger discountbutikkerne Netto og Lidl samt en grønthandel/købmand,

en genbrugsbutik og Jem & Fix.

I lokalcenter Niels Lambertsensvej er ligeledes 5 butikker. Her ligger discountbutikken Fakta på den østlige side af Strandby Kirkevej, mens en kiosk med pakkeshop, slagter, grønhandel og en tøjbutik ligger på modsatte side på Amagervej.

I lokalcenter Tarp ligger 4 butikker. Her ligger supermarkedet Daglig-Brugsen, discountbutikken Rema 1000 samt en bager og en bilforhandler.

I kommunen Vest i øvrigt udenfor bymidten, bydelscentrene og lokalcentrene er i alt 33 dagligvarebutikker, 52 udvalgswarebutikker samt 33 forhandlere af særligt pladskrævende varer.

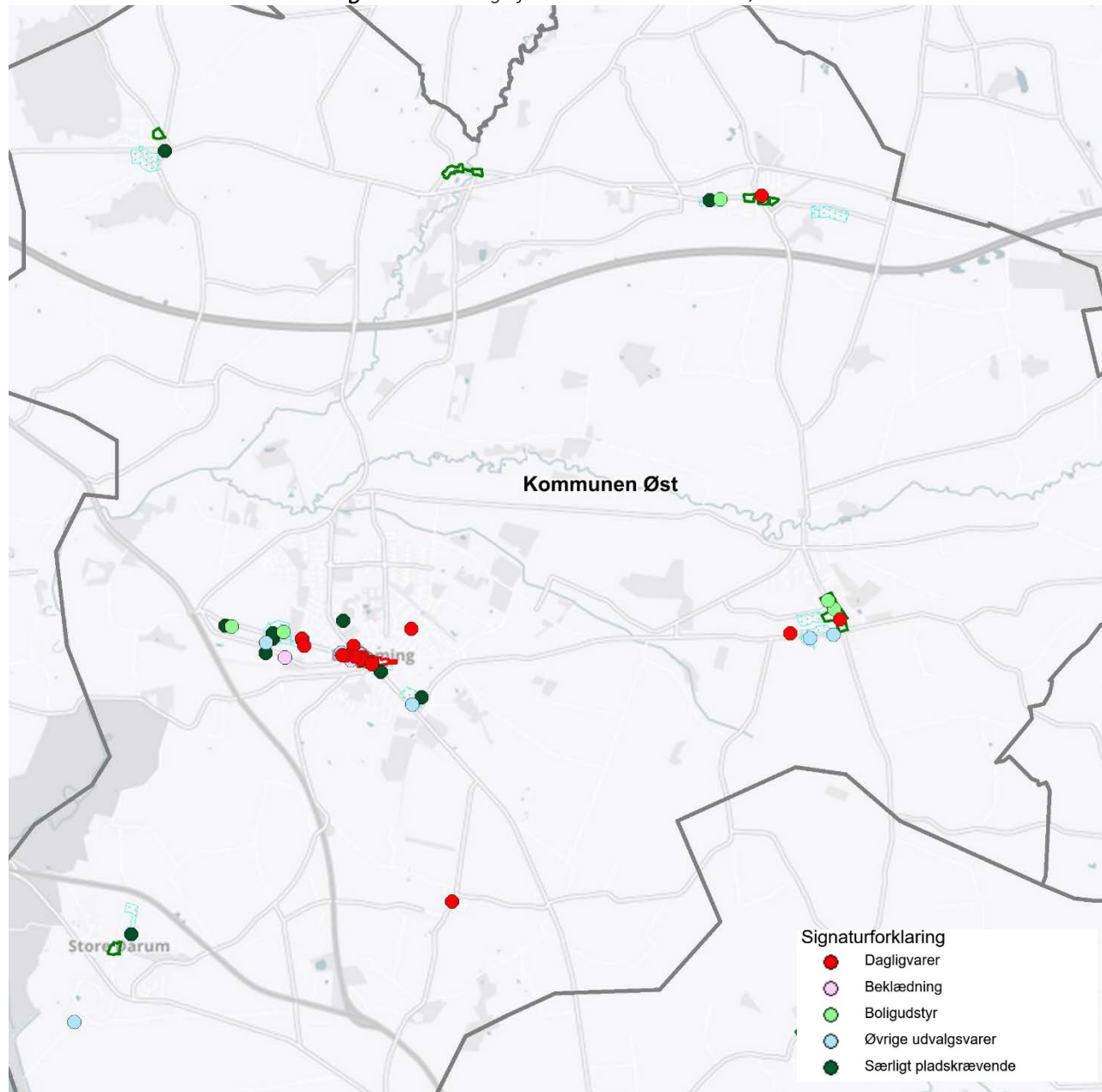
På Østre Gjesingvej og Stormgade umiddelbart syd for aflastningsområdet ligger en række store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke er inkluderet i aflastningsområdet, men ligger i et område til særligt pladskrævende varer. Her ligger i alt 13 udvalgswarebutikker og 7 butikker med særligt pladskrævende varer. Her ligger blandt andet Ilva, Silvan, Elgiganten, Skousen samt et bredt udbud af køkkenbutikker.



Kommunen Øst

I den østlige del af kommunen er i alt 55 butikker, heraf 15 dagligvarebutikker, 29 udvalgswarebutikker og 11 butikker med særligt pladskrævende varer.

Figur 2.9 Placering af butikkerne i kommunen Øst



Hovedparten af butikkerne er koncentreret i Bramming by. Her er i alt 43 butikker, hvoraf 60 % ligger i Bramming bymidte.

I Bramming by i øvrigt er 17 butikker, heraf er 8 butikker med særligt pladskrævende varer. Udenfor Bramming bymidte ligger i alt 3 dagligvarebutikker. På Storegade vest for bymidten ligger discountbutikken Netto og en tankstation, mens der ligger en købmand i den østlige del af byen.

I Gørding by ligger supermarkedet Spar, en genbrugsbutik og en hårde hvidevarebutik i Gørding lokalcenter. Herudover ligger en blomsterbutik, en maskinforretning og en butik med scooter, knallert og cykler i Gørding by i øvrigt.

Tabel 2.4 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder – Kommunen Øst

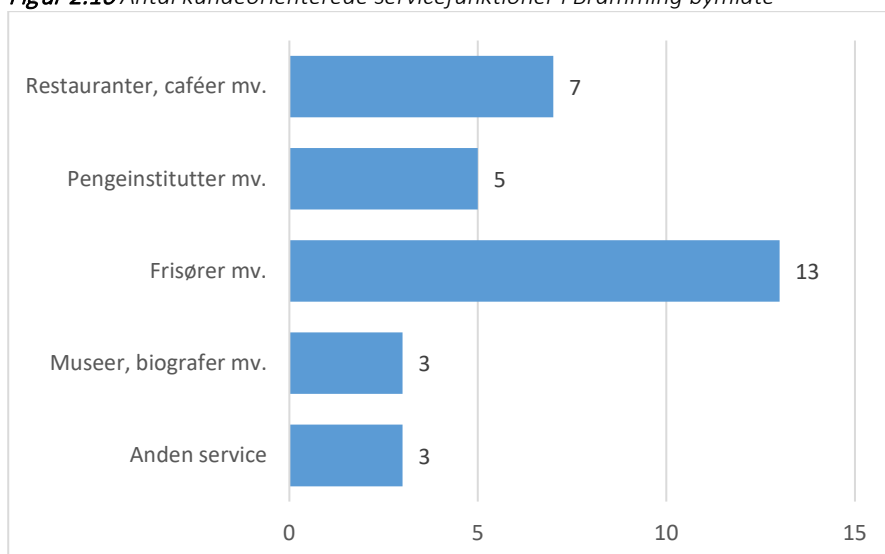
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Bramming bymidte	8	17	6	6	5	-	25
Bramming by iøvrigt	3	6	1	2	3	8	17
Bramming by i alt .	11	23	7	8	8	8	42
Gørding lokalc.	1	2	-	2	-	-	3
Hunderup lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Vejrup lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Øst i øvrigt	1	4	-	1	3	3	8
Kommunen Øst i alt	15	29	7	11	11	11	55

I Bramming bymidte ligger 25 butikker, heraf er 8 dagligvarebutikker. Supermarkedet SuperBrugsen ligger i Nørregade, mens discountbutikkerne Aldi og Fakta ligger i Storegade. Herudover ligger et apotek, en bager, en materialist og to blomsterbutikker.

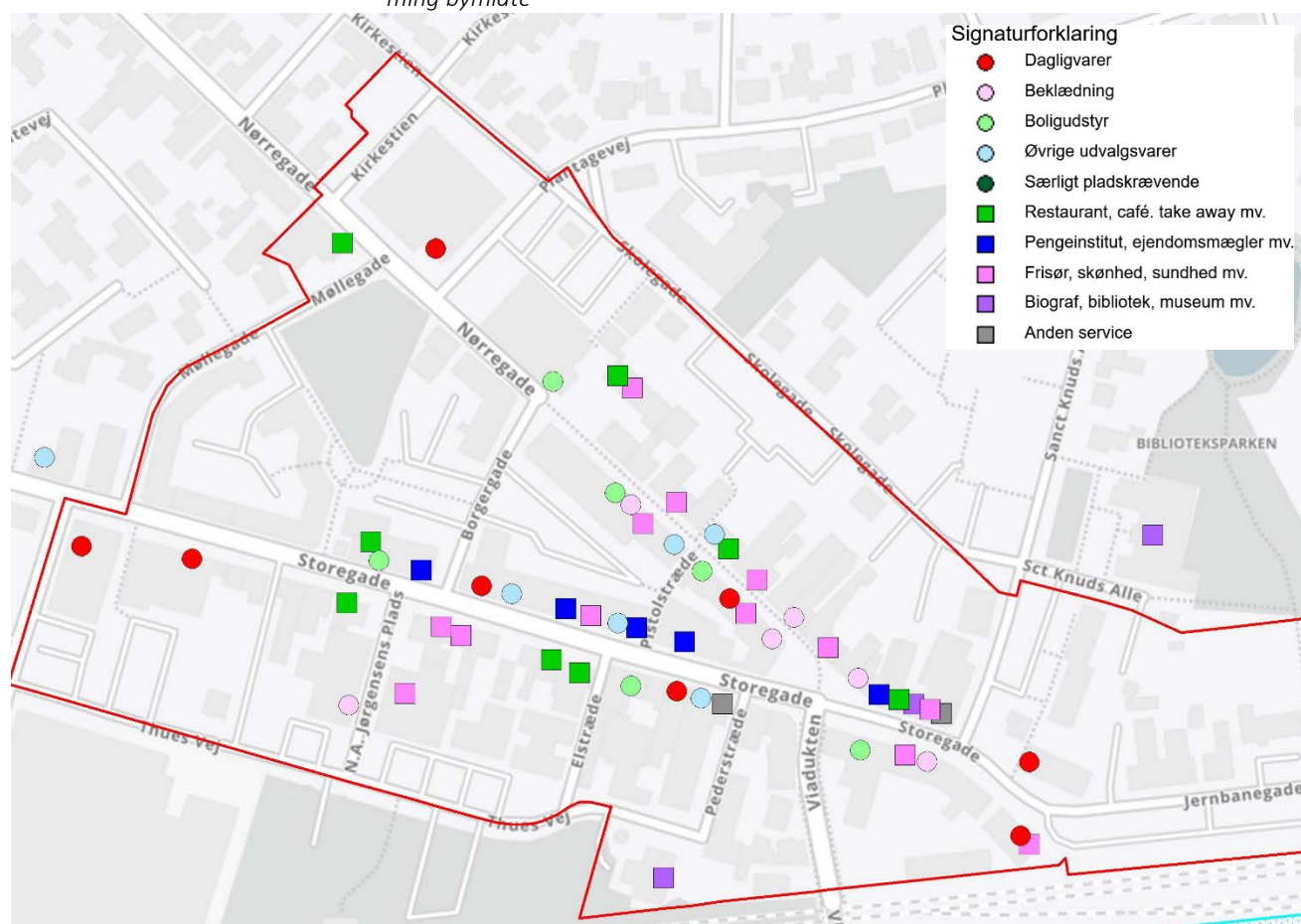
Bramming bymidte har et vist udbud af udvalgsvarer med i alt 18 udvalgsvarerbutikker koncentreret i Storegade og Nørregade. I alt er der 6 beklædningsbutikker, 7 butikker med boligudstyr og 5 butikker med øvrige udvalgsvarer. Her er blandt andet et par dametøjsbutikker, en herretøjsbutik, skobutik., et par genbrugsbutikker, en isenkræmmer, optikere, sportsbutik, radio/tv, farvehandel og en guldsmed.

Herudover ligger 31 kundeorienterede servicefunktioner i Bramming bymidte, heraf er 42 % frisører og anden skønhed/sundhed mv., 23 % er spisesteder og 16 % pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Bramming bymidte ligger en biograf og Bramming Egnsmuseum. Biblioteket ligger lige udenfor bymidteafgrænsningen, men er medtaget i opgørelsen.

Figur 2.10 Antal kundeorienterede servicefunktioner i Bramming bymidte



Figur 2.11 Placering af butikker og kundeorienterede servicefunktioner i Bramming bymidte

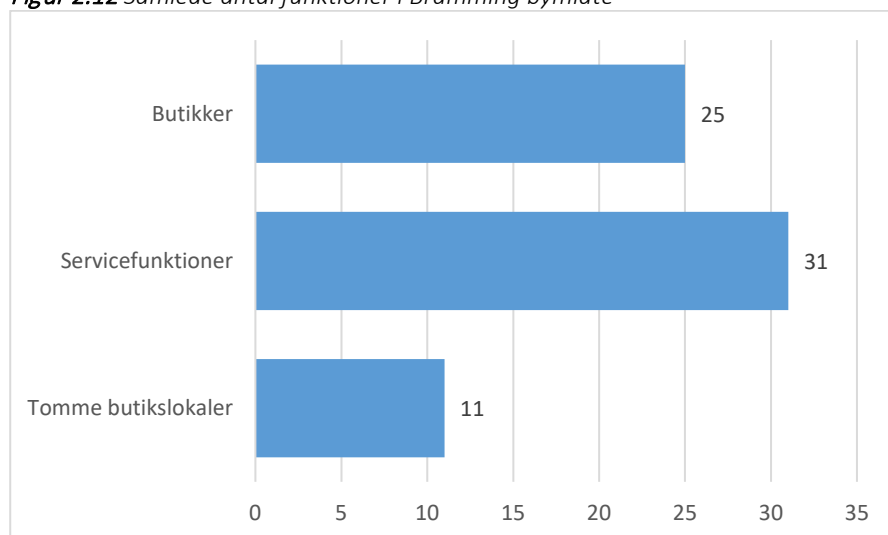


Samlede antal funktioner i Bramming bymidte

Samlet set har Bramming bymidte 67 funktioner, heraf er 37 % detailhandelsbutikker.

I Bramming bymidte var 11 tomme butikslokaler ved rekognosceringen ultimo 2020 svarende til 16 % af samtlige funktioner. Det vurderes, at antallet af tomme butikslokaler i Bramming bymidte ikke er væsentligt forskelligt fra andre byer af samme størrelse.

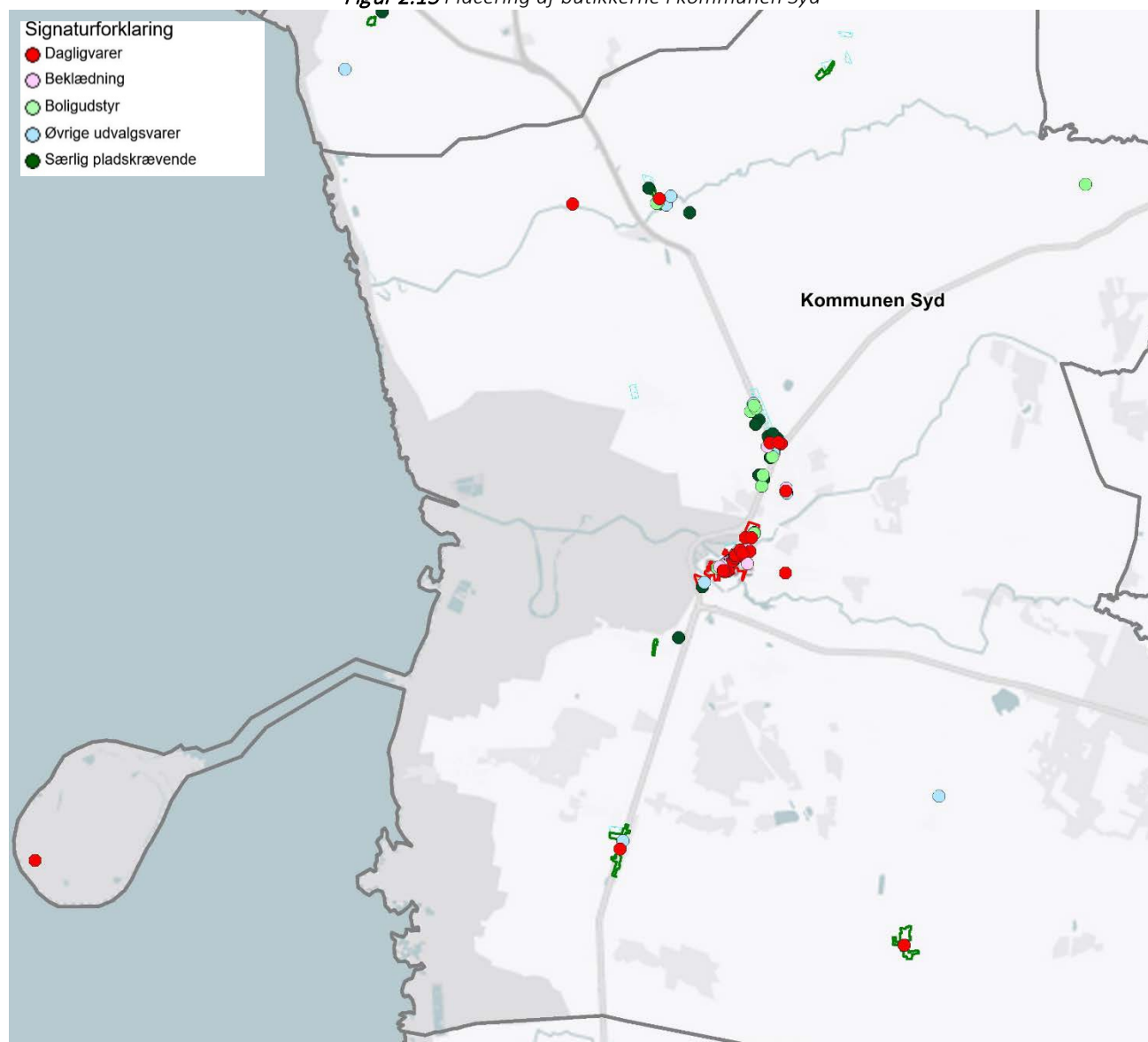
Figur 2.12 Samlede antal funktioner i Bramming bymidte



Kommunen Syd

I den sydlige del af Esbjerg Kommune er i alt 116 butikker, heraf 25 dagligvarebutikker og 75 udvalgswarebutikker.

Figur 2.13 Placering af butikkerne i kommunen Syd



I Ribe by er i alt 103 butikker, heraf er 72 % placeret i Ribe bymidte.

I Ribe by i øvrigt er udpeget to lokalcentre. I Nørremark lokalcenter ligger discountbutikken Aldi samt en genbrugsbutik og en butik med spil. I Ribe Nord på Trojels Knæ ligger discountbutikkerne Netto og Rema 1000.

I Ribe by i øvrigt er i alt 24 butikker, heraf er 12 butikker med særligt pladskrævende varer. Langt hovedparten af butikkerne er koncentreret i den nordlige del af Ribe by langs Varde Hovedvej og Trojelsvej.

I den sydlige del af Esbjerg Kommune udenfor Ribe by ligger 13 butikker, heraf ligger 4 i Gredstedbro og 2 i Egebæk-Hviding.

Tabel 2.5 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder – Kommunen Syd

	Dagligvarer	Udvalgs- varer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige ud- valgsvarer	Særlig plads- kræ- vende	I alt
Ribe bymidte	15	57	22	16	19	2	74
Nørreremark lokalc.	1	2	1	-	1	-	3
Ribe Nord lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Ribe by i øvrigt	1	11	1	7	3	12	24
Ribe by i alt .	19	70	24	23	23	14	103
Egebæk-Hviding lokalc.	1	1	-	-	1	-	2
Gredstedbro lokalc.	1	3	-	2	1	-	4
Mandø lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Roager lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Vilslev lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Syd i øvrigt	1	1	-	-	1	2	4
Kommunen Syd i alt	25	75	24	25	26	16	116

Ribe bymidte har i alt 74 butikker, heraf er 77 % udvalgswarebutikker, som primært er koncentreret i gågaderne Nederdammen og Overdammen samt i Saltgade. I alt er der 22 beklædningsbutikker, heraf er 12 butikker med dame-tøj. Herudover er der 16 butikker med boligudstyr og 19 butikker med øvrige udvalgsvarer.

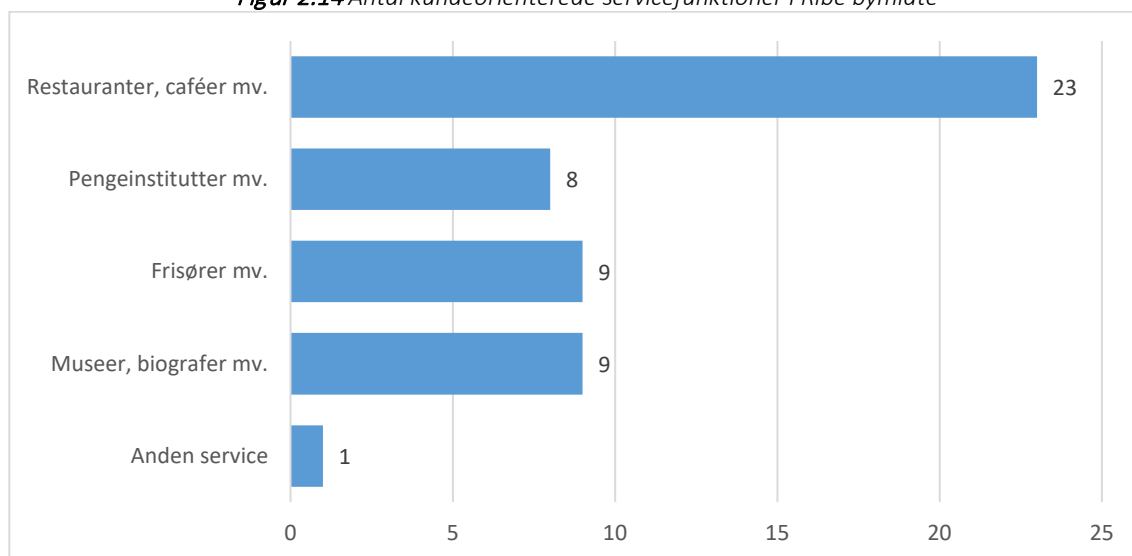
På Seminarievej ligger varehuset Kvickly og discountbutikken Netto. På Molt-kes Allé ca. 500 meter fra Seminarievej ligger varehuset Føtex og discountbu-tikken Rema 1000 sammen med Jysk, Jem & Fix, T-hansen, Sport 24, Skousen og PetWorld.

I Ribe bymidte ligger 50 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 46 % spisesteder, 18 % frisører og anden skønhed/sundhed mv. og 16 % pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

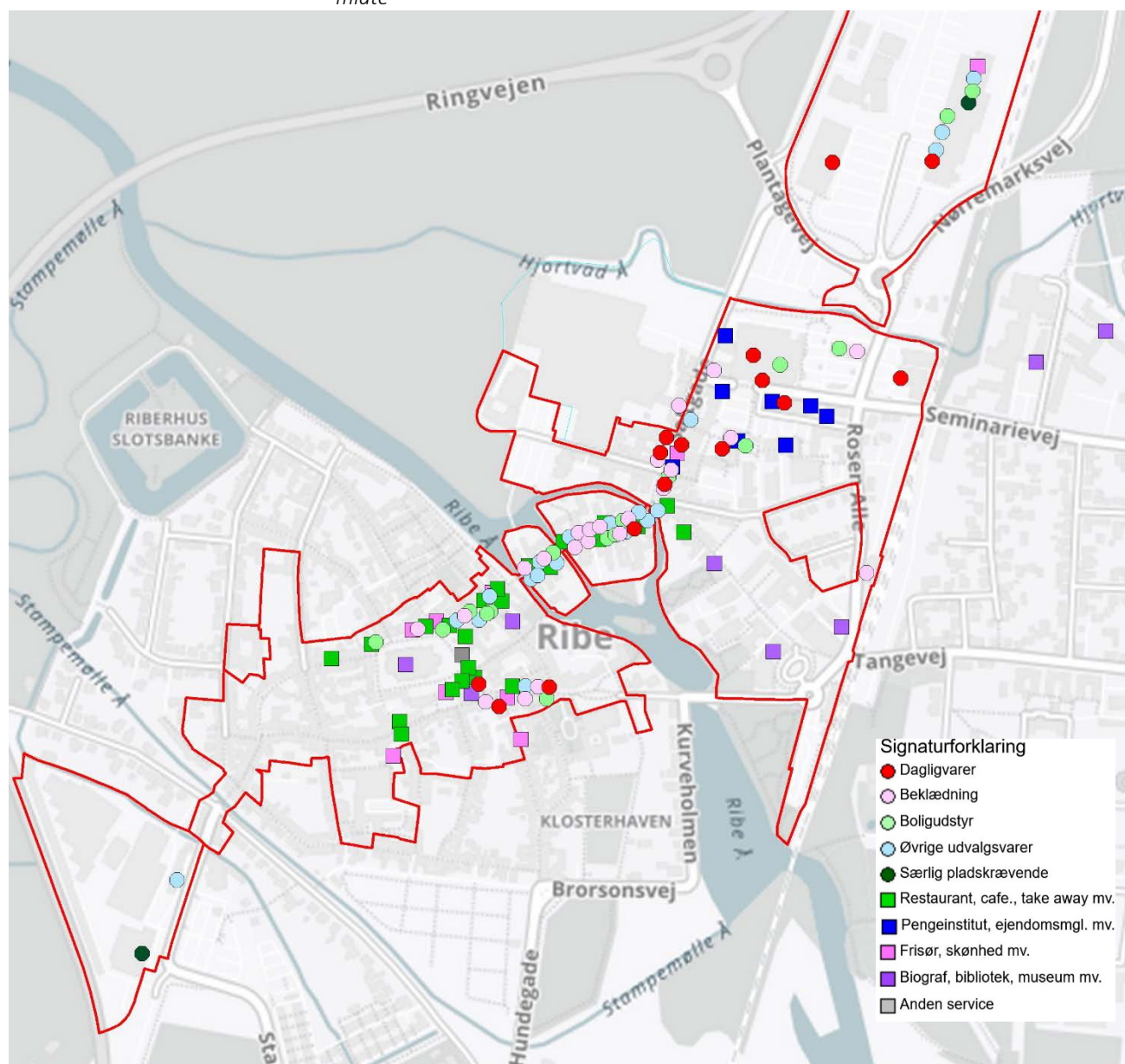
Ribe bymidte er i den grad præget af at være en turistdestination som Danmarks ældste by med både tråde til Vikingetiden og Middelalderen og porten til Nationalpark Vadehavet. Ribe Domkirke, Museet Ribes Vi-kinge, Kunstmuseum, Ribe Byhistoriske Arkiv samt Jacob A. Riis Mu-seum, HEX! og det gamle Rådhus ligger centralt i Ribe bymidte.

I bymidten ligger desuden Kulturhuset Rosen Allé med RIAMUF, men både biblioteket og biografen ligger udenfor bymidten sammen med kulturcenter, skole, fritidscenter og andre sportsfaciliteter.

Figur 2.14 Antal kundeorienterede servicefunktioner i Ribe bymidte



Figur 2.15 Placering af butikker og kundeorienterede servicefunktioner i Ribe bymidte

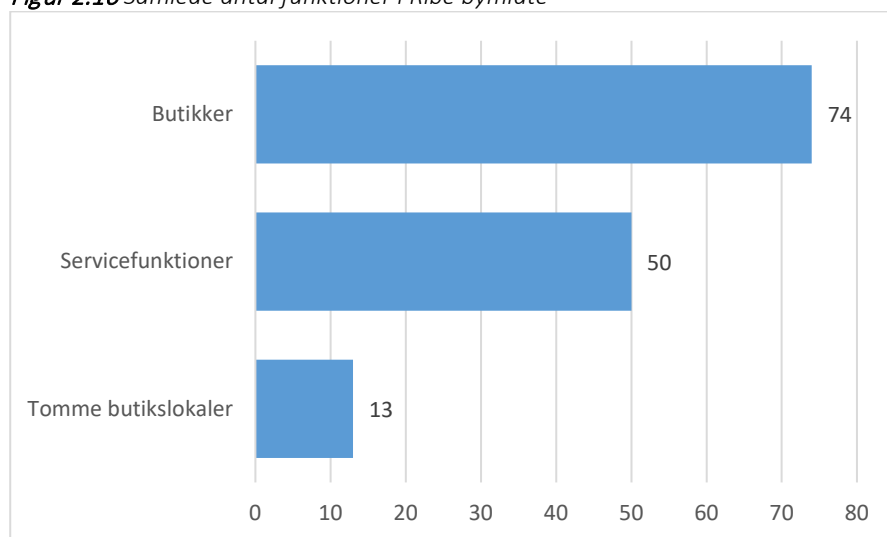


Samlede antal funktioner i Ribe bymidte

Samlet set har Ribe bymidte 137 funktioner, heraf er 55 % detailhandelsbutikker og 17 % spisesteder.

I Ribe bymidte var 13 tomme butikslokaler ved rekognosceringen ultimo 2020 svarende til 10 % af samtlige funktioner. Det vurderes, at antallet af tomme butikslokaler i Ribe bymidte er relativt lavt i forhold til andre byer af samme størrelse.

Figur 2.16 Samlede antal funktioner i Ribe bymidte



Sommerdag i Ribe



Attraktion

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

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

Følgende skala er anvendt:

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

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion. Attraktionen for den enkelte butik er et pejlepunkt for, om forbrugerne finder butikken attraktiv i forhold til andre butikker. Der bliver især lagt vægt på, hvorledes butikken fremstår i forhold til andre butikker inden for samme branche.

For eksempel om den enkelte butik i indretning, sortiment etc. ligner alle andre eller netop denne butik har en mere spændende indretning eller løsninger, som berettiger en højere attraktion. Der bliver i vurderingen ligeledes lagt vægt på, om der løbende bliver foretaget investeringer i butikkens indretning og om butikken er opdateret eller om den virker slidt og utidsvarende.

Af tabel 2.6 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper i Esbjerg Kommune.

Tabel 2.6 Gennemsnitlig attraktion i 2020

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Esbjerg bymidte	3,7	3,7	4,0	3,6	3,4	3,7
Esbjerg Nord	3,5	3,9	3,9	4,3	3,5	3,8
Bydelscentre	3,3	2,8	3,4	2,8	2,4	3,0
Lokalcenter	3,0	3,0	*	*	*	3,0
Vest i øvrigt	2,6	2,9	2,8	3,0	2,9	2,9
Kommunen Vest i alt	3,1	3,5	3,8	3,3	3,2	3,3
Bramming bymidte	3,6	3,2	3,0	3,4	3,2	3,3
Bramming by i øvrigt	3,7	3,0	*	*	*	3,3
Øst i øvrigt	2,7	2,2	-	*	*	2,4
Kommunen Øst i alt	3,4	2,9	2,9	3,0	2,9	3,1
Ribe bymidte	3,7	3,2	3,3	2,9	3,4	3,3
Ribe by i øvrigt	3,0	3,2	*	3,0	3,8	3,1
Syd i øvrigt	2,6	2,0	-	*	*	2,3
Kommunen Syd i alt	3,3	3,1	3,2	2,8	3,3	3,2
Kommunen i alt	3,2	3,3	3,6	3,2	3,2	3,3

* kan ikke vises grundet anonymitetshensyn

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion over middel, når Esbjerg Kommune betragtes under et. Det fremgår dog også, at der er betydelige forskelle de enkelte områder imellem.

I Esbjerg bymidte er den gennemsnitlige attraktion vurderet til at være langt over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer. Især den gennemsnitlige attraktion for beklædningsbutikkerne er høje i Esbjerg bymidte.

Den gennemsnitlige attraktion er ligeledes høj i Esbjerg Nord, som hovedsageligt indeholder udvalgswarebutikker, som er medlem af et kædesamarbejde.

I bydelscentrene og lokalcentrene i kommunen Vest er den gennemsnitlige attraktion omkring middel, mens den gennemsnitlige attraktion er under middel i kommunen Vest i øvrigt.

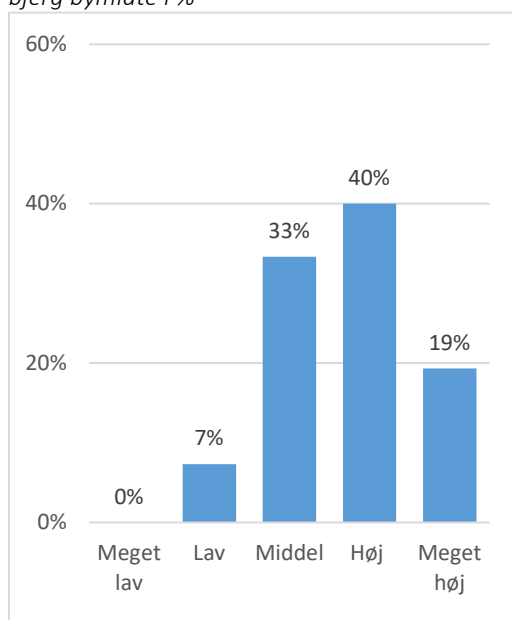
I Bramming og Ribe bymidter ligger den gennemsnitlige attraktion over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer, mens den gennemsnitlige attraktion generelt er lavere i kommunen i øvrigt.

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

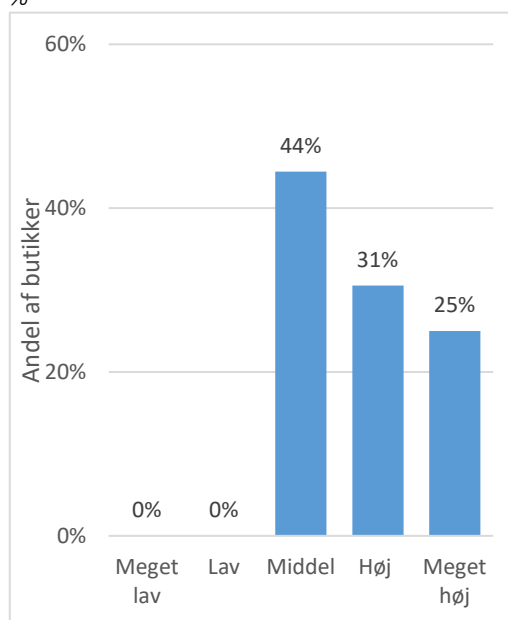
Knap halvdelen af butikkerne i Esbjerg bymidte har en attraktion over middel og kun 7 % af butikkerne en attraktion under middel.

I Esbjerg Nord har 66 % af butikkerne en attraktion over middel. Der er ingen butikker, som har en meget lav attraktion i hverken Esbjerg bymidte eller i Esbjerg Nord.

Figur 2.17 Attraktionernes spredning i Esbjerg bymidte i %



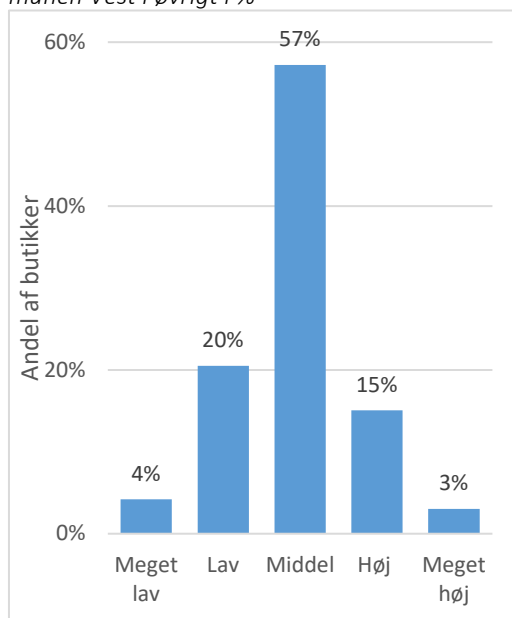
Figur 2.18 Attraktionernes spredning i Esbjerg Nord i %



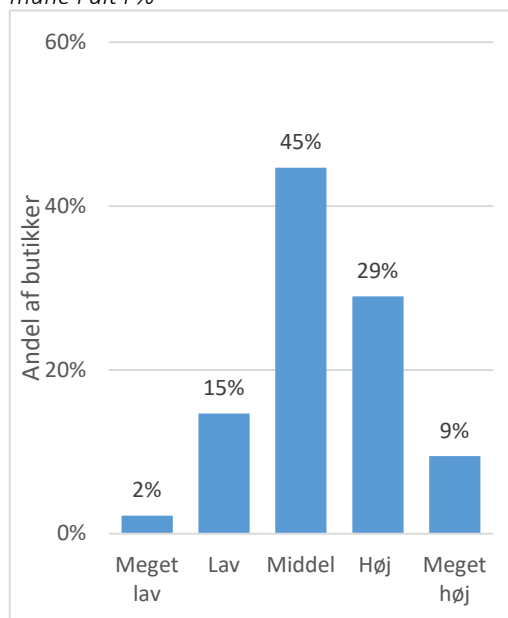
I kommunen Vest i øvrigt har 18 % af butikkerne en attraktion over middel og 24 % har en attraktion under middel.

I Esbjerg Kommune i alt har 38 % af butikkerne en attraktion over middel og 17 % en attraktion under middel.

Figur 2.19 Attraktionernes spredning i kommunen Vest i øvrigt i %



Figur 2.20 Attraktionernes spredning i Esbjerg Kommune i alt i %

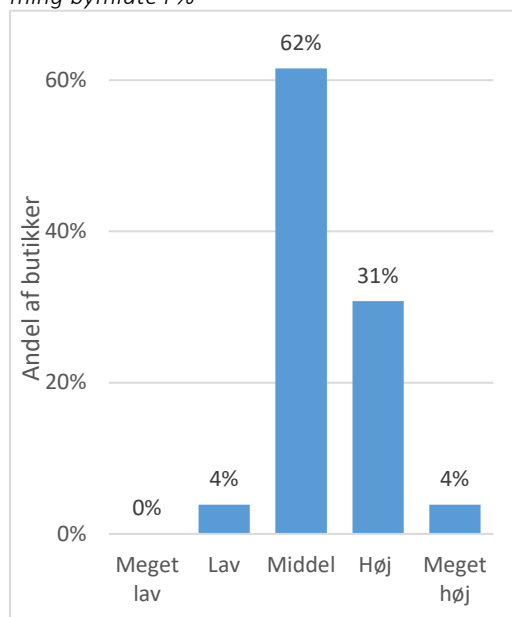


I Bramming bymidte har 35 % af butikkerne en attraktion over middel, mens kun 4 % af butikkerne har en attraktion under middel.

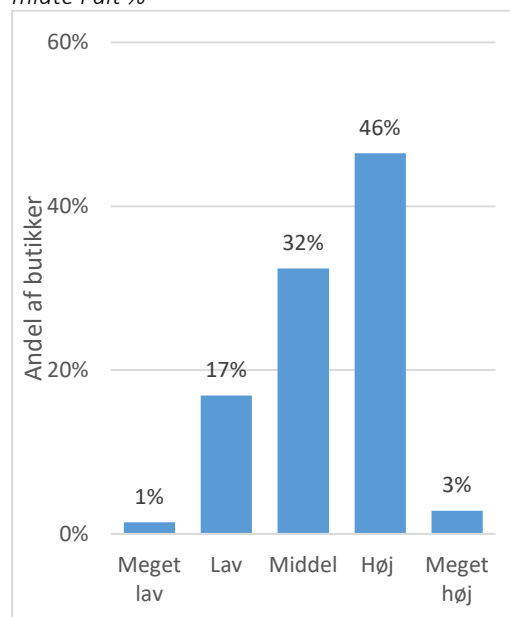
I Ribe bymidte har knap halvdelen af butikkerne en attraktion over middel, mens 18 % har en attraktion under middel.

Sammenlignet med andre byer af samme størrelse har både Esbjerg, Bramming og Ribe flere attraktive butikker.

Figur 2.21 Attraktionernes spredning i Bramming bymidte i %



Figur 2.22 Attraktionernes spredning i Ribe bymidte i alt %



Detailhandelen i Esbjerg Kommune

Attraktionen af de kundeorienterede servicefunktioner i henholdsvis Esbjerg bymidte, Bramming bymidte og Ribe bymidte er ligeledes blevet vurderet.

Tabel 2.7 Gennemsnitlig attraktion for servicefunktioner i 2020

	Esbjerg bymidte	Bramming bymidte	Ribe bymidte
Restauranter, caféer mv.	3,1	2,9	2,7
Pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv	3,4	3,4	3,6
Frisører, solcentre mv.	3,0	2,8	2,8
Museer, biografer mv.	4,6	3,3	4,5
Anden service	2,5	2,7	*
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	3,1	3,0	3,1

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner omkring middel for alle tre bymidter.

I Esbjerg bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion for spisesteder lidt over middel, mens den gennemsnitlige attraktion for spisestederne både i Ribe og Bramming ligger lidt under middel.



Facade attraktion

ICP har i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en bedømmelse af hver enkelt butiksfacades evne til at understøtte bylivet i Esbjerg bymidte, Bramming bymidte og Ribe bymidte.

Følgende skala er anvendt:

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

I vurderingen af butiksfacades attraktion er der lagt vægt på, hvorledes facaden og butikken understøtter bylivet.

Her er bl.a. taget hensyn til indblik gennem vinduespartiet til butikken, vinduesudstilling og gadeudstilling samt brug af udendørs arealer til varer, bænke, blomsterkummer, lys og facadeskiltning etc.

For eksempel giver det en høj facadeattraktion, hvis butikken har blomsterkummer ved indgangen, lanterner og en bæk. Omvendt giver det en lav facadeattraktion, hvis butikken er gemt bag tillukkede vinduer uden vinduesudstilling.

Vurderingen af facade attraktionen er således en vurdering af, i hvilken grad den enkelte facade bidrager positivt til bylivet.

Af tabel 2.8 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkernes og de kundeorienterede funktioners facader.

Tabel 2.8 Gennemsnitlig facade attraktion i de tre bymidter

	Esbjerg bymidte	Bramming bymidte	Ribe bymidte
Dagligvarer	3,6	3,0	3,1
Udvalgsvarer	3,3	2,7	2,9
Beklædning	3,6	2,7	3,0
Boligudstyr	3,1	2,7	2,7
Øvrige udvalgsvarer	3,1	2,8	3,1
Detailhandel i alt	3,4	2,8	3,0
Restauranter, caféer mv.	3,0	2,7	3,0
Pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv	2,8	3,0	2,9
Frisører, solcentre mv.	2,5	2,3	2,1
Museer, biografer mv.	3,0	3,7	4,2
Anden service	1,9	1,7	*
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	2,7	2,6	3,0
I alt	3,0	2,7	3,0

Butiksfacades evne til at skabe byliv er samlet set vurderet til en attraktion omkring middel i både Esbjerg og Ribe bymidter, men lidt under middel i Bramming bymidte.

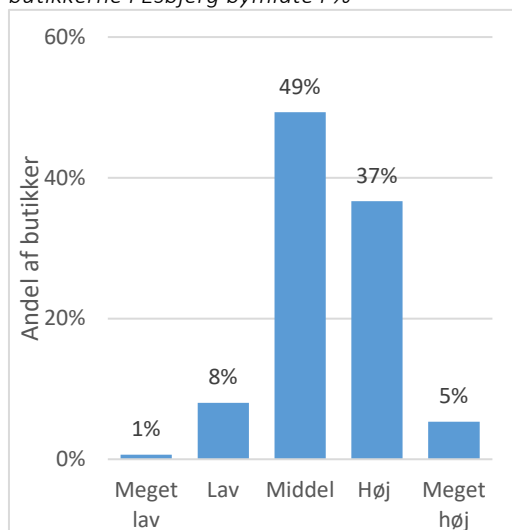


I Esbjerg bymidte har 42 % af butikkerne i Esbjerg bymidte en facadeattraktion over middel og 9 % en attraktion under middel.

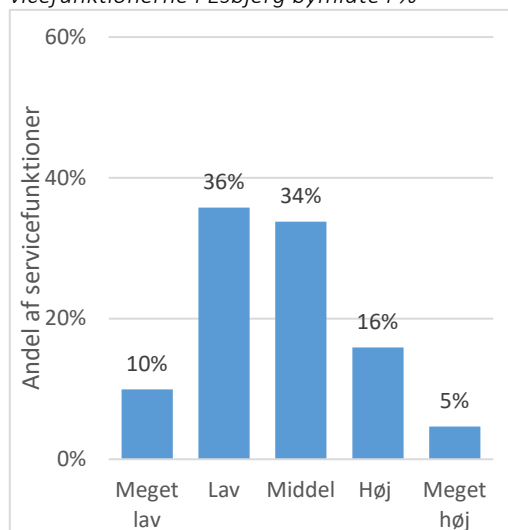
Der er forskel på, hvordan de kundeorienterede servicefunktioner bidrager til bylivet i Esbjerg bymidte. Spisestederne i Esbjerg bymidte har generelt en facadeattraktion på middel, mens pengeinstitutter og frisører gennemsnitligt har en facadeattraktion under middel.

21 % af de kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg bymidte har en høj eller meget høj facadeattraktion, mens 46 % af servicefunktionerne har en lav eller meget lav facadeattraktion.

Figur 2.23 Facadeattraktionernes spredning i butikkerne i Esbjerg bymidte i %



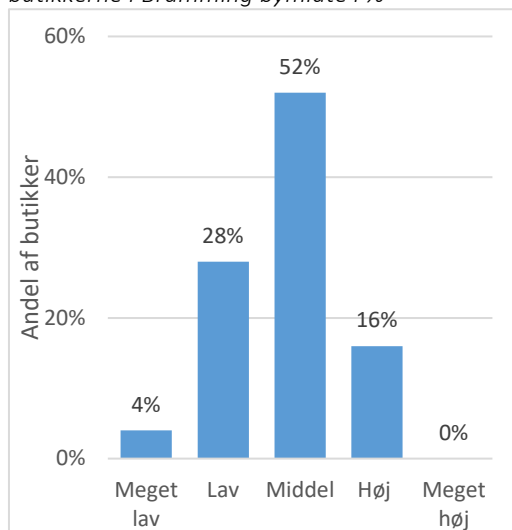
Figur 2.24 Facadeattraktionernes spredning i servicefunktionerne i Esbjerg bymidte i %



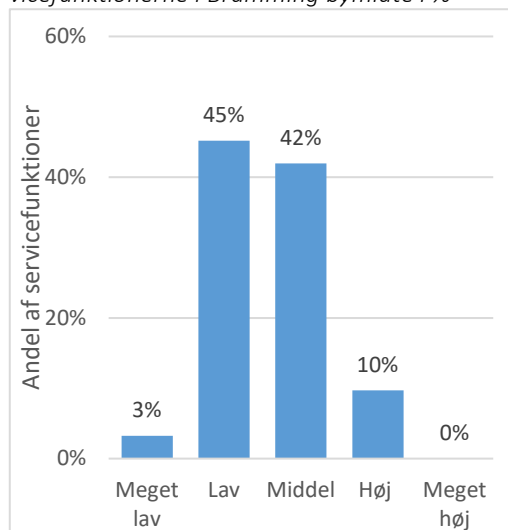
I Bramming bymidte har 16 % af butikkerne en høj eller meget høj facadeattraktion, mens 32 % af butikkerne har en lav eller meget lav facadeattraktion.

10 % af servicefunktionerne i Bramming bymidte har en høj facadeattraktion, mens 48 % af servicefunktionerne har en facadeattraktion under middel.

Figur 2.25 Facadeattraktionernes spredning i butikkerne i Bramming bymidte i %



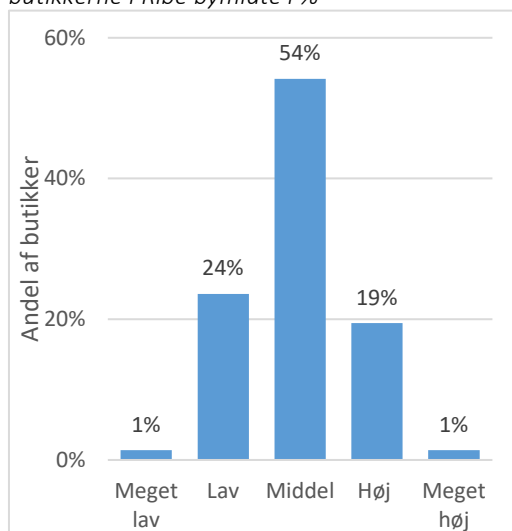
Figur 2.26 Facadeattraktionernes spredning i servicefunktionerne i Bramming bymidte i %



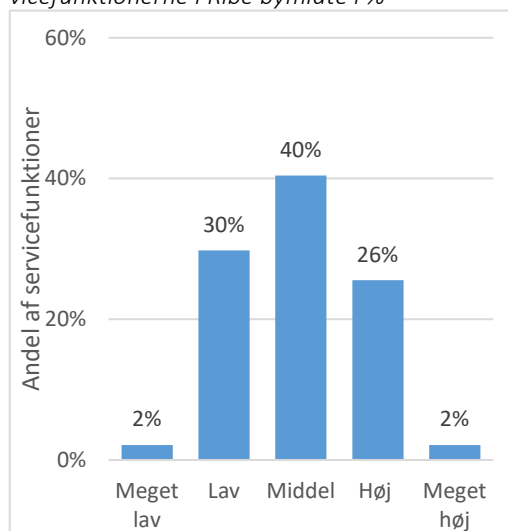
20 % af butikkerne i Ribe bymidte har en høj eller meget høj facadeattraktion, mens 25 % af butikkerne har en lav eller meget lav facadeattraktion.

28 % af servicefunktionerne i Ribe bymidte har en høj facadeattraktion, mens 32 % af servicefunktionerne har en facadeattraktion under middel.

Figur 2.27 Facadeattraktionernes spredning i butikkerne i Ribe bymidte i %



Figur 2.28 Facadeattraktionernes spredning i servicefunktionerne i Ribe bymidte i %



Kædetilknytning

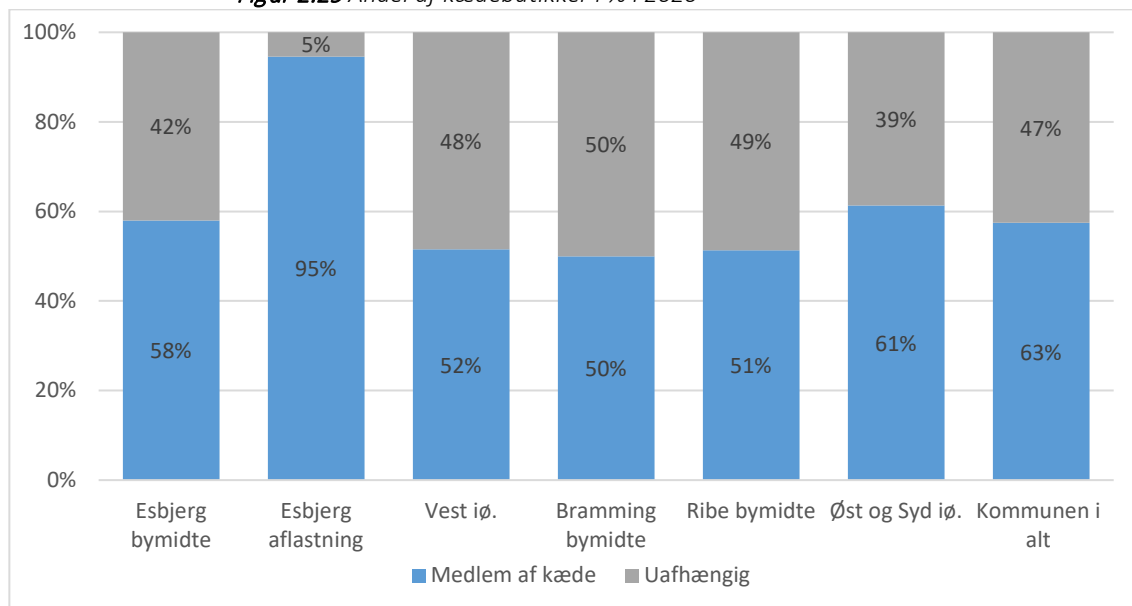
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde. Dette gælder både for dagligvare- og udvalgswarebutikker.

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

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

I figur 2.29 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne, der er del af et profileret kædesamarbejde i bymidterne, i aflastningsområdet samt i kommunen i øvrigt.

Figur 2.29 Andel af kædebutikker i % i 2020



Kædeandelen for butikkerne i Esbjerg Kommune ligger i alt på 63 %.

I Esbjerg bymidte er kædeandelen 58 %, mens kædeandelen er 95 % i Esbjerg Nord og 52 % i kommunen Vest i øvrigt.

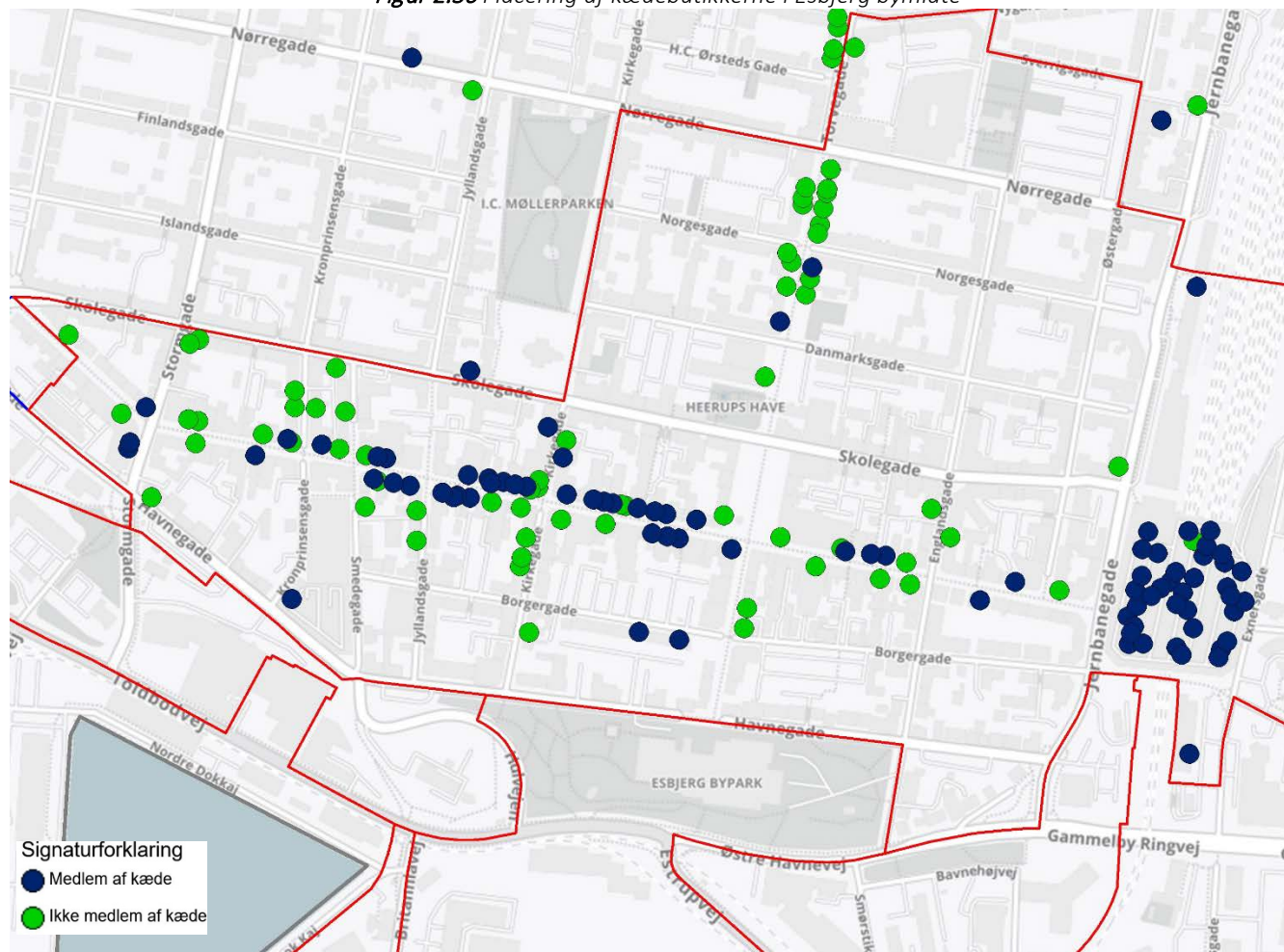
I Bramming bymidte er kædeandelen 50 %, mens kædeandelen i Ribe bymidte er 51 %.

I Esbjerg Kommune i øvrigt er kædeandelen 61 %. Langt de fleste kædebutikker i Esbjerg Kommune i øvrigt udgøres af dagligvarebutikker.

Kædeandelen i Esbjerg bymidte er relativ høj sammenlignet med de øvrige større udbudspunkter. I Århus og Odense er kædeandelen omkring 43 %, mens kædeandelen er 54 % i Aalborg bymidte. I Vejle bymidte er kædeandelen 54 %, mens den er 41 % i Kolding bymidte.

Figur 2.30 viser placeringen af kædebutikker i Esbjerg bymidte. Kædebutikkerne er primært koncentreret i shoppingcentret Broen samt i Kongsgade mellem Torvet og Jyllandsgade.

Figur 2.30 Placering af kædebutikkerne i Esbjerg bymidte



Bruttoarealer

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

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

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

Tabel 2.9 og figur 2.31 viser bruttoarealerne for butikkerne i Esbjerg Kommune fordelt på centerstrukturen bymidter, aflastningsområde, bydelscentre og lokalcentre.

Der er i alt 403.500 m² bruttoareal til detailhandel i Esbjerg Kommune, heraf er 26 % disponeret til dagligvarebutikker og 40 % til udvalgsvarerbutikker. Derudover har Esbjerg Kommune 138.300 m² bruttoareal disponeret til særligt pladskrævende butikker.

Tabel 2.9 Bruttoareal i 2020 i m² – Kommunen i alt

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Esbjerg bymidte	15.100	40.400	21.400	7.900	11.100	300	55.800
Esbjerg Nord (aflastning)	16.700	24.400	5.500	9.200	9.700	5.800	46.900
Bramming bymidte	4.000	5.000	1.700	2.300	1.000	-	9.000
Ribe bymidte	12.500	14.100	4.900	4.200	5.000	9.400	36.000
Bydelscentre i alt	15.700	6.700	1.000	4.700	1.000	-	22.400
Lokalcentre i alt	29.100	7.600	1.200	4.000	2.400	1.400	38.100
Områder til SPV*	2.900	39.600	3.100	28.300	8.200	68.900	111.400
Udenfor strukturen	7.400	24.000	7.200	7.400	9.400	52.500	83.900
Esbjerg Kommune i alt	103.400	161.800	46.000	68.000	47.800	138.300	403.500

*områder til særligt pladskrævende varer

Esbjerg bymidte har 55.800 m² bruttoareal til detailhandel, hvilket udgør 14 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I Esbjerg bymidte udgør udvalgsvarer 72 % af bruttoarealet, svarende til 40.400 m². Bruttoarealet til udvalgsvarer i Esbjerg bymidte udgør 25 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Aflastningsområdet Esbjerg Nord har samlet set 46.900 m² bruttoareal til detailhandel, hvilket svarer til 12 % af det samlede bruttoareal i Esbjerg Kommune. Bruttoarealet til udvalgsvarer er 24.400 m², hvilket udgør 15 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

I Bramming bymidte har 9.000 m² bruttoareal, mens Ribe bymidte har 36.000 m² bruttoareal, hvilket udgør knap 9 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

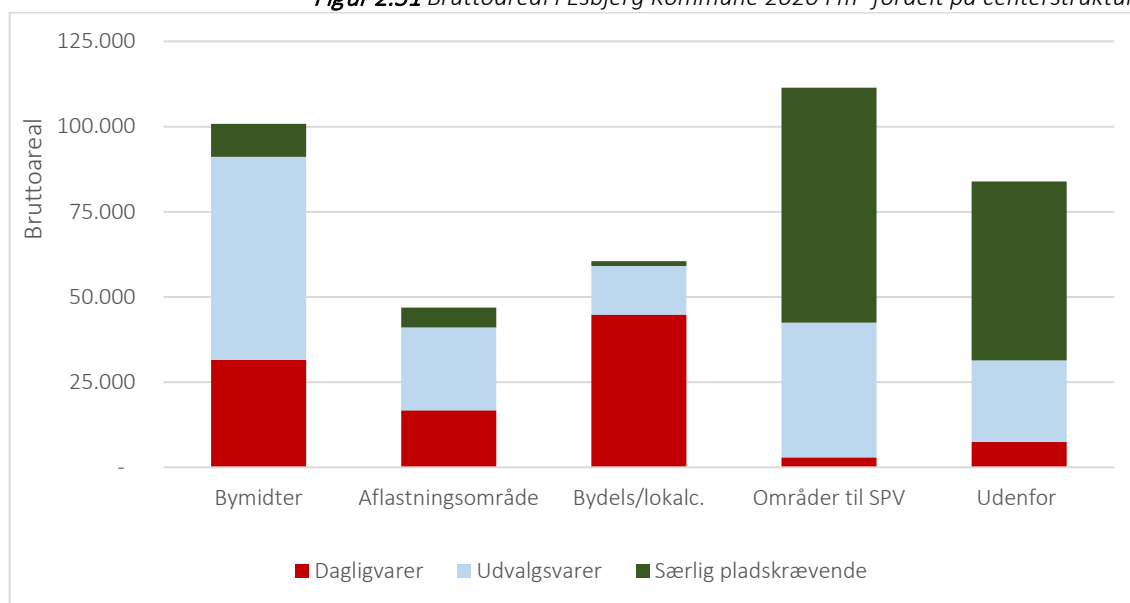
I bydelscentrene ligger 15 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer i

kommunen, mens bruttoarealet til dagligvarer i lokalcentrene udgør 28 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer.

I alt ligger 111.400 m² svarende til 28 % af bruttoarealet i områder til særligt pladskrævende varer. Knap 3 % af bruttoarealet til dagligvarer og 24 % af bruttoarealet til udvalgsvarer ligger i et område til særligt pladskrævende varer.

I alt ligger 7 % af bruttoarealet til dagligvarer udenfor strukturen svarende til 7.400 m². Ca. 15 % af bruttoarealet til udvalgsvarer ligger udenfor strukturen svarende til 24.000 m², mens 38 % af bruttoarealet til særligt pladskrævende udenfor strukturen.

Figur 2.31 Bruttoareal i Esbjerg Kommune 2020 i m² fordelt på centerstrukturen



Kommunen Vest

Den vestlige del af kommunen har 287.700 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør dagligvarer 27 % og udvalgsvarer 42 %. Bruttoarealet til detailhandel i kommunen Vest udgør samlet set 71 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i kommunen Vest udgør 74 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Tabel 2.10 viser bruttoarealet i kommunen Vest fordelt på centerstrukturen bymidte, aflastningsområde, bydelscentre og lokalcentre samt Vest i øvrigt.

I den vestlige del af kommunen uden for bymidten og aflastningsområdet ligger i alt 45.900 m² bruttoareal til dagligvarer svarende til 59 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer i kommunen Vest.

I Strandby bydelscenter ligger i alt 9.600 m² detailhandel, mens Hjerting, Sædding og Østerbyen bydelscentre har fra 3.600 m² til 3.800 m² detailhandel.

Lokalcentrene i kommunen Vest har i alt 29.100 m² detailhandel primært dagligvarer, hvilket udgør 7 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I Vest i øvrigt ligger i alt 133.500 m² detailhandel, heraf er 82.200 m² bruttoareal til særlig pladskrævende varer. Syd for aflastningsområdet Esbjerg Nord langs Østre Gjesingvej ligger i alt 18.900 m² udvalgsvarer i et område til særligt pladskrævende svarende til 12 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Tabel 2.10 Bruttoareal i 2020 i m² – Kommunen Vest

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Esbjerg bymidte	15.100	40.400	21.400	7.900	11.100	300	55.800
Esbjerg Nord (Aflastning)	16.700	24.400	5.500	9.200	9.700	5.800	46.900
Hjerting bydelsc.	3.400	200	-	200	-	-	3.600
Sædding bydelsc.	2.100	1.600	800	500	300	-	3.700
Østerbyen bydelsc.	3.400	400	-	-	400	-	3.800
Strandby bydelsc.	5.100	4.500	200	4.000	300	-	9.600
Tjæreborg bydelsc.	1.700	-	-	-	-	-	1.700
Andrup lokalc.	-	300	-	-	300	-	300
Boldesager lokalc.	-	200	-	200	-	-	200
Bøndergårdsvej lokalc.	1.100	-	-	-	-	-	1.100
Fovrfeld lokalc.	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Gl. Gjesing lokalc.	2.200	800	-	-	800	-	3.000
Havborgvej lokalc.	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Højvang lokalc.	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Jerne lokalc.	1.200	300	300	-	-	-	1.500
Kvaglund lokalc.	800	1.200	-	1.200	-	-	2.000
Mølleparken lokalc.	500	-	-	-	-	-	500
Niels Lambertsensvej lokalc.	1.600	100	100	-	-	-	1.700
Sdr. Tobølvej lokalc.	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Spangsbjerg lokalc.	800	-	-	-	-	-	800
Storegade lokalc.	200	-	-	-	-	-	200
Strandby Kirkevej lokalc.	900	-	-	-	-	-	900
Sønderis lokalc.	2.000	-	-	-	-	-	2.000
Søstjernen lokalc.	500	-	-	-	-	-	500
Tarp lokalc.	2.100	-	-	-	-	400	2.500
Tarpbagevej lokalc.	1.600	-	-	-	-	-	1.600
Veldtofte lokalc.	2.300	1.700	-	1.700	-	1.000	5.000
Vest i øvrigt	7.800	43.500	9.100	26.800	7.600	82.200	133.500
Kommunen Vest i alt	77.700	120.300	37.400	51.700	31.200	89.700	287.700

Kommunen Øst

I den østlige del af Esbjerg Kommune ligger i alt 41.600 m² bruttoareal svarende til 10 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I Bramming bymidte ligger i alt 9.000 m² detailhandel, heraf er 57 % udvalgsvarer.

I alt ligger 5.400 m² dagligvarebutikker i Bramming by, heraf ligger 4.000 m² i Bramming bymidte.

I Bramming by i øvrigt er 24.400 m² til detailhandel, heraf er hovedparten

Detailhandelen i Esbjerg Kommune

18.900 m² til særligt pladskrævende varer.

I den østlige del af kommunen i øvrigt er 7.800 m² til detailhandel, heraf ligger 1.900 m² i dagligvarebutikker.

Tabel 2.11 Bruttoareal i 2020 i m² – Kommunen Øst

	Dagligva- rer	Udvalgs- varer	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øvrige ud- valgsvarer	Særlig pladskræ- vende	I alt
Bramming bymidte	4.000	5.000	1.700	2.300	1.000	-	9.000
Bramming by i øvrigt	1.400	4.500	200	1.900	2.400	18.900	24.800
Bramming by i alt	5.400	9.500	1.900	4.200	3.400	18.900	33.800
Gørding lokalc.	800	700	-	700	-	-	1.500
Hunderup lokalc.	300	-	-	-	-	-	300
Vejrup lokalc.	700	-	-	-	-	-	700
Øst i øvrigt	100	4.200	-	300	3.900	1.000	5.300
Kommunen Øst i alt	7.300	14.400	1.900	5.200	7.300	19.900	41.600

Kommunen Syd

I den sydlige del af Esbjerg Kommune ligger i alt 74.200 m² bruttoareal svarende til 18 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I Ribe bymidte ligger i alt 36.000 m² detailhandel, heraf er 39 % udvalgsvarer. I Ribe bymidte ligger 9.400 m² til særligt pladskrævende varer primært placeret i byggemarkedet i den sydligste del af bymidteafgrænsningen.

I Ribe by i øvrigt er 34.200 m² til detailhandel, heraf er hovedparten 18.600 m² til særligt pladskrævende varer.

I den sydlige del af Esbjerg Kommune i øvrigt udenfor Ribe by er i alt 4.000 m² til detailhandel primært dagligvarebutikker.

Tabel 2.12 Bruttoareal i 2020 i m² – Kommunen Syd

	Dagligva- rer	Udvalgs- varer	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øvrige ud- valgsvarer	Særlig pladskræ- vende	I alt
Ribe bymidte	12.500	14.100	4.900	4.200	5.000	9.400	36.000
Nørreremark lokalc.	900	1.000	800	-	200	-	1.900
Ribe Nord lokalc.	1.900	-	-	-	-	-	1.900
Ribe by i øvrigt	500	11.300	1.000	6.700	3.600	18.600	30.400
Ribe by i alt	15.800	26.400	6.700	10.900	8.800	28.000	70.200
Egebæk-Hviding lokalc.	500	200	-	-	200	-	700
Gredstedbro lokalc.	600	400	-	200	200	-	1.000
Mandø lokalc.	100	-	-	-	-	-	100
Vilslev lokalc.	400	-	-	-	-	-	400
Syd i øvrigt	500	100	-	-	100	700	1.300
Kommunen Syd i alt	18.400	27.100	6.700	11.100	9.300	28.700	74.200

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2019 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere.

Af tabel 2.13 fremgår de indsamlede omsætningstal. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder.

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

Tabel 2.13 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2019

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt	Andel i %
Esbjerg bymidte	369	836	1.205	19 %
Esbjerg Nord	1.937	1.836	1.334	21 %
Vest i øvrigt			2.439	38 %
Kommunen Vest i alt	2.306	2.672	4.978	78 %
Bramming by	259	147	330	5 %
Øst i øvrigt			76	1 %
Kommunen Øst i alt	259	147	406	6 %
Ribe by	509	531	951	15 %
Syd i øvrigt			89	1 %
Kommunen Syd i alt	509	531	1.040	16 %
Esbjerg Kommune i alt	3.074	3.350	6.424	100 %

I Esbjerg Kommune udgjorde den samlede omsætning 6,42 mia. kr. incl. moms i 2019. Heraf udgjorde udvalgswareomsætningen 52 %.

Samlet set havde Esbjerg Kommune en dagligvareomsætning på 3,07 mia. kr. og en udvalgswareomsætning på 3,35 mia. kr.

I Esbjerg bymidte var omsætningen 1,21 mia. kr., hvilket svarer til 19 % af den samlede omsætning i kommunen.

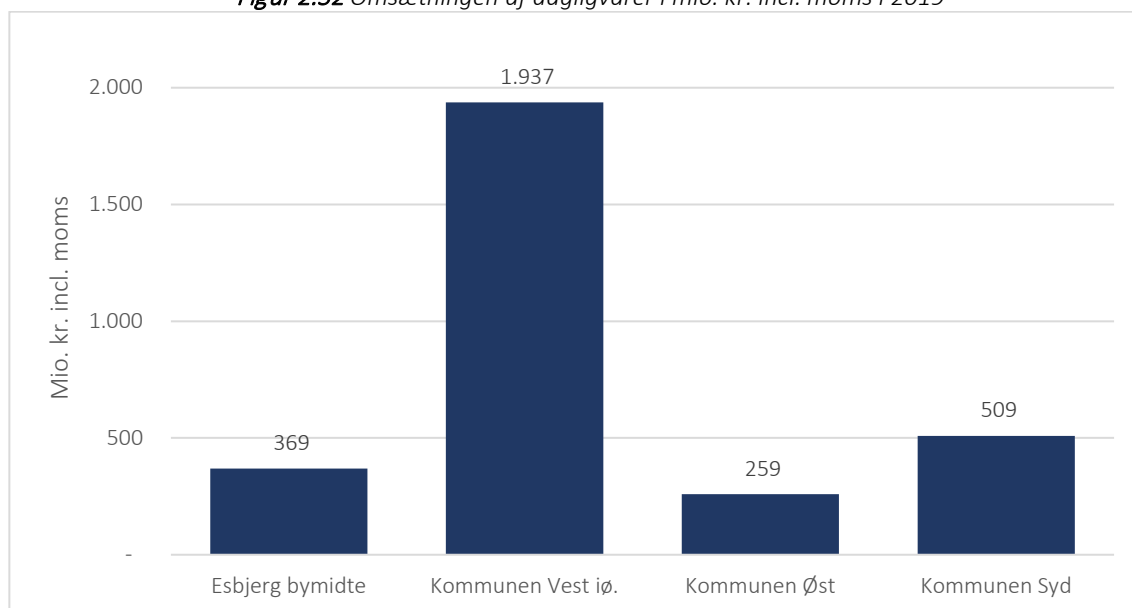
I Esbjerg Nord aflastningsområde var den samlede omsætning 1,33 mia. kr. i 2019 og udgjorde 21 % af den samlede omsætning i Esbjerg Kommune.

I den vestlige del af kommunen i øvrigt var den samlede omsætning 2,44 mia. kr. svarende til 38 % af den samlede omsætning i kommunen.

12 % af den samlede dagligvareomsætningen i Esbjerg Kommune ligger i Esbjerg bymidte, svarende til 369 mio. kr. Dagligvareomsætningen i kommunen vest i øvrigt var 1.937 mio. kr., hvilket svarer til 63 % af dagligvareomsætningen i kommunen.

I den østlige del af kommunen var dagligvareomsætningen 259 mio. kr., mens den sydlige del af kommunen havde 509 mio. kr. i dagligvareomsætning i 2019.

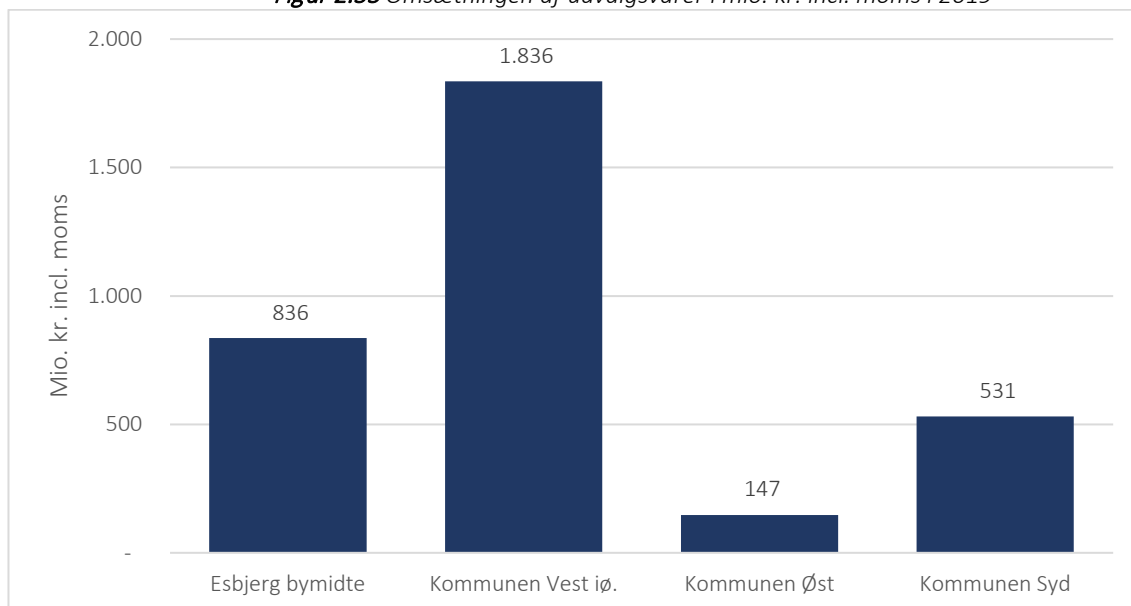
Figur 2.32 Omsætningen af dagligvarer i mio. kr. incl. moms i 2019



Esbjerg bymidte havde i 2019 en udvalgswareomsætning på 836 mio. kr. svarende til 27 % af den samlede udvalgswareomsætningen i Esbjerg Kommune. Udvalgswareomsætningen i kommunen Vest i øvrigt på 1.836 mio. kr. udgjorde 60 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

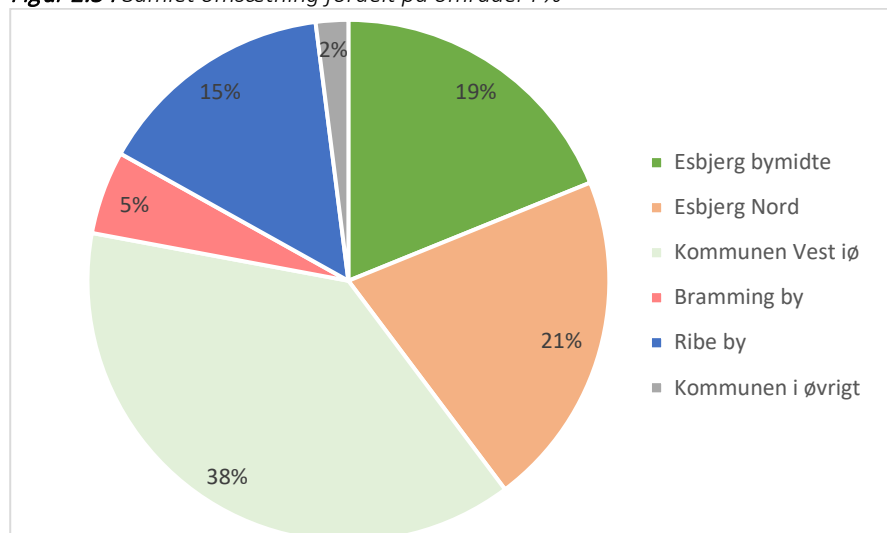
I den østlige del af kommunen var udvalgswareomsætningen 147 mio. kr. svarende til 5 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen. Den sydlige del af kommunen havde 531 mio. kr. i udvalgswareomsætning i 2019, og udgjorde 17 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

Figur 2.33 Omsætningen af udvalgsvarer i mio. kr. incl. moms i 2019



Figur 2.34 viser fordelingen af den samlede omsætning i Esbjerg Kommune. Esbjerg bymidte udgør samlet set 19 % af den samlede omsætning, mens aflastningsområdet Esbjerg Nord udgør 21 % af den samlede omsætning. 38 % af den samlede omsætning er placeret i butikker i Esbjerg by i øvrigt udenfor bymidten eller aflastningsområdet.

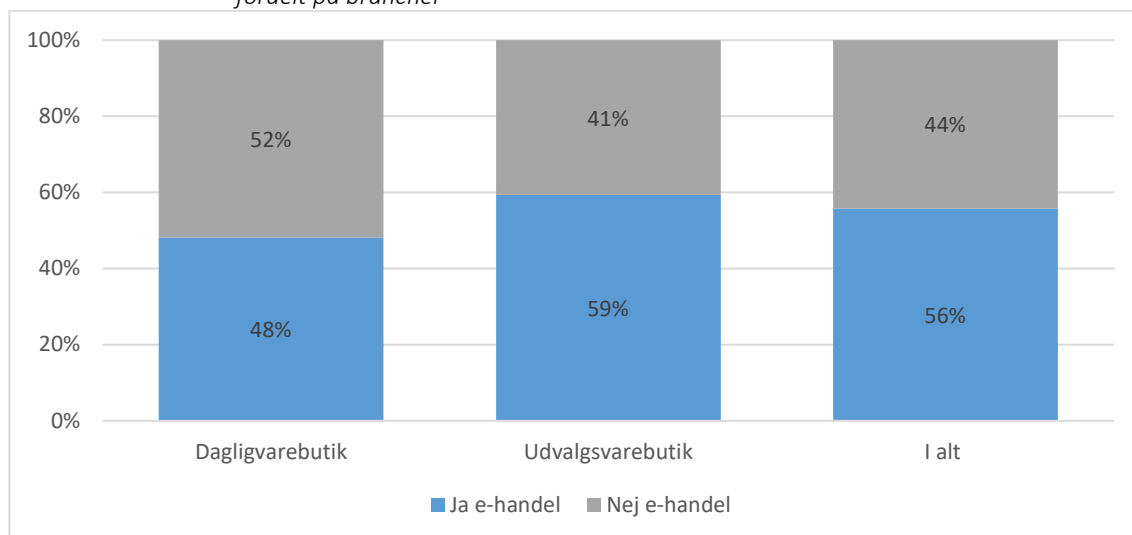
Figur 2.34 Samlet omsætning fordelt på områder i %



E-handel

ICP har undersøgt, hvorvidt butikkerne har e-handel foruden den fysiske butik. Nedenstående viser udbredelsen af e-handelen blandt butikkerne i Esbjerg Kommune.

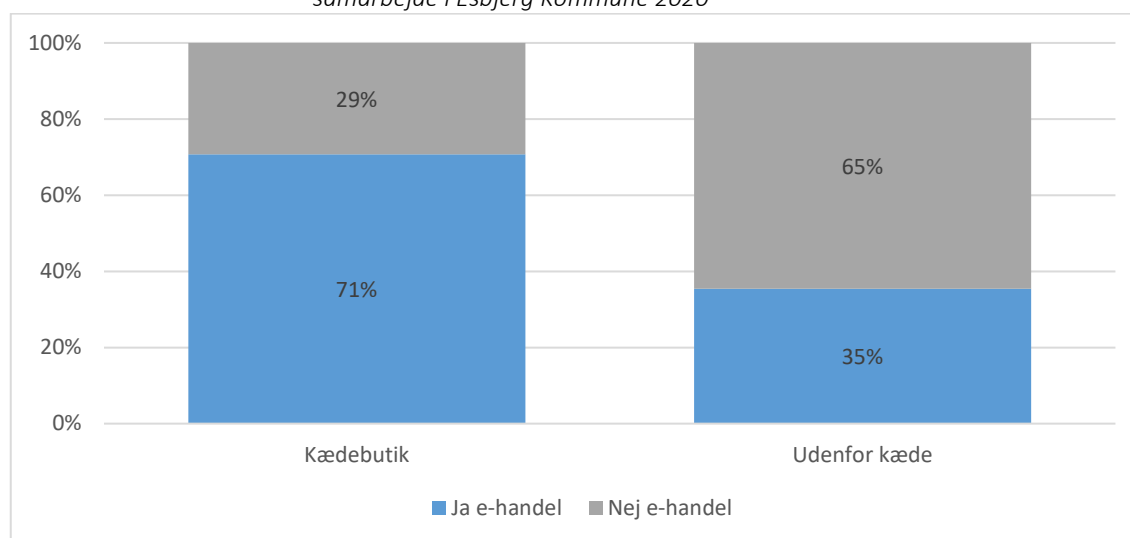
Figur 2.35 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Esbjerg Kommune 2020 – fordelt på brancher



I Esbjerg Kommune har 56 % af butikkerne e-handel. Udbredelsen af e-handel er lidt højere for udvalgsvarerbutikkerne end for dagligvarebutikkerne. I alt har 59 % af udvalgsvarerbutikkerne i Esbjerg Kommune e-handel tilknyttet den fysiske butik, mens 48 % af dagligvarebutikkerne kan tilbyde e-handel.

Det er primært kædebutikkerne i Esbjerg Kommune, der tilbyder e-handel. 71 % af kædebutikkerne i kommunen tilbyder e-handel, mens 35 % af butikkerne, som er uafhængige, tilbyder e-handel.

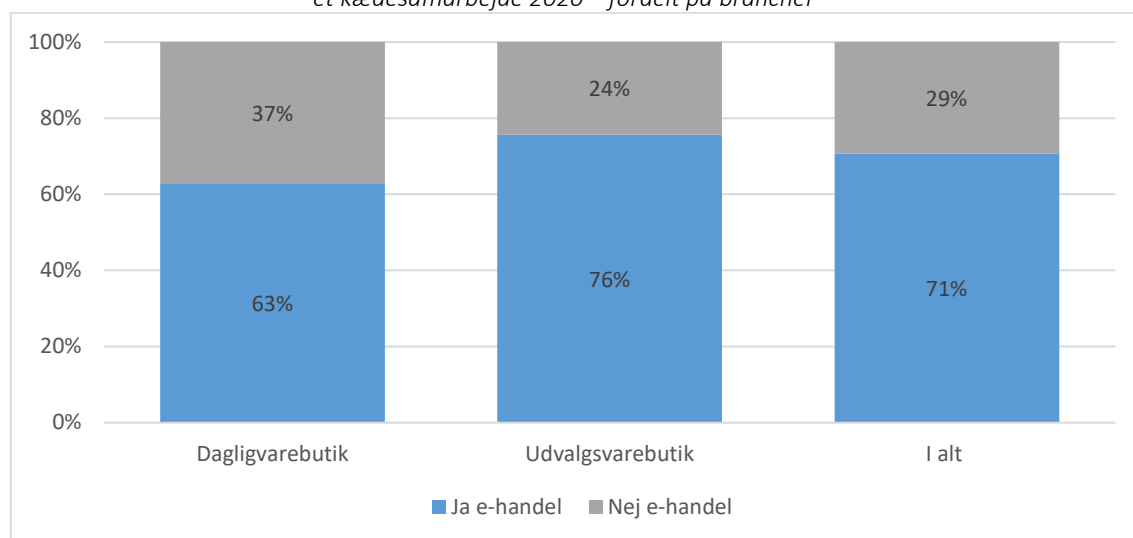
Figur 2.36 E-handelens udbredelse blandt kædebutikker og butikker udenfor kædesamarbejde i Esbjerg Kommune 2020



Detailhandelen i Esbjerg Kommune

76 % af udvalgswarebutikkerne, som er en del af et kædesamarbejde, har e-handel. Tilsvarende tilbyder 63 % af dagligvarebutikkerne, som er del af et kædesamarbejde, e-handel.

Figur 2.37 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Esbjerg Kommune, som er i et kædesamarbejde 2020 – fordelt på brancher



Forhandlere af særligt pladskrævende varer

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

I kommunen er der i alt 65 butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 138.300 m².

Der er i alt 31 bilforhandlere med salgslokale i Esbjerg Kommune med et samlet bruttoareal på 64.000 m².

Der er i alt 10 byggemarkeder og trælasthandler samt salg af byggeartikler i kommunen med salg til private med et samlet bruttoareal på 35.100 m².

Der er i alt 12 forhandlere af køkkener i Esbjerg Kommune, 7 planteskoler, 3 forhandlere af motorcykler/både og 2 forhandlere af campingvogne med salgslokale.

Tabel 2.14 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m²) i kommunen i alt

Esbjerg Kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	31	64.000
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	10	35.100
Planteskole	7	23.400
Køkkener	12	9.300
Camping	2	5.700
Både/motorcykler	3	800
Esbjerg Kommune i alt	65	138.300

I den vestlige del af Esbjerg Kommune er i alt 38 forhandlere af særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 89.700 m².

Hovedparten af disse er bilforhandlere. I alt er der 16 bilforhandlere med et samlet bruttoareal på 39.400 m². Hovedparten er koncentreret omkring Storegade/Hedelundsvej samt i Kvaglund og Kjersing.

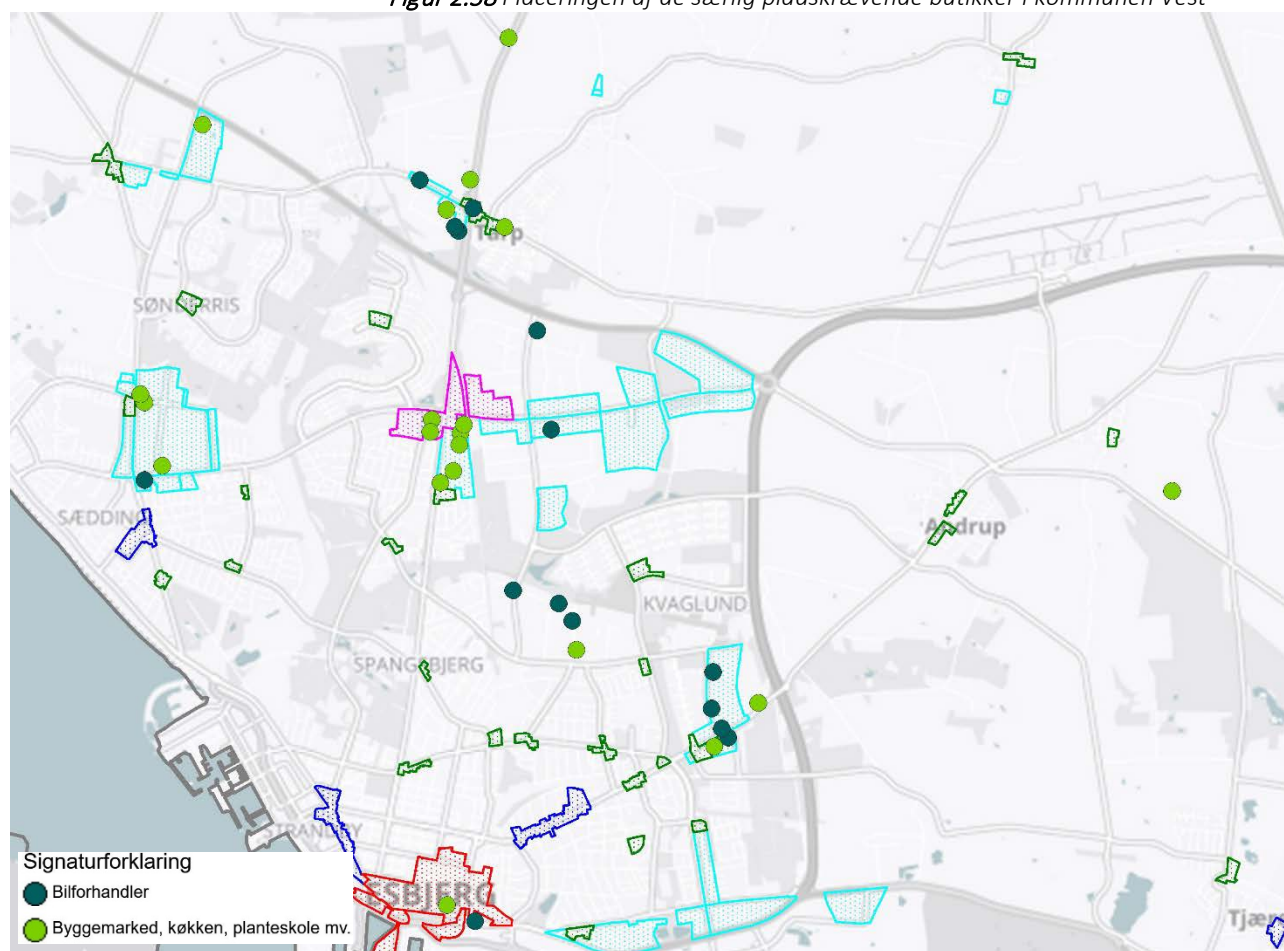
Herudover er der 5 byggemarkeder, 4 planteskoler og 9 køkkenforhandlere.

Køkkenforhandlerne er primært koncentreret i centerområdet Gjesingvej, mens de øvrige særligt pladskrævende butikker er spredt i Esbjerg by i øvrigt

Tabel 2.15 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m²) i kommunen Vest

Kommune Vest		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	16	39.400
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	5	13.700
Planteskole	4	21.800
Køkkener	9	8.500
Camping	2	5.700
Både/motorcykler	2	600
Kommunen Vest i alt	38	89.700

Figur 2.38 Placeringen af de særlig pladskrævende butikker i kommunen Vest



I den østlige del af Esbjerg Kommune er i alt 10 forhandlere af særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 19.700 m².

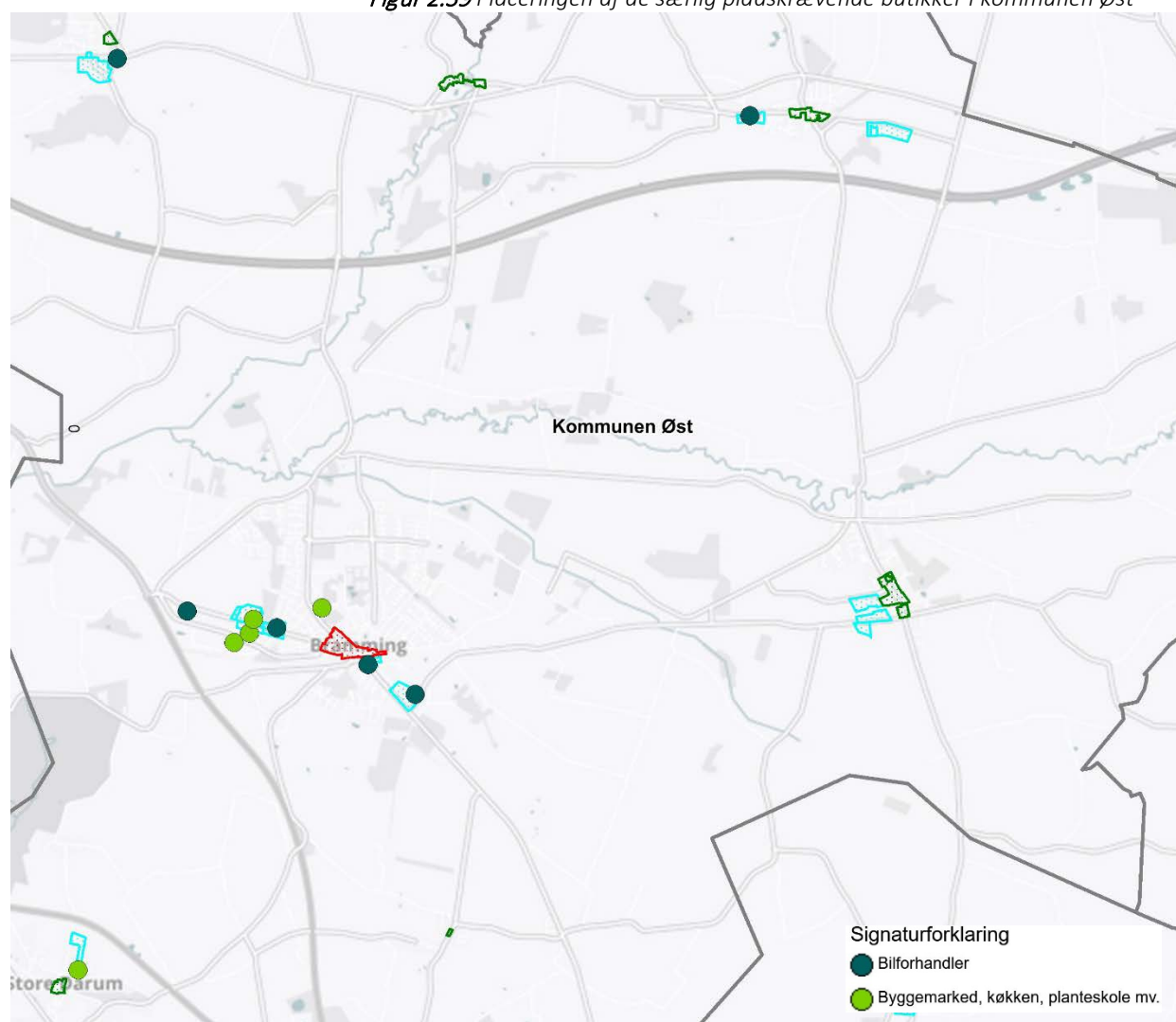
Her er 6 bilforhandlere, 2 byggemarkeder og 2 planteskoler.

Hovedparten af de særligt pladskrævende butikker er koncentreret i Bramming by.

Tabel 2.16 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m²) i kommunen Øst

Kommunen Øst		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	6	6.900
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	2	11.800
Planteskole	2	1.000
Køkkener	-	-
Camping	-	-
Både/motorcykler	1	200
Kommunen Øst i alt	11	19.900

Figur 2.39 Placeringen af de særlig pladskrævende butikker i kommunen Øst



I den sydlige del af Esbjerg Kommune er i alt 16 forhandlere af særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 28.700 m².

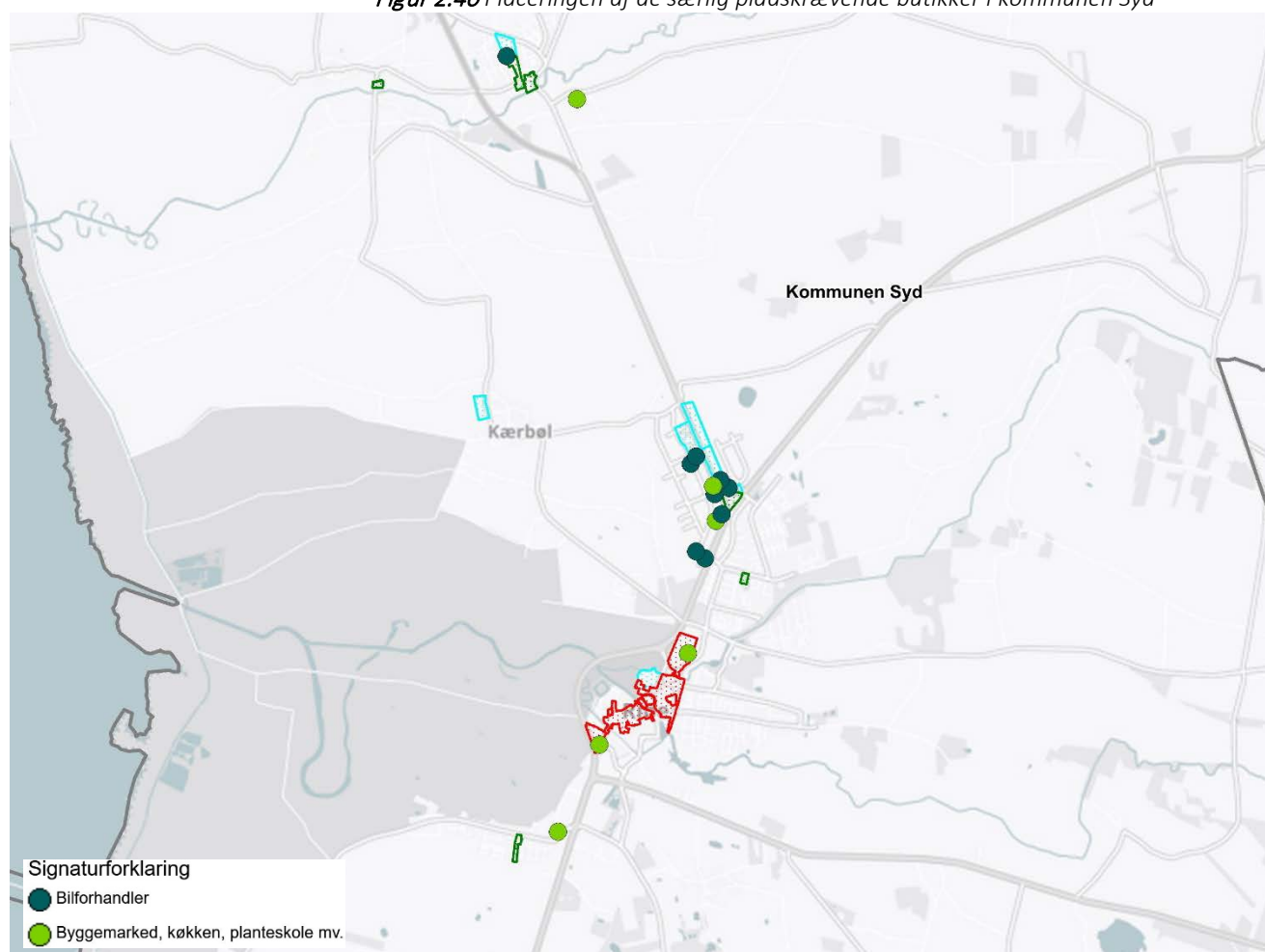
Her er 9 bilforhandlere, 3 byggemarkeder, 3 køkkenbutikker og én planteskole.

Hovedparten af de særligt pladskrævende butikker er koncentreret i Ribe by.

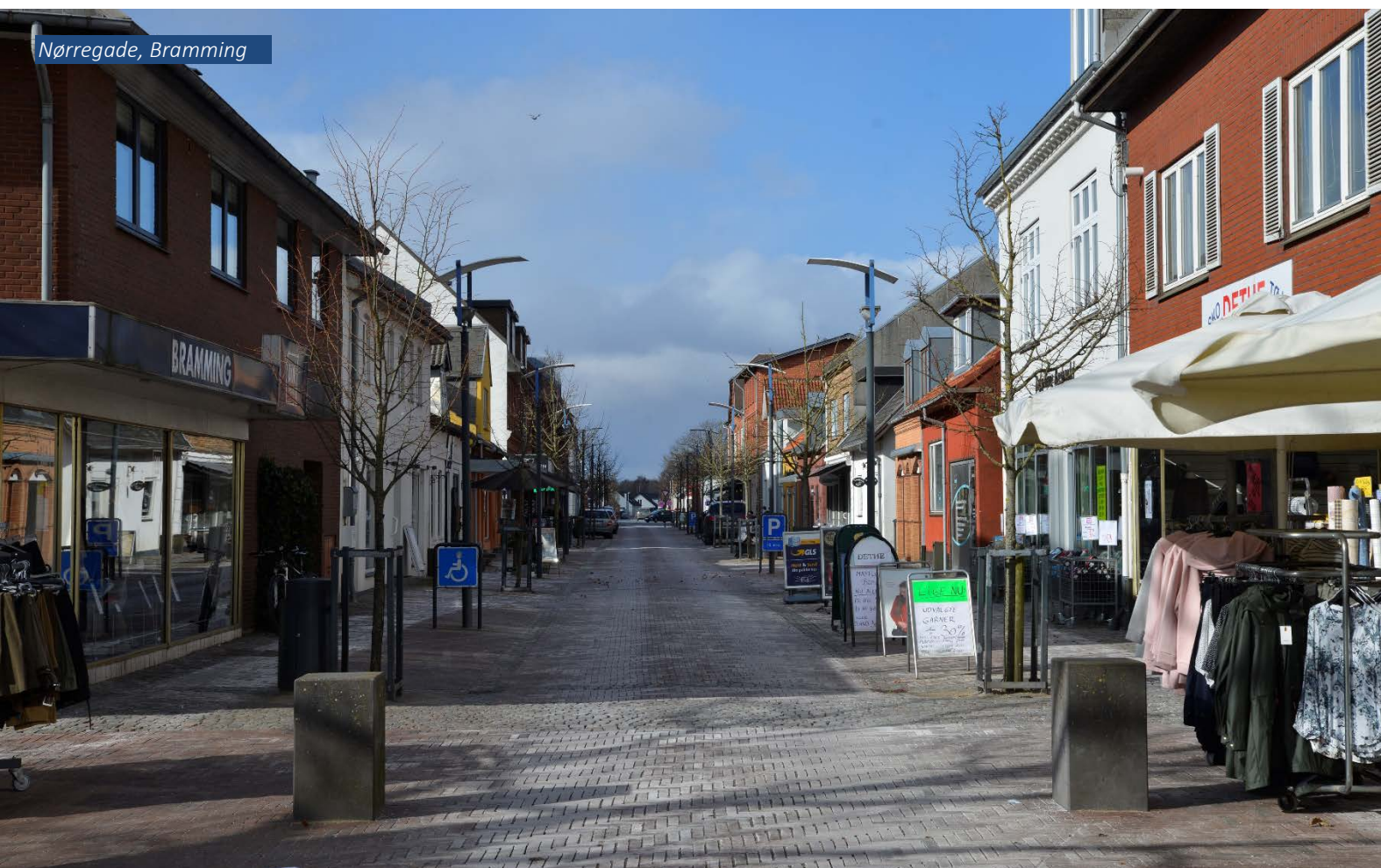
Tabel 2.17 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m²) i kommunen Syd

Kommunen Syd		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	9	17.700
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	3	9.600
Planteskole	1	600
Køkkener	3	800
Camping	-	-
Både/motorcykler	-	-
Kommunen Syd i alt	16	28.700

Figur 2.40 Placeringen af de særlig pladskrævende butikker i kommunen Syd



Nørregade, Bramming



Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg Kommune 2011 til 2020

I nærværende afsnit vil udviklingen i detailhandelen i Esbjerg Kommune fra 2011 til 2020 blive beskrevet.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2011.

Omsætningen vil blive beskrevet for henholdsvis 2010 og 2019.

Detailhandelsanalysen fra 2011 er blevet tilpasset så den har samme afgrænsning som i 2020 analysen. Især Esbjerg bymidte og aflastningsområdet Esbjerg Nord havde i 2011 en anden afgrænsning i 2011.

Herudover var køkkenbutikker i 2011 defineret som udvalgsvarer, men i henhold til planloven er de i 2020 kategoriseret som særligt pladskrævende butikker. Derfor er analysen fra 2011 justeret så den følger samme kategorisering som i 2020.

Generel udvikling i Danmark

Siden 2011 er den generelle udvikling fortsat med etablering af flere discountbutikker på bekostning af supermarkeder og købmænd. Siden 2011 er antallet af discountbutikker steget 7 % i Danmark, mens antallet af supermarkeder, købmænd og kiosker er faldet 23 % og antallet af dagligvarespecialbutikker er nogenlunde konstant.

Herudover er der en tendens til, at dagligvarebutikkerne bliver større. Tidligere analyser har blandt andet vist, at antallet af supermarkeder og varehuse er faldet 20 % siden 1980, mens salgsarealet er steget med 46 % på landsplan.

Antallet af udvalgswarebutikker i Danmark i perioden 2011 til 2019 er faldet 15 %, mens antallet af dagligvarebutikker er faldet 9 %. Heraf vurderes antallet af beklædningsbutikker i Danmark at være faldet 24 %, mens antallet af boligudstyrsbutikker er faldet 14 %.

Inden for beklædning er antallet af tøjbutikker faldet 20 %, mens antallet af skobutikker er faldet 31 % i perioden 2011 til 2019. Til gengæld er antallet af genbrugsbutikker steget 35 % i samme periode.

Danskerne går generelt mere ud og spiser, og der har især i de seneste år været en opblomstring af antallet af både restauranter, caféer mv. I perioden 2011 til 2019 er antallet af spisesteder steget 13 %.

Ligeledes er antallet af frisører og anden skønhedspleje steget med 24 % fra 2011 til 2019, mens antallet af fitnesscentre er steget 83 %.

Dagligvareomsætningen i Danmark er steget 11 % i perioden 2010 til 2019, mens udvalgswareomsætningen er steget 18 % i samme periode. Det omfatter dog både omsætning i de fysiske butikker og via virtuelle e-handelsbutikker. E-handel har taget en større del af især udvalgswareomsætningen i den fysiske detailhandel.

I 2010 vurderes e-handel at udgøre under 10 % af det samlede udvalgswareforbrug, mens e-handel udgør ca. 23 % af det samlede udvalgswareforbrug i 2019.

Udviklingen i antal butikker

Siden 2011 er det samlede antal butikker i Esbjerg Kommune faldet 11 % fra 628 butikker til 562 butikker i 2020. Til sammenligning er det samlede antal butikker i Danmark faldet 13 % i perioden 2011 til 2019.

Udviklingen i antal butikker er forskellig både i forhold til hovedbrancher og områder i Esbjerg Kommune.

Antallet af dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker er generelt faldet i både den vestlige, østlige og sydlige del af Esbjerg Kommune, men faldet har været forskelligt i de enkelte områder af kommunen.

I forhold til detailhandelsanalysen 2011 er antallet af særlig pladskrævende butikker nogenlunde uændret frem til 2020.

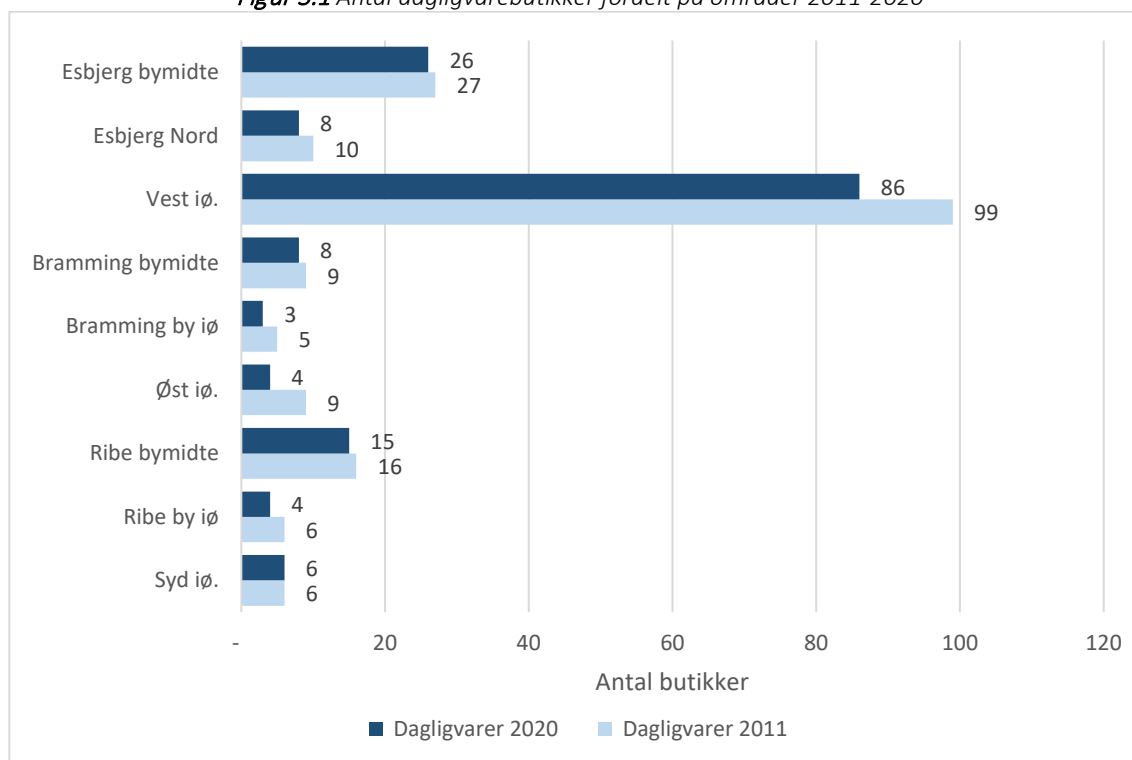
Tabel 3.1 Antal butikker fordelt på brancher og områder 2011 – 2020

Esbjerg Kommune								
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særlig pladskrævende varer		I alt	
	2011	2020	2011	2020	2011	2020	2011	2020
Esbjerg bymidte	27	26	120	124	-	1	147	151
Esbjerg Nord	10	8	35	29	2	2	47	39
Vest i øvrigt	99	86	109	80	31	35	239	201
Vest i alt	136	120	264	233	33	38	433	391
Bramming bymidte	9	8	28	17	-	-	37	25
Bramming by i ø	5	3	4	6	7	8	16	17
Øst i øvrigt	9	4	8	6	3	3	20	13
Øst i alt	23	15	40	29	10	11	73	55
Ribe bymidte	16	15	59	57	2	2	77	74
Ribe by i øvrigt	6	4	15	13	10	12	31	29
Syd i øvrigt	6	6	6	5	2	2	14	13
Syd i alt	28	25	80	75	14	16	122	116
Esbjerg Kommune i alt	187	160	384	337	57	65	628	562

Figur 3.1 viser antallet af dagligvarebutikker i Esbjerg Kommune fordelt på områder, mens figur 3.2 viser antallet af udvalgsvarerbutikker fordelt på områder i 2011 og 2020.

Det samlede antal dagligvarebutikker er faldet 14 % fra 187 butikker i 2011 til 160 butikker i 2020.

Figur 3.1 Antal dagligvarebutikker fordelt på områder 2011-2020

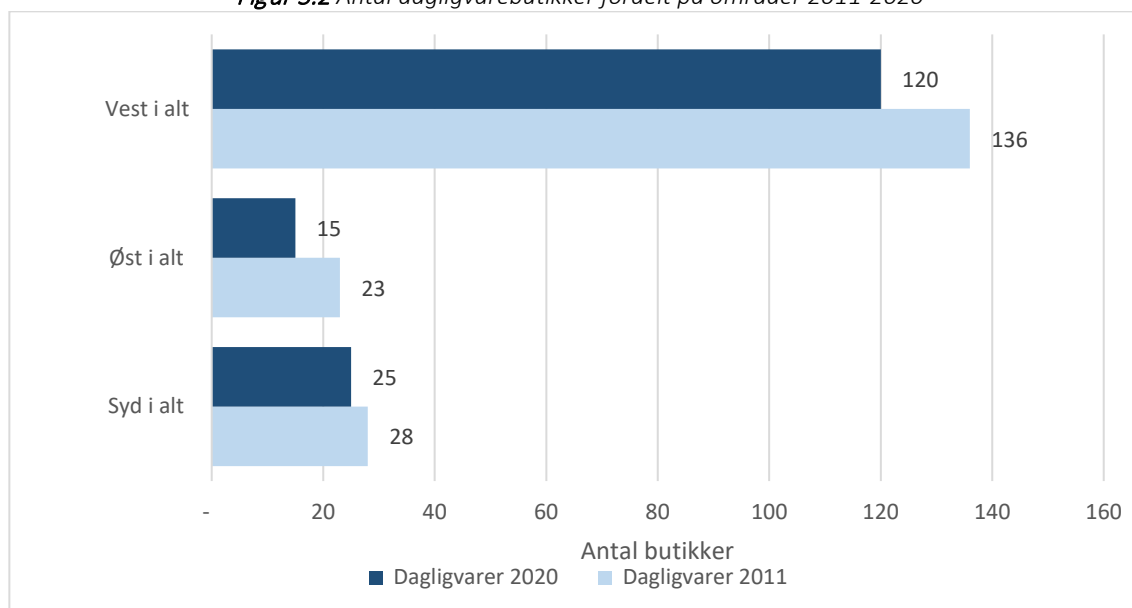


I den vestlige del af kommunen er antallet af dagligvarebutikker faldet 12 % fra 136 butikker i 2011 til 120 butikker i 2020.

I den østlige del af kommunen er antallet af dagligvarebutikker faldet 35 % fra 23 butikker i 2011 til 15 butikker i 2020.

I den sydlige del af Esbjerg Kommune er antallet af dagligvarebutikker faldet fra 28 butikker i 2011 til 25 butikker i 2020, svarende til et fald på 11 %.

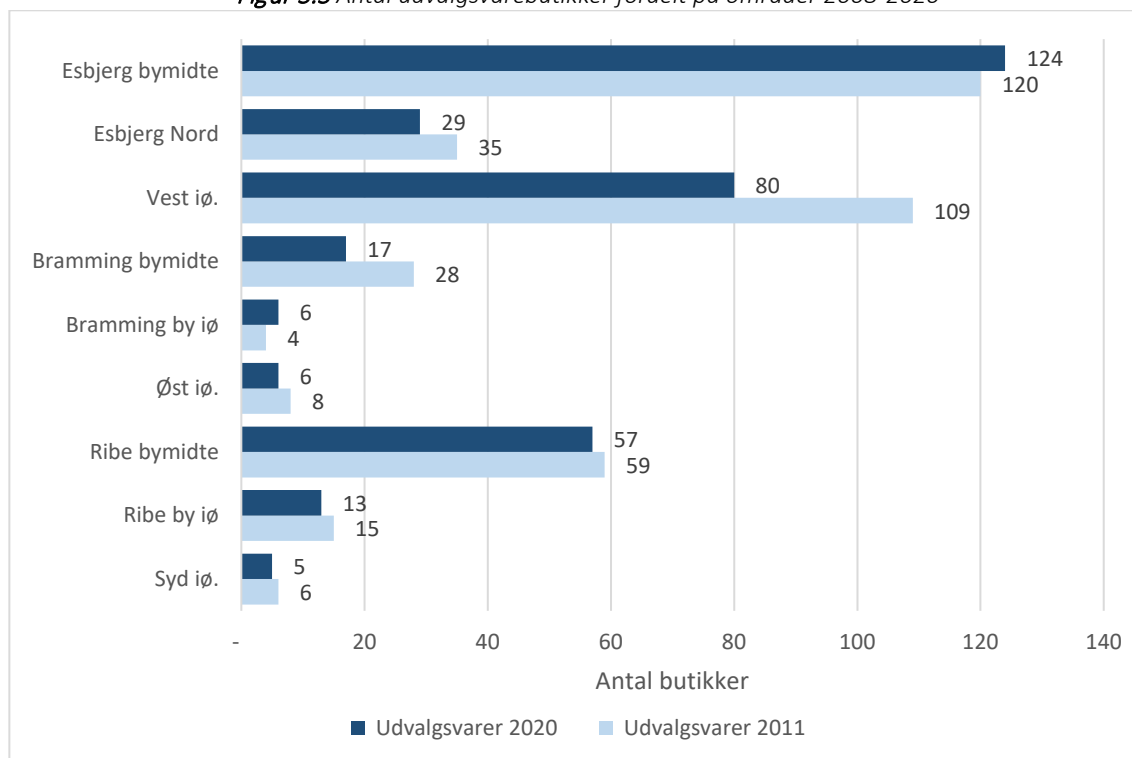
Figur 3.2 Antal dagligvarebutikker fordelt på områder 2011-2020



Detailhandelen i Esbjerg Kommune 2011 til 2020

Antallet af udvalgswarebutikker i kommunen i alt er faldet 12 % fra 384 butikker i 2011 til 337 butikker i 2020.

Figur 3.3 Antal udvalgswarebutikker fordelt på områder 2008-2020

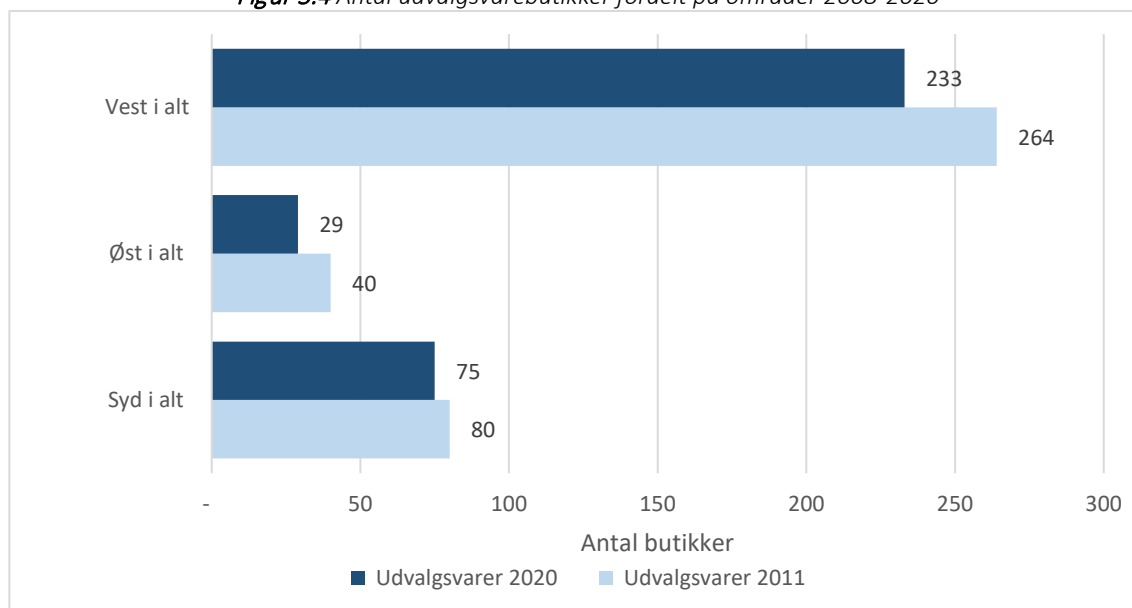


I den vestlige del af kommunen er udvalgswarebutikkerne faldet 11 % fra 264 butikker i 2011 til 233 butikker i 2020.

I den østlige del af kommunen var i 2011 40 udvalgswarebutikker, hvilket er faldet til 29 butikker i 2020, svarende til et fald på 27 %.

I den sydlige del af Esbjerg Kommune er antallet af udvalgswarebutikker faldet 6 % fra 80 butikker i 2011 til 75 butikker i 2020.

Figur 3.4 Antal udvalgswarebutikker fordelt på områder 2008-2020



Kommunen Vest

I Esbjerg bymidte er antallet af dagligvarebutikker faldet med 4 %, mens antallet af udvalgswarebutikker er steget med 3 %. Esbjerg bymidte har samlet set mistet én dagligvarebutik, men fået 4 udvalgswarebutikker og én butik med særligt pladskrævende varer i perioden 2011 til 2020. Esbjerg bymidte har således overordnet set klaret sig bedre end landsgennemsnittet, hvor antallet af udvalgswarebutikker er faldet 15 %. Hvor antallet af beklædningsbutikker i andre byer er faldet med 20 % er antallet af beklædningsbutikker faldet 5 % i Esbjerg bymidte.

I 2017 åbnede shoppingcentret Broen med i alt 37 butikker og 10 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er hovedparten kædekoncepter. I forhold til 2011 var godt halvdelen af butikkerne i Broen ikke før repræsenteret i Esbjerg bymidte så som for eksempel Panduro Hobby, Kings & Queens, Vibholm Guld, Creme Fraiche, Buddy Legetøj, Hunkemöller og Monki, mens andre koncepter har butik både i bymidten og i Esbjerg Nord som for eksempel Nielsens, Imerco og Sportmaster. Koncepter som Bahne og Kvikly er flyttet fra Esbjerg Storcenter, mens knap 33 % af butikkerne i Broen er flytninger fra Kongensgade.

Herudover har Broen tilført Esbjerg bymidte en Nordisk Film biograf samt spisekoncepter som Flammen, Café Vivaldi, The Burger og Burger Kling.

Aflastningsområdet Esbjerg Nord har mistet 2 dagligvarebutikker og 6 udvalgswarebutikker. Det skyldes især en omfordeling af funktionerne i Esbjerg Storcenter, hvor der er en del tomme lokaler. Siden 2011 er Kvikly konverteret til SuperBrugsen, mens Hennes & Maurits er flyttet fra Stormgade. Herudover er elektronikbutikken Power etableret ved siden af hypermarkedet Bilka i Esbjerg Nord

I det øvrige vestlige Esbjerg Kommune er antallet af dagligvarebutikker faldet 13 % fra 99 butikker i 2011 til 86 butikker i 2020. Antallet af udvalgswarebutikker i kommunen Vest er faldet 26 % fra 109 butikker i 2011 til 80 butikker i 2020.



Kommunen Øst

I Bramming bymidte er antallet af dagligvarebutikker nogenlunde det samme i 2011 som i 2020, men antallet af udvalgswarebutikker er faldet 39 % fra 28 butikker i 2011 til 17 butikker i 2020.

I Bramming by i øvrigt er mistet 2 dagligvarebutikker, men der er kommet 2 udvalgswarebutikker. Røde Kors er blandt andet flyttet ud af Bramming bymidte til en placering langs Vardevej.

I den østlige del af kommunen i øvrigt er det samlede antal butikker faldet fra 20 butikker i 2011 til 13 butikker i 2020. Her er der lukket 5 dagligvarebutikker og to udvalgswarebutikker i perioden.

Kommunen Syd

I Ribe bymidte er både antallet af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker nogenlunde fastholdt i perioden 2011 til 2020. Samlet set er der mistet én dagligvarebutik og 2 udvalgswarebutikker til 15 dagligvarebutikker og 57 udvalgswarebutikker i 2020.

I Ribe by i øvrigt har mistet 2 dagligvarebutikker og 2 udvalgswarebutikker, men kommet 2 yderligere butikker med særligt pladskrævende varer. Således er der i alt 29 butikker i Ribe by i øvrigt i 2020, mens der i 2011 var 31 butikker.

I den sydlige del af kommunen i øvrigt er antallet af butikker ligeledes nogenlunde konstant i perioden 2011 til 2020.

Udviklingen i bruttoareal

Bruttoarealet i Esbjerg Kommune i alt er steget med 33.800 m², svarende til en stigning på 9 %. Det samlede bruttoareal er steget fra 369.700 m² i 2011 til 403.500 m² i 2020.

Det samlede bruttoareal til dagligvarer i kommunen er steget med 2 % svarende til 2.200 m² fra 101.200 m² til 103.400 m² i perioden 2011 til 2020, samtidig med at det samlede antal dagligvarebutikker er faldet med 14 % svarende til 27 butikker.

Det betyder, at det gennemsnitlige bruttoareal i dagligvarebutikkerne er vokset med 20 % fra 541 m² i 2011 til 646 m² i 2020.

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen er steget med 5.700 m² svarende til en stigning på 4 % fra 156.100 m² i 2011 til 161.800 m² i 2020. Imens er antallet af udvalgswarebutikker i Esbjerg Kommune faldet 12 %.

Udvalgswarebutikkernes gennemsnitlige bruttoareal er steget 18 % fra 407 m² i 2011 til 480 m² i 2020.

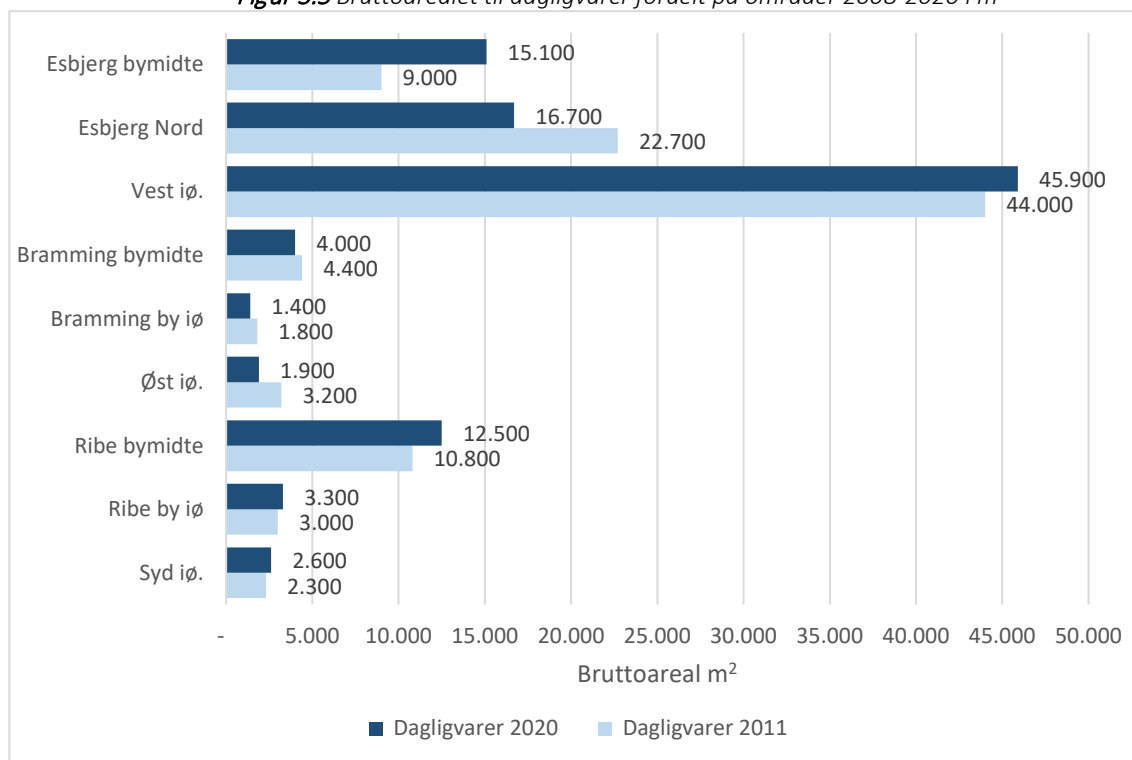
Bruttoarealet til særlig pladskrævende butikker er ligeledes steget 25.900 m² svarende til 23 % i perioden 2011 til 2020.

Tabel 3.2 Bruttoareal fordelt på brancher og områder 2008-2020 i m²

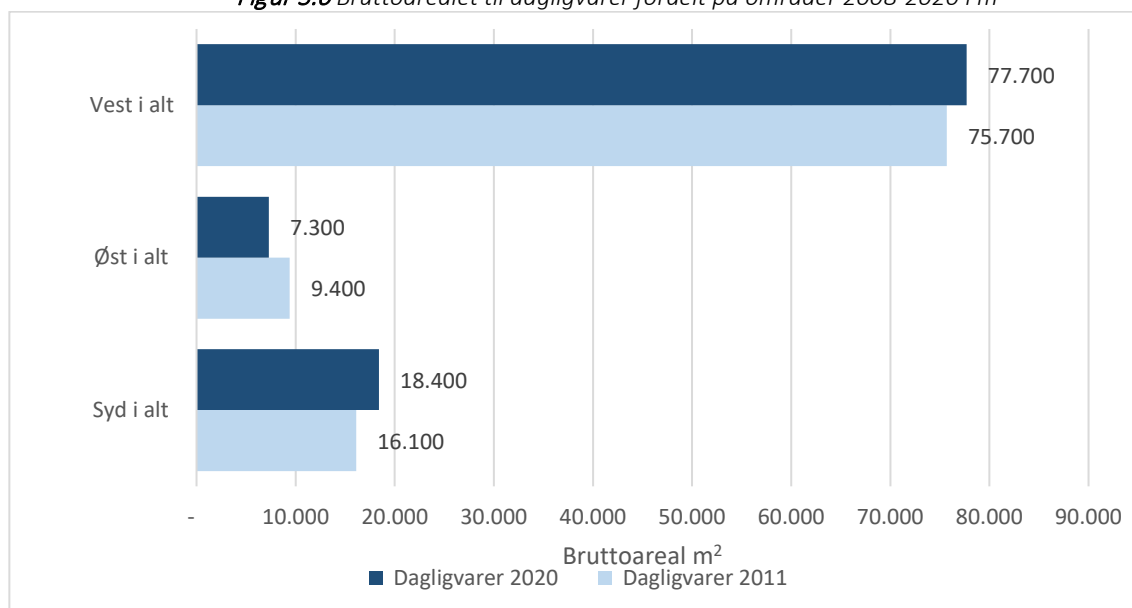
Esbjerg Kommune								
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særlig pladskrævende varer		I alt	
	2011	2020	2011	2020	2011	2020	2011	2020
Esbjerg bymidte	9.000	15.100	34.900	40.400	-	300	43.900	55.800
Esbjerg Nord	22.700	16.700	18.400	24.400	6.700	5.800	47.800	46.900
Vest i øvrigt	44.000	45.900	54.300	55.500	55.500	83.600	153.800	185.000
Vest i alt	75.700	77.700	107.600	120.300	62.300	89.700	245.500	287.700
Bramming bymidte	4.400	4.000	6.900	5.000	-	-	11.300	9.000
Bramming by i ø	1.800	1.400	3.900	4.500	20.800	18.900	26.500	24.800
Øst i øvrigt	3.200	1.900	5.400	4.900	6.600	1.000	15.200	7.800
Øst i alt	9.400	7.300	16.200	14.400	27.400	19.900	53.000	41.600
Ribe bymidte	10.800	12.500	15.000	14.100	9.400	9.400	35.800	36.000
Ribe by i øvrigt	3.000	3.300	15.700	12.300	12.700	18.600	31.400	34.200
Syd i øvrigt	2.300	2.600	1.600	700	700	700	4.600	4.000
Syd i alt	16.100	18.400	32.300	27.100	22.800	28.700	71.200	74.200
Esbjerg Kommune i alt	101.200	103.400	156.100	161.800	112.400	138.300	369.700	403.500

Figur 3.3 og figur 3.4 viser bruttoarealet for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer i Esbjerg Kommune fordelt på områder.

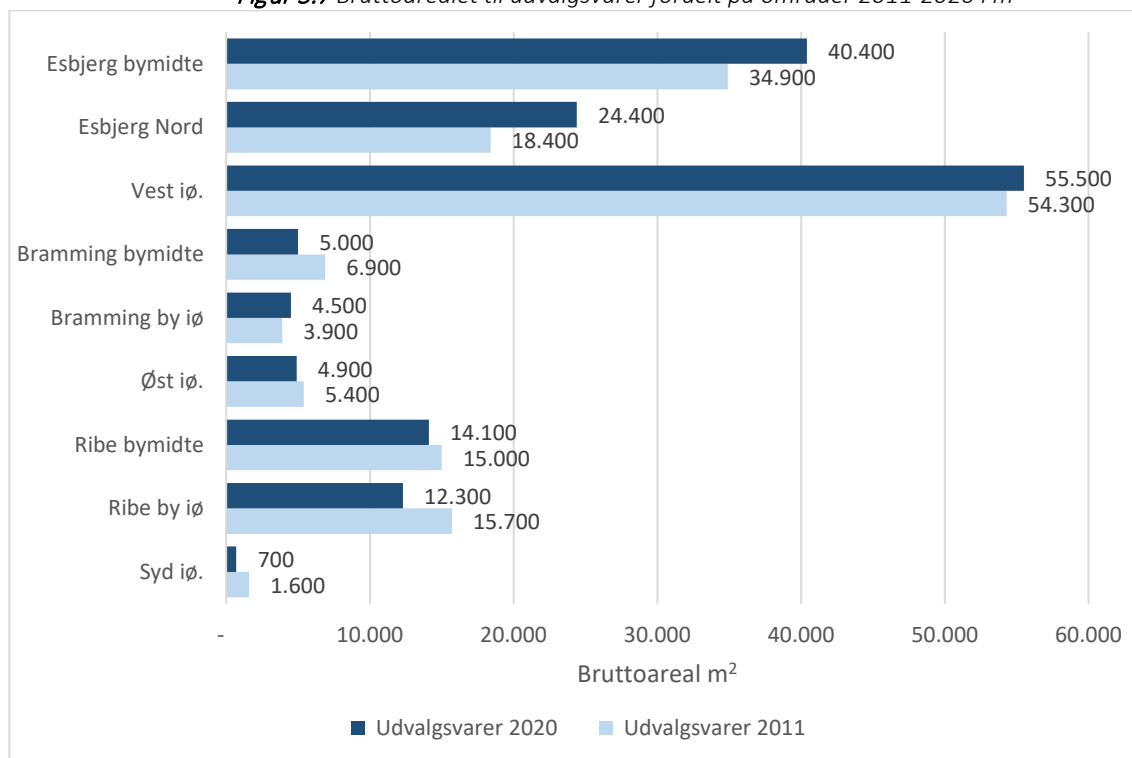
Figur 3.5 Bruttoarealet til dagligvarer fordelt på områder 2008-2020 i m²



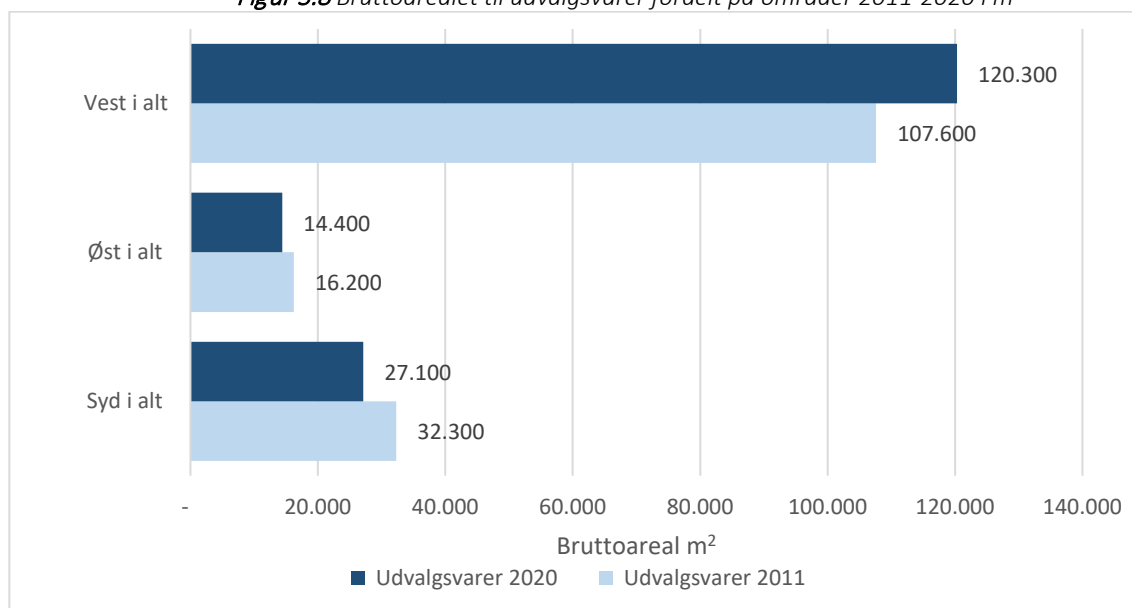
Figur 3.6 Bruttoarealet til dagligvarer fordelt på områder 2008-2020 i m²



Figur 3.7 Bruttoarealet til udvalgsvarer fordelt på områder 2011-2020 i m²



Figur 3.8 Bruttoarealet til udvalgsvarer fordelt på områder 2011-2020 i m²



Kommunen Vest

I Esbjerg bymidte er det samlede bruttoareal steget med 27 % svarende til 11.900 m² i perioden 2011 til 2020 fra 43.900 m² til 55.800 m². Siden 2011 er shoppingcentret Broen åbnet med godt 18.900 m² detailhandel.

I Esbjerg bymidte er bruttoarealet til dagligvarer øget 68 % svarende til 6.100 m² i perioden 2011 til 2020 fra 9.000 m² til 15.100 m². Det er på trods af et fald i antallet af dagligvarebutikker med én butik. Dagligvareudbuddet i Esbjerg bymidte er blandt andet blevet styrket med etableringen af varehuset Kvickly i Broen.

Bruttoarealet til udvalgsvarer i Esbjerg bymidte er steget 16 % fra 34.900 m² i 2011 til 40.400 m² i 2020. Samlet set er bruttoarealet til beklædning steget 11 %, mens bruttoarealet til boligudstyr er steget med 46 % og bruttoarealet til øvrige udvalgsvarer er steget med 9 %.

I aflastningsområdet Esbjerg Nord er bruttoarealet til dagligvarer faldet 26 % svarende til 6.000 m² i perioden 2011 til 2020, mens bruttoarealet til udvalgsvarer tilsvarende er steget med 6.000 m² svarende til en stigning på 33 %.

I kommunen Vest i øvrigt er det samlede bruttoareal steget med 31.200 m² svarende til en stigning på 20 % fra 153.800 m² i 2011 til 185.000 m² i 2020.

Bruttoarealet til dagligvarer i kommunen Vest i øvrigt er steget 4 % fra 44.000 m² i 2011 til 45.900 m² i 2020. Bruttoarealet til udvalgsvarer er steget med 2 % fra 54.300 m² til 55.500 m² i 2020. Bruttoarealet til særligt pladskrævende varer steget med 28.100 m² svarende til en stigning på 50 %. Det skyldes blandt andet etableringen af planteskoler, byggemarkeder og forhandlere af køkkener.

Kommunen Øst

I kommunen Øst er bruttoarealet til dagligvarer faldet 2.100 m² svarende til et fald på 22 % i perioden 2011 til 2020. Udvalgswarearealet er faldet med 11 % svarende til 1.800 m² fra 2011 til 2020.

I Bramming bymidte er det samlede bruttoareal til dagligvarer faldet med 400 m² svarende til et fald på 9 % i perioden 2011 til 2020. Tilsvarende er bruttoarealet til dagligvarer i Bramming by i øvrigt faldet 400 m² svarende til et fald på 22 %.

Herudover er bruttoarealet til udvalgsvarer faldet med 1.900 m² i Bramming bymidte svarende til et fald på 28 %. Omvendt er bruttoarealet til udvalgsvarer steget 600 m² i Bramming by i øvrigt svarende til en stigning på 15 % i perioden 2011 til 2020.

Herudover har Bramming by i øvrigt mistet 1.900 m² særligt pladskrævende varer svarende til et fald på 9 %.

I kommunen Øst i øvrigt er bruttoarealet til dagligvarer faldet 1.300 m² samtidig med, at antallet af dagligvarebutikker er faldet med 5 butikker. Bruttoarealet til udvalgsvarer er nogenlunde konstant i kommunen Øst i øvrigt, men bruttoarealet til særligt pladskrævende varer er faldet 5.600 m². Siden 2011 er trælasthandelen i Gørding lukket, mens Jem & Fix er etableret i Bramming.

Kommunen Syd

I den sydlige del af kommunen er det samlede bruttoareal steget 4 % i perioden 2011 til 2020.

Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 2.300 m² svarende til en stigning på 14 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet med 5.200 m² svarende til et fald på 16 %. Det er til trods for, at antallet af dagligvarebutikker er faldet med 11 % svarende til 3 butikker og antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 6 % svarende til 5 butikker i perioden 2011 til 2020.

I Ribe bymidte er bruttoarealet til dagligvarer steget med 1.700 m² svarende en stigning på 16 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet 6 % svarende til 900 m² i perioden 2011 til 2020.

I Ribe by i øvrigt er bruttoarealet til dagligvarer nogenlunde konstant, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet 22 % svarende til 3.400 m². Det skyldes blandt andet, at en stor møbelbutik lukkede i Ribe i 2019.



Udviklingen i omsætningen

Samlet set er detailhandelsomsætningen i Esbjerg Kommune faldet 3 % fra 6,62 mia. kr. i 2010 til 6,42 mia. kr. i 2019 i årets priser.

Den samlede dagligvareomsætning i Esbjerg Kommune var 3,02 mia. kr. i 2010. Den er steget til 3,07 mia. kr. i 2019, svarende til en stigning på 2 %.

Udvalgswareomsætningen på 3,60 mia. kr. i 2010 i Esbjerg Kommune er faldet til 3,35 mia. kr. i 2019, hvilket er et fald på 7 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 11 % i samme periode, mens udvalgswareomsætningen er steget 18 %. Den generelle dagligvare- og udvalgswareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Esbjerg Kommune er eksklusiv e-handel.

Væksten i e-handel har i perioden 2010 til 2019 haft en betydning for omsætningen i den fysiske detailhandel især inden for handel med udvalgsvarer. E-handelen er i perioden 2010 til 2019 steget fra et niveau på under 10 % til at udgøre omkring 23 % af udvalgswareforbruget i 2019.

Derfor er faldet i omsætningen de fysiske butikker i Esbjerg Kommune i alt ikke væsentlig forskellig fra den øvrige detailhandel i Danmark. E-handel har taget en større del af omsætningen generelt i den fysiske detailhandel.

Tabel 3.3 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2010-2019

Esbjerg Kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	2010	2019	2010	2019	2010	2019
Esbjerg bymidte	331	369	819	836	1.150	1.205
Esbjerg Nord	1.926	1.937	2.024	1.836	1.530	1.334
Vest i øvrigt					2.420	2.439
Vest i alt	2.257	2.306	2.843	2.672	5.100	4.978
Bramming by	293	259	200	147	372	330
Øst i øvrigt					121	76
Øst i alt	293	259	200	147	493	406
Ribe by	469	509	561	531	966	951
Syd i øvrigt					64	89
Syd i alt	469	509	561	531	1.030	1.040
Esbjerg Kommune i alt	3.019	3.074	3.604	3.350	6.623	6.424

Omsætningsudviklingen har været forskellig i de forskellige områder af Esbjerg Kommune for både dagligvarer og udvalgsvarer.

I den vestlige og sydlige del af Esbjerg Kommune er den samlede omsætning nogenlunde konstant. I kommunen Vest er omsætningen faldet godt 2 %, mens kommunen Syd har oplevet en stigning på 1 % i perioden 2010 til 2019.

I den østlige del af kommunen er den samlede omsætning derimod faldet 18 % i perioden 2010 til 2019.

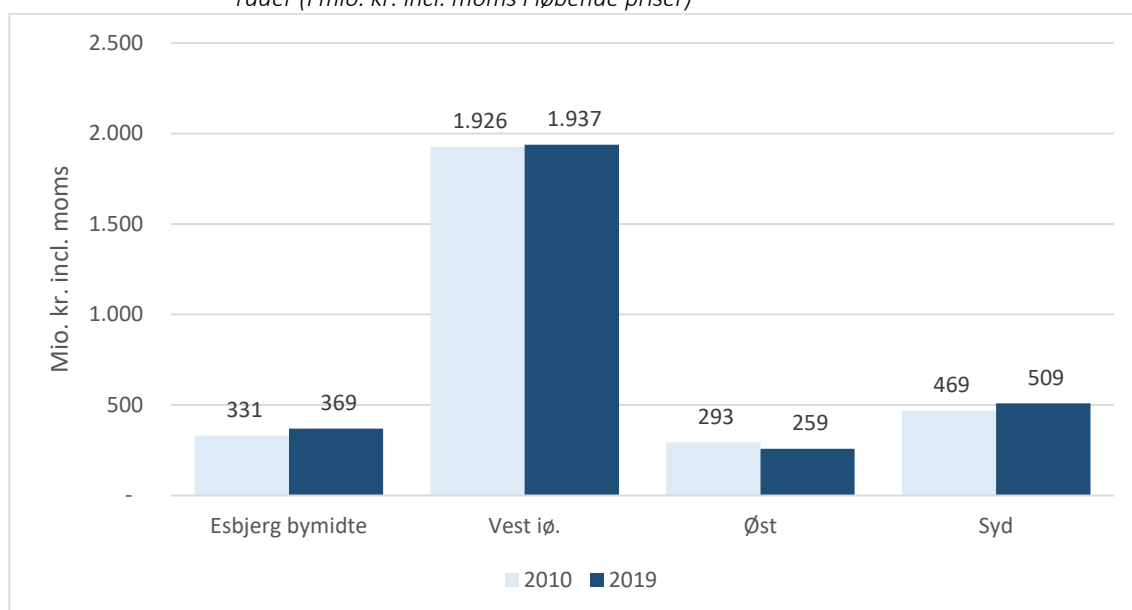
I Esbjerg bymidte er den samlede omsætning steget 5 % i perioden 2010 til 2019, mens den samlede omsætning er faldet 13 % i aflastningsområdet Esbjerg Nord og omsætningen er steget 1 % i kommunen Vest i øvrigt.

I Bramming by er den samlede omsætning faldet 11 %, mens omsætningen i kommunen Øst i øvrigt er faldet 37 % i perioden 2010 til 2019.

I Ribe by er den samlede omsætning faldet 2 %, mens omsætningen i kommunen Syd i øvrigt er steget 39 % i perioden 2010 til 2019.

Figur 3.9 og 3.10 viser henholdsvis dagligvareomsætningen og udvalgvareomsætningen i Esbjerg Kommune i 2010 og 2019.

Figur 3.9 Dagligvareomsætningen i Esbjerg Kommune i 2010 og 2019 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



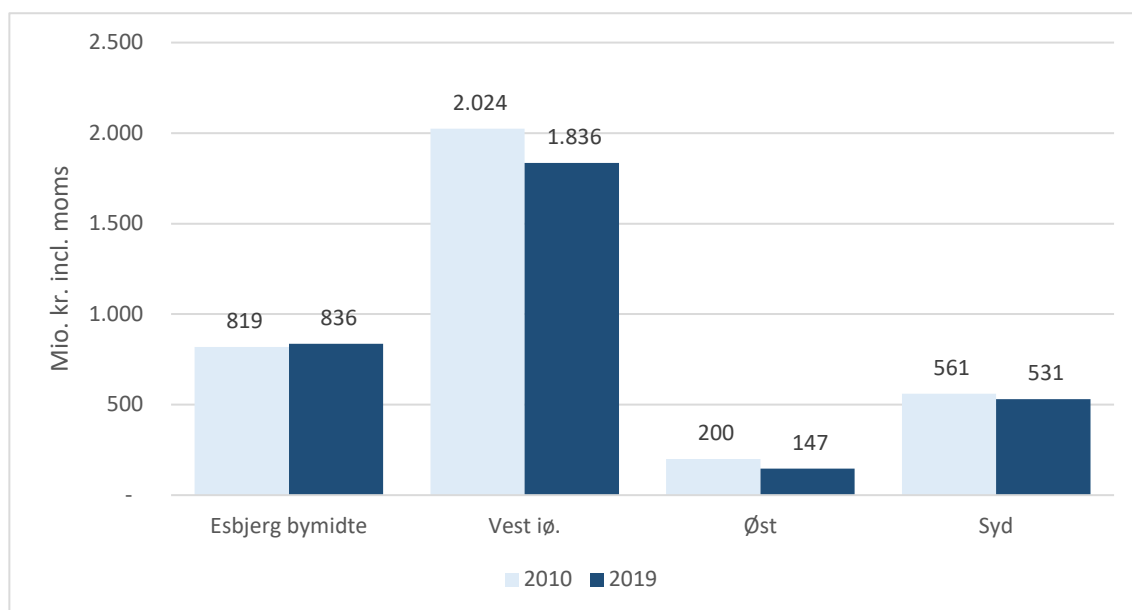
I Esbjerg bymidte er dagligvareomsætningen steget 11 % i perioden 2010 til 2019, mens dagligvareomsætningen er steget 1 % i den vestlige del af kommunen i øvrigt fra 1,93 mia. kr. i 2010 til 1,94 mia. kr. i 2019. Dette er en modsat tendens end i andre byer, hvor omsætningen stiger i byen i øvrigt i takt med en bedre lokal dagligvareforsyning på bekostning af dagligvareomsætningen i bymidten. Esbjerg bymidte er i perioden 2010 til 2019 blevet styrket med etableringen af Broen med varehuset Kvickly.

I den østlige del af Esbjerg Kommune er dagligvareomsætningen faldet 12 % fra 293 mio. kr. i 2010 til 259 mio. kr. i 2019.

I kommunen Syd er dagligvareomsætningen steget 9 % i perioden 2010 til 2019 fra 469 mio. kr. til 509 mio. kr.

Detailhandelen i Esbjerg Kommune 2011 til 2020

Figur 3.10 Udvalgswareomsætningen i Esbjerg Kommune i 2010 og 2019 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



I Esbjerg bymidte er udvalgswareomsætningen steget med 2 % fra 819 mio. kr. i 2010 til 836 mio. kr. i 2019. Omvendt er udvalgswareomsætningen faldet i kommunen Vest i øvrigt 9 % fra 2,02 mia. kr. i 2010 til 1,84 mia. kr. i 2019. Esbjerg bymidte har i samme periode oplevet en stigning i antallet af udvalgswarebutikker på 4 butikker, mens kommunen Vest i øvrigt inklusiv Esbjerg Nord har mistet 35 udvalgswarebutikker.

I kommunen Øst er udvalgswareomsætningen faldet med 26 % fra 200 mio. kr. i 2010 til 147 mio. kr. i 2019.

I kommunen Syd er udvalgswareomsætningen faldet med 5 % fra 561 mio. kr. i 2010 til 531 mio. kr. i 2019.



Udviklingen i antal funktioner i bymidterne

Mens detailhandelen er presset af e-handel og antallet af butikker i Danmark er faldet 13 % fra 2011 til 2019, er antallet af kundeorienterede servicefunktioner steget.

Især i de seneste år været en opblomstring af antallet af restauranter, caféer mv. I perioden 2011 til 2019 er antallet af spisesteder steget 13 % i Danmark.

Ligeledes er antallet af frisører og anden skønhedspleje steget i Danmark med 24 % fra 2011 til 2019, mens antallet af fitnesscentre er steget 83 %.

Dermed er der en tendens til, at kundeorienterede servicefunktioner rykker ind i tomme butikslokaler, som konverteres til anvendelse til café, restaurant og andre kundeorienterede servicefunktioner over hele landet.

Nedenstående viser antallet af funktioner i alt i henholdsvis Esbjerg, Bramming og Ribe bymidter i 2011 og 2020.

Tabel 3.4 Antal funktioner i bymidterne

Esbjerg Kommune						
	Esbjerg bymidte		Bramming bymidte		Ribe bymidte	
	2011	2020	2011	2020	2011	2020
Dagligvarer	27	26	9	8	16	15
Udvalgsvarer	120	124	28	17	59	57
Særligt pladskrævende	-	1	-	-	2	2
Detailhandel i alt	147	151	37	25	77	74
Spisesteder mv.	45	72	9	7	24	23
Pengeinstitut mv.	20	12	7	5	11	8
Frisør, skønhed mv.	30	48	5	13	9	9
Underholdning	11	12	3	3	7	9
Anden service	15	13	4	3	4	1
Servicefunktioner i alt	121	157	28	31	55	50
Tomme lokaler	31	76	8	11	3	13
I alt	299	384	73	67	135	137

Esbjerg bymidte

Antallet af detailhandelsbutikker er steget i Esbjerg bymidte med i alt 4 butikker i perioden 2011 til 2020.

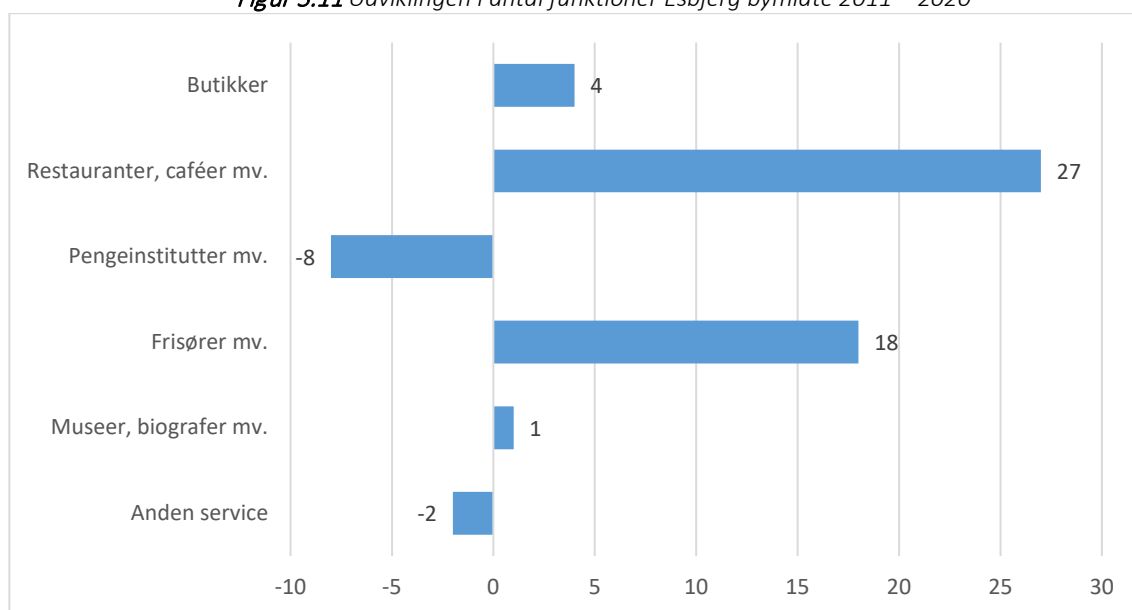
De kundeorienterede servicefunktioner er steget i Esbjerg bymidte fra 121 servicefunktioner i 2011 til 157 servicefunktioner i 2020 svarende til en stigning på 30 %.

Det er især antallet af spisesteder, der er steget i Esbjerg bymidte. Antallet af caféer og restauranter mv. steget fra 45 til 72, svarende til en stigning på 60 %. Heriblandt er Esbjerg Streetfood, som er registreret som et spisested til trods for her er et bredt udbud af forskellige typer af mad og drikke.

Herudover er antallet af frisører, skønhed, sundhed mv. steget fra 30 til 48, svarende til en stigning på 60 %. Omvendt er antallet af pengeinstitutter faldet fra 20 til 12 pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

Samlet set er antallet af funktioner i alt er steget 28 % i Esbjerg bymidte fra 299 til 384 funktioner. Heri indgår antallet af tomme lokaler, der ligeledes er steget fra 31 tomme lokaler i 2011 til 76 tomme lokaler i 2020. Det er mere end en fordobling af antallet af tomme lokaler. Alene i Kongensgade var der i 2011 23 tomme lokaler, mens der i 2020 var registreret 48 tomme lokaler.

Figur 3.11 Udviklingen i antal funktioner Esbjerg bymidte 2011 – 2020



Bramming bymidte

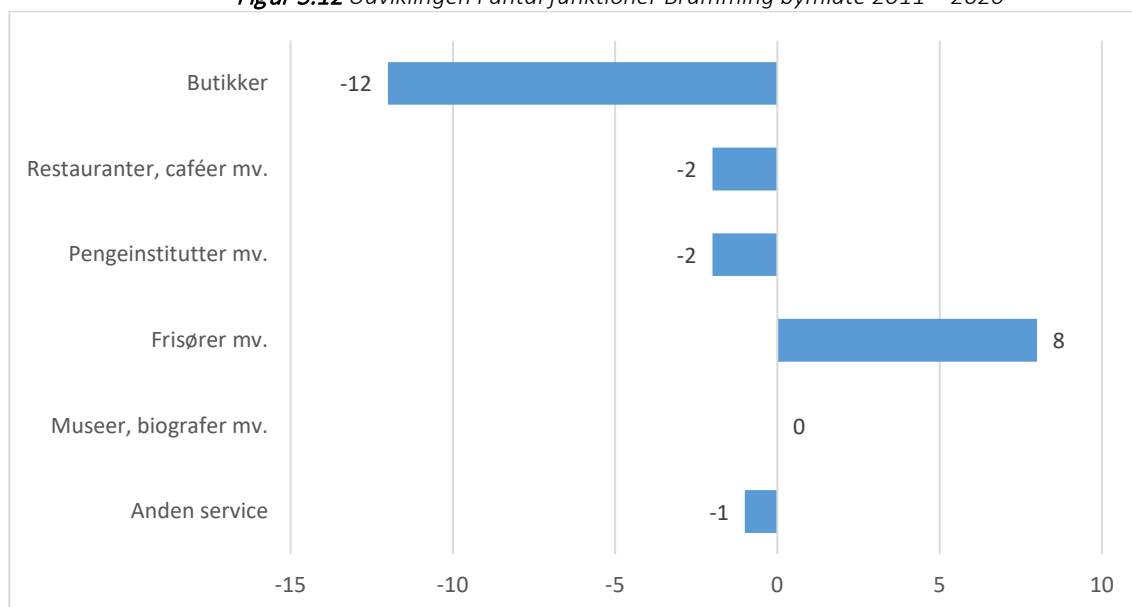
I Bramming bymidte er antallet af detailhandelsbutikker faldet 32 % svarende til 12 butikker i perioden 2011 til 2020.

Omvendt er antallet af kundeorienterede servicefunktioner steget i Bramming bymidte fra 28 servicefunktioner i 2011 til 31 servicefunktioner i 2020 svarende til en stigning på 11 %.

I Bramming bymidte er mistet 2 spisesteder samt 2 pengeinstitutter, ejendomsmægler mv. Til gengæld er antallet af frisører, skønhed, sundhed steget fra 5 til 13 i Bramming bymidte.

Samlet set er antallet af funktioner i alt i Bramming bymidte faldet 8 % fra 73 funktioner i 2011 til 67 funktioner i 2020. Heri ligger, at antallet af tomme lokaler er steget fra 8 tomme lokaler i 2011 til 11 tomme lokaler i 2020.

Figur 3.12 Udviklingen i antal funktioner Bramming bymidte 2011 – 2020



Ribe bymidte

I Ribe bymidte er antallet af detailhandelsbutikker faldet 4 % svarende til 3 butikker i perioden 2011 til 2019.

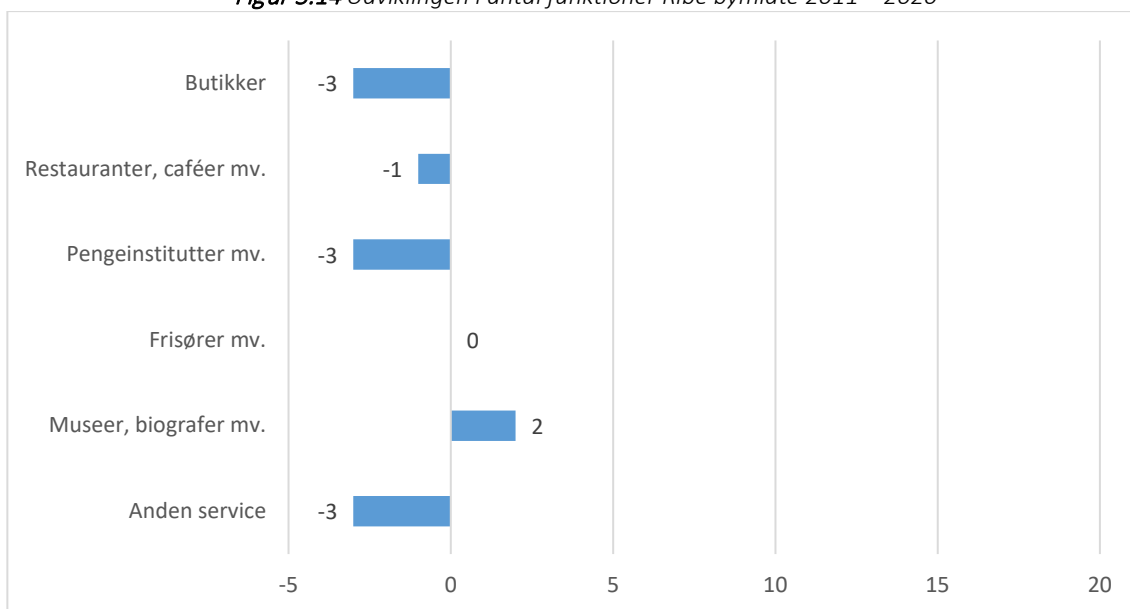
De kundeorienterede servicefunktioner er faldet 9 % i Ribe bymidte fra 55 servicefunktioner i 2011 til 50 servicefunktioner i 2020.

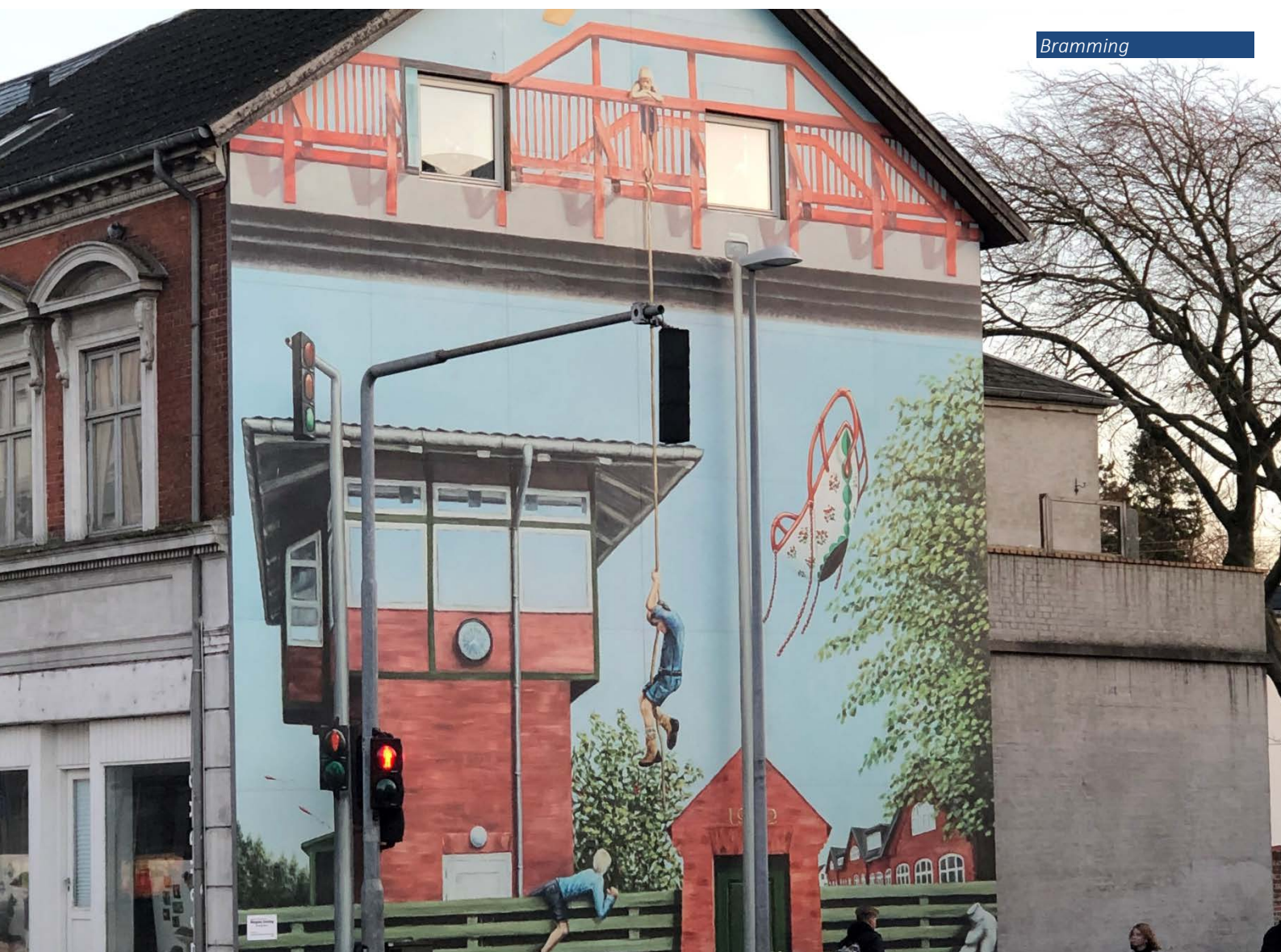
Antallet af spisesteder og frisører, skønhed mv. er nogenlunde stabilt i Ribe bymidte, mens antallet af pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. er faldet med 3 funktioner fra 11 i 2011 til 8 i 2020.

Herudover er antallet af museer og andre oplevelser steget i Ribe bymidte. I 2019 åbnede et museum om Jacob A. Riis og i 2020 åbnede HEX! museum for hekse. Begge centralt i Ribe bymidte.

Samlet set er antallet af funktioner i Ribe bymidte nogenlunde det samme i 2011 som i 2020. Antallet af tomme lokaler i Ribe bymidte er dog steget fra 3 tomme lokaler i 2011 til 13 tomme lokaler i 2020.

Figur 3.14 Udviklingen i antal funktioner Ribe bymidte 2011 – 2020





Befolkning og forbrugsforhold

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

Forbruget er opgjort for 3 områder, som er illustreret i figur 4.1.

- Kommunen Vest
- Kommunen Øst
- Kommunen Syd

I kommunen Vest ligger blandt andet Esbjerg by, i kommunen Øst ligger blandt andet Bramming by, mens Ribe by ligger i kommunen Syd.

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

Figur 4.1 De 3 områder i Esbjerg Kommune



Befolkningsforhold

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

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2019 samt horisontåret 2030.

Herudover er den seneste befolkningsprognose – Esbjerg Kommunes befolkningsprognose 2020 – 2030 blevet anvendt.

Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Esbjerg Kommune er 2,1 personer, hvilket er tæt på landsgennemsnittet på 2,15.

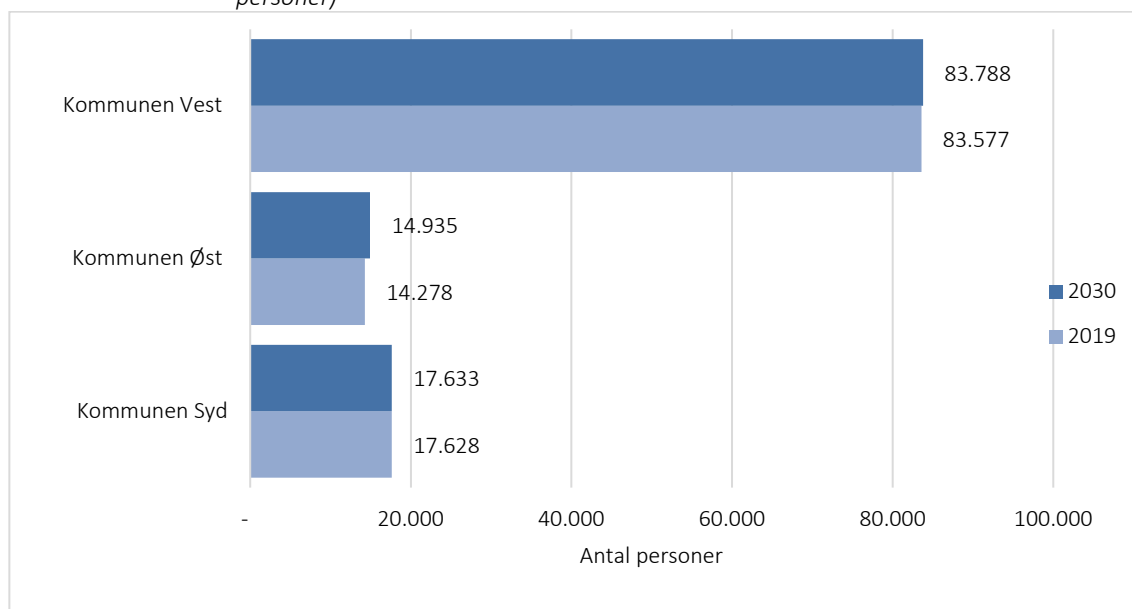
Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 507.000 kr. i Esbjerg Kommune er lidt under landsgennemsnittet på 550.000 kr.

Befolkningstal

I Esbjerg Kommune boede i alt 115.500 personer i 2019, hvilket forventes at stige med 1 % til 116.400 personer i 2030.

Figur 4.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Esbjerg Kommune.

Figur 4.2 Udviklingen i befolkningstallet i Esbjerg Kommune 2019 til 2030 (antal personer)



I den vestlige del af Esbjerg Kommune forventes et konstant befolkningstal i perioden 2019 til 2030 på knap 84.000 personer.

Der er dog forskel på udviklingen i befolkningstallet i de enkelte områder især i Esbjerg by. I skoledistrikterne Rørkjær, Skads og Sønderris forventes en befolkningsstigning på 6-7 %, mens der i i skoledistrikt Bakke forventes et befolkningsfald på 8 % og i skoledistrikt Præstegårdsskolen forventes et fald i befolkningstallet på 9 %.

I den østlige del af kommunen forventes befolkningstallet at stige 5 % fra

knap 14.300 personer i 2019 til godt 14.900 personer i 2030. Det svarer til en befolkningsvækst på godt 600 personer.

I den sydlige del af Esbjerg Kommune forventes befolkningstallet at være nogenlunde uændret på 17.600 personer i 2019 og 2030.

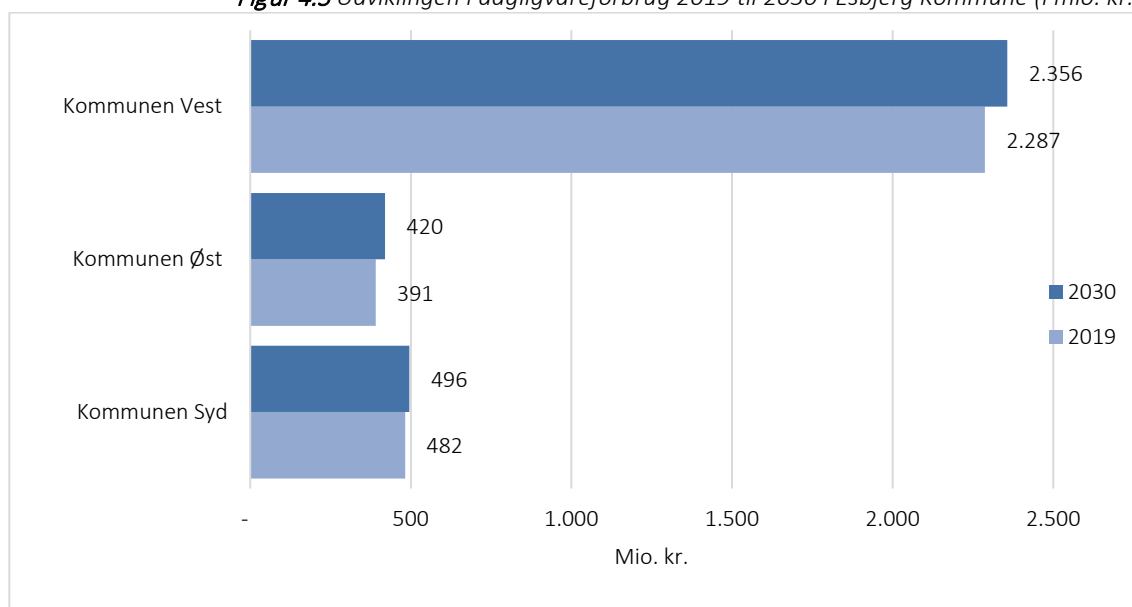
Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2019 og 2030 beregnet.

Udviklingen i dagligvareforbruget

Udviklingen i dagligvareforbruget hos borgerne i Esbjerg Kommune ses i figur 4.3.

Figur 4.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2019 til 2030 i Esbjerg Kommune (i mio. kr.)



Det samlede dagligvareforbrug i Esbjerg Kommune var ca. 3,16 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige til ca. 3,27 mia. kr. i 2030 svarende til en stigning på 4 %.

Dagligvareforbruget i kommunen Vest forventes at stige 3 % fra 2,29 mia. kr. i 2019 til 2,36 mio. kr. i 2030 svarende til en stigning på 70 mio. kr.

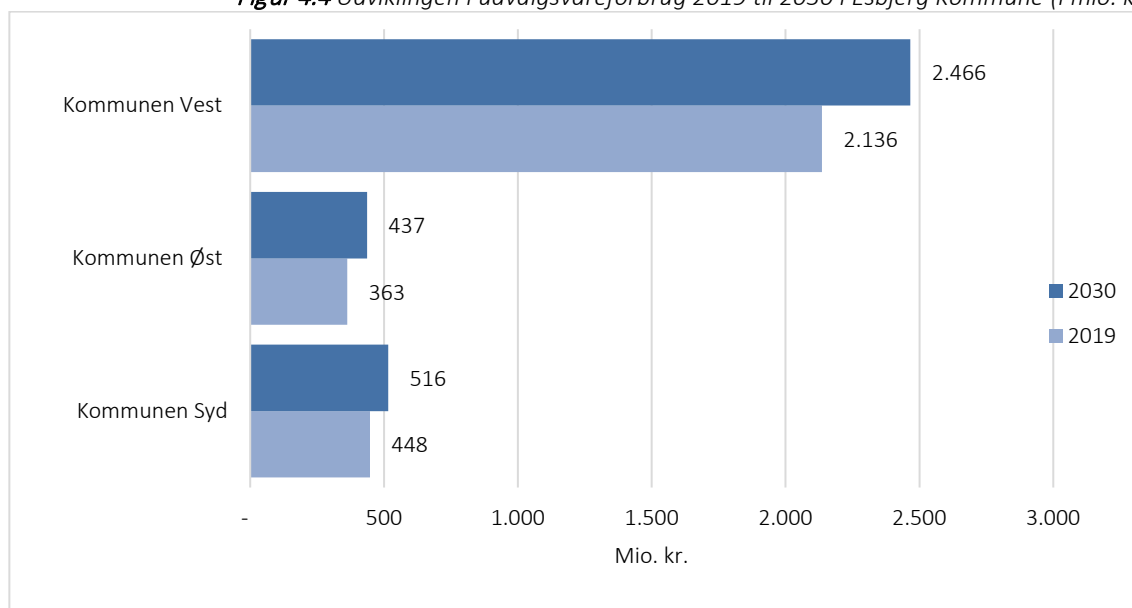
I kommunen Øst forventes en stigning på 8 % fra 391 mio. kr. i 2019 til 420 mio. kr. i 2030 svarende til en stigning på 29 mio. kr.

Dagligvareforbruget i den sydlige del af kommunen forventes at stige med 14 mio. kr. fra 482 mio. kr. i 2019 til 496 mio. kr. i 2030 svarende til en stigning på 3 %.

Udviklingen i udvalgswareforbruget

Udvalgswareforbruget hos borgerne i Esbjerg Kommune ses i figur 4.4.

Figur 4.4 Udviklingen i udvalgswareforbrug 2019 til 2030 i Esbjerg Kommune (i mio. kr.)



Det samlede udvalgswareforbrug i Esbjerg Kommune forventes at stige 16 % fra 2,95 mia. kr. i 2019 til ca. 3,42 mia. kr. i 2030.

I den vestlige del af kommunen forventes udvalgswareforbruget at stige 15 % fra 2,14 mia. kr. i 2019 til 2,47 mia. kr. i 2030.

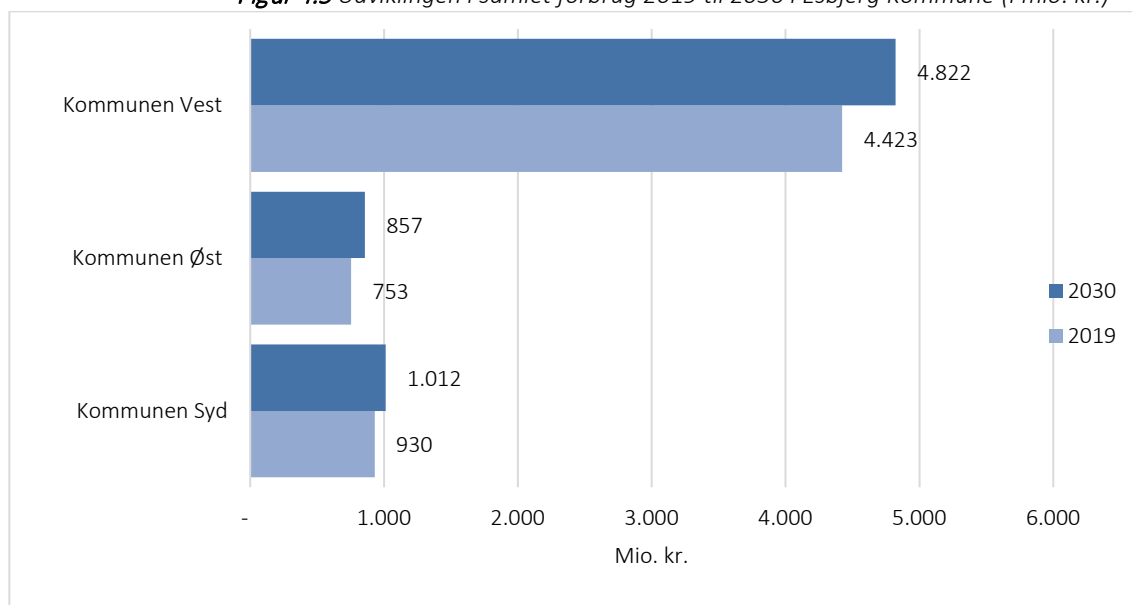
I kommunen Øst forventes udvalgswareforbruget at stige fra 363 mio. kr. i 2019 til 437 mio. kr. i 2030, svarende til en stigning på 20 %.

I den sydlige del af kommunen forventes udvalgswareforbruget at stige 15 % fra 448 mio. kr. i 2019 til 516 mio. kr. i 2030.

Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug

Det samlede detailhandelsforbrug for Esbjerg Kommune vises i figur 4.5.

Figur 4.5 Udviklingen i samlet forbrug 2019 til 2030 i Esbjerg Kommune (i mio. kr.)



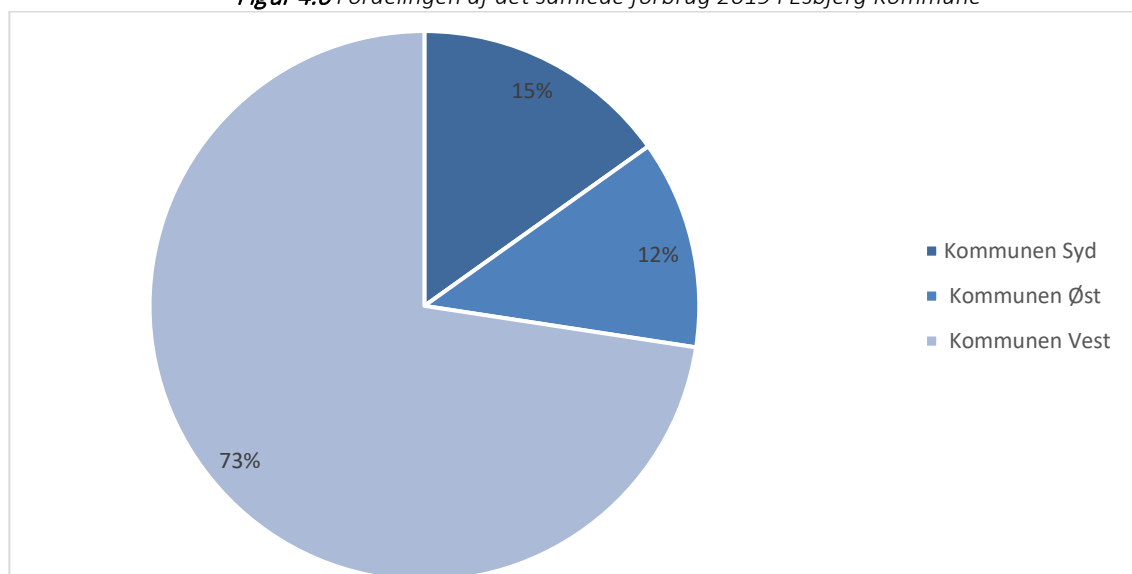
Det samlede detailhandelsforbrug i Esbjerg Kommune var 6,11 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige 10 % til 6,69 mia. kr. i 2030.

I den vestlige del af kommunen forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 8 % fra 4,42 mia. kr. i 2019 til 4,82 mia. kr. i 2030. Samlet set udgør kommunen Vest med 83.600 indbyggere 73 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I kommunen Øst forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 14 % fra 753 mio. kr. i 2019 til 857 mio. kr. i 2030. Samlet set udgør den østlige del af kommunen 12 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I kommunen Syd forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 9 % fra 930 mio. kr. i 2019 til 1.012 mio. kr. i 2030. Samlet set udgør området 15 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019 i Esbjerg Kommune.

Figur 4.6 Fordelingen af det samlede forbrug 2019 i Esbjerg Kommune





Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Esbjerg Kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2019.

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

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og det samlede forbrug af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Esbjerg Kommune.

Handelsbalancen i Esbjerg Kommune

I Esbjerg Kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 97 % i 2019, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 114 %.

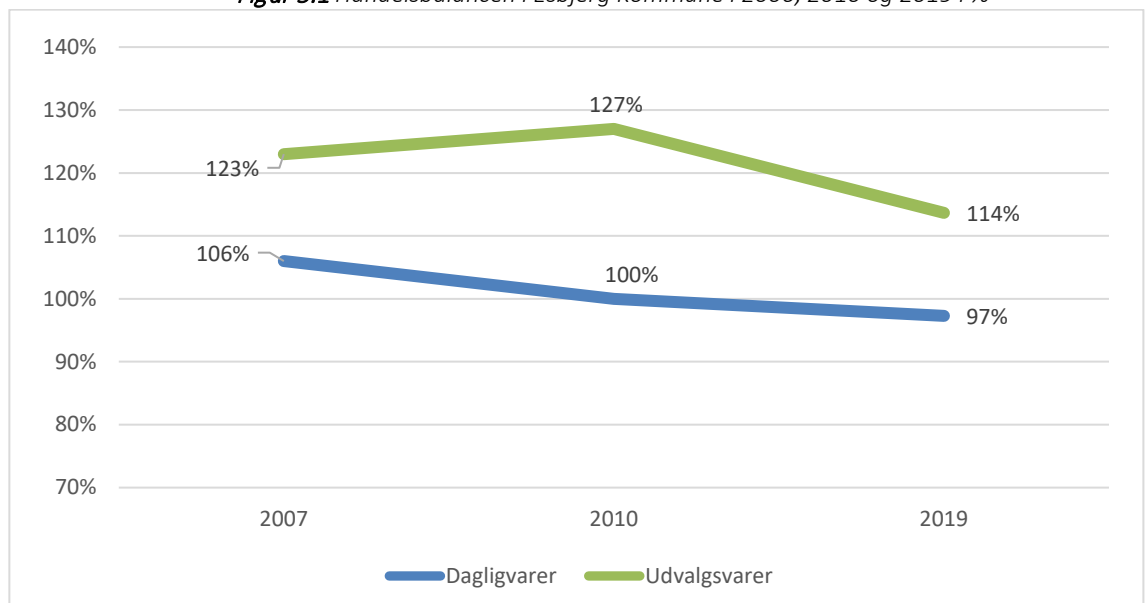
Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance på 97 % for dagligvarer i Esbjerg Kommune viser, at dagligvareomsætningen i Esbjerg Kommune er 3 % lavere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen.

Overordnet er dagligvareomsætningen i Esbjerg Kommune på niveau med dagligvareforbruget i kommunen. En del af dagligvareforbruget bliver dækket af grænsehandel med Tyskland. Omvendt har Esbjerg Kommune indhandling fra turister fra de store sommerhusområder ved Vestkysten og Vadehavet.

En handelsbalance på 114 % viser at udvalgsvareomsætningen i Esbjerg Kommune er 14 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Taget i betragtning at omkring 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug blev dækket gennem e-handel i 2019, betyder en handelsbalance for udvalgsvarer på 114 %, at butikkerne i Esbjerg Kommune tiltrækker kunder med bopæl udenfor kommunen. Det vurderes især at være kunder fra Varde Kommune, men også fra det vestligste Vejen Kommune.

Figur 5.1 Handelsbalancen i Esbjerg Kommune i 2006, 2010 og 2019 i %



Siden 2010 er handelsbalancen for dagligvarer i Esbjerg Kommune faldet fra 100 % til 97 % i 2019, svarende til et fald på 3 %.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 127 % i 2010 til 114 % i 2019, svarende til et fald på 11 %.

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde knap 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget, mens e-handelen udgjorde under 10 % af udvalgsvareforbruget i 2010.

Faldet i handelsbalancen på grund af e-handel er en generel tendens, og er således ikke unik for Esbjerg Kommune. Taget stigningen i e-handel i betragtning har butikkerne i Esbjerg Kommune således fastholdt betydningen på udvalgswareområdet.

Handelsbalancen fordelt på områder

Der er relativt stor forskel på handelsbalancerne internt i kommunen både for dagligvarer og udvalgsvarer.

Dagligvarer

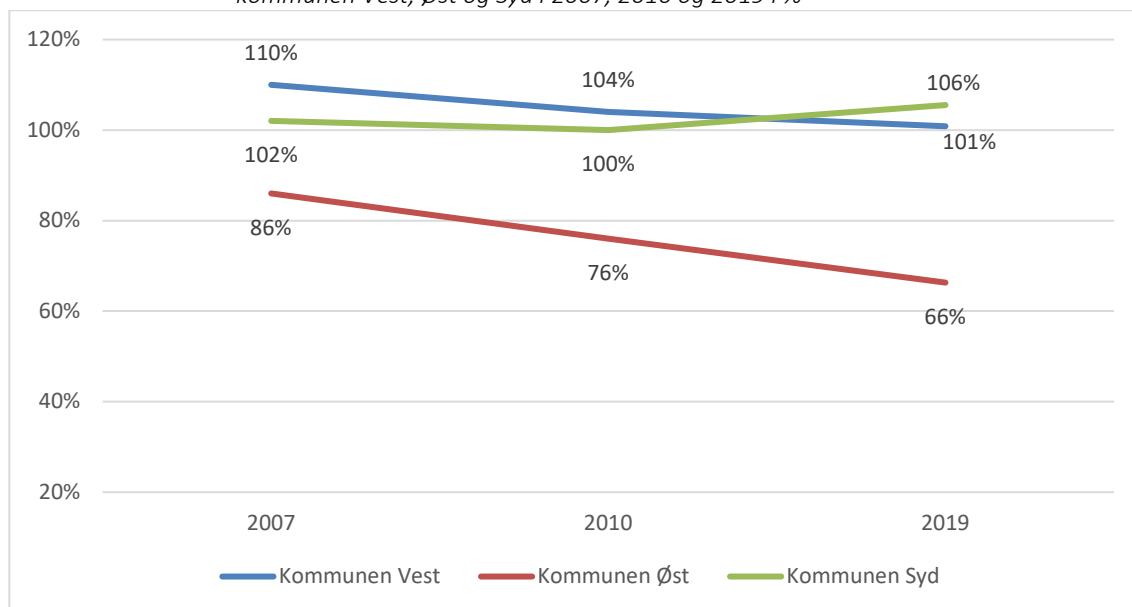
I kommunen Vest var handelsbalancen for dagligvarer 101 %. Hermed er den samlede dagligvareomsætning i den vestlige del af kommunen nogenlunde tilsvarende dagligvareforbruget i området. Handelsbalancen for dagligvarer er faldet siden 2010 i kommunen Vest fra 104 % til 101 %. Det skyldes blandt andet, at forbrugerne i højere grad køber dagligvarer lokalt, så de større dagligvarebutikker i Esbjerg by ikke i samme omfang har en regional effekt.

I kommunen Syd var handelsbalancen 106 % i 2019. Siden 2010 er handelsbalancen steget fra 100 % til 106 %. Forbrugerne i den sydlige del af kommunen handler dagligvarer mere lokalt, samtidig med at området har oplevet en vækst antallet af turister. I destination Sydvestjylland, som dækker kommunerne Esbjerg, Fanø og Tønder er antal årlige overnatninger steget 19 % fra 2008 til 2018.

I den østlige del af kommunen er handelsbalancen for dagligvarer omvendt faldet fra 76 % i 2010 til 66 % i 2020.



Figur 5.2 Handelsbalancen for dagligvarer i Esbjerg Kommune fordelt på kommunen Vest, Øst og Syd i 2007, 2010 og 2019 i %



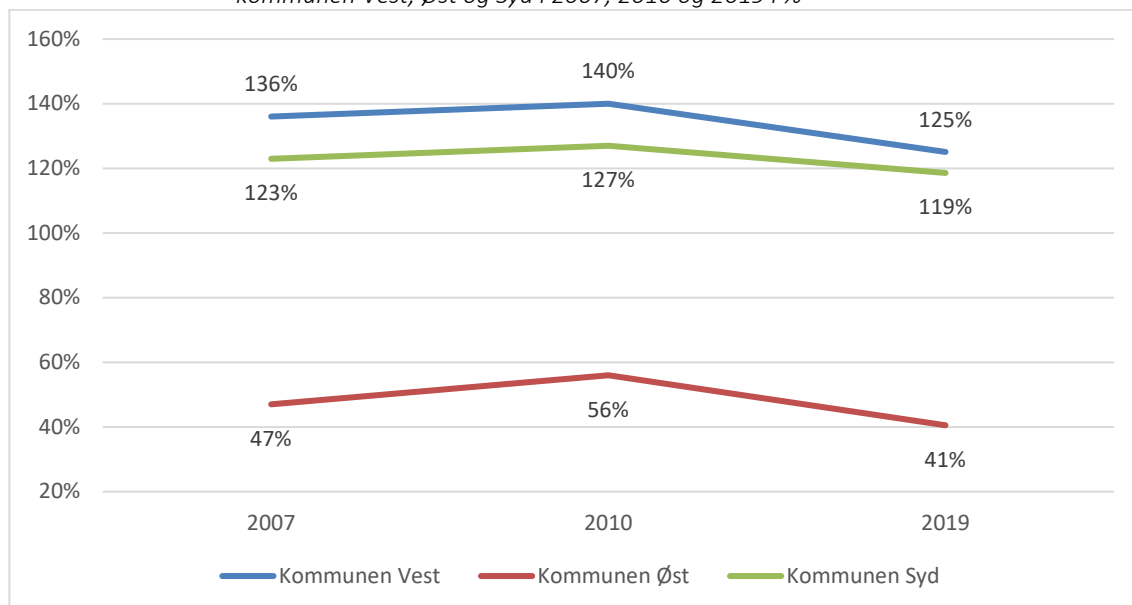
Udvalgsvarer

Handelsbalancen for udvalgsvarer i kommunen Vest er 125 %, det vil sige, at omsætningen ligger 25 % over forbruget hos borgerne, som er bosat i den vestlige del af kommunen. Handelsbalancen for udvalgsvarer er i perioden 2010 til 2019 faldet 11 %, men i samme periode er e-handel med udvalgsvarer steget fra knap 10 % til 23 % af udvalgswareforbruget.

I kommunen Syd var handelsbalancen for udvalgsvarer 119 %, hvilket er faldet fra 127 % i 2010. Det skyldes især, at Ribe bymidtes detailhandel er præget af et væsentligt tilskud fra turisterne.

Omvendt ligger handelsbalancen for udvalgsvarer i den østlige del af kommunen på et lavt niveau og dækker kun 41 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer. Handelsbalancen er faldet fra 56 % i 2010 i kommunen Øst og er på et relativt lavt niveau.

Figur 5.3 Handelsbalancen for udvalgsvarer i Esbjerg Kommune fordelt på kommunen Vest, Øst og Syd i 2007, 2010 og 2019 i %





Metode, begreber og definitioner

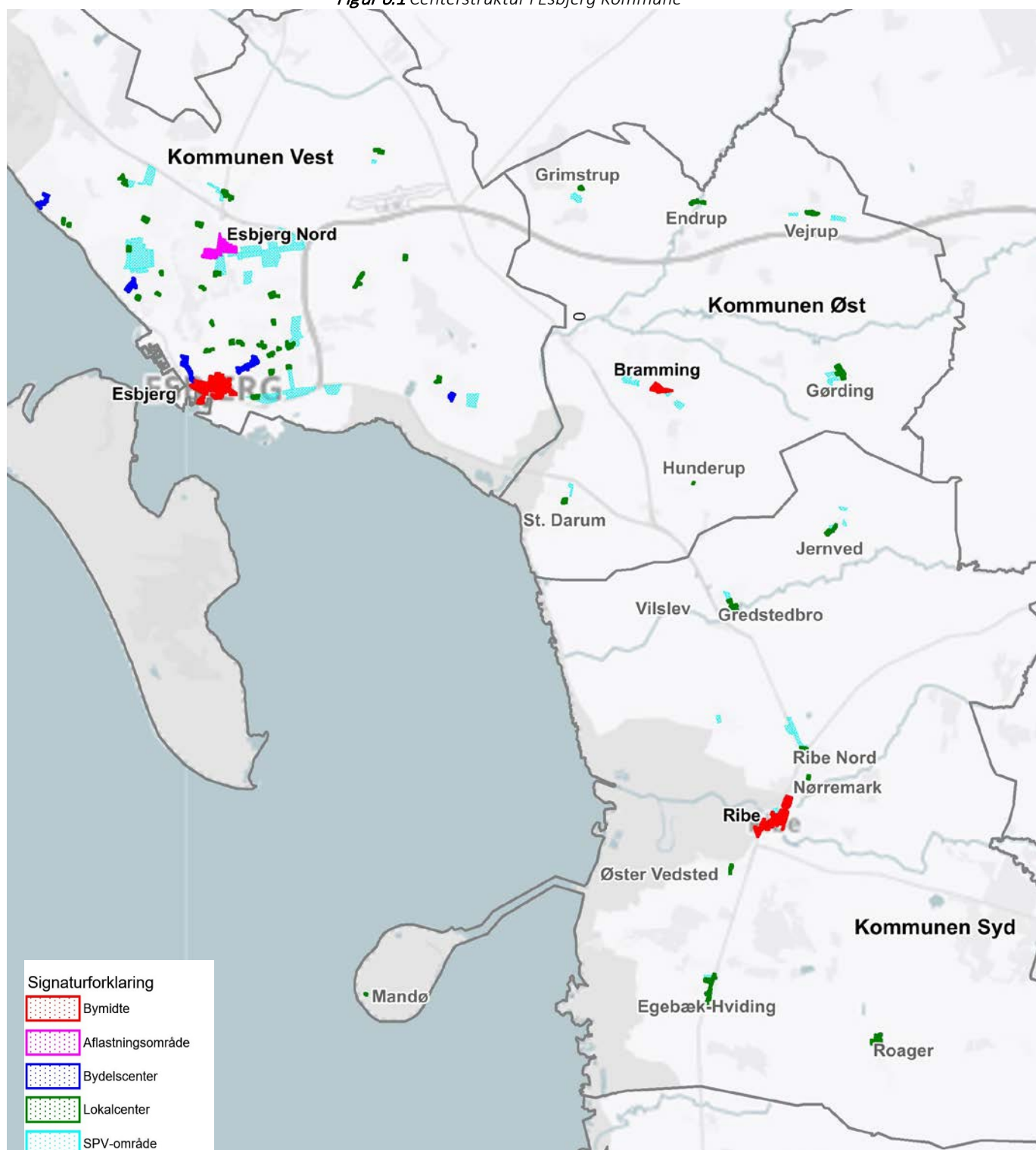
Nedenfor gives en kort introduktion om metoden, herunder dataindsamlingen og definitioner i detailhandelsanalysen.

Geografisk opdeling af Esbjerg Kommune

Detailhandelen i Esbjerg Kommune er inddelt i henhold til gældende centerstruktur som vist i figur 6.1.

Centerstrukturen for kommunen Vest er vist i konklusionen i figur 1.4 samt afsnittet om detailhandelen i figur 2.2.

Figur 6.1 Centerstruktur i Esbjerg Kommune



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget ultimo 2020. Butikkerne er registreret med navn, adresse og branchegruppe. Herudover er den enkelte butiks attraktion og facadeattraktion vurderet.

I bymidterne er herudover registreret samtlige servicefunktionerne i stueplan.

Branchegrupper

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

Dagligvarebutikker

Dagligvarebutikkerne forhandler varer, der forbruges samtidig med at de bruges (kortvarige forbrugsgoder). Det dækker over butikstyper som discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly, Føtex) samt hypermarkedet Bilka. Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, døgnkiosker, kiosker på tankstationer samt fødevarer specialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostehandlere. Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier og Matas.

Dagligvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Større dagligvarebutikker som hypermarkeder og varehuse har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget som dagligvarebutik.

Udvalgswarebutikker

Udvalgswarebutikker er butikker, der forhandler varer der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen (langvarige forbrugsgoder). Det er for eksempel forhandlere af tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, hjemmeelektronik, hårde hvidevarer m.v., smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, farve/tæpet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

Udvalgswarebutikkerne er en samlet betegnelse for underbranchegrupperne: beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Butikker med særligt pladskrævende varegrupper

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

En komplet branchefortegnelse fremgår af bilag 2.

Bruttoareal

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

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

Butikkernes attraktion

ICP har i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion på en skala fra 1 til 5, hvor 5 er meget høj og 1 er meget lav.

Vurderingen af attraktionen tager hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion. Attraktionen for den enkelte butik er et pejlepunkt for, om forbrugerne finder butikken attraktiv i forhold til andre butikker. Der bliver især lagt vægt på, hvorledes butikken fremstår i forhold til andre butikker inden for samme branche.

Facade attraktion

Facade attraktion er en bedømmelse af hver enkelt butiksfacades evne til at bidrage positivt til bylivet. Hver enkel butik er bedømt fra en skala fra 1 til 5, hvor 5 er meget høj.

I vurderingen af butiksfadernes attraktion er der lagt vægt på, hvorledes facaden og butikken understøtter bylivet.

Her er bl.a. taget hensyn til indblik gennem vinduespartiet til butikken, vinduesudstilling og gadeudstilling samt brug af udendørs arealer til varer, bænke, blomsterkummer, lys og facadeskiltning etc. For eksempel giver det en høj facadeattraktion, hvis butikken har blomsterkummer ved indgangen, lanterner og en bæk. Omvendt giver det en lav facadeattraktion, hvis butikken er gemt bag tillukkede vinduer uden vinduesudstilling.

Forbrug – metode

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

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

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året

2019 samt 2030.

Seneste befolkningsprognose fra Esbjerg Kommune er anvendt.

Omsætning - metode

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2019 er for hver enkelt butiks vedkommende indhentet ved direkte henvendelse til butiksindehaverne under ICP's rekognoscering. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Omsætningen er opgivet inkl. moms.

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

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

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

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

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

Handelsbalancen

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

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

Bilag 1
Branchefortegnelse
detailhandel

DAGLIGVARER

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

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstys- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

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

ØVRIGE UDVALGSVARER

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videooptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj
- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

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

Bilag 2
Branchefortegnelse
kundeorienterede servicefunktioner

RESTAURANTER, CAFE MV.

55.10.10 Hoteller med restauranter

55.10.20 Konferencecenter og kursusejendomme

55.10.10 Hoteller uden restauranter

56.10.10 Restauranter

56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer

56.10.10 Selskabslokaler

56.29.00 Forsamlingshuse mv.

56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.

56.30.00 Diskoteker og natklubber

56.30.00 Kaffebarer

56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

53.10.00 Postvæsen

64.19.00 Pengeinstitutter

64.92.10 Realkreditinstitutter

65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed

68.31.10 Ejendomsmæglere

FRISØRER, LÆGER MV.

86.21.00 Praktiserende læger

86.21.00 Alment praktiserende læger

86.23.00 Praktiserende tandlæger

86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter

86.90.40 Kiropraktorer

86.90.90 Fodplejere

86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.

75.00.00 Dyrlæger

96.02.10 Frisørsaloner

96.02.20 Skønheds- og hudpleje

96.04.00 Sol- og motionscentre mv

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

59.14.00 Biografer

90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker

91.01.10 Folkebiblioteker

91.02.00 Museer

91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri

18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier

45.20.10 Autoreparationsværksted

45.20.40 Dækservice

55.20.00 Vandrehjem

55.30.00 Campingpladser

55.20.00 Feriecentre

55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold

79.90.00 Turistbureauer

79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende

79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende

68.31.20 Ferieboligudlejning

79.90.00 Biludlejning

69.10.00 Advokatvirksomhed

74.20.00 Fotografer

84.11.00 Offentlig administration

84.24.00 Politiet

85.53.00 Køreskoler mv.

94.20.00 Fagforeninger

94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt

93.11.00 Idræts- og svømmehaller

93.11.00 Andre sportsanlæg

93.12.00 Idrætsklubber

92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed

96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.

96.01.20 Renserier mv.

96.03.00 Bedemænd

96.03.00 Begravelsesvæsen

