

TØNDER KOMMUNE

DETAILHANDELSANALYSE 2023

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby
TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A249605

DOKUMENTNR.

1

VERSION

3

UDGIVELSESdato

23.10.2023

BESKRIVELSE

Rapport

UDARBEJDET

KAKB/KRBR

KONTROLLERET

LRTA/KRBR

GODKENDT

LRTA

INDHOLD

1	Indledning	3
2	Hovedanbefalinger	4
3	Status på detailhandlen i Tønder Kommune	8
3.1	Markedspositionen fastholdt men udfordringer	8
3.2	Mulighed for indkøb gør en by attraktiv at bo i	9
3.3	Turismen understøtter udviklingen af handelslivet	10
3.4	Bystrukturen i Tønder Kommune	10
3.5	Fremtidens konkurrencesituationen	12
4	Anbefalinger og vurderinger	13
4.1	Tønder bymidte	13
4.2	Skærbæk by	20
4.3	Rømø	22
4.4	Toftlund by	24
4.5	Løgumkloster by	26
4.6	Højer by	27
4.7	Møgeltønder by	29
4.8	Bredebro by	29
5	Beregning af restrummelighed	31
5.1	Rummelighed i Tønder by	32
5.2	Rummelighed i kommunen i øvrigt	33
6	Forbrugsudvikling og arealbehov	35
6.1	To scenarier for udviklingen	36
6.2	Minimumsscenariet	37
6.3	Maksimumsscenariet	37
7	Ordforklaring	39
Bilag A	Baggrundsrapport - Detailhandlen i Tønder Kommune	42
A.1	Detailhandlen i Tønder Kommune	42
A.2	Kundevendte servicefunktioner og tomme lokaler i Tønder bymidte	63
A.3	Forbrug og handelsbalance	67
A.4	Konkurrencesituationen	71
Bilag B	Branchefortegnelse detailhandel	75
Bilag C	Branchefortegnelse kundevendte servicefunktioner	77

1 Indledning

Tønder Kommune har i samarbejde med COWI gennemført en detailhandelsanalyse af Tønder Kommune. Formålet med detailhandelsanalysen er at give et opdateret billede af handelslivet i kommunen. Analysen kunne indgå i grundlaget for udvikling af handelserhvervet, kommuneplanen, udviklingsplaner for byerne og planlægningen af konkrete detailhandelsprojekter i kommunen.

Analysen i 2023 sammenlignes med den seneste detailhandelsanalyse, der blev gennemført i 2016, for at danne et overblik over udviklingen i de forskellige dele af kommunen.

Denne rapport er opbygget således der i starten gives et kort oprids af status på detailhandlen med de generelle udfordringer og muligheder detailhandlen i kommunen har (kapitel 2).

Herefter fokuseres i kapitel 4 på de enkelte bymidter og områder i kommunen, og hvilke karakteristika og udviklingsmuligheder henholdsvis Tønder, Skærbæk, Rømø, Toftlund, Løgumkloster, Højer, Møgeltønder og Bredebro har.

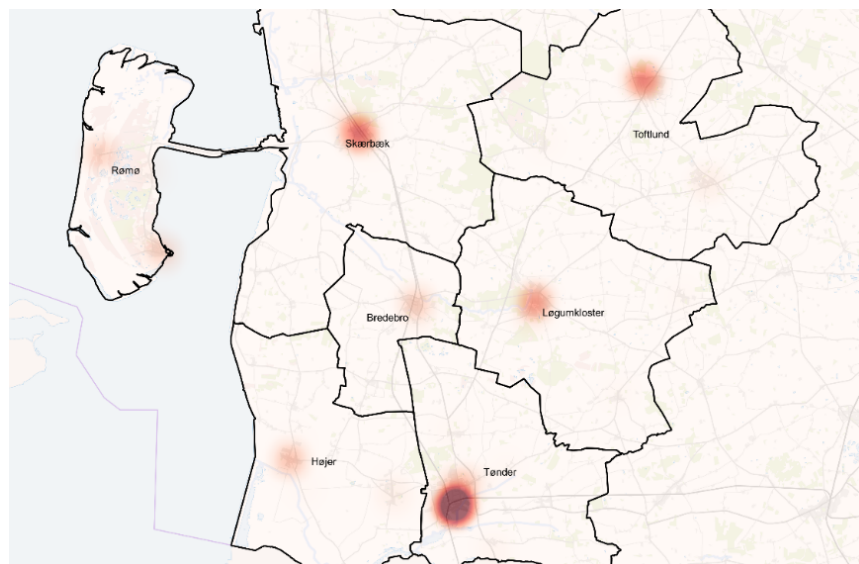
I kapitel 5 redegøres for restrummelighederne i centerstrukturen på baggrund af resultaterne af detailhandelsanalysen for at give et overblik over om der er tilstrækkelig plads til udvikling af detailhandlen i de forskellige dele af kommunen.

I kapitel 6 redegøres for den fremtidige forbrugsudvikling og arealbehov i kommunen.

Resultaterne af detailhandelsanalysen er samlet i en baggrundsrapport, der er vedhæftet som 7bilag a. Her er en detaljeret gennemgang af detailhandlen i kommunen i forhold til antal butikker, attraktion, bruttoetageareal, omsætning, kundeorienterede servicefunktioner og en beskrivelse af konkurrencesituationen.

Kommunen er i analysen opdelt i syv områder: Tønder, Skærbæk, Toftlund, Rømø, Løgumkloster, Bredebro og Højer/Møgeltønder, som vist i figur 1-1. Figuren illustrerer ligeledes koncentrationerne af detailhandlen i dag. Tønder by har den største koncentration af butikker, som udgør 26 % af det samlede antal butikker i kommunen, mens 15 % ligger i Skærbæk. De øvrige 60 % af butikkerne ligger spredt i de øvrige byer og områder i kommunen.

Figur 1-1 Koncentration af butikker i Tønder Kommune



2 Hovedanbefalinger

På baggrund af analyserne foreslås følgende hovedanbefalinger til udvikling og fastholdelse af handelslivet i kommunen og handelsbyerne, som suppleres med mere detaljerede anbefalinger for byerne i kapitel 4:

Detailhandelsanalysen har vist, at det overordnet set går godt for detailhandlen i Tønder Kommune, men analysen har også vist, at der er udfordringer for detailhandlen, og at der alle steder er uudnyttede muligheder. Det anbefales derfor, at kommune, handelsliv og andre vigtige parter samles om at udarbejde strategier for udviklingen af de enkelte handelsbyer. Hver by har sine egne udfordringer og udviklingsmuligheder og derfor anbefales det, at der laves strategier for hver by.

Det anbefales at en strategi for de enkelte handelsbyer kommer til at indeholde følgende:

1 Strategi for handelsbyerne med visioner og konkrete handlinger

En vision for, hvad den enkelte bymidte og dens handelsliv skal satse på og være kendt for på længere sigt (Hvad skal vores bymidte "leve" af?) samt en handlingsplan for, hvad der konkret skal ske hvert år de næste 5 år, og hvem der er ansvarlige for at det kommer til at ske.

Alle aktører skal samarbejde om fælles strategier, visioner og handlingsplaner både for den enkelte handelsby og for hele kommunen. Det er vigtigt at de lokale kræfter sammen med Tønder Kommune tager ansvar og bidrager til løsninger. Foruden handelsstandsforeningerne vil grundejerne, turisme- og erhvervsorganisationerne, kultur- og foreningslivet, ejendomsmæglere, banker, pressen mv. være relevante at inddrage i et samarbejde.

Detailhandelsanalysen har vist, at der er følgende udfordringer og muligheder, som bystrategierne kan tage udgangspunkt i.

2 Alle byer har noget at byde ind med

Tønder er kommunens overordnede handelsby og det skal Tønder blive ved med at være. Bymidten prioriteres, men de butikstyper som ikke naturligt kan indpasses i bymidterne skal placeres i aflastningsområdet i Tønder eller i det under planlægning i Skærbæk.

Herudover anbefales det, at strategierne for hver by udnytter de egenskaber og fordele, som hver by har. Alle har noget at byde ind med. Der er allerede lavet en udviklingsplan for Lakolk, hvor mulighederne i turismen søges udnyttet med et nyt hotel, flytning af dagligvarebutikken, bedre trafikafvikling mv. På samme måde kan der udvikles strategier for de andre byer. Strategierne skal selvfølgelig være realistiske. Det kan også handle om at handelslivet i en by realistisk set skal fylde mindre i fremtiden og finde gode løsninger på det.

3 Bak op om at bymidterne bliver mere blandede

Der bliver færre butikker i de fleste bymidter uanset bystørrelse i fremtiden også i Tønder, men spisesteder og forretninger inden for skønhed, sundhed og personlig pleje er i vækst. Også kulturlivet fylder mere, og mange flere bruger byens gader, pladser og grønne områder til motion og bevægelse. Det kan tænkes ind i bymidtestrategierne som muligheder. Måske skal byens handelsgade eller torv være mere egnet til udespisning, et tomt lokale kan måske bruges af en forening eller en interessegruppe, eller

måske er der behov for en legeplads eller muligheder for at dyrke motion i handelsgaden.

4 Indfør eventuelt et "bymidten først princip"

Ligesom der er pligt til, at butikker skal ligge i bymidterne eller andre områder til detailhandel, kan det overvejes at overføre princippet om "bymidten først" til også at dække spisesteder, frisører, skønhedsklinikker og andre erhverv, der lever af kunder, der kommer ind fra gaden og bidrager til bylivet.

Det er også værd at overveje om nye offentlige institutioner eller både offentlige og private aktiviteter kan placeres i bymidte eller om eksisterende kan flyttes til bymidten. Det kunne for eksempel være placering af bibliotek, borgerservice, kulturhus, biograf og museér centralt i bymidten med direkte kontakt til detailhandlen.

Nu hvor bymidterne er pressede, handler det om at placere så meget bylivsskabende som muligt i bymidterne. Eller arbejde mere aktivt med at skabe de gode forbindelser mellem de eksisterende funktioner i byen.

5 Undgå nye dagligvarebutikker uden for bymidterne

Tønder, Skærbæk, Toftlund, Løgumkloster, Bredebro og Højer udmærker sig ved, at de store dagligvarebutikker ligger inden for bymidteafgrænsningerne.

Mange dagligvarebutikker ønsker at placere sig uden for bymidterne ved indfaldsvejene, hvor det er let at komme til i bil, men da dagligvarebutikker trækker mange kunder til hver dag, er det vigtigt at bevare dem i eller på kanten af bymidterne. Da der allerede er god dækning med dagligvarebutikker, og da der er udsigt til en betydelig befolkningstilbagegang og dermed færre kunder anbefales det, at der ikke gives mulighed for nye dagligvarebutikker uden for bymidterne.

Dagligvarer handles i langt overvejende grad lokalt. En ny dagligvarebutik i en by vil typisk føre til, at den nye dagligvarebutiks omsætning tages fra andre lokale butikker, herunder dagligvarebutikker i bymidten. Kun meget lidt handel trækkes til udefra hvis overhovedet nogen. Konsensen er derfor typisk, at der kommer færre kunder til bymidten til skade for bymidtens udvalgsvarerbutikker, spisesteder og andre forretninger.

Konsekvensen af dagligvarebutikker i kanten af byerne ved indfaldsvejene er også typisk, at de henter mere omsætning fra dagligvarebutikker i mindre omkringsliggende byer end dagligvarebutikker i bymidten gør. Det er yderligere en grund til at undgå nye dagligvarebutikker uden for bymidterne.

6 Samarbejde om aktivering af de tomme lokaler i Tønder bymidte

Hver femte forretningslokale i Tønder bymidte står tomt, hvilket er med til at trække oplevelsen af bymidten ned og gøre handelsgaderne mindre interessante for kunderne. Der er ikke kortlagt tomme lokaler i de øvrige bymidter men indtrykket er, at der også er udfordringer med tomme lokaler i Skærbæk og Toftlund og eventuelt andre steder.

Det anbefales, at Tønder Kommune, grundejerne og handelsstandsforeningerne samarbejder om at få de tomme lokaler genaktiveret. Der kan f.eks. findes inspiration fra Rudkøbing, hvor "Aktion tomme lokaler" som førte til at antallet af tomme lokaler faldt fra 16 til 8 fra 2018 til 2019.

Det handler om at blive bedre til at skabe kontakt mellem interesserede lejere og ejerne, at gøre lejemålene mere attraktive og om at se bredt og kreativt på anvendelsesmulighederne.

7 Udnyt de store muligheder i turismen

Detailhandelsanalysen har vist, at turismen betyder meget for handelslivet i Tønder Kommune. De steder, hvor detailhandlen har klaret sig bedst, er på Rømø og i Skærbæk. Det er også her der er flest turister.

Turismen har allerede en stor betydning i Tønder Kommune og kan få endnu mere betydning. Dansk Turisme er i fremgang og har udsigt til, at endnu flere gerne vil holde ferie i Danmark fremover, og handelsbyerne i Tønder Kommune kan blive endnu mere fristende at handle i for turisterne. Det er reelt vanskeligt at se en grænse for, hvor meget handel turisterne kan bidrage med. Det anbefales derfor at sætte fokus på turismen og turisternes lyst til at handle i byerne i Tønder Kommune.

Tønder Kommune arbejder allerede målrettet med fremme af turismen og har gjort det i mange år. Der er investeret meget i turismen i relation til Tøndermarsken og på Rømø. Anbefalinger ligger lige for. Det handler om at fortsætte turismefremmearbejdet og måske have endnu større fokus på, at turisme og handelsliv hænger sammen. Turistbyer har typisk langt flere selvstændige forretninger end andre byer, og derfor handler det også om iværksætter og støtte til nystartede og dermed også om erhvervsfremme.

Det ligger uden for detailhandelsanalysen at vurdere, men det ser ud til, at Tønder og Højer kunne få mere ud af turismen ved Vadehavet. Det kunne for eksempel være at få mere ud af endagsturisterne ved Vadehavet eller til Sort Sol, som i første omgang ikke har tid til eller behov for en tur til Tønder eller Højer bymidte. Flere overnatninger vil være positivt eller et længere dagsophold i bymidterne.

I forlængelse af mulighederne i turismen er der også muligheder i events og aktiviteter – gerne årligt tilbagevendende – som trækker folk til, fører til handel og opmærksomhed om kvaliteterne i Tønder Kommune. Udfordringen er at trække aktiviteterne og dermed gæsterne ind i bymidterne, så det fører til ekstra indkøb i butikkerne, udespisning mv.

Herudover er der spørgsmålet om den omvendte grænsehandel. Det er ikke undersøgt i detailhandelsanalysen, men det kunne være værdifuldt at få mere viden om.

8 Gå videre med byrumsforbedringerne

Attraktive byrum spiller en stor rolle for vores brug af bymidterne. Man kan sige at flotte byrum er en daglig glæde for de lokale under de daglige indkøbsture. Det fører sandsynligvis også til mere handel og flere restaurationsbesøg for de lokale. Der er ingen grund til at tro andet, men der er begrænset viden om det.

Bymiljøets kvalitet spiller en stor rolle, når folk udefra vælger en tur til en anden by. Mange vil gerne køre efter et attraktivt miljø, der er rart at være i og som byder på oplevelser som ikke kun er shoppingmuligheder og udespisning. Det er vigtigt at fremhæve oplevelser som byens kulturarv, skønhed, grønne kvaliteter, beliggenhed ved vand og andet, som er unikt for byen og som kan skabe en wow-effekt.

Adskillige undersøgelser viser, at turister og endagsgæster prioriterer bymiljøkvaliteter meget højt, når de vælger rejsemål.

Der er investeret meget i Tønder bymidte og i Højer, og der er skabt meget attraktive miljøer begge steder. Hvad det betyder for detailhandlen indgår ikke i analysen, men der kan ikke være tvivl om at effekten er positiv.

Byrumsforbedringer kan derfor med fordel indgå i strategierne for de enkelte byer, ligesom der altid er behov for at give trafikken og tilgængeligheden et serviceeftersyn.



3 Status på detailhandlen i Tønder Kommune

Tønder Kommune havde 235 butikker i 2022, et samlet areal til butikker på godt 146.000 m² og en samlet omsætning på 1,7 mia. kr. Turisterne står for en femtedel af omsætningen.

Trods hård konkurrence og en stigende nethandel har handelslivet i Tønder Kommune stort set fastholdt sin position siden 2016. Handelsbalancen, som er et mål for detailhandlens styrke overfor omverdenen, er for dagligvarer steget lidt og er bevaret for udvalgsvarer.

Handelslivet i Tønder Kommune har dermed stort set fastholdt sin position i markedet men da positionen er fastholdt i et faldende marked – vi køber færre varer – har det ført til færre butikker i Tønder Kommune.

Det er især gået ud over Tønder og Toftlund, hvor omkring hver tredje butik er forsvundet siden 2016.

Samtidig med at der er blevet færre butikker er butiksareal stort set uændret. Der er derfor blevet færre men større butikker siden 2016.

3.1 Markedspositionen fastholdt men udfordringer

Overordnet set har detailhandlen i Tønder Kommune klaret sig relativt godt siden 2016. På trods af et fald i antal butikker på 11 % og et fald i befolkningstallet er omsætningen steget på dagligvarer og fastholdt for udvalgsvarer målt i årets priser. Korrigeret for pris- og mængdemæssige udvikling er dagligvareomsætningen fastholdt i kommunen, mens udvalgswareomsætning er faldet svagt.

Detailhandlen i Tønder Kommune har i sammenligning med andre kommuner klaret sig relativt godt, og bedre end landsgennemsnittet for de fysiske butikker. Handelsbalancen, som er forholdet mellem omsætning og forbrug, er steget for dagligvarer og stort set fastholdt for udvalgsvarer. Med en handelsbalance på 96 % for dagligvarer og 93 % for udvalgsvarer er kun et begrænset underskud. Set i forhold til både grænsehandel, konkurrencen fra de større indkøbsbyer og ikke mindst den øgede e-handel har detailhandlen i Tønder Kommune fastholdt sin position.

Omvendt er antallet af dagligvarebutikker i kommunen er faldet 4 %, og især antallet af udvalgswarebutikker er faldet markant med 27 butikker svarende til 16 %. På landsplan er antallet af dagligvarebutikker faldet 7 %, mens antallet af udvalgswarebutikker faldet 4 % i samme periode.

Det er især i Tønder og Toftlund bymidte, at butikkerne er forsvundet. I Tønder bymidte er hver femte udvalgswarebutik forsvundet siden 2016, samtidig er antallet af tomme lokaler i Tønder bymidte steget fra 19 % i 2016 til 21 % i 2023. I Toftlund bymidte er en fjerdedel af alle butikker forsvundet.

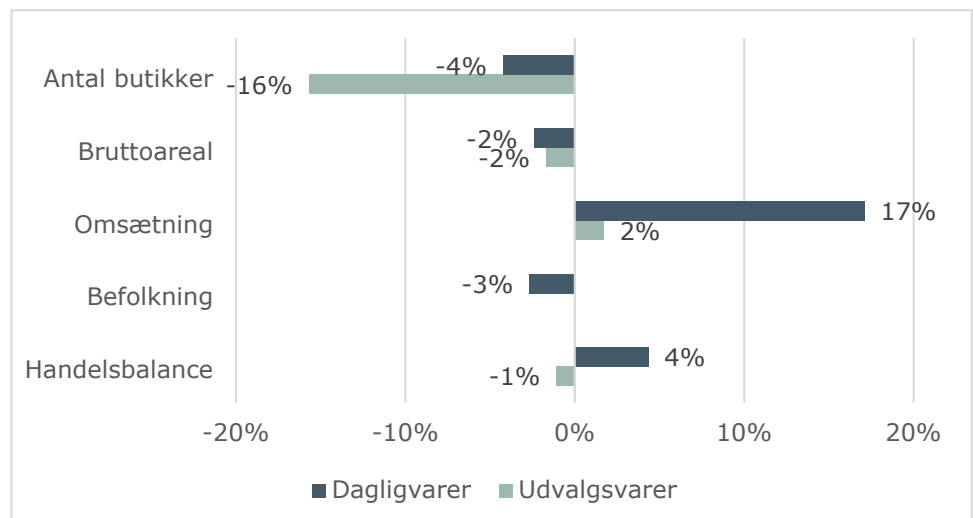
Skærbæk bymidte og kommunen i øvrigt har ikke på samme måde oplevet et kraftigt fald i antallet af butikker. Skærbæk bymidte har mistet 8 % af butikkerne, mens kommunen i øvrigt har mistet 9 % af butikkerne. Det er overvejende de små selvstændige butikker, der er lukket, og samtidigt er der kommet enkelte større udvalgswarebutikker ofte placeret uden for bymidten.

Det er bemærkelsesværdigt, at Rønmø, som det eneste område har fastholdt antallet af butikker, og at Skærbæk har begrænset tilbagegang. Det illustrerer turismens betydning for detailhandlen.

Butikkerne i Tønder Kommune er gennemsnitligt blevet større, hvilket er samme udvikling som ses på landsplan. Det er både i og uden for bymidterne, at butikkerne er blevet større. Det er især butikkerne i Tønder bymidte der gennemsnitligt er blevet større, hvilket også har betydning for oplevelsen af bymidten. I Tønder bymidte er udvalgswarebutikkerne gennemsnitligt blevet 28 % større.

Analyserne viser, at turismen er en væsentlig årsag til, at detailhandlen klarer sig relativt godt i kommunen. Uden turismen ville der være større underskud for både dagligvare- og udvalgswarehandlen. Turisterne udgør ca. 27 % af udvalgswareomsætningen og 17 % af dagligvareomsætningen i kommunen. Turismen har især betydning på turistdestinationerne Rønmø og i Marsklandet, men i Tønder by udgør turisterne en femtedel af udvalgswareomsætningen.

I fremtiden forudsiger befolkningsprognoserne for Tønder Kommune en betydelig befolkningstilbagegang, hvilket vil kunne påvirke detailhandlen negativt de kommende år. Udviklingen i indbyggertallet har dermed direkte sammenhæng med detailhandlens udvikling.



Figur 3-1 Oversigt udviklingen i detailhandlen i Tønder Kommune 2016 til 2023

3.2 Mulighed for indkøb gør en by attraktiv at bo i

Muligheder for at købe ind lokalt spiller en vigtig rolle for, hvor attraktivt det er at bosætte sig i en by eller et område. Især mulighederne for at købe dagligvarer tæt på bopælen har betydning, da dagligvarer typisk købes flere gange om ugen. Det er derfor også vigtigt, at der i forbindelse med ønsker om at etablere nye dagligvarebutikker gennemføres vurderinger af, hvordan det vil påvirke dagligvareforsyningen i de omkringliggende byer, og at dagligvarehandlen i de mindre byer generelt understøttes.

Befolkningsprognoserne for Tønder Kommune forudsiger en betydelig befolkningstilbagegang, som vil påvirke detailhandlen negativt de kommende år. Udviklingen i indbyggertallet har dermed direkte sammenhæng med detailhandlens udvikling. Generelt er dagligvarebutiksstrukturen i Tønder Kommune samlet set karakteriseret ved en forholdsvis god dækning med lokale dagligvarebutikker, også i de mindre byer, men der er også små byer i kommunen, som har mistet den lokale dagligvarebutik.

Generelt vil nye dagligvarebutikker kun i begrænset omfang tiltrækker udefra kommende kunder. En ny dagligvarebutik vil i langt overvejende grad betyde at omsætningen i de lokale dagligvarebutikker bliver fordelt på en anden måde end hidtil.



Figur 3-2 Lakolk, Rømø

3.3 Turismen understøtter udviklingen af handelslivet

Der er vækst i turismen langs Vestkysten. Tønder Kommune har mange strege at spille på både når det gælder badeferie og natur- og landskabsoplevelser, og der er byer med en interessant kulturarv samt attraktive kulturmiljøer.

Tønder er den naturlige "indkøbs- og serviceby" for turisterne i området og har et butiksudbud med et spændende bymiljø, der gør at en shoppingtur til Tønder vil være en attraktion i sig selv.

Skærbæk er med sin placering tæt på Rømø-dæmningen, der forbinder Rømø med Jylland, ligeledes en oplagt indkøbsby for både borgere og turister til øen.

Der er også gode lokale indkøbsmuligheder i andre byer, som kan udvikles. Analyserne har vist, at turismen allerede spiller en stor rolle for handelslivet, men potentialet i turismen udnyttes sandsynligvis ikke 100 % i dag. Der er formentlig mere at hente, da der er udsigt til vækst i turismen, som handelslivet i Tønder Kommune kan drage nytte af. Udvikling af turismen kan være med til at understøtte udviklingen af handelslivet. Et attraktivt handelsliv og bymiljø har samtidigt betydning for bosætningen – og omvendt. Dermed er der synergi mellem flere parametre, som har betydning for den fremtidige udvikling.

Herudover er mange initiativer for at udvikle turismen yderligere både med private og offentlige investeringer især i de unikke destinationer Rømø og Tøndermarsken, hvilket er med til at sætte Tønder på verdenskortet.

3.4 Bystrukturen i Tønder Kommune

Det har en betydning for bystrukturen, at der er relativt store afstande mellem de større byer, samtidig med at indbyggertallet i de største byer Tønder, Skærbæk og Toftlund ikke er markant forskellig. Tønder by er den største by med godt 7.500 indbyggere, mens Skærbæk, Toftlund og Løgumkloster byer har omkring 3.000 indbyggere. Bystrukturen i Tønder Kommune giver mulighed for

effektiv lokaldækning i de enkelte områder. Samtidigt repræsenterer det en udfordring i forhold til at styrke én større handelsby med et mangfoldigt udvalg af butikker, da indbyggertallet er på nogenlunde samme niveau i de største byer, og der netop er så store afstande. Ydermere er de konkurrerende byer især Haderslev og Aabenraa uden for kommunen væsentligt større, hvilket påvirker dynamikken især for borgerne i den østlige del af kommunen.

Overordnet set skal Tønder bymidte arbejde på fortsat at være det klart største udbudspunkt i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde en spændende shopping oplevelse med et bredt udbud af både detailhandel og byliv, samtidig med at der skal være plads i aflastningsområderne til de typer af butikker, der er så store at de ikke kan indpasses i bymidten.

Det er ligeledes vigtigt at arbejde på at koncentrere udbuddet af detailhandel og andre kundeorienterede servicefunktioner mest muligt også i de mindre byers bymidter, således synergieffekterne og kundestrømmene udnyttes bedst muligt, og sådan at udbuddet fremstår så styrket og synligt som muligt.

Der skal fortsat arbejdes på at bibeholde forsyningen i de enkelte områder i kommunen og understøtte de enkelte byers udviklingsmuligheder, men set i lyset af de generelle tendenser med en fortsat øget konkurrence og koncentration af butikker bliver kommunen i højere grad nødt til at italesætte den fremtidige rollefordeling i bystrukturen med Tønder som den overordnede handelsby og Skærbæk som overordnet handelsby i den nordlige del af kommunen.

Skærbæk, som er kommunens næststørste handelsby, vurderes at være naturligt at prioriterer som kommunens nordlige koncentration med en relativt god udvalgswareforsyning. Skærbæk har en god beliggenhed i vejnettet og større afstande til større konkurrerende handelsbyer. Der er et godt lokalt opland, som også gør det naturligt for turisterne på Rømø at benytte Skærbæk som handelsby som supplement til mulighederne på Rømø.

Toftlund har en helt anden konkurrencesituation med kun godt 30 minutter til både Tønder, Haderslev og Aabenraa. Derfor vurderes mulighederne for et bredt udbud af udvalgsvarer ikke på samme måde at være realistisk i Toftlund. Toftlund skal i højere grad fokusere på at være det lokale mødested og have et bredt udbud af dagligvarebutikker og de udvalgswarebutikker, der er grundlag for, at byen kan bære.

Løgumkloster og Bredebro dækker den centrale del af kommunen og er gode lokale handelsbyer. Løgumkloster har åbenlyse kvaliteter i bymiljøet og en interessant kulturhistorie. Bredebro nyder godt af ECCO som en stor arbejdsplads og udmærker sig med ECCO Centret. Et mål for byerne kan være at de har god forsyning med dagligvarer og i øvrigt fastholde det handelsliv de har og om muligt styrker det ved at udnytte byernes særlige potentialer.

I de mindre byer kan handelslivet udvikles under hensyntagen til de styrker og forskelligheder, byerne har, og især tage hensyn til hvorledes strategierne for turisme, bosætning og mobilitet kan spille sammen med byliv, detailhandel og servicefunktioner. Højer har eksempelvis en unik beliggenhed ved vadehavet og kvaliteter i sit bymiljø, der har fået et stort løft med den byfornyelse, der er gennemført. Der er derfor muligheder for at udvikle handelslivet med udgangspunkt i turismen.

Det kan være vanskeligt at opretholde en god lokal dagligvareforsyning i de små landsbyer i Tønder Kommune. En discountbutik kræver for eksempel over 1.000 indbyggere i det lokale opland afhængig af placeringen og afstanden til det øvrige dagligvareudbud. Derfor er det vigtigt, at de lidt større byer i kommunen har et god og bredt udbud af dagligvarebutikker.

Fastholdelse af en lokal dagligvareforsyning i landsbyerne forudsætter befolkningstilvækst, eller at tilbagegangen ikke er for stor, og at der er stærk lokal opbakning. Der er eksempler på initiativer, hvor borgere og lokalsamfund bliver medfinansierende af en dagligvarebutik, og hvor det er lykkedes at modernisere en eksisterende butik og øge omsætningen markant eller at bygge en helt ny og levedygtig dagligvarebutik. Herudover er der i de seneste år eksempler på ubemandede dagligvarebutikker i landsbyerne. Dagrofa har for eksempel etableret ubemandede dagligvarebutikker i containere i for eksempel Hillerød, Faaborg og Kalundborg. Herudover etablerer Dagrofa også borgerdrevne dagligvarebutikker i byer med mindst 600 indbyggere.

3.5 Fremtidens konkurrencesituationen

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

De større udbudspunkter som Haderslev, Aabenraa, Esbjerg, Kolding og Sønderborg vil fortsat have en betydning for konkurrencesituationen og mulighederne i Tønder Kommune.

Byerne i Tønder kommune har i forhold til de konkurrerende udbudspunkter relativt få udvalgswarebutikker og det må forventes også i fremtiden at blive svært at tiltrække nye udvalgswarebutikker til byerne. Derfor bliver det også vigtigt at byerne byder på mere end butikker til at skabe byliv.

Herudover har grænsehandlen en betydning for detailhandlen i Tønder. Grænsehandel er både, at tyskerne handler specifikke varer som møbler og tøj i Tønder. Det er med til at bidrage positivt til handlen i Tønder.

Men en del af Tønder-borgerne tager også syd for grænsen for at handle billigere dagligvarer. Især med den korte afstand på 8 km fra Tønder til Süderlugum med Fakta, Lidl, Aldi og de øvrige grænsebutikkerne. Covid-19 begrænsede for en periode grænsehandlen, og der ses tendenser til, at grænsehandlen er for nedadgående. Dagligvarepriserne er fortsat lavere i Tyskland, men på varer som øl, spiritus og sodavand er prisen mere udjævnet. Det kan være vanskeligt at opgøre grænsehandlen, men en rapport fra 2021 fra Boston Consulting Group opgør at siden afgiften på sodavand blev afskaffet i 2014 er grænsehandlen med nydelsesmidler faldet 27 %. Især hvis den særlige pantordning med eksportkrav forsvinder vil grænsehandlen for alvor blive udfordret.

Figur 3-3 Vestergade i Tønder



4 anbefalinger og vurderinger

Nedenstående er skitseret anbefalinger og vurderinger til de enkelte byer, bymidter eller områder i kommunen.

4.1 Tønder bymidte

Tønder bymidte har et fint handelsliv med et udvalg af butikker inden for en bred vifte af brancher.

Bymidten har mange kvaliteter at bygge på, og der arbejdes allerede med at skabe en spændende bymidte. I den fortsatte udvikling af Tønder bymidte er mulighederne vigtige, samtidig med at visionen fra Tønder midtbyplan fortsat er relevant og gældende. I Midtbyplanen fra 2012 er visionen, at midtbyen "skal være Grænselandets foretrukne handelsby med attraktioner og oplevelser, der tiltrækker både eksisterende og nye borgere samt turister og besøgende. Tønder skal udvikles for fremtiden, men med stor respekt for de historiske spor og overleveringer."

Det er vigtigt, at alle byens aktører samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver. Nogle opgaver kan som udgangspunkt løses af Tønder Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandlen eller andre aktører. Andre opgaver kan igen kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.

Nedenstående skema viser Tønder bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler.

Styrker: > Autentisk og historisk bymidte med torvedannelser > Opland både nord og syd for grænsen > Veletableret indkøbssted > Godt udbud af både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker > Cafémiljø med udeservering > God kombination af kædebutikker og unikke butikker > Flere meget attraktive butikker > Bibliotek og kulturelle tilbud tæt på bymidten > Tiltrækker mange turister > Lang afstand til større udbud	Svagheder: > Mange tomme lokaler > Dagligvarebutikkerne ligger ikke i direkte sammenhæng med gågadens butikker > Store kulturelle funktioner ligger ikke i direkte sammenhæng med de øvrige funktioner
Muligheder: > Fortsat vækst i turismen og udvikling af Tønder som destination og som serviceby for egnens turister > Styrke attraktiviteten for børnefamilier og unge > Fortsat koncentration af detailhandlen og de kundevende servicefunktioner centralt i bymidten > Styrke udvalget af spisesteder centralt > Tiltræk flere kundevende servicefunktioner – og gerne flere butikker > Fortsat styrke midlertidige og mere permanente oplevelser i byrummet > Styrk samarbejdet mellem aktørerne (detailhandlen, ejendomsejere, foreninger, erhverv og kommune etc.) > Bedre skiltning af byens attraktioner > Flere boliger tæt på bymidten > Bedre aktivering af tomme butiksfacaderne i gadeplan	Trusler: > Øget nethandel > Øget grænsehandel > Bortfald af brancher > Faldende befolkningstal > Yderligere spredning af detailhandlen og byliv > Udflytning og etablering af større dagligvarebutikker uden for bymidten > Udvikling af aflastningsområdet med butikker, som bør indpasses i bymidten > Stigende konkurrence – især på storbutiksområdet

Tabel 4-1 Styrker, svagheder, muligheder og trusler (SWOT) for Tønder bymidte

Set i lyset af den fremtidige konkurrencesituation er det vigtigt, at en bymidtes kvaliteter udnyttes, så der er et attraktivt bymiljø, der byder på spændende shopping såvel som service og oplevelser.

Samtidig sker der både i detailhandlen og inden for servicefunktionerne en professionalisering, koncentration og konceptualisering, hvilket stiller skærpede krav til bymidten. Placeringen og synligheden af butikkerne får en langt større

betydning, ligesom parkeringsforhold og tilgængelighed er vigtige parametre. Herudover kræves i højere grad et spændende bymiljø i bymidten med invitation til ophold, som ikke nødvendigvis er kommercielle.

KOMBINATION AF KÆDER OG UNIKKE BUTIKKER

Tønder bymidte har en god kombination af kædebutikker og attraktive unikke butikker. Denne kombination er vigtig at fastholde. Kædebutikkerne har ofte en bred vifte af populære produkter og mærker, der appellerer til et bredt spektrum af kunder. Unikke butikker har derimod specialiserede eller nicheprodukter, som er med til at gøre butiksudbuddet specielt og er i høj grad med til at tiltrække turister.

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Tønder bymidte viser, at byen både tiltrækker turister, men i endnu højere grad borgere fra kommunen i øvrigt. Kombinationen af kædebutikker og butikker uden et kædesamarbejde giver derfor en god synergi. Fortsat udvikling kræver, at der fortsat er fokus på begge dele.

Et stærkt handelsliv med mange selvstændige butikker vil bl.a. indebære støtte og rådgivning til iværksættere og til løbende kompetence- og forretningsudvikling samt et udbud af velbeliggende lokaler til en overkommelig leje, mens kæderne typisk har behov for regulære, større lejemål med en bred facade, stor synlighed og gode varetilkørselsforhold. Det kræver ofte et målrettet arbejde med aktiv markedsføring af bymidten over for kæder for at tiltrække dem.

FLERE BUTIKKER OG KUNDEVENDTE SERVICEFUNKTIONER

På landsplan er der kommet færre fysiske butikker de seneste mange år; en udvikling der forventes at fortsætte. Denne udvikling ses også i Tønder bymidte. Detailhandlen er presset ikke kun af den øgede nethandel, men også tendensen til en øget koncentration i færre udbudspunkter. Bylivet i Tønder bymidte bør derfor styrkes af andre funktioner såsom flere kundevendte servicefunktioner for bl.a. sundhed, fitness, spisesteder, underholdning og undervisning.

Der er få lægefunktioner og andre behandlere i bymidten. Etablering af flere læger og behandlere f.eks. fodterapeuter, fysioterapeuter og tandlæger i bymidten giver god synergi til detailhandlen, da de kan være med til at øge kundestrømmen til bymidten i dagtimerne.

Ligeledes bør det overvejes, når der etableres nye offentlige funktioner, om disse kan etableres centralt i bymidten sammen med de øvrige butikker.

Trods en forventning om nedgang i antallet af butikker bør der fortsat arbejdes på at etablere flere butikker i Tønder bymidte eller som minimum fastholde de eksisterende. Flere brancher er kun repræsenteret med én butik, hvilket gør udvalget sårbart, hvis den sidste butik lukker. F.eks. lukker bymidtens eneste apotek i Storegade og flytter ud til en placering ved Kvickly. Udflytningen af apoteket betyder, at de omkringliggende butikker ikke kan nyde godt af de kunder, som apoteket trækker til.

For at sikre at der er et bredt vareudvalg i Tønder bymidte, kan alle aktører understøtte etableringen af flere kombinationsbutikker eller hybridbutikker, hvor flere brancher kombineres. Der kan f.eks. være en slagter med takeaway og servering på stedet; en børnetøjsbutik med café; eller en frisør eller en hudplejeklinik med salg af tøj og interiør; kafferisteri med produktion, butik og café; boghandel med studiemødested; eller helsebutik med yogastudie. Mange steder skyder nye butiksformater op, bl.a. kreative caféer. Kreative caféer er ikke kun forbeholdt store byer, men ses i stigende grad i også i mindre byer.

Der er i dag nogle få kombinationsbutikker i Tønder bymidte. Der er bl.a. to bagere, som delvis fungerer som caféer. Derudover ligger Norlyk Destillery med produktion og salg af gin samt servering på stedet.

Der er også flere brancher, som helt eller delvist mangler i bymidten, f.eks. slagter, ostebutik, helsebutik, telebutikker, lædervarer og babyudstyr.

STYRKE FLERE SPISESTEDER

Spisesteder har en stor betydning for en bymidtes attraktion og tiltrækningskraft. De er med til at give kunderne en anden oplevelse i bymidten samtidig med, at de øger opholdstiden væsentligt.

Især set i lyset af at Tønder har mange turister er udvalget af spisesteder begrænset. Kun 15 % af samtlige funktioner er spisesteder i Tønder bymidte, mens andre turistbyer som Ribe og Svendborg har en andel på 17 %. I større byer som Silkeborg, Randers og Aalborg er andelen 25-30 %, og i Haderslev er andelen 21 %, Tønder bymidte kunne derfor med fordel arbejde på at styrke bespisningen centralt i bymidten, og især styrke sammensætningen af spændende restauranter og caféer. Der er en tendens mod øget fokus på lokale råvarer og den lokale madkultur, som eventuelt kunne udnyttes.

TOMME BUTIKKER

Alle tomme butikslokaler i bymidten i stueplan er registreret uanset deres tidligere funktion. Der er ikke skelnet mellem tomme lokaler, hvor der tidligere har været butikker, og de lokaler, hvor der har været kundeorienterede servicefunktioner.

I Tønder bymidte er der 29 tomme lokaler jævnt fordelt i gadeforløbet – dog ganske få i den del, hvor detailhandlen ligger mest koncentreret. De tomme lokaler udgør 21 % af det samlede antal forretningslokaler svarende til at hvert femte lokale står tomt.

De tomme butikslokaler trækker indkøbsoplevelsen ned og giver et kedeligt udtryk i byen. Samtidigt kan tomme butikslokaler virke afskrækkende for såvel kunder som for potentielle lejere. Derfor er det vigtigt at arbejde aktivt med at udfylde de tomme lokaler. Det kan også være en god idé, at de fremstår renoverede og indflytningsklare – så en potentiel ny lejer bedre kan se mulighederne.

Det kan være hensigtsmæssigt at få koordineret udlejning af tomme lokaler samt være på forkant med generationsskifte og kommende tomme lokaler. Der bør søges aktivt efter interessante koncepter til bymidten, f.eks. gennem handelsstandsforeningen eller erhvervsrådet, som kan arbejde med at kontakte nye mulige lejere, så lokalet ikke skal stå tomt igennem længere tid.

Der er mange udgifter forbundet med at åbne en butik, og derfor kan det være svært at komme godt i gang for nye butikker. For at tiltrække nye butikker kan der tages forskellige værktøjer i brug, som f.eks. gratis husleje i en opstartsperiode eller trappeleje, håndværkerhjælp fra lokale virksomheder og ved at tilbyde sparringsforløb og rådgivning fra kommunen og handelsstandsforeningen. Derudover kan det være en god ide at tilbyde gratis medlemskab af handelsstandsforeningen det første år og gratis annoncer i lokalavisen.

Tomme lejemål kan bruges til pop-up-butikker for iværksættere, der kan teste, om deres koncept holder. Det kan være en lokal iværksætter, der driver netbutik, og som går og overvejer at prøve kræfter med en fysisk butik. F.eks. har flere shoppingcentre haft succes med at afholde konkurrencer, hvor nye koncepter har skullet formulere en forretningsplan, og vinderen får stillet et butikslokale gratis til rådighed i tre måneder for at se, om konceptet er en succes hos kunderne. Man kan også benytte pop-up-butikker til events, så

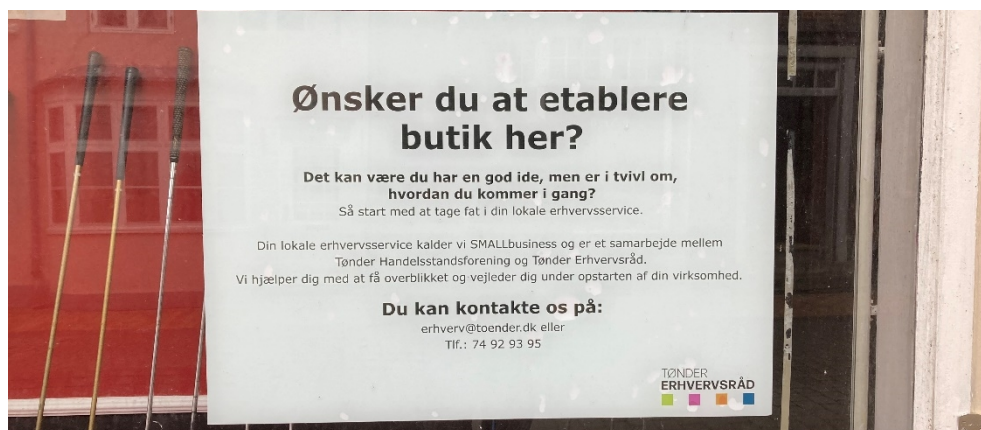
lokalet bidrager til bylivet og ikke bare står tomt, indtil den rigtige lejer er fundet. Det kan f.eks. være forskellige foreninger, der byder ind med indhold. En idé kunne også være at indrette tomme lokaler til ferielejligheder. Turismen er i fremgang og flere overnatninger i Tønder vil øge handlen og de tomme lokaler vil få en funktion.

Det er også en god idé at udarbejde et fælles marketingmateriale omkring bymidten, som viser bymidtens potentiale for nye lejere.

Står et lokale tomt, kan det også være en god idé med midlertidige aktiviteter, lige fra udstilling af kunst i vinduerne til juleudstilling.

Herudover kunne det overvejes om en del af for eksempel Østergade skal kortes af og ændre karakter til boliggade eller give en større mulighed for etablering af kontorlejemål.

Figur 4-1 Butiksvindue i Tønder bymidte



KONCENTRERER BUTIKKER OG SERVICE

Der bør arbejdes på at koncentrere detailhandlen og de kundeorienterede servicefunktioner. Dagligvarebutikker genererer en stor kundestrøm til fordel for det øvrige handelsliv.

Store dagligvarebutikker fungerer som ankerfunktioner, når de ligger i tilknytning til hovedhandelsstrøg. I Tønder bymidte ligger de store dagligvarebutikker ved Kongevej i udkanten af bymidten og støtter ikke optimalt bymidtens øvrige butikker. Derudover ligger flere af de kundeorienterede servicefunktioner som f.eks. biblioteket, Tønder Museum, Tønder Kulturskole og det kommende Folk & Roots musikcenter i den gamle stationsbygning lige uden for bymidteafgrænsningen og ikke i forbindelse med den øvrige detailhandel.

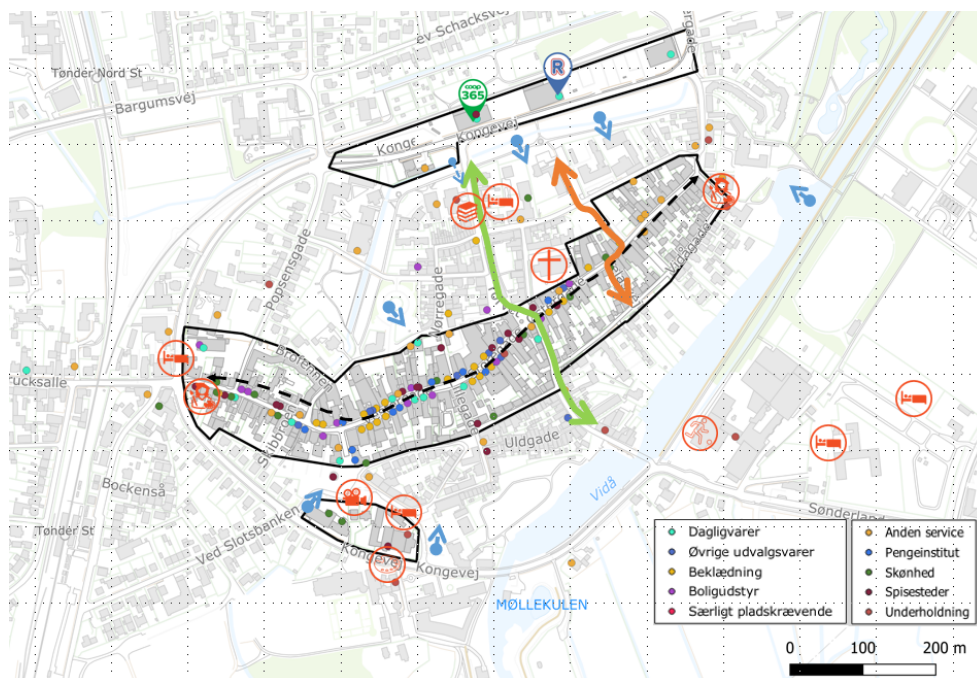
SKAB SAMMENHÆNG I BYEN

Samtidig med at byfunktionerne skal koncentrerer centralt i bymidten omkring gågaderne er det vigtigt at skabe forbindelser og sammenhæng tværs gennem byen så byrum og forbindelser er attraktive. Tankerne fra Byrums- og klimatilpasningsplanen for Tønder Midtby hvor fokus blandt andet er på at skabe bedre nord-syd gående forbindelser på tværs af gågaden og på at styrke og formidle ruter i midtbyen vil også være med til at koncentrerer handelslivet og bylivet.

Især en styrkelse af forbindelsen til biblioteket og Sports- og Fritidscentret vil bidrage positivt til den daglige kundestrøm.

Arbejdet med byrummene på Skibbroen med fritlægningen af Tønder Havn er med til at skabe nye oplevelser og fortællinger, muligheder for ophold og en grund til at besøge Tønder bymidte. Det bidrager derfor positivt til

detailhandlen. Der er mange turister i området, herunder gæster der besøger Vadehavet. Spændende oplevelser i Tønder bymidte er med til at turisterne også inkluderer Tønder i deres tur til egnen. Samtidig bidrager det til, at turisterne bliver i byen i længere tid og giver sig til også at besøge bymidtens butikker og spisesteder. Skibbro-projektet kan derfor ses som et led i at udvikle Tønder bymidte som destination. I næste omgang er det en udfordring at få det fulde erhvervsmæssige udbytte af investeringen i bymidtens attraktivitet.



Figur 4-2 Tønder bymidte forbindelser og funktioner

STYRK SAMARBEJDET MELLEM AKTØRERNE

For at styrke detailhandlen i bymidten bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører, herunder detailhandlere, ejendomsbesiddere, interesseorganisationer, andre erhvervsdrivende, frivillige organisationer og Tønder Kommune, aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse opgaverne i bymidten.

F.eks. har Tønder Kulturskole planer om at udvide med flere musikalske events. Her kan det være en idé at koordinere med restauranterne og caféerne i byen – så koncertgæstene har mulighed for at gå ud og spise i forbindelse med events eventuelt med en tilbud om en menu.

Ejendomsbesidderne skal i høj grad være aktive medspillere i udviklingen af bymidten – også økonomisk, ligesom større markedsføringstiltag og events skal koordineres. Det er ikke kun vigtigt, at der investeres inde i butikkerne, det er også vigtigt, at ejendomsbesidderne investerer i bygningerne, så de tager sig godt ud og ikke går i forfald.

Et forpligtende samarbejde vil sikre, at gode idéer følges til dørs, så bymidten også i fremtiden er et attraktivt sted at besøge både for de lokale borgere og turister – og et attraktivt sted at drive virksomhed. Det kunne for eksempel være en ankerfunktion via kommunen, som kan hjælpe med at facilitere møder mellem de forskellige interessenter og afholde workshops. I Tønder sker dette i dag gennem Erhvervsrådet.

Det kan også organiseres, så bymidtens aktører der har behov for hjælp med markedsføring og events har mulighed for at få sparring. Der kan også være tale om mere individuel sparring, f.eks. i forbindelse med generationsskifte eller etablering af webshop etc.

BEDRE SKILTNING AF BYENS ATTRAKTIONER

Der bør være bedre skiltning i Tønder bymidte. Der er f.eks. ikke skiltning til flere af byens tilbud, som f.eks. Tønder Museum, Tønder Kristkirke og Tønder Kulturskole, Turistinformationen og den nyrenoverede plads Skibbroen, og derudover er der mange flere historiske bygninger. Dels kan skiltningen bruges til at vise vej og afstand, men kan også bruges til at fortælle om byens historiske bygninger og seværdigheder til byens mange besøgende. Byskiltene kan være med til at fortælle om byen og give et indtryk af Tønders karakter og kulturarv til både lokale og besøgende.

Det har man bl.a. gjort i Helsingør by, jf. figur 4-3, som også har mange turister – hvor skiltene ikke blot viser vej, men flere inkluderer også en lille historie omkring stedet, de står – og selvfølgelig på flere sprog.

Figur 4-3 I Helsingør bymidte har man sat skilte op, der viser vej og guider besøgende rundt i byen. Skiltet her står ved Stationspladsen i Helsingør



ØGET TURISME OG OVERNATNINGER

Kystturismen i Danmark er generelt i vækst, og der er forventninger om, at turismen vil fortsætte med at vokse. Tønder ligger godt som indkøbs-, service- og oplevelsesby for turister, der er på ferie i eller på endagstur til Tøndermarsken og Vadehavsområdet. Turisterne spiller i dag en væsentlig rolle for handelslivet i Tønder, men der er helt sikkert også et potentiale for at få mere ud af det. Tønder by har også sammen med Møgeltønder og Højer - med den opgradering byen har fået - et potentiale for vækst i endagsture.

Tønder Festivalen, der afholdes ved Tønder Dyrskueplads tæt på bymidten bidrager også til handelslivet i Tønder. Festivalen tiltrækker hvert år ca. 10.000 besøgende dagligt i løbet af de fire dage festivalen afholdes. Samtidigt afholdes der byfest i Tønder, hvilket tiltrækker yderligere besøgende til bymidten. Ligeledes tiltrække andre aktiviteter som Julebyen og Masker i Marsken flere besøgende til bymidten.

Det er positivt for Tønder at være indkøbs-, service- og oplevelsesby for turisterne, der er på ferie i området, og det er positivt, at Tønder er et mål for endagsture, men det vil styrke handelslivet yderligere, hvis flere turister overnatter i byen. Det vil betyde flere kunder og nogle kunder, der i endnu højere grad benytter sig af byens butikker, spisesteder, service og kulturtilbud. I Tønder bymidte ligger Hotel Tønder Hus og Hostrups Hotel centralt placeret med god sammenhæng til bymidtens handelsliv. Ligeledes vil det nyrenoverede Grand Hotel bidrage positivt til forbindelserne i bymidten. Generelt vil flere overnatninger i og en længere sæson på hotellerne være en gevinst for handelslivet. Turismens betydning kan siges meget kort. Vækst i turismen skaber vækst i handelslivet. Handelslivets udfordringer er at få mest muligt ud af det.

OPLEVELSER I BYRUMMET

I fremtiden vil bymidterne bliver mere oplevelsesbårde, hvilket kræver et stærkt samarbejde mellem forskellige aktører, så som Tønder Kommune, kulturinstitutioner, erhvervslivet og detailhandlen.

Tønder bymidte en idyllisk og autentisk med gamle historiske velbevarede bygninger og brostensbelagte gader. Der er torvepladser med udeservering og bænke til ophold i bymidten. Senest er pladsen Skibbroen blevet renoveret og omdannet fra parkeringsplads til et nyt og spændende byrum.

Figur 4-4 Skibbroen i Tønder bymidte



Det er vigtigt, at Tønder fastholder og udbygger mangfoldigheden i de oplevelser, der tilbydes i bymidten. Torvene bør udnyttes optimalt til aktiviteter. Der skal være plads til større og mindre begivenheder som for eksempel Open By Night, Sønderjysk kagefestival, Fællessang på Torvet, Kræmmermarked og musik på Torvet og julemarked. Det kunne også være lokale producenter af fødevarer, der afholdt madmarked på torvet, høstdage, børnetorvedage, gadeteater, fællesspisning etc. Kan der findes flere events der er egns specifikke ligesom Sønderjysk kagefestival, giver det et mere autentisk og unikt præg.

Der kan også arbejdes med områder, hvor der er mulighed for bevægelse og leg, bl.a. med en legeplads eller trampolin. Bymidten skal byde på oplevelser der henvender sig til en bred gruppe af mennesker – både borgere, besøgende og turister samt forskellige aldersgrupper.

Alle oplevelser er med til at skabe kundeflow til bymidten og øger fokus på Tønder bymidte.

4.2 Skærbæk by

I Skærbæk bymidte udgør de store dagligvarebutikker ankerpunkter – mod vest ligger SuperBrugsen og Coop365 Discount, mens REMA 1000 og Netto ligger i den østlige ende af bymidten. Disse ankerpunkter forbindes af Storegade, hvor den øvrige detailhandel primært ligger.

Skærbæk ligger forholdsvis langt fra øvrige handelsbyer. Der er 25-30 min. kørsel til Tønder og Ribe, som har et større udbud af butikker. Dette er med til at fastholde detailhandlen i Skærbæk. Butikkerne har omvendt et ret lokalt opland. De store dagligvarebutikker har et større opland, bl.a. fra Rømø, hvor dagligvarebutikkerne består af mindre købmænd. Derudover har butikker så som Bygma, jem & fix, Skærbæk Møbler og Tæpper samt Frifelt El, ved rundkørslen Ribevej og Rømøvej, en vis andel af kunder fra Rømø, f.eks. sommerhusejere.

Den lave handelsbalance for udvalgsvarer og afstandene til større byer peger på et behov for at få flere større udvalgswarebutikker til Skærbæk, som ikke findes i området i dag, og som også kan dække behovene på Rømø. Behovene vil kunne imødekommes ved at planlægge et aflastningsområde ved rundkørslen. Det er i den forbindelse vigtigt, at aflastningsområdet tilpasses, sådan at det kun er store butikker, der ikke kan finde plads i bymidten, der kan etablere sig i området.

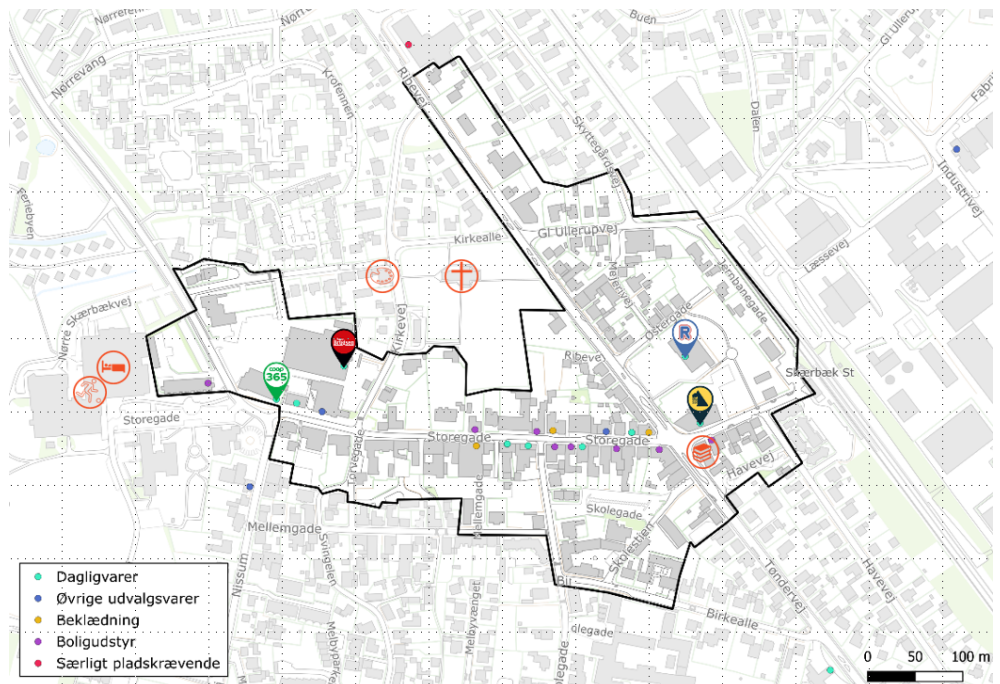
Generelt har udvalgswarebutikkerne en forholdsvis lav attraktion. Der ligger flere udvalgswarebutikker inden for genbrug og kunsthåndværk. Indenfor de seneste år er der etableret en række spændende nye butikker, hvor lokale kunstnere går fælles om at dele en butik. Det startede med én butik, og i dag er der etableret tre dele-butikker. Det har været med til at sikre liv i bymidtens butikker, der måske ellers ville stå tomme. Delebutikker kan være en god idé til at få etableret et bredere sortiment af butikker. Samtidigt kan en delebutik med flere ejere drage fordel af en større ressourcepool, delt ansvar og en brede vifte af kompetencer, hvilket kan bidrage til en mere robust og succesfuld butik.

I Skærbæk kan man arbejde på at fremhæve de unikke butikker med genbrug og kunsthåndværk, da de tiltrækker folk, der er interesseret i autentiske oplevelser. En kreativ café ville passe godt ind i Skærbæk sammen med de øvrige butikker i bymidten. Den kan eventuelt være drevet med begrænsede åbningstider eller delvist baseret på frivillig arbejdskraft, som det ses med genbrugstøj. Frivillige organisationer såsom Mellempølsø Samvirke, Dansk Flygtningehjælp, Røde Kors og KFUM/KFUK driver caféer med forskellige formål. Det kan også være en Repair Cafe, hvor frivillige mødes og tilbyder lokale borgere at reparere defekte genstande, som ellers var blevet smidt ud. Det vil kræve lokale ildsjæle at få sat processen med frivillige funktioner i gang.

Figur 4-5 Skærbæk bymidte er præget af flere små udvalgswarebutikker med kunsthåndværk og genbrug



Der kan arbejdes med at skabe oplevelser i byrummet. Det er oplagt, at der samarbejdes om forskellige aktiviteter og arrangementer, f.eks. samarbejde med Skærbæk Museum, Skærbæk bibliotek eller multihuset Skærbækcentret, som ligger i tæt forbindelse til bymidten, men også andre, lokale foreninger og erhverv. Det kan f.eks. være biblioteket, der laver en læsefestival, loppemarked eller et madmarked.



Figur 4-6 Detailhandlen i Skærbæk bymidte, og øvrige ankerfunktioner

Skærbæk har allerede en del events i dag som tiltrækker kunder til byen som Fan Weekend, Linedance festival og Motorfestival. Det er vigtigt at fastholde og udbygge også denne type af events.

Der kan også arbejdes med rekreative områder med mulighed for bevægelse og leg med bl.a. legepladser, trampoliner eller grønne områder med bænke, hvor man kan slappe af.

Derudover er Marsk Tårnet etableret i 2021 lige uden for bymidten, som kan være med til at tiltrække besøgende til området. Der skal være skiltning, så turisterne finder vej til bymidten efter et besøg.

4.3 Rømø

Rømø ligger som en ø i Vadehavet og er forbundet med fastlandet med en dæmning. Rømø har under 600 fastboende indbyggere, hvilket ikke er nok i sig selv til at understøtte en lokal detailhandel. Øen besøges til gengæld af et stort antal turister, som skaber grundlag for et varieret udbud af butikker og services. Rømø har en enestående kombination af naturskønhed, strandliv, kulturel arv og unikke begivenheder, der gør øen til et attraktivt rejsemål for turister og naturelskere. Butikkerne på Rømø henvender sig i udpræget grad til turister, bl.a. sport- og fritidsbutikker, souvenirs, salg af drager etc.

Detailhandlen på Rømø kan fortsat styrkes med flere oplevelsesbetonede butikker og hybridbutikker. Der er allerede flere gode eksempler på disse typer af butikker som f.eks. Rømø Lys, hvor kunderne kan støbe deres eget lys og foruden lysstøberi har interiør, delikatesser og julepynt. Der er også en cykelhandler med udlejning og salg af legetøj samt Hattesgaard der kombinerer cafe, interiør, antik og genbrug.

Lakolk rummer en koncentration af butikker og spisesteder, men kun få har åbent hele året. Det vil være positivt for handelslivet, hvis flere ville holde åbent hele året eller forlænge sæsonen. Når flere holder åbent i længere tid af året, skabes der en positiv spiral, da der er "noget at komme efter", når flere har åbent. På sigt vil der når det nye hotel i Lakolk åbner, komme flere gæster året rundt. I den forbindelse kunne de forretningsdrivende i Lakolk tage initiativ til at udvide sæsonen.

Figur 4-7 Hattesgaard på Rømø



Enkelte butikker tiltrækker i kraft af deres attraktive udbud og gode service kunder fra resten af kommunen.

Den gennemsnitlige attraktion for butikkerne på Rømhø ligger lige omkring middel – det dækker dog over store forskelle på de individuelle butikker. Det er vigtigt, at niveauet er højt, da det indgår i den samlede oplevelse af butikkerne.

Ligeledes har Havneby nogle unikke kvaliteter med et aktivt havnemiljø, som kun findes få steder ved Vadehavet. Det vurderes, at der er muligheder for at skabe nogle gode "reasons to go" ved at kombinere havnens kvaliteter både med de eksisterende funktioner i Havneby og de historiske vartegn, men naturligvis i respekt for, at Havneby også skal fungere som færge-, fiskeri- og industrihavn. Et eksempel kunne være Hundested Havn, som tiltrækker mange sommerhusturister med et bredt udbud af små kunsthåndværkere, spisesteder og oplevelser som "klap en fisk" og sandskulptur-festival. Det er vigtigt i den fremtidige udvikling af Havneby at være opmærksom på forbindelserne mellem havnen, butikkerne og feriecentrene samtidig med at tilgængelighed og især parkering er vigtig.

Der er ingen discountbutikker på Rømhø, hvilket får nogle af turisterne til at søge mod de store dagligvarebutikker i Skærbæk. Omvendt har øen et fint udvalg af specialforretninger med dagligvarer, hvilket tiltrækker kunder fra Skærbæk-området.

Tilstedeværelsen af dagligvarebutikker i både Lakolk og Havneby er med til at sikre en mere stabil daglig kundestrøm til udbudspunkterne, og bidrager dermed positivt til bylivet. Derfor vil etablering af en større dagligvarebutik centralt på øen ved Dæmningen/Tvismark krydset vurderes umiddelbart at få negativ betydning for de eksisterende dagligvarebutikker på øen og i Skærbæk og dermed også for de udvalgswarebutikkerne og serviceerhvervene i både Lakolk og Havneby.

Udvikling af handelslivet på Rømhø hænger tæt sammen med turismen. Fremme af turismen er derfor også fremme af handelslivet.



4.4 Toftlund by

Detailhandlen i Toftlund ligger spredt med afbræk af byhuse imellem butikker og servicefunktioner. Bymidten er to-delt – der ligger dels en koncentration af butikker i starten af Søndergade i den nordlige ende af bymidten, hvor også Coop365 Discount ligger. Derudover er der en koncentration ved Søndertorv, hvor SuperBrugsen ligger med et lille center sammen med et antal øvrige butikker ved indgangspartiet.

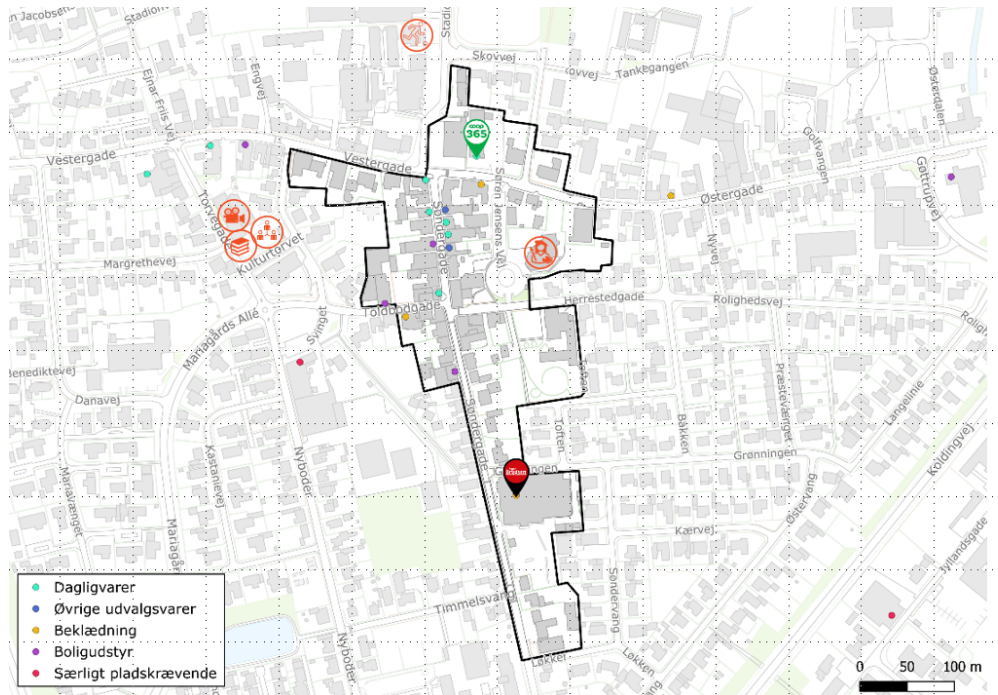
Tidligere lå Aldi ved siden af Coop365 Discount i Østergade, men butikken lukkede primo 2023, og lokalet står i dag tomt.

Figur 4-8 Det lille center ved indgangspartiet til SuperBrugsen



Der er kommet færre butikker i Toftlund bymidte. Byen har fortsat rimeligt udvalg af dagligvarebutikker med et stort supermarked og en discountbutik, mens udvalget af udvalgswarebutikker er begrænset. Toftlund ligger forholdsvis tæt på de større byer Haderslev og Aabenraa, hvor udvalget af især udvalgswarebutikker er væsentligt større. Samtidigt har den generelle udvikling indenfor udvalgswarebutikker, betydet færre butikker ofte koncentreret i de større byer.

Med den nuværende konkurrencesituation og den generelle udvikling taget i betragtning, må det forventes at blive svært at få etableret et større udvalg af udvalgswarebutikker i Toftlund. Der bør være fokus på at koncentrere den eksisterende detailhandel og servicefunktionerne, så disse støtter hinanden optimalt. Centret ved SuperBrugsen er velfungerende, men afstanden til handelsgaden med bymidtens øvrige butikker er for lang. Der bør arbejdes på en bedre sammenknytning af de to områder sammen med sportshallen og kulturcentret, som begge ligger uden for bymidteafgrænsningen.



Figur 4-9 Butikker i Toftlund bymidte og øvrige ankerfunktioner

Skal offentlige funktioner etableres, bør de indtænkes i bymidten, så de støtter detailhandlen optimalt med kundestrøm. Ligeledes er det en mulighed i højere grad at udnytte de tomme lokaler i bymidten til midlertidige udstillinger og aktiviteter.

Toftlund bymidte vil også i fremtiden stå i en stærk konkurrencesituation, derfor bør byen byde på mere end butikker for at fastholde og tiltrækker det lokale opland. Der er flere opholdssteder i bymidten og grønne byrum i Toftlund. Der bør fortsat være fokus på at skabe et spændende bymiljø, som kan være med til at styrke handelsmiljøet. Der kan også arbejdes med forskellige opholdsrum, f.eks. et område med mulighed for bevægelse og leg. Der foreligger en udviklingsplan for bymidten, som netop indebærer en styrkelse af bymiljøet med forskellige byrum og mange andre gode tiltag.



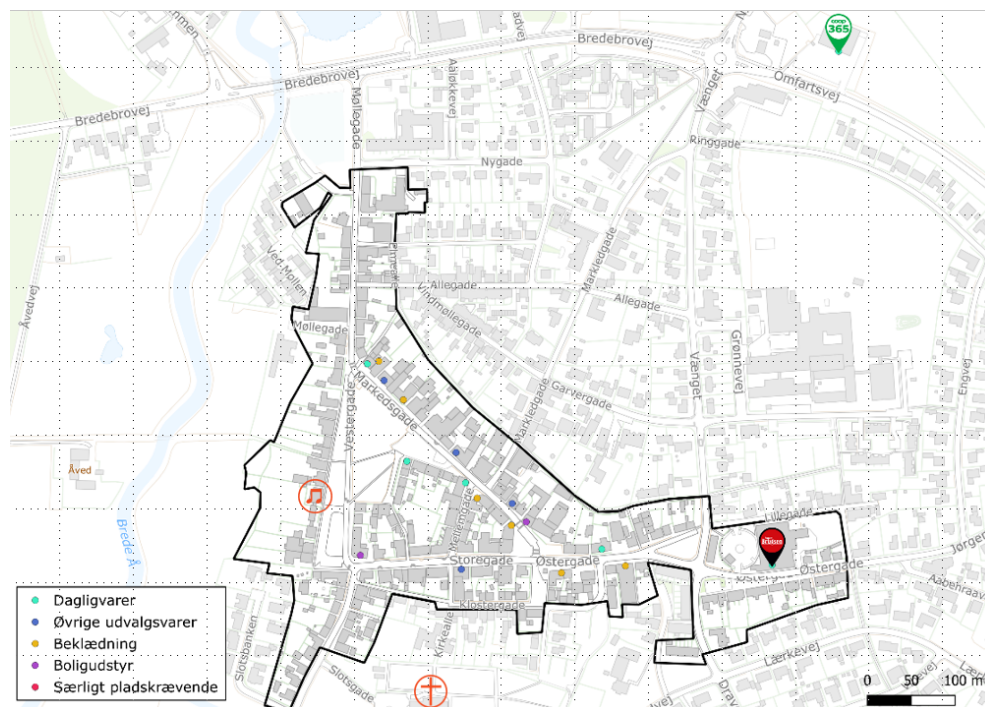
4.5 Løgumkloster by

Løgumkloster har en række kulturinstitutioner, der præger bybilledet, bl.a. Løgumkloster Kirke, Løgumkloster Refugium, kirkemusikskole, Højskole Løgumkloster samt et par efterskoler med relativt kort afstand til bymidten. Der er mange flotte og karakteristiske, historiske bygninger, store grønne kvaliteter og en unik kulturhistorie.

Figur 4-10 Markedsgade i Løgumkloster



Der er en koncentration af butikker og spisesteder, som ligger flot placeret langs Markedsgade og ud til Markedspladsen. Mens butikkerne omkring Østergade ligger mere spredt med boliger i mellem.



Figur 4-11 Oversigt butikker i Løgumkloster og øvrige ankerfunktioner

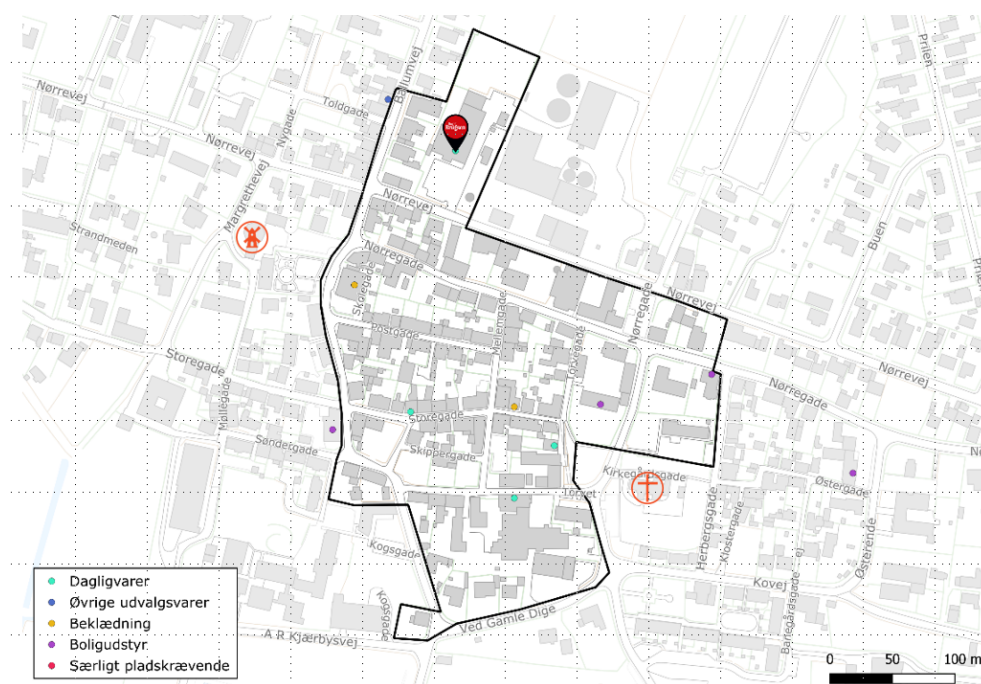
Bymidstens store dagligvarebutik SuperBrugsen ligger adskilt fra de øvrige butikker, og ligger ikke optimalt i forhold til at understøtte bymidstens øvrige butikker. Samtidig ligger byens eneste discountbutik på Omfartsvejen godt 1 km nord for bymidten.

Byens størrelse og afstanden til Tønder bymidte taget i betragtning, har Løgumkloster et fint udbud af butikker, og antallet er blevet fastholdt. Udbuddet er dog sårbart, da der inden for langt de fleste butikker kun er en enkelt butik inden for den pågældende branche. Enkelte butiksfacader trænger til et løft.

4.6 Højer by

Hele den vestlige side af Højer bymidte ligger ud til Tøndermarsken ved Vadehavet og har dermed også et naturligt begrænset, lokalt opland, men Højer har samtidig fordel af turismen. Højer bymidte har få butikker og spisesteder, hvoraf enkelte kun har åbent i turisternes højsæson. Butikkerne ligger spredt på forskellige gader og med afbæk af charmerende og egnskarakteristiske byhuse i mellem.

Højer er forsynet med en større Dagli'Brugsen samt et par specialbutikker. En af de mest kendte butikker i Højer er Højer Pølser, som kombinerer produktion, butik og café.



Figur 4-12 Butikkerne i Højer bymidte og øvrige ankerfunktioner

Der bor i dag ca. 3.200 personer i oplandsområdet for Højer, men der forventes et kraftigt fald på 14 % i befolkningstallet frem til 2035. Bosætning og detailhandels har en tæt sammenhæng. Færre beboere svækker grundlaget for handelslivet, og et svagere handelsliv går ud over bosætningen.

Derfor er det vigtigt som minimum at fastholde handelslivet i Højer. Det vil være positivt, hvis befolkningsudviklingen kunne vendes, og ellers ligger Højers muligheder for fortsat opretholdelse af handel i turismen.

Højer har et stort turismepotentiale med sin beliggenhed ud til Tøndermarsken, som Unesco har udpeget som verdensnaturarv, Højer Mølle, Højer Kirke, Højer Sluse, Højer Pumpehus og naturfænomenet 'sort sol'. Marskhotellet ligger centralt i bymidten med optimal placering ud til byens torv.

Tønder Kommune indgik i 2016 et partnerskab med Realdania omkring projektet "Tøndermarsk Initiativet", som bl.a. indebærer en udviklingsplan for Højer. I løbet af 2023 er anlægsprojekterne blevet afsluttet, hvilket bl.a. indebærer en byforskønnelse af Højer. De autentiske og attraktive byrum appellerer både til lokale borgere og besøgende.

Det ville være en fordel, hvis byens handelsliv kunne samles. Det vurderes, at et vigtigt skridt mod at fremtidssikre byens handelsliv og eventuelt styrke det er taget med den byforskønnelse, der er gennemført.

En mulighed kunne være, at Højer satser yderligere på kunsthåndværk, som i dag udgør en del af funktionerne i bymidten. Attraktive turistbyer rummer typisk en større klynge af kunsthåndværkere. Det ses bl.a. i andre byer langs den jyske Vestkyst og på Bornholm. Der er allerede kunsthåndværksbutikker og antikvitetsbutikker i Højer, og med Højer Designskole har Højer særligt gode forudsætninger for, at det kan udvikle sig til mere. Mulighederne for at videreudvikle Højer som kunsthåndværksby kunne undersøges i samarbejde med designskolen og byens kunsthåndværkere. Der er flere muligheder. Det handler om, at der skabes rammer og forudsætninger for, at aktiviteterne på designskolen kan føre til, at flere får lyst til at starte op som kunsthåndværker i Højer. Designbutikker kan for at gøre det mere overkommeligt at starte op f.eks. være kombinationsbutikker, hvor kunsthåndværk er kombineret med café, salg af lokale råvarer etc. Eller det kan være delebutikker hvor flere går sammen om at etablere butik.

Figur 4-13 Højer Pottemageri på Skolegade



4.7 Møgeltønder by

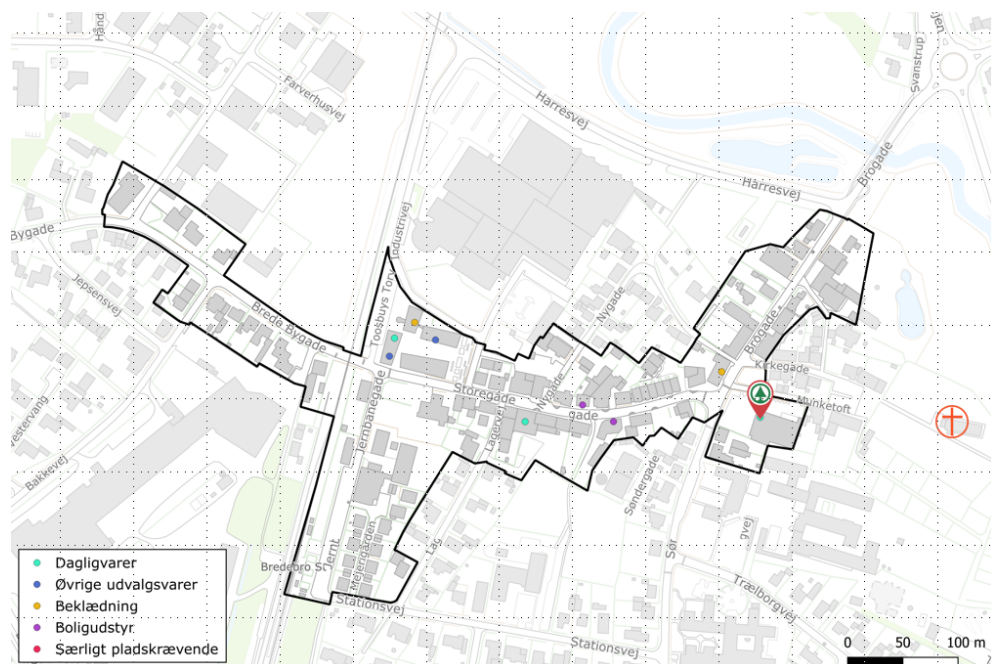
Møgeltønder er en velbevaret by med Schackenberg Slot som den store seværdighed. Selve slottet er som sådan åbent for offentligheden, men der arrangeres rundvisninger på slottet, og slotsparken med det omkringliggende landskab er offentlig tilgængeligt. Herudover har Schackenberg Slot løbende arrangementer som tiltrækker mange besøgende og som understøtter placeringen i Tøndermarsken. Især julemarkedet har mange besøgende. Desuden er Slotskroen en kendt gourmetdestination, og muligheden for overnatning giver liv til byen.

Møgeltønder har et begrænset udbud af detailhandel i bymidten. I bymidten er der to butikker med antikviteter og souvenirs samt en cafe og Schackenberg Slotskro med tilhørende hotel. Byens købmand ligger på Møllevej godt 900 meter fra bymidten.

Det vurderes, at en udvikling af handelslivet i Møgeltønder bedst kan ske ved en begrænset udvikling, hvor der indrettes butikker, spisesteder og service efter behov. Møgeltønders betydning for handelslivet er først og fremmest, at byen er kendt og højprofileret og tiltrækker mange gæster, som kan benytte sig af byens tilbud og også komme nabobyerne Tønder og Højer til gode.

4.8 Bredebro by

I oplandet til Bredebro bor der ca. 2.400 borgere, og byen har dermed det mindste lokaloiland i Tønder Kommune. I Bredebro bymidte er der få, men meget attraktive, butikker koncentreret på Toosbys Torv sammen med en café. I Storegade ligger enkelte butikker og servicefunktioner. Den eneste større dagligvarebutik er en ny, større Spar for enden af Storegade. Handelsbalancen for udvalgsvarer i Bredebro ligger på et forholdsvis højt niveau antallet af butikker taget i betragtning. Ved Toosbys Torv har ECCO deres største butik som kombineret showroom og outletbutik tæt ved virksomhedens hovedkvarter. Samtidig har Ecco også en udstilling om deres historie; dog uden faste åbningstider.



Figur 4-14 Oversigt butikkerne i Bredebro bymidte

I Toosbys Torv ligger desuden en attraktiv, specialiseret jagtbutik, som trækker kunder fra et stort opland. Byens store dagligvarebutik er siden analysen i 2016 blevet ombygget og udvidet, så byen har fået en mere tidssvarende dagligvareforsyning.

Figur 4-15 ECCO Outlet ved Toosbuys Torv



5 Beregning af restrummelighed

Der er samlet set stor rummelighed i de udlagte områder i kommuneplanen. I Tønder by er der plads til yderligere ca. 36.000 m² butik. I de øvrige områder i kommunen er der en samlet rummelighed på 144.000 m².

DEFINITION

Rummeligheden er bestemt ved at trække butikkernes nuværende areal, som er kortlagt i detailhandelsanalysen, fra rammerne for det samlede butiksareal i de enkelte områder, som er udlagt til detailhandel i kommuneplanen.

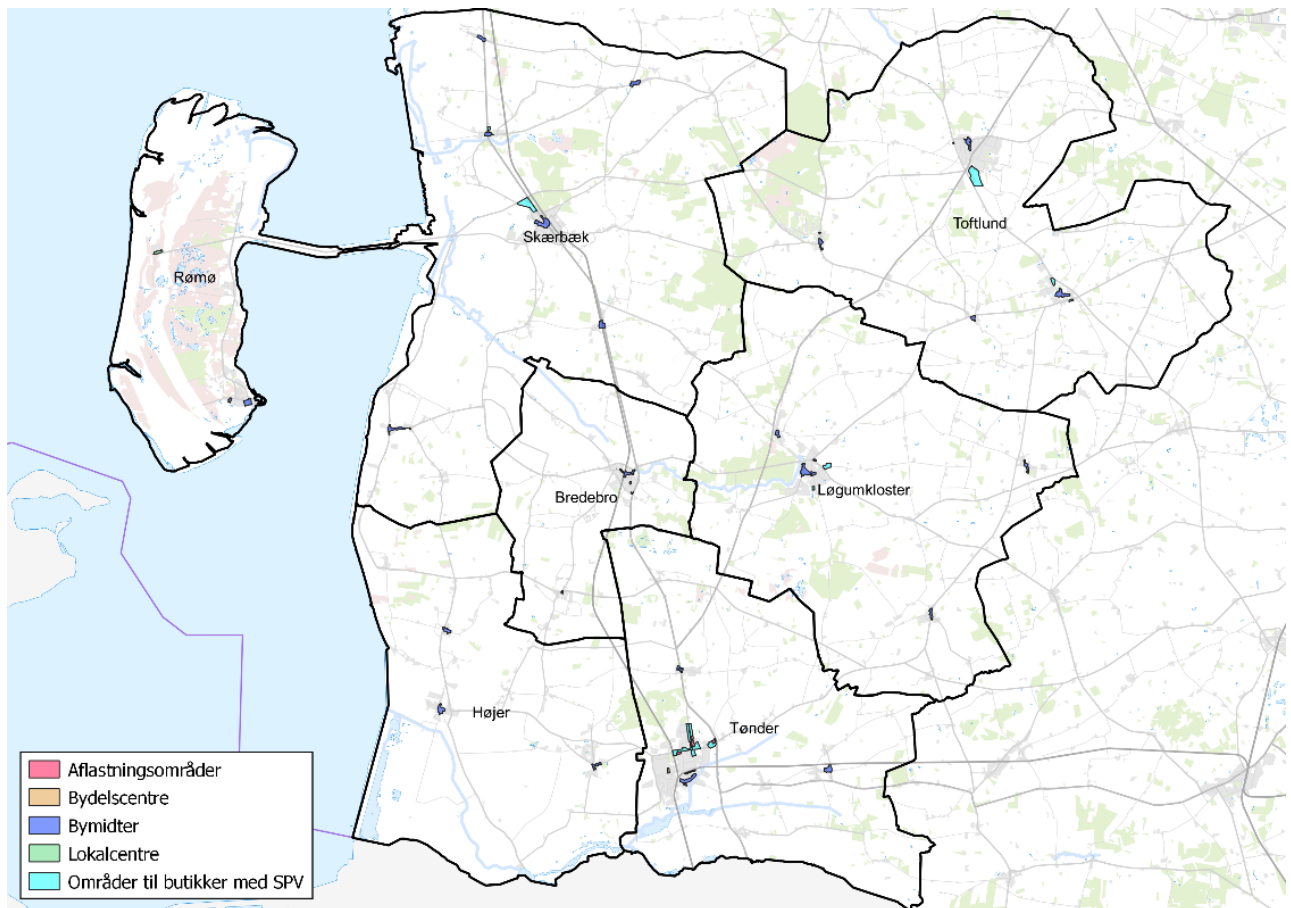
Butikkernes areal er bruttoetagearealer, dvs. inkl. lager, rum til personale faciliteter mv. Det er vigtigt at være opmærksom på, at arealerne er kortlagt under en besigtigelse og i dialog med de enkelte butikker. Der er ikke tale om en præcis opmåling af de enkelte butikkers bruttoetageareal.

METODE

Ved beregning af tilbageværende rummelighed (restrummeligheden) er det kortlagte areal i de enkelte detailhandelsområder trukket fra den samlede maksimale ramme for butiksarealet i området, som fremgår af kommuneplanen.

Der redegøres i afsnittet for rummeligheden i detailhandelsområderne. Det vil sige forholdet mellem det faktiske bruttoareal til detailhandel og de maksimale rammer til detailhandel i den gældende kommuneplan.

Figur 5-1 Detailhandelsstrukturen i Tønder Kommune



5.1 Rummelighed i Tønder by

Der er generelt en god rummelighed i Tønder by, som det fremgår af tabel 5-1. Den samlede arealramme for detailhandelsområderne er på 100.900 m², mens det samlede butiksareal i områderne er på 65.000 m². Der er dermed en samlet ramme til udvidelser af detailhandelsarealet på 35.900 m². Det svarer til, at omkring 64 % af de samlede rammer for detailhandelsarealet i Tønder er brugt. Dette er dog inklusive områderne, hvor der kun kan placeres særligt pladskrævende varer.

Tønder bymidte har en samlet ramme til detailhandel på 40.200 m²; heraf er 25.700 m² eksisterende detailhandel i 2023. Det vil sige, at der er en restrummelighed på 14.500 m². Set i forhold til byens størrelse vurderes der at være tilstrækkelig rummelighed til at omfavne en yderlig styrkelse af detailhandlen i Tønder bymidte.

I Tønder by er i alt 3 aflastningsområder fordelt langs Ndr. Landevej, men uden en fysisk sammenhæng. Størstedelen af de store udvalgswarebutikker er flyttet i et nyt aflastningsområde ved Østre Omfartsvej. Her er i alt omkring 5.300 m² detailhandel, men en maksimal ramme til detailhandel på 5.000 m². Det vurderes, at rammen som minimum bør hæves, så det faktuelle bruttoareal svarer til den maksimale ramme.

Aflastningsområdet Ribe Landevej/Prinsessecentret indeholder på nuværende tidspunkt ikke detailhandel. Detailhandlen er flyttet ud i aflastningsområdet ved omfartsvejen, og bygningerne står tomme. Overfor Prinsessecentret ligger Dansk Outlet og jem&fix i området til særligt pladskrævende.

Aflastningsområdet V/Ndr. Landevej indeholder i alt 2.900 m² detailhandel; heraf er størstedelen en bilforhandler.

Bydelscenter Plantagevej, hvor Kvickly og Netto er placeret, har en restrummelighed på 900 m². Set i forhold til et ønske om en styrkelse af dagligvareudbuddet centralt i Tønder bymidte kan det være fornuftigt at fastholde en lav restrummelighed i bydelscentret.

Center	Navn	Samlet arealramme i gældende KP* (m ²)	Bruttoareal 2023 ** (m ²)	Restrummelighed*** (m ²)	Forbrugt ramme %
Bymidte	Tønder	40.200	25.700	14.500	64 %
Aflastningsområde	Ribelandevej/Prinsessecentret	3.000	0	3.000	-
Aflastningsområde	V/Ndr. Landevej	4.500	2.900	1.600	64 %
Aflastningsområde	Øst v/ Ndr. Landevej	5.000	5.300	-300	-6 %
Bydelscenter	Plantagevej	7.000	6.100	900	87 %
SPV	Ndr. Landvej Vest og Øst	41.200	22.900	18.300	56 %
I alt		100.900	64.900	36.000	64 %

*Samlet arealramme til detailhandel i gældende Kommuneplan

** Jf. planlovens definitioner på beregningen af bruttoareal inkl. evt. personale faciliteter. Bruttoareal for eksisterende butikker 2023 og uden evt. tomme butikslokaler

*** Forskellen mellem den samlede ramme og bruttoareal til eksisterende butikker 2023, uden evt. byggeri under opførsel og tomme lokaler

Tabel 5-1 Nuværende centerstruktur, samlet maksimal ramme til detailhandel, bruttoareal og restrummelighed i Tønder by

5.2 Rummelighed i kommunen i øvrigt

Set i forhold til centerstrukturen i Tønder Kommune i øvrigt er der generelt en stor tilbageværende rummelighed i detailhandelsområderne. Rummeligheden er i alt 144.000 m² udlagt til detailhandel i kommunen i øvrigt.

Tabel 5-2 viser rummelighederne i den øvrige centerstruktur, hvor der er eksisterende detailhandel.

Center	Navn	Samlet arealramme i gældende KP* (m ²)	Bruttoareal 2022 ** (m ²)	Restrummelighed*** (m ²)	Forbrugt ramme %
Bymidte	Skærbæk	21.400	10.600	10.800	48 %
Bymidte	Toftlund	19.800	9.500	10.300	48 %
Bymidte	Løgumkloster	13.700	6.000	7.700	44 %
Bymidte	Bredebro	9.500	4.500	5.000	50 %
Bymidte	Havneby	9.900	2.500	7.400	25 %
Bymidte i lokalbyer	Abild	900	100	800	11 %
Bymidte i lokalbyer	Agerskov	11.900	2.200	9.700	18 %
Bymidte i lokalbyer	Bedsted	800	100	700	13 %
Bymidte i lokalbyer	Brøns	1.700	400	1.300	24 %
Bymidte i lokalbyer	Højer	4.500	2.400	2.100	53 %
Bymidte i lokalbyer	Møgeltønder	1.100	1.000	100	91 %
Bymidte i lokalbyer	Visby	1.100	600	500	55 %
Bymidte i lokalbyer	Øster Højst	1.700	500	1.200	29 %
Bymidte i lokalbyer	Arrild	900	900	-	100 %
Lokalcenter	Lakolk Lokalcenter	6.500	4.800	1.700	74 %
Lokalcenter	Løgumkloster V/omfartsvej	1.000	1.000	-	100 %
SPV	Bredebro	2.500	800	1.700	32 %
SPV	Skærbæk	25.000	8.300	16.700	33 %

Tabel 5-2 Nuværende centerstruktur, samlet maksimal ramme til detailhandel, bruttoareal og restrummelighed i Tønder kommune i øvrigt

* Samlet arealramme til detailhandel i gældende Kommuneplan

** Jf. planlovens definitioner på beregningen af bruttoareal inkl. evt. personale faciliteter. Bruttoareal for eksisterende butikker 2023 og uden evt. tomme butikslokaler

*** Forskellen mellem den samlede ramme og bruttoareal til eksisterende butikker 2023. Uden evt. byggeri under opførsel og tomme lokaler

Generelt har bymidterne i kommunen i øvrigt en stor restrummelighed. I hovedparten af bymidterne er omkring halvdelen af rammen opbrugt til detailhandel. Set i forhold til den fremtidige konkurrence og udviklingsmulighederne i de enkelte byer kunne det overvejes at justere den samlede ramme i bymidterne. Det vurderes, at bymidterne i både Skærbæk, Toftlund, Løgumkloster og Bredebro vil kunne udvikles også med en mindre arealramme.

I kommuneplanen er Lakolk defineret som et lokalcenter med en maksimal arealramme på 6.500 m², men ifølge planloven må et lokalcenter ikke overstige en maksimal ramme på 3.000 m². Det anbefales derfor, at Lakolk omdefinieres til bymidte i næste kommuneplanrevision.

Der er detailhandel i ni af de 16 lokalbyerne i kommunen, som ses i tabel 5-2. Disse er Abild, Agerskov, Bedsted, Brøns, Højer, Møgeltønder; Visby, Øster Højt og Arrild. Dette er primært dagligvarebutikker. Set i forhold til restrummelighederne er der i de fleste lokalbyer rigelig ramme til udvikling af detailhandel.

Især i Agerskov er der en stor restrummelighed i forhold til den eksisterende detailhandel. Set i forhold til det nuværende udbud af detailhandel og afstanden til både Toftlund og Løgumkloster, men også Rødekro og Aabenraa kombineret med de generelle udviklingstendenser med en øget koncentration af detailhandel er det ikke sandsynligt, at rammen udnyttes i Agerskov. Derfor anbefales det at ændre rammen til detailhandel i Agerskov til 5.000 m².

Omvendt er restrummeligheden i Møgeltønders bymidte begrænset til 100 m². Det er ikke en stor rummelighed set i forhold til strategien om at styrke Møgeltønder som oplevelsesdestination.

Der er syv bymidter i lokalbyerne, som i dag ikke har detailhandel, men hvor der er mulighed for etablering af butikker, samt tre områder til særligt pladskrævende varer. Disse er vist i tabel 5-3.

Center	Navn	Samlet arealramme i gældende KP* (m ²)	Bruttoareal 2022 ** (m ²)	Restrummelighed*** (m ²)
Bymidte i lokalbyer	Arrild	900	-	900
Bymidte i lokalbyer	Døstrup	1.200	-	1.200
Bymidte i lokalbyer	Frifelt	1.500	-	1.500
Bymidte i lokalbyer	Husum-Ballum & Bådsbøl-Ballum	1.800	-	1.800
Bymidte i lokalbyer	Jejsing	1.000	-	1.000
Bymidte i lokalbyer	Løgumgårde	1.100	-	1.100
Bymidte i lokalbyer	Kongsmark	1.000	-	1.000
Særligt pladskrævende varer	Brøns	900	-	900
Særligt pladskrævende varer	Løgumkloster	4.900	-	4.900
Særligt pladskrævende varer	Toftlund	1.000	-	1.000

Tabel 5-3 Nuværende centerstruktur i Tønder Kommune i øvrigt, hvor der ikke er detailhandel

* Samlet arealramme til detailhandel i gældende Kommuneplan

** Jf. planlovens definitioner på beregningen af bruttoareal inkl. evt. personale faciliteter. Bruttoareal for eksisterende butikker 2023 og uden evt. tomme butikslokaler

*** Forskellen mellem den samlede ramme og bruttoareal til eksisterende butikker 2023. Uden evt. byggeri under opførelse og tomme lokaler

Herudover er der afgrænsede landsbyer, som har mulighed for etablering af 500 m² detailhandel. Disse er Daler, Drengsted, Ellum, Emmerlev, Hjerpsted, Hostrup, Mjolden, Randerup, Rejsby, Rudbøl, Skast, Sæd, Sølsted, Sønder, Sejerslev, Østerende - Vesterende Ballum og Øster Gasse. Her er ikke registreret detailhandel. Her er udlagt 8.000 m² til mulighed for detailhandel, hvor der i dag ikke er detailhandel. Denne mulighed for detailhandel, især etablering af dagligvarebutikker på maksimalt 500 m² i de mindre byer, kan fint bevares, så længe det alene er til lokalområdets forsyning, og dermed ikke får betydende konsekvenser for de eksisterende dagligvarebutikker.

Set i lyset af den øgede koncentration af særligt pladskrævende butikker til de største byer vurderes det ikke at være realistisk at etablere hverken bilforhandlere, byggemarkeder eller køkkenforhandlere andre steder end Tønder og Skærbæk i Tønder kommune. Derfor bør erhvervsområderne i både Toftlund, Løgumkloster og Brøns frigives til andre formål end særligt pladskrævende butikker.

6 Forbrugsudvikling og arealbehov

Der er udsigt til nedgang i indbyggertallet i Tønder og samtidigt overtager nethandlen mere af vores indkøb. Udviklingen i privatforbruget har været svag i mange år og er helt aktuelt ramt af, at inflationen er tilbage. Der er derfor udsigt til, at behovet for vækst i detailhandelsarealet vil være mindre end hidtil.

Det fremtidige arealudlæg er bl.a. afhængigt af ønsket om at styrke detailhandlen i de enkelte dele af kommunen, sikre en lokalforsyning af dagligvarer til kommunens borgere samt imødekomme en stigende turisme i lokalområder.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der taget højde for udviklingen i forbruget, den øgede udbredelse af nethandel, den skærpede konkurrencesituation og den øgede koncentration af butikkerne i færre, men stærkere udbudspunkter.

Men der er ikke taget højde for den stigende turisme. Arealbehovet er alene en vurdering af borgernes forsyning.

Ud over at tage højde for arealbehovet er det væsentligt, at man i planlægningen tilføjer detailhandlen i Tønder Kommune mulighed for dynamik. Der skal være mulighed for at udlægge arealer på beliggenheder, hvor detailhandlen vil efterspørge dem. Herudover bør arealudlægget tillægges en buffer, der kan sikre en vis fleksibilitet i planlægningen.

Det bør sikres, at der i bymidterne, bydelscentrene og lokalcentrene er en attraktiv dagligvareforsyning, der er afstemt efter de markedsmæssige muligheder.

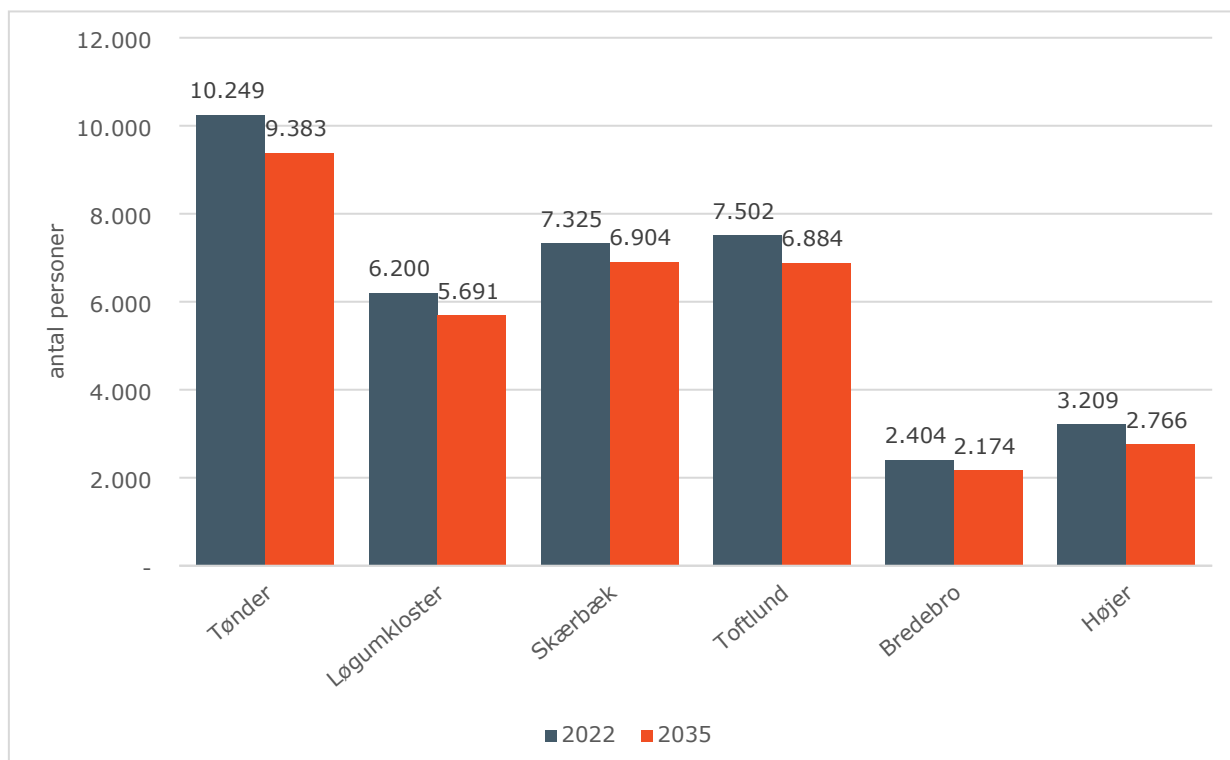
Inden for udvalgsvarer bør det fremtidige arealudlæg sikre, at bymidterne har de bedste muligheder for at udvikle sig i forhold til deres nuværende status og til potentialet i markedsområderne.

BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN

Udviklingen i indbyggertallet har stor betydning for detailhandlen. Ifølge Tønder Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet falde med ca. 3.100 personer eller ca. 9 % i perioden 2022-2035.

Der forventes et fald i indbyggertallet i alle dele af kommunen. Indbyggertallet i Tønder, Løgumkloster og Toftlund forventes at falde med 8 %. I Højer forventes indbyggertallet at falde mest markant med 14 %, svarende til et fald på knap 450 personer.

Figur 6-1 Udviklingen i befolkningstallet i Tønder fordelt på områder 2022 til 2035



Kilde: Befolkningsprognosen Tønder Kommune 2023

6.1 To scenarier for udviklingen

Der er gennemført beregninger af arealbehovene i 2035 i to scenarier, der illustrerer forskellige udviklingsmuligheder for detailhandlen.

På nuværende tidspunkt påvirker inflationen og lav forbrugertillid forbruget i detailhandlen negativt, men til brug for planlægningen er der behov for at se 12 år frem. Ved opstilling af scenarierne er der lagt vægt på det lange perspektiv, hvor der vil være perioder med både høj- og lavkonjunkturer, som både påvirker forbruget i detailhandlen samt boligbyggeriet og dermed befolkningsudviklingen. Herudover påvirkes udviklingen i detailhandlen af udbredelsen af nethandlen, udvikling af nye koncepter inden for detailhandlen og beslægtede brancher, hvor f.eks. take away har overtaget noget af omsætningen i dagligvarebutikkerne, men hvor dagligvarebutikkerne tilpasser sig for at få del i markedet for det lette og hurtige måltid.

De to scenarier er ganske forskellige og afspejler den usikkerhed, der er om udviklingen i privatforbruget og nethandlen, når der ses frem. Kun små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

Tønder Kommunes befolkningsprognose er brugt i begge scenarier. De bygger dermed på den samme befolkningsudvikling.

Der er udarbejdet et minimumsscenario, der illustrerer en udvikling, hvor privatforbruget, nethandlen og andet, der påvirker detailhandlen, udvikler sig til ulempe for detailhandlen, og et maksimumsscenario, der illustrerer en udvikling,

hvor de bagvedliggende rammebetingelser udvikler sig til fordel for detailhandlen. De to scenarier illustrerer dermed yderpunkterne i den udvikling, der må forventes.

Det må forventes, at den mest sandsynlige udvikling vil blive et sted mellem minimums- og maksimumsscenarioet, men det er vigtigt at understrege, at scenarierne er det bedste bud på, hvad de fremtidige behov vil blive, og at der i sagens natur er stor usikkerhed om, hvordan udviklingen reelt vil blive. Helt aktuelt har den hurtigt stigende inflation og faldende forbrugertillid skabt ekstra usikkerhed om, hvad fremtiden vil bringe. Det understreger vigtigheden af at bruge scenarierne med stor forsigtighed.

6.2 Minimumsscenarioet

I minimumsscenarioet er der på dagligvaresiden forudsat en større vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget af mad sker som udespisning i form af take away og click-and-collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i væsentlig grad overstiger væksten i privatforbruget.

I minimumsscenarioet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarerhandlen i Tønder Kommune vil tilpasse sig ændringerne i forbruget i fysiske butikker, som vil falde for både dagligvarer og udvalgsvarer, fordi væksten i nethandlen og en svag udvikling i privatforbruget overstiger væksten som følge af befolkningsudviklingen.

Resultatet af minimumsscenarioet er, at der frem til 2035 bliver behov for i størrelsesordenen 20.800 m² mindre detailhandel end det eksisterende, aktive detailhandelsareal i Tønder Kommune. Tallet dækker over, at behovet for dagligvareareal falder med 5.800 m², og at behovet for udvalgsvareareal falder med 15.000 m². Udvalgsvarearealet inkluderer beklædningsbutikker, øvrige udvalgsvarebutikker samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper, ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

6.3 Maksimumsscenarioet

Maksimumsscenarioet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2035. På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at nethandlen fortsat vokser, men at væksten i nethandlen aftager, og at der samlet set bruges flere penge på udvalgsvarer i fysiske butikker.

I maksimumsscenarioet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarerhandlen i Tønder Kommune tilpasser sig ændringerne i forbruget i fysiske butikker, som vil stige for både dagligvarer og udvalgsvarer, fordi væksten som følge af udvikling i privatforbruget og befolkningsudviklingen overstiger væksten i nethandlen.

Samlet set vil der i maksimumsscenarioet blive behov for et detailhandelsareal, der er i størrelsesordenen 3.500 m² større end det eksisterende aktive areal i Tønder Kommune. Det samlede behov er fordelt på et behov for mindre areal til dagligvarebutikker på i størrelsesordenen 2.500 m², mens behovet omvendt vil stige for udvalgsvarer i størrelsesordenen 6.000 m², hvilket inkluderer beklædningsbutikker, øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Tabel 6-1 Ændret behov for bruttoareal i Tønder Kommune frem mod 2035

Scenarie	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Minimum	-5.800 m ²	-15.000 m ²
Maksimum	-2.500 m ²	+6.000 m ²

** Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte størrelser. Behovene er ekskl. arealbehov hos forhandlere af motorkøretøjer.*

Der gøres opmærksom på, at de beregnede behov for areal til detailhandel ikke tager højde for turisme, men alene i forhold til befolkningsudviklingen for borgerne i kommunen. Turisme er en væsentlig del af detailhandlen i Tønder især på Rømø og i Tønder bymidte. Dette skal der i de fremtidige udlæg naturligvis tages højde for.



7 Ordforklaring

DETAILHANDELSBUTIK

En detailhandelsbutik er et fast fysisk forretningssted, hvorfra der sælges varer til private. Permanente showrooms eller udstillinger af varer, hvor private kan se og evt. prøve varer, som enten kan bestilles i forretningen, eller som efterfølgende kan bestilles via nettet, betragtes også som detailhandel. Der skal dog være synlige og ugentlige åbningstider for at blive betragtet som en detailhandelsbutik.

DAGLIGVARER OG DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med, at de bruges, dvs. kortvarige forbrugsgoder. Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler, og dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, tankstationskiosker, apoteker og blomsterhandlere. Butikker, der har et mere end ubetydeligt salg af dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse som Føtex og Kvickly samt hypermarkedet Bilka, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode, dvs. langvarige forbrugsgoder. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "boligudstyr", dvs. isenkram, boligtilbehør, elektronik og hårde hvidevarer, samt "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, optikere, smykker mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgsvarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler, som er en særligt pladskrævende varegruppe, og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, i mere end et ubetydeligt omfang, er at betegne som en udvalgsvarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER (SPV) OG BUTIKKER MED SPV

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er ifølge Planloven butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold. Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler samt ammunition og eksplosiver.

Af Vejledning om detailhandelsplanlægning fremgår, at arealer til særligt pladskrævende varegrupper ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper. Ligeledes er køkkenforhandlere kategoriseret som en butik med særligt pladskrævende varer.

For at være en butik, der forhandler særligt pladskrævende varer, skal enheden have et egentligt salgsløkke. Det vil sige, at for eksempel bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling, ikke regnes som butik.

KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV

Kundeorienterede serviceerhverv omfatter

- Restauration: Restaurant, pizzeria, café, bar, kaffebar, take away mv.
- Personlig pleje: Frisør, solcenter, hudpleje, massage, fitnesscenter mv.
- Finansiell service: Bank, ejendomsmægler o.lign.
- Sundhed: Læge, tandlæge, speciallæge o.lign.
- Kultur: Biograf, bibliotek, museum mv.
- Andet: Renseri, køreskole, bedemand, tankstation uden kiosk mv.

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Arealet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butiksformål medregnes i *bruttoetagearealet* jf. *Planlovens bestemmelser*. Tomme butikslokaler samt kundeorienterede servicefunktioner er således ikke medtaget i *bruttoetagearealet* til detailhandel.

OMSÆTNING

Tal for butikkernes omsætning i 2021 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksdrivende. Omsætningen er alene salg ud af den enkelte fysiske butik til private, hvorfor eventuel e-handel ikke indgår i omsætningen. For butikker, der har aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrasket. F.eks. vil omsætning fra brændstofsalg hos tankstationer med kiosker, receptpligtig medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne. Omsætningen i butikker med særligt pladskrævende varegrupper på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i udvalgsvareomsætningen.

AREALBEHOV

Det beregnede *arealbehov* er et udtryk for, hvor meget detailhandel der er behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butikksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set i forhold til den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, turismen, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

AREALRAMME OG RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i et centerområde. *Restrummeligheden/udbygningsrammen* i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel fra arealrammen for centerområdet. Restrummeligheden er uden eventuelle projekter og byggeretter i lokalplanerne omfattet af centerområderne samt eventuelle tomme butikslokaler.

CENTEROMRÅDE

Et i kommuneplanen geografisk afgrænset område udlagt til detailhandel. Der er følgende typer af *centerområder*: Bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særligt pladskrævende varegrupper, aflastningsområder og områder til enkeltstående butikker.

FORBRUGSGRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et afgrænset område har et samlet forbrug af varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i det samme område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 %, betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker uden for kommunegrænsen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra uden for kommunen, f.eks. pendlere eller turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for, at detailhandlen i et område er gået frem. Handelsbalancen kan f.eks. stige, hvis omsætningen ikke falder lige så meget som forbrugsgrundlaget.



Bilag A Baggrundsrapport – Detailhandelsanalyse Tønder Kommune

Der er 235 butikker i Tønder Kommune inklusive butikker med særligt pladskrævende varegrupper. 38 % af butikkerne ligger i Tønder-området, og heraf er hovedparten udvalgswarebutikker.

ANVENDT METODE

Der er i april 2023 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2022, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet er de enkelte butikkers attraktionsværdi for forbrugerne vurderet i hele kommunen.

Resultaterne omfatter samtlige butikker i Tønder Kommune i drift i april 2023. Herudover vil der periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Butikkerne er kategoriseret inden for fem hovedbrancher afhængig af, hvilke varegrupper der fortrinsvist sælges fra butikken:

Dagligvarer (mad og andet til det daglige forbrug)
Beklædning (tøj og sko)
Boligudstyr (f.eks. elektronik og isenkram)
Øvrige udvalgsvarer (f.eks. optiker og guldsmed)
Særligt pladskrævende varegrupper (f.eks. biler og byggematerialer)

Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbrancher, er omsætningen fordelt inden for disse. Omsætningen i butikker med SPV på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i omsætningen af boligudstyr.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2023 sammenlignes med detailhandelsanalysen fra 2016. Omsætningen beskrives for henholdsvis 2015 og 2022.

Tallene fra analysen 2023 er tilpasset til områdeopdeling i 2016 – således inkluderer 'Tønder i øvrigt' hele Højer-området, mens 'Løgumkloster i øvrigt' inkluderer Bredebro-området.

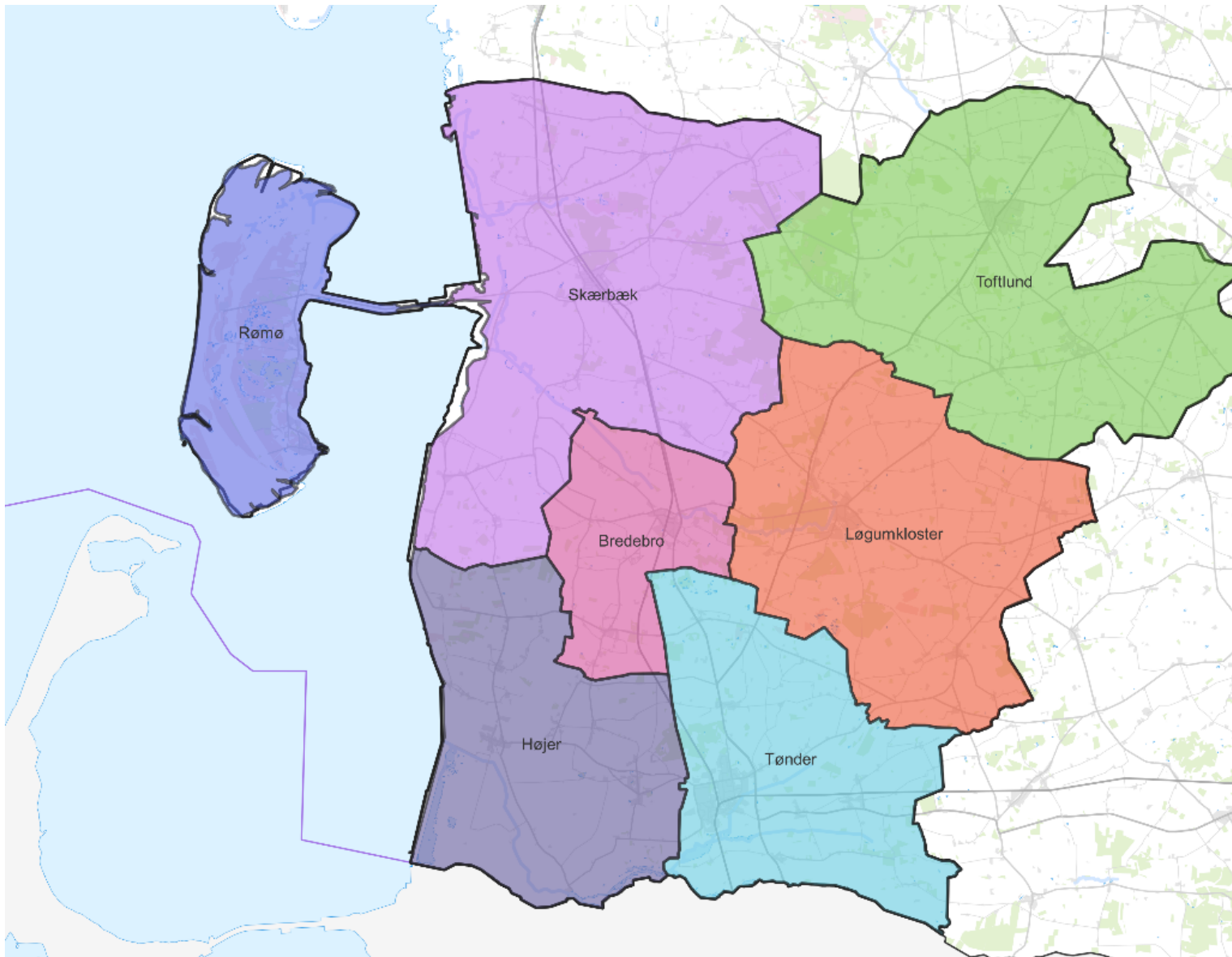
A.1 Detailhandlen i Tønder Kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt i forhold til syv områder:

- › Tønder
- › Skærbæk
- › Toftlund
- › Rømø
- › Løgumkloster
- › Bredebro
- › Højer

Derudover er analyseresultaterne opdelt på bymidterne i Tønder, Skærbæk, Toftlund og Løgumkloster samt Tønder aflastningsområde

Figur 7-1 Opdelingen af analysen i lokalområderne



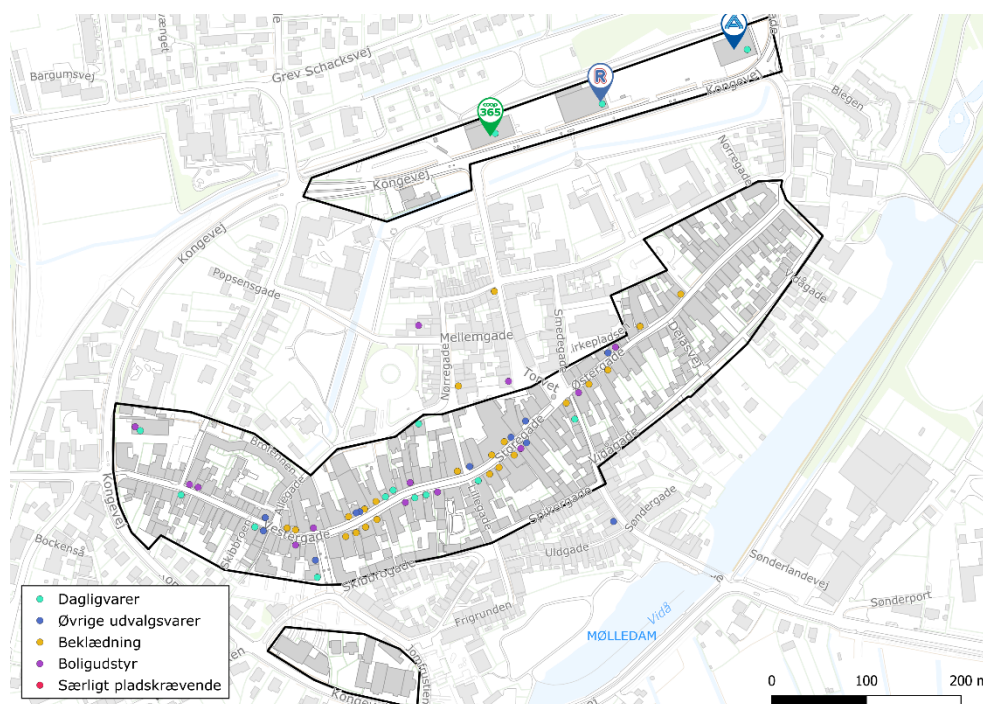
A.1.1 Antal butikker

Der er 235 butikker i Tønder Kommune, heraf udgør udvalgswarebutikkerne ca. 62 %. Ca. 38 % af butikkerne i Tønder Kommune ligger i Tønder-området.

TØNDER-OMRÅDET

I Tønder bymidte ligger 23 % af det samlede antal butikker i kommunen. I bymidten er i alt 55 butikker, hvoraf udvalgsvarer udgør 75 %, svarende til 41 butikker. Butikkerne er primært koncentreret i gågaderne Vestergade og Storegade.

Figur 7-2 Placeringen af butikkerne i Tønder bymidte fordelt på brancher



Ved Kongevej i udkanten af bymidten, ligger de største dagligvarebutikker i Tønder bymidte: REMA1000 og Coop 365discount. Herudover lukkede discountbutikken Aldi på Kongevejen i 2023, men ejendommen er solgt til Dagrofa. De store dagligvarebutikker er med til at skabe en væsentlig kunderstrøm til bymidten. De ligger dog ikke i direkte forbindelse med bymidtens øvrige butikker og understøtter dermed ikke bymidtens kundeflow optimalt.

Foruden de store dagligvarebutikker ligger der i bymidten et begrænset udvalg af specialbutikker så som bagerier, blomsterhandler og fødevarer specialiteter etc.

Der er et bredt udbud af udvalgswarebutikker byens størrelse taget i betragtning, hvilket skyldes, at byen er populær blandt især danske og tyske turister. Beklædningsbutikkerne udgør knap halvdelen af udvalgswarebutikkerne i bymidten.

Tønder aflastningsområde ligger nordøst for bymidten ved Østre Omfartsvej. Her ligger de store udvalgswarebutikker JYSK, Harald Nyborg, Thansen. En væsentlig del af butikkerne er flyttet fra Prinsessecentret på hjørnet af Nordre Landevej og Nørremarksvej, som i dag står tomt.

Ved Nordre Ringvej i et andet aflastningsområde ligger Jotun Maling og en bilforhandler.

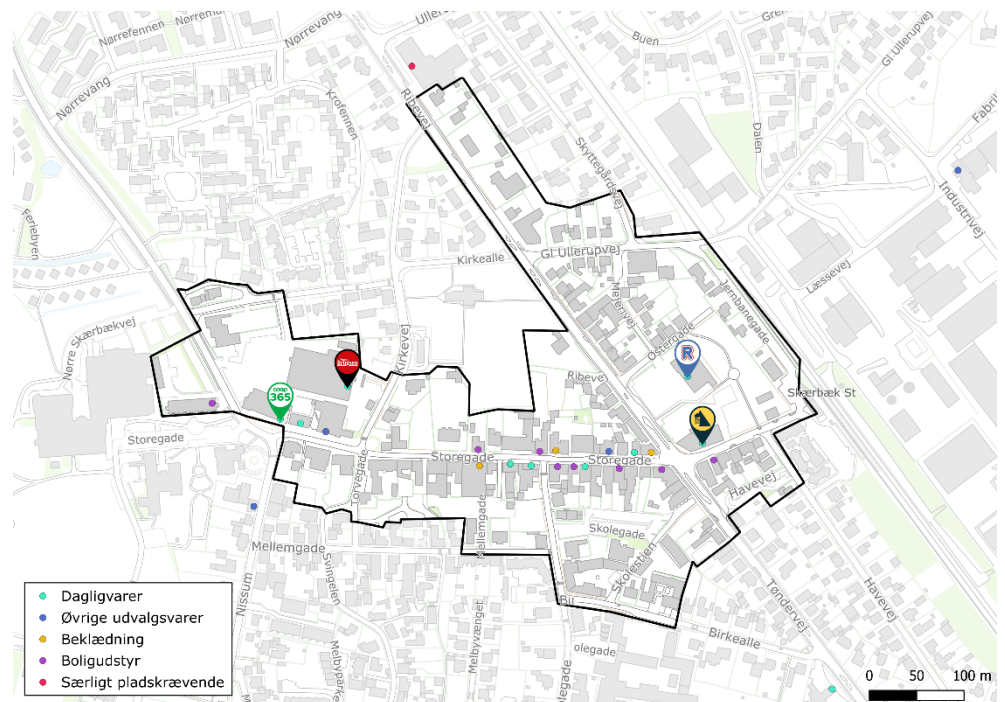
I Tønder by i øvrigt er i alt 28 butikker, heraf er 6 dagligvarebutikker og 5 udvalgswarebutikker. Den største koncentration af dagligvarebutikker ligger på Plantagevej ca. 1 km fra Tønder bymidte. Her ligger varehuset Kvickly sammen med discountbutikken Netto og et apotek.

SKÆRBÆK

I Skærbæk-området er i alt 35 butikker; heraf ligger 2/3 af butikkerne i Skærbæk bymidte.

I Skærbæk bymidte er butikkerne hovedsageligt koncentreret langs Storegade. I bymidten ligger fire store dagligvarebutikker, som understøtter kundeflowet i hver sin ende af bymidten: SuperBrugsen og Coop 365discount i den vestlige ende, mens REMA1000 og Netto ligger i den østlige ende. Derudover ligger der et mindre udvalg af specialbutikker i form af bager, blomsterhandler, apotek, materialist og kiosk.

Figur 7-3 Placeringen af butikkerne i Skærbæk bymidte fordelt på brancher



I Skærbæk-området i øvrigt ligger der bl.a. en mindre koncentration af butikker i området til butikker med SPV.

RØMØ

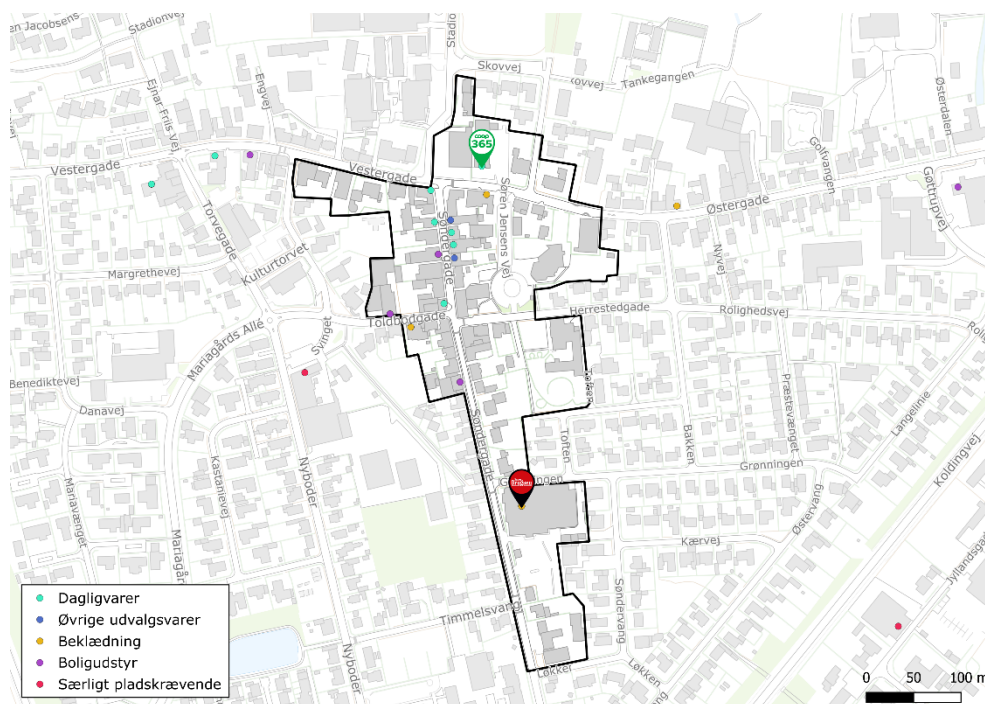
Vadehavsøen Rømø har få fastboende borgere, men tiltrækker mange turister årligt, hvilket danner grundlag for et relativt stort udvalg af butikker. Butikkerne er primært koncentreret i bymidten i Havneby og i lokalcentret i Lakolk. Rømø har 25 butikker, heraf 16 udvalgswarebutikker. Dagligvarebutikkerne består af mindre købmænd og enkelte specialbutikker i form af fiskehandlere, bagerier og en slagter. Halvdelen af udvalgswarebutikkerne på Rømø er beklædningsbutikker, bl.a. er der en række attraktive butikker med sports- og fritidstøj.

TOFTLUND

I Toftlund-området ligger 31 butikker; heraf ligger 17 butikker i Toftlund bymidte.

Butikkerne i Toftlund bymidte er primært koncentreret ved Søndergade samt i den sydlige ende af bymidten omkring Søndertorv. Her ligger også bymidtens største dagligvarebutik SuperBrugsen. I den nordlige del af bymidten på Østergade ligger bymidtens anden store dagligvarebutik Coop 365discount. Derudover ligger der enkelte specialbutikker i form af slagter, bager, materialist og et par blomsterbutikker. I bymidten ligger desuden 9 udvalgswarebutikker, bl.a. en stor møbelbutik, boghandler, isenkram, guldsmed og tøjbutikker.

Figur 7-4 Placeringen af butikkerne i Toftlund bymidte fordelt på brancher



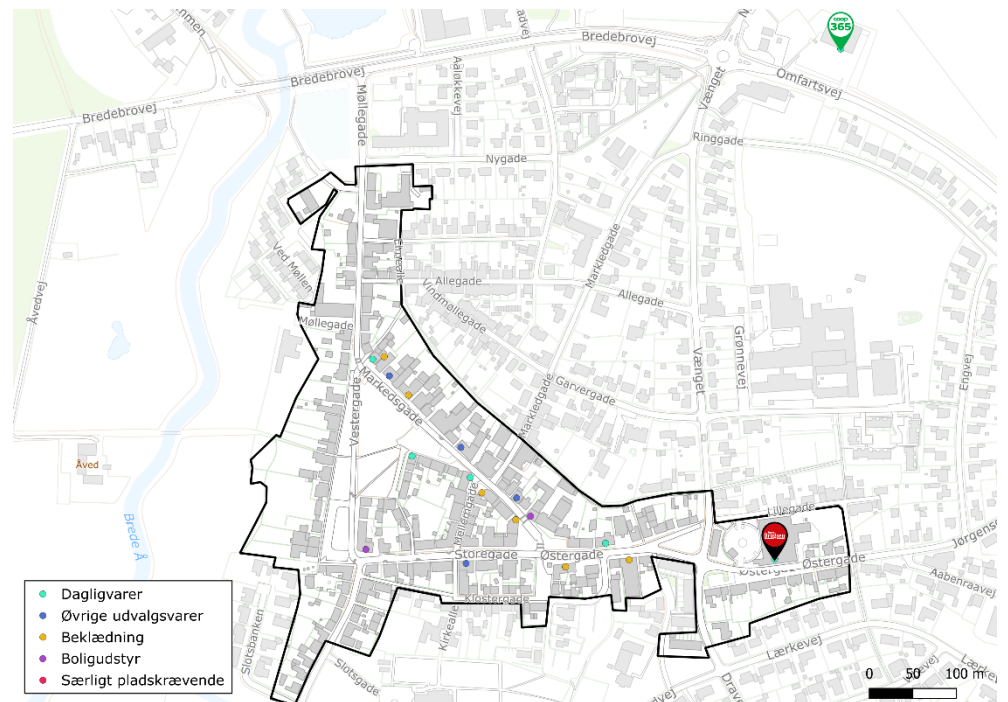
LØGUMKLOSTER

Der ligger 25 butikker i Løgumkloster-området; heraf ligger 17 butikker i Løgumkloster bymidte.

I Løgumkloster bymidte er udvalgswarebutikkerne primært koncentreret ved Markedsgade, mens bymidtens store dagligvarebutik SuperBrugsen ligger på Østergade – således er der et afbræk imellem funktionerne. Dagligvarebutikkerne består derudover af specialbutikker i form af bager, apotek, helsebutik og kiosk. I bymidten er 12 udvalgswarebutikker, bl.a. tøjbutikker herunder genbrugsbutikker, boghandler, isenkram, guldsmed, optiker og sportshandler.

I den nordlige del af Løgumkloster by ved rundkørslen Omfartsvej og Nørreemark ligger byens anden store dagligvarebutik Coop 365discount.

Figur 7-5 Placeringen af butikkerne i Løgumkloster fordelt på brancher

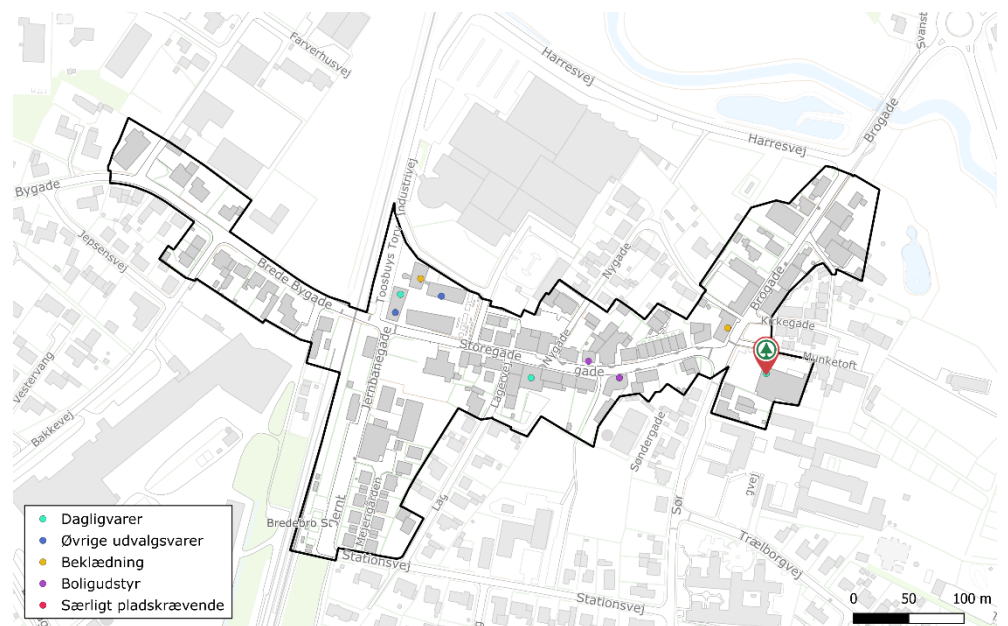


BREDEBRO

I Bredebro-området ligger 13 butikker; heraf ligger 9 butikker i Bredebro bymidte.

Butikkerne i bymidten ligger koncentreret på Storegade og Toolsbuys Torv, som er opført i anledning af ECCOs 50-års jubilæum i 2013. Toosbuys Torv ligger tæt ved ECCOs hovedkvarter. Butikken fungerer både som showroom og outlet, og skaber kundestrøm til bymidten. Bymiddens dagligvarebutikker består af supermarkedet Spar, en bager og en blomsterhandler.

Figur 7-6 Placeringen af butikkerne i Bredebro fordelt på brancher



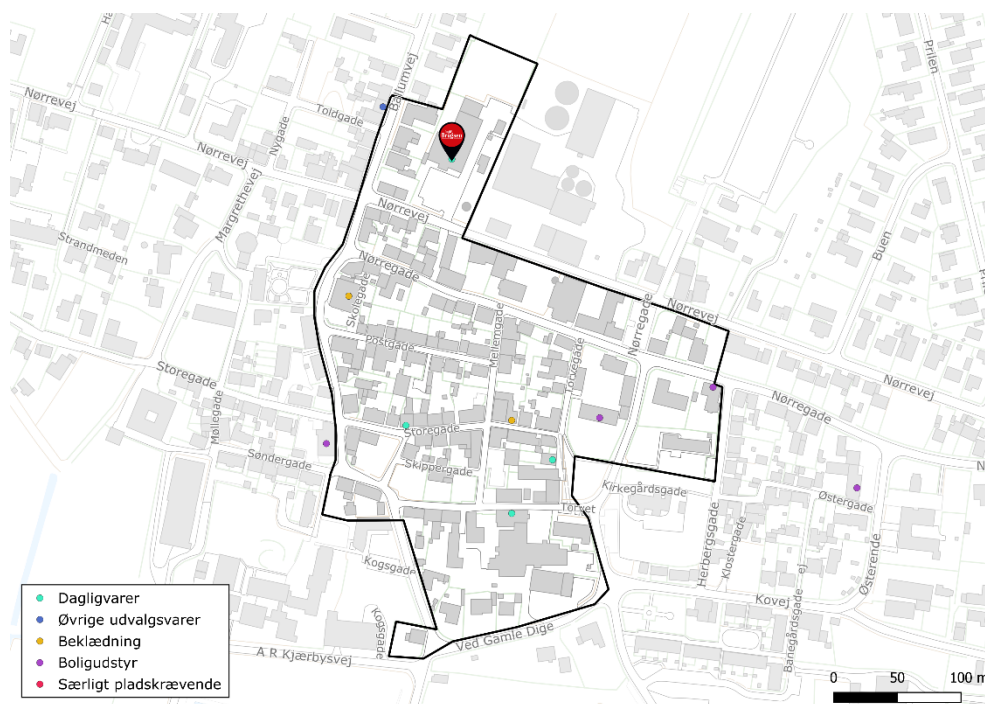
Derudover ligger der en Min Købmand og et par bilforhandlere i Bredebro-området i øvrigt.

HØJER

I Højer-området er i alt 18 butikker; heraf ligger 8 butikker i Højer bymidte.

Højer bymidte ligger tæt på Tøndermarsken og har et begrænset opland. Butikkerne i Højer bymidte ligger spredt i byfladen med boliger imellem butikkerne. Bymiddens dagligvarebutikker består af DagliBrugsen samt specialbutikker i form af bager, apotek og Højer Pølser.

Figur 7-7 Placeringen af butikkerne i Højer fordelt på brancher



I Højer området i øvrigt ligger der bl.a. tre butikker i kategorien boligudstyr i Møgeltønder.

Områder	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer i alt	SPV	I alt
Tønder bymidte	14	20	10	11	41	0	55
Tønder aflastningsområde	0	0	3	1	4	1	5
Tønder iø.	6	5	4	7	16	6	28
Tønder-området	20	25	15	21	61	7	88
Skærbæk bymidte	9	3	3	8	14	0	23
Skærbæk iø.	2	0	2	4	6	4	12
Skærbæk-området	11	3	5	12	20	4	35
Havneby bymidte	2	3	1	0	4	0	6
Rømø iø.	7	6	5	1	12	0	19
Rømø -området	9	8	6	2	16	0	25
Toftlund bymidte	8	4	2	3	9	0	17
Toftlund iø.	4	2	2	3	7	3	14
Toftlund-området i alt	12	6	4	6	16	3	31
Løgumkloster bymidte	5	6	4	2	12	0	17
Løgumkloster iø.	2	0	0	1	1	5	8
Løgumkloster området	7	6	4	3	13	5	25
Bredebro bymidte	3	2	3	3	8	0	10
Bredebro iø.	1	0	0	0	0	2	3
Bredebro-området	4	2	2	3	8	2	13
Højer bymidte	4	2	0	2	4	0	8
Højer iø.	1	1	1	6	8	1	10
Højer-området	5	3	1	8	12	1	18
Tønder Kommune	68	54	37	52	143	22	235

Tabel 7-1 Antal butikker april 2023 fordelt på hovedbrancher og områder i Tønder Kommune

UDVIKLINGEN I ANTALLET AF BUTIKKER

Siden 2016 er det samlede antal butikker i Tønder Kommune faldet 11 % fra 265 butikker i 2016 til 235 butikker i 2023. Det er især antallet af udvalgswarebutikker, der er faldet i den pågældende periode.

I analysen fra 2016 var kommunen opdelt på større områder, således indgik Bredebro i Løgumkloster området, mens Højer indgik i Tønder området.

Antallet af udvalgswarebutikker er især faldet i Tønder bymidte. I 2016 var der 63 udvalgswarebutikker i bymidten, og i 2023 var der 55 butikker, hvilket svarer til et fald på 20 %.

I Tønder i øvrigt er antallet af udvalgswarebutikker faldet 12 %. Således var der 58 udvalgswarebutikker i 2016, mens der i 2023 var 51 udvalgswarebutikker.

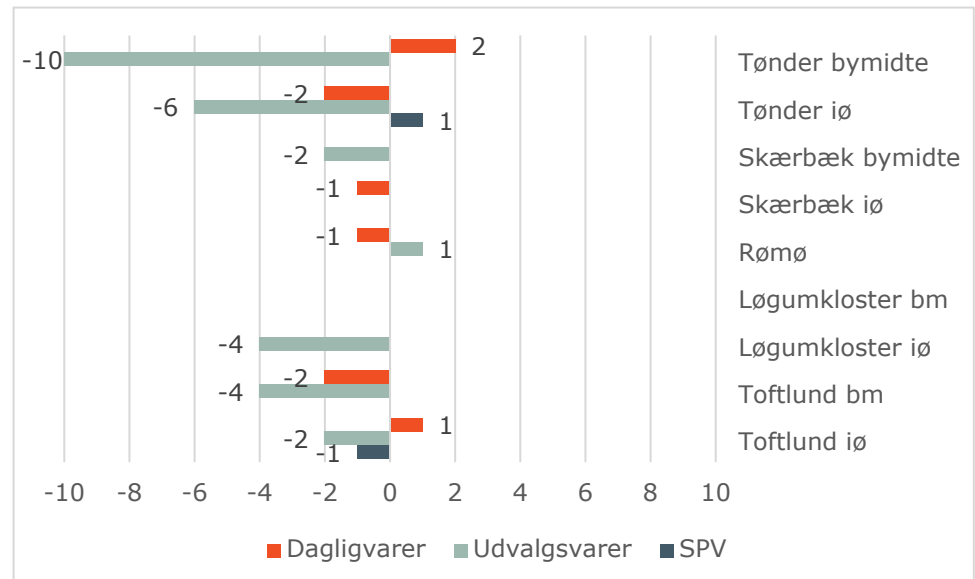
I Toftlund-området er antallet af udvalgswarebutikker faldet med 6; der er 4 butikker færre i bymidte, og 2 færre i Toftlund i øvrigt.

På Rømø er antallet af butikker uændret; der er en dagligvarebutik mindre, mens der er en udvalgswarebutik mere.

Områder	Dagligvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Udvalgsvarer	SPV	SPV	I alt	I alt
	2016	2023	2016	2023	2016	2023	2016	2023
Tønder bymidte	12	14	51	41	0	0	63	55
Tønder i ø. inkl. Højer	13	11	38	32	7	8	58	51
Skærbæk bymidte	9	9	16	14	0	0	25	23
Skærbæk i ø.	3	2	6	6	4	4	13	12
Rømø	10	9	15	16	0	0	25	25
Løgumkloster bymidte	5	5	12	12	0	0	17	17
Løgumkloster i ø. inkl. Bredebro	6	6	12	8	7	7	25	21
Toftlund bymidte	10	8	13	9	0	0	23	17
Toftlund i ø.	3	4	9	7	4	3	16	14
Tønder Kommune	71	68	172	145	22	22	265	235

Tabel 7-2 Udviklingen i antallet af butikker fra 2016 til 2023 i Tønder Kommune

Figur 7-8 Udviklingen i antallet af butikker i Tønder Kommune – forskellen fra 2016 til 2023



A.1.2 Butikkernes attraktion

Den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i Tønder Kommune ligger på middel. Den gennemsnitlige attraktion er især høj i Tønder bymidte og Bredebro bymidte.

I vurderingen af attraktionen er 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 er lavet på baggrund af COWIs konsulenters faglige vurdering og skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Den gennemsnitlige attraktionsværdi vises for butikkerne for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer.

Den gennemsnitlige attraktion ligger et stykke over middel for både dagligvare- og udvalgsvarerbutikkerne i Tønder bymidte. I Tønder-området i øvrigt ligger dagligvarebutikkerne noget over middel, mens udvalgsvarerbutikkerne ligger lige under middel attraktion.

I Bredebro-området er butikkerne vurderet til at have en attraktion lidt over middel, især butikkerne i og omkring Toosbuys Torv fremstår attraktive.

Generelt er dagligvarebutikkerne vurderet til at have en attraktion lige over middel i de forskellige områder med undtagelse af Højer, hvor niveauet ligger lavere.

Figur 7-9 Toosbuys Torv i Bredebro



Områder	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Tønder bymidte	3,30	3,30	3,30
Tønder iø.	3,65	2,50	2,75
Tønder-området	3,40	3,05	3,10
Skærbæk bymidte	3,35	2,55	2,85
Skærbæk iø.	*	3,50	3,20
Skærbæk-området	3,10	2,90	2,95
Rømø i alt	3,20	3,10	3,10
Toftlund bymidte	3,35	3,00	3,20
Toftlund iø.	3,25	2,70	2,85
Toftlund-området	3,35	2,85	3,05
Løgumkloster-området	3,15	2,70	2,85
Bredebro-området	3,65	3,25	3,35
Højer-området	2,60	2,40	2,45
Tønder Kommune	3,25	2,90	3,00

Tabel 7-3 Gennemsnitlig attraktion for dagligvarer, udvalgsvarer og i alt fordelt på områder

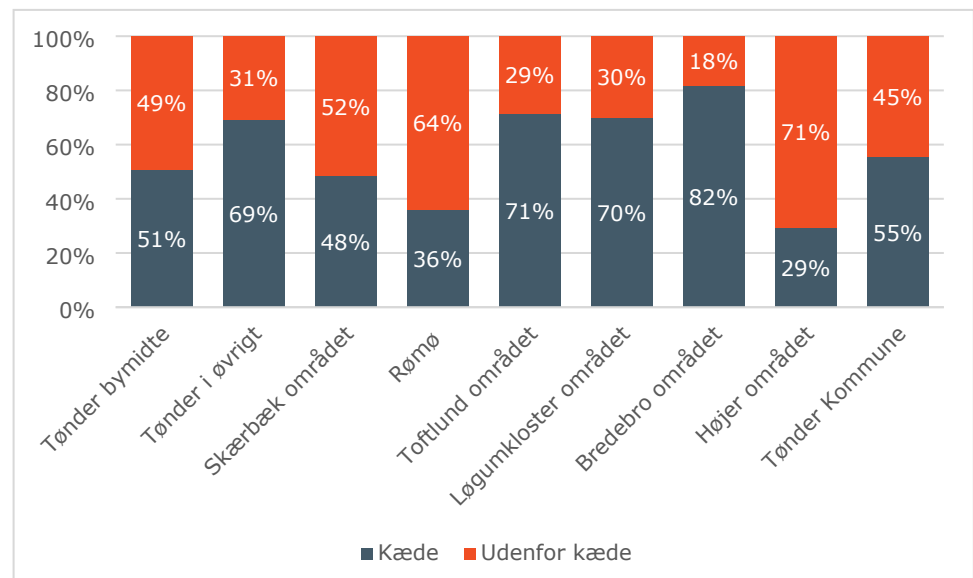
A.1.3 Butikkerne kædetilknytning

Andelen af butikker i Tønder Kommune, som er med i et kædesamarbejde, er 55 %. Tilstedeværelsen af kædebutikker er til dels afgørende i forhold til at afholde forbrugere fra at køre andre steder hen eller fra at handle på nettet.

Antallet af butikker med tilknytning til kapitalkæder eller en frivillig kæde er normalt udtryk for butiksbestandens samlede attraktion og styrke i oplandet. Kædebutikkerne appellerer til en bredere forbrugerskare og tiltrækker normalt kunder fra et større opland end de uafhængige butikker.

Samtidig er det også vigtigt for byen, at de forholdsvis ensartede kædebutikker suppleres af butikker uden for kædesamarbejde, som bidrager til variation og specialisering i butiksudbuddet, til uventede oplevelser, og som giver handelsbyen identitet. Mens kæderne typisk har et større udvalg og mere fleksible bytteordninger, er de selvstændige forretningsdrivende ofte bedre til at tilpasse forretningen til lokale forhold.

Figur 7-10 Kædeandelen i de forskellige områder i kommunen



I Tønder Kommune er kædeandelen 55 %. Kædeandelen er steget siden 2016; dengang var kædeandelen 48 %.: Udviklingen skyldes at det primært er butikker udenfor et kædesamarbejde der er lukket i Tønder kommune.

Tønder bymidte har styrket kædeandelen, der er steget fra 43 % i 2016 til 51 % i 2023. Udviklingen skyldes ligeledes, at det primært er butikker uden for et kædesamarbejde, der er lukket i Tønder bymidte siden 2016. Derudover er kædebutikkerne H&M og Normal åbnet i bymidten.

Bredebro-området har den højeste kædeandel. Det skyldes, at der primært ligger dagligvarebutikker i området; en branche, der i høj grad er konsolideret i kæder.

A.1.4 Bruttoareal

Det samlede areal af detailhandel i Tønder Kommune er ca. 145.800 m². Heraf udgør bruttoarealet af dagligvarebutikker ca. 28 %, udvalgswarebutikker ca. 47 % og butikker med SPV ca. 25 %.

ANVENDT METODE

Oplysninger om arealet er indsamlet direkte fra den butiksdrivende, ved vurdering under besigtigelsen eller ved opslag i BBR.

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 bruttoarealet af eksempelvis dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere hovedbrancher udelukkende er regnet som dagligvarebutiksareal.

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

Der er i alt ca. 146.350 m² bruttoareal detailhandel i Tønder Kommune, heraf er 47 % svarende til ca. 69.200 m² disponeret til udvalgswarebutikker. Derudover er der omkring ca. 40.700 m² bruttoareal til dagligvarebutikker og ca. 36.400 m² til butikker med SPV.

46 % af det samlede areal til detailhandel i kommunen svarende til 68.150 m² ligger i Tønder-området. Det er især arealet til udvalgsvarer som er koncentreret i Tønder-området. Over halvdelen – 55 % af arealet til udvalgsvarer i kommunen ligger i Tønder-området.

Tønder bymidte har et samlet bruttoareal til detailhandel på ca. 25.750 m², hvoraf ca. 73 % er udvalgswarebutiksareal.

Figur 7-11 Havneby på Rømø



Områder	Daglig-varer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer i alt	SPV	I alt
Tønder bymidte	6.900	7.250	2.600	9.000	18.850	-	25.750
Tønder aflastningsområde	-	2.000	1.000	4.500	7.500	2.650	10.150
Tønder iø.	7.250	1.300	1.750	8.800	11.850	13.150	32.250
Tønder-området	14.150	10.550	5.350	22.300	38.200	15.800	68.150
Skærbæk bymidte	6.800	1.100	550	2.150	3.800	-	10.600
Skærbæk iø.	100	-	600	4.550	5.150	7.050	12.300
Skærbæk-området	6.900	1.100	1.150	6.700	8.950	7.050	22.900
Havneby bymidte	900	1.300	300	-	1.600	-	2.500
Rømø iø.	2.900	1.600	2.350	950	4.900	-	7.800
Rømø	3.800	2.900	2.650	950	6.500	-	10.300
Toftlund bymidte	5.400	1.150	450	2.550	4.150	0	9.550
Toftlund-området iø.	2.400	400	350	1.400	2.150	6.650	11.200
Toftlund-området	7.800	1.550	800	3.950	6.300	6.650	20.750
Løgumkloster bymidte	2.800	1.450	950	800	3.200	-	6.000
Løgumkloster iø.	1.100	-	50	500	550	4.800	6.450
Løgumkloster-området	3.900	1.450	1.000	1.300	3.750	4.800	12.450
Bredebro bymidte	1.550	900	500	1.600	3.000	-	4.550
Bredebro iø.	550	-	-	-	0	1.300	1.300
Bredebro-området	2.100	900	500	1.600	3.000	1.350	6.450
Højer bymidte	1.600	200	-	600	800	-	2.400
Højer iø.	450	100	250	2.050	2.400	750	3.600
Højer-området	2.050	300	250	2.650	3.200	750	6.000
Tønder Kommune	40.700	20.150	10.150	38.900	69.200	36.400	146.350

Tabel 7-4 Bruttoareal 2023 fordelt på hovedbrancher og områder i Tønder Kommune

UDVIKLINGEN I BRUTTOAREALET

Bruttoarealet i Tønder Kommune er stort set uændret, trods en nedgang i antallet af butikker. Dette dækker dog over store forskelle i de forskellige områder i kommunen samt brancherne i mellem.

Det samlede bruttoareal af dagligvarebutikker i kommunen er faldet fra ca. 41.700 m² i 2016 til ca. 40.700 m² i 2023, svarende til et fald på ca. 2 %. Samtidigt er det samlede antal dagligvarebutikker faldet med ca. 4 %.

Det gennemsnitlige bruttoareal af en dagligvarebutik er på nogenlunde samme niveau - fra ca. 590 m² i 2016 til ca. 600 m² i 2023.

Det samlede bruttoareal til udvalgswarebutikker er faldet med ca. 2 % fra ca. 71.100 m² i 2016 til ca. 69.900 m² i 2023. Da antallet af udvalgswarebutikker samtidig er faldet med 16 %, er det gennemsnitlige bruttoareal i udvalgswarebutikkerne er steget med 17 % fra ca. 410 m² i 2016 til ca. 480 m² i 2023.

Det gennemsnitlige bruttoareal til butikker med SPV er steget med 8 % fra 23.800 m² i 2016 til 25.750 m² i 2023. Det gennemsnitlige bruttoareal i udvalgswarebutikkerne er steget med 8 % fra ca. 1.530 m² i 2016 til ca. 1.650 m² i 2023.

Den mest markante stigning i bruttoarealet af dagligvarebutikker er sket i Tønder bymidte og Løgumkloster bymidte, hvor der har været en stigning på henholdsvis 25 % og 65 %.

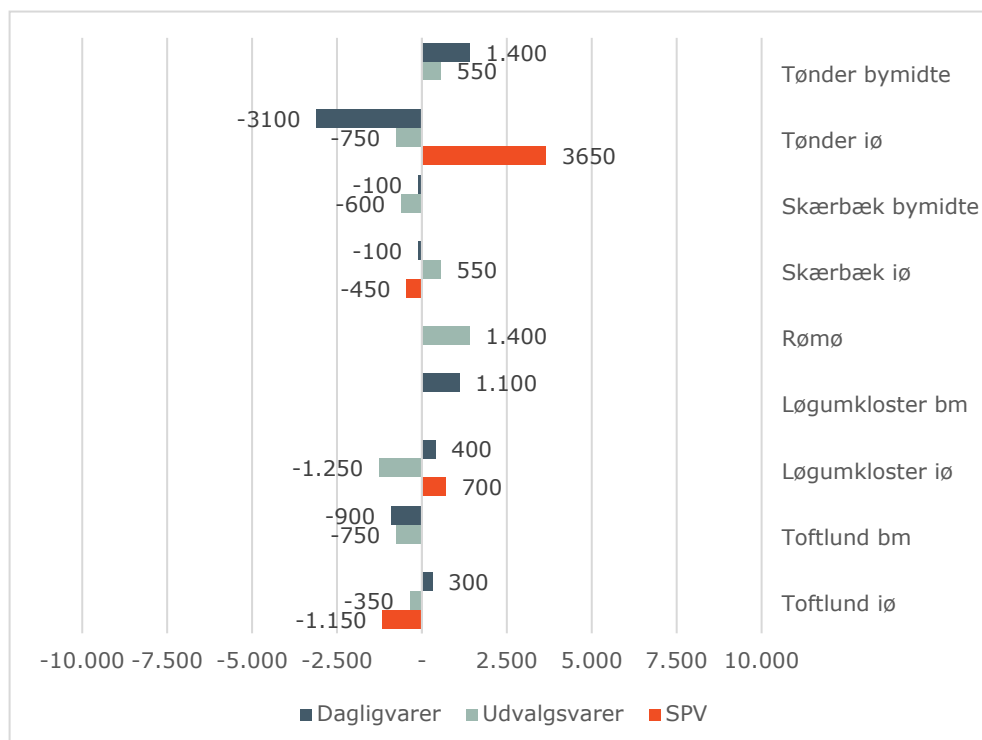
Omvendt er det mest markante fald i Tønder i øvrigt inkl. Højer-området, hvor bruttoarealet til dagligvarer er faldet 3.100 m² og udvalgsvarer 8.250 m².

Trods en nedgang i antallet udvalgswarebutikker i Tønder bymidte på 20 %, er bruttoarealet steget med 3 %.

Det samlede bruttoareal til butikker med SPV er steget med 28 % i Tønder i øvrigt og med 13 % i Skærbæk i øvrigt.

Områder	Daglig- varer	Daglig- varer	Udvalgs- varer	Udvalgs- varer	SPV	SPV	I alt	I alt
	2016	2023	2016	2023	2016	2023	2016	2023
Tønder bymidte	5.500	6.900	18.300	18.850		-	23.800	25.750
Tønder iø.	12.400	9.300	23.300	22.500	12.900	16.550	48.600	48.400
Skærbæk bymidte	6.900	6.800	4.400	3.800	-	-	11.300	10.600
Skærbæk iø.	200	100	4.600	5.150	7.500	7.050	12.300	12.300
Rømø	3.800	3.800	5.100	6.500	-	-	8.900	10.300
Løgumkloster bymidte	1.700	2.800	3.200	3.200	-	-	4.900	6.000
Løgumkloster iø.	2.800	3.200	4.800	3.550	5.400	6.100	13.000	12.850
Toftlund bymidte	6.300	5.400	4.900	4.150	-	-	11.200	9.550
Toftlund iø.	2.100	2.400	2.500	2.150	7.800	6.650	12.400	11.200
Tønder Kommune	41.700	40.700	71.100	69.900	33.600	36.350	146.400	146.950

Tabel 7-5 Udviklingen i bruttoarealet i m² af butikker fra 2016 til 2023

Figur 7-12 Udviklingen i bruttoarealet i m² af butikker – forskellen fra 2016 til 2023

A.1.5 Omsætningen

Detailhandlen i Tønder Kommune omsatte for ca. 1.715 mio. kr. i 2022. Dagligvareomsætningen var ca. 1.000 mio. kr., mens udvalgsvareomsætningen var godt 715 mio. kr. Omsætningen i Tønder bymidte udgjorde 23 % af omsætningen i hele kommunen.

ANVENDT METODE

Butikkernes omsætning i 2022 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksdrivende. Omsætningen er alene salg fra den enkelte fysiske butik til private, hvorfor eventuel nethandel ikke indgår.

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

Omsætningen i butikker med SPV, eksklusive forhandlere af motorkøretøjer, indgår i udvalgsvareomsætningen.

Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder. Derudover er Bredebro og Højer lagt sammen af anonymitetshensyn.

Omsætningen er opgjort i årets priser.

Områder	Daglig-varer	Udvalgs-varer	I alt	Andel af omsætning	Andel af indb. i 2022
Tønder bymidte	190	195	385	23 %	
Tønder iø.	*	*	315	18 %	
Tønder-området	*	*	700	41 %	28 %
Skærbæk bymidte	190	30	220	13 %	
Skærbæk iø.	*	*	90	5 %	
Skærbæk-området	*	*	310	18 %	18 %
Rømø	100	90	190	11 %	2 %
Toftlund-området	165	65	215	13 %	20 %
Løgumkloster-området	*	*	145	9 %	17 %
Bredebro-området	90	50	140	8 %	6 %
Højer-området					9 %
Tønder Kommune	1.000	715	1.715		

Tabel 7-6 Omsætning 2022 fordelt på brancher og områder

*Oplyses ikke af anonymitetshensyn. Tallene er summeret og derefter afrundet.

Omsætningen i Tønder Kommune var ca. 1.715 mio. kr. inkl. moms i 2022, heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 58 %.

Ca. 41 % af omsætningen i Tønder Kommune er i Tønder-området, hvor 38 % af butikkerne ligger.

I Tønder bymidte var omsætningen ca. 385 mio. kr., svarende til 23 % af omsætningen i kommunen. Udvalgsvareomsætningen i Tønder bymidte var 195 mio. kr. og udgjorde 27 % af udvalgsvareomsætningen i Tønder Kommune. Tilsvarende udgjorde dagligvareomsætningen 19 % af den samlede dagligvareomsætning i Tønder Kommune.

I Skærbæk-området, hvor 15 % af butikkerne i Tønder Kommune ligger, var den samlede omsætning 310 mio. kr. i 2022, hvilket svarer til 18 % af den samlede omsætning i Tønder Kommune.

Butikkerne på Rømø havde en dagligvareomsætning på ca. 100 mio. og en udvalgsvareomsætning på ca. 90 mio. kr. – således stod Rømø for 11 % af den samlede omsætning i Tønder Kommune.

Ca. 13 % af detailhandelsomsætningen i kommunen er i Toftlund-området, hvor 20 % er kommunens borgere bor. Området havde en detailhandelsomsætning på ca. 230 mio. kr.; heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 72 %.

Bredebro og Højer stod samlet set for 8 % af detailhandelsomsætningen i Tønder Kommune. Her bor 15 % af kommunen befolkningen. Butikkerne i Bredebro og Højer har en samlet omsætning på ca. 140 mio. kr.; heraf udgør dagligvareomsætningen ca. 64 %.

Grundet anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningerne for mindre områder.

E-HANDEL I TØNDER KOMMUNE

Ovenstående omsætning er alene omsætningen i den fysiske butik. Herudover har omkring 1/3 af butikkerne i Tønder Kommune tilknyttet e-handel til deres butik.

Det er især kædebutikkerne som har tilknyttet en e-handelsbutik. Godt halvdelen af kædebutikkerne tilbyder e-handel, mens kun 16 % af butikkerne der ikke er tilknyttet et kædesamarbejde, har en e-handelsløsning.

Det har en betydning, at mange kædebutikker er involveret i e-handel gennem deres kædekontor, hvor e-handelen typisk registreres centralt, selv om varen udleveres i den lokale butik. I visse tilfælde returnerer en kunde en vare købt på nettet til den lokale butik, som giver pengene tilbage, hvilket kan betyde en reducere af den lokale butiks omsætningstal.

Derfor er det heller ikke muligt at opgøre, hvor meget e-handel præcis udgør af den samlede omsætning i Tønder Kommune. Langt størstedelen af butikkerne i kommunen giver dog udtryk for at e-handel udgør en begrænset del af deres samlede omsætning. Det er kun enkelte butikker som tilkendegav at e-handel udgør mere end 10 % af den samlede omsætning.

UDVIKLINGEN I OMSÆTNINGEN

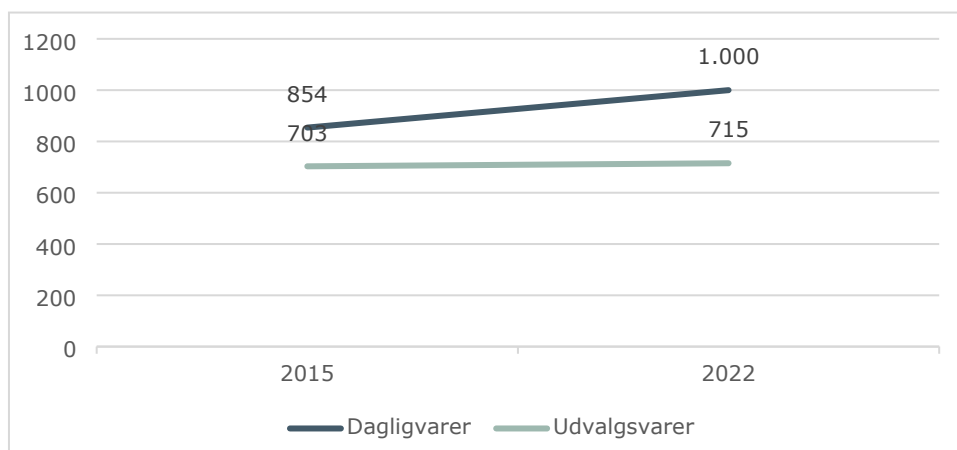
Den samlede detailhandelsomsætning i Tønder Kommune er steget 10 % fra ca. 1.557 mio. kr. i 2015 til ca. 1.715 mio. kr. i 2022 i årets priser.

Den samlede dagligvareomsætning i kommunen er steget fra ca. 854 mio. kr. i 2016 til ca. 1.000 mio. kr. i 2022, svarende til en stigning på 17 % i årets priser.

Udvalgswareomsætningen i kommunen er steget 2 % fra ca. 703 mio. kr. i 2015 til ca. 715 mio. kr. i 2022, jf. Figur 7-13.

I perioden 2015 til 2022 er dagligvareomsætningen i Danmark steget 22 %, mens udvalgswareomsætningen er steget 33 % - også målt i årets priser. Nævnte stigninger for den generelle dagligvare- og udvalgswareomsætning på landsplan er dog inklusive e-handel i danske netbutikker, mens de opgjorte omsætninger for Tønder Kommune er eksklusiv e-handel. Det er ikke muligt at skille internethandel ud fra de samlede omsætningstal for detailhandel opgjort på landsplan, da en lang række detailhandelsvirksomheder både har fysisk handel og e-handel. Faldet i beklædningsomsætningen i fysiske butikker og fordoblingen i nethandlen i samme periode er en indikation på udviklingen e-handlens betydning.

Figur 7-13 Udviklingen i omsætningen 2015 til 2022 i Tønder Kommune fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer (i årets priser)



Den samlede omsætning i årets priser i Tønder bymidte er steget 24 % i perioden 2015 til 2022. Stigningen skyldes kraftig vækst i dagligvareomsætningen, som er mere end fordoblet fra ca. 93 mio. kr. i 2015 til ca. 190 mio. kr. i 2022, mens udvalgsvareomsætningen er faldet fra ca. 217 mio. kr. i 2015 til ca. 195 mio. kr. i 2022.

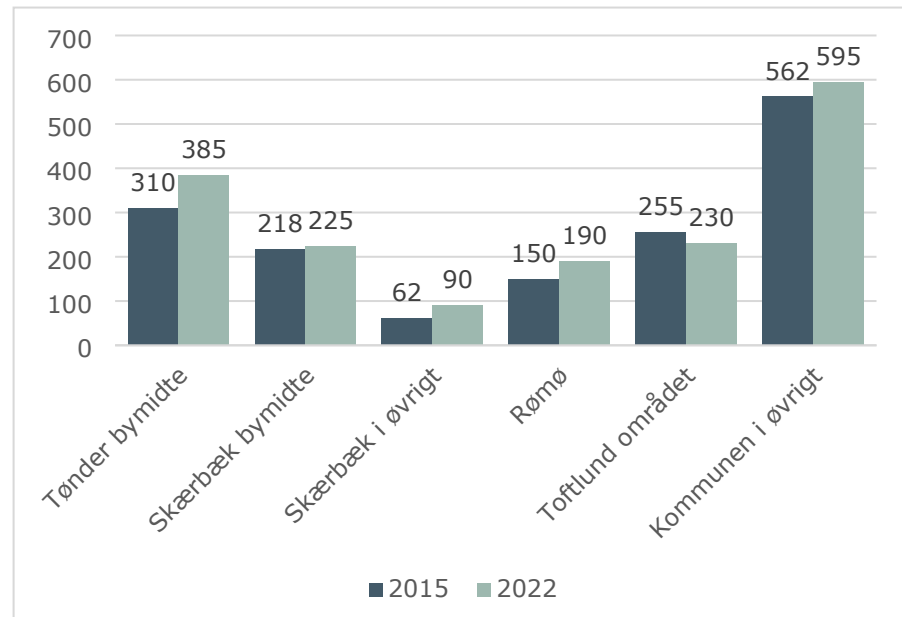
I Skærbæk bymidte er den samlede omsætning i årets priser steget med 1 %, mens den i Skærbæk-området i øvrigt er steget 45 %, svarende til ca. 30 mio. kr.

På Rømø er omsætningen i årets priser steget med 27 % fra ca. 150 mio. kr. i 2015 til 190 mio. kr. i 2022. På Rømø er dagligvareomsætningen steget med 19 % fra 84 mio. kr. i 2015 til ca. 100 mio. kr. i 2022. Udvalgsvareomsætningen er tilsvarende steget fra ca. 66 mio. kr. til 90 mio. kr., svarende til en stigning på 36 %.

I Toftlund-området er den samlede omsætning i årets priser faldet ca. 10 %, svarende til et fald på ca. 25 mio. kr.

I den resterende del af Tønder Kommune er omsætningen i årets priser samlet set steget med 5 %.

Figur 7-14 Udviklingen i den samlede omsætning fordelt på områder i Tønder Kommune i årets priser

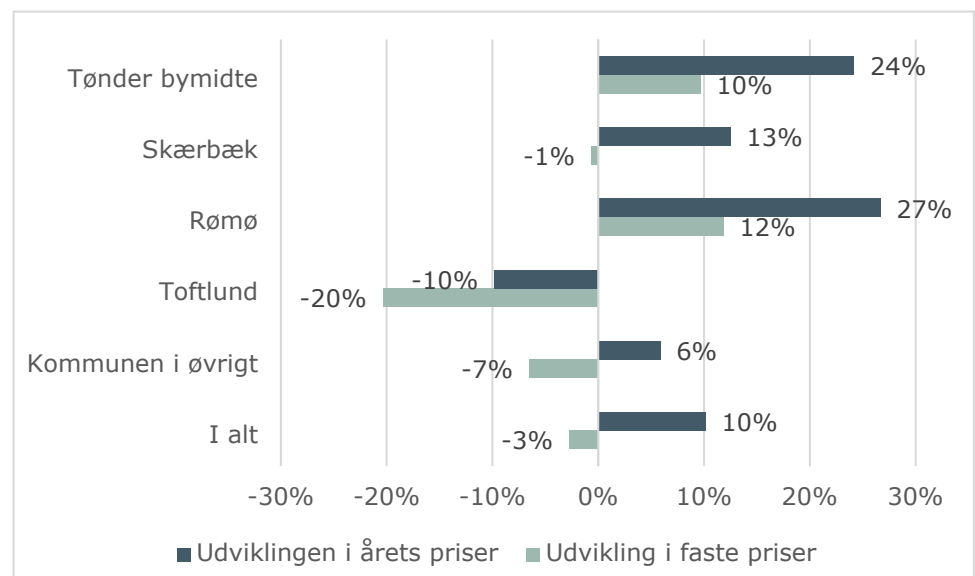


BETYDNINGEN AF ÅRETS PRISER OG FASTE PRISER

Udviklingen af omsætningen fra 2015 til 2022 er i ovenstående sammenlignet i årets priser. Det vil sige det er den faktiske opgjorte omsætning i de enkelte områder i det enkelte år. En sammenligning af omsætningerne i årets priser tager således ikke højde for inflation og udtrykker ikke omsætningen i den enkelte butik.

Hvis de samlede omsætninger fra 2015 i Tønder Kommune omregnes til 2022 priser, hvor der både er taget højde for pris- og mængdemæssig udvikling, vil dagligvareomsætningen i Tønder Kommune være fastholdt i perioden 2015 til 2022, mens udvalgswareomsætningen er faldet 9 %. Figur 7-15 viser udviklingen i den samlede omsætning i de enkelte områder i henholdsvis årets priser og i faste priser.

Figur 7-15 Forskel i udviklingen 2015 til 2022 i årets priser eller i 2022 priser



Uanset om omsætningerne er opgjort i årets priser eller faste priser har de fysiske butikker i Tønder Kommune klaret sig bedre end landsgennemsnittet for de fysiske butikker, da handelsbalancen for dagligvarer er øget og fastholdt for udvalgsvarer på trods af et fald i befolkningstallet i kommunen samt en generelt øget e-handel i samme periode.

A.1.6 Omsætningen til turister i butikkerne i Tønder

Detailhandlen i Tønder Kommune har stor fordel af den omfattende turisme. Turisternes forbrug i butikkerne i Tønder Kommune er estimeret til i størrelsesordenen ca. 355 mio. kr., svarende til ca. 20 % af butikkernes samlede omsætning. På Rømø er andelen væsentligt højere.

Byernes handelsmiljø er en vigtig del af oplevelsen ved at være turist og en årsag til at være turist i Tønder Kommune, samtidig med at detailhandlen, spisestederne og kulturtilbuddene og er en af de vigtigste kilder til at gøre turismen til lokal indtjening og skaber lokale arbejdspladser.

ANVENDT METODE

De butiksdrevende er blevet bedt om at vurdere, hvor stor en andel af omsætningen i deres butik, der kommer fra turister, dvs. både udenlandske og danske turister, såvel som overnattende turister og endagsturister. Detailhandlernes svar er analyseret for hver af de større byer, turistbyerne og for Tønder Kommune under ét.

Turisternes forbrug i detailhandlen i Tønder Kommune udgjorde ca. 355 mio. kr. i 2022; heraf udgør dagligvarer ca. 165 mio. kr. og udvalgsvarer ca. 190 mio. kr.

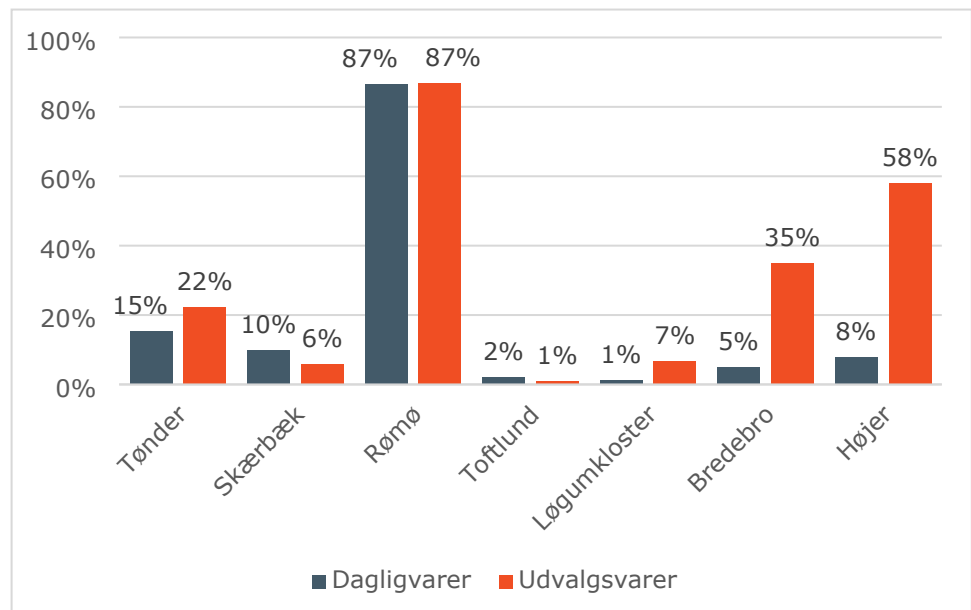
På Rømø udgør turisternes forbrug en væsentligt højere andel af omsætningen. Turisterne lagde ca. 165 mio. kr. i detailhandlen på Rømø og udgjorde således 87 % af detailhandelsomsætningen. De 165 mio. kr. er fordelt med lidt over 50 % på dagligvarer og lidt under 50 % på udvalgsvarer.

Turisterne brugte også mange penge i Tønder-området – især i Tønder bymidte, hvor turismeomsætningen udgjorde lige over 100 mio. kr. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen fra turister ca. 40 mio. kr. og udvalgsvareomsætningen ca. 60 mio. kr. i bymidten. Samlet set udgjorde salg til turister 15 % af dagligvareomsætningen og 22 % af udvalgsvareomsætningen i Tønder-området.

Turister udgør også en stor andel af udvalgsvareomsætningen i Højer og Bredebro, hvor den samlede udvalgsvareomsætning dog ligger på et væsentligt lavere niveau end de øvrige områder.

Der bliver lagt en langt mindre andel i Toftlund og Løgumkloster, som ikke er præget af turisme.

Figur 7-16 Turisternes andel af omsætningen i de forskellige områder



A.2 Kundevednte servicefunktioner og tomme lokaler i Tønder bymidte

ANVENDT METODE

I forbindelse med rekognosceringen af butikkerne i Tønder bymidte er antallet af kundevednte servicefunktioner i bymidten opgjort, ligesom de enkelte funktioners attraktionsværdi i forhold til forbrugerne er blevet vurderet.

De kundevednte servicefunktioner er opdelt i hovedbrancherne:

Restauration (Restaurant, pizzeria, café, bar, takeaway mv.)

Personlig pleje (Frisør, skønhedssalon, solcenter, træningscenter mv.)

Kultur (Biograf, bibliotek, museum mv.)

Finansiell service (Bank, ejendomsmægler, advokat mv.)

Sundhed (Læger, tandlæger, sundhedshus mv.)

Anden service (Spillehal, bedemand, køreskole, IT-reparation mv.)

Samtlige kundevednte servicefunktioner er noteret i stueplan, da de er en vigtig del af det samlede udbud og bidrag til bylivet i Tønder bymidte.

Herudover er tomme lokaler i stueplan registreret.

Ud over butikkerne er de kundeorienterede serviceerhverv også vigtige dele af det kommercielle byliv. Serviceerhvervene består af erhverv som frisører, saloner mv. inden for personlig pleje samt restauranter, caféer mv., der i høj grad fungerer på samme vilkår som detailhandlen. Serviceerhvervene består også af erhverv som f.eks. banker og læger, der i højere grad har karakter af gøremål, men som sikrer en kundestrøm og er vigtige for udbuddets bredde.

Forretningerne inden for personlig pleje og restauration samt kultursteder som f.eks. biografen er med til at forlænge kundernes ophold og bidrager til byliv på andre tidspunkter af døgnet, end detailhandlen gør.

Herudover er der enkelte kundevednte funktioner i byfladen uden for bymidteafgrænsningen, bl.a. Tønder Bibliotek, Tønder Kunstmuseum og Tønder biograf, som også bidrager positivt til kundestrømmen i Tønder bymidte, men de er forholdsvist anonyme i bybilledet.

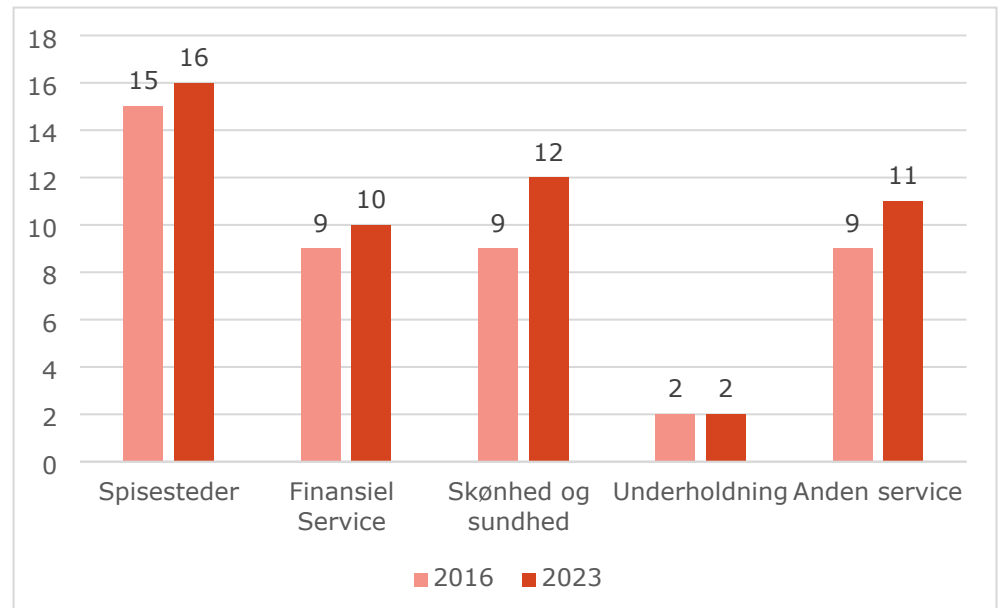
ANTAL KUNDEORIENTEREDE SERVICEFUNKTIONER

I Tønder bymidte ligger 51 kundevednte servicefunktioner. Servicefunktionerne udgør en stor del af bybilledet. Servicefunktionerne udgøres af 31 % spisesteder, 20 % er finansielle services, og 23 % er sundhed og skønhed. Blandt de kulturelle tilbud og underholdningsoplevelser i Tønder bymidte ligger bl.a. biografen og Drøshes Hus, hvoraf sidstnævnte er midlertidigt lukket.

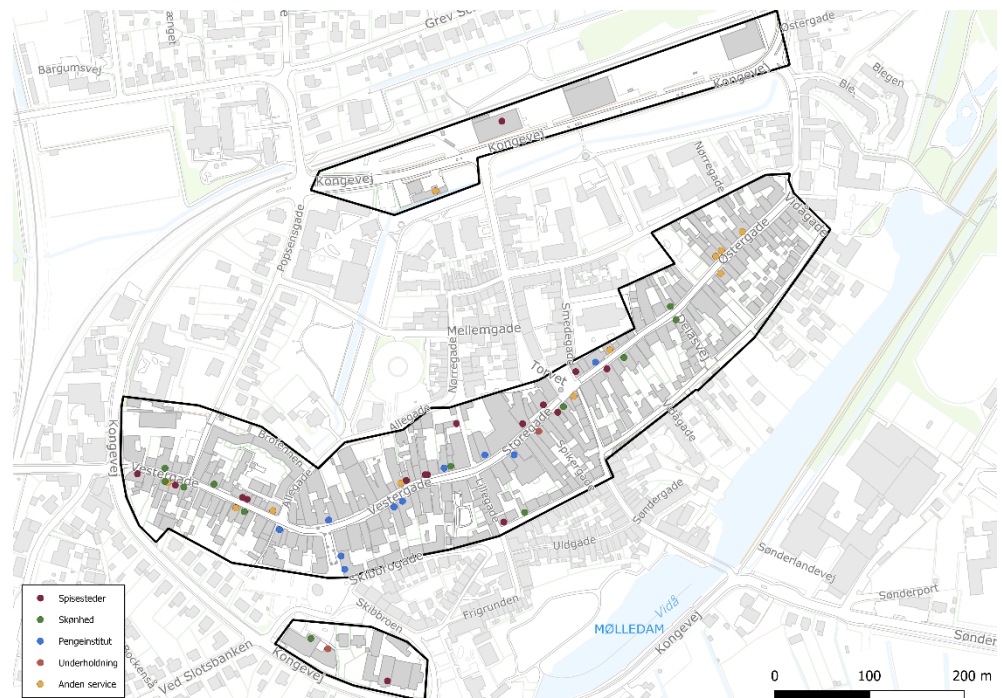
Ud af de 12 funktioner med skønhed og sundhed er 3 funktioner inden for sundhed, mens de er frisører og massage.

Mens detailhandlen fylder mindre i Tønder bymidte er antallet af servicefunktioner stigende. I 2016 var der samlet set 44 kundevednte servicefunktioner, mens der i 2023 er 51, hvilket svarer til en stigning på 16 %.

Figur 7-17 *Udviklingen fra 2016 til 2023 i antallet af kundevendte servicefunktioner fordelt på brancher i Tønder bymidte*



Figur 7-18 *Placeringen af de kundeorienterede servicefunktioner i Tønder bymidte*



TYPER AF SPISESTEDER

I Tønder bymidte er 15 % af samtlige funktioner/enheder i bymidten spisesteder, hvilket er relativt lavt set i forhold til at Tønder også er en turistby.

I bymidter som Silkeborg, Randers og Aalborg er 25-30 % af samtlige funktioner spisesteder, mens andelen i Ribe og Svendborg bymidter er omkring 17 %.

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

I Tønder bymidte er hovedparten af spisestederne take away. Der er kun 2 caféer centralt i bymidten, og 5 restauranter.

	Antal	Andel
Restauranter	5	29 %
Caféer/kaffebar	2	12 %
Grill, pizza, take away	7	41 %
Is	2	12 %
Bodega, pub, bar, diskotek	1	6 %
Spisesteder i alt	17	100 %

Tabel 7-7 Typer af spisesteder i Tønder bymidte

ATTRAKTION AF KUNDEORIENTEREDE SERVICEFUNKTIONER

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

Den gennemsnitlige attraktion for servicefunktionerne omkring middel, hvor langt de fleste brancher ligger omkring. Attraktionen for 'anden service' ligger noget under middel. Af diskretionshensyn er det ikke muligt at oplyse vurderingerne af den gennemsnitlige attraktion af underholdning.

En stadig stigende andel af danskernes forbrug dækkes ved besøg på restaurant, caféer, take away eller andre måltidsløsninger. Derfor har udvalget af spisesteder en stigende betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Attraktionen for spisestederne i Tønder bymidte er lige omkring middel; der er både spisesteder, der vurderes 'over middel' og 'under'.

For langt de fleste brancher er der ikke sket den store udvikling i den gennemsnitlige attraktion; dog er anden service faldet en del.

Branche	Gennemsnitlig attraktion 2016	Gennemsnitlig attraktion 2023
Spisesteder	2,8	2,8
Finansiell service	3,1	3,1
Skønhed og sundhed	2,7	2,8
Underholdning	*	*
Anden service	2,8	2,3
I alt	2,8	2,8

Tabel 7-8 Den gennemsnitlige attraktion af de kundevendte servicefunktioner fordelt på brancher i Tønder bymidte

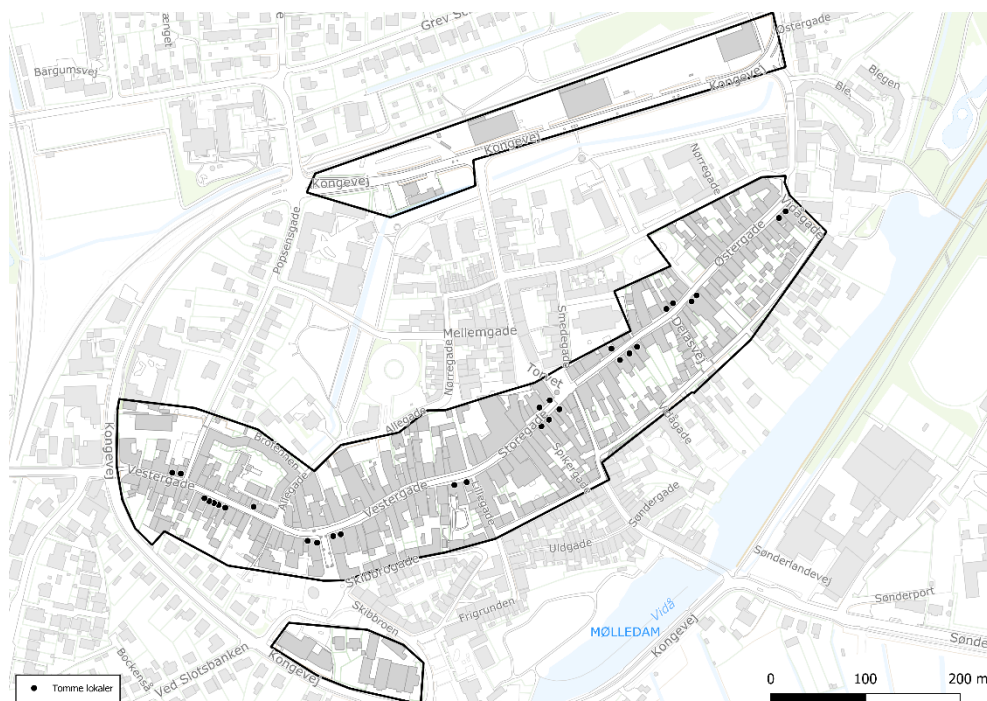
TOMME LOKALER

Der er registreret 29 tomme butikslokaler i Tønder bymidte. De tomme lokaler ligger langs hovedstrøget; dog er der ganske få tomme lokaler i starten af Vestergade, jf. på figur 7-19.

Andelen af tomme lokaler udgør 21 % af det samlede antal funktioner i bymidten svarende til hvert femte butikslokale står tomt. Det er en høj andel.

I 2016 var der registreret 25 tomme lokaler. De tomme lokaler udgjorde 19 % af det samlede antal funktioner.

Figur 7-19 Placeringen af de tomme butikslokaler i Tønder bymidte



A.3 Forbrug og handelsbalance

Tønder Kommune var dagligvareomsætningen 4 % lavere end dagligvareforbruget i kommunen, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 7 % lavere end udvalgsvarerforbruget i kommunen. Turismen giver et væsentlig tilskud til handelsbalancen i Tønder.

DEFINITION

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et geografisk afgrænset område. Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Tønder Kommune i forhold til forbruget blandt borgerne i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker.

Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 %, betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for i kommunen. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker uden for kommunen eller online. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra uden for kommunen, f.eks. turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. Handelsbalancen betegnes også som dækningsgraden.

Handelsbalancerne er beregnet for de syv områder med udgangspunkt i forbruget fra borgerne bosiddende i de forskellige områder. I beregningen af handelsbalancen er e-handlen inkluderet i forbruget, mens e-handlen er fratrasket i de fysiske butikker.

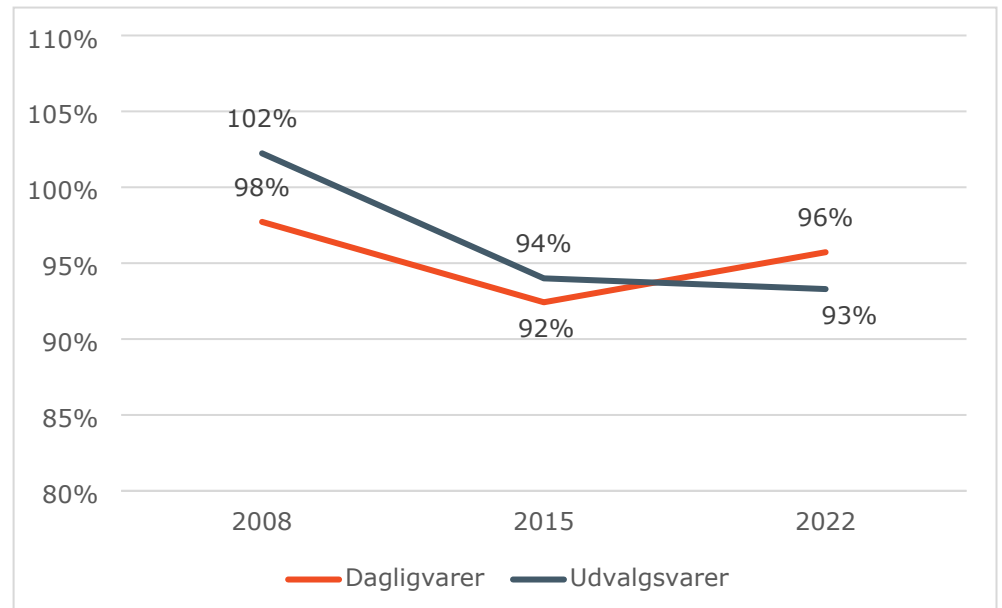
Handelsbalancen for dagligvarer var 96 %. Således var dagligvareomsætningen i kommunens butikker 4 % lavere end forbruget i kommunen.

Handelsbalancen for udvalgsvarer var 93 %, hvilket betyder, at udvalgsvareomsætningen var 7 % lavere end forbruget i kommunen.

Tønder Kommune havde samlet set et underskud på handelsbalancen på ca. 95 mio. kr. i 2022 svarende til et underskud på 6 %. Underskuddet kan henføres til handlen med dagligvarer, der skabte et underskud på ca. 45 mio. kr. eller ca. 4 %. Samtidig var der et underskud inden for udvalgsvarer på i alt 50 mio. kr. eller ca. 7 %.

Tallene viser, at både dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikkerne i Tønder Kommune er på et godt niveau – især handelsbalancen for udvalgsvarer, hvilket i høj grad skyldes den omfattende turisme, herunder de både sommerhusgæster og én-dagsbesøgende. Handelsunderskuddene ville være betydeligt større uden turismen.

Figur 7-20 *Udviklingen i handelsbalancen for dagligvarer og udvalgsvarer i Tønder Kommune 2008, 2015 og 2022*



Det vurderes, at de lokale borgere i Tønder Kommune handler en del af deres dagligvarer syd for grænsen. Ifølge en analyse udført af BCG, udgjorde grænsehandlen med dagligvarer ca. 2,1 mia. kr. i 2019 i Region Syddanmark. Det svarer sig, at alle borgere i regionen grænsehandlede for ca. 1.700 kr. Med Tønders beliggenhed ved grænsen, må dette beløb forventes at være væsentligt højere.

De lokale borgere får også dækket en del af deres udvalgsvarerforbrug uden for Tønder Kommune. En del af udvalgsvarerforbruget forventes ligeledes at blive dækket syd for grænsen, men også online. Derudover får borgerne dækket en del af deres udvalgsvarerforbrug i omkringliggende større handelsbyer, især i Aabenraa, Haderslev og Ribe. Afstanden til større handelsbyer forventes omvendt af fastholde en del af især udvalgsvarerhandelen i Tønder Kommune.

HANDELSBALANCEN I DE FORSKELLIGE OMRÅDER

Der er stor forskel på handelsbalancen for dagligvarer i de enkelte områder i Tønder Kommune.

Rømø har en handelsbalance for dagligvarer på 648 %. Rømø har under 600 fastboende borgere, som har et begrænset forbrug og slet ikke reflekterer det udvalg af butikker, der findes på øen. Den høje handelsbalance skyldes i høj grad butikkernes omsætning fra turister, som vurderes at udgøre ca. 87 % af omsætning både inden for dagligvarer og udvalgsvarer.

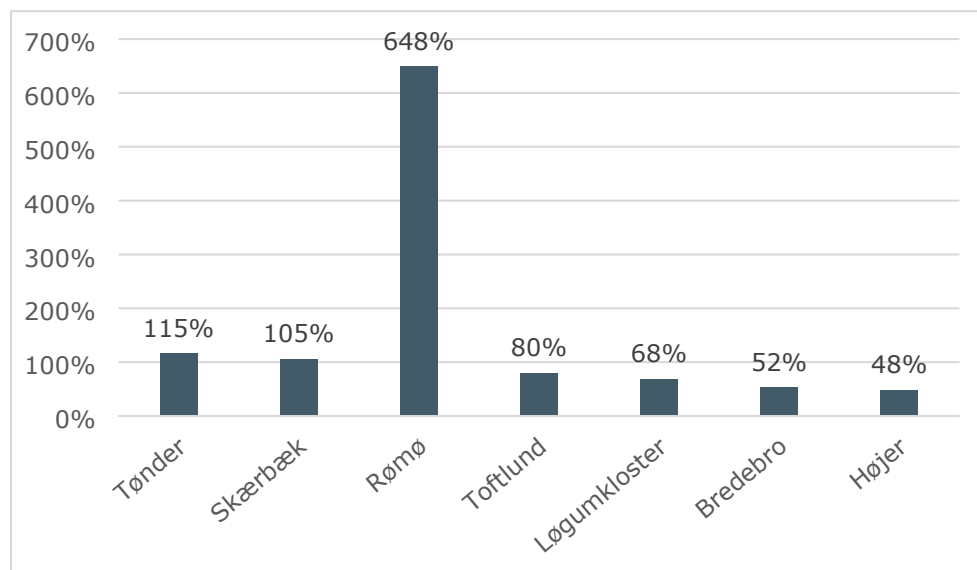
Tønder-området har en handelsbalance for dagligvarer på 115 %. Omsætning fra turisterne i Tønder bymidte bidrager i høj grad til den høje handelsbalance. Derudover tiltrækker de store dagligvarebutikker og det brede udbud i Tønder bymidte borgere fra de øvrige områder så som Højer, Bredebro og Løgumkloster, der ikke har det samme store udvalg af dagligvarebutikker.

Skærbæk-området har en handelsbalance for dagligvarer på 105 %; området har ligeledes en koncentration af store dagligvarebutikker, der tiltrækker borgere uden for området samt turister fra Rømø.

Toftlund-området har en handelsbalance for dagligvarer på 80 %. Der er et fint udvalg af store dagligvarebutikker og enkelte specialbutikker i Toftlund. Turisternes bidrag til omsætningen i Toftlund er begrænset. Handelsbalancen for dagligvarer ligger på et fint niveau, når man tager udvalget af butikker og grænsehandlen i betragtning. Primo 2023 er Aldi lukket, men indgår i omsætningen for 2022.

Handelsbalancerne for dagligvarer i Løgumkloster er 68 %. Løgumkloster har to store dagligvarebutikker samt enkelte specialbutikker. Der er relativt kort afstand til Tønder og Toftlund.

Figur 7-21 Handelsbalance for dagligvarer i de syv områder



Rømø har en handelsbalance for udvalgsvarer på 786 %. Rømø har en række attraktive butikker henvendt til de mange turister.

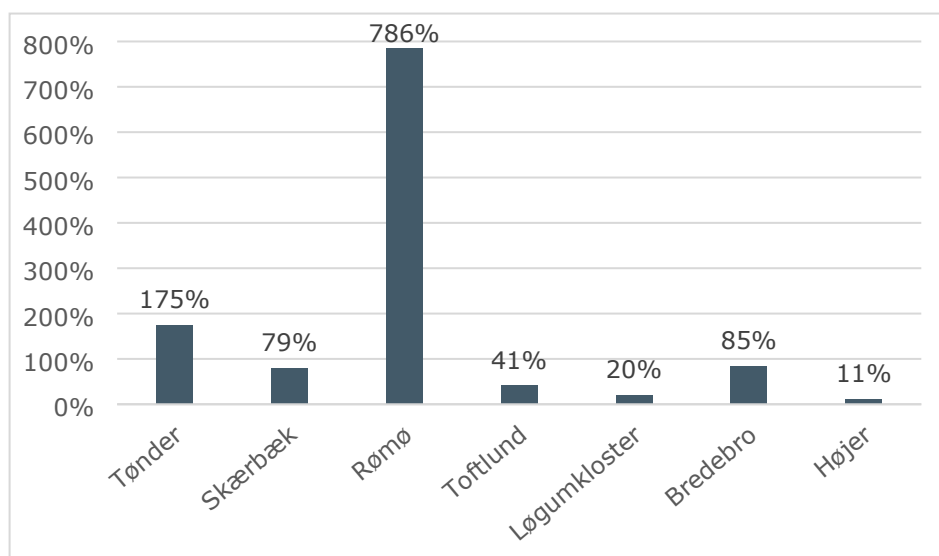
Tønder har en handelsbalance for udvalgsvarer på 175 %. Tønder bymidte er klart det største udbudspunkt af udvalgsvarer, bl.a. med attraktive butikker inden for f.eks. boligudstyr og med et større opland. Derudover har Tønder bymidte klart det største udbudspunkt inden for beklædning i kommunen og er i højere grad i stand til at dække det lokale behov samt tiltrække borgere fra de øvrige områder af Tønder Kommune. Omsætningen fra turisterne i Tønder bymidte bidrager også i høj grad til den høje handelsbalance.

Skærbæk har en handelsbalance for udvalgsvarer på 79 %. Området har ligeledes en koncentration af store udvalgswarebutikker, der tiltrækker borgere uden for området samt turister fra Rømø.

Bredebro har en handelsbalance for udvalgsvarer på 85 %, hvilket især skyldes butikkerne ved Toosbuys Torv.

Toftlund, Løgumkloster og Højer har en handelsbalance for udvalgsvarer på under 50 %. Alle tre byer har relativt kort afstand til større udbudspunkter. Toftlund og Løgumkloster har ikke et stort bidrag fra turister.

Figur 7-22 Handelsbalance for udvalgsvarer i de syv områder



A.4 Konkurrencesituationen

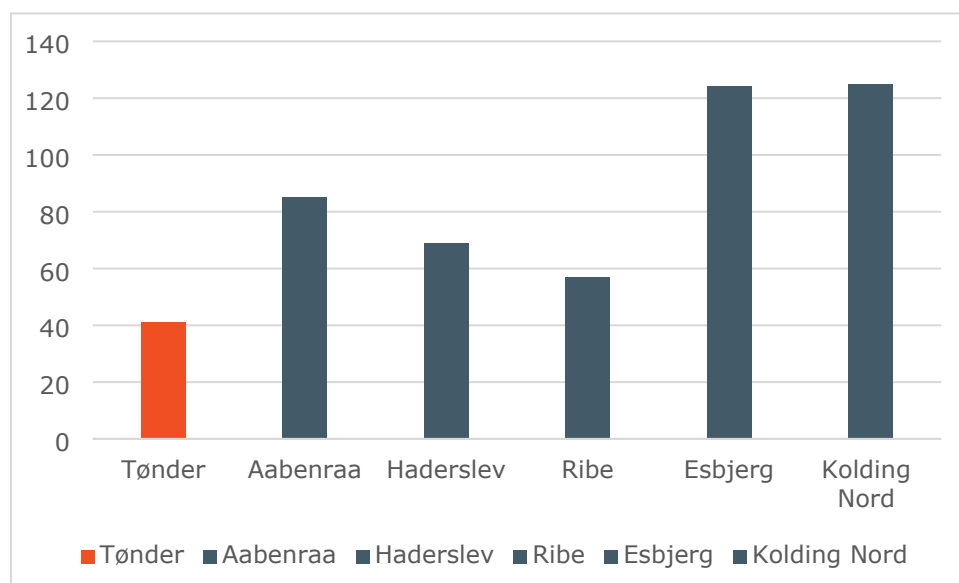
Den overordnede konkurrencesituation er gennem de senere år blevet skærpet, og det ventes, at der også i de kommende år vil blive mere rift om kunderne.

Inden for udvalgsvarer er der fortsat en intensivering af konkurrencen mellem de større udbudspunkter, samtidig med at nethandlen vokser. Forbrugerne er stadig mobile og er villige til at køre relativt langt for det store, attraktive udbud og de bedste oplevelser.

I forhold til udvalgsvarerhandlen i Tønder Kommune er Aabenraa, Haderslev og Ribe de betydeligste, konkurrerende udbudspunkter, mens de større byer Flensborg, Sønderborg, Kolding og Esbjerg også har en betydning for den generelle konkurrencesituation i regionen.

Tønder bymidte har færre udvalgsvarerbutikker end de øvrige udbudspunkter i regionen, men for hovedparten af borgere i Tønder Kommune er knap en times kørsel til et større udbud end Tønder.

Figur 7-23 Antal udvalgsvarerbutikker i Tønder bymidte i forhold til konkurrerende bymidter



Aabenraa

Aabenraa ligger ca. 40 km (39 min.) øst for Tønder. Aabenraa by har omkring 150 butikker med et bredt udvalg inden for alle hovedbrancher. Butikkerne er primært koncentreret i gågaden Storegade og omkring Storetorv. Der er omkring 85 udvalgsvarerbutikker i bymidten.

I Aabenraa har man i længere tid arbejdet med en revitaliseringsproces i bymidten. I den nordlige del er der arbejdet med funktioner, der skal tiltrække det yngre publikum. Man har ligeledes arbejdet med at indskrænke bymidten for på den måde bl.a. at koncentrere bylivet og gøre det mere spændende.

Desuden arbejdes der med at gøre området omkring Aabenraa Havn mere publikumsorienteret.

I Brunde ved Rødekro/E45 ligger der, byens størrelse taget i betragtning, en relativt betydelig storbutikskoncentration. Her ligger blandt andet Biltema, Thansen, Harald Nyborg, Dansk Outlet og en stor møbelbutik.

Haderslev

Haderslev ligger ca. 34 km (35 min.) fra Toftlund og 60 km (54 min.) fra Tønder. Haderslev har ca. 100 butikker; heraf er 69 % udvalgswarebutikker. Her er et bredt udbud af udvalgswarebutikker. Butikkerne er koncentreret omkring gågaderne Apotekergade, Bispegade og Storegade samt gaderne Nørregade, Jomfrustien og Torvet.

I den nordlige del af Haderslev by ligger en række store udvalgswarebutikker primært inden for boligudstyr. Her ligger blandt andet Jysk, Ilva, Punkt1 og Skousen.

Det samlede bruttoareal til detailhandel i Haderslev bymidte er 42.000 m²; heraf er 47 % udvalgsvarer.

Den samlede omsætning i Haderslev bymidte var 915 mio. kr. i 2021; heraf udgjorde udvalgsvarer 43 %.

Ribe

Ribe bymidte ligger ca. 22 km (23 min.) nord for Skærbæk og 48 km (48 min.) fra Tønder.

Der er en hyggelig middelalderbykerne, som tiltrækker mange turister både til Domkirken, men også til de brostensbelagte gader og de mange museer og aktiviteter. Her er et bredt udbud af små, bymidteorienterede butikker og spisesteder.

I den nordlige ende af bymidten ligger et bredt udbud af dagligvarebutikker, heriblandt varehusene Kvickly og Føtex, samt en koncentration af store udvalgswarebutikker som Jysk, Thansen, Skousen og Jem & Fix.

I alt har Ribe bymidte 74 butikker; heraf er 57 udvalgswarebutikker svarende til 77 %. Det samlede bruttoareal er 36.000 m², heraf er 39 % udvalgsvarer. Den samlede omsætning i Ribe by var 951 mio. kr. i 2019.

Esbjerg

Esbjerg er det største udbudspunkt i det sydvestligste Jylland. Der er 78 km (1,14 timer) til Tønder by, men 51 km (48 min) fra Skærbæk. Detailhandlen i Esbjerg er koncentreret i Esbjerg bymidte og i Esbjerg Nord.

Esbjerg bymidte

I Esbjerg bymidte er der 151 butikker; heraf er 124 udvalgswarebutikker svarende til 82 %. Der er en klar overvægt af beklædningsbutikker og livsstilsbutikker i Esbjerg bymidte. Butikkerne i Esbjerg bymidte er koncentreret på gågaden Kongensgade, ved Torvet samt i Torvegade. For enden af Kongensgade ligger desuden shoppingcenteret Broen.

Det samlede bruttoareal til detailhandel i Esbjerg bymidte var knap 56.000 m² i 2020; heraf var 72 % til udvalgswarebutikker.

Samlet set havde Esbjerg bymidte i 2019 en samlet omsætning på 1,21 mia. kr.; heraf var den samlede udvalgswareomsætning 836 mio. kr. inkl. moms.

Esbjerg Nord

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

Det samlede bruttoareal til detailhandel i Esbjerg Nord var ca. 47.000 m²; heraf var 52 % til udvalgswarebutikker.

Samlet set havde Esbjerg Nord i 2019 en omsætning på 1,33 mia. kr.; heraf var størstedelen udvalgswareomsætning.

Sønderborg

Sønderborg ligger ca. 68 km (56 min) fra Tønder. Sønderborg har i de seneste år styrket detailhandlen væsentligt både med shoppingcentret Borgen centralt i bymidten samt med etableringen af en række profilerede boksbutikker i den nordøstlige del af Sønderborg by.

Sønderborg bymidte har i alt knap 120 butikker, heraf er 79 % udvalgswarebutikker. Butikkerne er koncentreret i gågaderne Perlegade og Jernbanegade og i shoppingcentret Borgen.

Det samlede bruttoareal til detailhandel i Sønderborg bymidte er 51.500 m², heraf er 68 % udvalgsvarer, mens den samlede omsætning i Sønderborg bymidte var 910 mio. kr. i 2020, heraf udgjorde udvalgsvarer 60 %.

I den nordøstlige del af Sønderborg by ligger et aflastningsområde med en koncentration af store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, Foruden hypermarkedet Bilka ligger en række store udvalgswarebutikker som Biltema, Jysk, Ilva, Elgiganten og Power. Herudover ligger Bauhaus, Silvan, Plantorama, Billig Blomst og en række køkkenbutikker. Det samlede areal til detailhandel er knap 70.000 m², og den samlede omsætning i 2020 var 1,2 mia. kr. i aflastningsområdet.

Kolding Nord

Kolding Nord tiltrækker forbrugere fra hele Sydjylland i kraft af både det overdækkede butikscenter samt den væsentlige koncentration af storbutikker inden for udvalgsvarer. Kolding Nord ligger 90 km (godt 1 time) fra Tønder by, men kun 50 km (40 min.) fra Toftlund by.

Der er omkring 125 udvalgswarebutikker i Kolding Nord; heraf ligger ca. 90 udvalgswarebutikker i Kolding Storcenter. Her ligger blandt andet hypermarkedet Bilka og et bredt udbud af mindre udvalgswarebutikker samt oplevelser som biograf og spisesteder. Centeret er ved at blive styrket yderligere med udvidelsen på 8.000 m² til Ilva og Leos Legeland.

I Kolding Nord i øvrigt ligger en række store boksbutikker som Bauhaus, BR, Kids Coolshop, Power, Elgiganten og BilligBlomst.

Grænsehandel og Flensborg

Grænsehandelen har traditionelt været fokuseret på relativt få varegrupper i form af drikkevarer og konfektur, men udbuddet i grænsebutikkerne har de senere år udviklet sig til at dække et bredere sortiment inden for dagligvarer. Det er bl.a. moms- og afgiftsdifferencen, der betyder, at forbrugerne i mange tilfælde kan realisere en mærkbar besparelse.

Den korte afstand til Tyskland fra Tønder har en stor betydning især for dagligvarer, men også for udvalgsvarer.

Syd for Tønder ligger en række grænsehandelsbutikker ved grænseovergangen ved Sæd og ved Aventoft, som især fokuserer på billige dagligvarer.

Flensborg bymidte ligger 51 km (52 min) fra Tønder og har et bredt udbud af både butikker og oplevelser. Der er omkring 400 butikker i Flensborg bymidte. En del af udbuddet er samlet i shoppingcentret Flensburg Gallerie. Langs havnen ligger der en del restauranter og barer, der giver et hyggeligt miljø, med dog ikke er en helt integreret del af den centrale bymidte.

I udkanten af Flensborg ligger shoppingcentre/storbutiksområderne Fördepark og Citti-Park, som tiltrækker mange danskere. I Förde Park ligger bl.a. OBI-byggemarked og Real lavprisvarehus sammen med en række større udvalgswarebutikker inden for beklædning, møbler etc. I Citti-Park er Citti den største butik. Desuden ligger der bl.a. en Media Markt og en JYSK.

Bilag B 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	Babyudstyrs- 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

SÆRLIGT 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 badeværelseselementer

Bilag C Branchefortegnelse kundevedtde 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

PERSONLIG PLEJE.

- 96.02.10 Frisørsaloner
- 96.02.20 Skønheds- og hudpleje
- 96.04.00 Sol- og motionscentre mv

SUNDHED

- 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 Dyrslæger

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

