



Odde kommune Detailhandelsanalyse

Juni 2021

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger	3
2. Detailhandelen i Odder kommune	26
3. Befolknings- og forbrugsforhold	49
4. Handelsbalancen	55
5. Odder bymidte og den regionale konkurrencesituation	58
6. Generelle udviklingstendenser i detailhandelen	62
7. Metode, begreber og definitioner	73
Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel	
Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner	



Konklusion, vurderinger og anbefalinger

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

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

Sammenfatning

Analyserne

ICP har i marts 2021 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Odder kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2019 og 2020 eksklusiv eventuel e-handel.

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

Endvidere har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i Odder og Hou bymidter samt vurderet deres generelle attraktion og facadeattraktion.

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

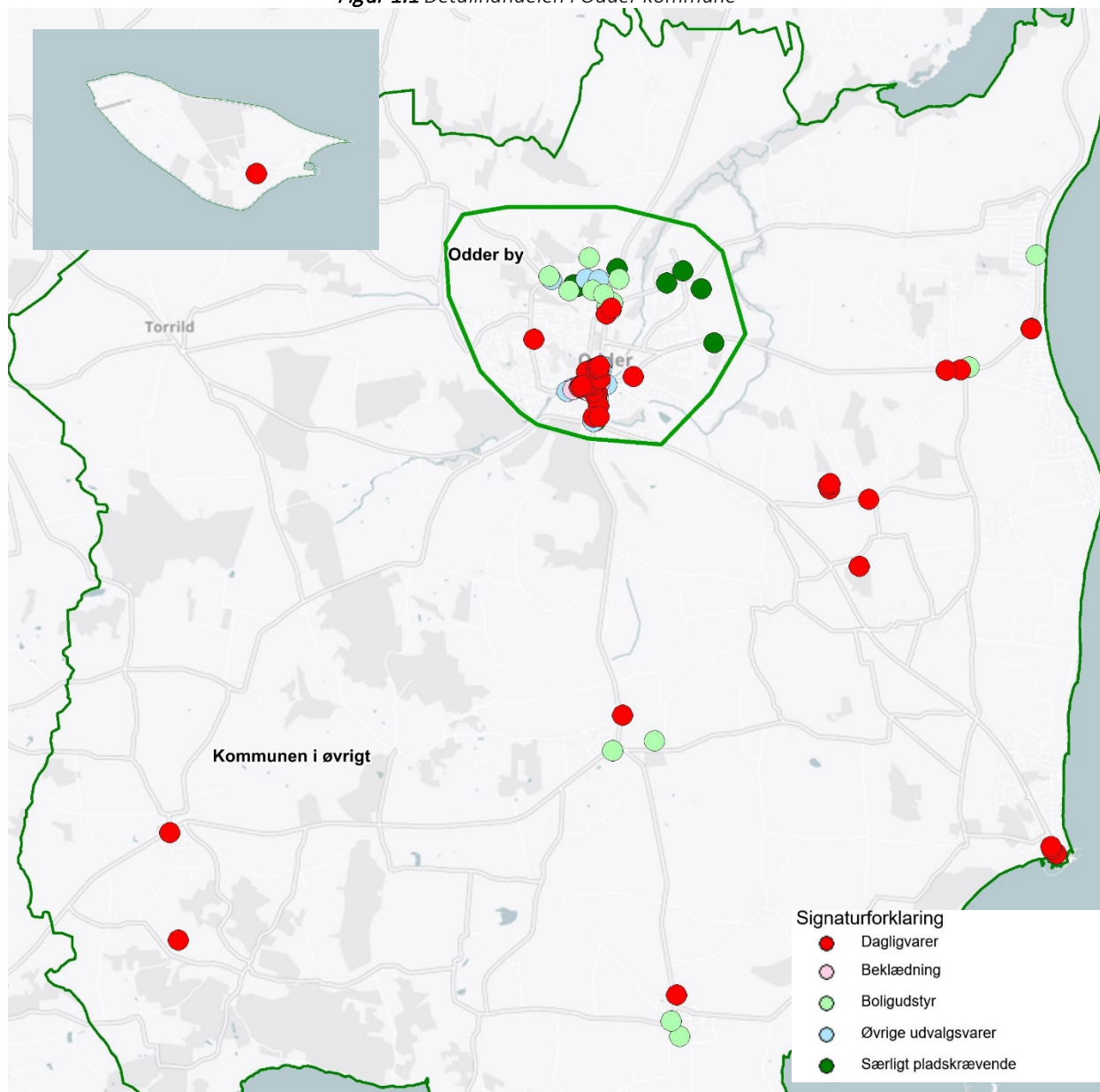
En nærmere beskrivelse findes i metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.

I nedenstående er detailhandelen opdelt efter Odder Kommunes gældende centerstruktur i bymidter og lokalcentre og udenfor centerstrukturen. Ved afrapportering af omsætningen er enkelte områder slået sammen på grund af anonymitetshensyn.

Herudover er detailhandelen opdelt i Odder by og kommunen i øvrigt.

Figur 1.1 viser samtlige detailhandelsbutikker i Odder kommune.

Figur 1.1 Detailhandelen i Odder kommune



Hovedanbefalinger

Odder bymidte skal fortsat være det mest betydende udbudspunkt i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et spændende og varieret udbud af detailhandel, servicefunktioner, oplevelser og byliv, mens der bør skabes rummelighed i et aflastningsområde til de store udvalgswarebutikker, som ikke kan indpasses naturligt i bymidten.

For at styrke detailhandelen i Odder kommune bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver.

Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Odder Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandelen eller en af de andre aktører. Andre opgaver kan igen kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.

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

- Koncentrere udvalgswaredetailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner centralt i Odder bymidte
- Udlægge et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker i den nordlige del af Odder by langs Rådhusgade
- Nye dagligvarebutikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- Styrke det aktive byliv med andre oplevelser end shopping. Herunder nye typer af funktioner, nye typer af spisesteder og flere oplevelser i byrummet
- Understøtte og fastholde de unikke butikker i kommunen
- Samarbejde målrettet med koordinering og optimering af Odder bymidte i forhold til at tiltrække flere butikker, udlejning og aktivisering af tomme lokaler, uddannelse og kompetenceudvikling

Status på detailhandelen i Odder kommune

Antal butikker, bruttoareal og omsætning

I Odder kommune var 110 butikker primo 2021 med et samlet bruttoareal på 61.900 m². Heraf er 10 særligt pladskrævende butikker med et bruttoareal på 13.200 m². Den samlede detailhandelsomsætning var i 2020 1,12 mia. kr. inkl. moms.

Odder bymidte er med 58 butikker, heraf 38 udvalgsvarebutikker, det største samlede udbudspunkt i kommunen. 53 % af det samlede antal butikker, 48 % af det samlede bruttoareal og 70 % af den samlede omsætning er placeret i Odder bymidte. Herudover har Odder bymidte 25 spisesteder og 47 øvrige kundeorienterede servicefunktioner.

Udvalgsvaredetailhandelen og de kundeorienterede servicefunktioner i Odder bymidte er primært koncentreret i den hyggelige gågade Rosensgade samt omkring Torvet. De største dagligvarebutikker er koncentreret i Nørregade med varehuset Kvickly, supermarkedet Løvbjerg og discountbutikken Netto. I den sydlige del af bymidten ligger herudover discountbutikkerne Lidl, Fakta og Aldi.

I Odder by i øvrigt ligger i alt 4 dagligvarebutikker, 16 udvalgsvarebutikker og 9 butikker med særligt pladskrævende varer. Hovedparten er koncentreret i den nordlige del af Odder by i erhvervs kvarteret og langs Rådhusgade omkring 1 km nord for Odder bymidte.

I Hou bymidte er i alt 3 dagligvarebutikker og 4 kundeorienterede servicefunktioner, heriblandt supermarkedet DagligBrugsen.

I Odder kommune i øvrigt er i alt 20 butikker, heraf er 13 dagligvarebutikker. Det samlede bruttoareal er 3.900 m².



Brugsen, Gylling

Handelsbalancen

Handelsbalancen, som er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Odder kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen, er den stærkeste indikation på, om kommunens detailhandel er i stand til at holde borgernes forbrug inden for kommunen.

I 2020 var handelsbalancen for dagligvarer 101 % i Odder kommune, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 67 %.

Tallene viser, at dagligvareomsætningen er på samme niveau som forbruget i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen i kommunens butikker er 33 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer på 101 % viser, at borgerne i Odder kommune får dækket en stor del af deres dagligvareforbrug ved køb inden for kommunen. Men det har en betydning, at omkring halvdelen af borgerne i Odder kommune arbejder uden for kommunen.

Herudover får dagligvarebutikkerne i Odder kommune i noget omfang et tilskud fra gæster i sommerhuse og på campingpladser langs østkysten.

Set i forhold til den relativt kort afstand på godt 20 km til det langt større udbud af udvalgsvarer i Aarhus Midtby samt en relativ kort afstand mod syd til Horsens, kombineret med at omkring 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug blev dækket gennem e-handel i 2020, vurderes en handelsbalance for udvalgsvarer på 67 % i Odder kommune at være et acceptabelt niveau.

Konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen i fremtiden. Odder bymidte vurderes fortsat være et betydende udbudspunkt for borgerne i Odder, men den fysiske detailhandel forventes at blive udfordret.

Detailhandelen i især Aarhus Midtby, Horsens og Skanderborg vil fortsat være væsentlige konkurrenter til detailhandelen i Odder kommune.

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

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

E-handel forventes at få øget betydning

Anbefalinger og vurderinger

Centerstruktur Odder kommune

Odder bymidte skal være et væsentligt indkøbssted

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Odder bymidte som et væsentligt indkøbssted for både dagligvarer og udvalgsvarer i kommunen.

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

Understøt en god lokal dagligvareforsyning

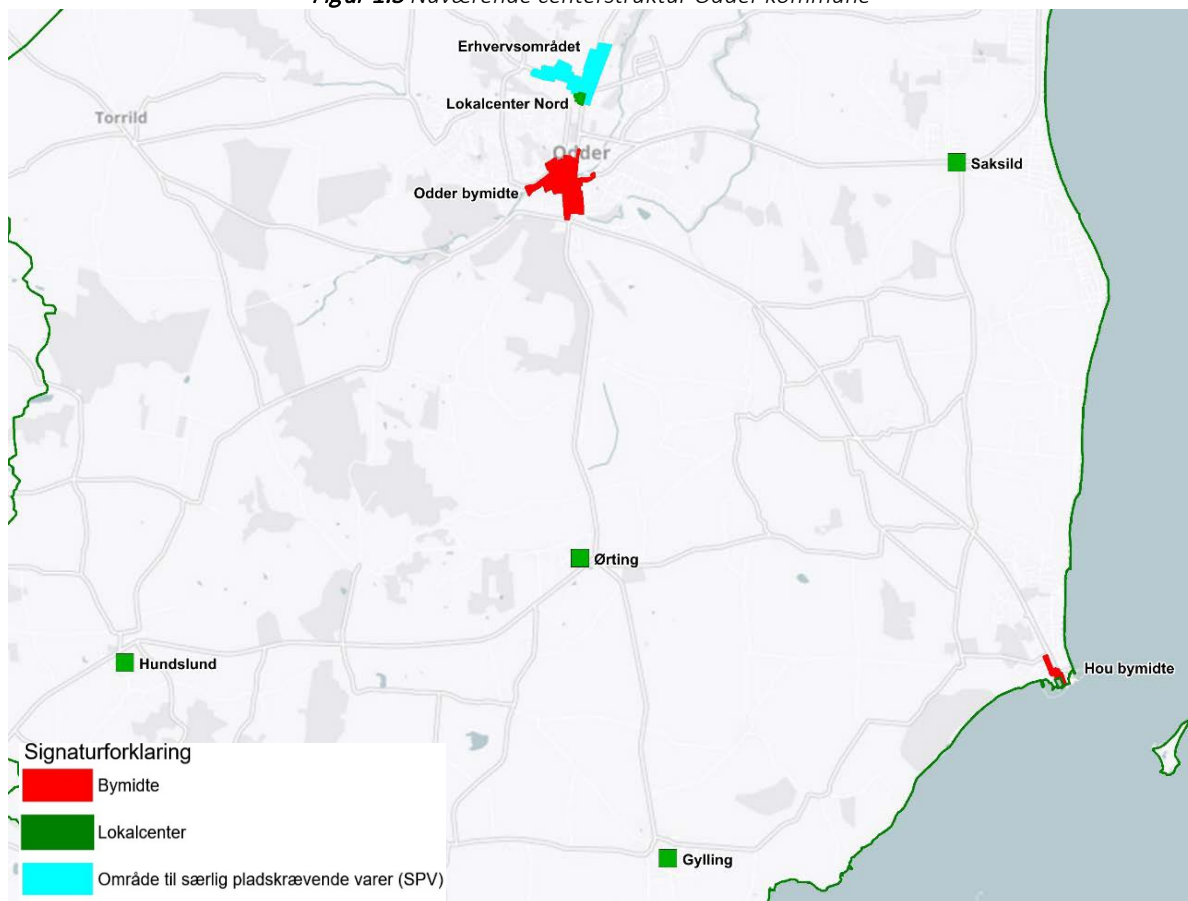
Det er vigtigt, at Odder Kommune fortsat arbejder på at understøtte den lokale dagligvareforsyning i lokalområderne. Dette gøres blandt andet ved at fastholde placeringen af dagligvarebutikkerne inden for den gældende centerstruktur, samt at understøtte god tilgængelighed til den lokale butik både med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

Samtidig skal centerstrukturen i Odder kommune skabe rummelighed og plads til placering af de store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke kan indpasses i Odder bymidte.

Nuværende centerstruktur og restrummelighed i Odder kommune

Nedenstående vises den nuværende centerstruktur i Odder kommune ud fra den gældende kommuneplan.

Figur 1.3 Nuværende centerstruktur Odder kommune



Tabel 1.1 viser den nuværende centerstruktur samt restrummeligheden i Odder kommune. Restrummeligheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktuelle bruttoareal i 2021.

Tabel 1.1 viser for eksempel, at der i alt kan etableres 49.750 m² detailhandel i Odder bymidte, mens det samlede bruttoareal i bymidten ved registreringen i 2021 var 29.500 m². Det vil sige, at der teknisk set er mulighed for etablering af yderligere 20.250 m² detailhandel i Odder bymidte.

Tabel 1.1 Samlet ramme til butiksformål i Odder kommune, bruttoareal 2021 samt restrummelighed i centerstrukturen

		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2021**	Restrummelighed
Bymidte	Odder	49.750	29.500	20.250
Bymidte	Hou	3.000	700	2.300
Lokalcenter	Nord	3.000	1.700	1.300
SPV.	Erhvervsområdet	25.000	9.900	15.100
Enkeltstående butik	Ørting	-	800	-
Enkeltstående butik	Hundslund	-	300	-
Enkeltstående butik	Gylling	-	1.100	-
Enkeltstående butik	Saksild	-	700	-

*Gældende kommuneplan

** Jf. planlovens definition

I gældende kommuneplan for Odder Kommune er Odder og Hou udpeget til bymidter med en tydelig bymidteafgrænsning. Herudover er fastlagt et lokalcenter på Rådhusvej i den nordlige del af Odder by samt udlagt et område til butikker med særligt pladskrævende varer i den nordlige del af Odder by.

I erhvervsområdet udpeget til særligt pladskrævende varer må alene etableres butikker, som forhandler særligt pladskrævende varer, men 4.800 m² af de i alt 9.900 m² detailhandel i området er ikke defineret som butikker med særligt pladskrævende varer. Hovedparten af disse udvalgsvarebutikker ligger langs Rådhusgade.

Herudover er landsbyerne Ørting, Hundslund, Gylling og Saksild udpeget til områder, hvor der er mulighed for etablering af detailhandel. I retningslinjerne i kommuneplanen er ikke udpeget særskilte områder til detailhandel samt ikke fastlagt en samlet ramme til detailhandel. Der er i gældende kommuneplan mulighed for etablering af enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning inden for de rammeområder, der er udlagt til boligformål eller til blandet bolig- og erhvervsformål i de 4 landsbyer.

Vurdering af fremtidigt arealbehov i Odder kommune

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

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

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

- E-handelen forventes at udgøre 10 % af dagligvareforbruget og ca. 30 % af udvalgsvarerforbruget i 2032. Derfor forventes arealbelastningen for både dagligvarer og udvalgsvarer at falde frem til 2032, hvilket generelt betyder, at der bliver brug for færre m² detailhandelsareal.
- Der forventes i Odder kommune en befolkningsstigning på 11 % frem til 2030.
- Dagligvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 0,25 % pr. år frem til 2030 og udvalgsvarerforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2030.
- Dagligvareforbruget i Odder kommune forventes at stige 6 % til 746 mio. kr., mens udvalgsvarerforbruget stiger 27 % til 774 mio. kr. frem til 2030.
- Forbrugerne vil stadig søge mod større udbudspunkter med stort udvalg af butikker og oplevelser.
- Der forventes en øget konkurrence fra de øvrige udbudspunkter i Aarhus området og Østjylland i øvrigt.

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

Nedenstående er forslag til fremtidig centerstruktur samt fremtidig ramme til detailhandel i Odder kommune.



Forslag til centerstruktur i Odder kommune

Tabel 1.2 og figur 1.4 viser forslag til ny centerstruktur for Odder kommune samt nye rammer til butikksformål i de enkelte områder.

Tabel 1.2 Forslag til ny centerstruktur Odder kommune

		Samlet gældende ramme til butikksformål KP 17*	Samlet bruttoareal 2021	Forslag til ramme til butikksformål
Bymidte	Odder bymidte	49.750	29.500	50.000
Bymidte	Hou	3.000	700	3.000
Lokalcenter	Nord	3.000	1.700	3.000
Lokalcenter	Gylling	-	1.100	2.000
Lokalcenter	Saksild	-	700	2.000
Lokalcenter	Ørting	-	800	2.000
Lokalcenter	Hundslund	-	300	2.000
Aflastningsområde	Nord	-	3.600	10-15.000
SPV	Erhvervsområdet	25.000	6.300	25.000

*Gældende kommuneplan

Koncentrer detailhandelen centralt i Odder bymidte

Odder bymidte

Det er vigtigt, at detailhandelen især med de mindre udvalgswarebutikker og andet byliv fortsat bliver koncentreret i den centrale bymidte med særlig fokus på Rosensgade og omkring Torvet samt i Nørregade.

Det vurderes, at den nuværende samlede ramme til detailhandel i Odder bymidte samt det eksisterende bruttoareal til detailhandel har en tilstrækkelig rummelighed. En restrummelighed på 20.250 m² i Odder bymidte vurderes at være fyldestgørende til, at de eksisterende butikker har mulighed for at tilpasse arealerne samtidig med, at der skal være mulighed for etablering af nye butikker centralt i bymidten.

Bymidteafgrænsningen af Odder bymidte anbefales som udgangspunkt fastholdt, men det er vigtigt, at man i planlægningen fortsat arbejder på at sikre koncentrationen af detailhandel og bylivsfunktioner i den centrale bymidte. Man bør være varsom med at etablere detailhandel og andre bylivsfunktioner uden fysisk kontakt til den centrale bymidte, som for eksempel på Remisen og på banegårdsarealerne.

Detailhandelen med udvalgsvarer bør så vidt muligt koncentreret i centralt i Odder bymidte, men store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, der ikke er hensigtsmæssige at placere i en bymidte, anbefales koncentreret i den nordlige del af Odder by.

Øvrige lokalcentre og enkeltstående butikker

Det nuværende dagligvareudbud udenfor Odder by vurderes at være relativt begrænset med lokale dagligvarebutikker. Dagligvareuddet i landsbyerne er præget af den relativt korte afstand til både de store dagligvarebutikker især i Odder bymidte, men også i Stensballe og Horsens

for forbrugerne i den sydvestlige del af Odder kommune.

Ved at udpege lokalcentre i landsbyerne Gylling, Saksild, Ørting og Hundslund sikres en fremtidig mulighed for at forbedre lokalforsyningen af dagligvarer. Den maksimale ramme til detailhandel anbefales fastlagt til 2.000 m² i disse lokalcentre. Herved sikres en hensigtsmæssig størrelse i forhold de enkelte oplandes størrelse og i forhold til Odder bymidte.

I den fysiske afgrænsning af de enkelte lokalcentre skal der tages hensyn til de eksisterende butikker og funktioner i den enkelte landsby samt til tilgængeligheden for alle trafikarter og til synligheden.

Vær varsom med placering af enkeltstående butikker

En eventuel etablering af enkeltstående dagligvarebutikker udenfor centerstrukturen i Odder kommune bør være en nøje afvejning og vurdering af konsekvenserne i den enkelte placering, da en overetablering af enkeltstående butikker kan få negative konsekvenser for den øvrige centerstruktur.

Som udgangspunkt bør fremtidige dagligvarebutikker alene tillades inden for den gældende centerstruktur, men der kan være specielle forhold eller grunde til, at enkelte butikker placeres udenfor strukturen. Det kunne for eksempel være i forbindelse med et boligområde eller en landsby, hvor der er relativ lang afstand til eksisterende dagligvarebutikker. Der kan være geografiske forhindringer som gennemskærende veje, lukkede vejsystemer, jernbaneskiner, afskærende natur som søer og åer, der begrænser de lokale oplande for strukturen og dermed adgangen til butiksnettet.

En enkeltstående butik skal have et afgrænset lokalt kundegrundlag og skal forbedre indkøbsmulighederne i lokalområdet. Størrelsen på butikken afhænger af størrelsen på kundegrundlaget, da butikken ifølge planloven ikke må være så stor, at butikken reelt får mere end en lokal effekt.

Omvendt er det vigtigt, at den enkeltstående butik fremstår som et reelt alternativ for de lokale forbrugere, og derved har en størrelse, der matcher de øvrige dagligvarebutikker. Derfor er det vor anbefaling, at det maksimale bruttoareal for dagligvarebutikker i både lokalcentre og enkeltstående butikker sættes til 1.200 m².



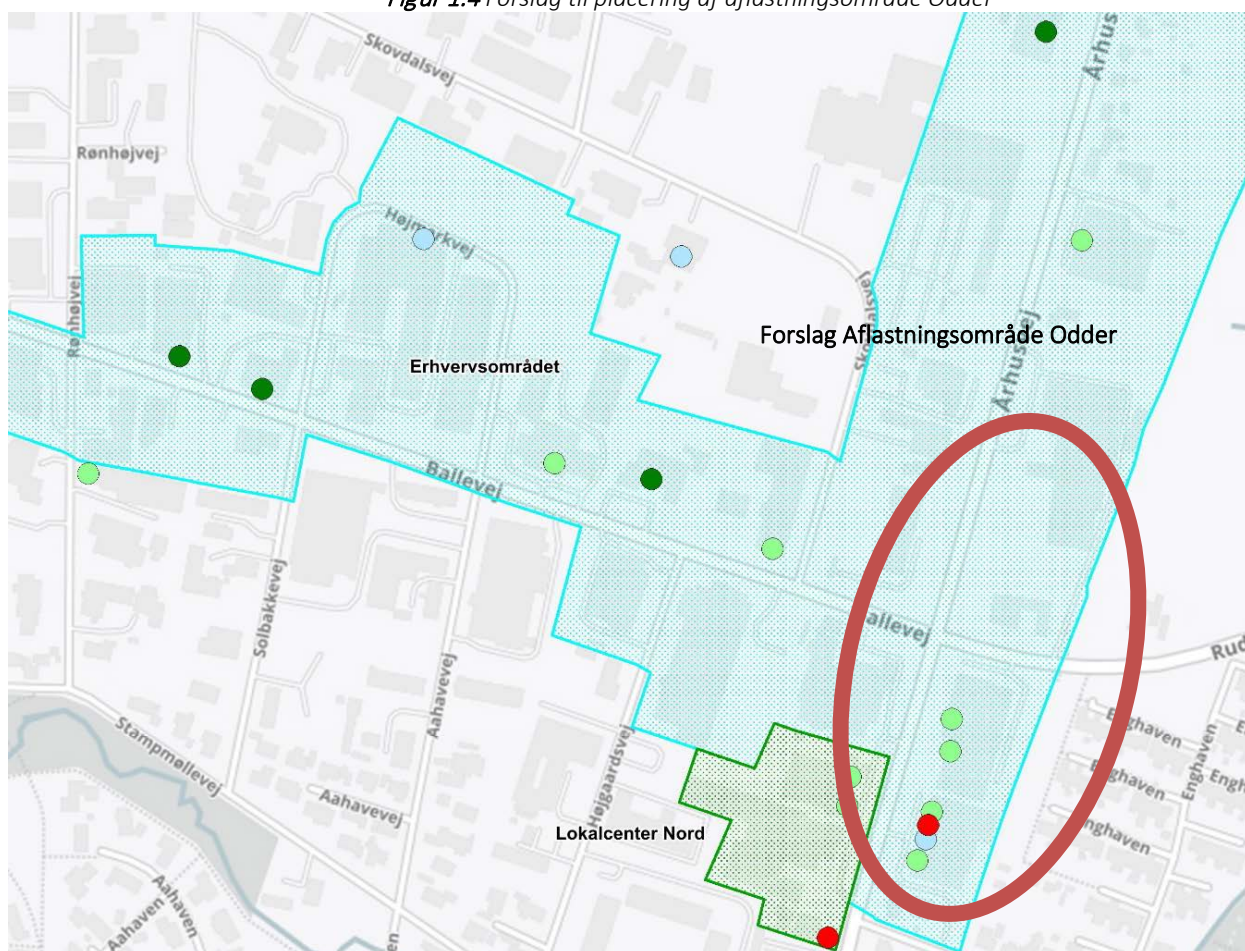
Etablering af et aflastningsområde

Aflastningsområde

Langs Rådhusgade og Aarhusvej er allerede i dag koncentreret en række store udvalgswarebutikker som Jysk, T. Hansen, Hvidevarebutikken, Møblér og Brandts Tæpper. I dag er kun Rådhusgade 85 med Jysk og El-butikken indeholdt i lokalcenter Nord, mens de øvrige butikker indgår i et område udlagt til særligt pladskrævende varer.

Etablering af et aflastningsområde i Odder vil give mulighed for en samlet planlægning og sikre koncentrationen af de store udvalgswarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i Odder bymidte. Det anbefales at udlægge et område omkring Rådhusgade og Aarhusvej til aflastningsområde, da området allerede i dag rummer en lang række store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer. Den præcise afgrænsning af området skal afklares nærmere, men det anbefales i det mindste at inkludere de store udvalgswarebutikker langs Rådhusgade så som T. Hansen, Brandts Tæpper og Hvidevarebutikken.

Figur 1.4 Forslag til placering af aflastningsområde Odder



Aflastningsområde kræver en redegørelse

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

Det vurderes, at det maksimale bruttoareal i aflastningsområdet i Odder

bør være 10 – 15.000 m². Det nuværende butiksbruttoareal til detailhandel i Rådhusgade 94 til 96 er 3.600 m². Afhængig af afgrænsningen af aflastningsområdet vil der gives mulighed for etablering op til 11.400 m² yderligere bruttoareal til store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer. Set i forhold til Odder bys størrelse og afstand til konkurrenter vurderes dette at være tilstrækkeligt.

For at understøtte, at det ikke er bymidteorienterede butikker, der placerer sig i aflastningsområdet, er det vigtigt at fastsættes en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² for udvalgswarebutikkerne.

Herudover er det vigtigt, at nyetableringer af store udvalgswarebutikker sker med god sammenhæng med de øvrige eksisterende butikker i området.

Aflastningsområdet bør ikke indeholde muligheden for etablering af dagligvarebutikker.

Områder til butikker med særligt pladskrævende varer

Bestemmelserne for områder til butikker med særligt pladskrævende varer omfatter arealer til de butikker, som forhandler pladskrævende varer eller sikkerhedsmæssigt vanskelige varer, som ikke kan indpasses i en by, uden at det skader bymiljøet. Det kan være på grund af særlige krav til plads- og adgangsforhold, som betyder, at butikkerne ikke kan placeres i en bymidte. I planloven er listen ikke udtømmende, men indeholder varer som biler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer. Herudover anbefales særligt pladskrævende varer at indeholde køkkenbutikker.

Øvrige store butikker som primært forhandler møbler, tæpper, lamper, hårde hvidevarer, radio/tv, børneudstyr, sport og cykler bør fortsat være kategoriseret som udvalgsvarer og skal placeres inden for centerstrukturen.

Koncentrer de særligt pladskrævende butikker

De særligt pladskrævende butikker er primært koncentreret i SPV området Erhvervsområdet. Den fremtidige centerstruktur bør understøtte dette og den nuværende ramme på 25.000 m² bør fastholdes.

Revidering af butiksstørrelserne i centerområderne

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

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

Den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker i Odder kommune er 600 m², mens udvalgswarebutikkerne er 650 m². I Odder bymidte er den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker 1.000 m², mens udvalgswarebutikkerne er 300 m². Den gennemsnitlige butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er 800 m² i Odder by i øvrigt uden for bymidten.

Planloven fastsætter ingen øvre grænser for udvalgswarebutikker. Disse retningslinjer skal fastsættes af den enkelte kommune. De maksimale eller minimale butiksstørrelser er med til at styre, hvilke butikker der placerer

sig i de enkelte områder. Således kan kommunen fastsætte retningslinjer for, hvor udvalgswarebutikker primært bør etablere sig for at understøtte en hensigtsmæssig struktur.

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

Nedenstående tabel 1.3 viser ICP's forslag til retningslinjer for butiksstørrelser i Odder kommune.

Tabel 1.3 Forslag til retningslinjer for butiksstørrelser i Odder kommune

		Dagligvarer Maksimalt	Udvalgsvarer Maksimalt	Særlig pladskræv. Maksimalt
Bymidte	Odder bymidte	5.000	2.000	-
Bymidte	Hou	1.200	500	
Lokalcenter	Nord	1.200	1.000	
Øvrige lokalcentre	Lokalcentre	1.200	500	-
Enkeltstående butikker		1.200	-	-
	SPV	-	-	10.000
Aflastningsområdet		-	Min. 500 Maks. 10.000	-

Det er ICP's vurdering, at Odder Kommune bør følge planlovens maksimale arealgrænser for dagligvarer i både Odder bymidte og i lokalcentrene.

I Odder bymidte bør den maksimale størrelse på dagligvarebutikker hæves til 5.000 m² fra de nuværende 3.500 m², mens den maksimale størrelse for dagligvarebutikkerne i Hou bymidte og lokalcentrene bør hæves til 1.200 m² fra de nuværende 1.000 m².

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

Udvalgswarebutikkernes arealgrænser bør fastholdes til 2.000 m² i Odder bymidte, mens det kommende aflastningsområde bør have mulighed for etablering af udvalgswarebutikker op til 10.000 m². Det er ICP's vurdering, at disse arealgrænser vil muliggøre etablering af de typer af butikskoncepter, der søger enten en bymidte placering eller en placering i et storbutiksområde.

Samtidig bør arealgrænserne for udvalgswarebutikker i Hou bymidte og lokalcentrene på 500 m² sikre, at nyetableringer fortrinsvist sker i netop Odder bymidte eller i aflastningsområdet.

I aflastningsområdet bør der være en minimal butiksstørrelse på 500 m². Herved sikres, at aflastningsområdets butikker ikke vil være identiske med bymidtens butikker.

Fremtidens Odder bymidte

Kampen om fremtidens kunder

Fremtidens detailhandelsomsætning vil også i Odder blive presset af en øget e-handel, hvilket betyder, at butikkerne skal yde noget ekstra for at sikre, at kunderne handler i de fysiske butikker. De fysiske butikker skal fremhæve deres fordele så som for eksempel at få varen med det samme og ikke mindst den personlige kontakt og service. Det er derfor vigtigt, at butikkerne arbejder på, at det er en oplevelse at besøge den fysiske butik.

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

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

Et stort udbud af butikker kombineret med kundeorienterede servicefunktioner i et spændende bymiljø gør, at en bymidte fortsat har mulighed for at være et attraktivt indkøbssted og mødested.

Nedenstående er ICP's vurderinger og anbefalinger til en sikring af fremtidens detailhandel og byliv i Odder bymidte.

Odder bymidte vil fortsat være et af de største udbudspunkter i regionen med et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer og byliv, men den fysiske detailhandel forventes også at blive udfordret i selv de største koncentrationer.

Torvet, Odder

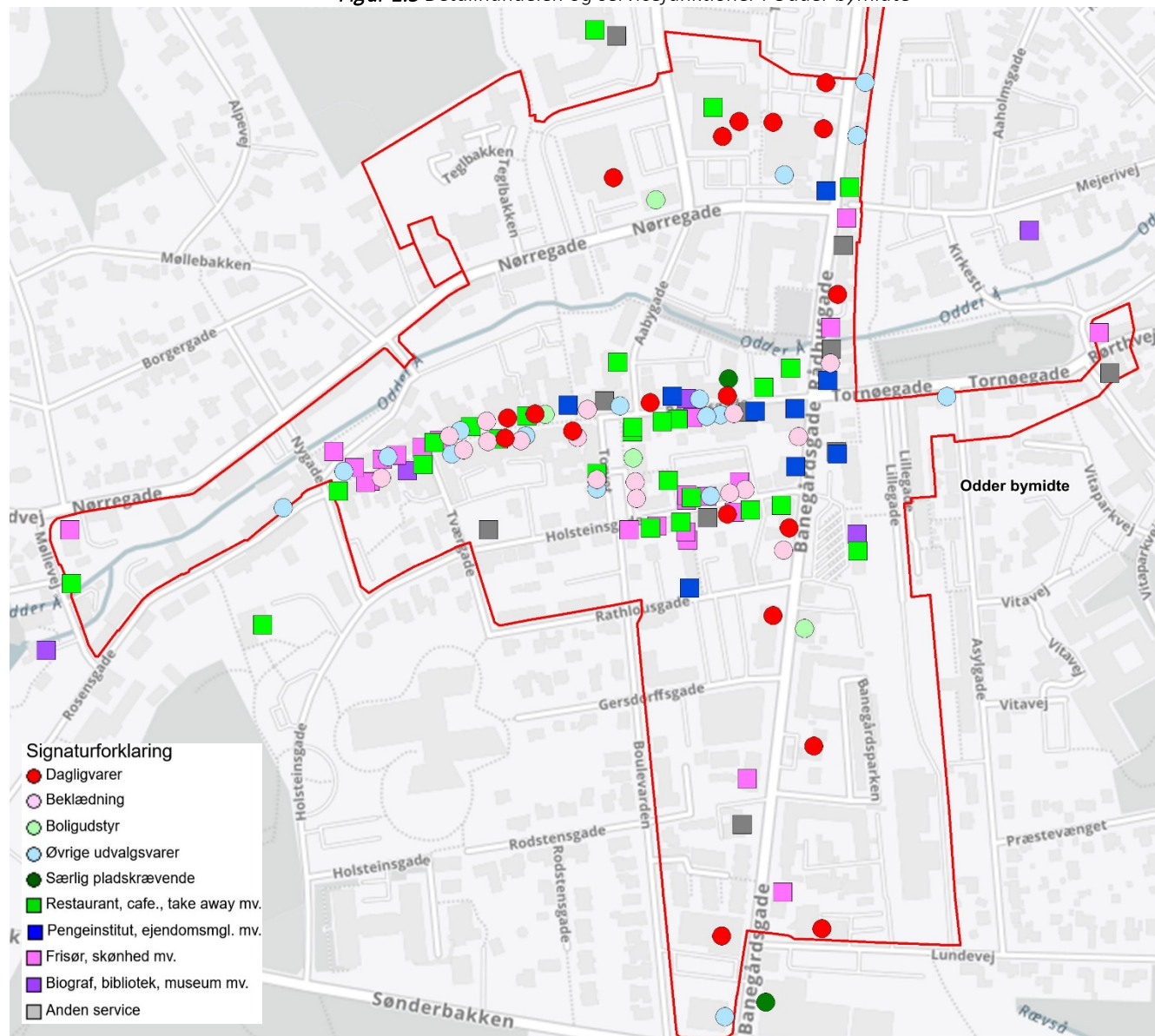


Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Odder bymidte 2021

Antal butikker	58 butikker, heraf 19 dagligvarebutikker (33 %)
Antal servicefunktioner	72 funktioner, heraf 25 spisesteder (35 %)
Bruttoareal	29.500 m ² , heraf 62 % dagligvarer (18.200 m ²)
Omsætning 2020	791 mio. kr.

Figur 1.5 Detailhandelen og servicefunktioner i Odder bymidte



Konklusion, vurderinger og anbefalinger

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

Figur 1.6 SWOT for Odder bymidte

Styrker <ul style="list-style-type: none">• Veletableret indkøbssted med et vist opland• Hyggelig gågade Rosensgade• Bredt udbud af udvalgswarebutikker i forhold til byens størrelse• Stærke dagligvarebutikker koncentreret i bymidten• Mange attraktive unikke butikker, som trækker fra et stort opland• Mange kundeorienterede servicefunktioner• Et bredt og varieret udbud af spisesteder• Attraktivt centralt beliggende torv• Gode dimensioner på gågaden• Pænt gadeudstyr mange bænke• Mange aktive kræfter hos detailhandlerne, Køb Odder, Udvikling Odder	Svagheder <ul style="list-style-type: none">• Dagligvarebutikkerne har ikke fysisk kontakt med gågaden• Forholdsvis langstrakt bymidteafgrænsning• Få butikker inden for samme branche• Biblioteket placeret udenfor bymidten
Muligheder <ul style="list-style-type: none">• Fortsat koncentration af detailhandelen og de kundeorienterede funktioner• Fastholde de unikke butikker i bymidten• Folkeparken vil styrke forbindelserne i bymidten.• Bedre kombination af e-handel og fysisk butik• Sikre at nye butikskoncepter etableres i Odder bymidte• Samarbejde og strategi omkring tomgang• Måltrettet arbejde med butiksplaceringer• Styrke samarbejdet mellem butikkerne• Styrke oplevelser i byrummet også pop-up events• Skab plads til midlertidige oplevelser på Torvet• Udvikling af Centralhotellet• Etablering af pakkebokse• Etablering af flere boliger tæt på bymidten• Kystturismen• Hjælpe butikker med uddannelse og kompetenceudvikling	Trusler <ul style="list-style-type: none">• Øget e-handel• Øget konkurrence fra de store regionale udbudspunkter• Bortfald af udvalgswarebrancher• Etablering af større dagligvarebutikker udenfor bymidten• Yderligere spredning af butikker og funktioner i bymidten• Manglende investeringer i butikkerne

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Mange gode kvaliteter at bygge videre på

Odder bymidte er et veletableret indkøbssted, som har mange gode kvaliteter at bygge videre på. Her er en hyggelig gågade med gode dimensioner, et centralt beliggende nyrenoveret torv, kunst, springvand og grønne oaser ved blandt andet åen. På Torvet er ligeledes skabt mulighed for midlertidige opholdsrum med blandt andet lounge møbler, juleudstilling, torvegade og madmarkeder.

Set i forhold til byens størrelse og afstanden til Aarhus og Horsens har Odder bymidte et bredt og varieret udbud af butikker med mange attraktive, lokale unikke butikker, samt enkelte stærke kædebutikker. Der er ingen åbenlyse mangler i brancher eller butikskoncepter.

Odder skal være et stærkt alternativ

Odder bymidte skal arbejde på at være et stærkt alternativ til at besøge Aarhus Midtby og Horsens. Mange af butikkerne i bymidten har succes med at kunne tilbyde kunderne noget andet, og satser især på den personlige service kombineret med et stort vareudbud.

En stor del af butikkerne i Odder bymidte er kendetegnet ved at være lidt udover det sædvanlige. Den gennemsnitlige attraktion er relativt høj i forhold til andre byer. Samtidig tiltrækker en stor del af butikkerne kunder fra et stort opland både på grund af meget aktive e-handelsportaler, god kundeservice, SOME profiler og events.

Som for eksempel Anna & Søs, som tidligere har holdt Megamodeshows med op til 1.200 gæster og megaoutlets, der tiltrækker kunder fra et meget stort opland. Et andet eksempel er multibrand butikken Kysthuset, som via en meget aktiv SOME profil og e-handelsportal tiltrækker kunder fra et stort opland.

Blandt øvrige unikke butikker i Odder kan nævnes Bas Kaffe & The, Lund Møbler, Tøjeksperten, Legekæden og HelseWorld.

Kvickly Odder er herudover en af Danmarks største vinhandlere i Mega-Vin.dk med over 1 mio. solgte flasker om året via e-handel.

Fasthold de unikke butikker

Det er vigtigt, at Odder arbejder på at understøtte og fastholde de eksisterende butikker i bymidten. Blandt andet er samarbejdet mellem butikkerne og Udvikling Odder og erhvervshus Midtjylland vigtigt. Det er vigtigt, at der er mulighed for individuel sparring og coaching af butikkerne samtidig er tiltag som for eksempel webinar om digitalisering og online-salg til butikkerne med til at styrke de enkelte butikker.

For at sikre, at der stadig er et bredt vareudvalg i bymidten, kan man f.eks. arbejde med at etablere butikker, hvor flere brancher kombineres. Det kunne for eksempel være livsstilsbutikker med beklædning og interiør, dametøjsbutik med separat teenageafdeling eller delikatessebutik med café. Et eksempel fra Odder bymidte er Blad Kaffe og The som udover delikatesser, kaffe, the, chokolade, vin og specialøl sælger boligtilbehør, gaveartikler, plejeprodukter og coffee-to-go.

Eksempel – Oplevelser i butikken

De fysiske butikker kan give nogle andre oplevelser og personlig kundeservice end ved at handle online.

Tøjeksperten på Torvet i Odder er et godt eksempel på en butik, som giver en oplevelse i den fysiske butik.

Kunden kan mærke, at der er gjort noget ud af butikssindretningen med et rått mande-look med rå vægge, sort stål, ægte tæpper og en veltrimmet butik.

I forbindelse med prøverummene er lænestole. Her er også mulighed for at få en sjus fra Rom bordet, mens tøjet prøves. Flaskerne sælges ligeledes ved kassen.

Herudover er Tøjekspertens online univers integreret i butikken med touchskærme placeret centralt i butikken.



Eksempel – Sikre den lokale forankring i butikken

Legekæden i Rosengade er et eksempel på oplevelser og en lokal forankring. De mange brugte sutter omkring kassen giver et lokalt tilhørsforhold og er ligeledes med til at forstærke det overfor nye kunder.

Herudover har butikken disponeret et område af butikken til sæsonafhængige legeaktiviteter som for eksempel afprøvning af biler, kreativt værksted, udklædning eller konkurrencer.



Arbejd målrettet med aktivering tomme lokaler

Herudover bør der arbejdes målrettet på at tiltrække nye butikskoncepter og butikstyper til Odder bymidte samt en aktivering af tomme lokaler. Det ville være hensigtsmæssigt at få en mere formel koordinering til udlejning af tomme lokaler gennem for eksempel Udvikling Odder og Køb Odder. Det ville i så fald kræve at ejendomsbesidderne bliver mere aktive medspillere i udviklingen af bymidten.

Citymanageren i Odder kunne med fordel spille en aktiv rolle i aktiveringen af eventuelle tomme lokaler, tiltrækning af nye butikskoncepter og fastholdelse af de eksisterende butikker.

ICP har i marts 2021 registreret 8 ledige lejemål i Odder bymidte svarende til 6 % af funktionerne, hvilket ikke er højt i forhold til andre byer.

Midlertidige tomme lokaler kan for eksempel aktiveres ved at låne dem ud til frivillige organisationer, iværksættere, kunstnere etc. i tidsbegrænsede perioder. Desuden kunne man for eksempel arbejde på at få de e-handelsbutikker, som ligger i erhvervsområderne, til at etablere en fysisk butik centralt i bymidten.

Eksempel – pop up butikker

Midlertidige butikker eller pop-up butikker giver kunderne nye oplevelser i bymidten. Det kan være upcomming mærker eller specielle kampagner, som for eksempel salg af limited edition kollektioner. For eksempel "Magnum Pleasure Store" hvor man kan designe din egen is, Adidas pop-up store, hvor man kan designe sin egen sweater, eller Det Gamle Apotek, som har julebutikker i flere af de større byer i Danmark.

Pop-up butikker kan også bruges for at teste et marked af før en egentlig butik åbnes. Dette benytter Nespresso butikkerne eksempelvis.

Samtidig bruges pop-up butikker ofte til at aktivere ledige lejemaal.



Eksempel – aktivering af tomme lokaler

Tomme butikslokaler trækker indkøbsoplevelsen ned og sender et kedeligt signal. Tomme butikslokaler kan virke afskrækkende for såvel kunder som potentielle lejere.

En midlertidig aktivering f.eks. i form af udstillingssted for kunst og kunsthåndværk, events og udstilling af udviklingsprojekter kan positivt bidrage med at skabe forandring og nye oplevelser.

Et eksempel er i Ringe – hvor den frivillige forening Liv i Stationen har skabt et "moderne, innovativt, kulturelt kulturhus" med aktiviteter som fællesspisning, Søndagshistorien, kunstudstillinger, Barselscafé og sing-a-song-writer-workshop.



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

Godt udvalg af spisesteder

Odder bymidte har allerede mange spændende spisekoncepter og har et varieret udbud, kvaliteter og priser. Her er både restaurant, café, bistro, vinbar, sandwich-bar og grillbar, pizza og take away centralt i bymidten eller lige udenfor bymidten.

Det er vigtigt, at bymidten fortsat har et varieret udbud af forskellige typer af spisesteder.

Arbejde med oplevelser i byrummet

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

Odder skal derfor fortsætte det gode arbejde med at sikre både permanente og midlertidige oplevelser i byrummet, som for eksempel Landmanden kommer til byen, Shopping By Night, Sommer i Odder, Høstfest, storskærm ved sportsbegivenheder og Halloween.

Her er især Torvet et vigtigt aktiv, som et sted der kan samle bymidten.

Etableringen af Folkeparken vil ikke kun styrke oplevelserne i byrummet, men vil også styrke forbindelsen mellem de store dagligvarebutikker i Nør-

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

regade og gågademiljøet i Rosensgade. Etableringen af legeplads og andre opholdsrum er både med til at øge opholdstiden i bymidten, men er også med til at tiltrække potentielle kunder til bymidten.

Det er vigtigt at fastholde og videreudvikle det igangsatte arbejde med en bymidtestrategi for Odder bymidte, aktivering af byrum samt Bymidteforum med de frivillige bymidteaktører.

Centralt for udviklingen af Odder bymidte er at understøtte vigtigheden af, at detailhandelen og de kundeorienterede servicefunktioner er en primær årsag til, at forbrugerne besøger bymidten. Et attraktivt og spændende byliv på Torvet, i Folkeparken eller andre steder kan ikke stå alene.

Placering af offentlige funktioner så som bibliotek, kulturhus, borgerservice og sundhedsfunktioner centralt i bymidten er også med til at understøtte et dagligt kundeflow. Man kunne overveje at flytte biblioteket i Odder til en central placering i bymidten. Det kunne eventuelt være i forbindelse med udviklingen af Centralhotellet på Torvet.



Anne's, Rosensgade

Parkering og tilgængelighed til Odder bymidte

Sikre kort afstand til parkering

På trods af en øget mobilitet accepterer kunderne ikke fysisk afstand mellem de enkelte butikker i et udbudspunkt og ej heller afstand fra parkering til bymiljøet og oplevelserne. Man kan ikke sætte præcis afstand på, hvor langt en kunde kan acceptere at gå fra parkering til butikkerne.

Kunderne forventer, at når de er ankommet til en shopping destination, skal der umiddelbart tilbydes et spændende bymiljø. Når bilen parkeres, skal oplevelserne og butikkerne være synlige for kunden og ikke være præget af bagsider og døde facader.

Parkeringsanalysen for Odder bymidte fra 2019 konkluderede, at der var en god restkapacitet på både offentlige og private parkeringspladser, også selv om der blev nedlagt parkeringspladser i forbindelse med at gøre Torvet bilfrit og i forbindelse med etableringen af Folkeparken.

Ifølge analysen var 57 % af kapaciteten brugt lørdag, som er spidsbelastningen af parkeringspladserne.

I Odder bymidte er parkeringspladserne centralt placeret i bymidten både

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Arbejde med henvisning til parkering

med store parkeringspladser i Nørregade ved Kvickly og Løvbjerg samt bag Rosengade med Dommerpladsen og Centrumpladsen.

Det er vigtigt fortsat at arbejde med henvisningsskilte med information om, hvor parkeringspladserne er og om de ledige parkeringspladser i bymidten. I Odder er der henvisningsskilte til alle parkeringspladserne både fra hovedindfaldsvejene og sideveje. Det er med til for det første at mindske afsøgningen, men også med til at guide de kunder, som ikke har deres daglige gang i byen med at finde bymidten.

Betalingsparkering og tidsbegrænsning er effektive værktøjer til at styre efterspørgslen af parkeringspladser i en bymidte og begrænse den tid, den enkelte plads bliver benyttet.

Vigtigt med begrænsning af parkeringstiderne

Begrænsninger på parkeringstiden skal først og fremmest sikre tilstrækkelig central parkering til kunderne og et bedre flow og udnyttelse af pladserne. De mest centrale pladser bør ikke optages af heldagsparkerende så som ansatte eller beboere.

Betalingsparkering opfattes af mange kunder som en irritation og en forhindring. Omvendt hvis bymidten har et interessant unikt udbud, som kunderne ikke kan modstå, så er man også villige til at betale for parkering.

En af de væsentligste forskelle på betalingsparkering og tidsbegrænset parkering er, at betalingsparkering i højere grad reducerer parkeringsmængden end tidsbegrænsning. Når kunderne aktivt skal vælge at betale for parkering, fjernes en del af den mere "unødvendige" parkering, uanset beløbets størrelse.

Rosengade, Odder



Turismens betydning for detailhandelen og bylivet i Odder kommune

Langs østkysten især ved Saksild Strand, Rude Strand og Norsminde fylder turismen meget med flere campingpladser og sommerhusområder i Odder kommune.

Odder kommune har i alt knap 2.000 fritidshuse svarende til ca. 15 % af det samlede antal huse i kommunen. Til sammenligning med nogle af de største sommerhuskommuner er andelen af fritidshuse 26 % i Varde kommune og 55 % i Odsherred kommune.

I alt havde Odder Kommune ca. 229.000 overnatninger i 2020, hvilket er en stigning fra 2019 på 13 %. Heraf overnattede 93.000 på en campingplads, 24.000 i en lystbådehavn og 112.000 i et feriehus.

Bylivet og detailhandelen er relativt begrænset langs østkysten. Her ligger enkelte dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker med et begrænset udvalg samt enkelte spisesteder. Funktionerne er oftest sæsonåbent.

Odder bymidte har betydning for områdets turister, når det gælder indkøb af både dagligvarer og udvalgsvarer. En udbygning af både detailhandelen og spisesteder langs østkysten vil derfor få betydning for de eksisterende butikker og spisesteder i Odder bymidte.

Odder bymidte har gode muligheder for at give turisterne en shoppingoplevelse i attraktive rammer, med relevante, attraktive butikker, der holder åbent, når turisterne har tid – dvs. om sommeren og i weekenderne. Gode butikker skal suppleres med f.eks. attraktive spisesteder. Herudover skal naturligvis også sørges for, at turisterne ved kysten finder Odder bymidte.

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





Detailhandelen i Odder kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Odder kommune blive beskrevet.

ICP har i marts 2021 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2019 og 2020, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret. For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

ICP har opgjort resultaterne for samtlige butikker i Odder kommune i drift marts 2021. Herudover vil der periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Desuden har ICP opgjort antallet af kundeorienterede servicefunktioner i Odder og Hou bymidter samt ved Norsminde, Rude- og Saksild Strand. Derudover er de enkelte funktioners attraktionsværdi i forhold til forbrugerne opgjort i de enkelte bymidter.

Afrapportering af analyseresultater

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

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

Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, køkkenbutikker samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt pladskrævende.

Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Køkkenbutikker, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne, både og motorcykler tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.



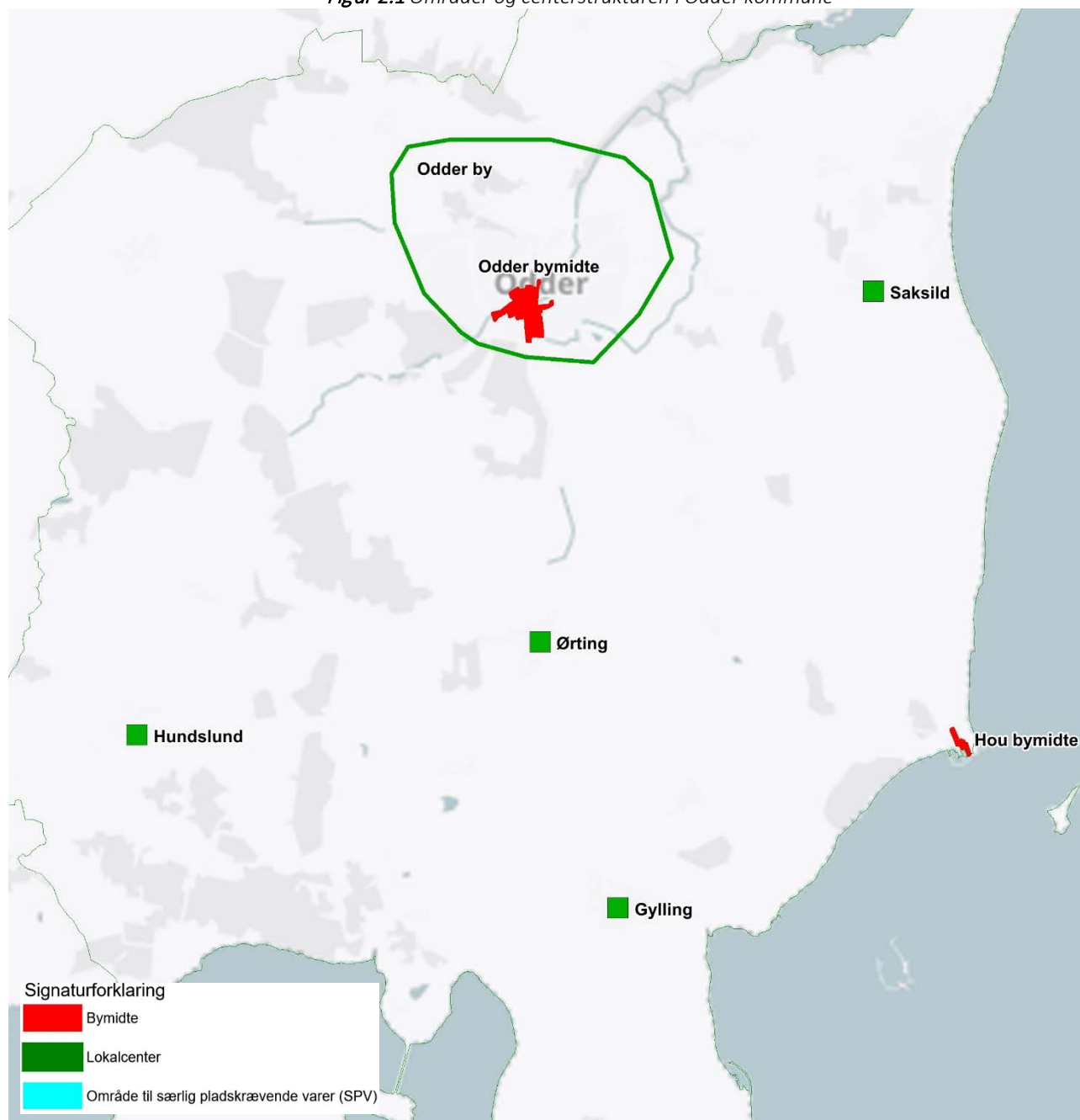
Geografisk opdeling af Odder kommune

Geografisk er analyseresultaterne, så vidt der er muligt opdelt efter gældende centerstruktur i Odder bymidte, Hou bymidte, lokalcenter Nord og Odder by i øvrigt samt for kommunen i øvrigt.

Herudover vises antal butikker i landsbyerne Ørting, Hundslund, Gylling og Saksild.

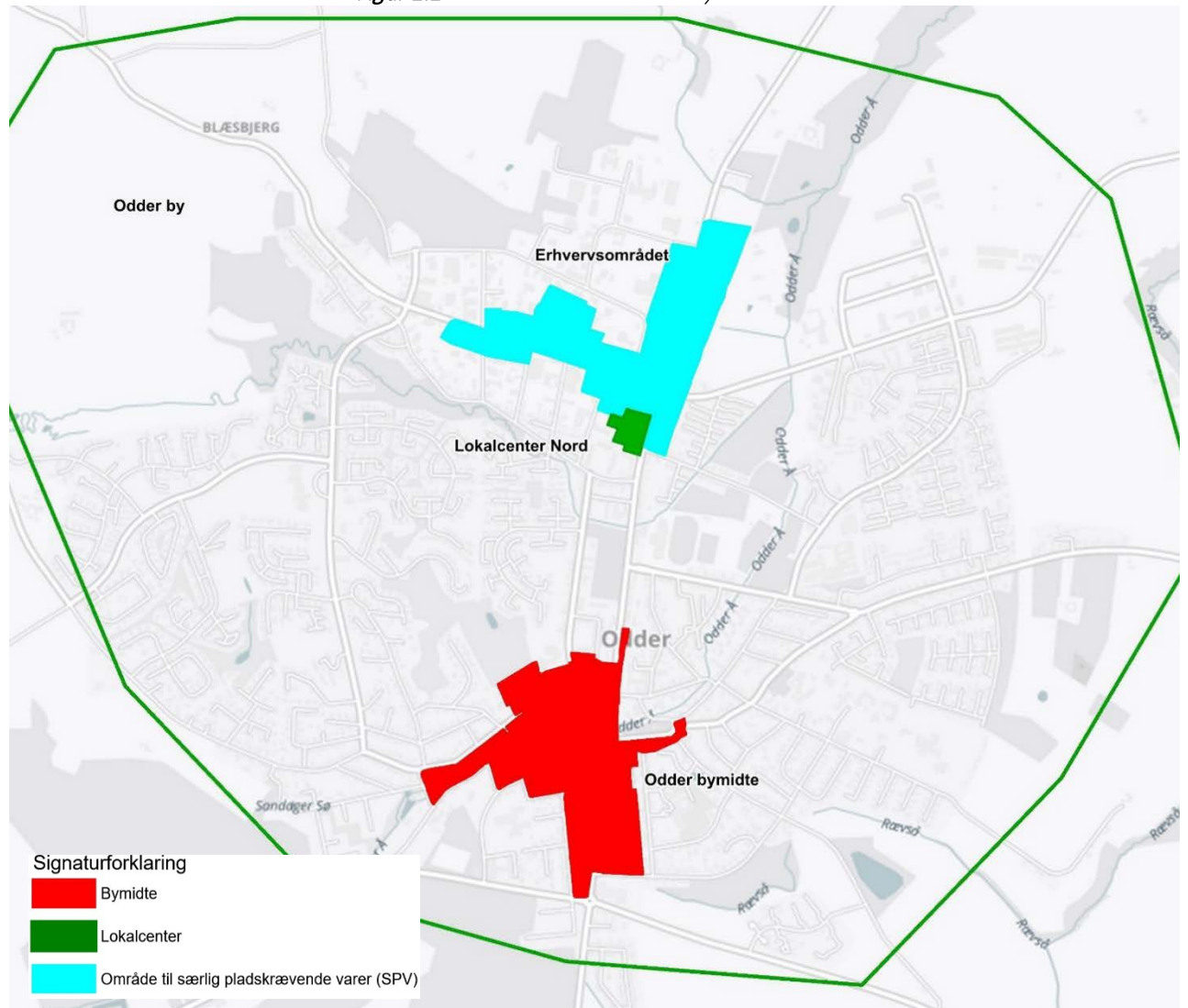
Byerne og centerstrukturen vises i figur 2.1 og 2.2.

Figur 2.1 Områder og centerstrukturen i Odder kommune



Detailhandelen i Odder kommune

Figur 2.2 Centerstrukturen i Odder by



Antal butikker og servicefunktioner

Der er i alt 110 butikker i Odder kommune inkl. 10 butikker til særlig pladskrævende varer. Dagligvarebutikker udgør 36 % af det samlede antal butikker, mens udvalgsvarebutikker udgør 55 % jf. tabel 2.1.

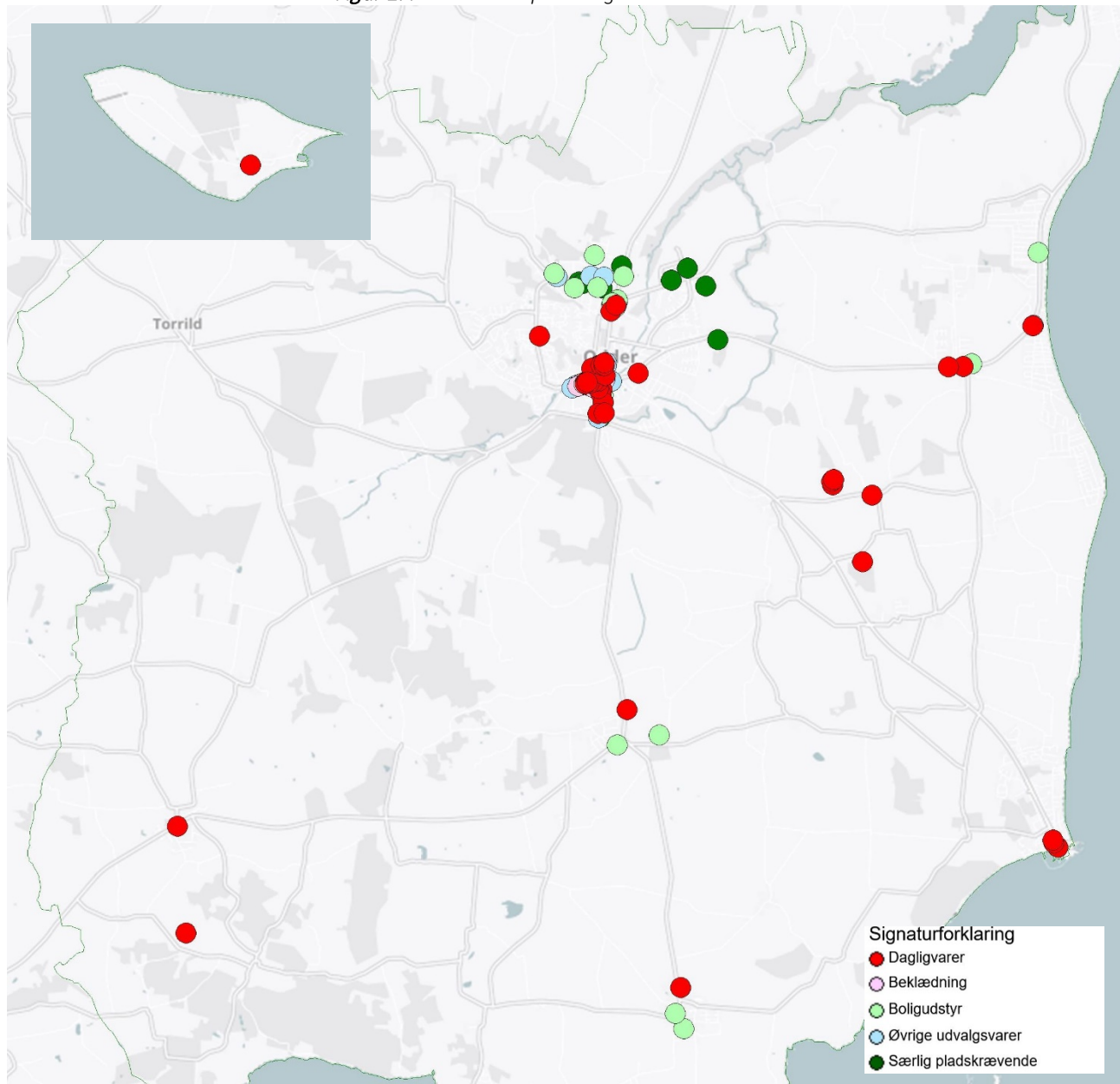
Tabel 2.1 Antal butikker 2021 fordelt på brancher og områder

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Odder bymidte	19	38	17	4	17	1	58
Lokalcenter Nord	1	2	-	2	-	-	3
Odder by i øvrigt	3	14	-	10	4	9	26
Odder by	23	54	17	16	21	10	87
Hou bymidte	3	-	-	-	-	-	3
Ørting	1	1	-	1	-	-	2
Hundslund	1	-	-	-	-	-	1
Gylling	1	2	-	2	-	-	3
Saksild	3	2	-	1	1	-	5
Kommunen i øvrigt	7	2	-	2	-	-	9
Kommunen i alt	39	61	17	22	22	10	110

Nørregade, Odder



Figur 2.4 Butikkernes placering i Odder kommune



Odder by

Samlet set ligger 87 butikker svarende til 79 % af alle butikkerne i Odder kommune i Odder by. Odder by har 59 % af dagligvarebutikkerne og 89 % af udvalgsvarebutikkerne.

Odder bymidte

Odder bymidte er det største udbudspunkt med i alt 58 butikker svarende til 53 % af det samlede antal butikker i Odder kommune.

Hovedparten af butikkerne i Odder bymidte er udvalgsvarebutikker. Her er i alt 38 udvalgsvarebutikker og 19 dagligvarebutikker. Antallet af udvalgsvarebutikker i Odder bymidte udgør 63 % af det samlede antal udvalgsvarebutikker i kommunen.

Odder bymidte er afgrænset til og med Rådhusvej 13 mod nord ved de store dagligvarebutikker Kvickly, Løvbjerg og Netto, og mod syd ved rundkørslen Houvej og Sønderbakken inklusiv Lidl, Fakta og Sport 24

Detailhandelen i Odder kommune

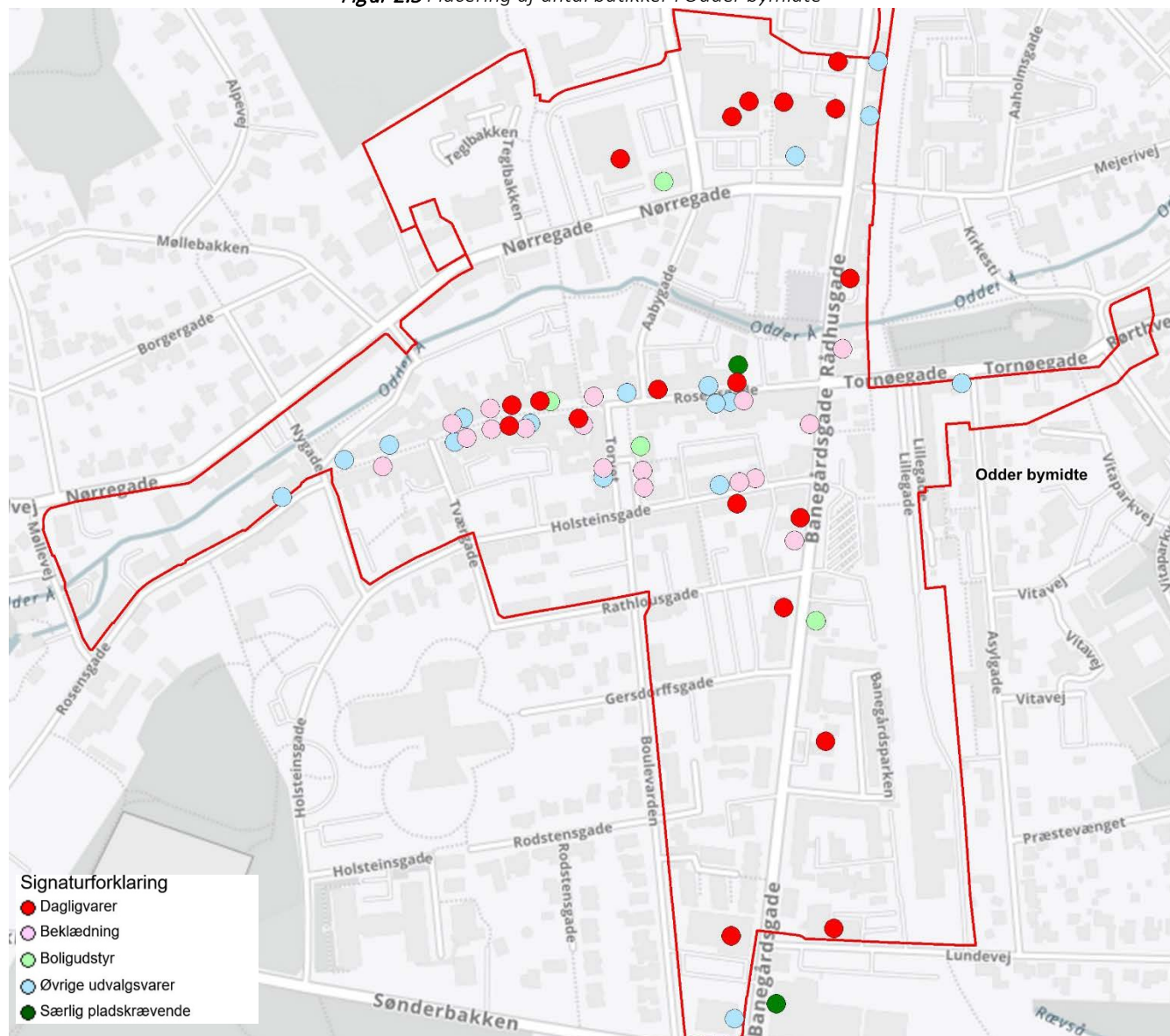
Outlet.

Mod Øst er bymidten afgrænset af Møllevej før Odder Museum og langs Boulevarden. Mod vest er Odder bymidte afgrænset af Lillegade og jernbanen samt Tornøegade langs Odder Kirke.

Detailhandelen i Odder bymidte er koncentreret omkring Torvet samt gågaden Rosensgade, sivegaden Holsteinsgade samt langs Rådhusgade og Banegårdsgade. Her ligger hovedparten af butikkerne og servicefunktionerne.

Hovedparten af udvalgsvaredetailhandelen er koncentreret i gågaden Rosensgade. Her ligger halvdelen af udvalgsvarebutikkerne i Odder bymidte.

Figur 2.5 Placering af antal butikker i Odder bymidte



De største dagligvarebutikker i bymidten er koncentreret i Nørregade. Her ligger varehuset Kvickly, supermarkedet Løvbjerg og discountbutikken Netto knap 300 meter fra Rosensgade. I Banegårdsgade ligger discountbutikkerne Aldi, Lidl og Fakta.

45 % af udvalgsvarebutikkerne i Odder bymidte svarende til 17 butikker er beklædningsbutikker. Herudover er 4 boligudstørsbutikker og 17 butikker med øvrige udvalgsvarer.

Odder bymidte har i alt 17 beklædningsbutikker svarende til 29 % af butikkerne i bymidten. Her er et bredt udbud af alle typer af beklædningsbutikker med i alt 6 butikker, som alene sælger dametøj, 2 herretøjsbutikker, én butikker, der alene sælger børnetøj samt en skobutik. Herudover har sportsbutikkerne et betydeligt udvalg af tøj.

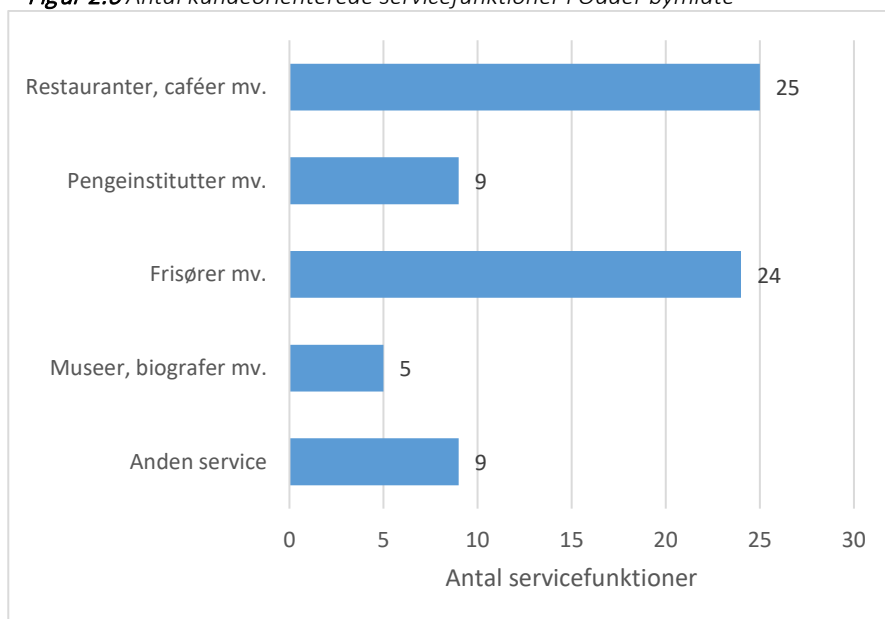
Foruden butikker ligger der en lang række kundeorienterede servicefunktioner i bymidten. Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner en bymidtes attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner.

Samlet set ligger der 72 kundeorienterede servicefunktioner i Odder bymidte, heraf er 35 % spisesteder, 33 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 13 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

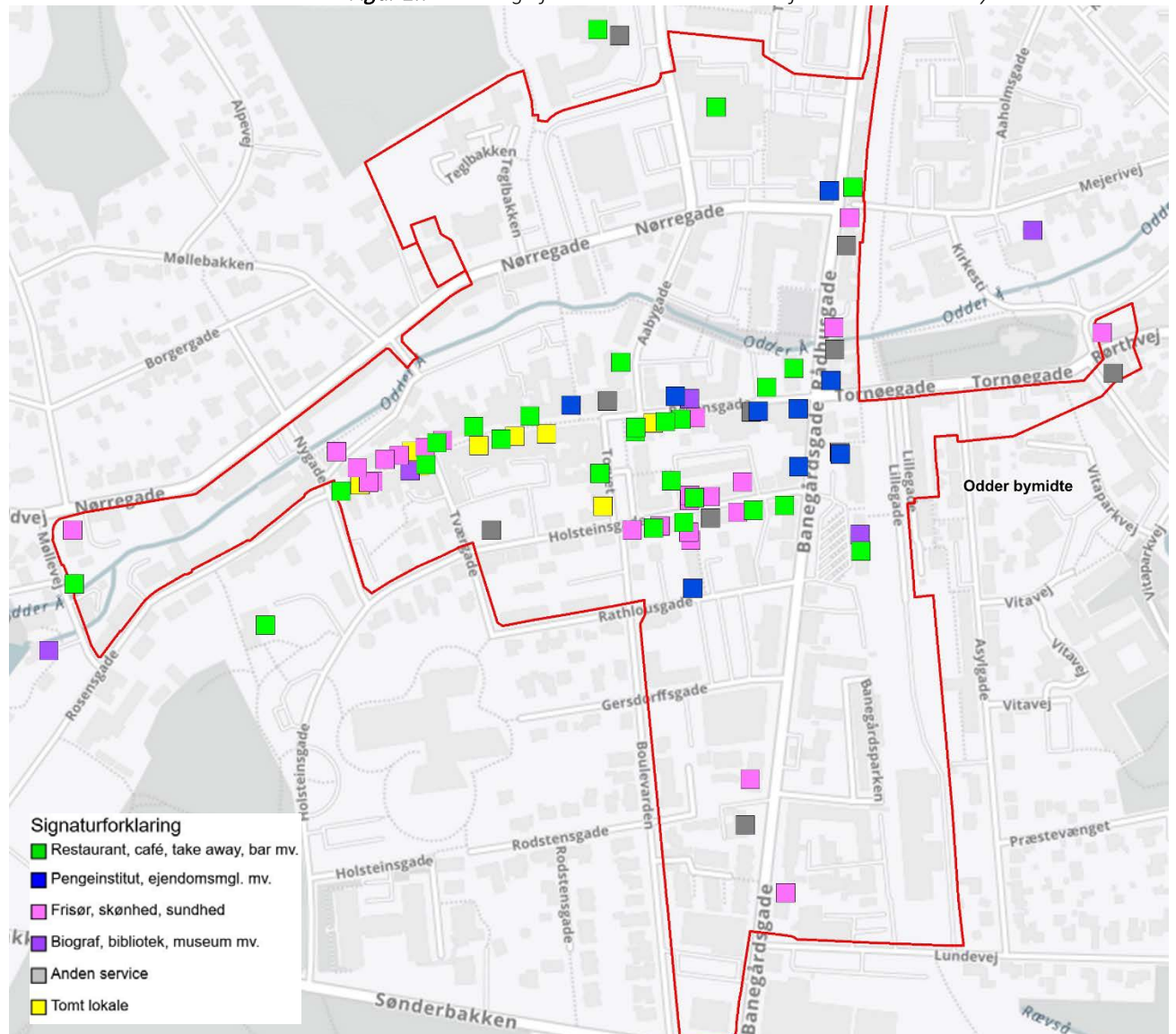
Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Odder bymidte ligger biografen Biffen Odder. Herudover ligger Kulturhuset Pakhuset samt netværkscaféen Vores Netværk.

Odder Museum og Odder Bibliotek ligger lige udenfor bymidten på henholdsvis Møllevej og Mejerivej. Disse er dog medtaget i opgørelsen over antal servicefunktioner.

Figur 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i Odder bymidte



Figur 2.7 Placering af kundeorienterede servicefunktioner i Odder bymidte



I Odder bymidte er 20 % af samtlige funktioner spisesteder. Til sammenligning er 22 % af samtlige funktioner spisesteder i Horsens bymidte og i Aarhus Midtby er andelen 29 %.

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

Odder bymidte har 7 restauranter, 3 caféer eller kaffebarer og 12 er grillbarer/pizzeriaer eller anden take away (fastfood) og 3 er nattelivsfunktioner. Herudover ligger blandt andet Odder Park Hotel med restaurant og conferencefaciliteter og Restaurant Skovbakken lige udenfor afgrænsningen af Odder bymidte.

I forhold til Odder bys størrelse er der et bredt og varieret udbud af spændende spisesteder med både forskellige typer af restauranter, spændende caféer og take away steder. Spisestederne er spredt i bymidten, men der ligger en del i Rosensgade, Holsteinsgade og på Torvet.

Tabel 2.2 Typer af spisesteder i Odder bymidte

	Antal
Restoranter	7
Caféer/kaffebarer	3
Grill, pizza, take away	12
Bodega, bar, diskotek	3
Spisesteder i alt	25

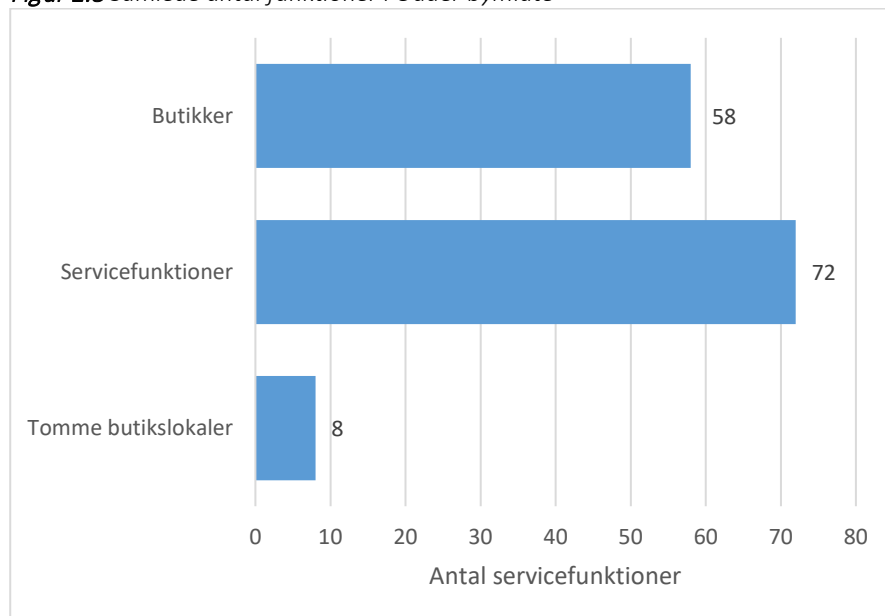
Samlede antal funktioner i Odder bymidte

Samlet set har Odder bymidte 130 funktioner, heraf er 42 % detailhandelsbutikker og 52 % kundeorienterede servicefunktioner.

Ved rekognosceringen marts 2021 var i alt 8 tomme butikslokaler i Odder bymidte svarende til 6 % af samtlige funktioner.

Set i forhold til andre bymidter er andelen af tomme butikslokaler i Odder bymidte på niveau. I Vejle og Horsens bymidter vurderes for eksempel at være 7 % tomme lejemål i de seneste detailhandelsanalyser.

Figur 2.8 Samlede antal funktioner i Odder bymidte



Odder by i øvrigt

I Odder by i øvrigt ligger 29 butikker, heraf er 4 dagligvarebutikker, 16 udvalgswarebutikker og 9 butikker med særlig pladskrævende varer.

Hovedparten af butikkerne ligger i den nordlige del af Odder by langs Rådhusvej og Århusvej og i det omkringliggende erhvervsområde. I lokalcenter Nord på Rådhusvej ligger 3 butikker. Her ligger en kiosk med spillehal, Jysk og EL-Salg. I erhvervsområdet udlagt til særligt pladskrævende varer ligger 8 udvalgswarebutikker, 4 forhandlere af særlig pladskrævende varer samt en butik med e-cigaretter, som er kategoriseret som dagligvarebutik.

I den østlige del af Odder by centralt i et boligkvarter ligger discountbutikken Netto på Vennelundsvej godt 1 km fra Odder bymidte.

Hou bymidte

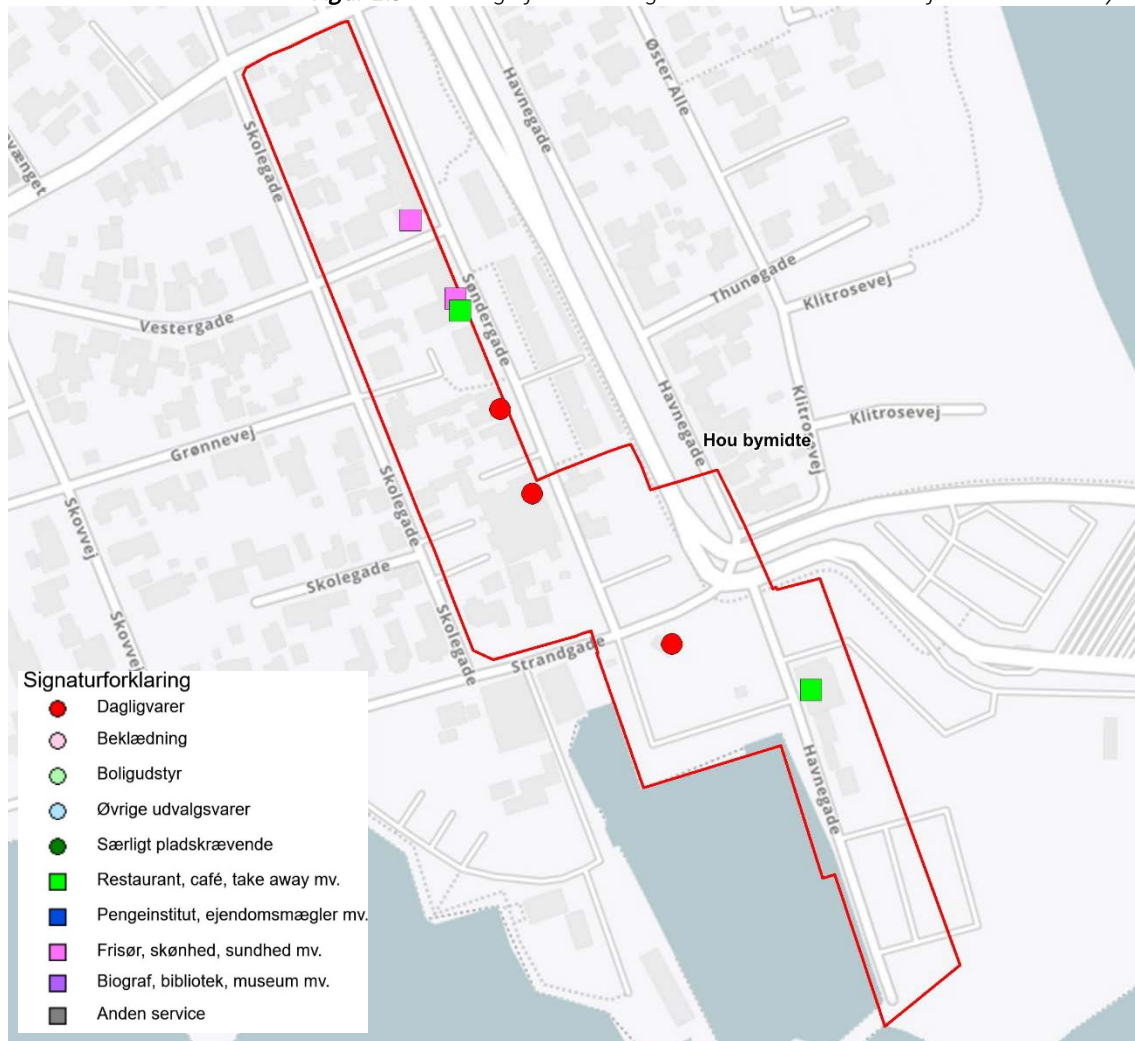
Hou bymidte ligger godt 10 km fra Odder bymidte.

I Hou bymidte ligger 3 dagligvarebutikker; supermarkedet DagliBrugsen samt en slagter og en delikatessebutik med kombineret café og ishus.

I Hou bymidte i øvrigt ligger 2 spisesteder, en frisør og en fysioterapeut.

Butikkerne og de kundeorienterede servicefunktioner i Hou bymidte er koncentreret ved Hou Havn og langs Søndergade.

Figur 2.9 Placering af butikker og kundeorienterede servicefunktioner Hou bymidte



Odder kommune i øvrigt

I Odder kommune i øvrigt ligger 20 butikker, heraf 13 dagligvarebutikker og 7 udvalgsvarebutikker, heraf er hovedparten specialbutikker med hovedvægt på fødevarer og livstil.

I Gylling by ligger DagliBrugsen samt to genbrugsbutikker.

I Hundslund by ligger købmanden Letkøb, mens der i Ørting by ligger en kiosk samt en butik med brugskunst.

I Saksild by og Saksild Strand ligger en købmand, et bagerudsalg og en ostehandel. Herudover ligger en sportsbutik og en butik med brugskunst sammen med 3 spisesteder. Herudover ligger der langs Kystvejen i Norsminde Havn i alt 4 spisesteder.

Attraktion

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

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

Følgende skala er anvendt:

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

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

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

Af tabel 2.3 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranche grupper.



Tabel 2.3 Gennemsnitlig attraktion i 2021

	Dagligvarer	Udvalgs- varer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige ud- valgs-varer	I alt
Odder bymidte	3,7	3,3	3,2	3,8	3,2	3,4
Odder by i øvrigt	2,8	3,2	-	3,2	3,3	3,1
Odder by i alt	3,6	3,2	3,2	3,3	3,2	3,3
Kommunen i øvrigt	2,4	2,3	-	*	*	2,4
Kommunen i alt	3,1	3,1	3,2	3,0	3,2	3,1

* kan ikke vises grundet anonymitetshensyn

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel for Odder kommune betragtet under et. Det fremgår dog også, at der er betydelige forskelle de enkelte områder imellem.

I Odder bymidte er den gennemsnitlige attraktion vurderet til at være over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer. Især den gennemsnitlige attraktion for dagligvarebutikkerne og boligudstyrebutikkerne er høje i Odder bymidte, men der er også en del beklædningsbutikker med en høj attraktion.

I Odder by i øvrigt ligger den gennemsnitlige attraktion lige under middel for dagligvarebutikkerne, mens den gennemsnitlige attraktion for udvalgsvarebutikkerne ligger lidt over middel.

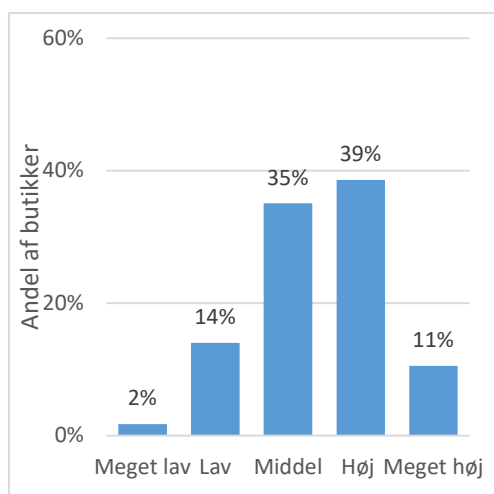
I Odder kommune i øvrigt ligger den gennemsnitlige attraktion under middel for både dagligvarebutikkerne og udvalgsvarebutikkerne.

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

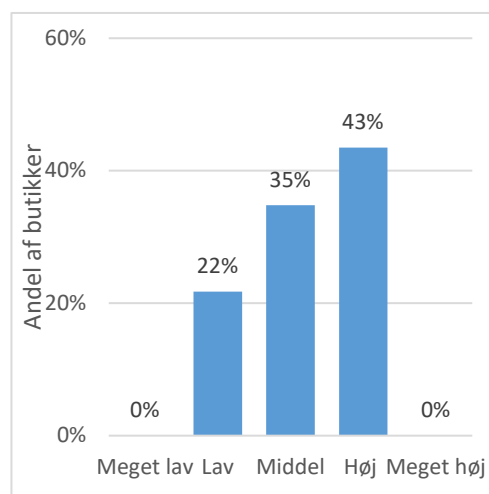
Halvdelen af butikkerne i Odder bymidte har en attraktion over middel og 16 % af butikkerne en attraktion under middel. Der er relativt mange butikker med en høj attraktion i forhold til andre byer af samme størrelse som Odder.

I Odder by i øvrigt har 43 % af butikkerne en attraktion over middel og 22 % har en attraktion under middel.

Figur 2.10 Attraktionernes spredning i Odder bymidte i %



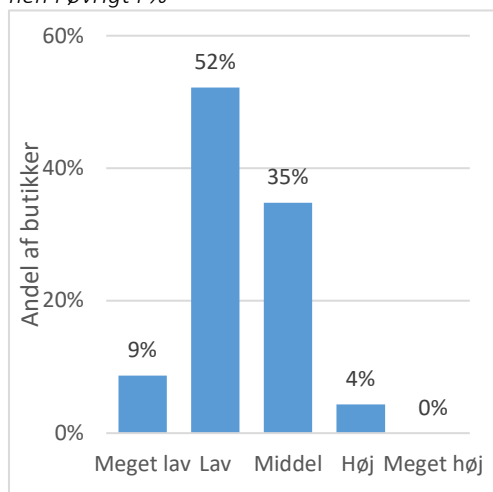
Figur 2.11 Attraktionernes spredning i Odder by i øvrigt i %



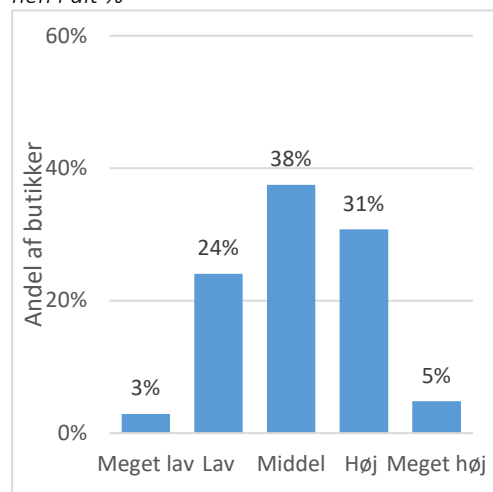
I kommunen i øvrigt har 4 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 61 % af butikkerne har en attraktion under middel.

Samlet set har 36 % af butikkerne i Odder kommune en attraktion over middel, mens 27 % af butikkerne har en attraktion under middel. Det er nogenlunde på niveau med andre kommuner af samme størrelse.

Figur 2.12 Attraktionernes spredning i kommunen i øvrigt i %



Figur 2.13 Attraktionernes spredning i kommunen i alt %



Attraktionen af de kundeorienterede servicefunktioner i Odder bymidte er ligeledes blevet vurderet.

Tablet 2.4 Gennemsnitlig attraktion for servicefunktioner i 2021

	Odder bymidte
Restauranter, caféer mv.	3,0
Pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv	2,9
Frisører, solcentre mv.	2,8
Museer, biografer mv.	2,8
Anden service	2,7
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	2,9

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner omkring middel for Odder bymidte.

I bymidten ligger den gennemsnitlige attraktion for spisesteder omkring middel, mens den gennemsnitlige attraktion for de øvrige servicefunktioner ligger lidt under middel. Variationen af attraktionen på især spisestederne er stor. Her er enkelte spisesteder med en meget høj attraktion, men omvendt også nogle spisesteder som har en lav attraktion.

Facade attraktion

ICP har i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en bedømmelse af hver enkelt butiksfacades evne til at understøtte bylivet i Odder bymidte.

Følgende skala er anvendt:

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

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

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

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

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

Af tabel 2.5 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkernes og de kundeorienterede funktioners facader.

Tabel 2.5 Gennemsnitlig facade attraktion i Odder bymidte

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

Butiksfadernes evne til at skabe byliv er samlet set vurderet til en attraktion på middel i Odder bymidte.

Samlet set har 36 % af butikkerne i Odder bymidte en facade attraktion over middel og 16 % en attraktion under middel.

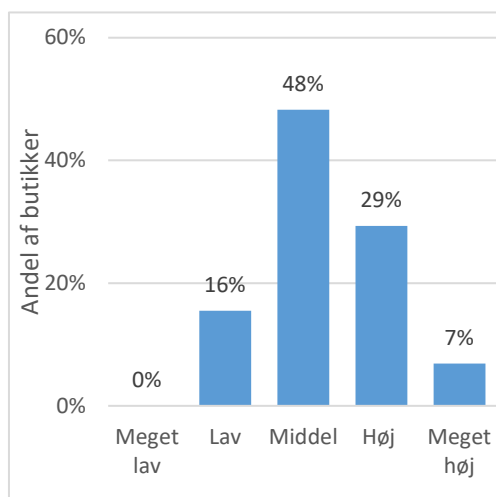
Der er en del butikker i bymidten, som bidrager positivt til bylivet, bruger blandt andet udearealerne aktivt til udstilling af varer. Der er ligeledes en del butikker – især i Rosensgade – der har en imødekommende facade med dekoration udenfor butikken med for eksempel blomsterkummer, træer, bænke, lanterner etc.

Herudover har en del butikker en facadeskiltning og vinduesudstillinger, som bidrager positivt til bylivet.

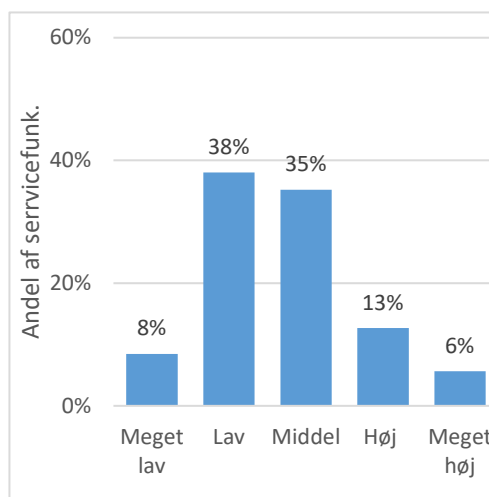
Der er større forskel på, hvordan de kundeorienterede servicefunktioner bidrager til bylivet i Odder bymidte. Spisestederne har generelt en høj facadeattraktion, mens pengeinstitutter og frisører gennemsnitligt har en facadeattraktion under middel.

19 % af de kundeorienterede servicefunktioner har en høj eller meget høj facadeattraktion, mens 46 % af servicefunktionerne har en lav eller meget lav facadeattraktion.

Figur 2.14 Facadeattraktionernes spredning i butikkerne i Odder bymidte i %



Figur 2.15 Facadeattraktionernes spredning i servicefunktionerne i Odder bymidte i %



Kædetilknytning

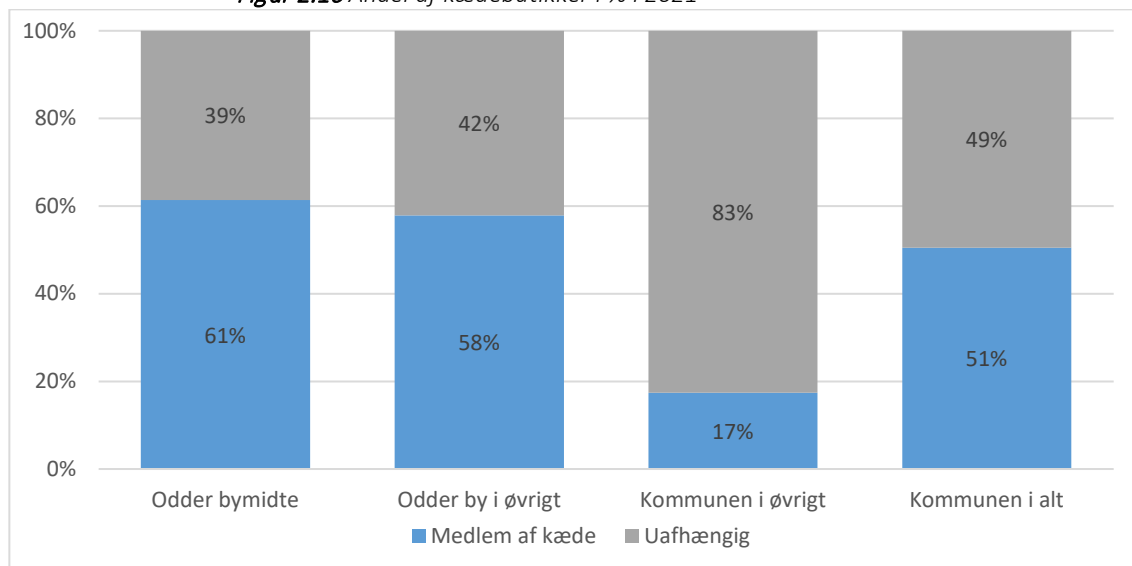
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde. Dette gælder både for dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

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

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

I figur 2.16 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i Odder bymidte, i Odder by i øvrigt, i kommunen i øvrigt samt i kommunen i alt.

Figur 2.16 Andel af kædebutikker i % i 2021



Kædeandelen for butikkerne i Odder kommune ligger i alt på 51 %.

I Odder bymidte er kædeandelen 61 %, mens kædeandelen er 58 % i byen i øvrigt.

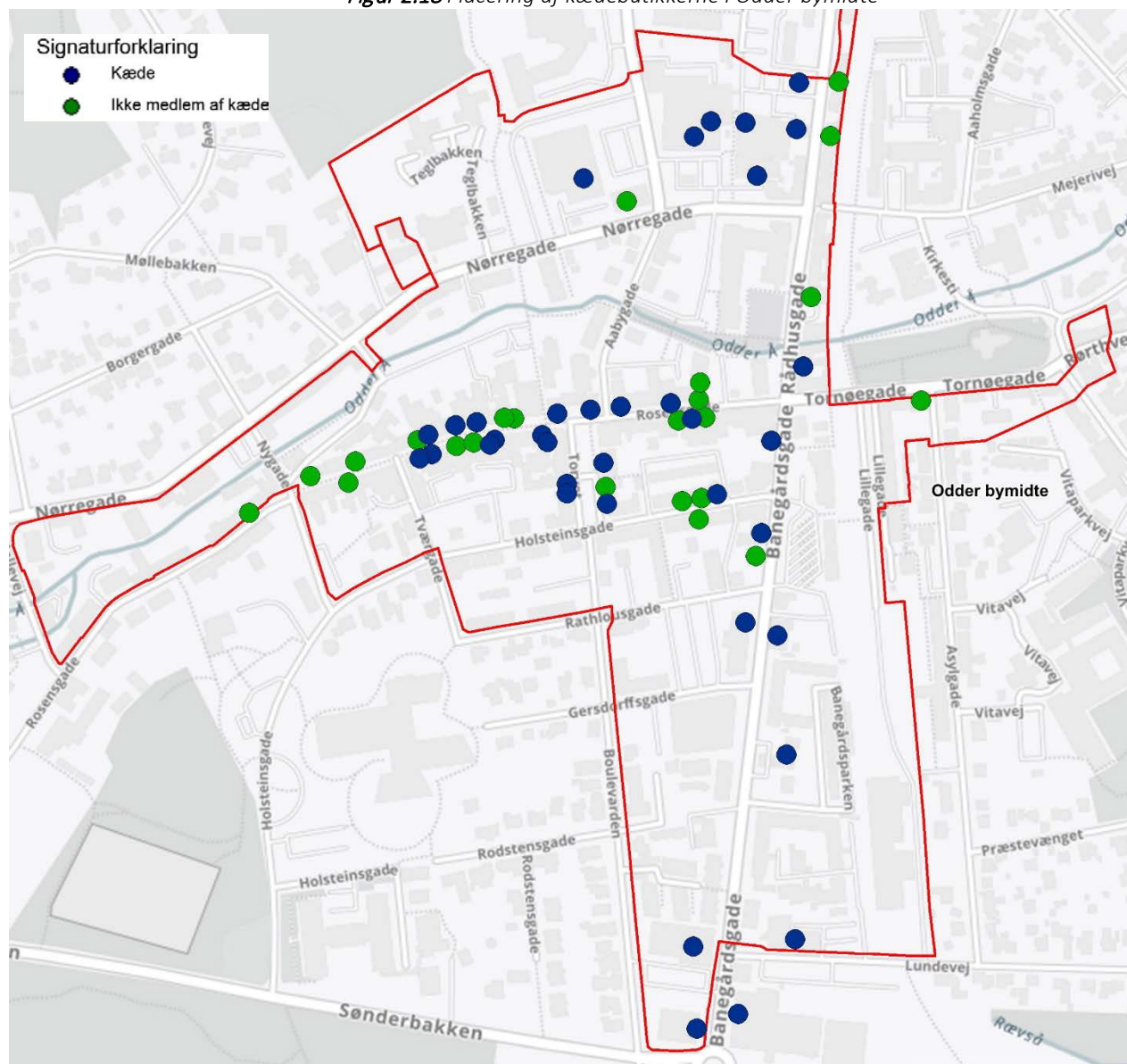
I kommunen i øvrigt er kædeandelen 17 %. Langt de fleste kædebutikker i Odder kommune i øvrigt udgøres af dagligvarebutikker.

Kædeandelen i Odder bymidte er på niveau med lignende handelsbyer af samme størrelse. Til sammenligning har det større udbudspunkt Horsens bymidte 60 % og Aarhus Midtby 43 %.

Detailhandelen i Odder kommune

Figur 2.18 viser placeringen af kædebutikker i Odder bymidte. Kædebutikkerne er primært koncentreret i området omkring Torvet, i Rosengade og langs Banegårdsgade samt på Nørregade.

Figur 2.18 Placering af kædebutikkerne i Odder bymidte



Bruttoarealer

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

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

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

Der er i alt 61.900 m² bruttoareal til detailhandel i Odder kommune, heraf er 38 % disponeret til dagligvarebutikker og 41 % til udvalgsvarerbutikker. Derudover har Odder kommune 13.200 m² bruttoareal disponeret til særligt pladskrævende butikker, jf. tabel 2.6.

Tabel 2.6 Bruttoareal i Odder kommune 2021 i m²

	Dagligvarer	Udvalgs-varer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgs-varer	Særlig pladskrævende	I alt
Odder bymidte	18.200	11.000	3.700	1.900	5.400	300	29.500
Lokalcenter Nord	300	1.400	-	1.400	-	-	1.700
Odder by i øvrigt	1.400	11.800	-	9.300	2.500	12.900	26.100
Odder by	19.900	24.200	3.700	12.600	7.900	13.200	57.300
Hou bymidte	700	-	-	-	-	-	700
Kommunen i øvrigt	2.800	1.100	-	800	300	-	3.900
Kommunen i alt	23.400	25.300	3.700	13.400	8.200	13.200	61.900

Bruttoarealet til detailhandel i Odder by udgør 93 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Odder by har 57.300 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør dagligvarer 34 % og udvalgsvarer 42 %.

Odder bymidte har 29.500 m² bruttoareal til detailhandel, hvilket udgør 48 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

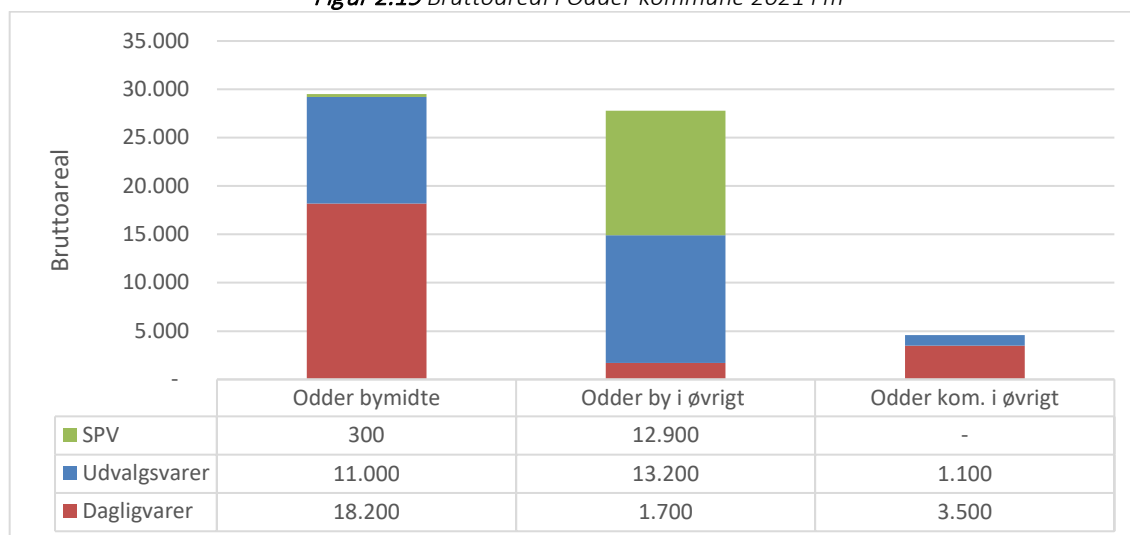
Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer er 11.000 m² i Odder bymidte, hvilket udgør 37 % af det samlede bruttoareal i bymidten. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Odder bymidte udgør 44 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Langt hovedparten af bruttoarealet til dagligvarebutikker ligger i Odder bymidte. I alt er 18.200 m² disponeret til dagligvarebutikker i Odder bymidte.

I Odder by i øvrigt incl. lokalcenter Nord er 27.800 m² bruttoareal til detailhandel, hvilket svarer til 45 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer er 13.100 m², hvilket udgør 52 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

I kommunen i øvrigt ligger samlet set 4.600 m² detailhandel, svarende til 7 % af det samlede bruttoareal til detailhandel i Odder kommune. I Hou bymidte er 700 m² detailhandel, mens de øvrige landsbyer har i alt 3.900 m² til detailhandel.

Figur 2.19 Bruttoareal i Odder kommune 2021 i m²



Omsætning

Tal for butikkernes omsætning i 2019 og 2020 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere.

Det er valgt at indsamle omsætning for begge år, da 2020 har været et specielt år på grund af de begrænsninger og udfordringer, Corona har medført med blandt andet tvungen lukning af de fysiske butikker i perioder, begrænsninger af antal kunder, mundbind og generelt ændrede forbrugsmønstre både på grund af mere hjemmearbejde, rejserestriktioner og forsamlingsrestriktioner mv.

Af tabel 2.7 fremgår de indsamlede omsætningstal for 2019 og 2020. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder.

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

Tabel 2.7 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2019/2020

	Dagligvarer 2019	Dagligvarer 2020	Udvalgsvarer 2019	Udvalgsvarer 2020	I alt 2019	I alt 2020	Forskel 2019 - 2020
Odder bymidte					736	791	+8 %
Odder by i øvrigt	571	625	382	409	297	332	+12 %
Kommunen i øvrigt	80	88					
Kommunen i alt	651	713	382	409	1.032	1.122	+9 %
<i>Forskel 2019-2020</i>		+10 %		+8 %		+9 %	

I Odder kommune var den samlede omsætning 1,12 mia. kr. incl. moms i 2020. Heraf udgjorde udvalgsvareromsætningen 36 %. Den samlede dagligvareromsætning i Odder kommune var 713 mio. kr. i 2020, mens udvalgsvareromsætningen var 409 mio. kr.

I Odder bymidte var omsætningen 791 mio. kr., hvilket svarer til 70 % af den samlede omsætning i kommunen.

Detailhandelen i Odder kommune

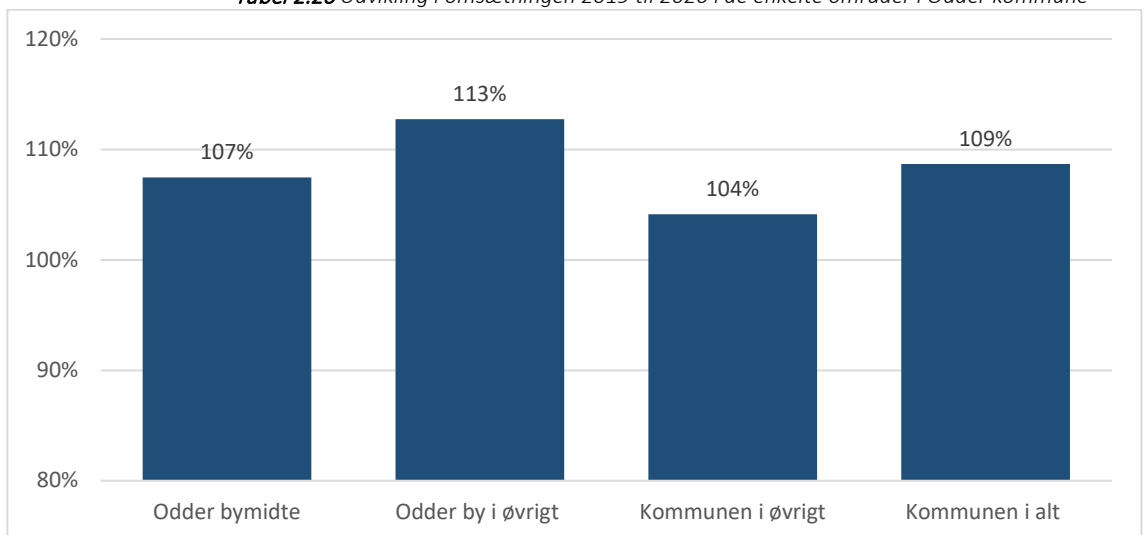
I kommunen i øvrigt var den samlede omsætning 332 mio. kr. i 2020.

Den samlede omsætning i Odder kommune er steget 9 % i perioden 2019 til 2020. Især dagligvareomsætningen er steget fra 651 mio. kr. i 2019 til 713 mio. kr. i 2020, svarende til en stigning på 10 %.

Udvalgsvareomsætningen er ligeledes steget med 8 %, hvilket især skyldes en stigning i omsætningen i butikkerne i både Odder bymidte og Odder by i øvrigt. Dette dækker dog over, at nogle butikker og brancher i Odder har oplevet et fald i omsætningen fra 2019 til 2020, mens andre butikker og brancher har oplevet en vækst i omsætningen på grund af nedlukningen. I alt har omkring 29 % af butikkerne i Odder bymidte oplevet et fald i omsætningen i 2020 i forhold til 2019, mens 25 % af butikkerne i bymidten har oplevet en vækst i omsætningen.

Den samlede omsætning i Odder bymidte er steget 7 %, mens den samlede omsætning er steget 13 % i Odder by i øvrigt. I kommunen i øvrigt er omsætningen steget 4 % i perioden 2019 til 2020.

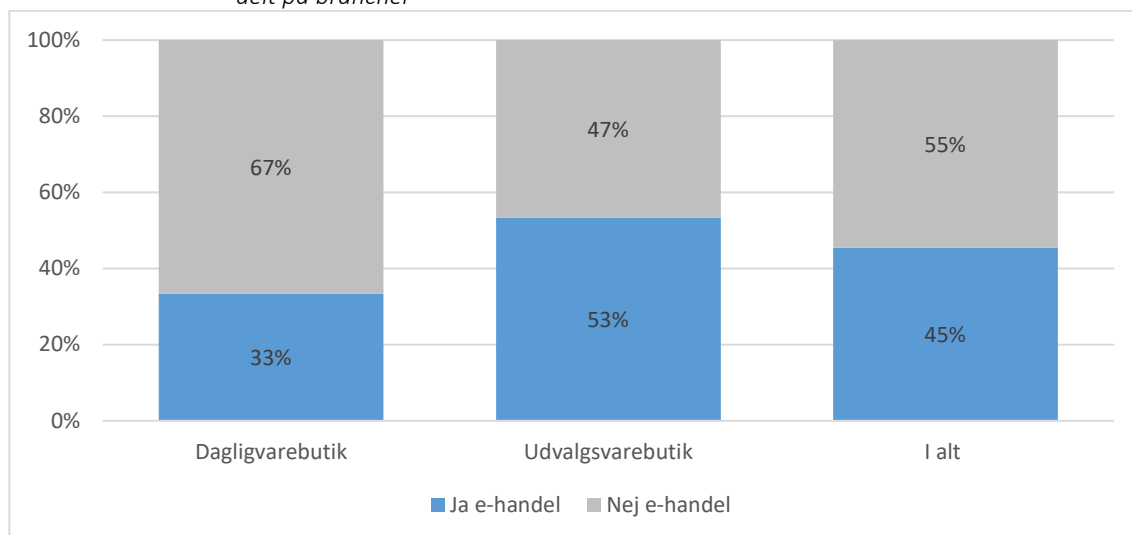
Tabel 2.20 Udvikling i omsætningen 2019 til 2020 i de enkelte områder i Odder kommune



E-handel

ICP har undersøgt, hvorvidt butikkerne har e-handel via egen hjemmeside foruden den fysiske butik. Nedenstående viser udbredelsen af e-handelen blandt butikkerne i Odder kommune.

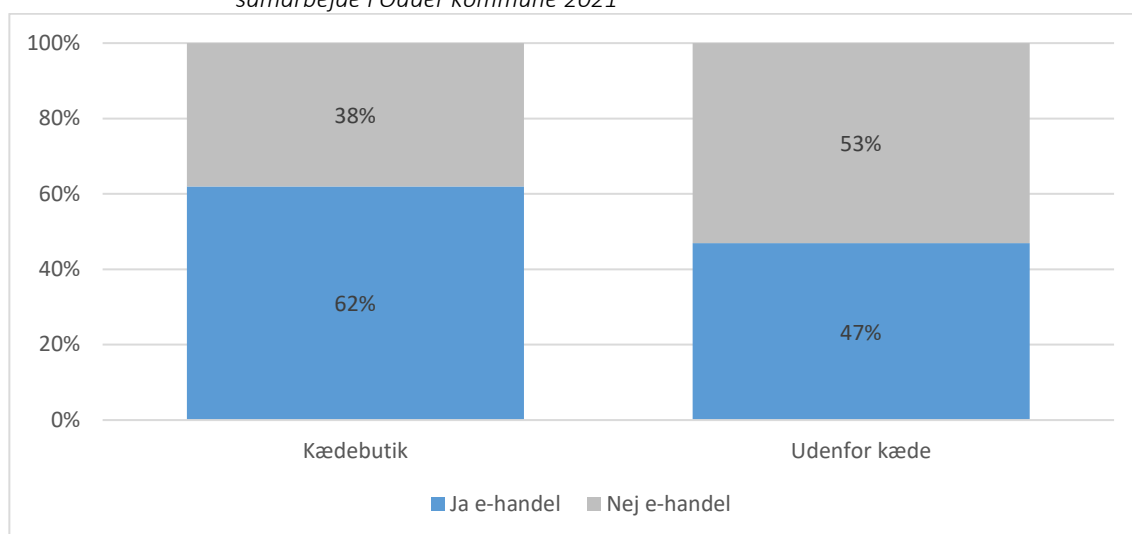
Figur 2.21 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Odder kommune 2021 – fordelt på brancher



I Odder kommune har 45 % af butikkerne e-handel. Udbredelsen af e-handel er højere for udvalgsvarerbutikkerne end for dagligvarebutikkerne. I alt har 53 % af udvalgsvarerbutikkerne i Odder kommune e-handel tilknyttet den fysiske butik, mens 33 % af dagligvarebutikkerne kan tilbyde e-handel.

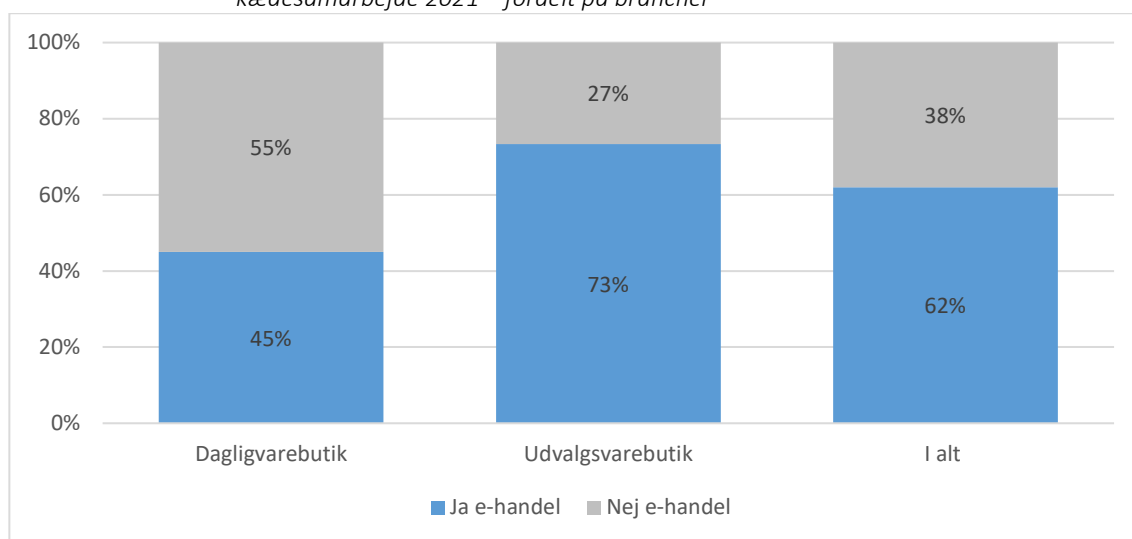
Det er primært kædebutikkerne i Odder kommune, der tilbyder e-handel. 62 % af kædebutikkerne i kommunen tilbyder e-handel, mens 47 % af butikkerne, som er uafhængige, tilbyder e-handel.

Figur 2.22 E-handelens udbredelse blandt kædebutikker og butikker udenfor kædesamarbejde i Odder kommune 2021



73 % af udvalgsvarerbutikkerne, som er en del af et kædesamarbejde, har e-handel. Tilsvarende tilbyder 45 % af dagligvarebutikkerne, som er del af et kædesamarbejde, e-handel.

Figur 2.23 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Odder kommune, som er i et kædesamarbejde 2021 – fordelt på brancher



Forhandlere af særligt pladskrævende varegrupper

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

I kommunen er der i alt 10 butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 13.200 m².

Der er i alt 5 bilforhandlere med salgslokale i Odder kommune med et samlet bruttoareal på 6.500 m².

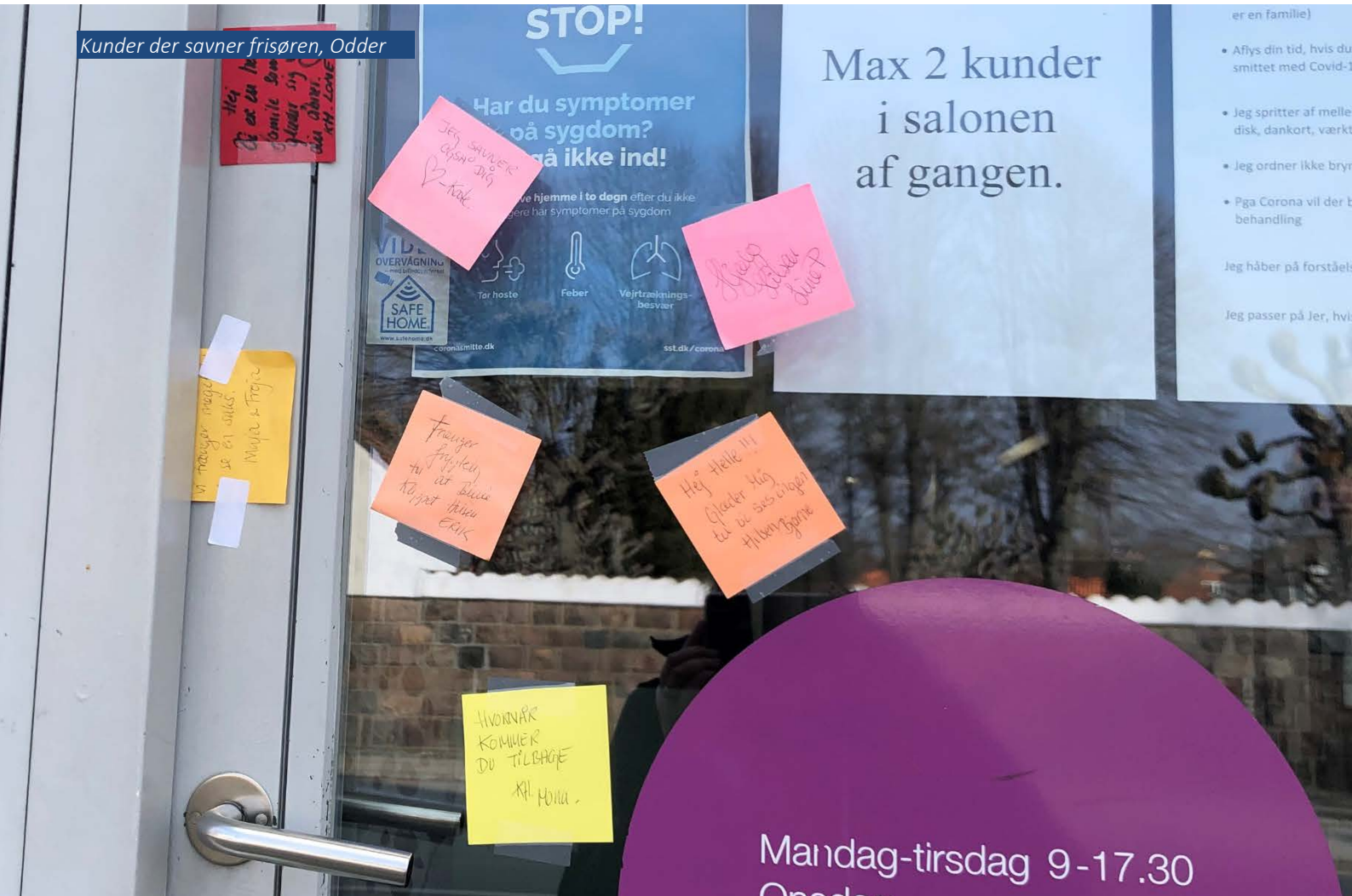
Der er i alt 2 byggemarkeder og trælasthandler samt salg af byggeartikler i kommunen med salg til private med et samlet bruttoareal på 5.300 m².

Der er i alt 2 planteskoler og en forhandler af køkkener i Odder kommune.

Tablet 2.8 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m²).

	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	5	6.500
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	2	5.300
Planteskole	2	1.100
Køkkener	1	300
Kommunen i alt	10	13.200

Kunder der savner frisøren, Odder



Befolkning og forbrugsforhold

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

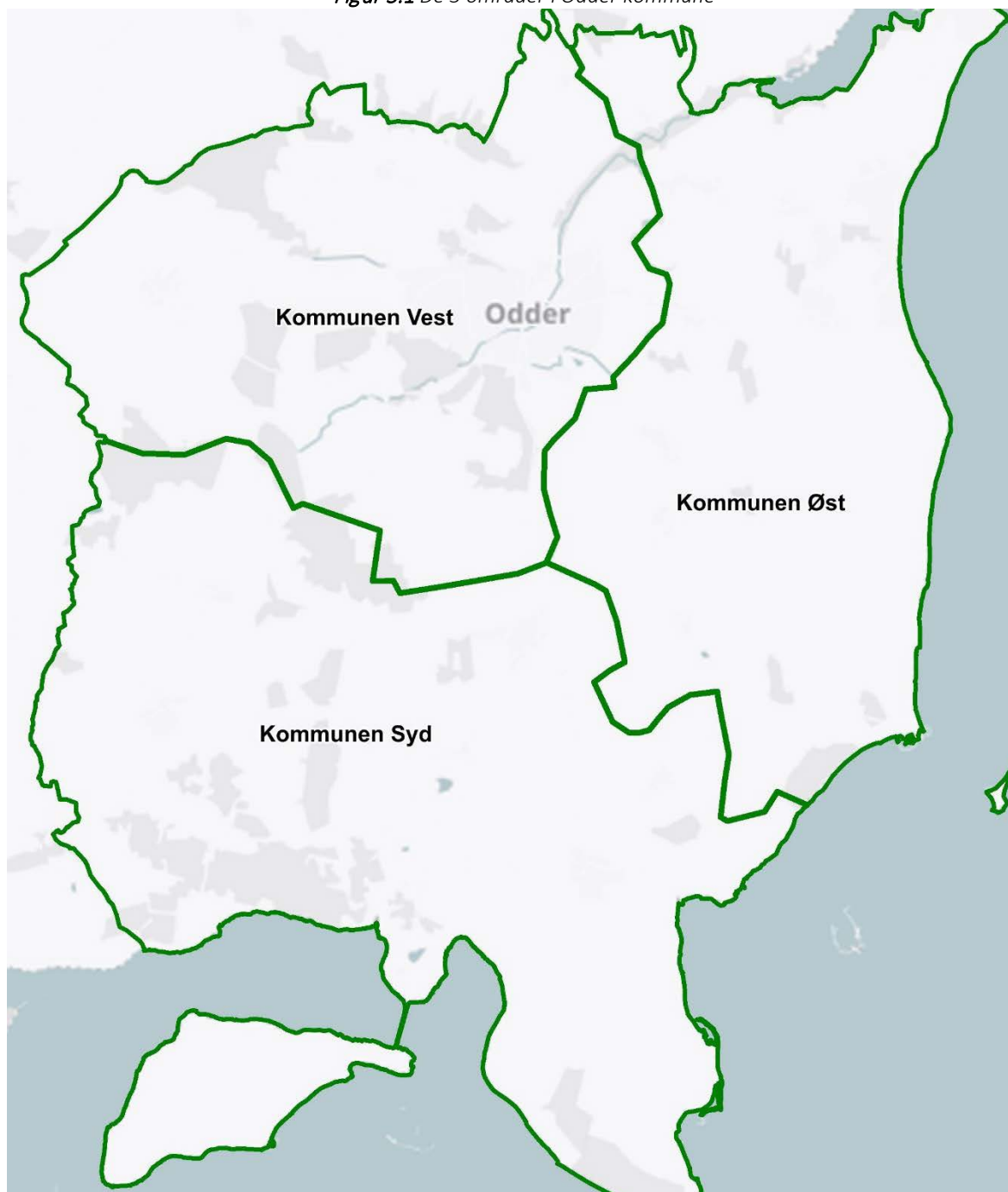
Forbruget er opgjort for 3 områder, som er illustreret i figur 3.1.

- Kommunen Vest
- Kommunen Øst
- Kommunen Syd

Kommunen Vest indeholder blandt andet Odder by, mens Tunø ligger i kommunen Øst.

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

Figur 3.1 De 3 områder i Odder kommune



Datagrundlag og horisontår

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

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2020 samt horisontåret 2030.

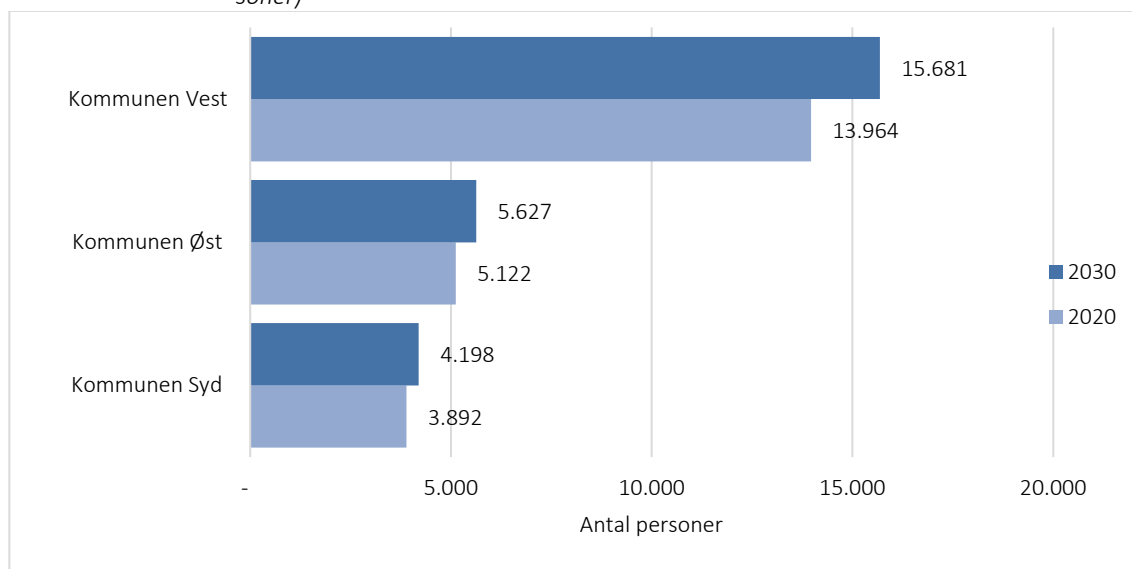
Herudover er den seneste befolkningsprognose – Odder Kommunes befolkningsprognose 2021 – blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

I Odder kommune boede i alt knap 23.000 personer i 2020, hvilket forventes at stige med 11 % til ca. 25.500 personer i 2030.

Figur 3.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Odder kommune.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i Odder kommune 2020 til 2030 (antal personer)



I kommunen Vest forventes en befolkningsstigning på 12 % fra 14.000 personer i 2020 til 15.700 personer i 2030 svarende til 1.700 yderligere personer. Befolkningsstigningen forventes med den fortsatte udvikling af den nordvestlige del af Odder by.

I skoledistrikt Parkvejen, som er den østlige del af Odder by, forventes befolkningstallet at være konstant i perioden 2020 til 2030.

Omvendt forventes befolkningstallet i seneste befolkningsprognose at stige 20 % fra 8.700 personer i 2020 til 10.400 personer i 2030 i skoledistrikt Vestskolen, som omfatter den nordvestlige del af Odder by og Odder kommune.

I den østlige del af kommunen forventes der også en kraftig befolkningstilvækst på 10 % svarende til en stigning på 500 personer fra 5.100 personer i 2020 til 5.600 personer i 2030. I både skoledistrikt Saksild og Hou forventes en befolkningstilvækst på 10 %, mens befolkningstallet på Tunø forventes at være nogenlunde konstant på 100 personer i perioden 2020 til 2030.

I den sydlige del af Odder kommune forventes en befolkningstilvækst på i alt 8 % fra 3.900 personer i 2020 til 4.200 personer i 2030.

Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Odder kommune er 2,27 personer, hvilket er lidt over landsgennemsnittet på 2,15.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 587.000 kr. i Odder kommune er lidt over landsgennemsnittet på 550.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2020 og 2030 beregnet.

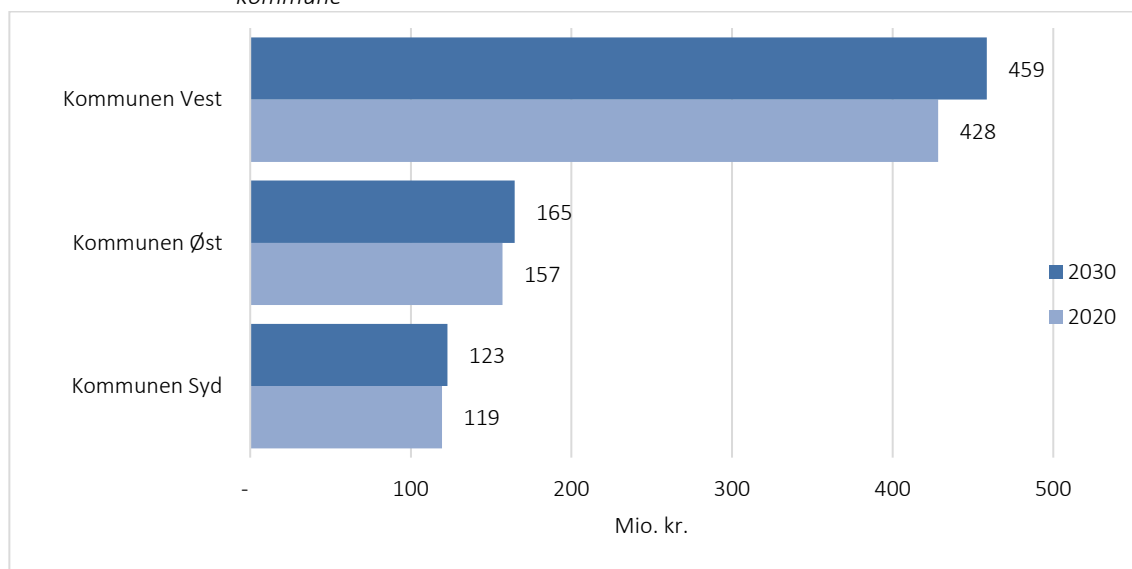
Danskernes forbrug er i 2020 påvirket af de begrænsninger Corona medførte med blandt andet nedlukninger af samfundet, forsamlingsforbud og rejseforbud. Dagligvareforbruget har været svagt faldende de seneste år på bekostning af mere udespisning, men i 2020 er dagligvareforbruget steget knap 4 % i forhold til 2019. Ligeledes er forbruget af beklædning faldet relativt kraftigt fra 2019 til 2020 på 14 %. Omvendt er forbruget af øvrige udvalgsvarer steget 7 % fra 2019 til 2020.

I nedenstående er redegjort for forbruget 2020 samt det fremtidige forbrug i 2030. Det fremtidige forbrug er fremskrevet på baggrund af forbrugsforventningerne i 2019, som må betegnes som et mere normalt år end 2020 var.

Udviklingen i dagligvareforbruget

Udvikling i dagligvareforbruget hos borgerne i Odder kommune ses i figur 3.3.

Figur 3.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2020 til 2030 (i mio. kr.) i Odder kommune



Det samlede dagligvareforbrug i Odder kommune var ca. 705 mio. kr. i 2020, hvilket forventes at stige til ca. 746 mio. kr. i 2030 svarende til en stigning på 6 %.

Dagligvareforbruget i kommunen Vest forventes at stige 7 % fra 428 mio. kr. i 2020 til 459 mio. kr. i 2030, svarende til en stigning på 30 mio. kr.

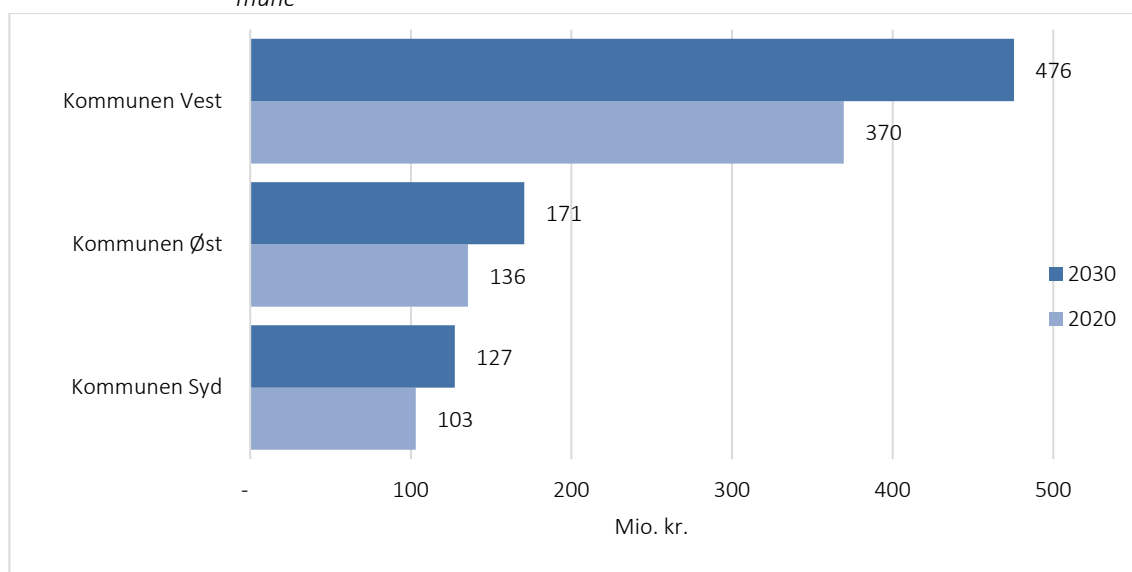
I kommunen Øst forventes en stigning på 5 % fra 157 mio. kr. i 2020 til 165 mio. kr. i 2030.

Dagligvareforbruget i den sydlige del af kommunen forventes at stige 3 % fra 119 mio. kr. i 2020 til 123 mio. kr. i 2030.

Udviklingen i udvalgsvareforbruget

Udvalgsvareforbruget hos borgerne i Odder kommune ses i figur 3.4.

Figur 3.4 Udviklingen i udvalgsvareforbrug 2020 til 2030 (i mio. kr.) i Odder kommune



Det samlede udvalgsvareforbrug i Odder kommune forventes at stige 27 % fra 608 mio. kr. i 2020 til 774 mio. kr. i 2030.

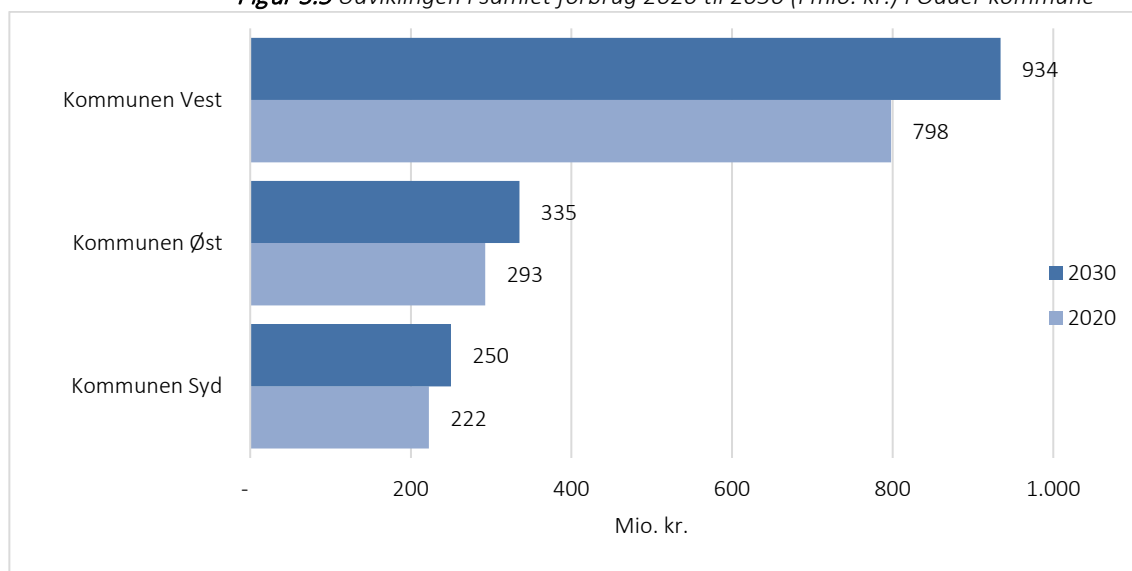
I kommunen Vest forventes udvalgsvareforbruget at stige 29 % fra 370 mio. kr. i 2020 til 476 mio. kr. i 2030.

I kommunen Øst forventes udvalgsvareforbruget at stige 26 % fra 136 mio. kr. i 2020 til 171 mio. kr. i 2030, mens udvalgsvareforbruget forventes at stige 24 % i den sydlige del af Odder kommune fra 103 mio. kr. i 2020 til 127 mio. kr. i 2030.

Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug

Det samlede detailhandelsforbrug for Odder kommune vises i figur 3.5.

Figur 3.5 Udviklingen i samlet forbrug 2020 til 2030 (i mio. kr.) i Odder kommune



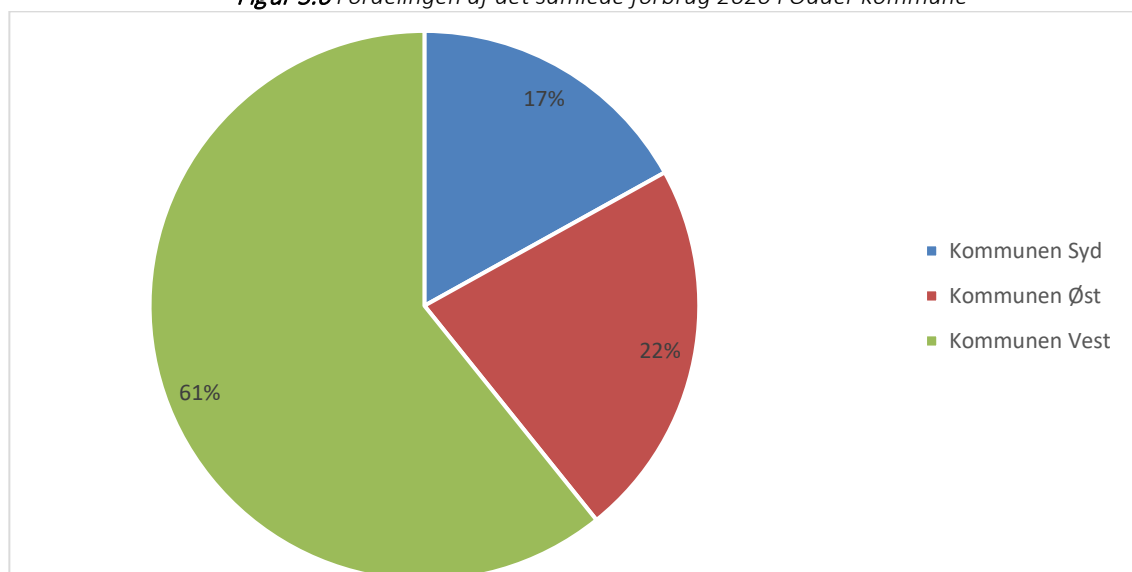
Det samlede detailhandelsforbrug i Odder kommune var 1,31 mia. kr. i 2020, hvilket forventes at stige 16 % til 1,52 mia. kr. i 2030.

I kommunen Vest, som indeholder Odder by, forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 17 % fra 798 mio. kr. i 2020 til 934 mio. kr. i 2030. Kommunen Vest med knap 14.000 indbyggere udgør 61 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2020.

I kommunen Øst forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 15 % fra 293 mio. kr. i 2020 til 335 mio. kr. i 2030. Samlet set udgør den østlige del af kommunen 22 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2020.

I den sydlige del af Odder kommune forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 12 % fra 222 mio. kr. i 2020 til 250 mio. kr. i 2030. Samlet set udgør området 17 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2020.

Figur 3.6 Fordelingen af det samlede forbrug 2020 i Odder kommune





Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Odder kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2019 og 2020.

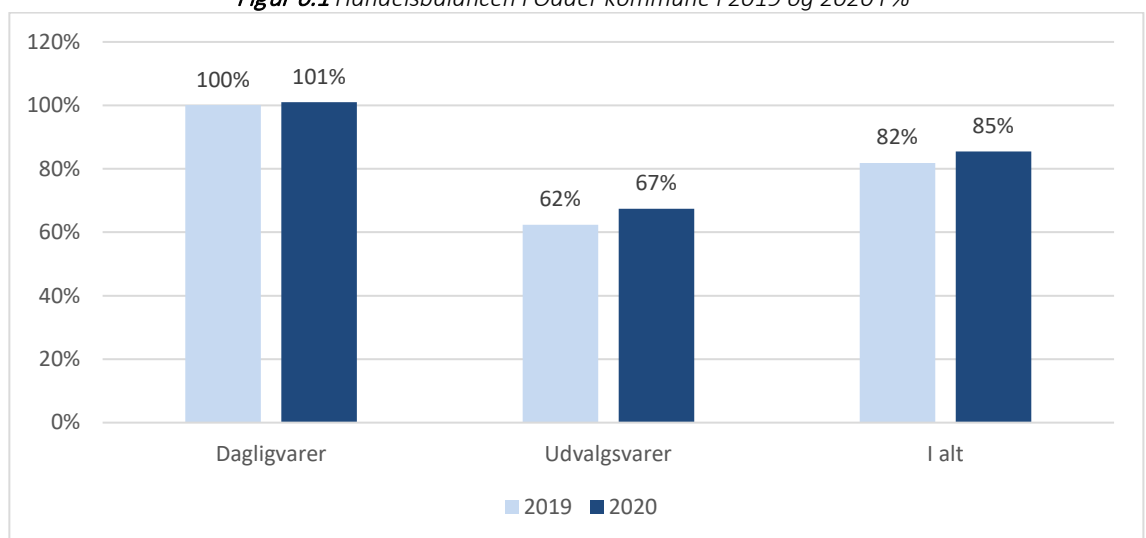
Handelsbalancen afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

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

Handelsbalancen i Odder kommune

I Odder kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 101 % i 2020, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 67 %.

Figur 6.1 Handelsbalancen i Odder kommune i 2019 og 2020 i %



Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance på 101 % for dagligvarer i Odder kommune viser, at dagligvareomsætningen i Odder kommune er på niveau med det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Det betyder, at borgerne i Odder kommune får dækket en stor del af deres dagligvareforbrug ved køb indenfor kommunen.

Tallet dækker dog over at dagligvarebutikkerne i noget omfang får et tilskud fra gæster i sommerhuse og fra campingpladser langs østkysten. Herudover har det en betydning, at omkring halvdelen af borgerne i Odder kommune arbejder uden for kommunen.

En handelsbalance på 67 % viser, at udvalgsvareomsætningen i Odder kommune er 33 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Forbrugerne i Odder kommune har relativ kort afstand på godt 20 km til det langt større udbud af udvalgsvarer i Aarhus Midtby samt en relativ kort afstand mod syd til Horsens, som også har et stort udbud af udvalgsvarebutikker.

Herudover skal det tages i betragtning at omkring 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug blev dækket gennem e-handel i 2020.

Derfor vurderes en handelsbalance for udvalgsvarer på 67 % i Odder kommune at være et acceptabelt niveau.

Set i forhold til 2019 er handelsbalancen for dagligvarer i 2020 i Odder kommune på nogenlunde samme niveau omkring de 100 %.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er omvendt steget fra 62 % i 2019 til 67 % i 2020. Stigningen i handelsbalancen for udvalgsvarer i Odder kommune skyldes primært et ændret forbrugsmønster på grund af nedlukningen og restriktionerne i 2020 i forbindelse med Corona krisen.

Udvalgsvareomsætningen i Odder kommune er steget 8 % fra 2019 til 2020, hvilket er højere end landsgennemsnittet på 6 %. Samtidig har det samlede udvalgsvareforbrug hos kommunens borgere været stabilt.

Stigningen i handelsbalancen vurderes at skyldes ikke kun en øget lokal handel fra borgerne i Odder på bekostning af de store regionale udbudspunkter som Aarhus og Horsens samt mindre indkøb i forbindelse med ferier og udenlandsrejser.

Det skyldes også, at antallet af turister steget fra 2019 til 2020 i Odder kommune. Antallet af overnatninger på campingpladser i Odder kommune er steget 22 %, mens antallet af overnatninger i lystbådehavne i Odder kommune er steget 16 % og antallet af overnattende i feriehusene er steget 6 %. Samlet set er antallet af overnatninger af turister steget 13 % fra 202.700 overnatninger i 2019 til 229.400 overnatninger i 2020.



Åboulevarden, Aarhus



Odder bymidte og den regionale konkurrence-situation

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

Etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne har skærpet konkurrencesituationen. Dette betyder, at der generelt har været et øget pres på såvel de små købmænd og kiosker som store dagligvarebutikker som Føtex, Kvickly, Bilka og Meny.

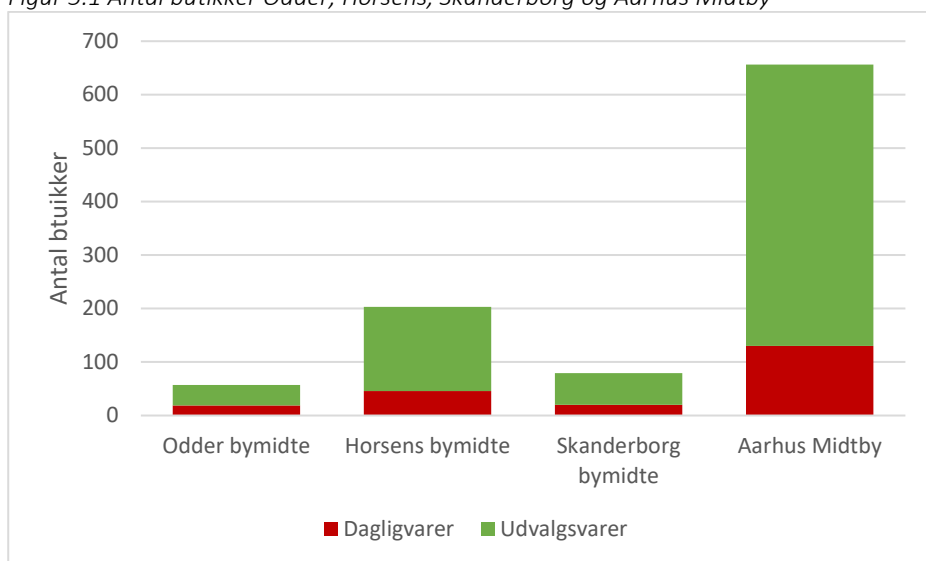
Inden for udvalgsvarer er der fortsat en intensivering af konkurrencen mellem de større udbudspunkter, samtidig med at e-handelen vokser. Forbrugerne er stadig mere mobile og er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

I nærværende afsnit vil den regionale konkurrencesituation for detailhandelen i Odder bymidte blive beskrevet.

Det er ICP's vurdering, at det ikke nødvendigvis altid er detailhandel, der er den afgørende parameter, men at det ofte er ønsket om at blive inspireret, se byen eller få en oplevelse, der er den drivende faktor.

Ser man på de umiddelbare fysiske konkurrenter til Odder er det Aarhus Midtby, Horsens og Skanderborg, der på nuværende tidspunkt vurderes at betyde mest for forbrugerne i Odder og i byens opland.

Figur 5.1 Antal butikker Odder, Horsens, Skanderborg og Aarhus Midtby



Aarhus Midtby, som er Jyllands største udbudspunkt med omkring 660 butikker, ligger 20 km fra Odder, svarende til omkring 25 minutters kørsel.

I Skanderborg bymidte, som ligger 19 km fra Odder, har knap 80 butikker. Mens Horsens har godt 200 butikker og ligger 27 km fra Odder.

Aarhus

Aarhus Midtby tiltrækker kunder fra hele Jylland med et bredt og dybt udbud af oplevelser, butikker, spisesteder og andre servicefunktioner.

I Aarhus Midtby ligger omkring 660 butikker samt ca. 750 kundeorienterede servicefunktioner. Der ligger blandt andet omkring 235 beklædningsbutikker og 415 spisesteder i midtbyen.

Detailhandelen er primært koncentreret i gågaderne (Strøget) Søndergade, Ryesgade samt Lille Torv, Store Torv, Immervad samt shoppingcentret Bruuns Galleri ved Aarhus Banegård.

Herudover er stormagasinerne Salling og Magasin væsentlige ankerbutikker.

Samlet set havde Midtbyen i 2017 en detailhandelsomsætning på 6,7 mia. kr. incl. moms. Heraf var omsætningen i Bruuns Galleri på ca. 1,3 mia. kr.

Der er planer om at udvide Bruuns Galleri med ca. 5.000 m² detailhandelsareal, men planerne afventer bl.a. afklaring fra BaneDanmark på en række fysiske udfordringer.



Storbutiksområdet i Tilst indeholder ca. 45 store udvalgswarebutikker såsom Bauhaus, Elgiganten, Ilva, Plantorama samt hypermarkedet Bilka. Områdets butikker konkurrerer overordnet med stort set alle butikker og udbudspunkter i Aarhus kommune samt i et stort opland omkring Aarhus, herunder også butikker i Odder. Det vurderes, at der i 2017 var en detailhandelsomsætning på ca. 2,5 mia. kr. incl. moms.

Herudover har især storbutiksområdet i Skejby med Ikea, shoppingcentrene Storcenter Nord, City Vest og Viby Centret samt storbutiksområdet Mega Syd betydning for den overordnede konkurrencesituation i Aarhus området.

Horsens

Horsens bymidte er det primære indkøbssted for borgerne i Horsens kommune, men det store udbud af udvalgsvarebutikker vurderes ligeledes at tiltrække kunder blandt andet fra den sydligste del af Odder kommune.

I Horsens bymidte ligger godt 200 butikker, heraf er 72 % udvalgsvarebutikker. Herudover ligger der omkring 88 spisesteder og 119 andre kundeorienterede servicefunktioner.

Detailhandelen i Horsens er koncentreret i den gamle bymidte med den hyggelige gågade Søndergade, hvor shoppingcentret bytorvHORSENS ligger.

I den sydlige del af Horsens bymidte ligger storbutiksområdet med hypermarkedet Bilka og et bredt udbud af store udvalgsvarebutikker så som Biltema, Harald Nyborg, Power, Elgiganten og Ilva.

Horsens bymidte havde en samlet omsætning på 2,5 mia. kr. i 2019.



Skanderborg

Skanderborg bymidte er det væsentligste indkøbssted for forbrugerne i Skanderborg kommune, men vurderes at have nogen betydning for forbrugerne i den vestligste del af Odder kommune.

Skanderborg bymidte har knap 80 butikker, heraf er omkring 60 udvalgsvarebutikker.

Detailhandelen er koncentreret i sivegaden Adalgade og shoppingcentret Bloms Butikker. Shoppingcentret Bloms Butikker havde alene i 2020 en omsætning på 120 mio. kr.

I Skanderborg bymidte ligger i alt 25 beklædningsbutikker, heriblandt kædebutikker som Hennes & Mauritz og Bestseller-koncepterne ONLY, Vera Moda og Name It.

Nordøst for bymidten langs Danmarksgade ligger en koncentration af store udvalgsvarebutikker med blandt andet Skousen, Jysk, Thansen og Jem&Fix.



Generelle udviklingstendenser i detailhandelen

I nærværende afsnit vil den generelle udvikling i detailhandelen i Danmark kort blive beskrevet.

Generelt har detailhandelen i Danmark været igennem nogle turbulente år, men begyndte at være mere stabil inden Coronakrisen.

En række forhold vil markant påvirke detailhandelen i de nærmeste år.

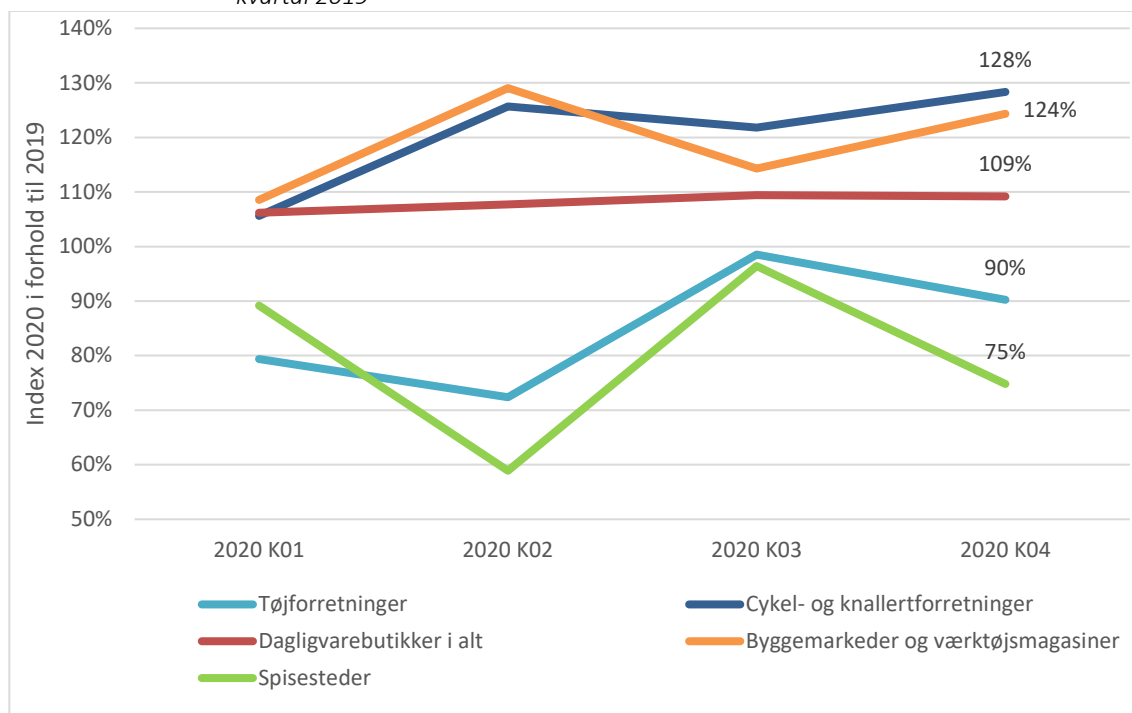
Betydningen af Corona krisen

Som et lyn fra en klar himmel ramte virussen Corona Danmark og resten af verden i starten af 2020. De adskillige restriktioner, nedlukninger og begrænsninger forandrede i hvert fald for en stund forbrugsmønstrene i Danmark. Nedlukningerne af de fysiske udvalgswarebutikker, shoppingcentre, spisesteder, andre serviceerhverv, kultur og idrætslivet i både 2 måneder i foråret 2020 og fra midt i december 2020 til medio april 2021 samt ændringerne af arbejdslivet med flere hjemmearbejdspladser, online skole og uddannelse har haft en stor betydning for både indkøbsmønstret og forbrugsmønstret.

Der har blandt andet været en tendens til, at kunderne har handlet mere lokalt, samtidig med at flere har handlet via virtuelt. E-handelen er steget 15 % i 2020 forhold til 2019. Samtidig har de fysiske butikker fundet nye salgskanaler som Live-shopping og salg via de sociale medier som facebook.

Endvidere ændredes forbrugsmønstrene på grund af restriktionerne med mere hjemmearbejde, ingen sociale begivenheder som fester, middage og dermed megen tid hjemme uden aftaler. Desuden har de lukkede grænser og dermed begrænset rejseaktivitet haft en afgørende betydning for forbruget i 2020.

Figur 6.1 Udviklingen i omsætningen for udvalgte brancher kvartal 2020 i forhold til kvartal 2019



Kilde: Danmarks Statistik

Figur 6.1 viser udviklingen i omsætningen 2020 i de fire kvartaler i forhold til samme kvartal i 2019.

Dagligvareomsætningen er steget knap 9 % i perioden 2019 til 2020, hvilket er langt højere end den gennemsnitlige årlig stigning på knap 2 % siden 2003. En del af forklaringen er at restauranter og spisesteder i lange perioder har været lukket eller delvis nedlukket. Herudover har et øget hjemmearbejde betydet lukkede kantiner. Især i det sydlige Jylland har de lukkede grænser i perioder betydet en begrænsning af grænsehandelen og dermed en øget omsætning i de lokale dagligvarebutikker.

Den samlede udvalgsvareomsætningen i de fysiske butikker og online i Danmark er steget med ca. 6 % i perioden 2019 til 2020. Udviklingen har og været forskellig fra branche til branche.

Der har været en øget omsætning til renovering og indretning af boligen, som maling, møbler og byggematerialer, samt øget omsætning af fritidsysler og sportsudstyr, som puslespil, garn og håndarbejde, cykler og lystbåde. For eksempel er omsætningen i byggemarkeder steget 20 % fra 2019 til 2020, og omsætningen i planteskoler og havecentre er steget 24 %, mens omsætningen i cykelforretningerne er steget 21 %.

Omvendt er den samlede omsætning i tøjforretningerne faldet 15 % i 2020 i forhold til 2019. I 2. kvartal 2020 var omsætningen 28 % lavere i tøjforretningerne i samme kvartal 2019. Tøjsalget er ligeledes ændret til et højere salg af joggingbukser, mens der er solgt færre festkjoler.

De langsigtede konsekvenser og ændringer af Corona kendes af gode grunde ikke endnu. De forskellige hjælpepakker har utvivlsomt være medvirkende til, at mange detailhandlere og restauratører har klaret sig igennem indtil nu, men der vil formentlig også være en række butikker og restauranter, som ikke klarer det trods hjælpepakker.

På lidt længere sigt er det vanskeligt at forudsige, hvordan forbrugernes adfærd vil ændre sig. Vil der fortsat være fokus på at handle mere lokalt? Vil handel på nettet accelerere til et højere niveau? Hvordan vil vore byers indretning blive påvirket? Hvad kan vi lære af hele krisen?

Corona har skubbet til nogle af de tendenser, der allerede var i gang. Blandt andet er e-handelen især med dagligvarer blevet speedet op med en mere aktiv rolle af de større aktører Salling Group og Coop. Herudover har koncentration, byliv, lokalisering og lokalhandel fået en helt anden betydning.



Udviklingen i omsætningen og antallet af butikker

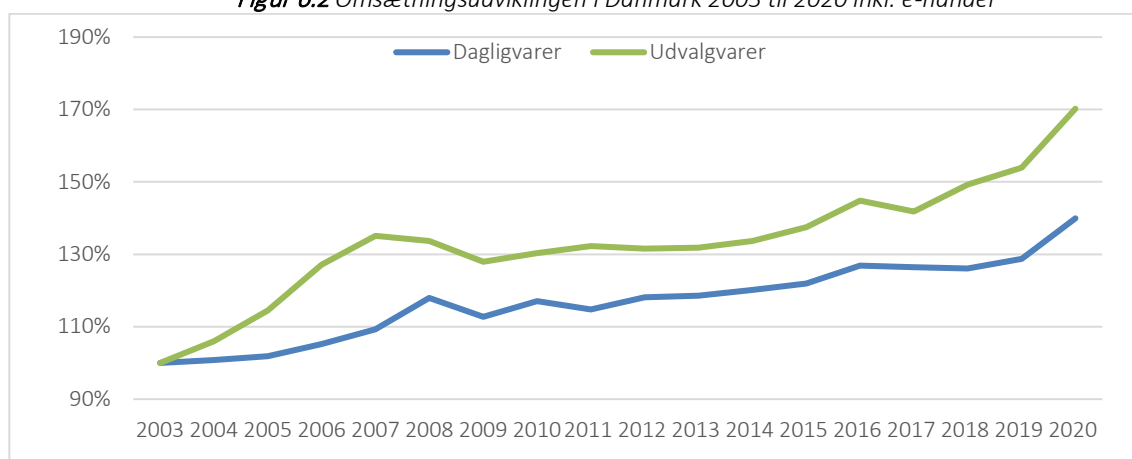
For at få et billede af den generelle udvikling af detailhandelen er nedenstående beskrevet med udgangspunkt i 2019, som på mange måder var et mere normalt år end 2020.

Udviklingen i detailhandelen fra 2003 til 2020 er illustreret i figur 6.2.

I perioden 2013 til 2019 var dagligvareomsætningen i Danmark steget 9 %, mens udvalgsvareomsætningen var steget med 17 %.

Heri indgår detailhandelsomsætningen via e-handel, som er steget væsentligt i denne periode. Udvalgsvareomsætningen i de fysiske butikker vurderes ikke at være steget væsentligt i perioden 2013 til 2019, mens e-handelsomsætningen vurderes at være steget fra et niveau på ca. 15 % i 2013 til at udgøre omkring 23 % i 2019.

Figur 6.2 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2020 inkl. e-handel



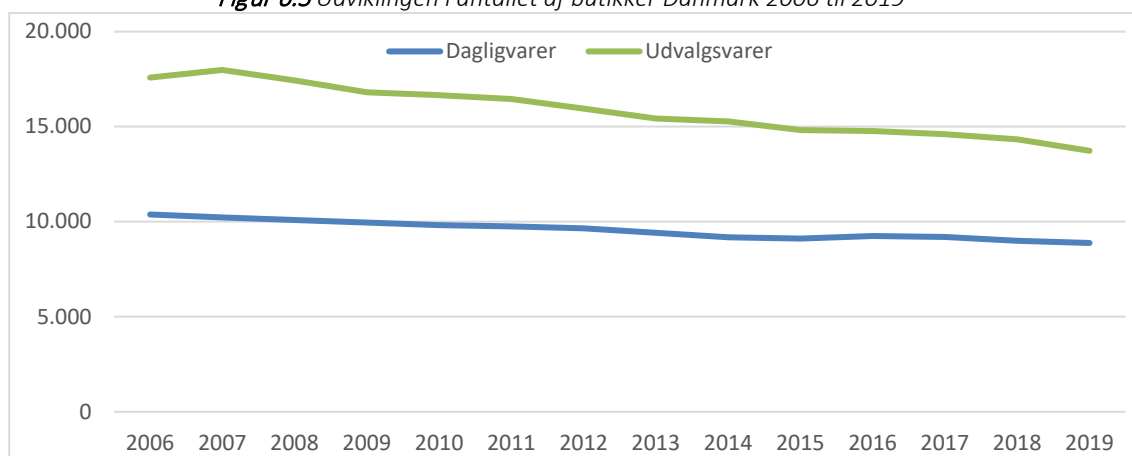
Kilde: Danmarks Statistik

Samtidigt har butiksstrukturen ændret sig og antallet af fysiske butikker er generelt faldet.

Udviklingen i antallet af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker fra 2006 til 2019 er illustreret i figur 6.3.

Siden 2013 er antallet af dagligvarebutikker i Danmark faldet med 3 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 10 %.

Figur 6.3 Udviklingen i antallet af butikker Danmark 2006 til 2019



Kilde: Danmarks Statistik – oktober 2020

Dagligvarebranchen

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen generelt. Discountbutikkerne (Netto, Fakta, Rema 1000, Aldi og Lidl), har opnået en omsætning på omkring 40 % af den totale kolonial-sektor.

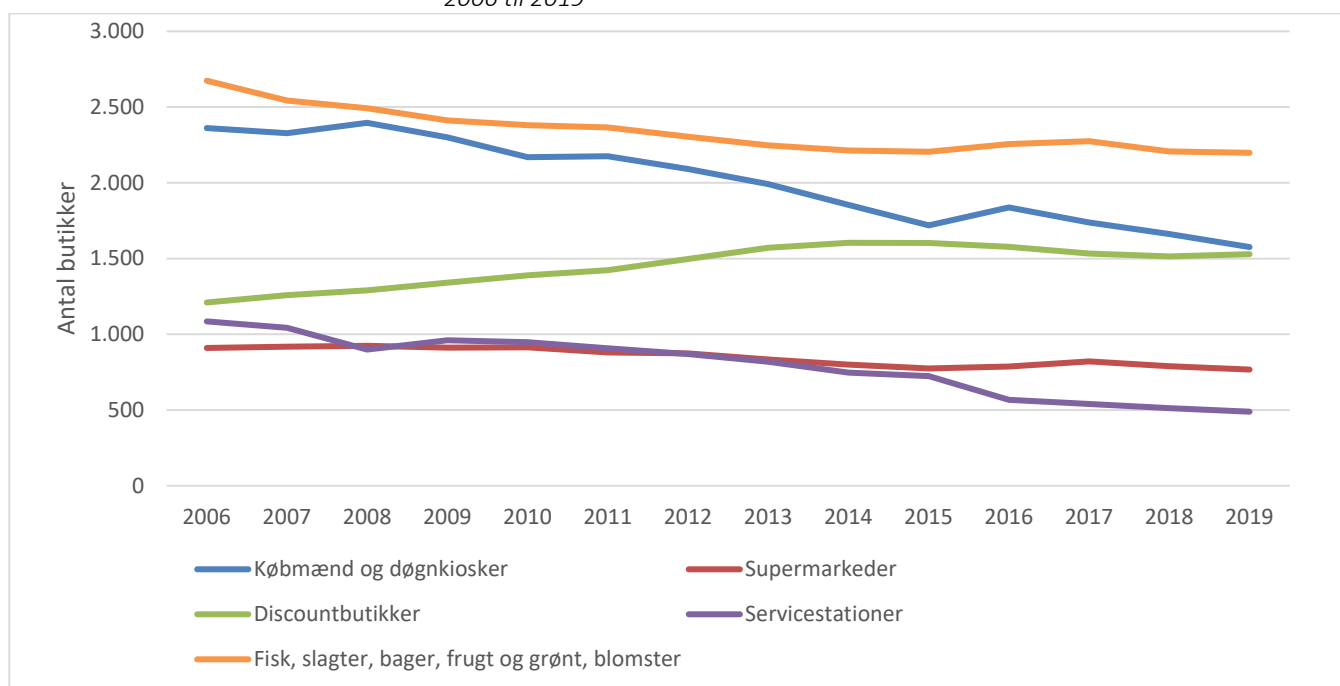
Samtidig har discountbutikken fået en udbredelse, hvor den nu forekommer i alle byer over 5.000 indbyggere samt i mere end tre fjerdedele af byerne med mellem 3.000 og 5.000 indbyggere.

Discountbutikken dækker så stor en andel af forbruget på dagligvareområdet, at den i mange byer fungerer som en nærbutik, som i sit udviklingsforløb som butikstype efterhånden har forøget sit butiksareal, udvidet sit sortiment og forbedret sit serviceniveau.

Det forventes, at discountbutikkernes antal og betydning vil øges, hvilket vil ske på bekostning af især mindre supermarkeder, kiosker og fødevarer-specialbutikker.

Dette betyder, at der mange steder har været et øget pres på hele dagligvaresektoren.

Figur 6.4 Udviklingen i antal butikker i udvalgte brancher indenfor dagligvarer fra 2006 til 2019



Kilde: Danmarks Statistik – oktober 2020

Ligeledes er der i branchen en række tendenser og tiltag, der yderligere kan have betydning for konkurrencen på dagligvaremarkedet fremover.

Covid-19 har generelt sat gang i øget e-handel med dagligvarer. Ifølge FDIH er andelen af forbrugere, som har handlet dagligvarer, mad og drikke på nettet steget 34 % fra 2019 til 2020.

Både Bilka tilbyder f.eks. kunderne click 'n collect, så man kan handle dagligvarer på hjemmesiden og hente dem pakket i varehusene. Herudover er Bilka i gang med at etablere ubemandede BilkaToGo Pickup stationer i byer, som ikke har en Bilka.

Føtex lanceret en e-handelsløsning med levering af dagligvarer i Storkøbenhavn samt en Køb og Hent løsning flere steder i landet.

Coop.dk har en e-handelsløsning både for dagligvarer og udvalgsvarer med levering i hele landet.

Markedet for måltidskasser er bredt ud, så virksomheder som aarstiderne.com har fået konkurrence af f.eks. simplefeast.com (amerikansk – dansk stifter) og hellofresh.com (Europas største måltidskasseoperatør).

Det vurderes, at e-handel med dagligvarer i dag udgør omkring 3 % af den samlede omsætning og at e-handelen om 10 år vil udgøre ca. 10 % af det samlede dagligvaremarked.



Udvalgswarebranchen

Inden for udvalgsvarer er der fortsat en intensivisering af konkurrencen mellem de større udbudspunkter. Forbrugerne er stadig mere mobile og er vilige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

Kædevirksomheder har i de seneste år fået en stærkt stigende del af markedet. Indenfor for især udvalgsvaresektoren forventes der i fremtiden at være en stærk koncentrationstendens mod placeringer i større butikscentre og centralt i de største bymidter.

Samtidig vokser e-handelen med udvalgsvarer. Også her har Covid-19 været med til at accelerere udviklingen. I dag udgør e-handelen omkring 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug. Det vurderes, at denne andel i løbet af de næste ti år vil ligge på ca. 30 %.

De udvalgsvarer, som danskerne køber mest af på internettet, er tøj og sko, elektronik, isenkram og bøger.

Såfremt der ikke gøres noget aktivt og ekstraordinært, vil man 10 år frem i tiden opleve, at der i en række byer ikke længere kan siges at være en udvalgsvareforsyning, der dækker de fleste husholdningers grundlæggende behov.

En øget e-handel betyder, at en væsentlig del af forbruget vil blive dækket ved køb uden for de fysiske butikker. Det vil betyde, at konkurrencesituationen yderligere bliver skærpet for alle udbudspunkter.

Fremtidens fysiske butikker

Den øgede udbredelse af e-handel vil naturligvis ændre den måde, forbrugerne handler og tænker på.

Der vil fortsat være et stort behov for fysiske butikker, da shopping indeholder et socialt element, men forbrugerne vil i højere grad stille krav til oplevelser i forbindelse med købet. Rollen for detailhandlerne ændrer sig, bl.a. skal de skabe flere oplevelser.

Butikkerne vil i fremtiden måske i højere grad stå for oplevelser og introduktioner i forbindelse med produkter.

Standardvarerne vil i højere grad overgå til nettet. Sanserne skal sættes i spil, kunderne vil se, føle, dufte, høre, smage og prøve – hvilket adskiller de fysiske butikker fra nettet.

Et godt eksempel på dette er torvedage, der er med til at skabe en oplevelse for kunden i bymidten.

Totaloplevelsen får i fremtiden større betydning for de fysiske butikker. Her spiller personalet og servicen en stor rolle. Men også indretningen af butikkerne kan få stor betydning i fremtiden.

Onlinehandel vil blive en integreret del af butikkerne. For at imødekomme kundernes krav til at kunne handle når det passer dem, vil detailhandlere i stigende grad være at finde online. Der vil være mindre butikker i sekundære placeringer, der har webshop som sin primære omsætningskilde, men hvor de kunder, der vil se produkterne i 1:1, har mulighed for det.

Det vil blive udbredt at have onlinestandere i butikkerne, hvorfra kunderne kan bestille et bredere sortiment end det, der kan ses og opleves i butikken. I det hele taget vil grænserne mellem online handel og de fysiske butikker være sværere at skelne imellem.

Muligheden for at bestille online i butikken giver mindre arealbehov, men stiller ikke nødvendigvis mindre krav til butikspersonalet, som skal hjælpe kunderne og rådgive omkring bestillinger.

Omni-channel (sammensmeltning af den fysiske platform og e-handel) vil i fremtiden være med til at udviske grænserne mellem den fysiske butik og online.

Den nye generation af forbrugere vil vokse op med omni-channel og vil i fremtiden ikke skelne, om varen er købt på nettet eller i de fysiske butikker, men vil fokusere på oplevelsen, på varemærket og prisen.

Bymidten som mødested

Bymidten vil i endnu højere grad blive et mødested og der vil man i fremtiden kunne finde alle former for servicefunktioner.

Shopping er blevet en udflugt, en social foreteelse og en oplevelse. Shopping er ikke kun opfyldelse af et enkelt behov for en vare. Mens dagligvarer i højere grad bliver købt tæt på bopælen, er kunderne mere villige til at køre længere for det rigtige udbud af udvalgsvarer og oplevelser. Til gengæld opholder de sig så længere i udbudspunktet.

Det er derfor af stor betydning, at byerne bliver bedre til at udforme og tilbyde et aktivt bymiljø, som giver kunderne en helhedsoplevelse med kulturtilbud som f.eks. bespisning, underholdning og andre bløde værdier som vand, belysning, beplantning og kunst.

Bymidten skal fungere som et attraktivt mødested for alle borgere.

Det bliver derfor mere væsentligt, at bymiljøet visuelt skal være hyggeligt og rart at færdes i.

Her kan blandt andet Odder bymidte markere sig som samlingssted i kommunen.

Der er vigtigt, at der fortsat arbejdes på at skabe et spændende bymiljø bl.a. med udeservering, træer, bænke og kunst i bymidterne.

En anden faktor, der kan være med til at øge bymidtens attraktion yderligere, er flere opholdsrum og naturlige oaser, hvor besøgende og kunder har lyst til at opholde sig uden nødvendigvis at skulle have penge op af lommen.

Bymiljøet består også af kundernes oplevelse af en gåtur i byen. Her er butikkernes facader og udstillinger samt brug af udendørs arealer til varer, blomsterkummer, lys og facadeskiltning med til at skabe et attraktivt byliv. Dog uden at det skal være et forhindingsløb mellem skilte og udstillingskasser.



Udespisning

Fastfood, take-away og udespisning er steget betydeligt de seneste 10 år og der forventes en fortsat positiv vækst i de kommende år. Udespisning har erstattet en stadig større del af forbrugernes indkøb af fødevarer.

Det faktum, at singlehusstande udgør en stigende andel med over 1 million danskere, der bor alene i Danmark kombineret med fokus på, at det gode liv i dag skal rumme karriere, frihed og valgmulighed til spontant at gøre, hvad man har lyst til, har betydet, at markedet for udespisning, færdigretter og halvfabrikata er steget voldsomt.

Der hersker generel enighed om, at udespisning i Danmark vil stige, men i hvilken grad, vil afhænge af de generelle konjunkturer, modestrømninger og holdninger til madlavning.

Beliggenhed

Generelt er beliggenheden den altafgørende faktor i detailhandelens vurderinger i forbindelse med investeringer i nye butikker.

For mange brancher er f.eks. huslejen for butikslokalerne af mindre betydning end kravet til en god beliggenhed.

Inden for beklædningsområdet vil tendenserne til en centralisering af udbuddet være størst.

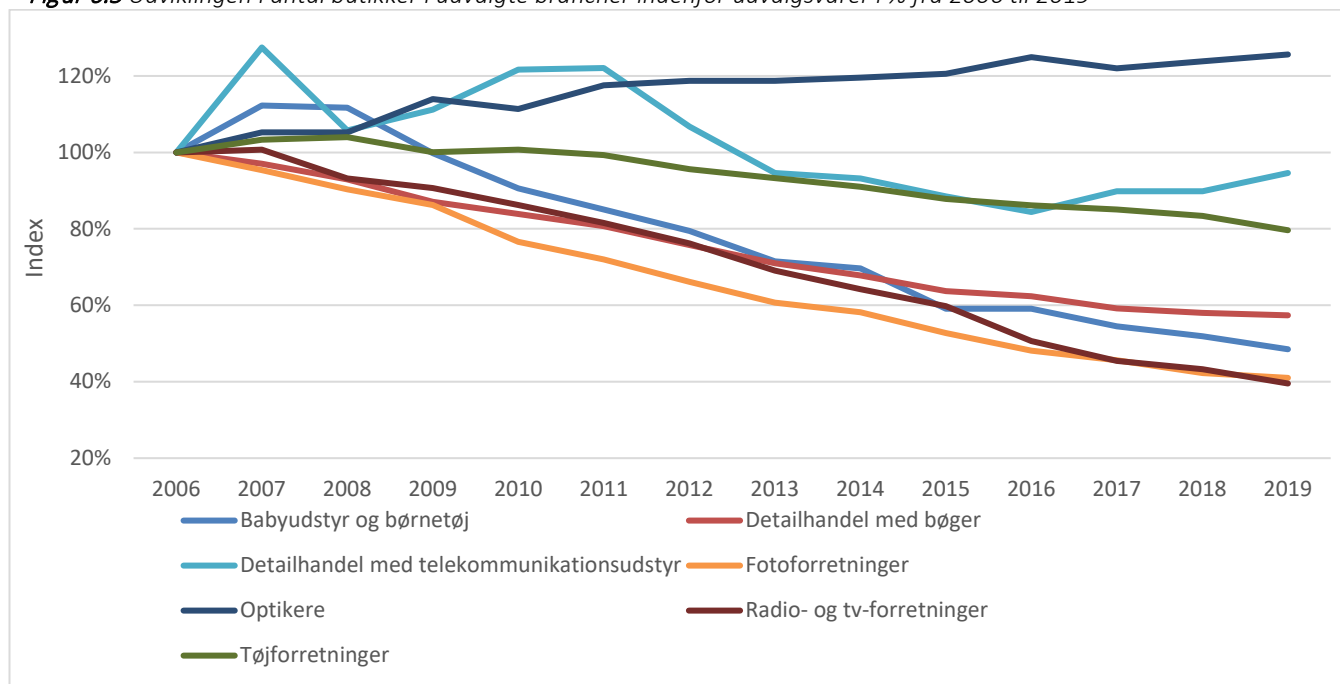
Forbrugernes krav om et stort og varieret udbud af varer og butikker, når de skal købe beklædning, betyder, at de vil søge mod de større udbuds-punkter.



Sammensætning af brancherne

Den detailhandelsmæssige udvikling, hvor de driftsmæssige forhold, koncentrationstendenser og forbrugernes generelle indkøbsmønster har betydet, at mange små og mellemstore bymidter mister traditionelle udvalgsvarebutikker. Dog trives genbrugsbutikkerne, som åbner på centrale placeringer i bymidterne.

Figur 6.5 Udviklingen i antal butikker i udvalgte brancher indenfor udvalgsvare i % fra 2006 til 2019



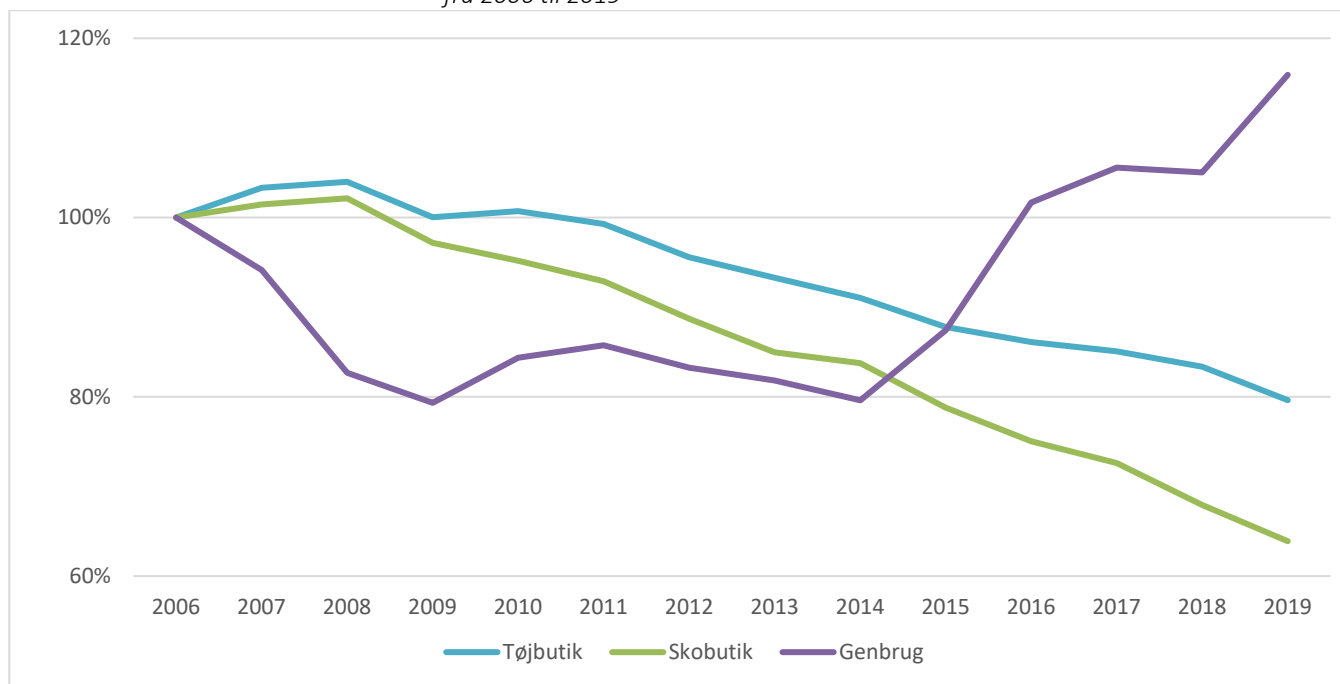
Kilde: Danmarks Statistik – oktober 2020

Udvalget af især damebeklædning har betydning for valget af indkøbssted, når der skal shoppes, derfor er et godt udvalg af beklædningsbutikker med til at definere en bymidtes styrke og attraktion.

Antallet af beklædningsbutikker er dog faldet på landsplan, samtidigt med at udbuddet generelt er blevet centraliseret i de større byer. Således oplever mange mindre byer et markant fald i antallet af traditionelle tøjbutikker. Omvendt er antallet af genbrugsbutikker stigende.

Generelle udviklingstendenser i detailhandelen

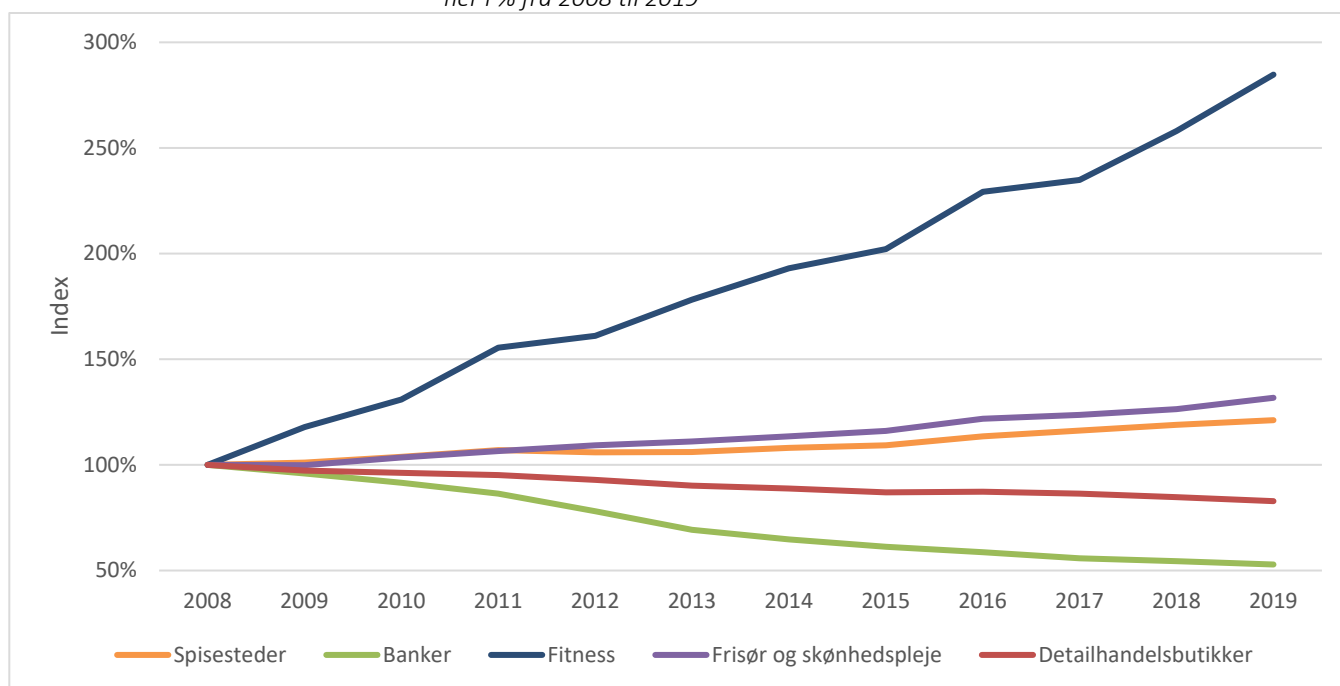
Figur 6.6 Udviklingen i antal butikker i udvalgte brancher indenfor beklædning i % fra 2006 til 2019



Kilde: Danmarks Statistik – oktober 2020

Mens detailhandelen fylder mindre i bymidterne, har antallet af servicefunktioner været stigende, men det er ikke nødvendigvis de samme servicefunktioner som tidligere. Således fylder caféerne mere og mere i gadebilledet og fitness overtager mange steder store tomme lokaler; omvendt bliver der færre banker.

Figur 6.7 Udviklingen i antal i udvalgte brancher indenfor forskellige servicefunktioner i % fra 2008 til 2019



Kilde: Danmarks Statistik – oktober 2020

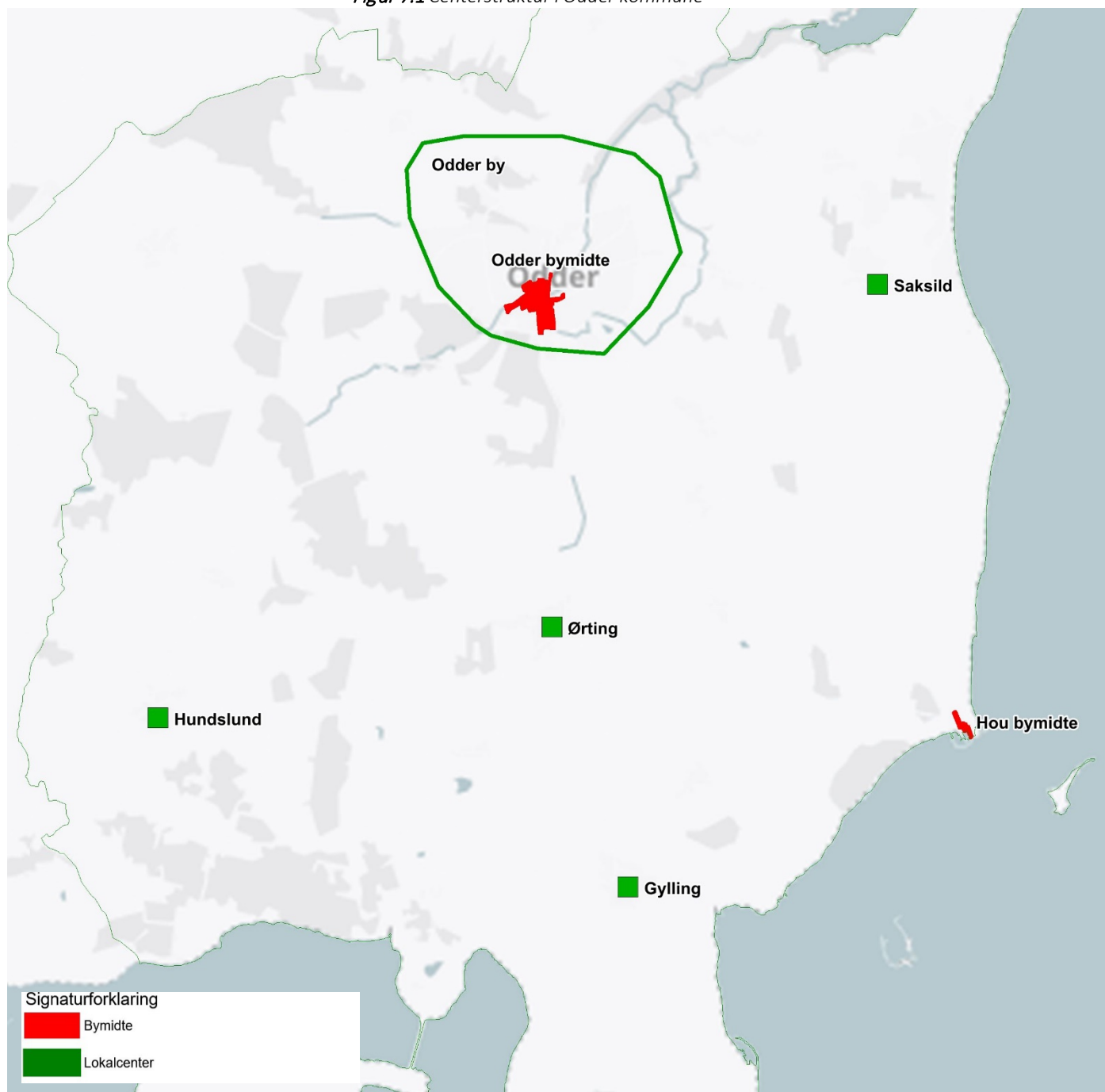
Metode, begreber og
definitioner

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

Geografisk opdeling af Odder kommune

Detailhandelen i Odder kommune er inddelt i henhold til gældende centerstruktur som vist i figur 7.1.

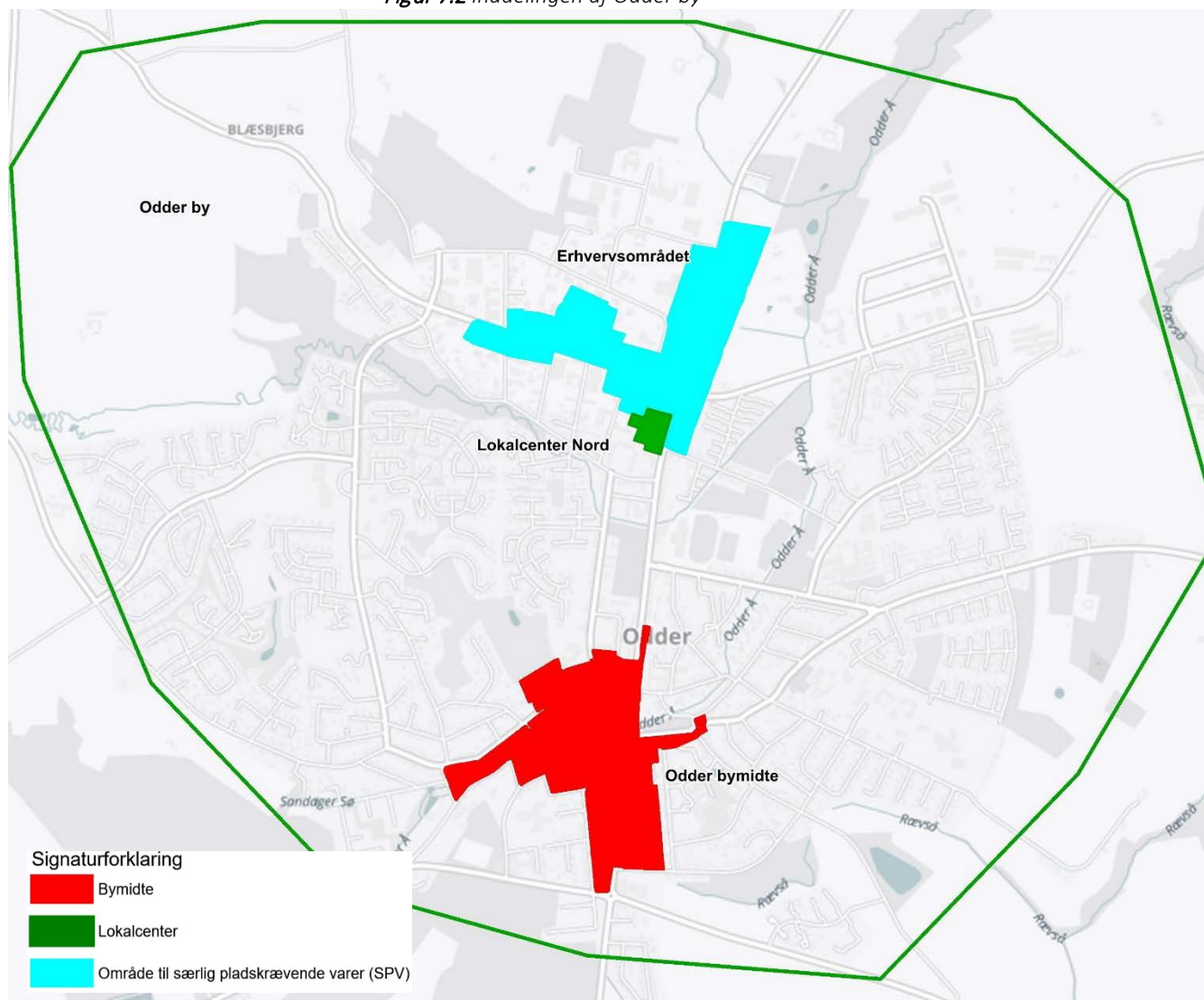
Figur 7.1 Centerstruktur i Odder kommune



Metode, begreber og definitioner

Detailhandelen i Odder by er opdelt efter centerstrukturen samt Odder by i øvrigt, jf. figur 7.2.

Figur 7.2 Inddelingen af Odder by



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget marts 2021. Butikkerne er registreret med navn, adresse og branchegruppe.

Branchegrupper

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

Dagligvarebutikker

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

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

Udvalgsvarebutikker

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

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

Butikker med særligt pladskrævende varegrupper

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

En komplet branchefortegnelse fremgår af bilag 2.

Bruttoareal

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

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

Forbrug – metode

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

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

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året 2019 samt 2032.

Seneste befolkningsprognose fra Odder Kommune er anvendt.

Omsætning - metode

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

Det er valgt at indsamle omsætning for både 2019 og 2020, da 2020 har været et specielt år på grund af de begrænsninger og udfordringer, Corona har medført med blandt andet tvungen lukning af de fysiske butikker i perioder, begrænsninger af antal kunder, mundbind og generelt ændrede forbrugsmønstre både på grund af mere hjemmearbejde, rejserestriktioner og forsamlingsrestriktioner mv.

Omsætningen er opgivet inkl. moms.

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

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

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

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

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

Handelsbalancen

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

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

Bilag 1
Branchefortegnelse
detailhandel

DAGLIGVARER

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

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstørs- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

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

ØVRIGE UDVALGSVARER

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

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

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

