



Viborg kommune

Detailhandelsanalyse

August 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	3
1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger	8
2. Detailhandelen i Viborg kommune	39
3. Udviklingen i detailhandelen i Viborg kommune 2008 til 2020	65
4. Befolknings- og forbrugsforhold	74
5. Handelsbalance	81
6. Viborg bymidte og den regionale konkurrence	85
7. SWOT Viborg kommune	91
Metode, begreber og definitioner	94

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner

Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) har i samarbejde med Viborg Kommune gennemført en analyse af detailhandelen i Viborg kommune.

Analysen af detailhandlen er gennemført som del af en proces, hvor også Viborg Handel, Viborgegnens Erhvervsråd, VisitAarhus, repræsentanter fra Viborgegnens Handelsråd i de forskellige byer, butiksejere/bestyrere, grundejere og ejendomsmæglere deltager.

Der er indledningsvist afholdt en workshop med følgegruppen og ICP med henblik på at udarbejde en SWOT analyse for Viborg kommune. Analysen er efterfølgende indgået i udarbejdelsen af den samlede rapport.

Inden den politisk drøftelse af detailhandelsanalysen har følgegruppen haft mulighed for at komme med kommentarer, anbefalinger og spørgsmål til analysens resultater.

Betydningen af Corona krisen

Nærmest som et lyn fra en klar himmel midt i arbejdet med at gennemføre denne detailhandelsanalyse blev vi konfronteret med en ny hverdag med nedlukning af betydelige dele af vort samfund. Ikke mindst bylivet med alle butikkerne, caféerne m.fl. blev mere eller mindre sat ud af drift i en periode.

Vi har set eksempler på de kortsigtede ændringer i forbrugernes adfærd, som delvist skyldes henstillinger eller opfordringer fra myndighederne om at holde afstand og foretage indkøb enkeltvis.

Det har begrænset antallet af indkøbsture – bl.a. fordi der typisk er købt dagligvarer til flere dage ad gangen. I modsætning til dagligvarebutikkerne lukkede mange udvalgswarebutikker midlertidigt (udover butikkerne i centrene, som blev tvangslukket).

Caféer, restauranter, frisører og andre behandlere blev ligeledes tvangslukket, hvilket har været stærkt medvirkende til, at bylivet i en periode stort set ikke har været til at få øje på.

Ikke overraskende har mange forbrugere øget deres køb på nettet – enten for at begrænse den fysiske kontakt eller fordi de fysiske butikker ikke har haft åbent.

Der er også mange eksempler på, at forbrugerne har fulgt opfordringerne til at handle lokalt og understøtte butikker og restauranter, som ellers ville være i fare for at gå konkurs.

Folketingets hjælpepakker vil utvivlsomt være medvirkende til, at mange detailhandlere og restauratører vil klare sig igennem krisen, men der vil formentlig også være en række butikker og restauranter, som ikke vil genopstå efter krisen.

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?

Der er endnu flere spørgsmål og mange, hvor vi kun kan gætte på svaret. Det er derfor valgt i denne rapport vurderinger af fremtiden at fokusere på, at bylivet vil fortsætte, som vi har kendt det hidtil, vel vidende at det nok ikke vil være helt korrekt.

Den overordnede planlægning af detailhandel og detailhandelsstrukturer har et langsigtet perspektiv. Horisontåret i denne analyse af detailhandelsstrukturen i Viborg kommune er 2032. Det er ICP's vurdering, at uanset de rystelser og ændringer i økonomien og dermed i forbrugernes adfærd Corona krisen vil medføre, vil den grundlæggende præmis om at koncentrere detailhandelen ikke i væsentlig grad blive udfordret.





Konklusion, vurderinger og anbefalinger

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

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

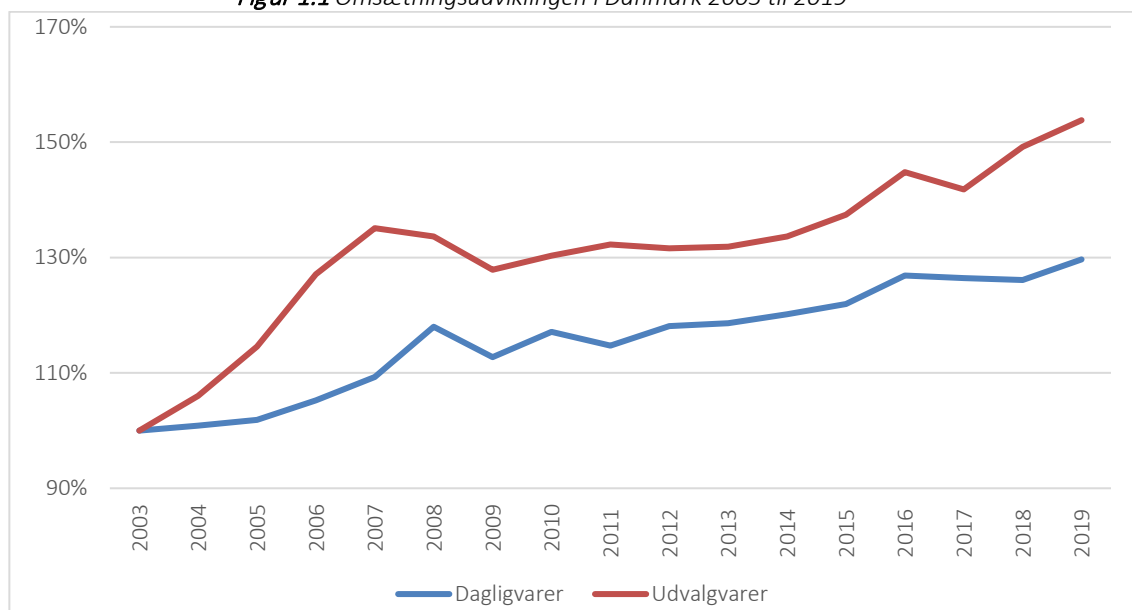
Generel udvikling i Danmark

Omsætningsudviklingen i Danmark er efter nogle turbulente år begyndt at være mere konstant, hvilket er illustreret i figur 1.1.

Siden 2007 er dagligvareomsætningen i Danmark i alt steget 19 %, mens udvalgswareomsætningen er steget 14 %. Det er dog både omsætning i de fysiske butikker og via virtuelle e-handelsbutikker.

Antallet af beklædningsbutikker vurderes generelt at være faldet 22 % i perioden 2008 til 2019. Det vurderes, at antallet af udvalgswarebutikker generelt i Danmark er i perioden 2008 til 2019 er faldet 18 %, mens antallet af dagligvarebutikker er faldet 11 %.

Figur 1.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2019



Sammenfatning

Analyserne

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

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

Herudover har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i samtlige bymidter i kommunen samt vurderet deres attraktion.

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

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

Hovedpointer og anbefalinger er markeret i nedenstående tekst i margen. Hovedpointer er markeret med grønt og anbefalinger med blå.

Hovedpointe udviklingen 2008 til 2020

I perioden 2008 til 2020 er antallet af butikker i Viborg kommune faldet 16 %. Antallet af dagligvarebutikker er faldet 17 %, mens antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet 16 %.

Det samlede bruttoareal er steget 13 % i samme periode. Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 5 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget 21 %.

I 2020 var i alt 429 butikker, et samlet bruttoareal på 359.100 m², mens den samlede omsætning til detailhandel var 4,88 mia. kr. i 2019.

Siden detailhandelsanalysen i 2008 har:

- Viborg bymidte mistet betydning både i forhold til antal butikker, bruttoareal og omsætning. Bymidten har mistet 29 % af butikkerne, mistet 16 % af bruttoarealet til detailhandel og set mistet 16 % af omsætningen.
- Viborg by i øvrigt har øget sin betydning for både dagligvarer og udvalgsvarer. Har øget antallet af butikker med 9 %, øget bruttoarealet med 50 % og øget omsætningen i alt med 34 %.
- Bjerringbro bevaret sin status som et betydelige udbudspunkt på trods af et fald i antal butikker og omsætning.
- Dagligvareforsyningen været nogenlunde fastholdt i Viborg kommune i øvrigt.
- Udvalgsvaredetailhandelen i Viborg kommune mistet omsætning til e-handel.

Hovedanbefalinger

Viborg bymidte skal fortsat være det største udbudspunkt i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et spændende og varieret udbud af detailhandel, servicefunktioner, oplevelser og byliv.

For at sikre mulighederne for en balanceret rollefordeling i detailhandel bør detailhandelsstrukturen i Viborg kommune revideres.

For at styrke detailhandelen i Viborg 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 Viborg 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 detailhandelen og Viborg Kommune i fremtiden skal arbejde på at:

- Koncentrere udvalgsvaredetailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner i Viborg bymidte
- Understøtte centerstrukturen alene med store udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet Holstebrovej
- Bymidteafgrænsningen for Viborg bymidte bør koncentrerer yderligere, mens aflastningsområdet Holstebrovej bør udvides
- De særligt pladskrævende butikker koncentrerer i enkelte områder både i Viborg by og Viborg kommune i øvrigt.
- 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, flere oplevelser i byrummet (permanente/midlertidige)
- Styrke tilgængeligheden til parkeringen i Viborg bymidte
- Understøtte og fastholde de unikke butikker i kommunen
- Samarbejde målrettet med koordinering af optimering Viborg bymidte i forhold til at tiltrække flere kædebutikker, udlejning og aktivisering af tomme lokaler, fælles minimums åbningstider, uddannelse og kompetenceudvikling
- Styrke mulighederne for overnatning af turister i Viborg by
- Koncentrere bylivet mest muligt i de øvrige bymidter i kommunen

Herudover er detailhandelen opdelt efter gældende centerstruktur i bymidter, aflastningsområde, bydelscentre og lokalcentre. Ved afrapportering af omsætningen er enkelte områder slået sammen på grund af anonymitetshensyn.

Figur 1.2 Detailhandelen i Viborg kommune



Status på detailhandelen i Viborg kommune

I Viborg kommune var 429 butikker primo 2020 med et samlet bruttoareal på 359.100 m². Heraf er 53 særligt pladskrævende butikker med et bruttoareal på 124.800 m². Den samlede detailhandelsomsætning var i 2019 4,88 mia. kr. inkl. moms.

Viborg bymidte har det største antal butikker i kommunen

Viborg bymidte er med 31 dagligvarebutikker og 102 udvalgswarebutikker det største samlede udbudspunkt i kommunen. 31 % af det samlede antal butikker, 16 % af det samlede bruttoareal og 25 % af den samlede omsætning er placeret i Viborg bymidte. Viborg bymidte har især et stærkt udbud af udvalgswarebutikker. 42 % af det samlede antal udvalgswarebutikker og 26 % af det samlede udvalgswarebruttoareal i kommunen er placeret i Viborg bymidte. Udvalgswareomsætningen i Viborg bymidte udgør 32 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

Detailhandelen i Viborg bymidte er koncentreret i den hyggelige gågade Sct. Mathiasgade med shoppingcentret Sct. Mathias Centret og gaderne Gravene, Dumpen, Vestergade, Nytorv og Hjultorvet. Her er et bredt udbud af udvalgsvarer i både kædebutikker og uafhængige butikker. Viborg bymidte har især et bredt og dybt udbud af beklædningsbutikker. I alt ligger 62 % af beklædningsbutikkerne i kommunen i Viborg bymidte.

Området syd for banen ved Marsk Stigsvej er del af den gældende afgrænsning af Viborg bymidte. Her ligger i alt 11 butikker, heraf er 5 dagligvarebutikker, 4 udvalgswarebutikker og 2 særligt pladskrævende butikker.

6 % af butikkerne i kommunen ligger i aflastningsområdet

Godt 3 km vest for Viborg bymidte ligger **Aflastningsområde Holstebrovej** med i alt 24 butikker inden for det definerede aflastningsområde, heraf er 19 udvalgswarebutikker og én dagligvarebutik (Bilka). Butikkernes gennemsnitlige bruttoareal er 2.100 m², mens det gennemsnitlige bruttoareal i butikkerne i bymidten er knap 450 m².

Aflastningsområde Holstebrovej er defineret som Viborg Storcenter og Christiansminde samt butikkerne på Livøvej på hjørnet af Holstebrovej og Vestre Ringvej. Udover Bilka ligger butikker som Jysk, BR, Elgiganten, Harald Nyborg, Skousen, Maxi Zoo, PetWorld, Sport 24, Plantorama, THansen, BabySam, Selta Møbler og køkkenbutikker som Svane og KVIK. Aflastningsområdet har 6 % af det samlede antal butikker i kommunen, men 14 % af det samlede bruttoareal.

Herudover ligger en række øvrige store udvalgswarebutikker udenfor det definerede aflastningsområde i Center Vest og på Livøvej som for eksempel Ilva, My Home, Sengespecialisten, jem&fix, HTH Go og MID Hobby.

27 % af butikkerne i kommunen ligger i Viborg by i øvrigt

Viborg by i øvrigt udenfor bymidten og aflastningsområdet har 27 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger i alt 36 dagligvarebutikker, 45 udvalgswarebutikker samt 35 særligt pladskrævende butikker med et samlet bruttoareal på 136.200 m². Bruttoarealet i Viborg by i øvrigt udgør 45 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Butikkerne ligger spredt i primært den vestlige del af Viborg by i industriområderne ved Gl. Skivevej og Vestre Ringvej.

Dagligvareomsætningen i Viborg by i øvrigt inklusiv aflastningsområdet var 1,15 mia. kr. i 2019, hvilket svarer til 44 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgswareomsætningen i Viborg by i øvrigt var 1,37 mia. kr., hvilket udgør 60 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

8 % af butikkerne i kommunen
ligger i Bjerringbro bymidte

Viborg Sydøst - Bjerringbro har 12 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger i alt 19 dagligvarebutikker, 31 udvalgswarebutikker samt 3 butikker med særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 34.100 m². Bruttoarealet i Viborg Sydøst udgør 9 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Omsætningen var på 468 mio. kr. i 2019, hvilket udgør 10 % af den samlede omsætning i kommunen.

Bjerringbro bymidte er den næststørste by i kommunen med i alt 33 butikker, heraf er 64 % udvalgswarebutikker. Butikkerne er koncentreret omkring gågaden Storegade og den centrale parkeringsplads i Markedsgade. I Rødkærsbro bymidte er i alt 5 butikker.

Viborg Øst har 5 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger i alt 13 dagligvarebutikker, 6 udvalgswarebutikker og én butik med særligt pladskrævende varer. Bruttoarealet i Viborg Øst var 8.100 m² og udgør 2 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Dagligvareomsætningen var 100 mio. kr. i 2019, hvilket udgør 4 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen. Ørum bymidte er den største detailhandelskoncentration med i alt 6 butikker, mens Hammershøj har 4 butikker.

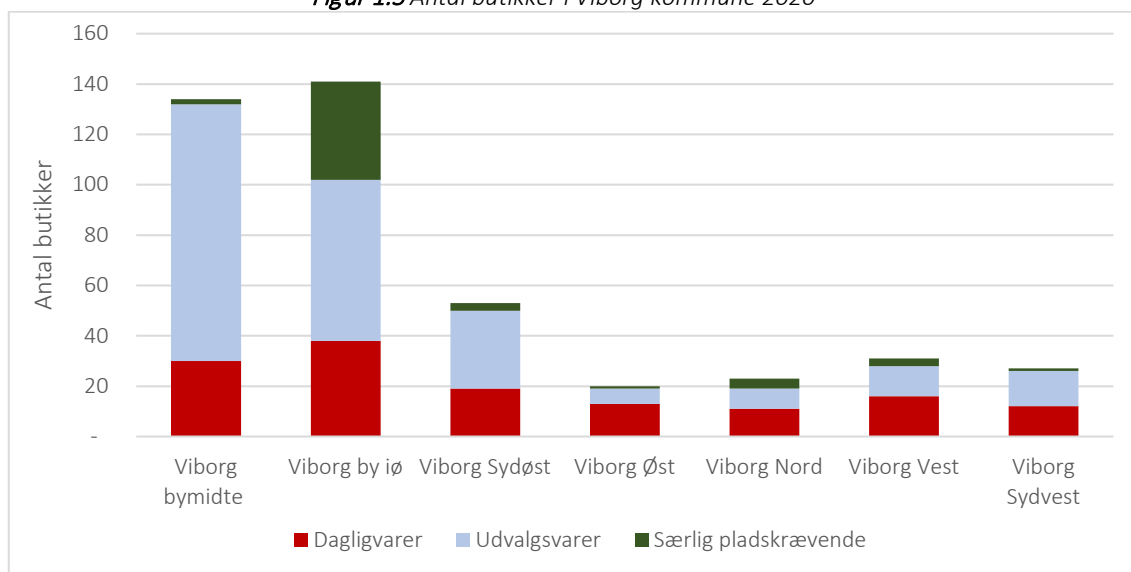
Viborg Nord indeholder 5 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger 11 dagligvarebutikker, 8 udvalgswarebutikker og 4 butikker med særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 18.900 m². Bruttoarealet udgør 5 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Den samlede dagligvareomsætning var 139 mio. kr. i 2019, hvilket udgjorde 5 % af den samlede omsætning i kommunen. Møldrup bymidte har i alt 5 butikker, mens Skals bymidte har 4 butikker.

Viborg Vest har 7 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger 16 dagligvarebutikker, 12 udvalgswarebutikker og 3 butikker med særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 14.400 m². Bruttoarealet i Viborg Vest udgør 4 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Den samlede dagligvareomsætning var 194 mio. kr. i 2019, hvilket udgjorde knap 8 % af den samlede omsætning i kommunen. Den største detailhandelskoncentration er Stoholm bymidte med 16 butikker, mens Løgstrup bymidte har 4 butikker.

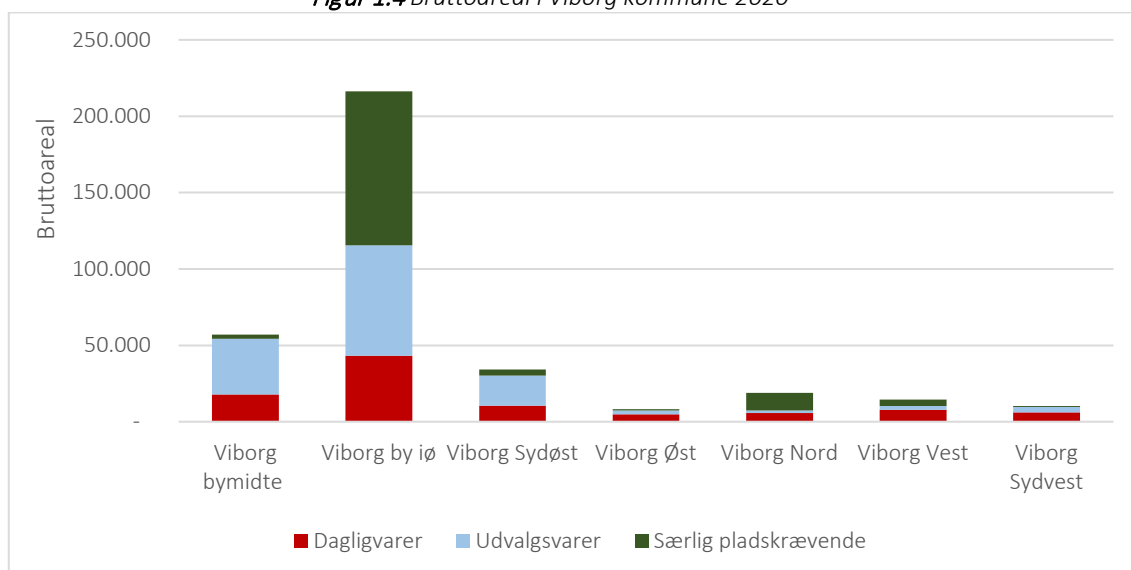
Viborg Sydvest udgør 6 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger 12 dagligvarebutikker, 14 udvalgswarebutikker og én butik med særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 10.200 m². Bruttoarealet i Viborg Sydvest udgør 3 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Den samlede dagligvareomsætning var 176 mio. kr. i 2019, hvilket udgjorde 7 % af den samlede omsætning i kommunen. Den største detailhandelskoncentration er Karup bymidte med 12 butikker, mens Frederiks bymidte har 5 butikker.



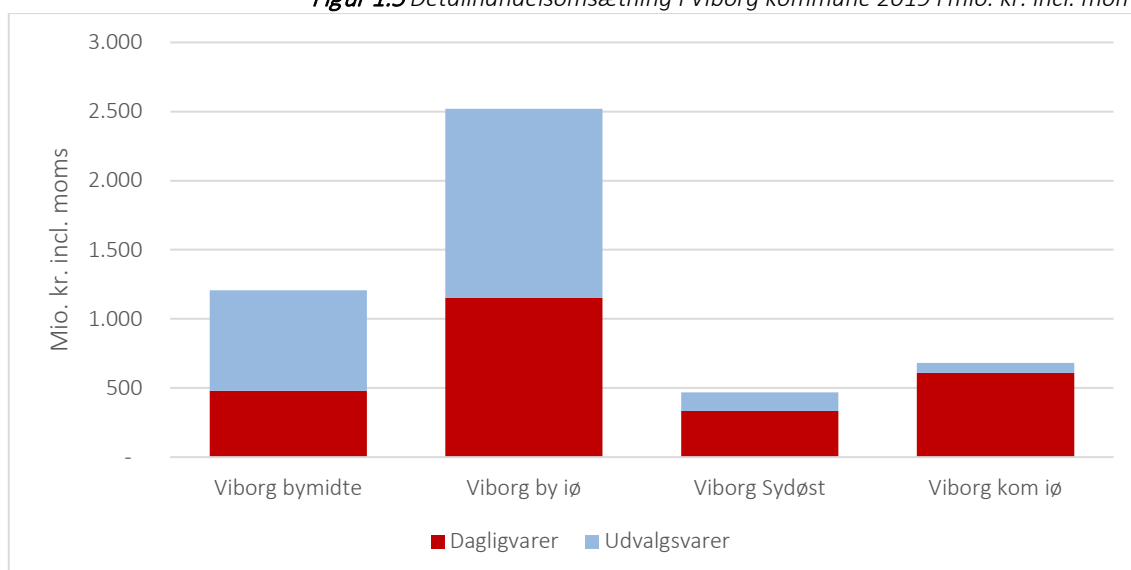
Figur 1.3 Antal butikker i Viborg kommune 2020



Figur 1.4 Bruttoareal i Viborg kommune 2020



Figur 1.5 Detailhandelsomsætning i Viborg kommune 2019 i mio. kr. incl. moms



Tabel 1.1 Oversigt over detailhandelen i Viborg kommune

Viborg kommune								
	Antal dagligvarebutikker	Antal udvalgsvarerbutikker	Antal særlig pladskrævende butikker	Andel af samlede antal butikker	Omsætning 2019 i mio. kr. (andel i %)	Andel af samlet omsætning	Bruttoareal m ² (andel i %)	Andel af samlet bruttoareal
Viborg bymidte	30	102	2	31 %	1.207	25 %	57.000	16 %
Aflastningsområdet	1	19	4	6 %	2.521	52 %	51.300	14 %
Viborg by i ø	37	45	35	27 %			165.100	46 %
Viborg Sydøst	19	31	3	13 %	468	9 %	34.100	10 %
Viborg Øst	13	6	1	5 %	681	14 %	8.100	2 %
Viborg Nord	11	8	4	5 %			18.900	5 %
Viborg Vest	16	12	3	7 %			14.400	4 %
Viborg Sydvest	12	14	1	6 %			10.200	3 %
	139	237	53	100 %	4.877	100 %	359.100	100 %

Antallet af butikker er faldet 16 %

Bruttoarealet er steget 13 %

Omsætningen er steget 6 %

Viborg bymidte har mistet styrke, mens byen i øvrigt har øget betydningen

Udviklingen i detailhandelen fra 2008 til 2020

Det samlede antal butikker i Viborg kommune (excl. særligt pladskrævende) er faldet siden 2008 med 73 butikker fra i alt 447 til 375 primo 2020. Samlet set er der 29 færre dagligvarebutikker og 43 udvalgsvarerbutikker i kommunen i alt. Det svarer til et fald på 17 % i antal dagligvarebutikker, mens antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet med 16 %.

Bruttoarealet i Viborg kommune er omvendt samlet set steget med 27.700 m² svarende til en stigning på 13 %. Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 5 % svarende til 4.200 m². Bruttoarealet til udvalgsvarer er steget med 23.500 m², svarende til en stigning på 21 % i perioden 2008 til 2020.

Den samlede dagligvareomsætning i Viborg kommune er steget med 14 %, mens udvalgsvareromsætningen er faldet med godt 1 % i perioden 2007 til 2019. Udviklingen i omsætningen i Viborg kommune er ikke faldet mere end i andre kommuner. E-handel har taget en større del af omsætningen generelt i den fysiske detailhandel.

Udviklingen i detailhandelen har været forskellig i de enkelte områder i kommunen.

Især er styrkeforholdet mellem Viborg bymidte og Viborg by i øvrigt ændret siden 2008.

Viborg bymidte har stadig det største antal butikker i kommunen, men har samlet set mistet i alt 54 dagligvare- og udvalgsvarerbutikker i perioden 2008 og 2020 og mistet 10.500 m² bruttoareal. Dagligvareomsætningen er fastholdt i Viborg bymidte, mens udvalgsvareromsætningen er faldet med 23 %.

Omvendt er antallet af butikker i Viborg by i øvrigt steget med 8 butikker og bruttoarealet er steget med 38.900 m². Samlet set er dagligvareomsætningen steget i Viborg by i øvrigt med 39 %, mens udvalgsvareromsætningen er steget med 30 %.

Samlet set er balancen mellem Viborg bymidte og Viborg by i øvrigt forrykket markant i perioden 2007 til 2019, hvilket vises i figur 1.5.

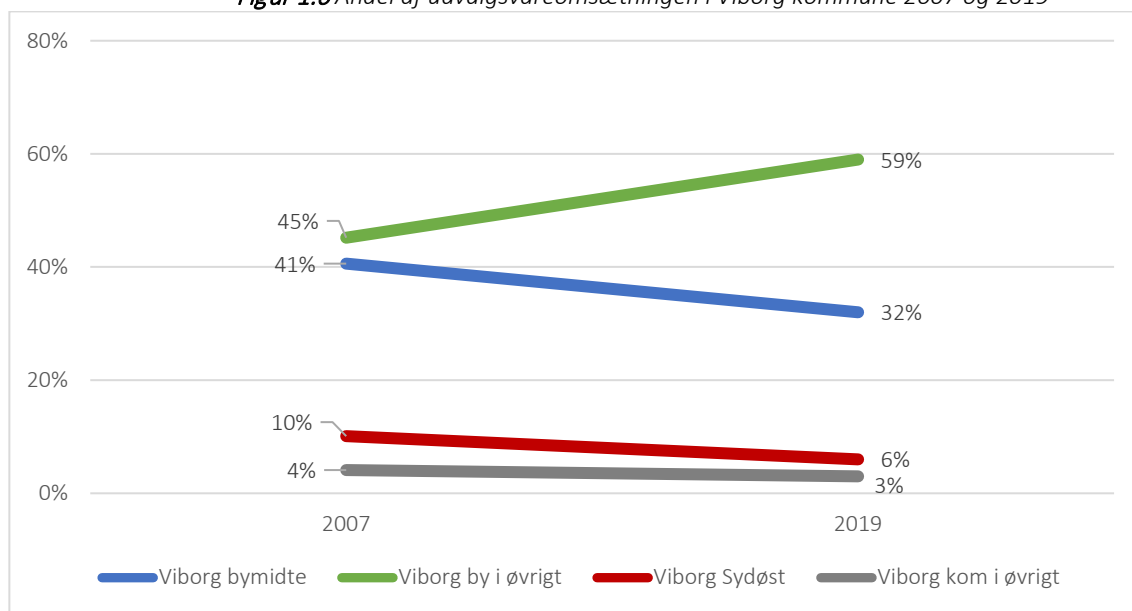
I 2007 udgjorde Viborg bymidte 41 % af den samlede udvalgsvarerom-

Bjerringbro har fastholdt betydningen, trods fald i antal butikker og omsætning

sætning i kommunen, mens Viborg by i øvrigt udgjorde 45 %. I 2019 er balancen forrykket således, at Viborg bymidte udgør 32 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen, mens Viborg by i øvrigt udgør 59 %.

Viborg Sydøst – Bjerringbro har trods knap en halvering af udvalgswareomsætningen og et fald på 19 butikker fastholdt bruttoarealet til detailhandel, men oplevet et fald i andelen af udvalgswareomsætningen i kommunen fra 10 % i 2007 til 6 % i 2019.

Figur 1.6 Andel af udvalgswareomsætningen i Viborg kommune 2007 og 2019



Forbrug

Forbrugerne i Viborg kommune havde i 2019 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på 5,11 mia. kr. inkl. moms fordelt på 2,54 mia. kr. til dagligvarer og 2,57 mia. kr. til udvalgsvarer.

Der boede knap 97.000 personer i Viborg kommune i 2019. Heraf boede 47.000 personer i Viborg by. Det samlede befolkningstal i hele kommunen forventes at stige med 5 % i perioden 2019 til 2032. Den største befolkningsstigning forventes i Viborg by på 10 %.

Dagligvareforbruget i Viborg kommune forventes således at stige 9 % i perioden 2019 til 2032 fra 2,54 mia. kr. til 2,77 mia. kr. i faste priser.

I samme periode forventes udvalgswareforbruget at stige 24 % fra 2,57 mia. kr. til 3,19 mia. kr. i 2032.

Øget befolkningstal på 5 % betyder øget forbrug i 2032



Handelsbalance

Handelsbalancen er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Viborg kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.

I 2019 var handelsbalancen for dagligvarer 102 % i Viborg kommune, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 90 %.

Tallene viser, at dagligvareomsætningen er 2 % højere end forbruget i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen i kommunens butikker er 10 % lavere end udvalgsvarerforbruget i kommunen.

Borgerne i Viborg kommune får dækket en del af forbruget udenfor kommunen

Dette skyldes blandt andet enkelte større dagligvarebutikker i Viborg kommune, som hypermarkedet Bilka, der tiltrækker kunder fra et større opland. På udvalgsvareområdet får borgerne i Viborg kommune dækket en del af deres forbrug ved køb uden for kommunen. Dette kan både skyldes shoppingture til de øvrige store udbudspunkter som Aarhus, Aalborg, Herning, Randers og Silkeborg, men skyldes i høj grad også en øget e-handel med især udvalgsvarer.

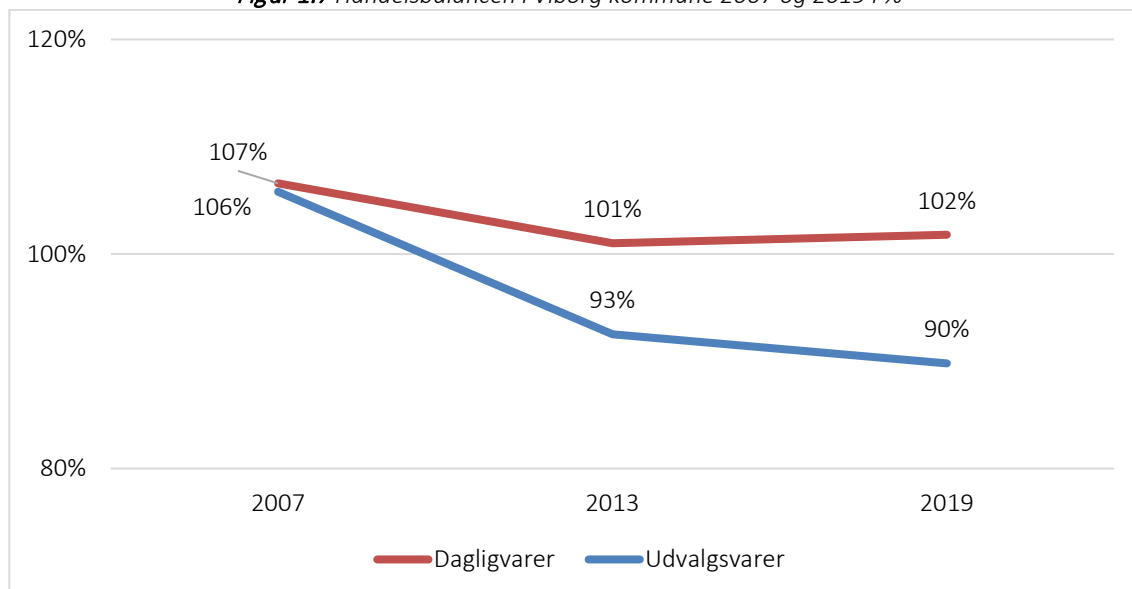
Det er ICP's vurdering, at detailhandelen i Viborg kommune tiltrækker forbrugere bosat udenfor kommunen. Især Viborg bymidte har mange kunder fra et stort opland.

Viborg kommune har oplevet et fald i handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer. Siden 2007 er handelsbalancen for dagligvarer i Viborg kommune faldet fra 107 % til 102 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 106 % i 2007 til 90 % i 2019.

En af forklaringerne på faldet i handelsbalancen for udvalgsvarer er som nævnt en markant øget e-handel i denne periode, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel også i Viborg. ICP vurderer, at e-handel udgjorde godt 2 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvarerforbruget i 2019. I 2007 var e-handelen på et væsentligt lavere niveau. Faldet i handelsbalancen på grund af e-handel er en generel tendens, og er således ikke unik for Viborg kommune.

Kunderne vil fortsat søge større destinationer som Viborg bymidte, når de vil shoppe og have oplevelser.

Figur 1.7 Handelsbalancen i Viborg kommune 2007 og 2019 i %



Konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen frem til 2032. Viborg bymidte vil fortsat være et betydende udbudspunkt, men den fysiske detailhandel forventes at blive udfordret.

Detailhandelen i de øvrige store udbudspunkter i Midtjylland vil fortsat være væsentlige konkurrenter til detailhandelen i Viborg kommune.

Samtlige kommuner arbejder på at styrke detailhandelen og bylivet i bymidterne.

I Aarhus er der blandet andet planer om at udvide shoppingcentret Bruuns Galleri centralt i Aarhus Midtby samt at styrke området med flere boliger og kontorer. I storbutiksområdet Skejby med Ikea som den væsentligste butik er der planer om etablering af yderligere store udvalgswarebutikker på omkring 5.000 m².

Holstebro har udvidet aflastningsområdet med 20.000 m², mens Silkeborg og Randers ligeledes arbejder på at styrke byerne med flere store udvalgswarebutikker.

I Herning forventes 7.000 m² af det udlagte aflastningsområde at blive udnyttet i nærmeste fremtid til en stor udvalgswarebutik.

I Hobro arbejdes der med et større projekt i midtbyen. Projektet indeholder bl.a. en udvidelse af Føtex samt enkelte andre butikker og kundevenlige funktioner.

I Hammel i den vestlige del af kommunen har Favrskov Kommune åbnet mulighed for, at der etableres et aflastningsområde syd for byen med et samlet bruttoareal på ca. 4.000 m².

Der er ikke umiddelbart større projekter med indhold af detailhandel på vej i Skive.





Anbefalinger og vurderinger

Centerstruktur Viborg kommune

Viborg bymidte skal være det væsentligste indkøbssted

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Viborg bymidte som et væsentligt indkøbssted for udvalgsvarer i kommunen, mens aflastningsområdet Holstebrovej skal rumme de store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke kan indpasses i bymidten.

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

Bydelscentre og lokalcentre i Viborg by i øvrigt skal i højere grad være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer i lokalområderne.

Bymidterne i Viborg kommune i øvrigt bør være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer og i nogen grad udvalgsvarer i de enkelte områder.

Understøt en god lokal dagligvareforsyning

Det er vigtigt, at Viborg 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.

Som udgangspunkt bør ikke etableres nye udvalgswarebutikker uden for centerstrukturen. De skal i fremtiden primært placeres i bymidterne eller i aflastningsområdet. De butikker, som i dag ligger uden for strukturen skal naturligvis opretholdes som eksisterende lovlig anvendelse.

Vær varsom med placering af enkeltstående butikker

Etablering af enkeltstående dagligvarebutikker uden for centerstrukturen 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 gældende centerstruktur

i kommunen, 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 landsby, hvor der er relativ lang afstand til eksisterende dagligvarebutikker. Der kan være geografiske forhindringer som gennemskærende veje, lukkede vejsystemer, jernbanskiner, 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 ICP's anbefaling, at det maksimale bruttoareal for dagligvarebutikker i både lokalcentre og enkeltstående butikker sættes til 1.200 m².

Definition af særligt pladskrævende butikker

Bestemmelserne for områder til særligt pladskrævende varer omfatter arealer til de butikker, som forhandler pladskrævende varer eller sikkerhedsmæssige vanskelige varer, som ikke kan indpasses i en by uden 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 den gældende planlov er listen ikke udtømmende, men indeholder varer som biler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer og byggematerialer. Herudover bør særligt pladskrævende 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 fortrinsvist placeres inden for centerstrukturen.



Forslag til centerstruktur i Viborg by

Tabel 1.2 viser den nuværende centerstruktur samt restrummeligheden i Viborg by. Restrummeligheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktuelle bruttoareal i 2020.

Tabel 1.2 Samlet ramme til butikksformål i Viborg by, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen

Viborg by		Samlet ramme til butikksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	Heraf særligt pladskrævende	Restrummelighed
Bymidte	Viborg	110.000	56.800	2.700	53.200
Aflastningsområde	Holstebrovej***	46.275	51.300	8.200	-5.025
Bydelscenter	Koldingvej 2	7.000	3.700	-	3.300
Bydelscenter	Rughavevej	5.000	3.300	-	1.700
Bydelscenter	Indre Ringvej	5.000	4.200	700	800
Bydelscenter	Spangsdal	9.000	7.200	-	1.800
Lokalcenter	Overlund	3.000	1.200	-	1.800
Lokalcenter	Houlkær	3.000	2.600	-	400
Lokalcenter	Koldingvej 1	3.000	400	-	2.600
Særlig pladskræv.	Nellikevej	4.500	3.500	400	1.000
Særlig pladskræv.	Falkevej	3.000	-	-	3.000
Særlig pladskræv.	Marsk Stigs Vej	3.000	4.100	4.100	-1.100
Særlig pladskræv.	Randersvej	15.000	4.000	4.000	11.000
Særlig pladskræv.	Gl. Aarhusvej	7.500	7.600	7.600	-100
Særlig pladskræv.	Ærøvej	7.500	2.300	-	5.200
Særlig pladskræv.	Gl. Skivevej	50.000	38.200	21.600	11.800
Særlig pladskræv.	Indre Ringvej	20.000	15.900	15.900	4.100
Særlig pladskræv.	Vestre Ringvej	40.000	16.700	12.900	23.300
Særlig pladskræv.	Lundvej	5.500	10.000	10.000	-4.500
Særlig pladskræv.	Vestervangsvej	4.000	-	-	4.000
Særlig pladskræv.	Holstebrovej	15.000	10.000	2.600	5.000
Særlig pladskræv.	Livøvej	10.000	4.200	2.600	5.800
Særlig pladskræv.	Liseborgvej	10.000	-	-	10.000

*Gældende kommuneplan

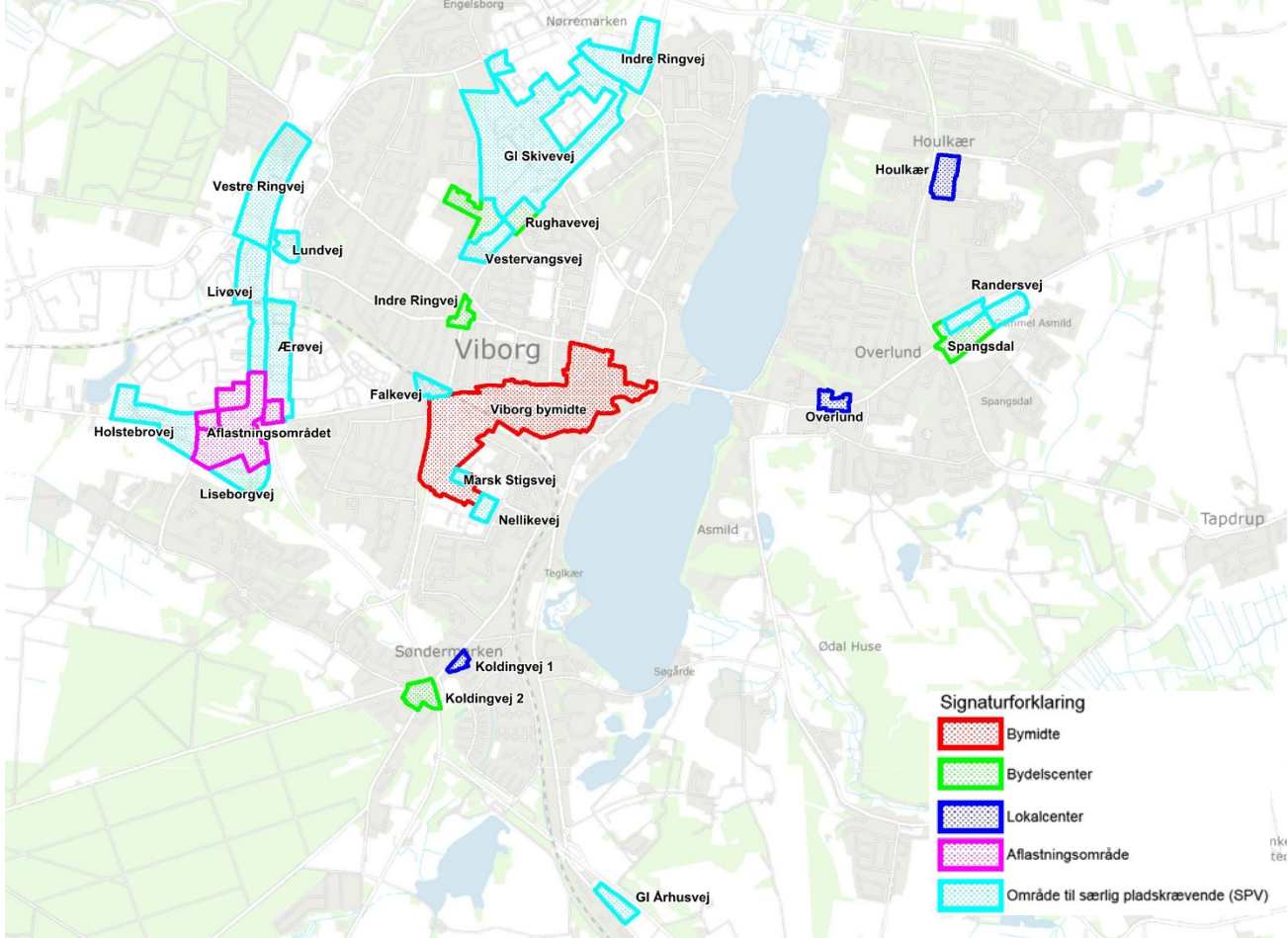
** jf. planovens definition incl. evt. personale faciliteter

***inkl. områderne VIBV.D2.2 og VIBV.D2.3

Enkelte centerområder i Viborg by har ifølge tabel 1.2 en negativ restrummelighed. For Aflastningsområde Holstebrovej skyldes dette blandt andet, at halvdelen af butikken Plantorama er med i aflastningsområdet, mens resten ligger i det særlig pladskrævende område Liseborgvej. ICP har medtaget hele Plantorama i arealet for aflastningsområdet. Herudover er det samlede bruttoareal opgjort ifølge planlovens bestemmelser. Eventuelle personale faciliteter ikke er fratrasket. Ligeledes er områderne VIBV.D2.2 og VIBV.D2.3 indeholdt i afrapporteringen af aflastningsområdet i nedenstående, da disse områder udgjorde udvidelsen af aflastningsområdet under frikommuneforsøget. Hvis disse områder igen ønskes inkluderet i aflastningsområdet vil det kræve en ny planlægning med en

Miljø og byisdrift@miljoudvalget.no, Afløstjeneste@miljoudvalget.no

A map of Copenhagen, Denmark, showing the location of Nørremarken. The area is highlighted in blue, indicating its proximity to the city center and the harbor.



Downloaded from <http://ajphaphysocpharm.sagepub.com> at 11:01 11 September 2014

De fundering is de basis van het gebouw. Het is de laag die het gebouw steunt en het contact met de grond maakt. De fundering is van groot belang voor de stabiliteit en de veiligheid van het gebouw. Het is de laag die het gebouw steunt en het contact met de grond maakt. De fundering is van groot belang voor de stabiliteit en de veiligheid van het gebouw.

10

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Stigsvej 1 til 12, hvor supermarkedet Meny og discountbutikkerne Lidl og Rema 1000 er placeret, udpeges til bydelscenter med en ramme på 9.000 m² til detailhandel.

Samtidig bør den øvrige centerstruktur i Viborg by revideres. Tabel 1.3 og figur 1.9 viser forslag til ny centerstruktur for Viborg by samt nye rammer til butiksformål i de enkelte områder.

Tabel 1.3 Forslag til ny centerstruktur Viborg by

Viborg by		Samlet gældende ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020	Forslag til ramme til butiksformål	Restrummelighed
Bymidte	Viborg	110.000	56.800	110.000	53.200
Aflastningsområde	Holstebrovej**	71.275	61.300	100.000	38.700
Bydelscenter	Viborg Baneby	-	5.700	8.000	2.300
Bydelscenter	Koldingvej 2	7.000	3.700	7.000	3.300
Bydelscenter	Rughavevej	5.000	3.300	5.000	1.700
Bydelscenter	Spangsdal	9.000	7.200	9.000	1.800
Lokalcenter	Indre Ringvej***	5.000	1.000	3.000	2.000
Lokalcenter	Overlund	3.000	1.200	3.000	1.800
Lokalcenter	Houlkær	3.000	2.600	3.000	400
Lokalcenter	Koldingvej 1	3.000	400	3.000	2.600
Lokalcenter	Arnbjerg	3.000	1.200	3.000	1.800
Lokalcenter	Taphede	3.000	-	3.000	3.000
Særlig pladskræv.	Randersvej	15.000	4.000	15.000	11.000
Særlig pladskræv.	Vestre Ringvej****	55.500	30.900	80.000	49.100
Særlig pladskræv.	Gl. Skivevej	50.000	38.200	50.000	11.800
Særlig pladskræv.	Indre Ringvej	20.000	15.900	20.000	4.100

*Gældende kommuneplan

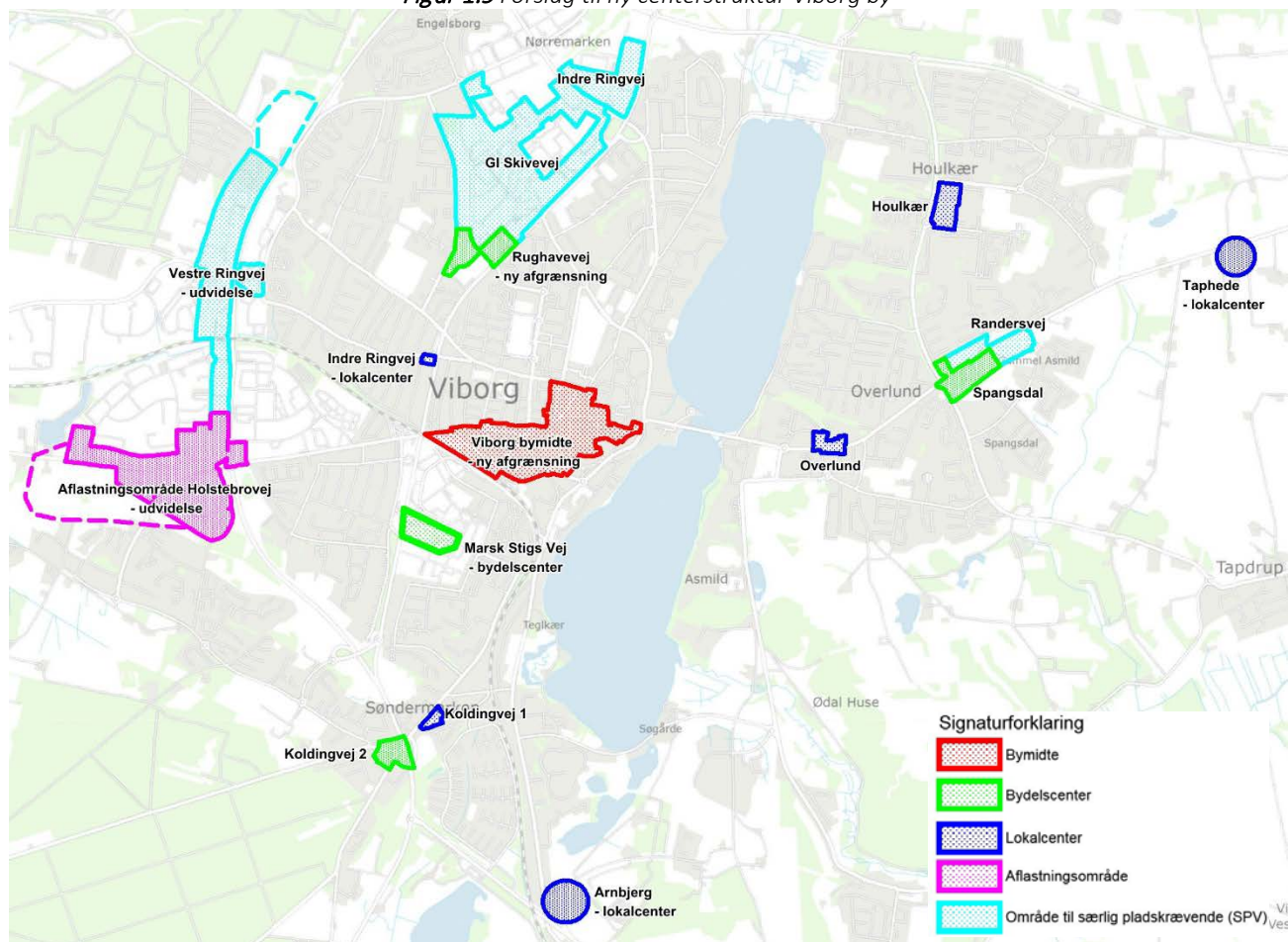
** indeholder SPV Holstebrovej og Liseborgvej

*** Tidligere bydelscenter, ændret afgrænsning

**** indeholder SPV Vestre Ringvej, Livøvej og Lundvej



Figur 1.9 Forslag til ny centerstruktur Viborg by



Koncentrer store butikker i enkelte steder

Udvid aflastningsområdet

Detailhandelen bør så vidt muligt koncentreres i Viborg bymidte, men store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, der ikke er hensigtsmæssige at placere i en bymidte, anbefales i fremtiden koncentreret få steder, og ikke som i dag spredt i mange områder.

Aflastningsområdet Holstebrovej fastholdes som aflastningsområde for Viborg by. Her skal være plads til de store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker. Nyetableringer af store udvalgsvarebutikker bør, så vidt det er muligt, placeres med god sammenhæng med de øvrige eksisterende butikker i aflastningsområdet i dag.

Derfor forslås den nuværende afgrænsning og ramme til detailhandel ændret. Den nuværende afgrænsning af aflastningsområdet bør udvides med det særligt pladskrævende område Holstebrovej (VIBV.D3.1) som indeholder Center Vest og det særligt pladskrævende område Liseborgvej (VIBV.D3.3).

Center Vest med Ilva og jem&fix er allerede i dag for kunderne en naturlig del af aflastningsområdet. Butikken Plantorama er i dag opdelt mellem aflastningsområdet og området Liseborgvej. Herudover bør aflastningsområdet udvides yderligere syd for Jægersborgvej og Center Vest for at give en fremtidig mulighed for nyetableringer af koncepter, som i dag ikke findes i Viborg.

Den nuværende ramme til detailhandel skal ligeledes hæves i aflastningsområdet, da det nuværende bruttoareal allerede i dag er højere end den gældende ramme. Det er ICP's vurdering, at en udvidelse af rammen til detailhandel til i alt 100.000 m² vil kunne imødekomme efterspørgslen til

etablering af den type butikker som ikke naturligt kan indpasses i bymidten. Herudover bør området indeholde en minimumsstørrelse på 500 m² pr. butik.

Aflastningsområdet Holstebrovej bør alene indeholde udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer. Udover hypermarkedet Bilka bør øvrige større dagligvarebutikker placeres inden for den øvrige centerstruktur i Viborg by, og ikke i Aflastningsområdet.

En udvidelse og ændringen af aflastningsområdet Holstebrovej vil ifølge gældende planlov 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, samt hvorledes det vil påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne, samt hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne.

Fokuser på enkelte områder til særligt pladskrævende varer

Udover aflastningsområdet bør de særligt pladskrævende områder **Vestre Ringvej/Lundvej/Livøvej** i den vestlige del af Viborg by og Randersvej i den østlige del af Viborg by fastholdes som suppleringsområder.

I området ved Vestre Ringvej/Livøvej/Lundvej ligger i dag en del særligt pladskrævende butikker så som bilforhandlere, byggemarkeder og køkkenbutikker med oftest god tilgængelighed og synlighed fra Vestre Ringvej. Herudover ligger området i umiddelbar nærhed til aflastningsområdet. Den samlede ramme til særligt pladskrævende bør være 80.000 m², og det bør ikke være muligt at etablere anden detailhandel.

For at sikre, at detailhandelen koncentrerer mest muligt i Viborg by, bør en stor del af de eksisterende områder udlagt til særlig pladskrævende butikker omdannes til andre formål. Dette gælder nuværende områder til særligt pladskrævende butikker **Falkevej, Marsk Stigs Vej, Gl. Aarhusvej, Ærøvej** og **Vestervangsvej**. Den eksisterende detailhandel kan fortsat bibeholdes i områderne som bestående lovlig anvendelse, men det skal sikres, at ny-etableringer ikke spredes uhensigtsmæssigt i Viborg by i øvrigt.



Revurdering af centerstrukturen

Herudover foreslås centerstrukturen for bydelscentre og lokalcentre re-vurderet i Viborg by.

Bydelscentrene **Koldingvej 2** med Løvbjerg i den sydvestlige del af byen, **Spangsdal** med Løvbjerg, Rema 1000 og Lidl i den østlige del af byen og **Rughavevej** med Rema 1000 og Aldi i den nordlige del af byen fastholdes som bydelscentre. De samlede rammer til detailhandel i fastholdes i Spangsdal, Rughavevej og Koldingvej 2. **Viborg Baneby** foreslås udpeget til bydelscenter med en ramme på 8.000 m².

Centerområdet **Indre Ringvej**, som er krydset Jægstrupvej og Indre Ringvej indeholder i dag Fakta, Lagkagehuset, HTH og Punkt 1/Lysmesteren foreslås ændret til et lokalcenter. Afgrænsningen af lokalcentret foreslås alene at indeholde Fakta, mens de øvrige butikker bibeholdes som bestående lovlig anvendelse.

Spangsdal foreslås fastholdt som bydelscenter for den østlige del af Viborg by. Samtidig foreslås mulighed for et lokalcenter til lokalområdets forsyning i **Taphede** i forbindelse med byudviklingsprojektet med etablering af knap nye 1.400 boliger.

Afgrænsningen af bydelscenter **Rughavevej** foreslås indskrænket til kun at indeholde Farvervej 2 med Rema 1000 og Vestervangsvej 12 med Aldi.

Herudover foreslås muligheden for et lokalcenter til lokalområdets forsyning for de godt 800 planlagte boliger i **Arnbjerg**, hvor Rema 1000 er etableret.



Forslag til centerstruktur i Viborg kommune i øvrigt

I Viborg kommune i øvrigt er i alt udlagt 10 bymidter, ét lokalcenter og 13 områder til butikker med særligt pladskrævende varer.

Nedenstående tabel 1.4 viser nuværende centerstruktur samt restrummeligheden i Viborg kommune i øvrigt. Restrummeligheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktuelle bruttoareal i 2020.

Tabel 1.4 Samlet ramme til butiksformål i Viborg kommune i øvrigt, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen i Viborg kommune

Viborg kommune i øvrigt		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020	Heraf særligt pladskrævende	Restrummelighed
Bymidte	Bjerringbro	27.000	14.600	-	12.400
Bymidte	Rødkærsbro	4.000	5.000	-	-1.000
Bymidte	Ørum	6.000	3.300	-	2.700
Bymidte	Hammershøj	4.200	1.800	-	2.400
Bymidte	Møldrup	5.000	2.200	-	2.800
Bymidte	Skals	5.000	2.200	700	2.800
Bymidte	Stoholm	9.150	5.000	700	4.150
Bymidte	Løgstrup	4.000	1.600	-	2.400
Bymidte	Karup	7.000	5.000	-	2.000
Bymidte	Frederiks	5.000	2.700	600	2.300
Lokalcenter	Brogade	3.000	1.600	-	1.400
Særlig pladskræv.	Pilevej, Bjer.	5.000	1.400	-	3.600
Særlig pladskræv.	Nørregade, Bjer.	5.000	6.200	-	-1.200
Særlig pladskræv.	Heimdalsvej, Bjer.	19.000	800	800	18.200
Særlig pladskræv.	Trehusevej, Frederiks	5.000	-	-	5.000
Særlig pladskræv.	Nørbækvej, Hammers.	5.000	700	700	4.300
Særlig pladskræv.	Industrivej, Karup	5.000	-	-	5.000
Særlig pladskræv.	Herningvej, Karup	1.500	-	-	1.500
Særlig pladskræv.	Hovedgaden, Løgstrup	3.000	-	-	3.000
Særlig pladskræv.	Erhvervsvej, Møldrup	13.000	10.000	10.000	3.000
Særlig pladskræv.	Erhvervsvej, Rødkær.	7.000	2.500	-	4.500
Særlig pladskræv.	Industriparken, Skals	5.000	200	-	4.800
Særlig pladskræv.	Hammeren & Dorn, Stoholm	5.000	1.900	1.500	3.100
Særlig pladskræv.	Industrivej, Ørum	5.000	-	-	5.000

*Gældende kommuneplan

Koncentrer detailhandelen i Bjerringbro bymidte

Bjerringbro bymidte fastholdes som det primære indkøbssted for forbrugerne i Bjerringbro området og i den østlige del af Viborg kommune. Her skal være et bredt udbud af dagligvarer og mulighed for et vist udbud af udvalgsvarer. Det er derfor vigtigt at detailhandelen fortsat koncentrerer sig i Storegade og Nørregade. Den gældende afgrænsning af Bjerringbro bymidte kan overvejes strammet til kun at være området syd for Realskolevej og øst for Skovvejen. Den samlede ramme til butiksformål bør fastholdes i Bjerringbro bymidte.

Sikre bylivet i bymidterne

God dagligvareforsyning i bymidterne

De øvrige bymidter i Viborg kommune i øvrigt skal kunne tilbyde borgerne i lokalområderne en god dagligvareforsyning. For bedst at sikre mulighederne i de lokale bymidter foreslås afgrænsningerne af bymidterne Rødkærsbro, Ørum, Hammershøj, Møldrup, Skals, Stoholm, Karup og Frederiks fastholdt, men man bør arbejde på at koncentrere funktionerne mest muligt inden for bymidten for at sikre den bedste synergi og mulighed for byliv i de enkelte byer.

Generelt er der en god dagligvareforsyning i alle bymidter i kommunen. Etablering af en eventuel ny dagligvarebutik vil overordnet set styrke indkøbsmulighederne i den enkelte by, men vil få konsekvenser for de eksisterende butikker. Hvorvidt konsekvenserne vil få afgørende betydning for de eksisterende butikker og bylivet afhænger af konkurrencesituationen og størrelsen på markedsområdet, og bør vurderes fra sag til sag.

I de fleste oplandsbyer forventes en befolkningsstigning i perioden 2019 til 2032, hvilket i enkelte tilfælde kan skabe plads til etablering af yderligere dagligvarebutikker. I for eksempel Løgstrup forventes en befolkningsstigning på 18 % i perioden 2019 til 2032 fra 1.900 til knap 2.300 indbyggere. Etableringen af endnu en dagligvarebutik i Løgstrup vil få konsekvenser for den øvrige detailhandel i byen. Konsekvenserne forventes at blive mindst, hvis der sikres en god synlig sammenhæng med den eksisterende Daglig-Brugsen.

Tabel 1.5 viser forslag til ny centerstruktur i Viborg kommune i øvrigt.

Tabel 1.5 Forslag til ny centerstruktur i Viborg kommune i øvrigt

Viborg kommune i øvrigt		Samlet gældende ramme til butiksformål	Samlet bruttoareal 2020	Forslag til ramme til butiksformål	Restrummelighed
Bymidte	Bjerringbro	27.000	14.600	27.000	12.400
Bymidte	Rødkærsbro	4.000	5.000	7.000	2.000
Bymidte	Ørum	6.000	3.300	6.000	2.700
Bymidte	Hammershøj	4.200	1.800	5.000	3.200
Bymidte	Møldrup	5.000	2.200	5.000	2.800
Bymidte	Skals	5.000	2.200	5.000	2.800
Bymidte	Stoholm	9.150	5.300	9.000	3.700
Bymidte	Løgstrup	4.000	1.600	5.000	3.400
Bymidte	Karup	7.000	5.000	7.000	2.000
Bymidte	Frederiks	5.000	2.700	5.000	2.300
Lokalcenter	Brogade	3.000	1.600	3.000	1.400
Særlig pladskræv.	Heimdalsvej, Bjer.	19.000	800	19.000	18.200
Særlig pladskræv.	Erhvervsvej, Møldrup	13.000	10.000	13.000	3.000

Den samlede ramme til detailhandel foreslås ændret i Hammershøj og Løgstrup til 5.000 m², mens rammen i Rødkærsbro bør ændres til 7.000 m². Herved sikres en afbalanceret mulighed for udvikling af detailhandelen i de enkelte bymidter.

Herudover bør der fortsat være mulighed for etablering af butikker med særlig pladskrævende varer i Bjerringbro, men det foreslås at det koncentrerer på Heimdalsvej, hvor byens eneste særligt pladskrævende butik i dag

Etablering af ny særligt pladskrævende i de mindre byer er ikke realistisk

er placeret.

Set i lyset af den øgede koncentration af særligt pladskrævende butikker til de største byer er det ICP's vurdering, at det ikke er realistisk at etablere hverken bilforhandlere, byggemarkeder eller køkkenforhandlere i de mindre byer i Viborg kommune. Derfor bør erhvervsområderne i de mindre byer frigives til andre formål end særligt pladskrævende butikker.



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 Kvikly 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 Viborg kommune er 700 m², mens udvalgswarebutikkerne er 600 m². I Viborg bymidte er den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker 600 m², mens udvalgswarebutikkerne er 400 m², mens den gennemsnitlige butiksstørrelse for udvalgsvarer er 1.600 m² i Aflastningsområdet Holstebrovej.

Planloven fastsætter ingen overordnede 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 1.6 og 1.7 viser ICP's forslag til retningslinjer for butiksstørrelser i henholdsvis Viborg by og Viborg kommune i øvrigt.

Tabel 1.6 Forslag til butiksstørrelser i centerstrukturen i Viborg by

Viborg by		Dagligvarer Maksimalt	Udvalgsvarer Maksimalt	Særlig pladskræv. Maksimalt
Bymidte	Viborg	5.000	3.000	-
Aflastningsområde	Holstebrovej	3.900	15.000*	-
Bydelscenter	Viborg Baneby	5.000	1.000	-
Bydelscenter	Koldingvej 2	5.000	1.000	-
Bydelscenter	Rughavevej	5.000	1.000	-
Bydelscenter	Spangsdal	5.000	1.000	-
Lokalcenter	Indre Ringvej	1.200	500	-
Lokalcenter	Overlund	1.200	500	-
Lokalcenter	Houlkær	1.200	500	-
Lokalcenter	Koldingvej 1	1.200	500	-
Lokalcenter	Arnbjerg	1.200	500	-
Lokalcenter	Taphede	1.200	500	-
Særlig pladskræv.	Randersvej	-	-	10.000
Særlig pladskræv.	Vestre Ringvej	-	-	15.000
Særlig pladskræv.	Gl. Skivevej	-	-	10.000
Særlig pladskræv.	Indre Ringvej	-	-	10.000
Enkeltstående butikker		1.200	500**	-

*minimal butiksstørrelse i aflastningsområdet 500 m²

** butiksstørrelserne skal tilpasses lokalområdets størrelse

Det er ICP's vurdering, at Viborg Kommune bør følge planlovens maksimale arealgrænser for dagligvarer i Viborg by for både bymidte, bydelscentre og lokalcentre. Herved sikres en god balance mellem de forskellige centertyper samtidig med, at udviklingsmulighederne sikres i bymidten og bydelscentre.

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

Udvalgswarebutikkernes arealgrænser bør være 3.000 m² i Viborg bymidte, mens Aflastningsområdet Holstebrovej bør have mulighed for etablering af udvalgswarebutikker op til 15.000 m². Det er ICP's vurdering, at disse arealgrænser vil muliggøre etablering af de typer af butikskoncepter, der søger en bymidte placering eller en placering i et storbutiksområde.

Samtidig bør arealgrænserne for udvalgswarebutikker i bydelscentre på 1.000 m² og lokalcentre på 500 m² sikre, at nyetableringer fortrinsvist sker i netop bymidten eller aflastningsområdet.

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

I Viborg kommune i øvrigt er det ICP's vurdering, at Bjerringbro bymidte

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

bør have mulighed for etablering af dagligvarebutikker op til 5.000 m², mens de øvrige bymidter bør fastholde den gældende arealgrænse på 2.000 m². Arealgrænsen for udvalgsvarer bør være 1.000 m² i alle 10 bymidter i kommunen i øvrigt.

Tabel 1.7 Forslag til butikstørrelser i centerstrukturen i Viborg kommune i øvrigt

Viborg kommune i øvrigt		Dagligvarer Maksimalt	Udvalgsvarer Maksimalt	Særlig plads- krævende Maksimalt
Bymidte	Bjerringbro	5.000	1.000	-
Bymidte	Rødkærsbro	2.000	1.000	-
Bymidte	Ørum	2.000	1.000	-
Bymidte	Hammershøj	2.000	1.000	-
Bymidte	Møldrup	2.000	1.000	-
Bymidte	Skals	2.000	1.000	-
Bymidte	Stoholm	2.000	1.000	-
Bymidte	Løgstrup	2.000	1.000	-
Bymidte	Karup	2.000	1.000	-
Bymidte	Frederiks	2.000	1.000	-
Lokalcenter	Brogade	1.200	500	-
Særlig pladskræv.	Heimdalsvej, Bjer.	-		10.000
Særlig pladskræv.	Erhvervsvej, Møldrup	-		10.000
Enkeltstående butikker		1.200	500*	-

* butikstørrelserne skal tilpasses lokalområdets størrelse



Fremtidens Viborg og Bjerringbro bymidter

Fortsat kamp om kunderne

Konkurrencesituationen skærpes

Det forventes, at der også i de kommende år bliver kamp om kunderne, og at den overordnede konkurrencesituation fortsat bliver intensiveret.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen.

På udvalgsvarerområdet er konkurrencen skærpet både fra andre bymidter, men ikke mindst en stigende e-handel har betydet en skarpere konkurrence for alle i den fysiske detailhandel.

E-handelen har oplevet en voldsom vækst de seneste år. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde godt 2 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvarerforbruget, men det forventes, at e-handelen vil stige væsentligt.

E-handel får øget betydning for detailhandelsstrukturen

ICP har vurderet, at det frem mod 2032 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive købt gennem e-handelskanaler, mens op mod 6 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler. Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem bymidter, aflastningsområder og de fysiske butikker og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen. Ligeledes vil det få betydning for, hvor mange butikker der markedsmæssigt er plads til i fremtiden.

Såfremt der ikke gøres noget aktivt og ekstraordinært i de enkelte bymidter, vil man 10-12 år frem i tiden opleve, at der mange steder ikke længere kan siges at være en udvalgsvarerforsyning, der nogenlunde dækker de fleste husholdningers grundlæggende behov.

Viborg bymidte vil fortsat være et af de største udbudspunkter i regionen

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

Fremtidens detailhandelsomsætning vil også i Viborg og Bjerringbro 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 få 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.

Detailhandelen i Viborg kommune vil også i fremtiden blive udfordret af en øget konkurrence fra de øvrige store udbudspunkter i Jylland.

Nedenstående er ICP's vurderinger og anbefalinger til en sikring af fremtidens detailhandel og byliv i henholdsvis Viborg og Bjerringbro bymidter.

Viborg bymidte

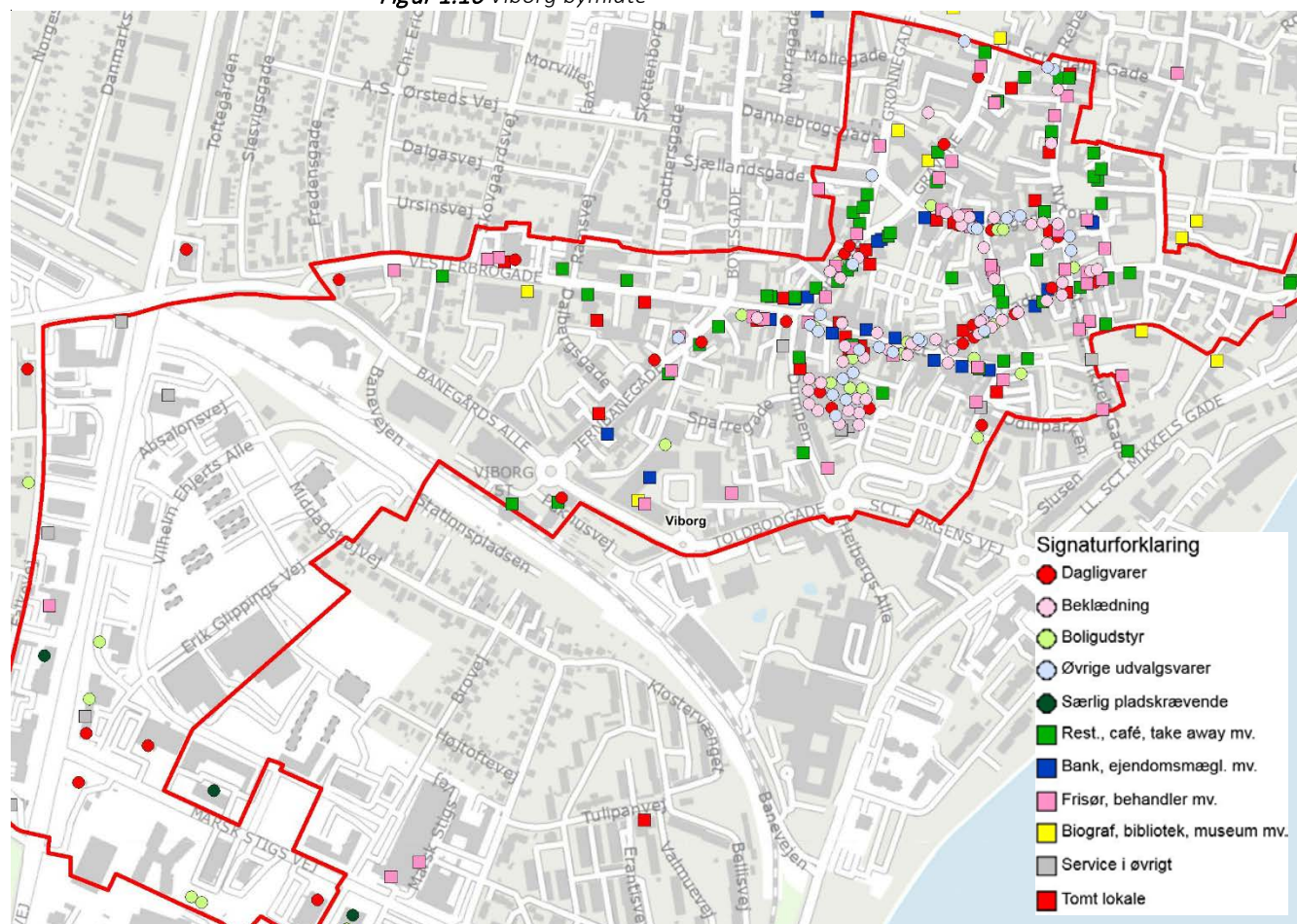
Viborg bymidte 2020

Antal butikker	133 butikker, heraf 30 dagligvarebutikker (23 %)
Antal servicefunktioner	153 funktioner, heraf 58 spisesteder (38 %)
Bruttoareal	56.800 m ² , heraf 31 % dagligvarer (17.800 m ²)
Omsætning	1,21 mia. kr., heraf 40 % dagligvareomsætning (481 mio. kr.)
Handelsbalance i Viborg by	134 % dagligvarer, 167 % udvalgsvarer
Viborg bymidte har siden 2007 mistet betydning især på udvalgsvarer, mens Viborg by i øvrigt har øget betydningen	

Viborg bymidte skal være det primære indkøbssted i Viborg kommune. Her skal være den største koncentration af især mindre udvalgsvarebutikker i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et dybt og bredt udbud af udvalgsvarer og byliv.

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

Figur 1.10 Viborg bymidte



Figur 1.11 SWOT for Viborg bymidte

Styrker: • Veletableret historisk bymidte • Hyggeligt bymiljø med velholdte byhuse • Bredt udbud af både butikker og kundeorienterede servicefunktioner • Stort udvalg af beklædningsbutikker • Mange attraktive unikke butikker • God balance mellem kædebutikker og lokale individuelle butikker • Bredt udbud af spisesteder, mange spændende koncepter • Mulighed for inde- og udeliv med Sct. Mathias Centret centralt i gågaden • God sammenhæng og mulighed for rundgang • Central parkering tæt på butikkerne • Aktiv bymidte med mange events der tiltrækker kunder	Svagheder: • Svær tilgængelighed til bymidten og parkering • Små veje og lange afstande fra oplandet • Bibliotek uden kontakt med den centrale bymidte
Muligheder: • Koncentrere og styrke detailhandelen og de kundeorienterede funktioner centralt i bymidten • Styrke beklædning yderligere i Sct. Mathias gade • Arbejde målrettet på at tiltrække flere kædebutikker, samtidig med at de unikke butikker skal understøttes • Tematisering af bymidten • Implementere e-handel i de fysiske butikker • Styrke oplevelserne i de enkelte butikker • Styrke oplevelserne i byrummet • Aktivere Hjultorvet mere • Sikre forankring af store begivenheder i bymidten • Styrke mulighederne for turisme – styrke mulighederne for overnatning i byen • Bedre koordinering af udlejning af tomme butikslokaler og placeringen af butikkerne • Arbejde på fælles minimums åbningstider • Indarbejde mulighed for flere flexible åbningstider (aftenåbent, events) • Hjælpe butiksejere med uddannelse og kompetenceudvikling • Styrke samarbejdet mellem butikkerne – udbygge delebutikker • Styrke samarbejdet yderligere mellem alle aktører i Viborg	Trusler: • Yderligere spredning af butikker og servicefunktioner i bymidten • Styrkelse af aflastningsområdet med små butikker • Spredning af detailhandelen i Viborg by i øvrigt • Øget e-handel • De regionale kunder i højere grad vælger det større udbud i Aarhus • Styrkelse af detailhandelen i Randers, Silkeborg, Herning og Holstebro

Viborg bymidte har mange gode kvaliteter at bygge videre på. Den historiske bymidte med et godt gågademiljø kombineret med shoppingcentret Sct. Mathias Centret centralt i gågaden.

Bymidten har et bredt og varieret udbud af butikker med en god kombination af kædebutikker og attraktive lokale unikke butikker.

Viborg bymidte skal forsat kunne tilbyde et bredt og dybt udbud af især beklædning. Beklædning og især udvalget af dametøjsbutikker har stor betydning for valget af indkøbssted.

Viborg bymidte har i alt 53 beklædningsbutikker svarende til 40 % af butikkerne i bymidten. Dette er på niveau med konkurrenterne Silkeborg og Holstebro bymidter, og højere end både Randers Storcenter, Herning, Høbro og Skive bymidter.

Bymidten har et bredt udbud af alle typer af beklædningsbutikker med i alt 24 butikker som alene sælger dametøj, 6 herretøjsbutikker, 4 kombinerede herre/dametøjsbutikker, 3 butikker der alene sælger børnetøj samt 9 skobutikker. Herudover har sportsbutikkerne et betydeligt udvalg af tøj.

Prioriter nye butikskoncepter

Det er vigtigt at sikre, at nye butikskoncepter har Viborg bymidte som en prioritet på etableringslisten. Det er især tøjbutikker til de yngre aldersgrupper, der mangler i Viborg bymidte. Butikskoncepter som for eksempel Kings & Queens, Quint, Gina Tricot, Message, Moss Copenhagen og Selected kunne være interessante at etablere i Viborg bymidte. Herudover burde man arbejde på at tiltrække butikskoncepter som Bahne, Deichmann, Rituals, Nanna XL og B Young, som ligger i henholdsvis Randers Storcenter og Herning Centret.

Viborg skal være et stærkt alternativ

Viborg skal arbejde på at være et stærkt alternativ til at besøge nabobyerne, og skal kunne tilbyde kunderne i Viborg kommune noget andet end de omkringliggende store byer Silkeborg, Randers, Holstebro og Herning. Viborg bør arbejde på at styrke den lokale identitet i kommunen med positive historier om, at Viborg er den lokale storby både for Viborg by og hele kommunen. Det er derfor vigtigt at fortsætte det gode arbejde med at styrke det lokale fællesskab med for eksempel kampagnen Shoppinglisten, initiativerne fra Vi er Viborg og arbejdet med at udvikle Viborg til et levende resort – et mødested, hvor mennesker har lyst til at komme igen og igen.

Tematisering af bymidten

Der kunne ligeledes arbejdes mere aktivt med en tematisering af bymidten, når der planlægges for butikker fremadrettet. Der kan tænkes i klyngeområder som f.eks. sport, børnetøjsbutikker og babyudstyr samt retro og genbrugsbutikker. Særlige temaer kan tiltrække kunder fra et stort opland – kunder som måske ellers ikke ville komme til Viborg.

Herudover vil en koncentration af butikkerne i klynger få udbuddet til at fremstå stærkere. Ved for eksempel at samle butikker der henvender sig til unge, og øge samarbejdet mellem de enkelte butikker, vil både den enkelte butik og byen vinde.

Viborgs status som Domkirkeby er med til at definere Viborg som by, og trækker en del turister til byen sammen med Hærvejen, den smukke natur med Kongenshus Mindepark og Hald Sø.

Turister til de største turistdestinationer er oftest meget determinerede i deres besøg og har et bestemt formål med deres besøg, som ikke i første omgang er shopping.

Turister der overnatter er mest værd

Det der er vigtigst, er at understøtte, at turisterne overnatter i eller tæt på Viborg området. Herved er chancerne større for, at de bruger Viborg bymidstens mange tilbud.

Styrk servicen i butikkerne

Man kunne ligeledes arbejde mere med at styrke servicen og fællesskabsfølelsen i de enkelte butikker ved for eksempel at oprette et fælles serviceakademi, som ses i andre byer og shoppingcentre. I Aalborg er kåringen af månedens butik med til at styrke og inspirere butikkerne til at yde en ekstra indsats. En kåring som fejres hver den sidste lørdag i måneden i den enkelte butik. Her overrækkes en vandrepokal og diplom ved en festlig begivenhed for butikkens kunder. Aalborg City arrangerer desuden interne salgstræninger for medarbejderne i butikkerne.

Arbejd med oplevelser i byrummet

At sikre nye oplevelser i byrummet og et spændende byliv er stadig et vigtigt opmærksomhedspunkt i fremtidens Viborg. 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 Viborg som et interessant udbudspunkt og er med til at tiltrække kunder fra oplandet.

Viborg skal derfor fortsætte det gode arbejde med at sikre både permanente og midlertidige oplevelser i byrummet, som for eksempel åndehullerne som Latinerhaven, events, Nytorvboder, "vandrestillingerne", Jul i Viborg og Snapstinget.

Aktivér Hjultorvet

Viborg Kommune arbejder allerede med at få mere leg ind på Hjultorvet og få aktiveret pladsen mere i byrummet. Man kunne med fordel sætte yderligere skub i arbejdet med at aktivere Hjultorvet mere, som følgegruppen har peget på. Her kunne for eksempel arbejdes med at skabe flere midlertidige oplevelser som en strand om sommeren og skøjtebane om vinteren.

Fasthold og tiltræk nye typer af spisesteder

Herudover har udespisning en stadig større betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Caféer, kaffebarer og vinbarer er med til at give kunderne en anden oplevelse i bymidten samtidig med, at de øger opholdstiden væsentligt. Antallet af spisesteder i Viborg bymidte er på niveau med andre byer af samme størrelse, men den gennemsnitlige attraktion er over middel. Her er allerede mange spændende koncepter, og der bør fortsat arbejdes på at fastholde og tiltrække nye koncepter.



Eksempel – Styrke oplevelserne i butikkerne

Oplevelser i butikkerne kan være mange ting – fra spændende butiksudstillinger, interaktive skærme, mulighed for at prøve varen som f.eks. løbesti, klatrevæg, DJ/Live musik eller teaterforestillinger.

Caféer inkluderes i højere grad i butikken både for at få kunderne til at blive længere og give en anden oplevelse. I boghandlere kan bøgerne læses, imens kaffen nydes. Et eksempel er i cykelbutikken Rapha, som mere er en klub for cykelentusiaster.



Eksempel – Dobbelt udnyttelse af butikken

Doc Martens butik i Camden er skobutik om dagen og spillested om aftenen med live musik.

Indretningen er således pakket væk i transportskabe efter butikkens lukketid.



Eksempel – Brug e-handel som et aktiv i bymidten

Levering af pakker har givet mange kiosker og centrale placeringer gode kundestrømme. Pakke-skabe er sat op i mange supermarkeder, discountbutikker og på togstationer.

En del shoppingcentre arbejder aktivt med at skabe pick-up points med blandt andet prøverum og nem returnering af pakker. Westfield London har for eksempel CollectPlus Lounge. Her kan kunden hente online bestillinger i en Lounge i shoppingcentret, prøve dem i et stort prøverum og eventuelt returnere direkte fra Lounge.



Eksempel – pop up butikker

Midlertidige butikker eller pop-up butikker giver kunderne nye oplevelser i bymidten. Det kan være upcoming 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 din 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 lejemål.



Styrk tilgængelighed til bymidten

Adgangsforholdene til Viborg bymidte fra oplandet er udfordret af relativt små veje og lange afstande internt i kommunen. En del af byerne tæt på Viborgs kommunegrænse som for eksempel Karup har næsten lige langt til Viborg bymidte som til Herning. Afstanden fra Bjerringbro og Rødkærsbro er ligeledes næsten den samme til Randers og Silkeborg. Ligeledes er tilgængeligheden til selve bymidten udfordrende. Det er nogle faktorer der kan være vanskelige at løse, da Viborg er en ældre by, men man bør fortsat arbejde på at optimere adgangsforholdene bedst muligt.

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 kræver, 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. Viborg har den fordel at have parkeringen centralt placeret på Preislers Plads og Fishers Plads med direkte adgang til gågadenettet. Bylivet skal fortsat koncentreres og fokuseres i gågaderne, mens de centrale parkeringspladser skal sikres en optimering af tilgængelighed, godt flow antal pladser og god parkeringsafsøgning.

Ombygningen af Fischers Plads med omkring 26 yderligere parkeringspladser, forbedret tilgængelighed og komfort på hele parkeringspladsen samt en omdannelse af forpladsen foran Sct. Mathias Centret med et hyggeligt byrum og gågadezone er med til at styrke parkeringsforholdene i bymidten.

Arbejde med henvisning til parkering

Der er henvisningsskilte fra indfaldsvejene med information om ledige parkeringspladser i bymidten for at mindske afsøgningen. Det er vigtigt, at kunderne til Viborg bymidte fortsat bliver guidet til at finde de ledige parkeringspladser og at der arbejdes på at styrke tilgængeligheden.

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.

I Viborg bymidte er der 2 og 3 timers tidsbegrænsning på parkering på de mest centrale pladser, mens parkering uden tidsrestriktion findes i udkanterne af bymidten. Det sikrer et godt flow i udnyttelsen af parkeringspladserne.

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.

Betalingsparkering omfattes 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.

Bjerringbro bymidte

Bjerringbro bymidte 2020

Antal butikker	33 butikker, heraf 12 dagligvarebutikker (36 %)
Antal servicefunktioner	38 funktioner, heraf 6 spisesteder (16 %)
Bruttoareal	14.600 m ² , heraf 55 % dagligvarer (8.000 m ²)
Omsætning i Viborg Sydøst – Bjerringbro	468 mio. kr., heraf 72 % dagligvareomsætning (335 mio. kr.)
Handelsbalance i Viborg Sydøst - Bjerringbro	96 % dagligvarer, 37 % udvalgsvarer

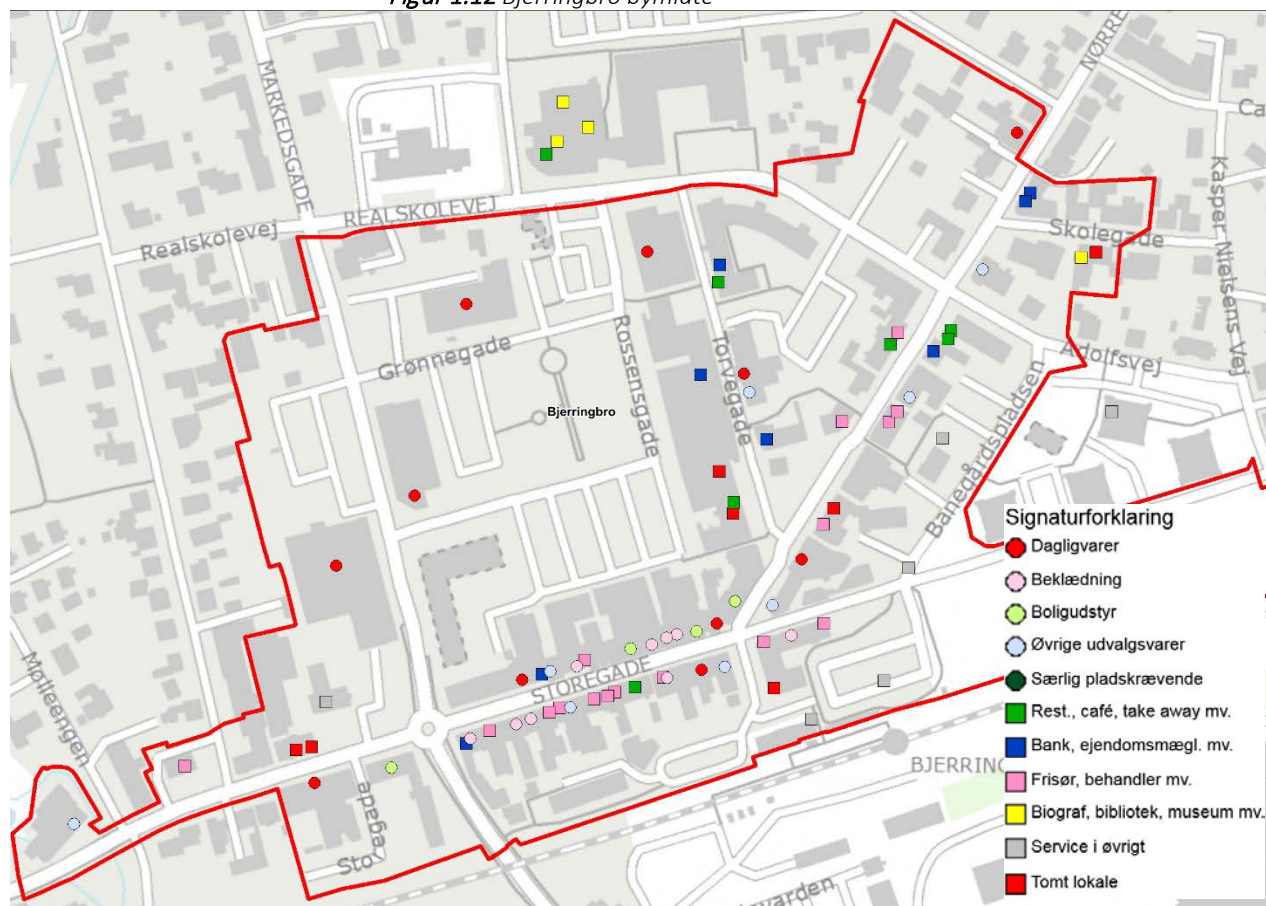
Viborg Sydøst – Bjerringbro har i perioden 2007 til 2019 mistet 7 % af dagligvareomsætningen og 46 % af udvalgsvareomsætningen, men Bjerringbro bymidte har bevaret sin status som et betydeligt udbudspunkt.

Bjerringbro bymidte er det primære indkøbssted for borgerne i Bjerringbro området.

Bjerringbro bymidte har relativt lang afstand til andre større udbudspunkter med 24 km (23 min) til Viborg bymidte, 29 km (31 min) til Randers bymidte og 30 km (33 min) til Silkeborg bymidte. Dette har betydning for mulighederne for at drive detailhandel i Bjerringbro i forhold til andre byer af samme størrelse.

Nedenstående SWOT indkredser Bjerringbro bymidtes detailhandelsmæssige styrker, svagheder, muligheder og trusler.

Figur 1.12 Bjerringbro bymidte



Figur 1.13 SWOT for Bjerringbro bymidte

Styrker: • Relativt godt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer taget konkurrencesituationen og byens størrelse i betragtning • Veldimensioneret hyggelig gågade • Velholdt byinventar • Dagligvarebutikker placeret centralt i bymidten • Godt udbud af kundeorienterede servicefunktioner • Bibliotek, biograf og kulturhus placeret midt i bymidten • Niels Due Jensens Plads som en aktiv oase der øger opholdstiden og tilknytning til bymidten	Svagheder: • Mange tomme lokaler i Torvegade • En del døde facader på Torvet • Dagligvarebutikkerne placeret uden kontakt til Storegade og udvalgswarebutikkerne
Muligheder: • Yderligere koncentration af butikker og funktioner i bymidten i Storegade og Nørregade • Nyetableringer skal foregå i bymidten • Fastholde de eksisterende butikker • Aktivere tomme lokaler evt. pop-up butikker/events • Styrke samarbejdet mellem butikkerne – udbygge delebutikker • Etablering af en café/kaffebar i Storegade • Fortsat styrke parkering centralt i bymidten • Som minimum have ensartede åbningstider • Styrke sammenhængen mlm. Åpromenaden og bymidten • Styrke samarbejdet yderligere mellem alle aktører bl.a. gennem Bjerringbro Forum • Styrke borgernes tilknytning til bymidten	Trusler: • Yderligere spredning af butikker og servicefunktioner i byen • Generationsskifte • Stigende e-handel • Øget mobilitet • Flere butikslukninger i bymidten



Bjerringbro bymidte har et relativt bredt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer taget byens størrelse og konkurrencesituationen i betragtning. Her er mange attraktive butikker kombineret med et godt udbud af kundeorienterede servicefunktioner. Herudover er hovedparten af de større dagligvarebutikker og biblioteket/kulturhuset, som generer en daglig personstrøm, placeret centralt bymidten.

Fasthold de eksisterende butikker

Det er vigtigt, at man arbejder på at fastholde og understøtte de eksisterende butikker i Bjerringbro, da byen er sårbar, hvis antallet af typer af butikker og brancher i byen falder drastisk. Derfor bør man fortsætte og styrke det lokale samarbejde blandt andet gennem Bjerringbro Byforum.

Koncentrer bylivet

Det er vigtigt, at man fortsat arbejder på at koncentrere butikkerne og kundeorienterede servicefunktioner centralt i bymidten. Det er vigtigt, at funktionerne bliver samlet så meget som muligt, så der ikke er afbræk i bybilledet af døde facader. Det er en udfordring for bylivet i både Storegade og Torvegade at en del af butikkerne har dobbelt indgang fra både gågaden og parkering, da kundeflowet derved mindskes i gågaden. Omvendt skaber det bedre mulighed for samspil med dagligvarebutikkerne, som ikke har kontakt med Storegade og Torvegade. Herudover skabes bedre kontakt til byparken, biblioteket og Kulturhuset.

Ligeledes er det vigtigt at fortsætte med at koncentrere og styrke parkering centralt i bymidten så tæt på butikkerne som muligt. Etableringen af Niels Due Plads med et aktivt byliv samtidig med, at fastholde god tilgængelighed og parkering er et aktiv for Bjerringbro bymidte i fremtiden.

Eksempel – E-handel giver andre muligheder

E-handel er både en udfordring og mulighed for den fysiske detailhandel.

Kunderne får adgang til et bredere varesortiment end det, der kan ses og opleves i butikken. Samtidig giver muligheden for at bestille online i butikken et mindre arealbehov og lager, men stiller nødvendigvis ikke mindre krav til butikspersonalet, som skal hjælpe kunderne og give rådgivning.

E-handel giver mulighed for et større markedsområde for butikken, og kan dermed supplere omsætningen i den fysiske butik.



Eksempel – aktivering af tomme lokaler

Tomme butikslokaler trækker indkøbsoplevelsen ned og sender et kedeligt signal. Tomme butikslokaler kan virke afskrækkende for både kunder såvel 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 fælles aktiviteter som fællesspisning, Søndagshistorien, kunstudstillinger, Barselscafe og sing-a-song-writer-workshop.





Detailhandelen i Viborg kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Viborg kommune blive beskrevet.

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

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

Desuden har ICP opgjort antallet af kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne i Viborg kommune. Derudover er de enkelte funktioners attraktionsværdi i forhold til forbrugerne opgjort i henholdsvis Viborg bymidte og Bjerringbro bymidte.

Afreportering 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.



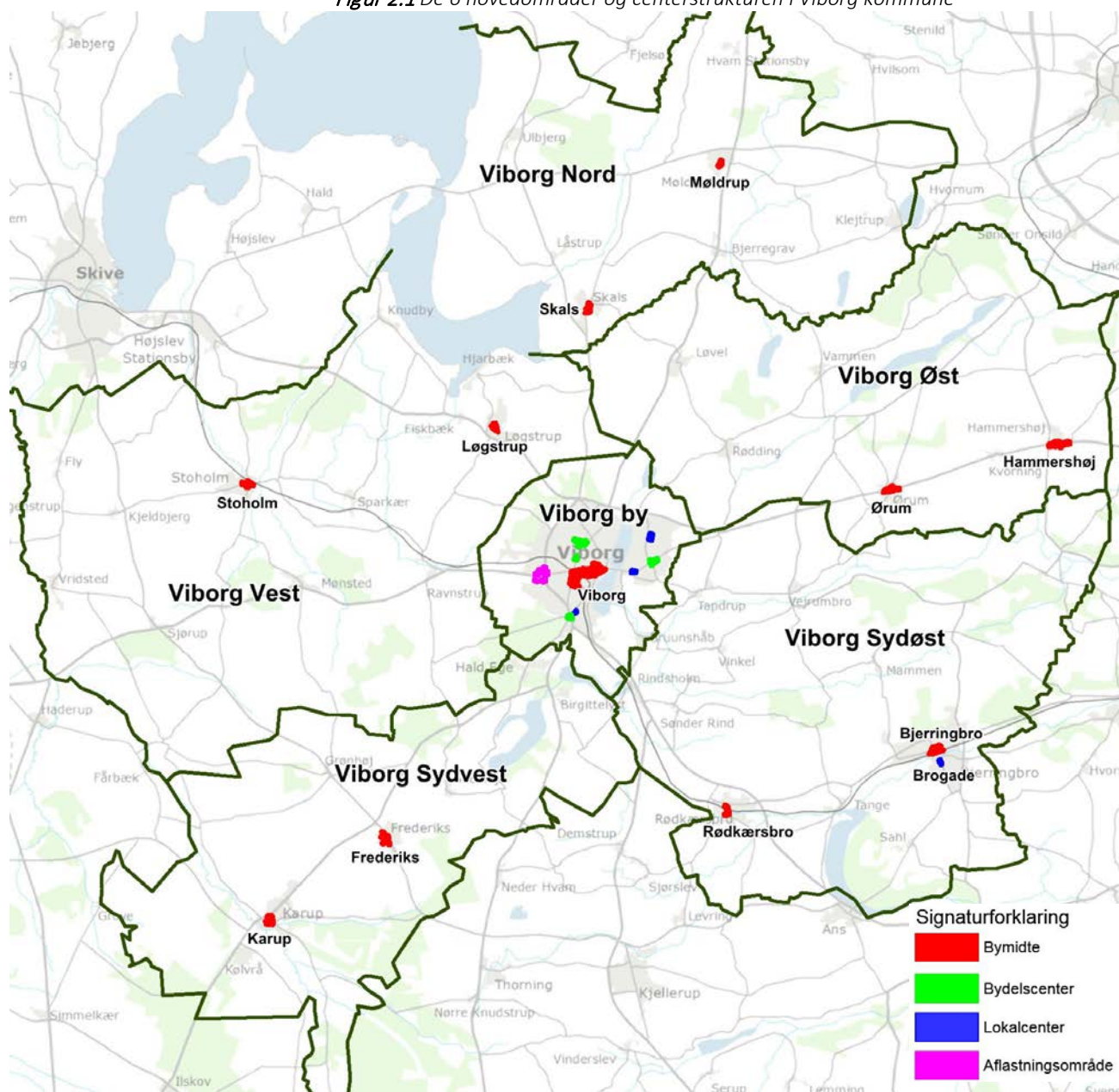
Geografisk opdeling af Viborg kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt i 6 hovedområder: Viborg by, Viborg Sydøst – Bjerringbro, Viborg – Viborg Øst, Viborg Nord - Møldrup, Viborg Vest – Stoholm, Viborg Sydvest - Karup. Desuden er detailhandelen opdelt i henhold til gældende centerstruktur i bymidterne Viborg bymidte, Bjerringbro, Rødkærsbro, Ørum, Hammershøj, Møldrup, Skals, Stoholm, Løgstrup, Karup og Frederiks samt i bydelscentre Koldingvej 2, Rughavevej, Indre Ringvej og Spangsdal samt lokalcentre Overlund, Houlkær, Koldingvej 1 og Brogade.

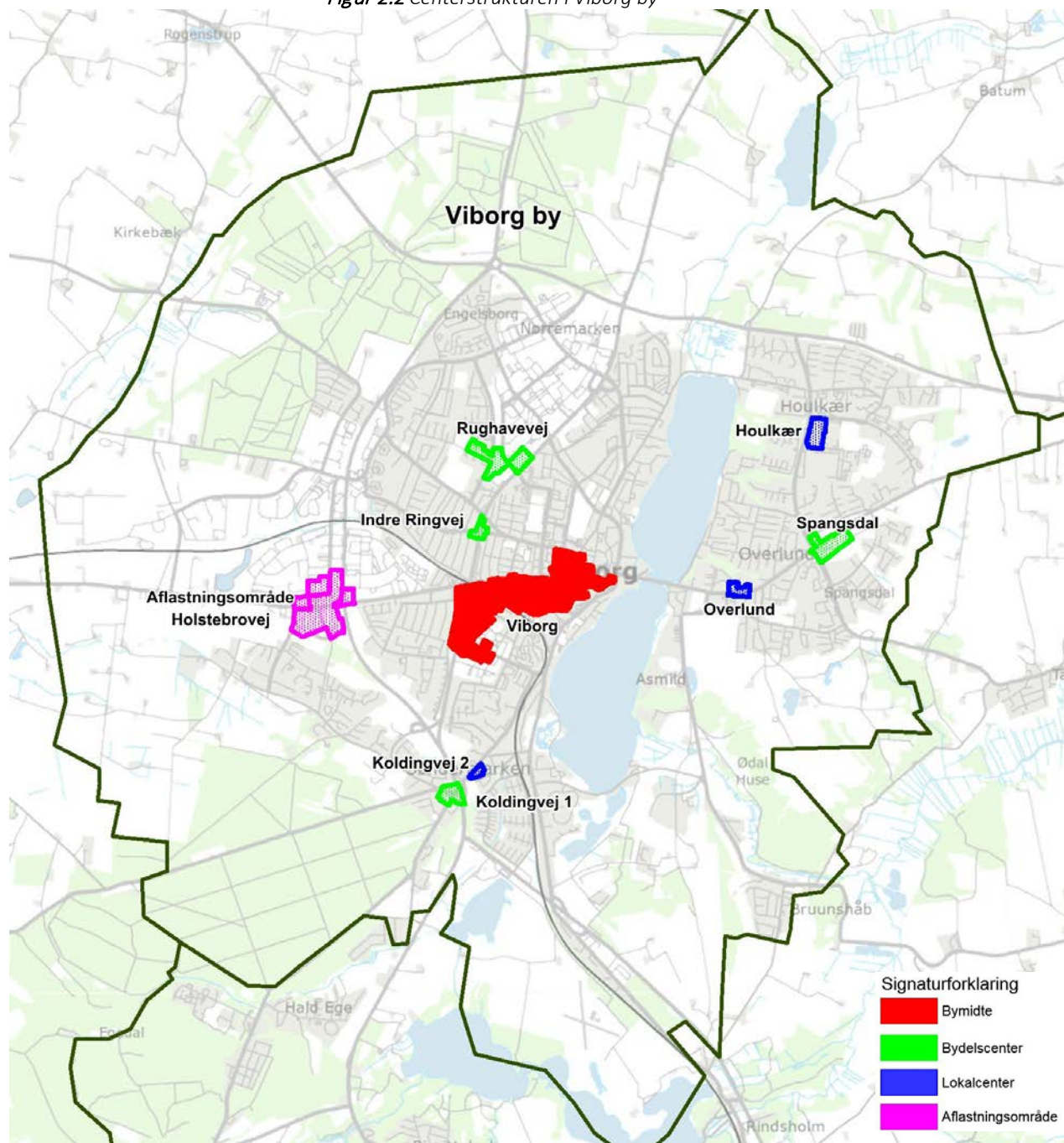
Herudover er resultaterne vist for Aflastningsområdet Holstebrovej. Områder udlagt til særligt pladskrævende varegrupper er afrapporteret særskilt.

Områderne og centerstrukturen vises i figur 2.1 og 2.2.

Figur 2.1 De 6 hovedområder og centerstrukturen i Viborg kommune



Figur 2.2 Centerstrukturen i Viborg by



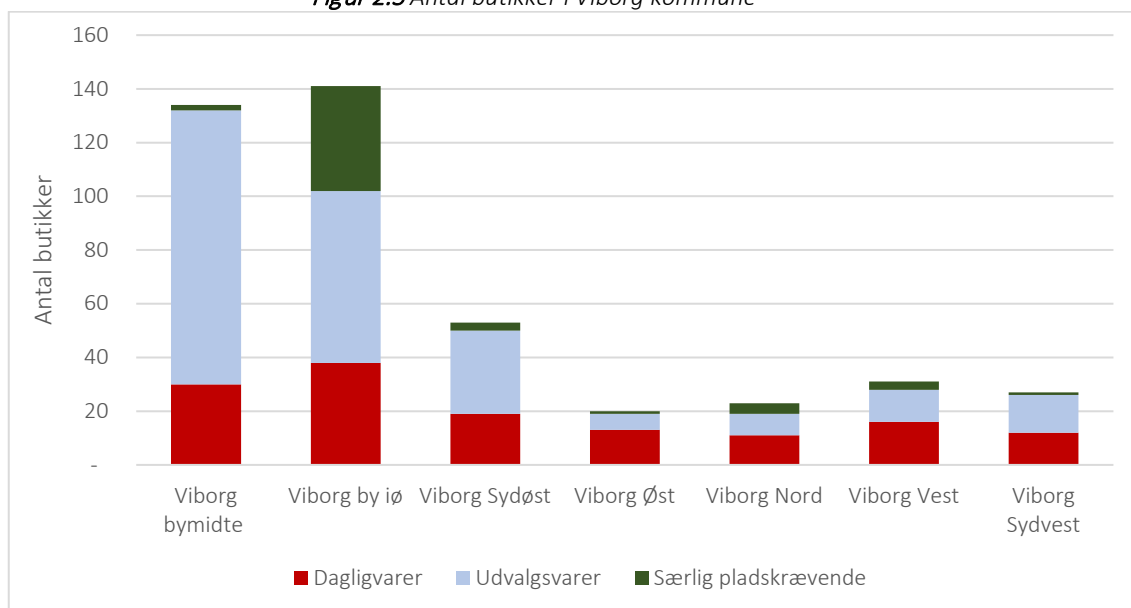
Antal butikker og servicefunktioner

Der er i alt 429 butikker i Viborg kommune inkl. 53 butikker til særlig pladskrævende varer. Dagligvarebutikker udgør 1/3 del af det samlede antal butikker, mens udvalgswarebutikker udgør 55 % jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder

Viborg kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Viborg bymidte	30	102	53	22	27	2	134
Holstebrovej aflastning	1	19	2	11	6	4	24
Koldingvej 2 bydelsc.	1	-	-	-	-	-	1
Rughavevej bydelc.	5	-	-	-	-	-	5
Indre Ringvej bydelsc.	2	2	-	1	1	1	5
Spangsdal bydelsc.	4	-	-	-	-	-	4
Overlund lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Houlkær lokalc.	3	1	1	-	-	-	4
Koldingvej 1 lokalc.	1	1	1	-	-	-	2
Viborg by i ø	19	41	1	24	16	34	94
Viborg by i alt	68	166	58	58	50	41	275
Bjerringbro bymidte	12	21	9	4	8	-	33
Brogade lokalc.	3	2	-	1	1	-	5
Rødkærsbro bymidte	1	4	2	2	-	-	5
Viborg Sydøst omr. i ø	3	4	1	1	2	3	10
Viborg Sydøst i alt	19	31	12	8	11	3	53
Ørum bymidte	4	3	1	2	-	-	7
Hammershøj bymidte	3	1	-	1	-	-	4
Viborg Øst omr. i ø	6	2	1	-	1	1	9
Viborg Øst i alt	13	6	2	3	1	1	20
Møldrup bymidte	3	2	1	1	-	-	5
Skals bymidte	2	1	-	1	-	1	4
Viborg Nord omr. i ø	6	5	1	2	2	3	14
Viborg Nord i alt	11	8	2	4	2	4	23
Stoholm bymidte	7	6	4	2	-	1	14
Løgstrup bymidte	3	1	1	-	-	-	4
Viborg Vest omr. i ø	6	5	-	1	4	2	13
Viborg Vest i alt	16	12	5	3	4	3	31
Karup bymidte	6	6	2	3	1	-	12
Frederiks bymidte	2	2	1	1	-	1	5
Viborg Sydvest omr. i ø	4	6	4	1	1	-	10
Viborg Sydvest i alt	12	14	7	5	2	1	27
Kommunen i alt	139	237	86	81	70	53	429

Figur 2.3 Antal butikker i Viborg kommune



Viborg by

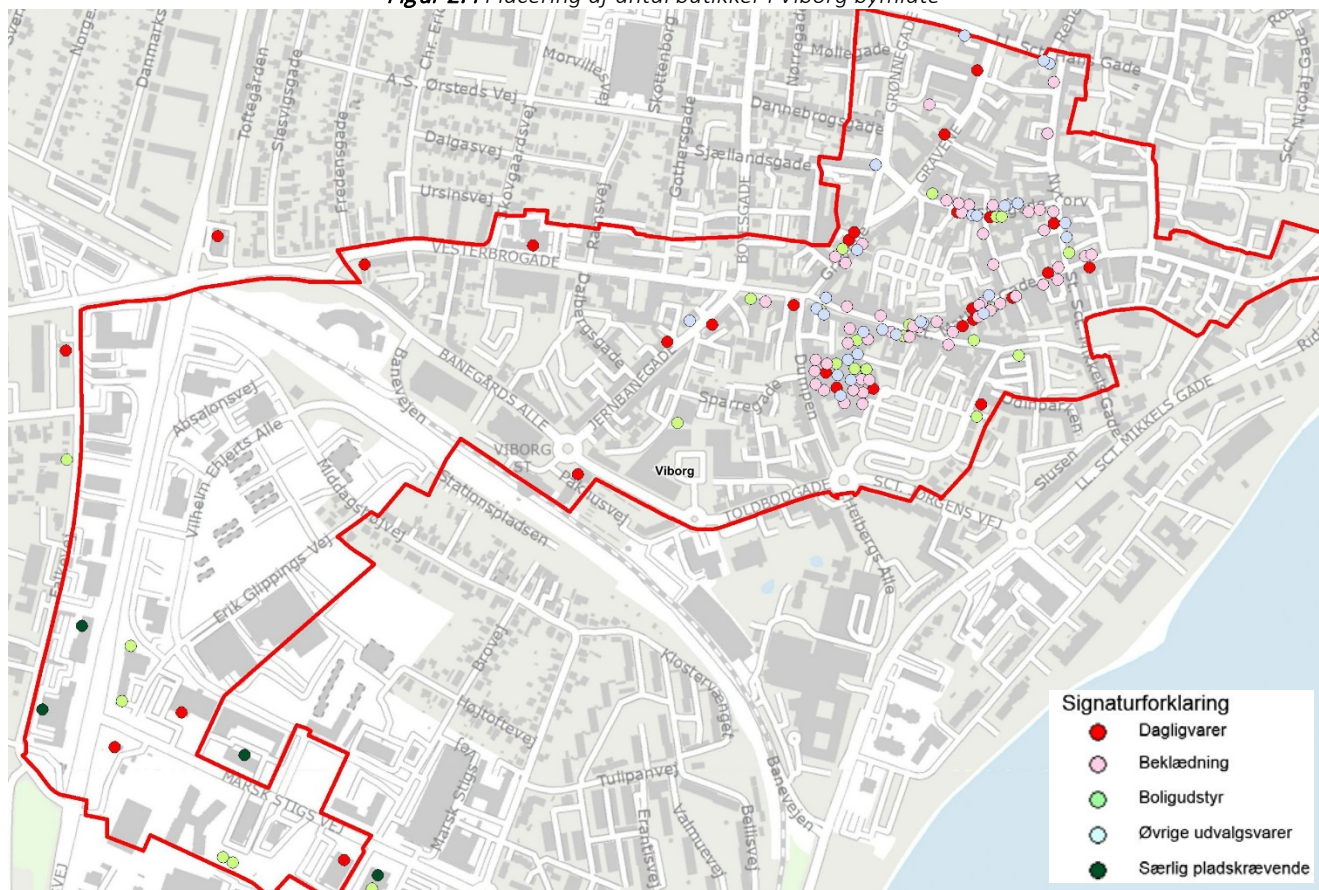
I området Viborg by ligger langt de fleste af butikkerne i Viborg kommune. Samlet set ligger der 275 butikker svarende til 64 % af alle butikkerne i Viborg kommune. Godt halvdelen af dagligvarebutikkerne og 70 % af alle udvalgswarebutikkerne i Viborg kommune ligger i Viborg by området.

Viborg bymidte er det største udbudspunkt med i alt 134 butikker svarende til 31 % af det samlede antal butikker i Viborg kommune. Hovedparten af butikkerne i Viborg bymidte er udvalgswarebutikker. Antallet af udvalgswarebutikker i Viborg bymidte udgør 43 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen.

Viborg bymidte består af en gammel bydel samt en nyere del sydvest for jernbanen ved Indre Ringvej og Marsk Stigsvej.



Figur 2.4 Placering af antal butikker i Viborg bymidte



Detailhandelen i Viborg bymidte er primært koncentreret i gågaderne Sct. Mathiasgade, Vestergade, Gravene og Hjultorvet. I den centrale del af Sct. Mathiasgade ligger Sct. Mathias Centret med 24 detailhandelsbutikker.

I den nye del af bymidten ligger der primært en række store dagligvarebutikker – Meny, Lidl og Rema 1000. Derudover ligger der et par butikker med særlig pladskrævende varer.

52 % af udvalgswarebutikkerne i Viborg bymidte svarende til 53 butikker er beklædningsbutikker, mens 22 % er boligudstørsbutikker og 26 % er butikker med øvrige udvalgsvarer.

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.

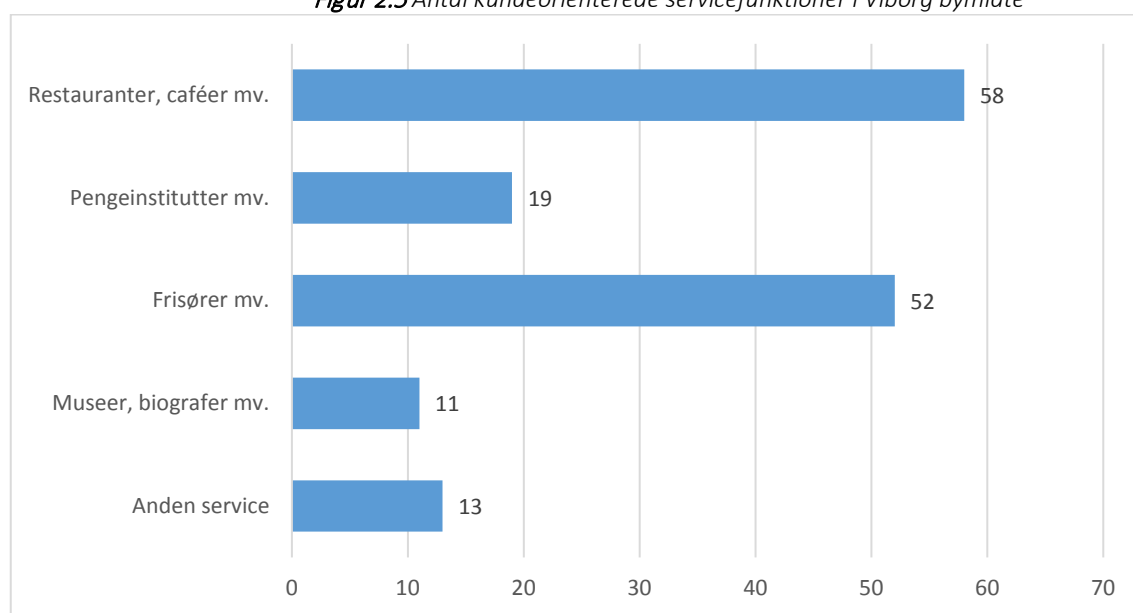
Samlet set ligger der 153 kundeorienterede servicefunktioner i Viborg bymidte, heraf er 38 % spisesteder, 34 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 12 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Viborg bymidte ligger bl.a. Viborg Musiksæl, Viborg Bibliotek, Skovgaard Museet og Viborg Svømmehal. Rigsarkivet, Borgerhuset Stationen og Viborg kunsthall ligger lige udenfor bymidteafgrænsningen. De er dog medtaget i opgørelsen, da de er en vigtig del af bymidtens tilbud.

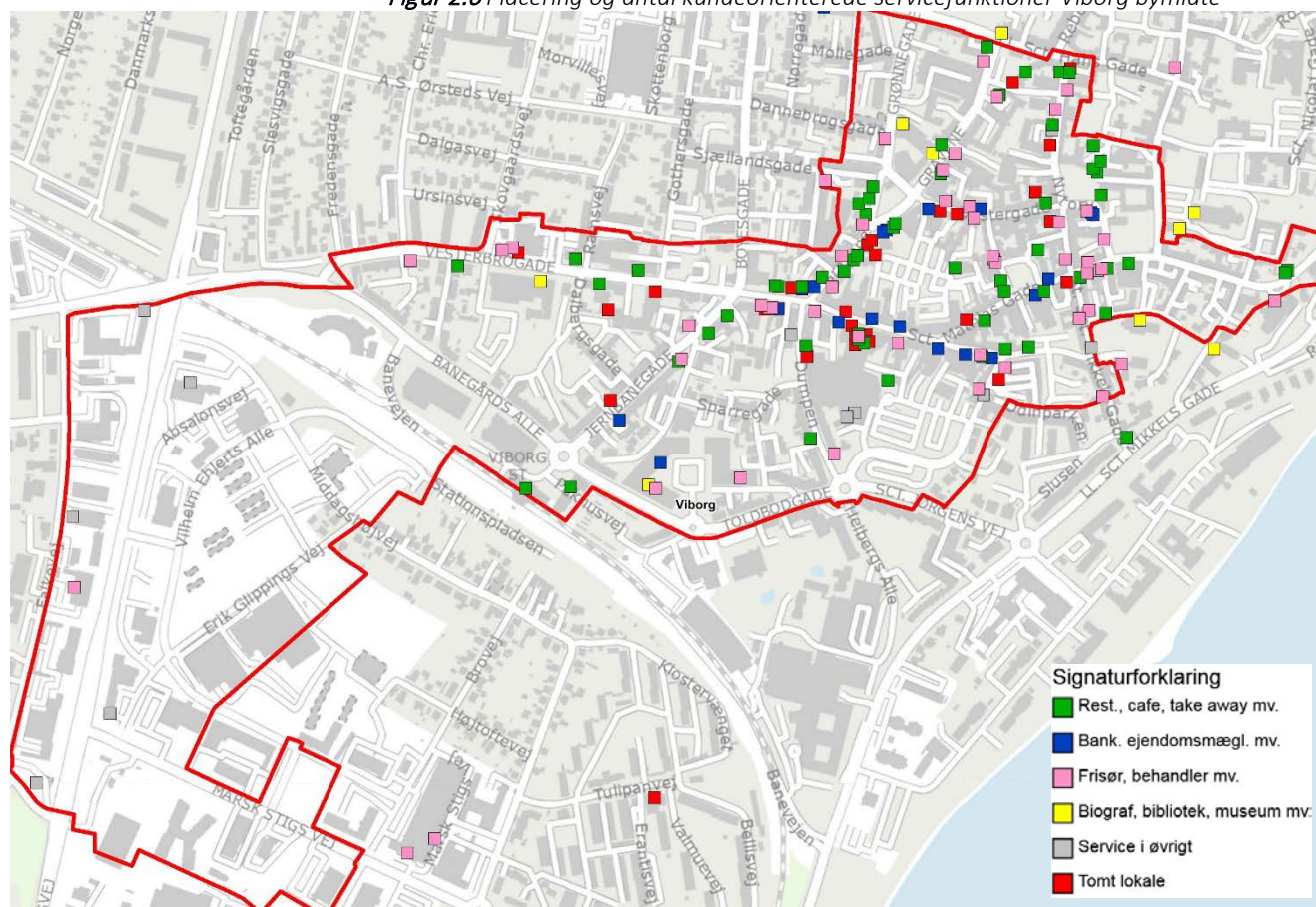
De kundeorienterede servicefunktioner ligger mere spredt i byfladen i

forhold til butikkerne, hvilket ses i figur 2.6.

Figur 2.5 Antal kundeorienterede servicefunktioner i Viborg bymidte



Figur 2.6 Placering og antal kundeorienterede servicefunktioner Viborg bymidte



I Viborg bymidte er 20 % af samtlige funktioner spisesteder. Til sammenligning er 19 % af samtlige funktioner spisesteder i Vejle bymidte, i Aarhus bymidte 29 %, og i Aalborg og Odense bymidter er andelen 30 %, mens andelen er 17 % i Svendborg bymidte.

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

I Viborg bymidte er 26 % af spisestederne restauranter, mens 21 % er caféer eller kaffebarer, 33 % er take away/ grill/pizzariaer (fastfood) og 19 % er nattelivsfunktioner.

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

Tabel 2.2 *Typer af spisesteder i Viborg bymidte*

	Antal	Gns. attraktion
Restauranter	15	3,5
Caféer/kaffebarer	12	3,5
Grill, pizza, take away	19	2,2
Is	1	*
Bodega, bar, diskotek	11	2,8
Spisesteder i alt	58	2,9

**Andel af det samlede antal servicefunktioner*

I aflastningsområdet ved Holstebrovej ligger i alt 24 butikker. Her ligger blandt andet hypermarkedet Bilka samt store 19 udvalgswarebutikker som Jysk, Elgiganten, Harald Nyborg, Maxi Zoo og Sport24 outlet samt 4 særligt pladskrævende butikker som Dansk Caravan, Plantorama og et par køkkenbutikker.

I bydelscentrene og lokalcentrene i Viborg by ligger der primært en række dagligvarebutikker.

I Viborg by i øvrigt ligger der 19 dagligvarebutikker, 41 udvalgswarebutikker og 34 butikker med særlig pladskrævende varer.

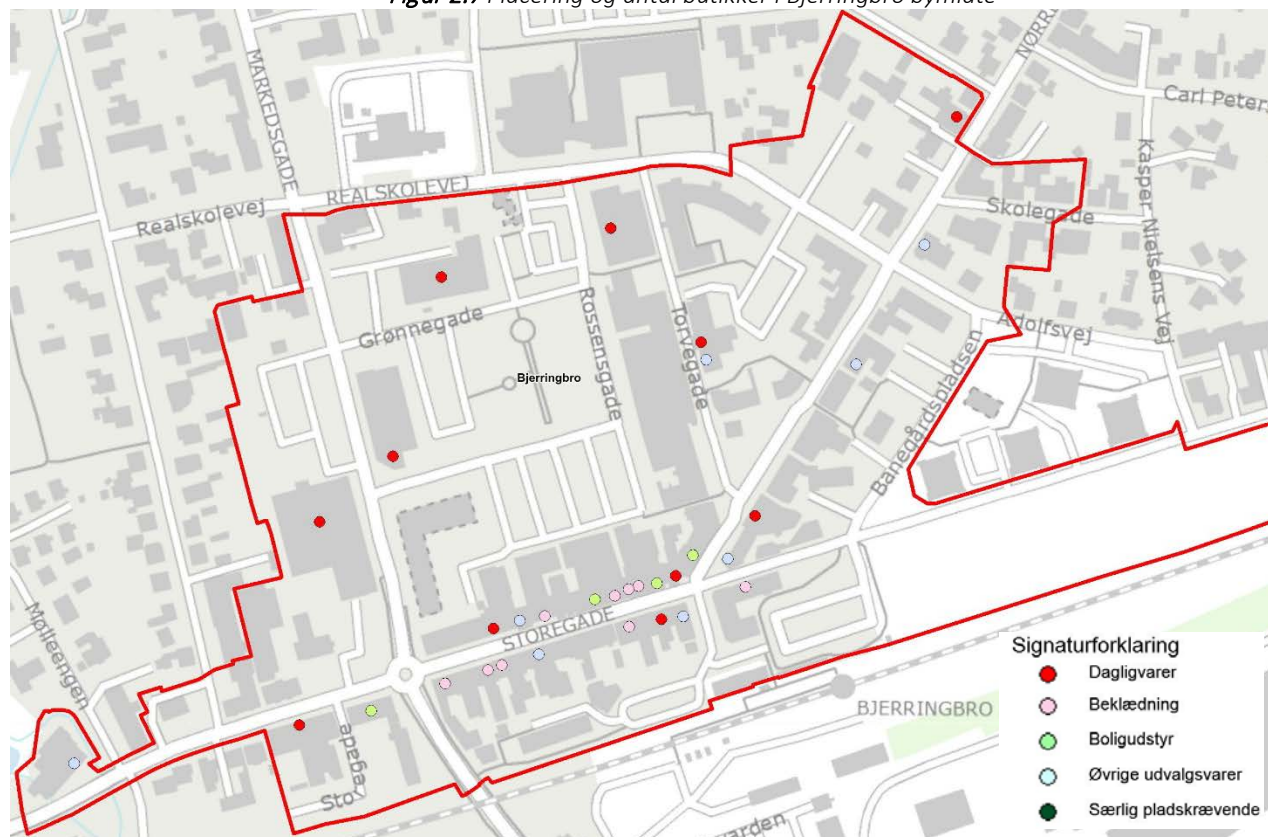
Viborg Sydøst

Området Viborg Sydøst indeholder 53 butikker, heraf 19 dagligvarebutikker, 31 udvalgswarebutikker og 3 butikker med særlig pladskrævende varer.

Bjerringbro bymidte har den største koncentration af butikker med i alt 33 butikker, heraf 21 udvalgswarebutikker. Her ligger et vist udbud af både beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med blandt andet 6 tøjbutikker, en skobutik, en butik med køkkenudstyr/gaver, en farvehandler, to optikere, en sportsbutik, en guld/sølvbutik og en række genbrugsbutikker.

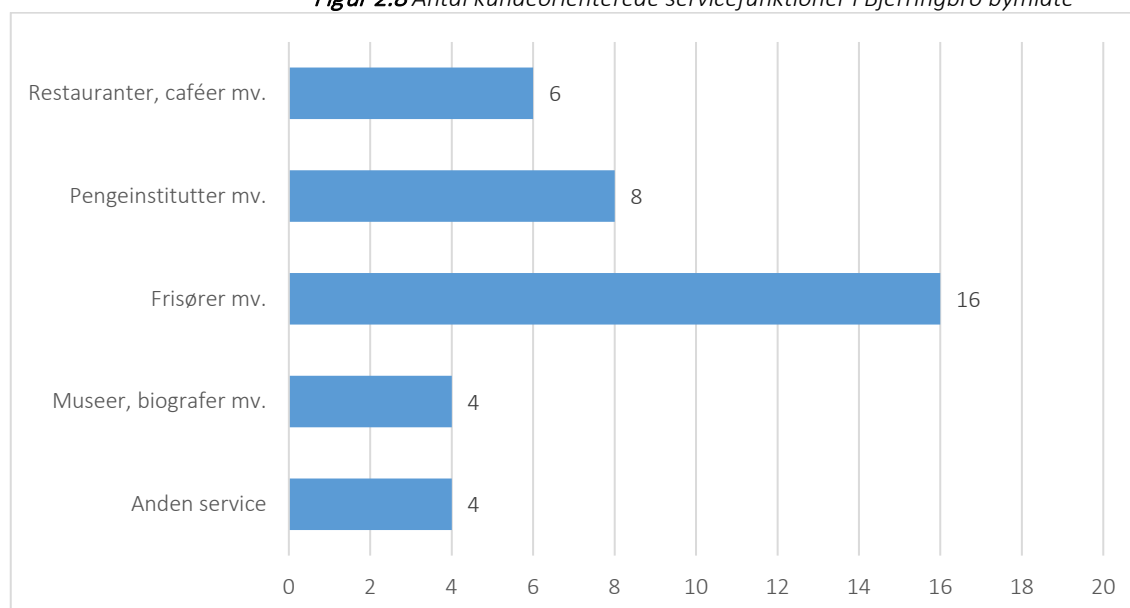
De største dagligvarebutikker i Bjerringbro bymidte er supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikkerne Rema 1000, Netto, Fakta og Aldi. Derudover ligger der en række dagligvarespecialbutikker som apotek, blomsterhandler og kiosk. Butikkerne er primært koncentreret i Storegade, Nørregade, Torvegade og Markedsgade.

Figur 2.7 Placering og antal butikker i Bjerringbro bymidte

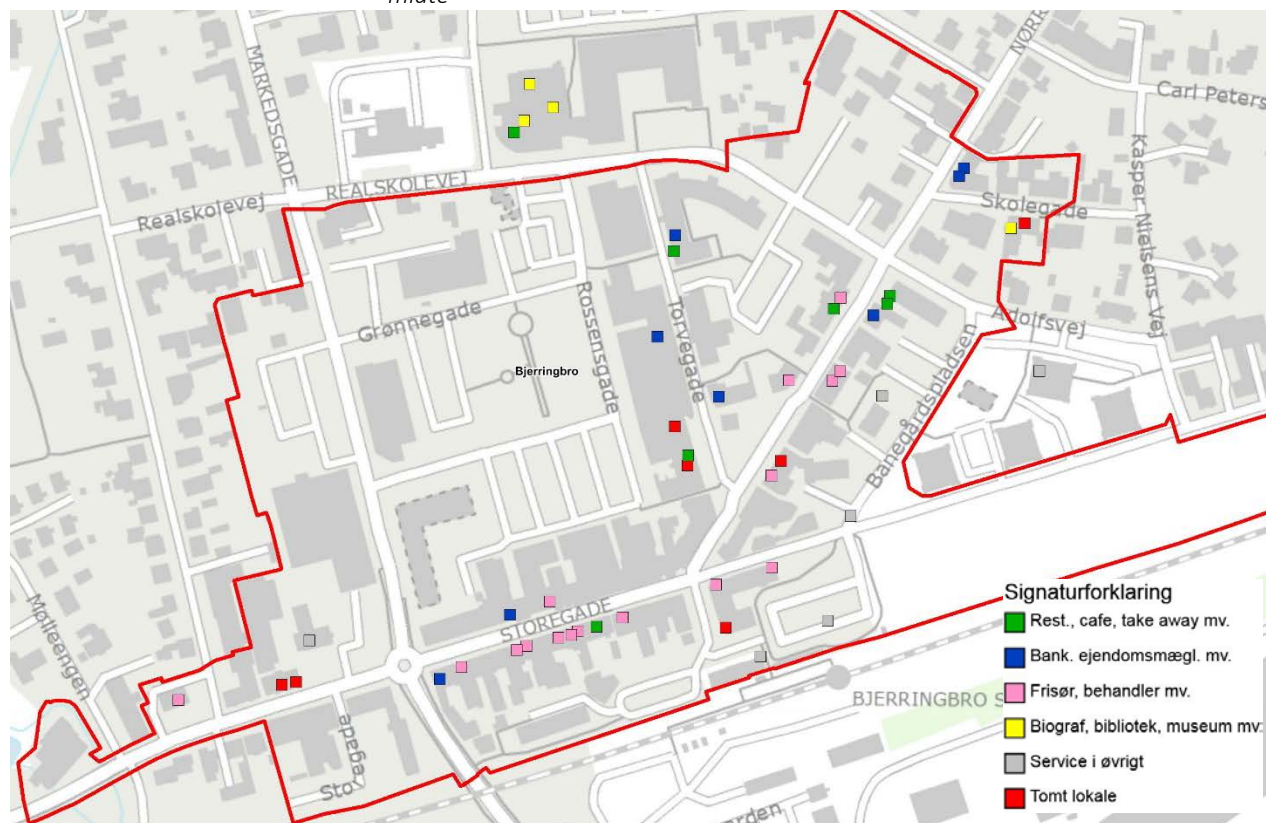


I Bjerringbro bymidte ligger der også en række kundeorienterede servicefunktioner. Samlet set ligger der 38 kundeorienterede servicefunktioner, heraf 42 % er frisører og anden skønhed/sundhed mv., 21 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. og 6 % spisesteder. Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Bjerringbro bymidte ligger en kirke, et kulturhus, et biblioteket og en biograf. Både kulturhuset, biblioteket og biografen ligger dog udenfor selve bymidteafgrænsningen.

Figur 2.8 Antal kundeorienterede servicefunktioner i Bjerringbro bymidte



Figur 2.9 Placering og antal kundeorienterede servicefunktioner i Bjerringbro bymidte



I Rødkærsbro bymidte ligger supermarkedet Dagli'Brugsen samt tre mindre udvalgswarebutikker og en stor genbrugsbutik. De kundeorienterede servicefunktioner i bymidten består af tre spisesteder og et solcenter.

Viborg Øst

I Viborg Øst er 20 butikker, heraf 13 dagligvarebutikker, 6 udvalgswarebutikker og en enkelt butik med særlig pladskrævende varer.

I Ørum bymidte ligger der 6 butikker - supermarkedet Dagli'Brugsen, en bager, en vinhandler, en kiosk, en stor el-installatør og en genbrugsbutik. Derudover ligger der 9 kundeorienterede servicefunktioner bl.a. 2 spisesteder, 4 frisører og anden skønhed/sundhed mv., en ejendomsmægler og anden service i form af bedemand og selskabslokale.

I Hammershøj bymidte ligger der 4 butikker - supermarkedet Dagli'Brugsen, et apotek, en kiosk og en forhandler af gaveartikler. Derudover ligger der 6 kundeorienterede servicefunktioner bl.a. 3 frisører og anden skønhed/sundhed mv., et forsamlingshus, et autoværksted og et pizzeria.

Viborg Nord

Viborg Nord indeholder samlet set 23 butikker, heraf 11 dagligvarebutikker, 8 udvalgswarebutikker og 4 butikker med særlig pladskrævende varer.

I Møltrup bymidte ligger der 5 butikker – supermarkedet Min Købmand, en bager, en blomsterhandler og to genbrugsbutikker. Derudover ligger der 6 kundeorienterede servicefunktioner i bl.a. et pizzeria og 5 frisører og anden skønhed/sundhed mv.

I Skals bymidte ligger der 4 butikker – supermarkedet Spar, en bager, en boligudstyrsbutik og en bilforhandler. Desuden ligger der 14 kundeorienterede

servicefunktioner bl.a. 5 spisesteder, 6 frisører og anden skønhed/sundhed mv., en bank, en bedemand og reparation af musikinstrumenter.

Viborg Vest

I Viborg Vest ligger der 31 butikker, heraf 16 dagligvarebutikker, 12 udvalgswarebutikker og 3 butikker med særlig pladskrævende varer.

Stoholm bymidte har 14 butikker, heraf 7 dagligvarebutikker, 6 udvalgswarebutikker og en butik med særlig pladskrævende varer. Dagligvarebutikkerne består af supermarkedet Spar og discountbutikken Rema 1000 en række dagligvarespecialbutikker såsom en bager, en slagter og en blomsterbutik. Blandt udvalgswarebutikkerne ligger der en dametøjsbutik, en herretøjsbutik, en garnbutik, en møbelbutik, en fotohandler og en genbrugsbutik. Herudover ligger en malerforretning, en cykelhandler og et byggeområde nord for bymidten i industriområdet.

Derudover ligger der 12 kundeorienterede servicefunktioner, heraf 3 spisesteder, 7 frisører og anden skønhed/sundhed mv. og 2 bank og ejendomsmægler mv.

I Løgstrup bymidte ligger Dagli'Brugsen, en slagter, en bager og en dametøjsbutik.

Viborg Sydvest

I området Viborg Sydvest er i alt 27 butikker, heraf 12 dagligvarebutikker, 14 udvalgswarebutikker og en butik med særlig pladskrævende varer.

I Karup bymidte ligger der 12 butikker, heraf 6 dagligvarebutikker og 6 udvalgswarebutikker. Dagligvarebutikkerne består af supermarkedet Super-Brugsen, discountbutikken Rema 1000, en kiosk, et apotek, en bager og en blomsterhandler. Blandt udvalgswarebutikkerne ligger der en skobutik, en genbrugsbutik, butikker med boligudstyr og en fotobutik. Flere af butikkerne har begrænsede åbningstider.

Derudover ligger der 8 kundeorienterede servicefunktioner i Karup bymidte - 4 spisesteder, 3 frisører og anden skønhed/sundhed mv., en bank og en biograf.

I Frederiks bymidte ligger der 5 butikker – Dagli'Brugsen, en bager, en genbrugsbutik, en forhandler af havemaskiner og en bilforhandler.

Frederiks bymidte har desuden 2 pizzeriaer og 3 frisører og anden skønhed/sundhed mv. og et autoværksted.

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.

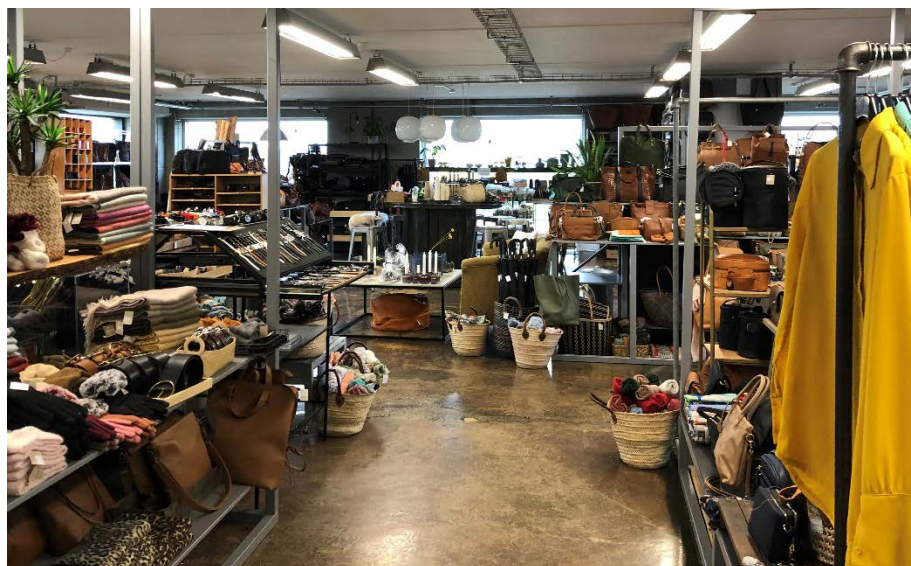
I vurderingen af attraktionen, er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

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 utidssvarende.

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



Tabel 2.3 Gennemsnitlig attraktion i 2020

Viborg kommune						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Viborg bymidte	3,4	3,4	3,4	3,3	3,6	3,4
Holstebrovej aflastning	*	3,6	*	3,5	3,8	3,7
Koldingvej 2 bydelsc.	*	-	-	-	-	*
Rughavevej bydelc.	3,4	-	-	-	-	3,4
Indre Ringvej bydelsc.	*	*	-	*	*	3,3
Spangsdal bydels.	4,3	-	-	-	-	4,3
Overlund lokalc.	*	-	-	-	-	*
Houlkær lokalc.	3,0	*	*	-	-	2,8
Koldingvej 1 lokalc.	*	*	*	-	-	3,3
Viborg by i ø	3,2	2,7	*	2,7	2,8	2,8
Viborg by i alt	3,4	3,3	3,4	3,1	3,3	3,3
Bjerringbro bymidte	3,4	2,6	3,0	2,5	2,1	2,9
Brogade lokalc.	3,3	*	-	*	*	3,0
Rødkærsbro bymidte	*	2,3	*	*	-	2,4
Viborg Sydøst omr. i ø	2,7	2,7	*	-	*	2,7
Viborg Sydøst i alt	3,3	2,5	2,8	2,4	2,3	2,8
Ørum bymidte	3,0	3,3	*	*	-	3,1
Hammershøj bymidte	3,3	*	-	*	-	3,3
Viborg Øst omr. i ø	2,2	2,7	*	-	*	2,3
Viborg Øst i alt	2,7	3,0	*	3,3	*	2,8
Møldrup bymidte	3,3	*	*	*	-	2,6
Skals bymidte	*	*	-	*	-	2,7
Viborg Nord omr. i ø	2,7	2,0	*	*	*	2,4
Viborg Nord i alt	3,0	1,8	*	1,8	*	2,5
Stoholm bymidte	3,6	2,6	3,0	2,3	-	3,1
Løgstrup bymidte	2,7	*	*	-	-	2,8
Viborg Vest omr. i ø	3,0	3,3	-	*	3,3	3,1
Viborg Vest i alt	3,2	2,8	3,0	2,3	3,0	3,0
Karup bymidte	3,3	2,2	*	2,0	*	2,8
Frederiks bymidte	*	*	*	*	-	3,3
Viborg Sydvest omr. i ø	2,8	2,7	2,8	*	*	2,7
Viborg Sydvest i alt	3,3	2,4	2,6	2,3	2,3	2,8
Kommunen i alt	3,3	3,0	3,2	2,9	3,0	3,1

* kan ikke vises grundet anonymitetshensyn

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion lige over mid-
del, når Viborg kommune betragtes under et. Det fremgår dog også, at der
er betydelige forskelle de enkelte områder imellem.

I Viborg bymidte er den gennemsnitlige attraktion vurderet til at være et
godt stykke over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer. Især den
gennemsnitlige attraktion for øvrige udvalgsvarer og beklædnings butik-
kerne er høje i Viborg bymidte.

Den gennemsnitlige attraktion er ligeledes meget høj i aflastningsområdet ved Holstebrovej, som primært indeholder store udvalgswarebutikker, som er medlem af et kædesamarbejde.

I Bjerringbro bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel. Dagligvarebutikkerne ligger lidt over middel (3,4), mens udvalgswarebutikkerne samlet set ligger lidt under middel.

I Ørum bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel, dog ligger udvalgswarebutikkerne samlet set lidt over middel (3,3).

I Stoholm bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel, her ligger attraktionen af dagligvarebutikkerne noget over gennemsnittet (3,6). Omvendt ligger attraktionen af udvalgswarebutikkerne under middel (2,6).

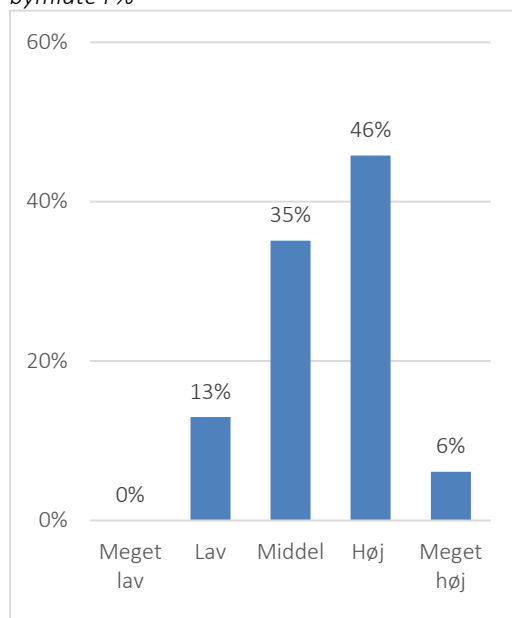
I Karup bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel, her ligger attraktionen af dagligvarebutikkerne lidt over gennemsnittet (3,3), mens attraktionen af udvalgswarebutikkerne er noget under middel (2,2).



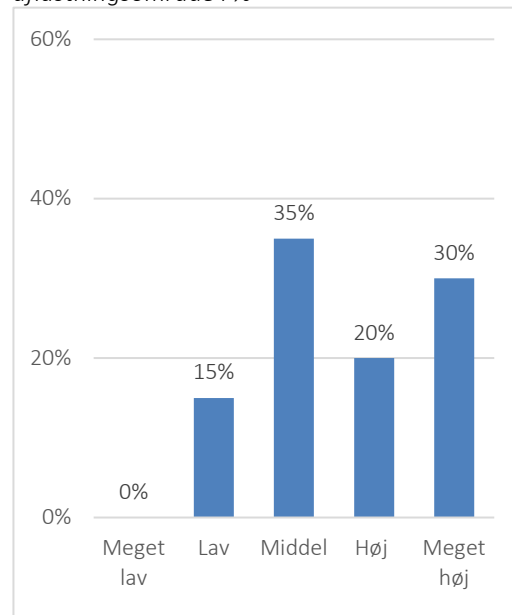
I Viborg bymidte har 52 % af butikkerne en attraktion over middel og 13 % af butikkerne en attraktion under middel.

I aflastningsområdet er 30 % af butikkerne vurderet til at have en meget høj attraktion.

Figur 2.10 Attraktionernes spredning i Viborg bymidte i %



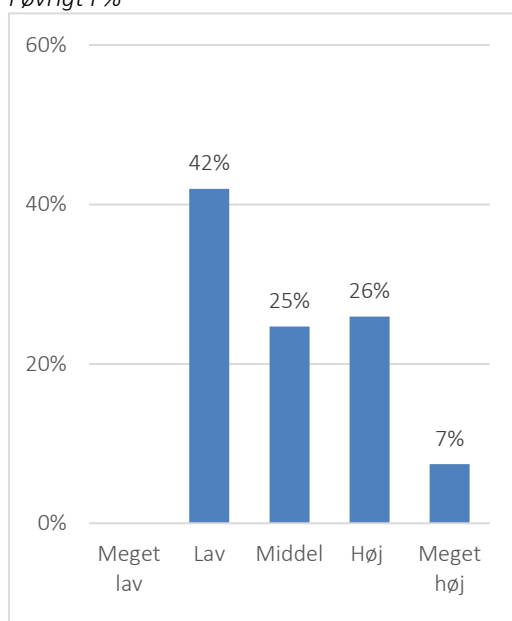
Figur 2.11 Attraktionernes spredning i Viborg aflastningsområde i %



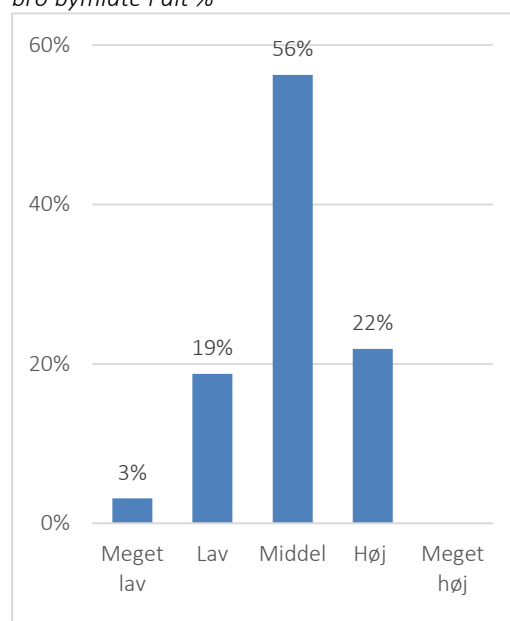
I Viborg by i øvrigt har 33 % af butikkerne en attraktion over middel og 42 % en attraktion under.

I Bjerringbro bymidte har 22 % af butikkerne en attraktion over middel og 22 % af butikkerne en attraktion under middel.

Figur 2.12 Attraktionernes spredning i Viborg by i øvrigt i %



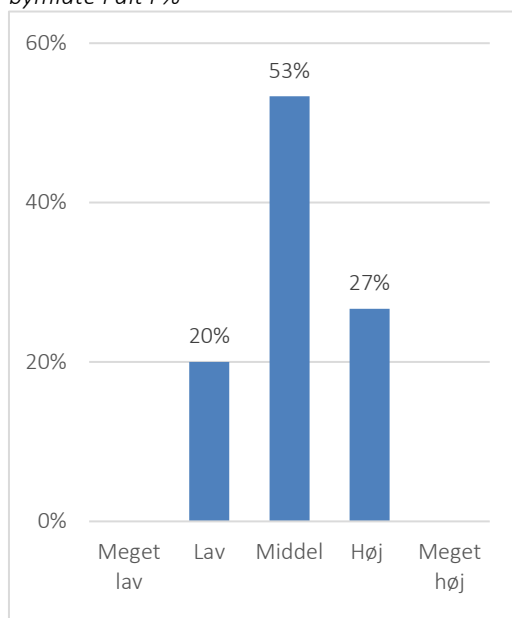
Figur 2.13 Attraktionernes spredning i Bjerringbro bymidte i alt %



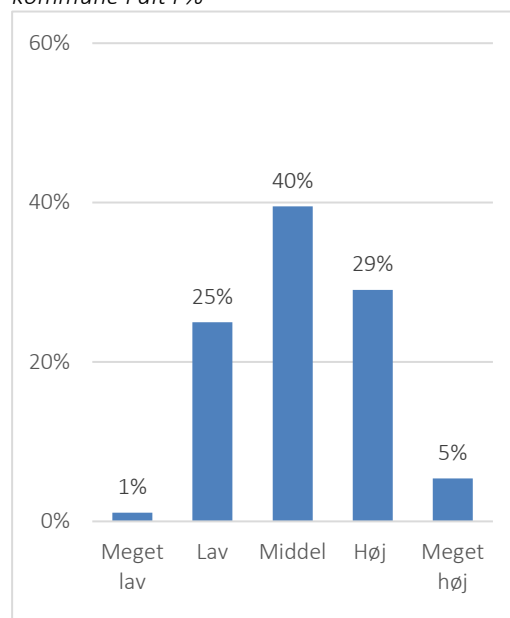
I Stoholm bymidte har 27 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 20 % af butikkerne har en attraktion under middel. Der er ingen butikker med en meget høj eller meget lav attraktion.

I kommunen i alt har 34 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 26 % af butikkerne har en attraktion under middel.

Figur 2.14 Attraktionernes spredning i Stoholm bymidte i alt i %



Figur 2.15 Attraktionernes spredning i Viborg kommune i alt i %



Attraktionen af de kundeorienterede servicefunktioner i henholdsvis Viborg bymidte og Bjerringbro bymidte er ligeledes blevet vurderet.

Tabel 2.4 Gennemsnitlig attraktion for servicefunktioner i 2020

	Viborg bymidte	Bjerringbro bymidte
Restauranter, caféer mv.	2,9	2,3
Pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv	3,2	3,0
Frisører, solcentre mv.	2,6	2,3
Museer, biografer mv.	3,5	3,3
Anden service	2,7	2,3
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	2,8	2,5

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner lige under middel for Viborg bymidte, mens den er under middel for Bjerringbro bymidte.

I Viborg bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion for skønhed, spisesteder og anden service lige under middel, mens den gennemsnitlige attraktion for pengeinstitutter og især kulturelle funktioner ligger lidt over middel.

I Bjerringbro bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion for pengeinstitutter og kulturelle funktioner på henholdsvis middel og lidt over middel, mens skønhed, spisesteder og anden service lige noget under middel.

Kædetilknytning

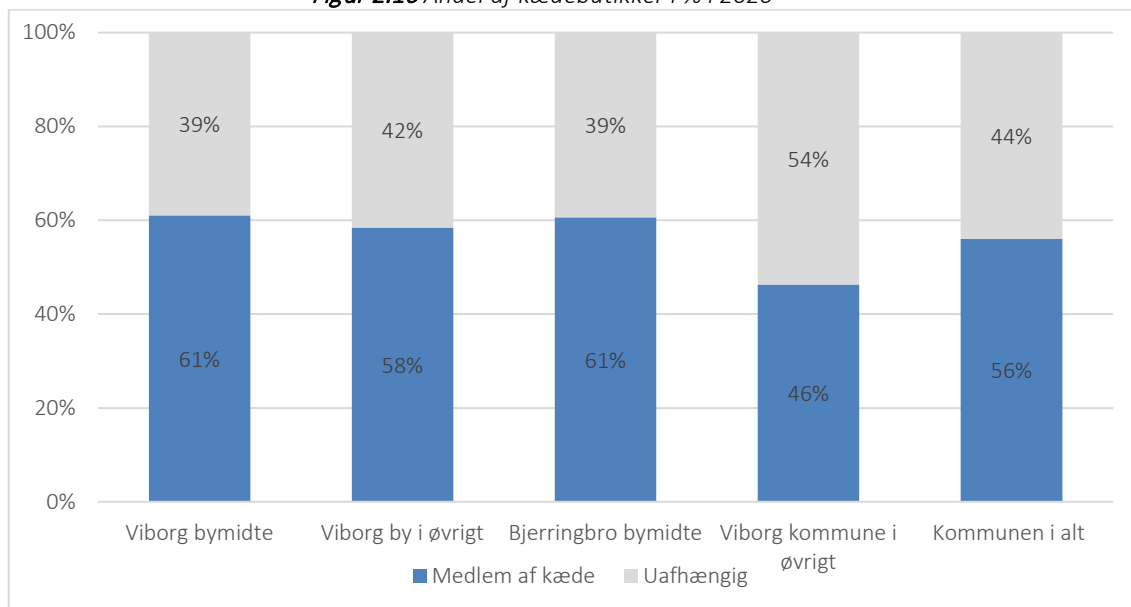
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde. Dette gælder både for dagligvare- og udvalgswarebutikker.

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

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

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

Figur 2.16 Andel af kædebutikker i % i 2020



Kædeandelen for butikkerne i Viborg kommune ligger i alt på 56 %.

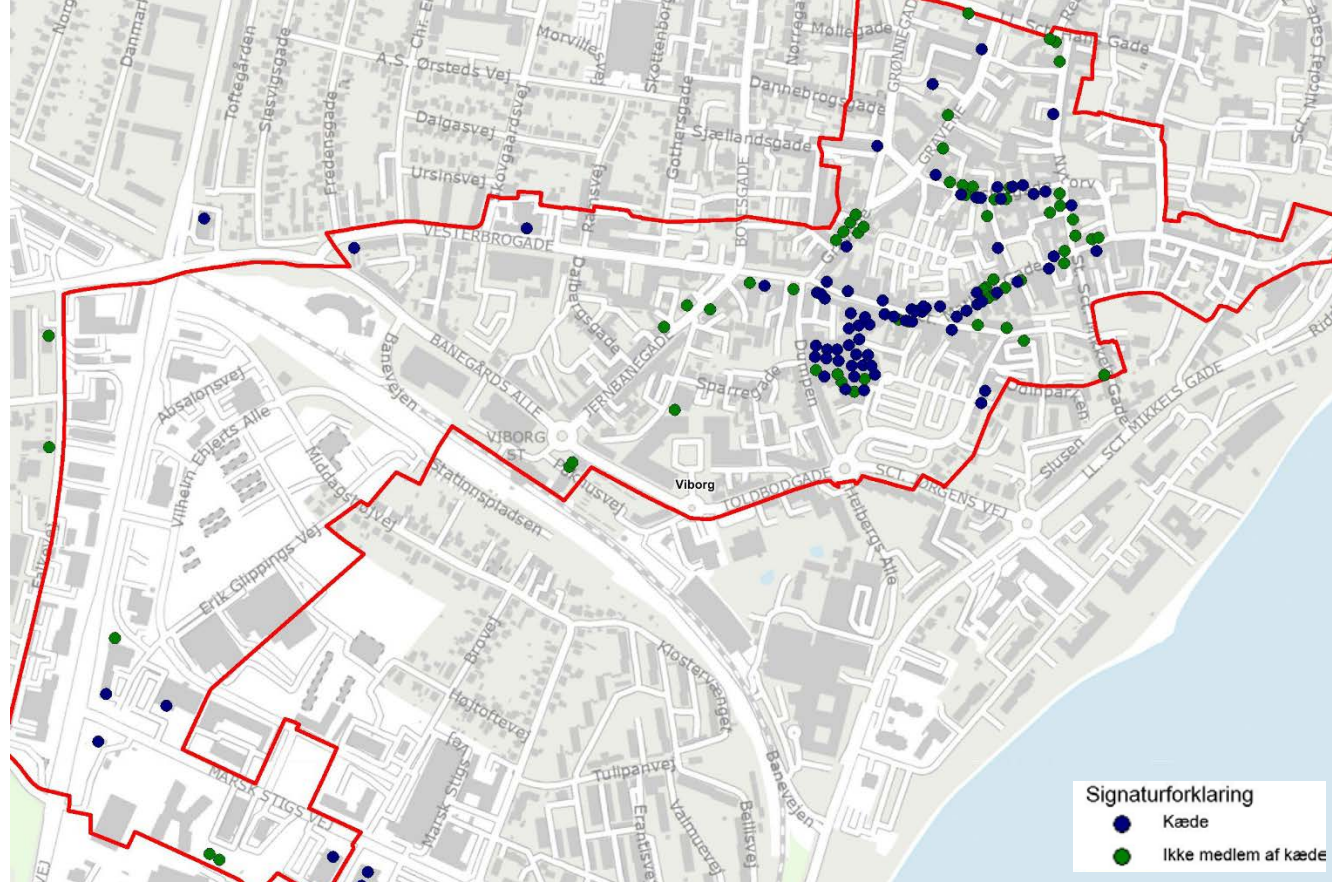
I Viborg bymidte er kædeandelen 61 %, mens kædeandelen er 58 % i Viborg by i øvrigt.

I Bjerringbro bymidte er kædeandelen ligeledes 61 %, heraf er godt halvdelen dagligvarebutikker.

I Viborg kommune i øvrigt er kædeandelen 46 %. Langt de fleste kædebutikker i Viborg kommune i øvrigt udgøres af dagligvarebutikker.

Kædeandelen i Viborg bymidte er relativ høj sammenlignet med de øvrige større handelsbyer i regionen. I Holstebro bymidte er kædeandelen 60 %, mens kædeandelen er 54 % i Silkeborg bymidte, 57 % i Hobro bymidte og omkring 41 % i Randers bymidte. I Randers Storcenter er kædeandelen omvendt langt højere på godt 76 %, mens den er 43 % i Aarhus Midtby.

	Kædeandel
Viborg bymidte	61 %
<i>Holstebro bymidte</i>	60 %
<i>Silkeborg bymidte</i>	54 %
<i>Randers bymidte</i>	41 %
<i>Randers Storcenter</i>	76 %
<i>Vejle bymidte</i>	60 %
<i>Aarhus Midtby</i>	43 %



Bruttoarealer

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

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

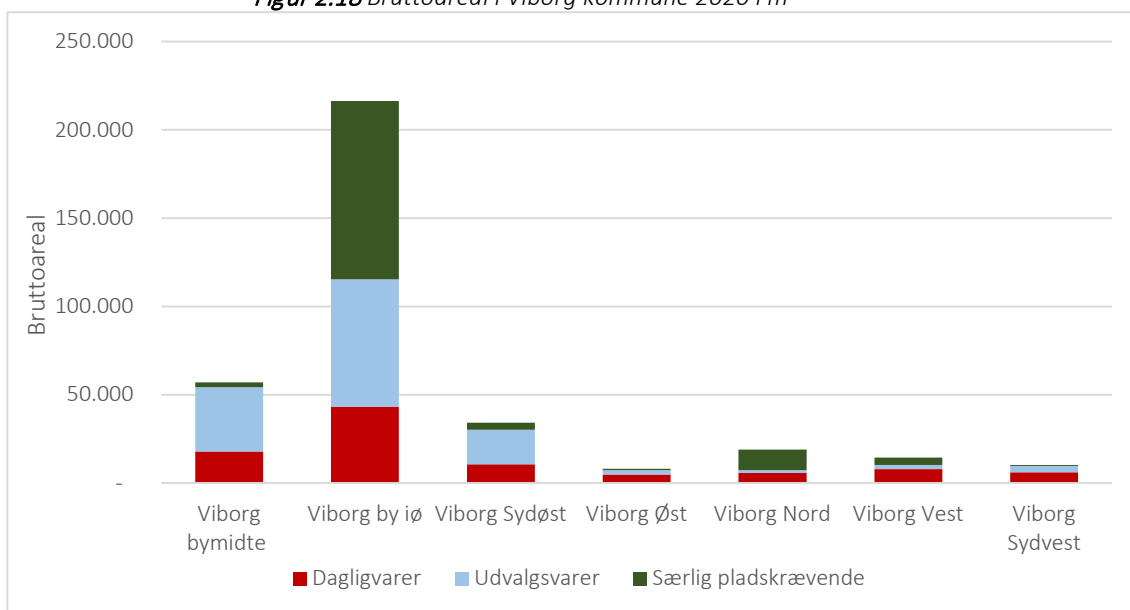
Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche. Det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer.

Tabel 2.6 og figur 2.18 viser bruttoarealerne for butikkerne i Viborg kommune.

Der er i alt 359.100 m² bruttoareal til detailhandel i Viborg kommune, heraf er 27 % disponeret til dagligvarebutikker og 39 % til udvalgsvarerbutikker. Derudover har Viborg kommune 124.800 m² bruttoareal disponeret til særlig pladskrævende butikker.

Til sammenligning har Holstebro kommune et samlet bruttoareal på omkring 250.000 m², heraf er 28 % disponeret til dagligvarer. Silkeborg kommune har et samlet bruttoareal på ca. 189.000 m².

Figur 2.18 Bruttoareal i Viborg kommune 2020 i m²



Tabel 2.6 Bruttoareal i Viborg kommune 2020 i m²

Viborg kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Viborg bymidte	17.800	36.500	16.200	9.700	11.600	2.700	57.000
Holstebrovej aflastning	12.500	30.600	1.700	23.500	5.400	8.200	51.300
Koldingvej 2 bydelsc.	3.700	-	-	-	-	-	3.700
Rughavevej bydelc.	3.300	-	-	-	-	-	3.300
Indre Ringvej bydelsc.	2.300	1.200	-	1.000	200	700	4.200
Spangsdal bydels.	7.200	-	-	-	-	-	7.200
Overlund lokalc.	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Houlkær lokalc.	1.700	900	900	-	-	-	2.600
Koldingvej 1 lokalc.	200	200	200	-	-	-	400
Viborg by i ø	11.200	39.200	300	28.300	10.600	92.100	142.500
Viborg by i alt	61.100	108.600	19.300	62.500	26.800	103.700	273.400
Bjerringbro bymidte	8.000	6.600	2.100	1.700	2.800	-	14.600
Brogade lokalc.	1.100	500	-	300	200	-	1.600
Rødkærsbro bymidte	800	4.200	100	4.100	-	-	5.000
Viborg Sydøst omr. i ø	700	8.200	300	1.000	6.900	4.000	12.900
Viborg Sydøst i alt	10.600	19.500	2.500	7.100	9.900	4.000	34.100
Ørum bymidte	1.600	1.700	200	1.500	-	-	3.300
Hammershøj bymidte	1.100	700	-	700	-	-	1.800
Viborg Øst omr. i ø	2.100	200	100	-	100	700	3.000
Viborg Øst i alt	4.800	2.600	300	2.200	100	700	8.100
Møldrup bymidte	1.900	300	100	200	-	-	2.200
Skals bymidte	1.400	100	-	100	-	700	2.200
Viborg Nord omr. i ø	2.400	1.200	200	800	200	10.900	14.500
Viborg Nord i alt	5.700	1.600	300	1.100	200	11.600	18.900
Stoholm bymidte	3.200	1.100	600	700	-	700	5.000
Løgstrup bymidte	1.500	100	100	-	-	-	1.600
Viborg Vest omr. i ø	3.100	1.200	-	200	1.000	3.500	7.800
Viborg Vest i alt	7.800	2.400	700	700	1.000	4.200	14.400
Karup bymidte	3.800	1.200	800	100	300	-	5.000
Frederiks bymidte	1.600	500	300	200	-	600	2.700
Viborg Sydvest omr. i ø	600	1.900	1.700	100	100	-	2.500
Viborg Sydvest i alt	6.000	3.600	2.800	400	400	600	10.200
Kommunen i alt	96.000	138.300	25.900	74.000	38.400	124.800	359.100

Området Viborg by har 273.400 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør dagligvarer 22 % og udvalgsvarer 40 %. Bruttoarealet til detailhandel i Viborg by udgør samlet set 76 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Viborg by udgør 79 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Viborg bymidte har 57.000 m² bruttoareal til detailhandel, hvilket udgør samlet set 16 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I bymidten udgør udvalgsvarer 64 % af bruttoarealet, svarende til 36.300 m². Bruttoarealet til udvalgsvarer i Viborg bymidte udgør 26 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Aflastningsområdet Holstebrovej har samlet set 51.300 m² bruttoareal til detailhandel, hvilket svarer til 22 % af det samlede bruttoareal i Viborg kommune. Bruttoarealet til udvalgsvarer er 30.600 m², hvilket udgør 22 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen, mens bruttoarealet til særligt pladskrævende er 8.200 m², som udgør 7 % af det samlede bruttoareal til særligt pladskrævende butikker i kommunen.

I Viborg by i øvrigt udgør bruttoarealet til dagligvarer 8 % af det samlede bruttoareal, svarende til 11.200 m². Udvalgswarebruttoarealet er 39.200 m², svarende til 36 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Viborg by området. Bruttoarealet til særligt pladskrævende butikker i Viborg by i øvrigt er 92.100 m² hvilket udgør 74 % af det samlede bruttoareal i til særlig pladskrævende varer i Viborg kommune.

I Viborg kommune i øvrigt ligger der samlet set 85.700 m² detailhandel, svarende til 24 % af det samlede bruttoarealet til detailhandel i Viborg kommune. Bruttoarealet til dagligvarer udgør 41 %, udvalgsvarer 35 % af det samlede bruttoareal i Viborg kommune i øvrigt.

Omsætningen

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

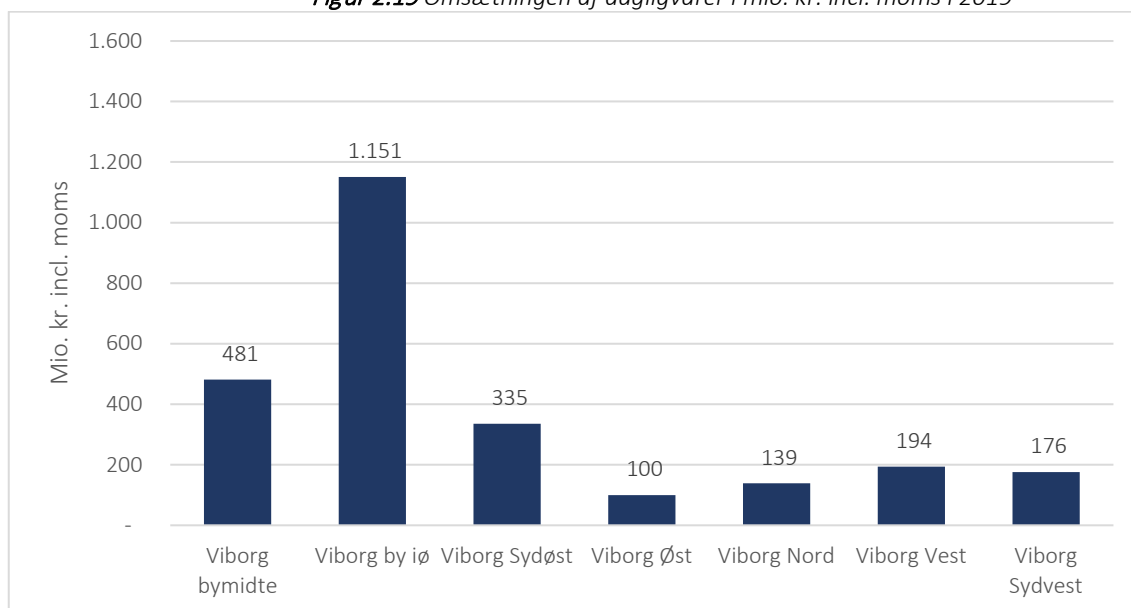
Af tabel 2.7 fremgår de indsamlede omsætningstal. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder.

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

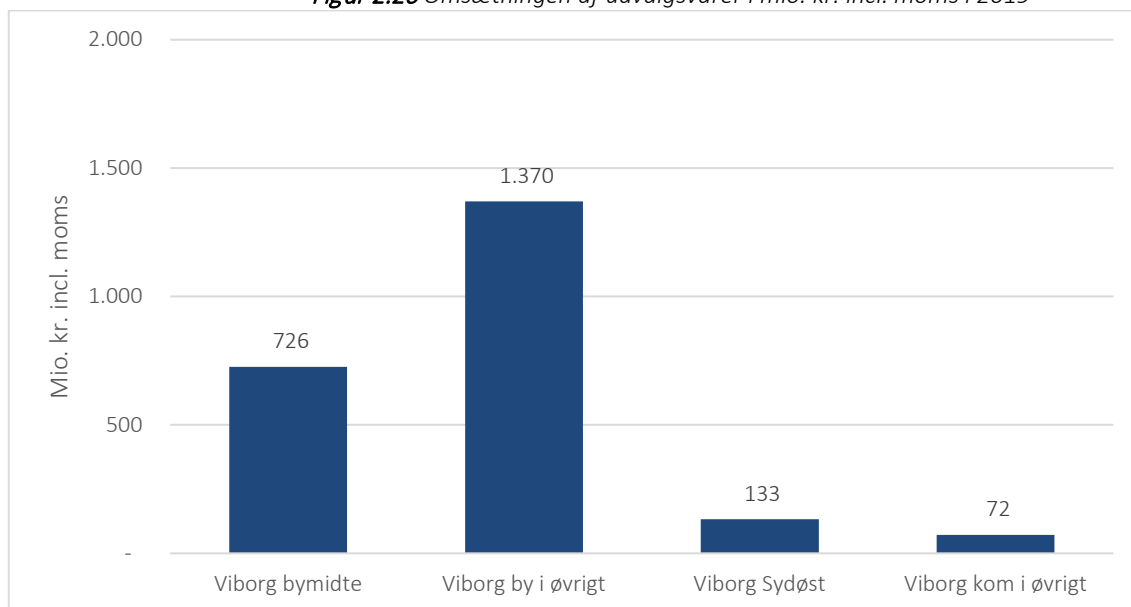
Tabel 2.7 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2019

Viborg kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Viborg bymidte	481	726	1.207
Viborg by i ø	1.151	1.370	2.521
Viborg by i alt	1.632	2.096	3.728
Viborg Sydøst	335	133	468
Viborg Øst	100	72	681
Viborg Nord	139		
Viborg Vest	194		
Viborg Sydvest	176		
Kommunen i alt	2.576	2.301	4.877

Figur 2.19 Omsætningen af dagligvarer i mio. kr. incl. moms i 2019



Figur 2.20 Omsætningen af udvalgsvarer i mio. kr. incl. moms i 2019



I Viborg kommune udgjorde den samlede omsætning 4,88 mia. kr. incl. moms i 2019. Heraf udgjorde udvalgswareomsætningen 47 %.

I Viborg bymidte var omsætningen 1,21 mia. kr., hvilket svarer til 25 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgswareomsætningen udgør 32 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen, mens dagligwareomsætningen udgør 19 %.

I Viborg by i øvrigt var den samlede dagligwareomsætning 1.151 mio. kr. og udvalgswareomsætningen 1,37 mia. kr. Heraf udgjorde aflastningsområdet lidt over halvdelen af den samlede omsætning i Viborg by i øvrigt. Samlet set udgør udvalgswareomsætningen i Viborg by i øvrigt knap 60 % af den samlede udvalgswareomsætning i Viborg kommune.

I Viborg Sydøst var den samlede omsætning 468 mio. kr., heraf udgjorde dagligvarer 72 %.

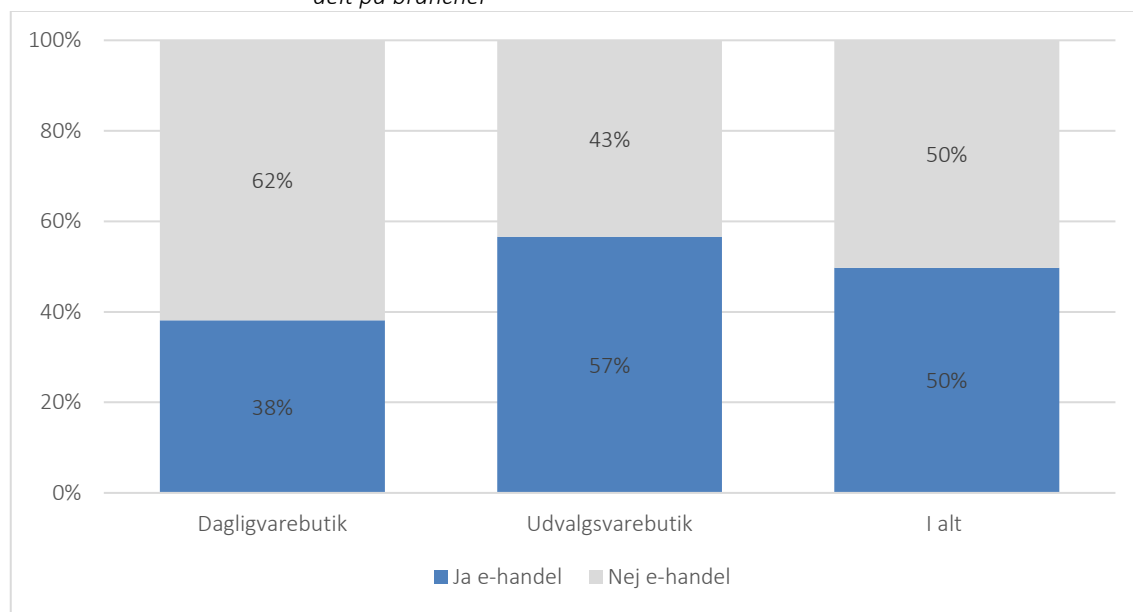
I Viborg Øst, Nord, Vest og Sydvest var den samlede detailhandelsomsæt-

ningen 681 mio. kr., heraf udgjorde udvalgswareomsætningen 9 %, svarende til 72 mio. kr. 24 % af dagligvareomsætning i Viborg kommune ligger fordelt i disse områder.

E-handel

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

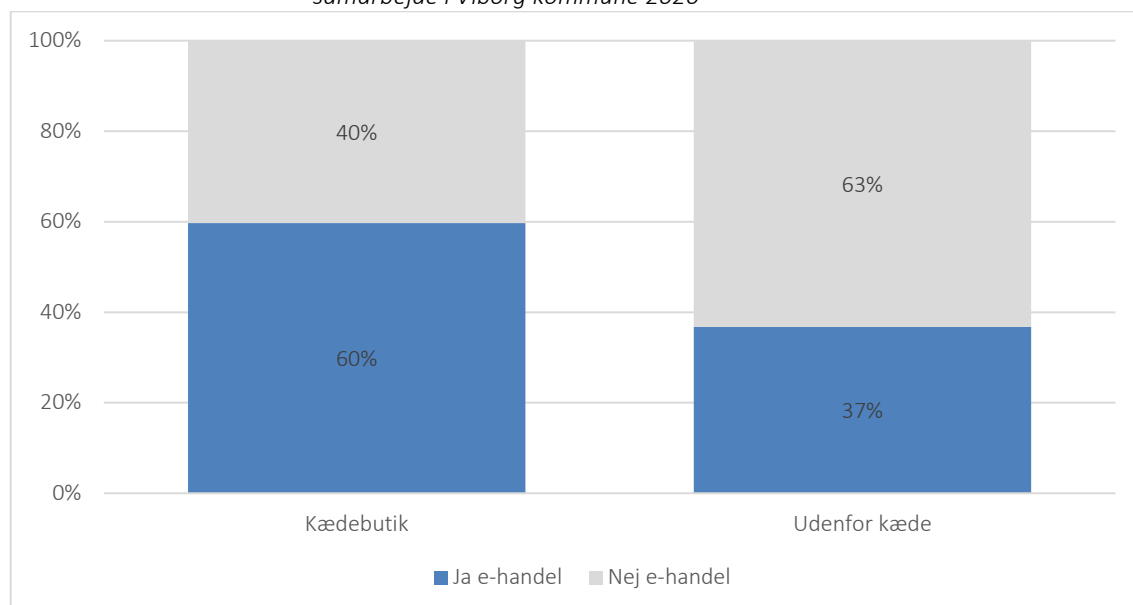
Figur 2.21 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Viborg kommune 2020 – fordelt på brancher



I Viborg kommune har 50 % af butikkerne e-handel. Udbredelsen af e-handel er dog højere for udvalgswarebutikkerne end for dagligvarebutikkerne.

Det er primært kædebutikkerne i Viborg kommune, der tilbyder e-handel. 60 % af kædebutikkerne i kommunen tilbyder e-handel, mens 37 % af butikkerne, som er uafhængige, tilbyder e-handel.

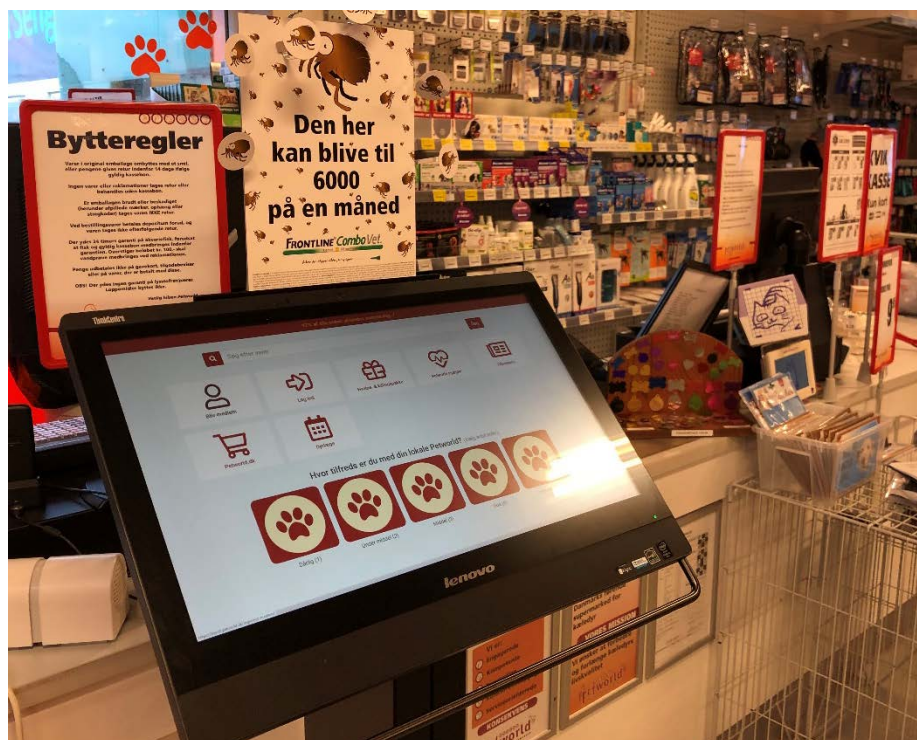
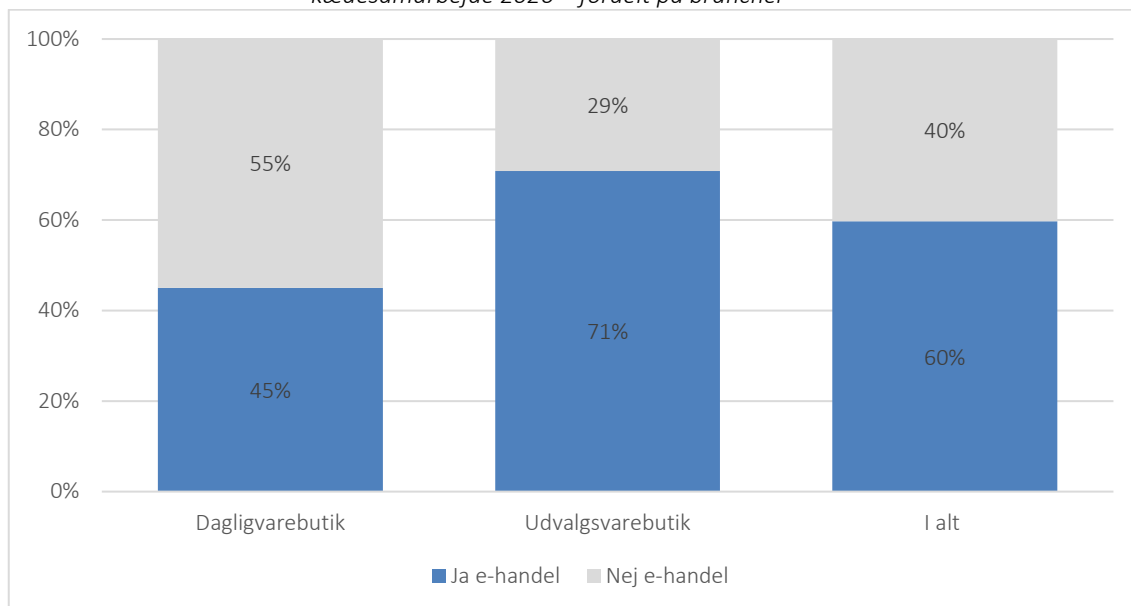
Figur 2.22 E-handelens udbredelse blandt kædebutikker og butikker udenfor kædesamarbejde i Viborg kommune 2020



Detailhandelen i Viborg kommune

71 % af udvalgswarebutikkerne, 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 Viborg kommune, som er i et kædesamarbejde 2020 – fordelt på brancher



Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig 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 53 butikker med særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 124.800 m².

Der er i alt 28 bilforhandlere med salgslokale i Viborg kommune med et samlet bruttoareal på 54.800 m².

Der er i alt 11 byggemarkeder og trælasthandler samt salg af byggeartikler i kommunen med salg til private med et samlet bruttoareal på 51.400 m².

Der er i alt 10 forhandlere af køkkener i Viborg kommune, 2 planteskoler og 2 forhandlere af campingvogne.

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

Viborg kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	28	54.800
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	11	51.400
Køkkener	10	6.500
Planteskoler	2	7.700
Forhandlere af campingvogne og både	2	4.400
Kommunen i alt	53	124.800





Udviklingen i detailhandelen i Viborg kommune 2008 til 2020

I nærværende afsnit vil udviklingen i detailhandelen i Viborg kommune fra 2008 til 2020 blive beskrevet.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2008. ICP har justeret opdelingen i områder fra den tidligere analyse, så den svarer til områderne i 2020 analysen.

Omsætningen vil blive beskrevet for henholdsvis 2007 og 2019.

Herudover har ICP foretaget en justering af brancherne for at kunne sammenligne analyserne for 2008 og 2020. Køkkenbutikker og byggemarkeder var defineret som boligudstyr i 2008, mens enkelte møbelbutikker var defineret som særligt pladskrævende i 2008 analysen. I nedenstående er køkkenbutikker, byggemarkeder derfor defineret som særligt pladskrævende og alle møbelbutikker er defineret som boligudstyr i 2008-tallene.

Udviklingen vil alene blive vist for antallet af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker fordelt på de enkelte områder, da 2008 analysen ikke opgjorde de særligt pladskrævende butikker fordelt på områder.

Generel udvikling i Danmark 2008 til 2020

Generelt har udviklingen været, at mindre dagligvarebutikker er forsvundet på bekostning af discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Antallet af dagligvarebutikker er siden 1969 faldet med 75 % på landsplan. Omvendt er der en klar tendens til, at butikkerne bliver større. Tidligere analyser har blandt andet vist, at antallet af supermarkeder og varehuse er faldet 20 % i perioden 1980 til 2016, mens salgsarealet er steget med 46 % på landsplan.

Det vurderes, at antallet af udvalgswarebutikker i Danmark i perioden 2008 til 2019 er faldet 18 %, mens antallet af dagligvarebutikker er faldet 11 %. Heraf vurderes antallet af beklædningsbutikker i Danmark at være faldet 22 % i perioden 2008 til 2019.

Udviklingen i antal butikker 2008 til 2020 i Viborg kommune

Siden 2008 er det samlede antal butikker (dagligvarer og udvalgsvarer) i Viborg kommune faldet 16 % fra 447 butikker i 2008 til 375 butikker i 2020.

Udviklingen i antal butikker er forskellig både i forhold til hovedbrancher og områder i Viborg kommune.

I Viborg by i alt er det samlede antal af butikker faldet 16 % fra 279 butikker i 2008 til 234 butikker i 2020. I Viborg bymidte er det samlede antal af butikker faldet 29 % fra 185 butikker til 132 butikker, mens antallet af butikker i Viborg by i øvrigt samlet set er steget knap 9 % fra 94 butikker i 2008 til 102 butikker i 2020.

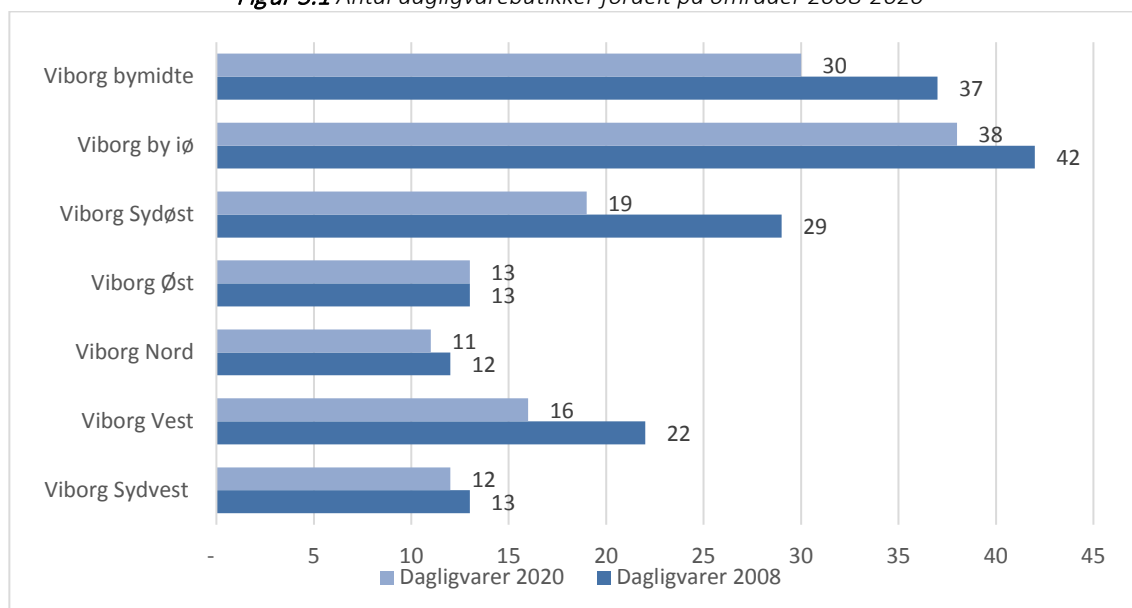
Tabel 3.1 Antal butikker fordelt på brancher og områder 2008-2020

Viborg kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	2008	2020	2008	2020	2008	2020
Viborg bymidte	37	30	148	102	185	132
Viborg by i øvrigt	42	38	52	64	94	102
Viborg by i alt	79	68	200	166	279	234
Viborg Sydøst	29	19	40	31	69	50
Viborg Øst	13	13	7	6	20	19
Viborg Nord	12	11	7	8	19	19
Viborg Vest	22	16	17	12	39	28
Viborg Sydvest	13	12	8	14	21	26
Viborg kommune i alt	168	139	279	237	447	376

Figur 3.1 viser antallet af dagligvarebutikker i Viborg kommune fordelt på områder, mens figur 3.2 viser antallet af udvalgsvarebutikker fordelt på områder i 2008 og 2020.

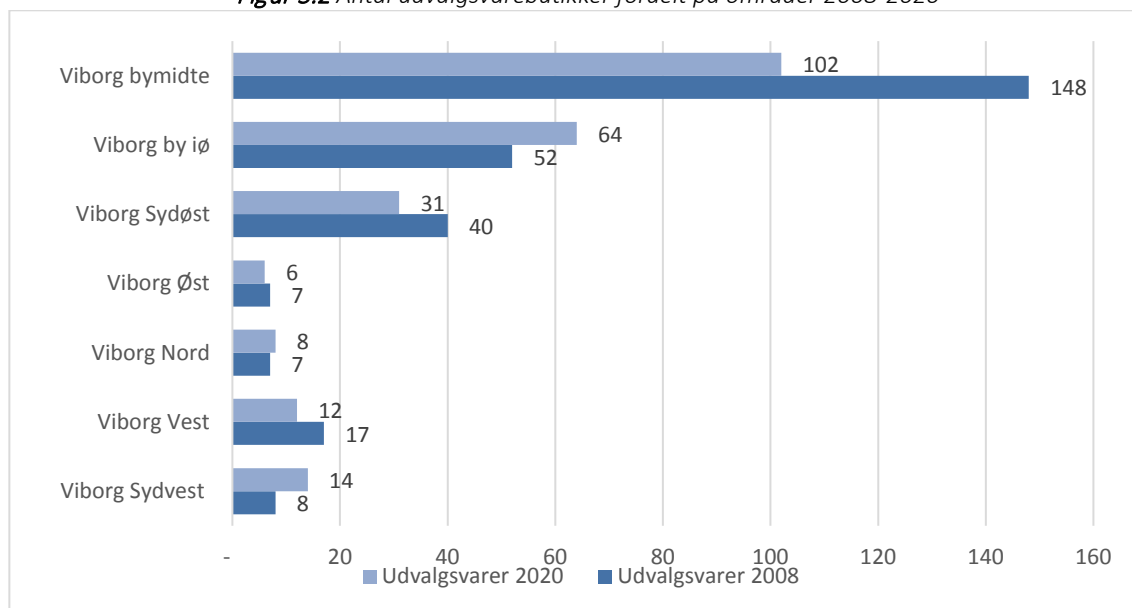
Det samlede antal dagligvarebutikker er faldet 17 % fra 168 butikker i 2008 til 139 butikker i 2020.

Figur 3.1 Antal dagligvarebutikker fordelt på områder 2008-2020



Antallet af udvalgswarebutikker i kommunen i alt er faldet 16 % fra 279 butikker i 2008 til 237 butikker i 2020.

Figur 3.2 Antal udvalgswarebutikker fordelt på områder 2008-2020



I Viborg bymidte er antallet af dagligvarebutikker faldet med 19 %, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 32 %. Viborg bymidte har samlet set mistet 7 dagligvarebutikker og 46 udvalgswarebutikker i perioden 2008 til 2020. Det er dog ICP's vurdering, at en stor del af detailhandelsbutikkerne er erstattet af kundeorienterede funktioner, som også bidrager til bylivet som for eksempel spisesteder, friser og andre skønhedsklinikker. Der er desværre ingen opgørelser af kundeorienterede servicefunktioner i Viborg bymidte i de tidligere analyser, men erfaringen fra andre byer viser, at de tomme butikslokaler bliver udnyttet af andre funktioner især i de gode placeringer.

I Viborg by i øvrigt er antallet af dagligvarebutikker faldet 9 % fra 42 butikker i 2008 til 38 butikker i 2020. Omvendt er antallet af udvalgswarebutikker steget 23 % fra 52 butikker i 2008 til 64 butikker i 2020. Blandt andet er der etableret flere nye butikskoncentrationer med store udvalgswarebutikker i den vestlige del af Viborg by i øvrigt langs Vestre Ringvej. Herudover er blandt andet en stor del af genbrugsbutikkerne flyttet fra bymidten til placeringer i industrikvartererne.

I Viborg Sydøst er det samlede antal dagligvarebutikker faldet fra 29 butikker i 2008 til 19 butikker i 2020, svarende til et fald på 33 %. I Bjerringbro bymidte er supermarkedet Meny blandt andet lukket primo 2020, men bliver i løbet af 2020 delvis erstattet af discountbutikken Aldi i samme lokaler. Antallet af udvalgswarebutikker er faldet 22 % fra 40 butikker i 2008 til 31 butikker i 2020.

I Viborg Øst og Viborg Nord er både antallet af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker nogenlunde fastholdt i perioden 2008 til 2020. I Viborg Øst, hvor Ørum bymidte er den største by, er 13 dagligvarebutikker og 6 udvalgswarebutikker i 2020. I Viborg Nord, hvor Møldrup bymidte er den største by, har 11 dagligvarebutikker og 8 udvalgswarebutikker.

I Viborg Vest, hvor Stoholm er den største by, er det samlede antal butikker faldet fra 39 butikker i 2008 til 28 butikker i 2020. Her er der lukket 6 dagligvarebutikker og 5 udvalgswarebutikker i perioden.

I Viborg Sydvest, hvor Karup er den største by, er det samlede antal butikker steget fra 21 butikker i 2008 til 26 butikker i 2020. Antallet af dagligvarebutikker er faldet med én butik, mens antallet af udvalgswarebutikker er steget med 6 butikker i perioden 2008 til 2020.

Udviklingen i bruttoareal 2008 til 2020

Bruttoarealet i Viborg kommune i alt er steget med 27.700 m², svarende til en stigning på 13 %. Det samlede bruttoareal til dagligvarer og udvalgsvarer i Viborg kommune er steget fra 206.400 m² i 2008 til 233.100 m² i 2020.

Det samlede bruttoareal til dagligvarer i kommunen er steget med 5 % fra 91.800 m² til 96.000 m² i perioden 2008 til 2020, samtidig med at det samlede antal dagligvarebutikker er faldet med 29 butikker.

Det betyder, at det gennemsnitlige bruttoareal i dagligvarebutikkerne er vokset med knap 27 % fra knap 550 m² i 2008 til knap 700 m² i 2020.

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen i alt er steget med 23.500 m² svarende til en stigning 21 % fra 114.600 m² i 2008 til 138.100 m² i 2020, på trods af et fald på 43 udvalgswarebutikker i kommunen i alt.

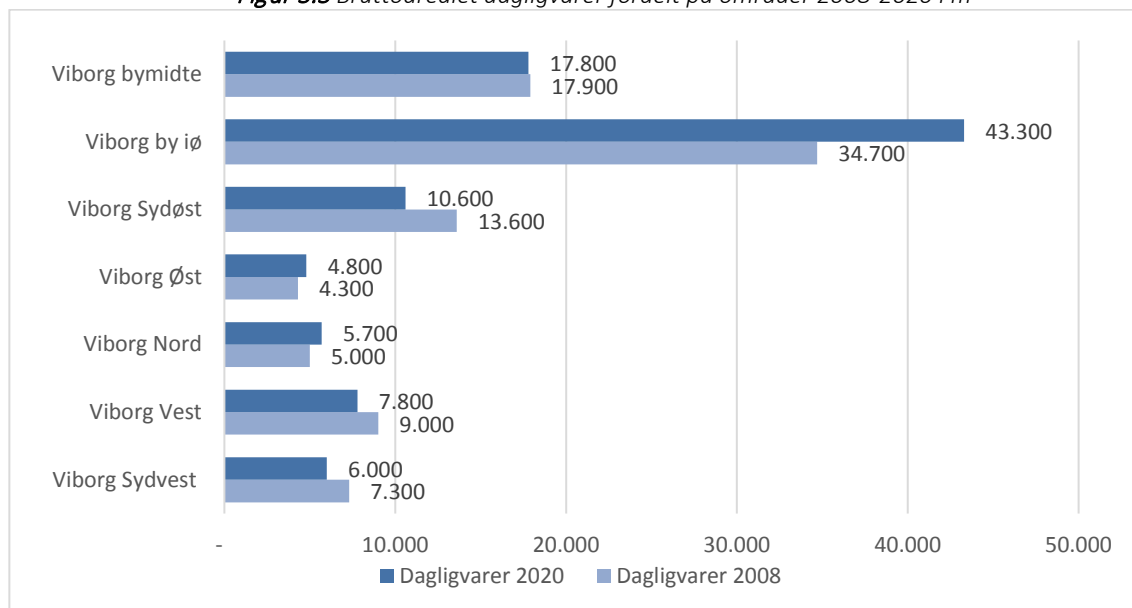
Udvalgswarebutikkernes gennemsnitlige bruttoareal er således vokset med 42 % fra godt 400 m² i 2008 til knap 600 m² i 2020.

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

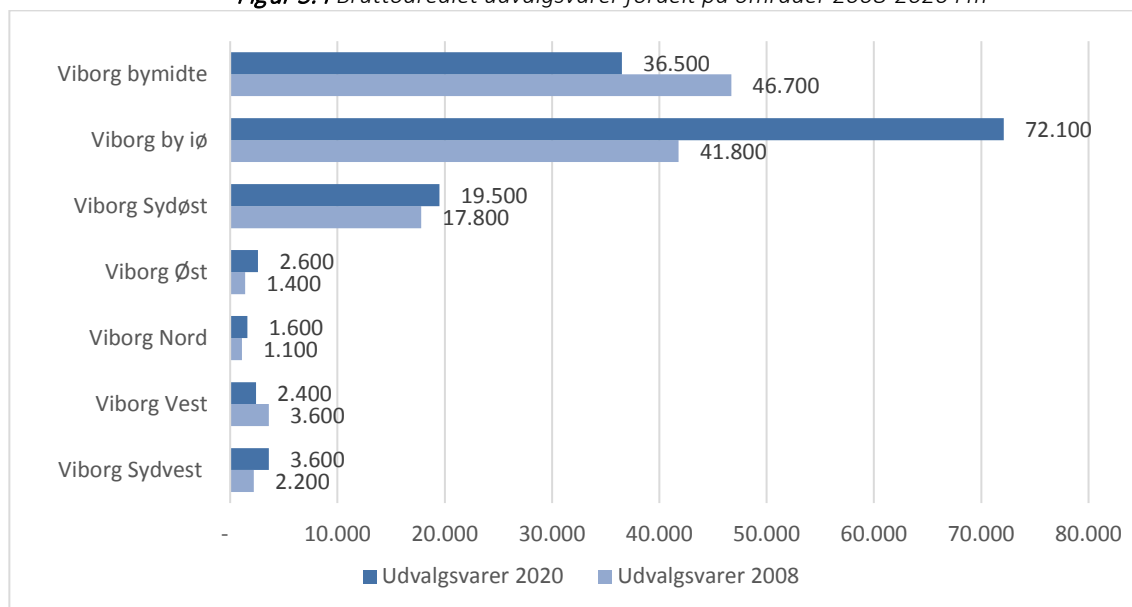
Viborg kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	2008	2020	2008	2020	2008	2020
Viborg bymidte	17.900	17.800	46.700	36.500	64.600	54.300
Viborg by i øvrigt	34.700	43.300	41.800	72.100	76.500	115.400
Viborg by	52.600	61.100	88.500	108.600	141.100	169.700
Viborg Sydøst	13.600	10.600	17.800	19.500	31.400	30.100
Viborg Øst	4.300	4.800	1.400	2.600	5.700	7.400
Viborg Nord	5.000	5.700	1.100	1.600	6.100	7.300
Viborg Vest	9.000	7.800	3.600	2.400	12.600	10.200
Viborg Sydvest	7.300	6.000	2.200	3.600	9.500	9.600
Viborg kommune i alt	91.800	96.000	114.600	138.300	206.400	234.300

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

Figur 3.3 Bruttoarealet dagligvarer fordelt på områder 2008-2020 i m²



Figur 3.4 Bruttoarealet udvalgsvarer fordelt på områder 2008-2020 i m²



I Viborg bymidte er bruttoarealet til dagligvarer stabilt i perioden 2008 til 2020 på 17.800 m² på trods af et fald i antallet af dagligvarebutikker med 7 butikker svarende til et fald på 19 %.

Bruttoarealet til udvalgsvarer i Viborg bymidte er faldet med 22 % fra 46.700 m² i 2008 til 36.500 m² i 2020, hvilket ligeledes er mindre end faldet i antal udvalgswarebutikker på 32 %.

I Viborg by i øvrigt er det samlede bruttoareal steget med 38.900 m² svarende til en stigning på 51 %. Bruttoarealet til dagligvarer er steget 25 % fra 34.700 m² i 2008 til 43.300 m² i 2020. Bruttoarealet til udvalgsvarer er steget 73 % fra 41.800 m² til 72.100 m² i 2020.

I Viborg Sydøst er bruttoarealet til dagligvarer faldet med 3.000 m² svarende til et fald på 22 % i perioden 2008 til 2020. Udvalgswarearealet er derimod steget med 1.700 m² svarende til en stigning på 10 % på trods af, at antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 22 %.

I begge områder Viborg Øst og Viborg Nord er det samlede bruttoareal til butikker steget for både dagligvarer og udvalgsvarer samtidig med at antallet af butikker har været nogenlunde konstant i perioden 2008 til 2020. I Viborg Øst er bruttoarealet i alt steget med 1.700 m² svarende til 30 %, mens bruttoarealet i Viborg Nord er steget 1.200 m² svarende til 20 %.

I Viborg Vest er det samlede bruttoareal faldet med 2.400 m² svarende til et fald på 19 % i perioden 2008 til 2020.

I Viborg Sydvest er bruttoarealet til dagligvarer faldet med 1.300 m² svarende til et fald på 18 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget med 1.400 m². Dette skyldes primært, at antallet af dagligvarebutikker er faldet med én butik, mens antallet af udvalgswarebutikker er steget med 6 butikker i perioden 2008 til 2020.



Udviklingen i omsætningen 2007 til 2019

Samlet set er detailhandelsomsætningen i Viborg kommune steget med 6 % fra 4,60 mia. kr. i 2007 til 4,88 mia. kr. i 2019 i årets priser.

Den samlede dagligvareomsætning i Viborg kommune var 2,27 mia. kr. i 2007. Den er steget til 2,58 mia. kr. i 2019, svarende til en stigning på 14 %.

Udvalgswareomsætningen på 2,34 mia. kr. i 2007 i Viborg kommune er faldet til 2,30 mia. kr. i 2019, hvilket er et fald på godt 1 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 19 % i samme periode, mens udvalgswareomsætningen er steget 14 %. Den generelle dagligvare- og udvalgswareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Viborg kommune er eksklusiv e-handel.

Væksten i e-handel har i perioden 2007 til 2019 haft en betydning for omsætningen i den fysiske detailhandel især inden for handel med udvalgsvarer. E-handelen er i perioden 2007 til 2019 steget fra et niveau på under 10 % i 2007 til at udgøre omkring 23 % af udvalgswareforbruget i 2019.

Faldet i omsætningen i Viborg kommune er ikke større end i andre kommuner. E-handel har taget en større del af omsætningen generelt i den fysiske detailhandel.

Tabel 3.3 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2007-2019

Viborg kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	2007	2019	2007	2019	2007	2019
Viborg bymidte	483	481	948	726	1.431	1.207
Viborg by i øvrigt	826	1.151	1.055	1.370	1.881	2.521
Viborg by	1.309	1.632	2.003	2.096	3.312	3.728
Viborg Sydøst	359	335	236	133	595	468
Viborg kommune i øvrigt	598	609	96	72	694	681
Viborg kommune i alt	2.266	2.576	2.335	2.301	4.601	4.877

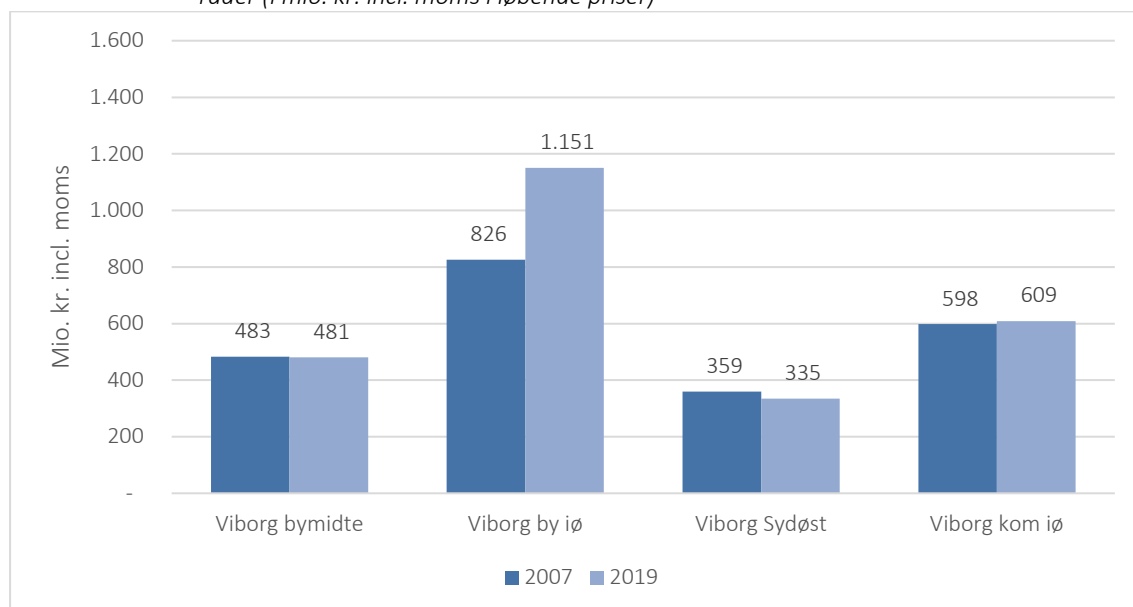
Omsætningsudviklingen har været forskellig i Viborg bymidte og i kommunen i øvrigt for både dagligvarer og udvalgsvarer.

I Viborg bymidte er dagligvareomsætningen nogenlunde konstant i perioden 2007 til 2019 på ca. 481 mio. kr., mens dagligvareomsætningen er steget 39 % i Viborg by i øvrigt fra 826 mio. kr. i 2007 til 1.151 mio. kr. i 2019. Dette er samme tendens som ses i andre byer, hvor omsætningen stiger i byen i øvrigt i takt med en bedre lokal dagligvareforsyning på bekostning af dagligvareomsætningen i bymidten.

I Viborg Sydøst er dagligvareomsætningen faldet 7 % fra 359 mio. kr. i 2007 til 335 mio. kr. i 2019.

I Viborg kommune i øvrigt er dagligvareomsætningen steget med 2 % fra 598 mio. kr. i 2007 til 609 mio. kr. i 2019.

Figur 3.5 Dagligvareomsætningen i Viborg kommune i 2007 og 2019 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)

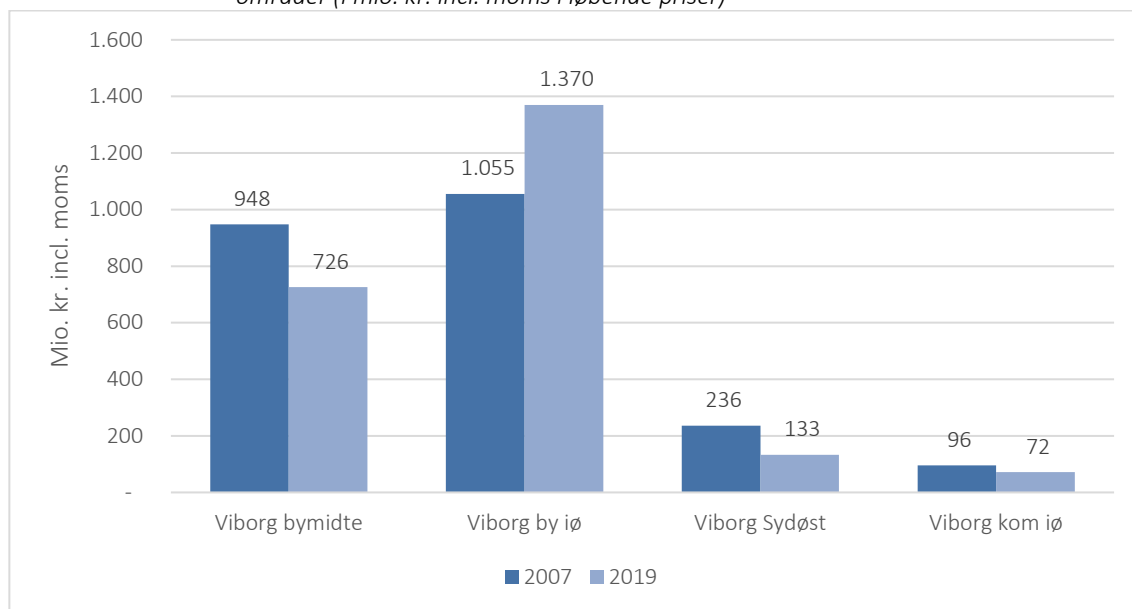


I Viborg bymidte er udvalgswareomsætningen faldet 23 % fra 948 mio. kr. i 2007 til 726 mio. kr. i 2019. Omvendt er udvalgswareomsætningen steget i Viborg by i øvrigt med 30 % fra 1.055 mio. kr. i 2007 til 1.370 mio. kr. i 2019. Antallet af udvalgswarebutikker er tilsvarende faldet i Viborg bymidte med 31 %, mens antallet af udvalgswarebutikker er steget med 23 % i Viborg by i øvrigt.

I Viborg Sydøst er udvalgswareomsætningen faldet med 44 % fra 236 mio. kr. i 2007 til 133 mio. kr. i 2019.

I Viborg kommune i øvrigt er udvalgswareomsætningen faldet med 25 % fra 96 mio. kr. i 2007 til 72 mio. kr. i 2019.

Figur 3.6 Udvalgswareomsætningen i Viborg kommune i 2007 og 2019 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)





Befolknings- og forbrugsforhold

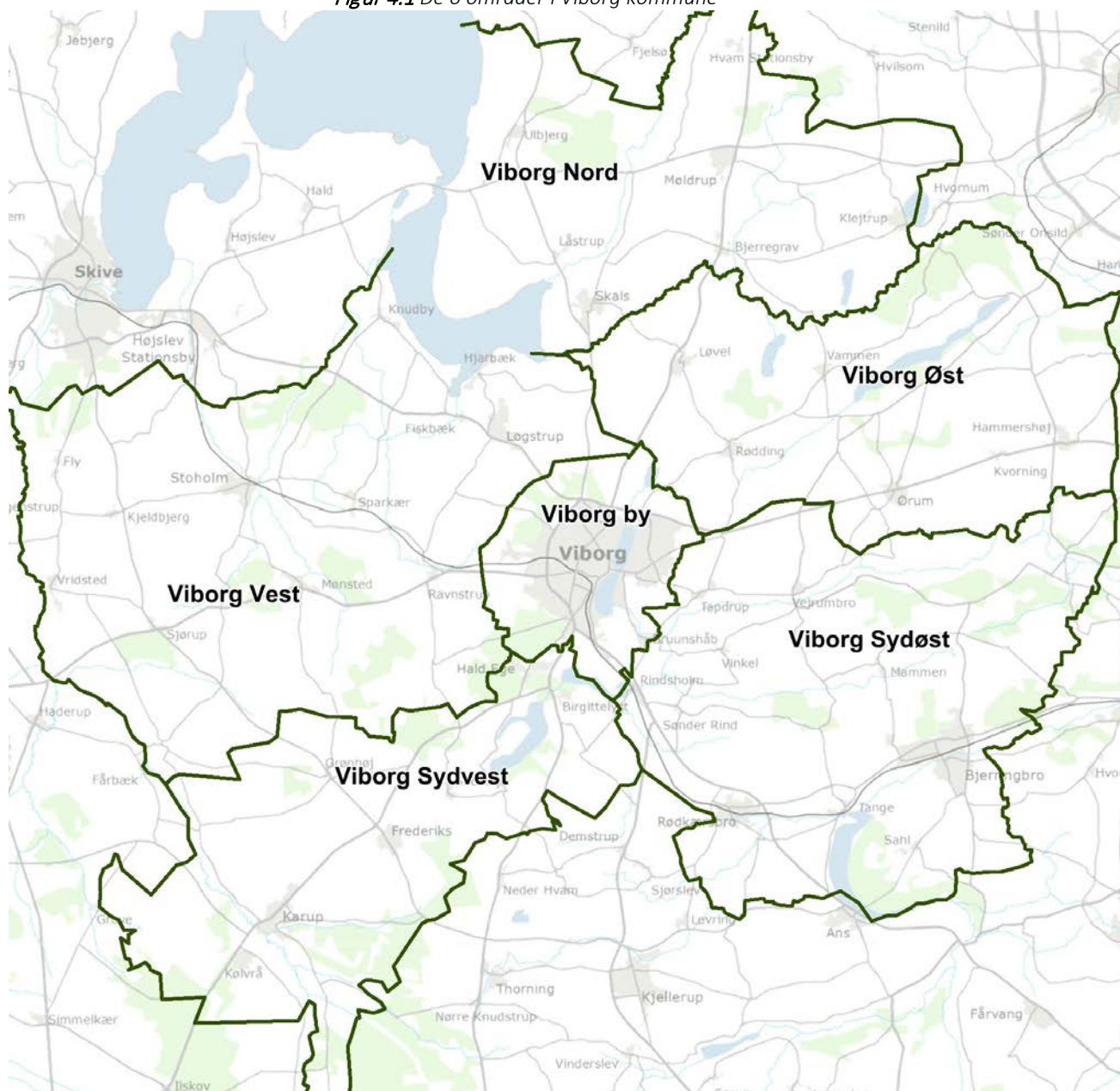
Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Viborg kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

Forbruget er opgjort for de 6 områder, som er illustreret i figur 4.1. Disse er:

- Viborg by
- Viborg Sydøst – Bjerringbro, Rødkærsbro
- Viborg Øst – Ørum, Hammershøj
- Viborg Nord – Møldrup, Skals
- Viborg Vest – Stoholm
- Viborg Sydvest – Karup

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

Figur 4.1 De 6 områder i Viborg kommune



Datagrundlag og horisontår

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

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2019 samt horisontåret 2032.

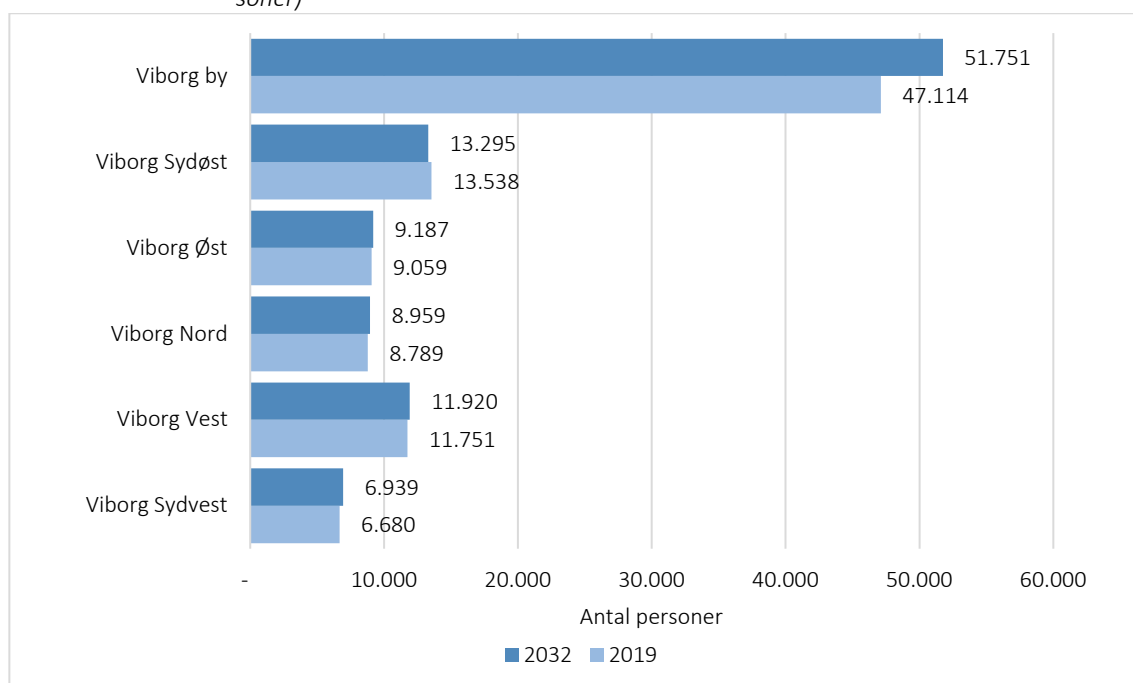
Herudover er den seneste befolkningsprognose – Viborg Kommunes befolkningsprognose 2020 – blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

I Viborg kommune boede i alt ca. 96.900 personer i 2019, hvilket forventes at stige med 5 % til knap 102.100 personer i 2032.

Figur 4.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Viborg kommune.

Figur 4.2 Udviklingen i befolkningstallet i Viborg kommune 2019 til 2032 (antal personer)



I Viborg by, som er det mest befolkningstunge område i kommunen, forventes den højeste befolkningsstigning, med en stigning på 10 % fra ca. 47.100 personer i 2019 til 51.800 personer i 2032.

I Viborg Sydøst forventes der - som det eneste område i kommunen - et fald i befolkningstallet på 2 % fra 13.500 personer i 2019 til 13.300 personer i 2032.

I Viborg Øst forventes der samlet set en befolkningstilvækst på 1 %, svarende til en stigning på ca. 130 personer.

I Viborg Nord forventes der samlet set en befolkningstilvækst på 2 %, svarende til en stigning på knap 200 personer fra 2019 til 2032.

I Viborg Vest forventes der samlet set en befolkningstilvækst på 1 % fra 8.800 personer i 2019 til knap 9.000 personer i 2032.

I Viborg Sydvest forventes der samlet set en befolkningstilvækst på 3 % fra 6.700 personer i 2019 til ca. 6.900 personer i 2032.

Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Viborg kommune er 2,20 personer, hvilket er lidt over landsgennemsnittet på 2,15.

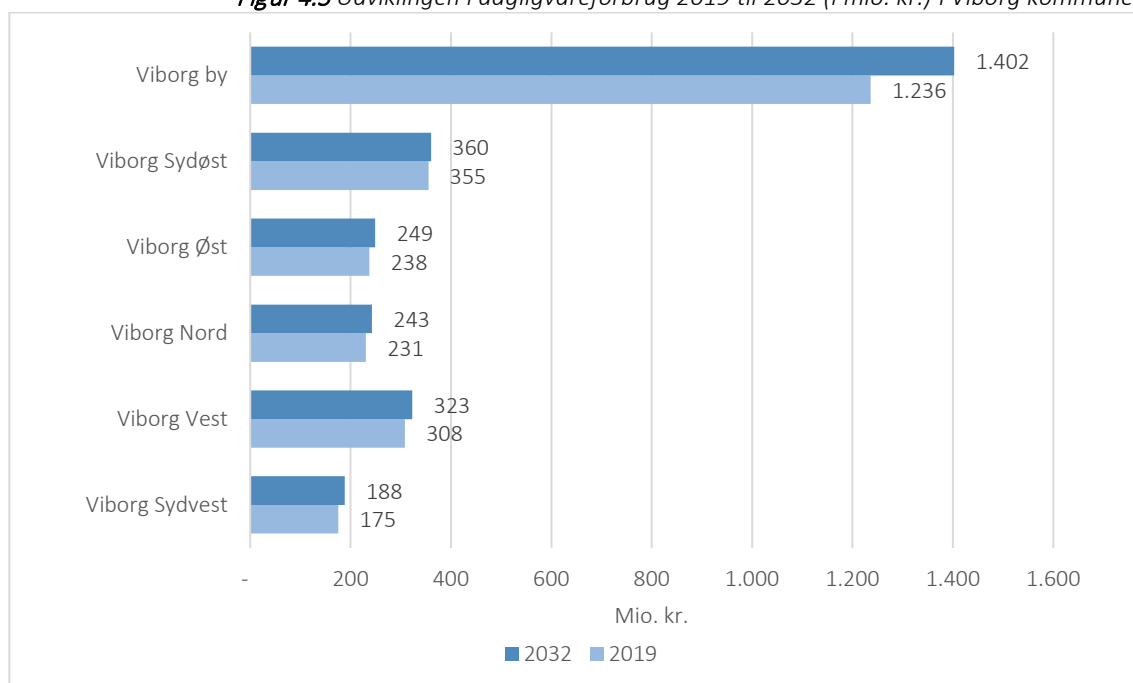
Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 531.000 kr. i Viborg kommune er lidt under landsgennemsnittet på 550.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2019 og 2032 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Viborg kommune ses i figur 4.3.

Figur 4.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2019 til 2032 (i mio. kr.) i Viborg kommune



Det samlede dagligvareforbrug i Viborg kommune var 2,54 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige til 2,77 mia. kr. i 2032 svarende til en stigning på 9 %.

I Viborg by forventes en stigning på 13 % fra 1.236 mio. kr. i 2019 til 1.402 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 166 mio. kr.

I Viborg Sydvest forventes dagligvareforbruget at stige ca. 1 % fra 355 mio. kr. i 2019 til 360 mio. kr. i 2032.

I Viborg Øst forventes en stigning i dagligvareforbruget på 5 %, hvilket svarer til en stigning på 11 mio. kr. fra 238 mio. kr. i 2019 til 249 mio. kr. i 2032.

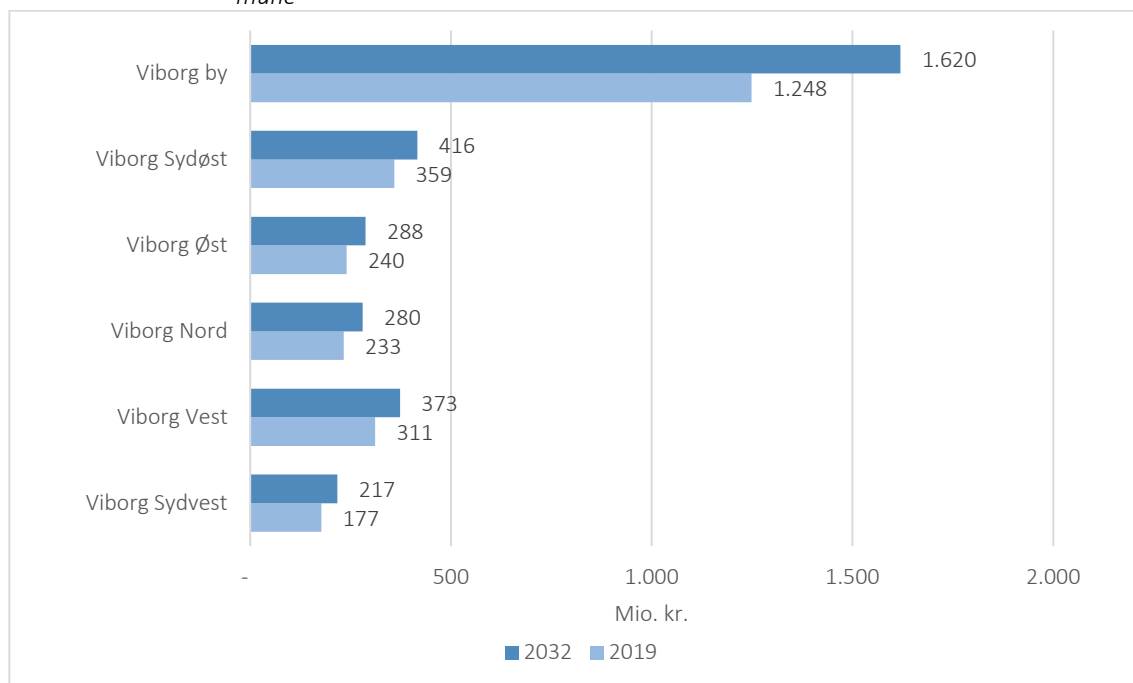
Dagligvareforbruget i Viborg Nord forventes at stige med 12 mio. kr. fra 231 mio. kr. i 2019 til 243 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 5 %.

Dagligvareforbruget i Viborg Vest forventes at stige med 15 mio. kr. fra 308 mio. kr. i 2019 til 323 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 5 %.

Dagligvareforbruget i Viborg Sydvest forventes at stige med 13 mio. kr. fra 175 mio. kr. i 2019 til 188 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 7 %.

Udvalgswareforbruget hos borgerne i Viborg kommune ses i figur 4.4.

Figur 4.4 Udviklingen i udvalgswareforbrug 2019 til 2032 (i mio. kr.) i Viborg kommune



Det samlede udvalgswareforbrug i Viborg kommune forventes at stige 32 % fra 2,41 mia. kr. i 2019 til 3,19 mia. kr. i 2032.

59 % af den kommende stigning i udvalgswareforbruget i Viborg kommune vil komme fra Viborg by, hvor udvalgswareforbruget samlet set vil stige med 372 mio. kr. fra 1.248 mio. kr. i 2019 til 1.620 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 30 %.

I Viborg Sydøst stiger udvalgswareforbruget 16 % fra 359 mio. kr. i 2019 til 416 mio. kr. i 2032.

I Viborg Øst stiger udvalgswareforbruget 20 % fra 240 mio. kr. i 2019 til 288 mio. kr. i 2032.

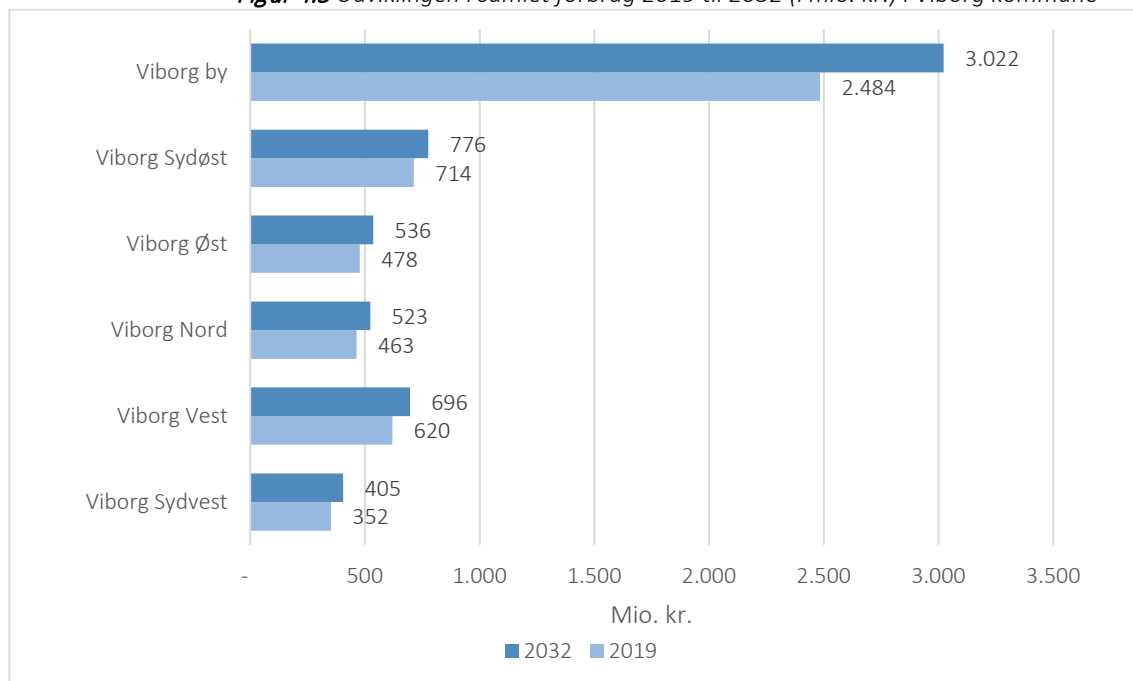
I Viborg Nord forventes udvalgswareforbruget at stige 20 % fra 233 mio. kr. i 2019 til 280 mio. kr. i 2032.

I Viborg Vest forventes en stigning på 20 % svarende til 62 mio. kr. fra 311 mio. kr. i 2019 til 373 mio. kr. 2032.

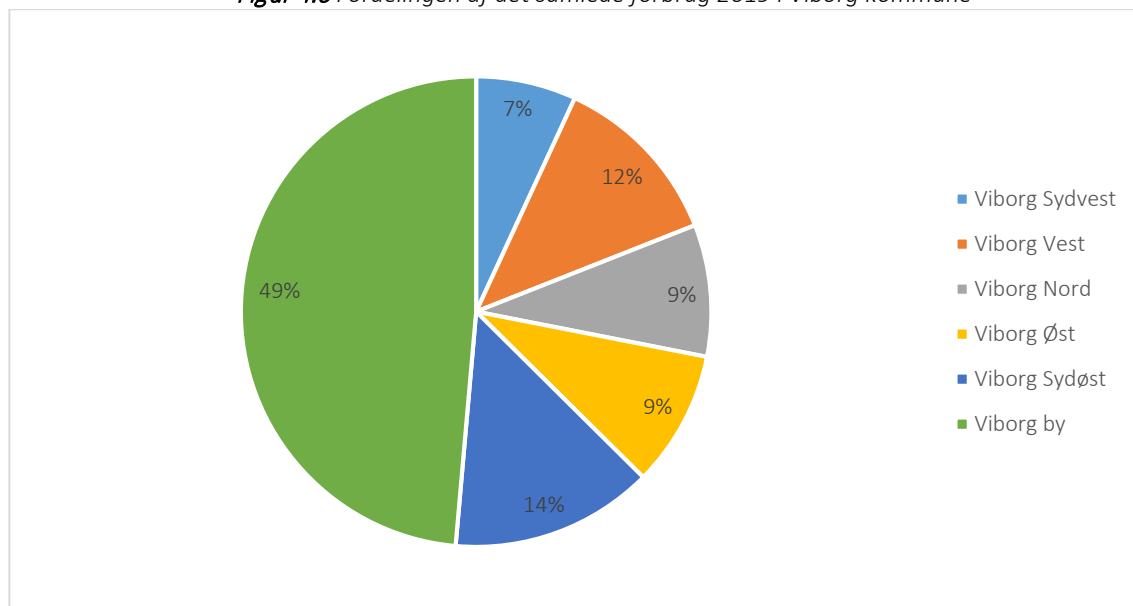
I Viborg Sydvest var udvalgswareforbruget på 177 mio. kr. i 2019, hvilket forventes at stige 23 % til 217 mio. kr. i 2032.

Det samlede detailhandelsforbrug for Viborg kommune vises i figur 4.5.

Figur 4.5 Udviklingen i samlet forbrug 2019 til 2032 (i mio. kr.) i Viborg kommune



Figur 4.6 Fordelingen af det samlede forbrug 2019 i Viborg kommune



Det samlede detailhandelsforbrug i Viborg kommune var 5,11 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige 17 % til 5,96 mia. kr. i 2032.

I Viborg by forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 22 % fra 2,48 mia. kr. i 2019 til 3,02 mia. kr. i 2032. Viborg by med 41.000 indbyggere udgør 49 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Viborg Sydøst stiger det samlede detailhandelsforbrug 9 % fra 714 mio. kr. i 2019 til 776 mio. kr. i 2032. Viborg Sydøst med Bjerringbro som største by med godt 7.500 indbyggere, udgør 14 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Viborg Øst stiger det samlede detailhandelsforbrug 12 % fra 478 mio. kr. i 2019 til 536 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området med Ørum som største by med 1.400 indbyggere, 9 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Viborg Nord forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 13 % fra 463 mio. kr. i 2019 til 523 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området med Møldrup som største by med 1.300 indbyggere, 9 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Viborg Vest forventes en stigning i det samlede detailhandelsforbrug på 76 mio. kr. fra 620 mio. kr. i 2019 til 696 mio. kr. 2032. Samlet set udgør området med Stoholm som største by med knap 2.600 indbyggere, 12 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Viborg Sydvest stiger det samlede detailhandelsforbrug 15 % fra 352 mio. kr. i 2019 til 405 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området med Karup som største by med 2.200 indbyggere, 9 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.



Handelsbalancen

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

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

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Viborg kommune.

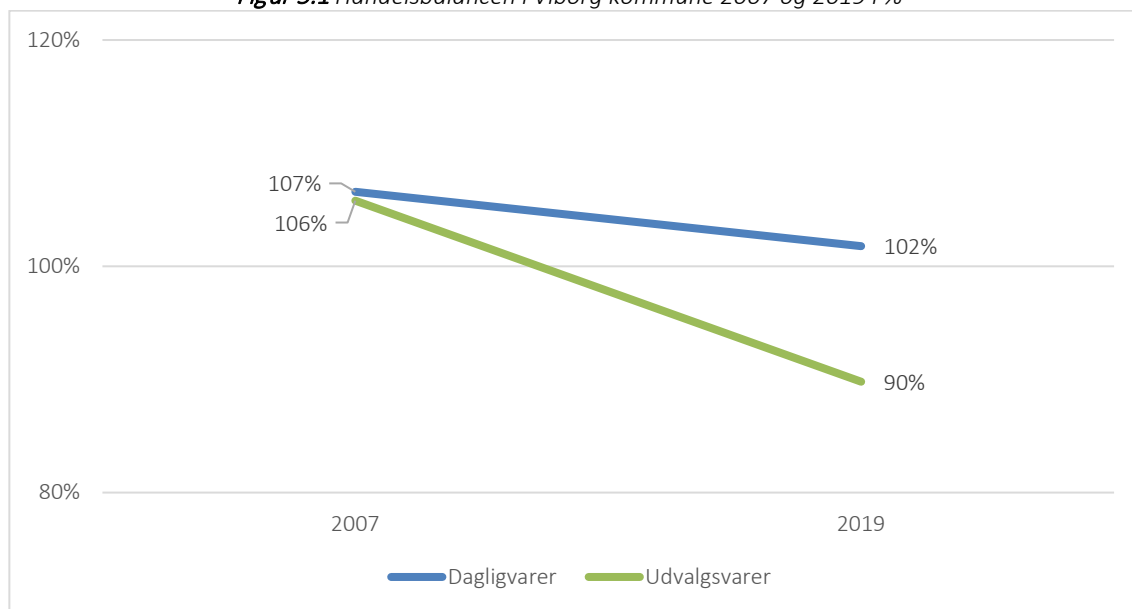
Handelsbalancen

I Viborg kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 102 % i 2019, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 90 %.

Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance på 102 % for dagligvarer i Viborg kommunen viser, at dagligvareomsætningen i Viborg kommune er lidt over niveauet for det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Især store dagligvarebutikker såsom Bilka er i stand til at trække kunder fra et større opland.

Udvalgsvareomsætningen i Viborg kommune er 10 % lavere end udvalgsvarerforbruget i kommunen, hvilket betyder, at borgerne i Viborg kommune får dækket en mindre del af deres udvalgsvarerforbrug ved køb udenfor kommunen herunder gennem e-handel.

Figur 5.1 Handelsbalancen i Viborg kommune 2007 og 2019 i %



Siden 2007 er handelsbalancen for dagligvarer i Viborg kommune faldet fra 107 % til 102 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 106 % i 2007 til 90 % i 2019.

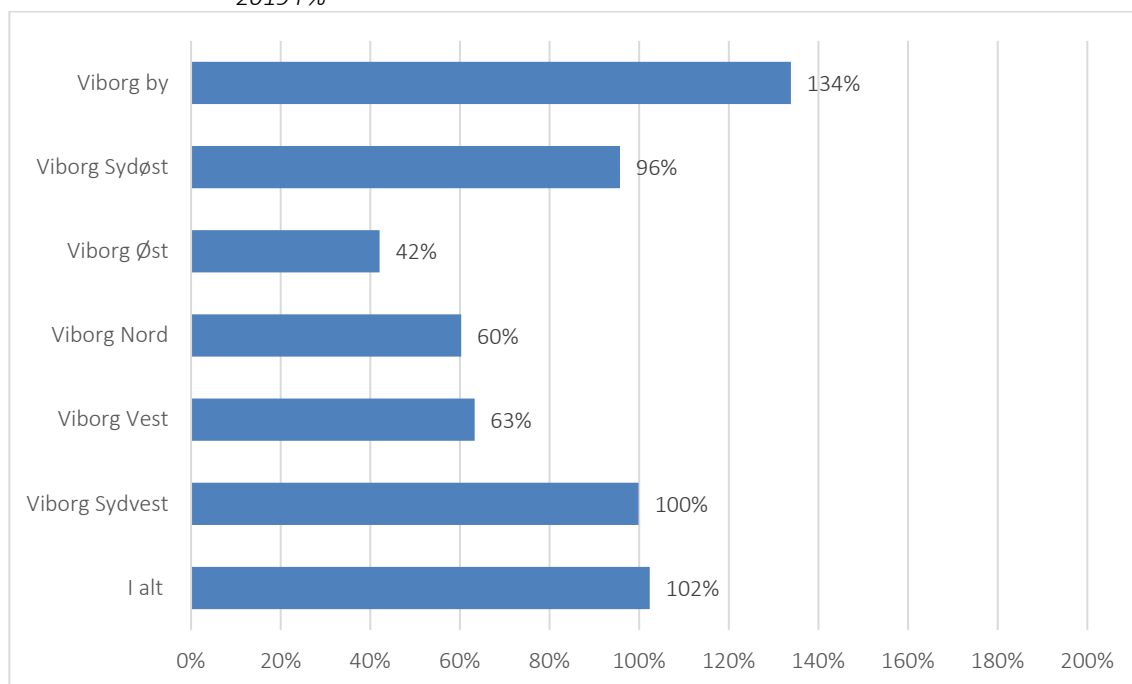
I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel også i Viborg. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde knap 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvarerforbruget. Faldet i handelsbalancen på grund af e-handel er således en generel tendens, og er således ikke unik for Viborg kommune.

Handelsbalancen fordelt på områder

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

Dagligvarer

Figur 5.2 Handelsbalancen for dagligvarer i Viborg kommune fordelt på områder i 2019 i %



I Viborg by er handelsbalancen for dagligvarer 134 %, hvilket betyder, at dagligvareomsætningen er 34 % højere end forbruget i Viborg by. Dagligvarer bliver som tidligere nævnt købt tæt på bopælen, men store dagligvarebutikker såsom Bilka har et relativt stort opland. Derudover ligger der et stort antal store dagligvarebutikker og et stort udvalg af specialbutikker i Viborg by, som tiltrækker forbrugere fra et stort opland.

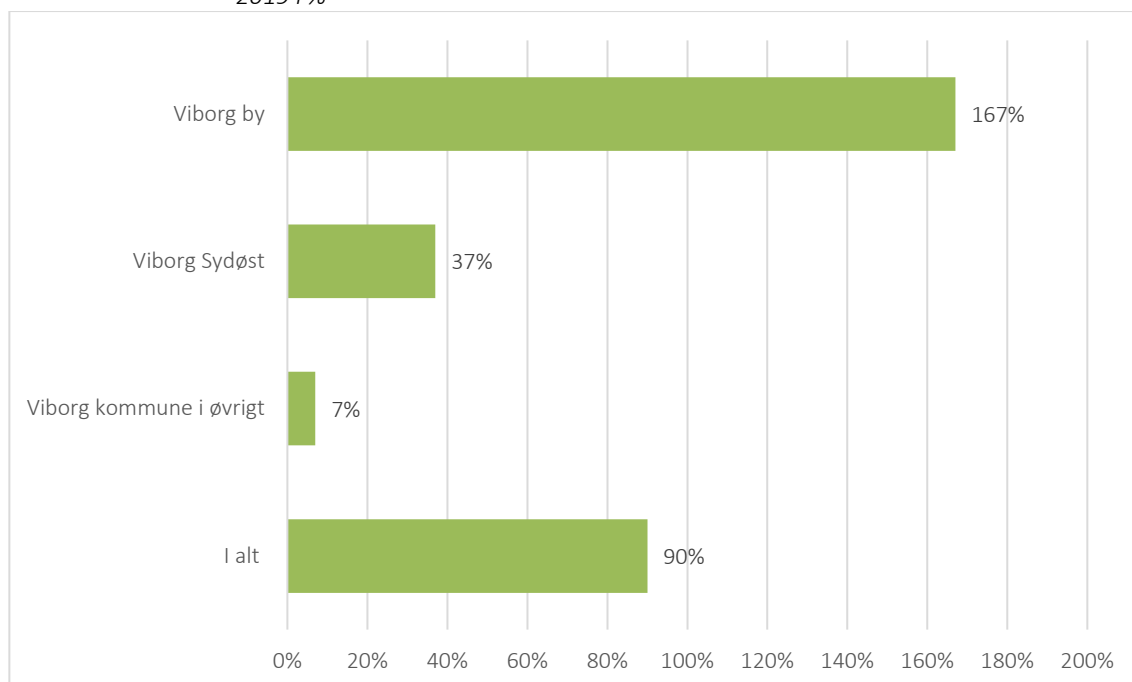
I Viborg Sydøst (Bjerringbro) ligger handelsbalancen for dagligvarer på 96 % i 2019, hvilket er et pænt niveau.

Handelsbalancerne for dagligvarer i Viborg Vest, Viborg Nord og især Viborg Øst er relativt lave – henholdsvis 63 %, 60 % og 42 %.

I Viborg Sydvest ligger handelsbalancen for dagligvarer på 100 %, således er dagligvareomsætningen på niveau med dagligvareforbruget i området.

Udvalgsvarer

Figur 5.3 Handelsbalancen for udvalgsvarer i Viborg kommune fordelt på områder i 2019 i %



Handelsbalancen for udvalgsvarer i Viborg by ligger på 167 %, dvs. at omsætningen ligger 67 % over forbruget for borgerne, som er bosat i Viborg by. Den høje handelsbalance for Viborg by indikerer, at oplandet udenfor Viborg by i stor udstrækning vælger at handle i Viborg.

I Viborg Sydøst er handelsbalancen for udvalgsvarer 37 %.

Taget konkurrencesituationen fra Viborg bymidte, aflastningsområdet i Viborg samt den forholdsvis korte distance til byer som Aarhus, Silkeborg og Randers og ikke mindst en øget e-handel i betragtning, kan man ikke forvente en højere handelsbalance i Viborg Sydøst (Bjerringbro).

Handelsbalancerne for udvalgsvarer i de øvrige områder i Viborg kommune ligger på et forventeligt lavt niveau og dækker kun 7 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer. De øvrige områder i Viborg kommune består primært af mindre byer med et begrænset udvalg af udvalgswarebutikker.



Viborg bymidte og den regionale konkurrence

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Viborg bymidte så vidt muligt blive sammenlignet med en række af de øvrige regionale udbudspunkter Skive, Holstebro, Herning, Silkeborg, Randers og Hobro.

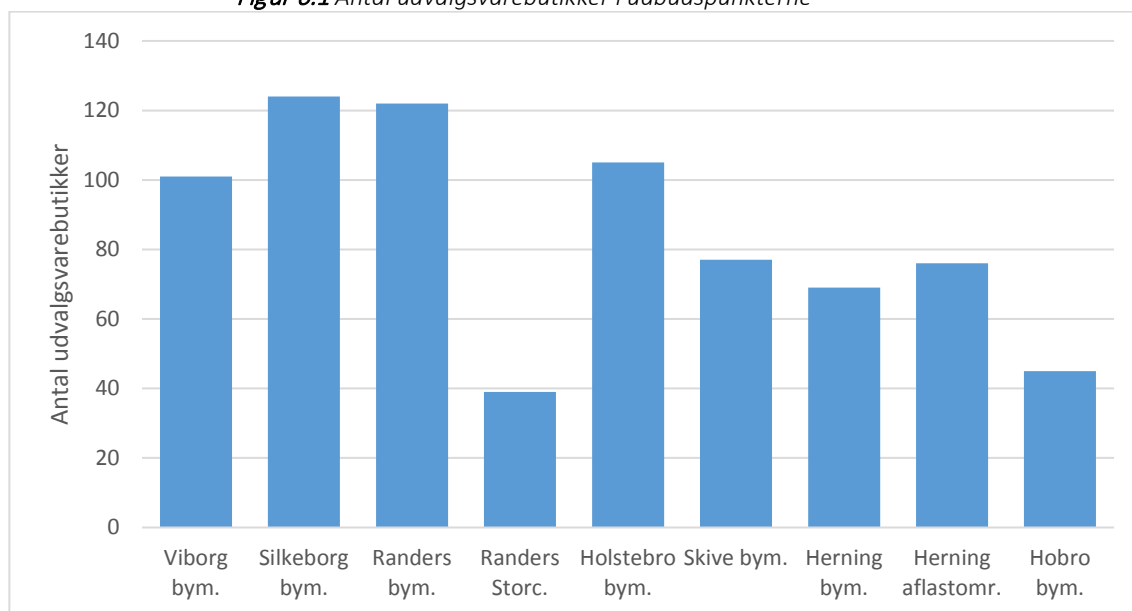
Antal butikker

Viborg bymidte er blandt de største udbudspunkter af udvalgsvarer i Midtjylland med i alt 101 udvalgswarebutikker. Antallet af udvalgswarebutikker i Viborg bymidte på niveau med Holstebro bymidte, mens der i Silkeborg og Randers er ca. 120 udvalgswarebutikker.

Viborg bymidte har flere udvalgswarebutikker end Skive bymidte, som har 77 udvalgswarebutikker, Herning bymidte med 69 udvalgswarebutikker og væsentlig flere end Hobro bymidte, der har 45 udvalgswarebutikker.

Til sammenligning er Aarhus bymidte markant det største udbudspunkt i Jylland med 575 udvalgswarebutikker.

Figur 6.1 Antal udvalgswarebutikker i udbudspunkterne

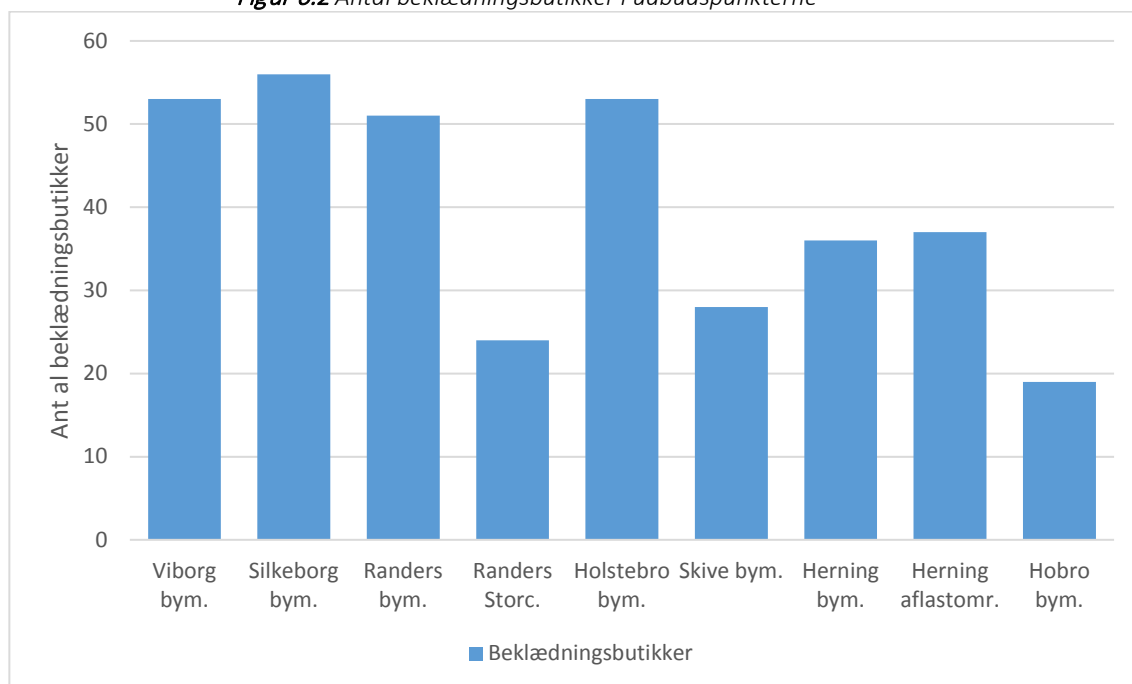


Antallet af beklædningsbutikker har betydning for et udbudspunkts styrke, da især damebeklædningsbutikker er styrende for valget af indkøbssted.

Antallet af beklædningsbutikker i Viborg bymidte er 53, hvilket er på niveau med Silkeborg og Holstebro bymidter. Derudover er antallet af beklædningsbutikker væsentligt højere end i de øvrige regionale udbudspunkter.

Til sammenligning er der 279 beklædningsbutikker i Aarhus bymidte.

Figur 6.2 Antal beklædningsbutikker i udbudspunkterne



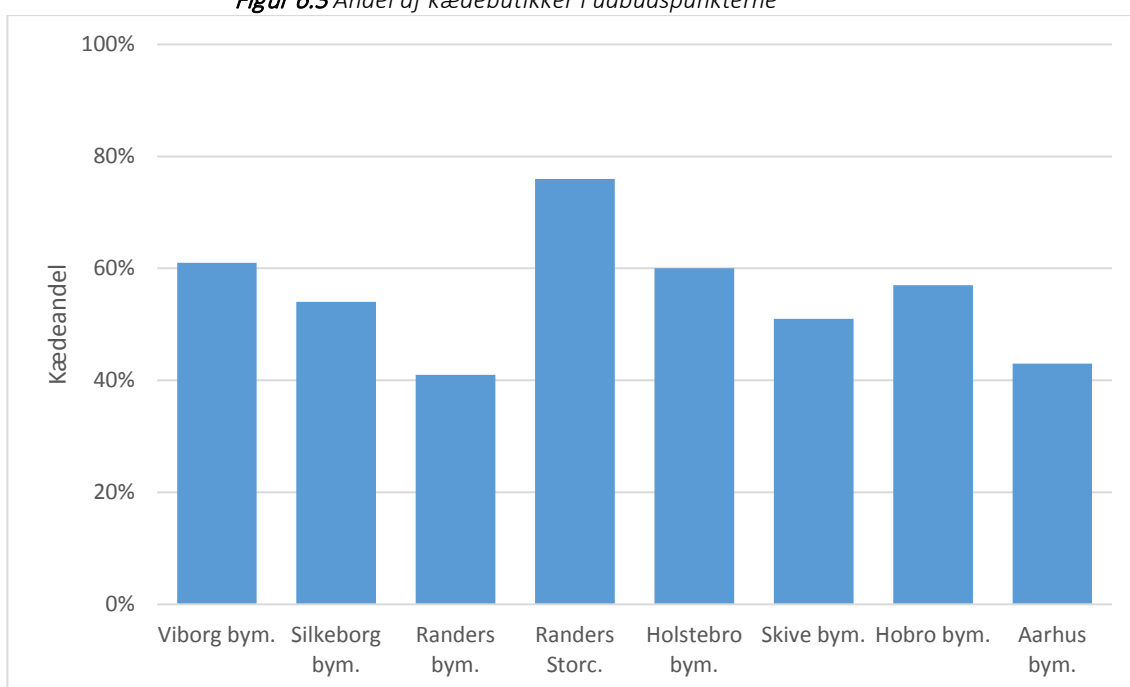
Kædetilknytning

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.

I Viborg bymidte er kædeandelen 61 %, hvilket er lidt højere sammenlignet med de øvrige handelsbyer i Midtjylland. I Holstebro bymidte er kædeandelen 60 %, mens den er 57 % i Hobro bymidte, 54 % i Silkeborg bymidte og 41 % i Randers bymidte. Omvendt er den 76 % i Randers Storcenter.

Kædeandelen er væsentligt lavere i Aarhus bymidte på 43 %, hvilket bl.a. skyldes et bredt og dybt udvalg af uafhængige butikker i latinerkvarteret.

Figur 6.3 Andel af kædebutikker i udbudspunkterne



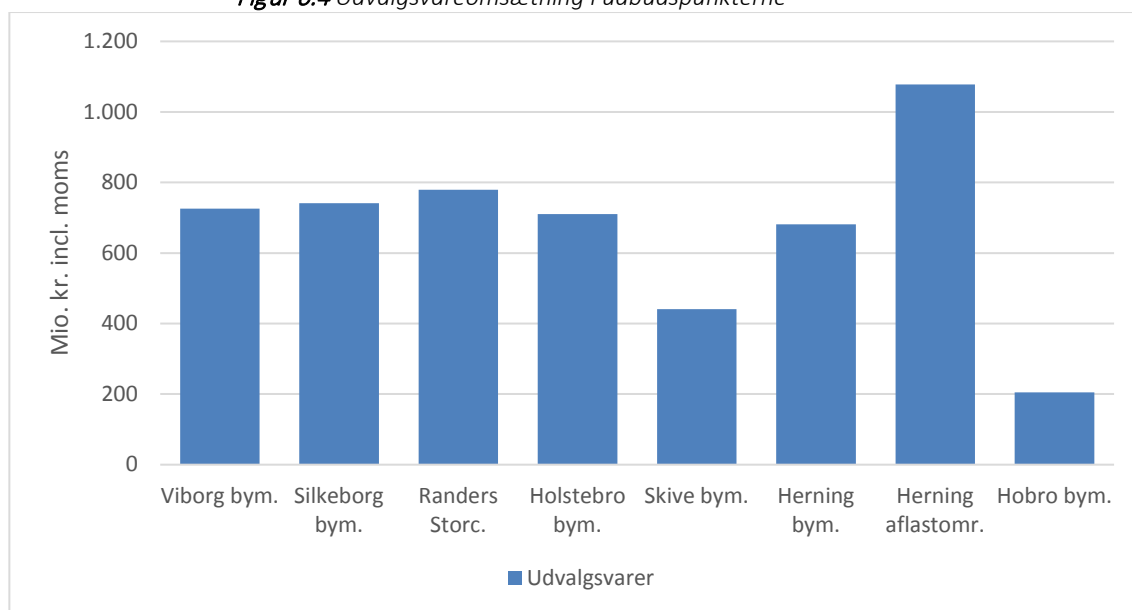
Omsætningen

Målt alene på omsætning har Hernings aflastningsområde en højere udvalgswareomsætning i forhold til Viborg bymidte, på ca. 1.080 mio. kr., hvilket især skyldes at Herning aflastningsområde indeholder såvel Herning Centret som Bilka.

Viborg bymidte havde i 2019 en samlet udvalgswareomsætning på 726 mio. kr., hvilket er på niveau med Silkeborg og Holstebro bymidter og markant højere end både Skive og Hobro bymidter.

Udvalgswareomsætningen i Aarhus bymidte ligger markant højere på ca. 5,4 mia. kr.

Figur 6.4 Udvalgswareomsætning i udbudspunkterne



Handelsbalance

Handelsbalancen, som er den realiserede omsætning i butikkerne i en kommune i forhold til forbruget i kommunen, viser om kommunens detailhandel kan tiltrække forbrugere udenfor kommunen eller ej.

Handelsbalancen i de omkringliggende kommuner er ligeledes tæt på 100 %.

Handelsbalancerne for udvalgsvarer viser en større variation.

I Silkeborg kommune havde handelsbalancen for udvalgsvarer omkring 95 % i 2014, og Skive kommune havde en handelsbalance på 90 %, mens Holstebro kommune havde en handelsbalance på 138 % i 2015.

Vesthimmerland og Mariagerfjord kommuner havde en lavere handelsbalance for udvalgsvarer på henholdsvis 73 % og 59 %.

Til sammenligning var handelsbalancen for udvalgsvarer 131 % i Aalborg kommune og 146 % i Aarhus kommune.

Tabel 6.1 Handelsbalancen Viborg kommune og nabokommunerne* i %

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	År
Viborg kommune	102 %	90 %	2019
Silkeborg kommune	100 %	95 %	2014
Holstebro kommune	105 %	138 %	2015
Vesthimmerland kommune	97 %	73 %	2015
Mariagerfjord kommune	102 %	59 %	2015
Skive kommune	102 %	90 %	2008
Aalborg kommune	106 %	131 %	2016
Aarhus kommune	103 %	146 %	2013

*jf. seneste detailhandelsanalyser i de enkelte kommuner



SWOT Viborg kommune

I samarbejde med Viborg Kommune, Viborg Handel, Viborgegnens Erhvervsråd, VisitAarhus, repræsentanter fra Viborgegnens Handelsråd i de forskellige byer, butiksejere/bestyrere, grundejere og ejendomsmæglere er Viborg kommunes styrker, svagheder, muligheder og trusler (SWOT) blevet belyst. SWOT'en blev udarbejdet ved et følgemøde afholdt den 5. februar 2020 på Viborg Rådhus.

SWOT analysen for Viborg kommune vist i figur 7.1 er indgået i udarbejdelsen af konklusion er, vurderinger og anbefalinger til Viborg Kommune.

Nedenstående oplistning er ikke prioriteret.

Figur 7.1 SWOT Viborg kommune

Styrker:	Svagheder:
• God struktur med Viborg centralt i kommunen • Stort regionalt opland • Hyggelig attraktiv historisk Viborg bymidte • God sammenhæng og rundgang i Viborg bymidte • God central parkering i Viborg bymidte • Gode events tiltrækker på den lange bane nye kunder til fx Jul i Viborg • Godt samarbejde mellem Viborg Handel, kommunen og butikkerne • Viborg bymidtes små butikker og aflastningsområdet med store udvalgswarebutikker supplerer hinanden godt • God balance mellem kæder og lokale/individuelle butikker • Sct. Mathias Centret og dets placering • Godt caféliv • Generelt pæne velholdte bymidter – de private følger med • Der er butikker i oplandsbyerne, som styrker bosætningen • Udvalgswarebutikker også i Bjerringbro og Stoholm • Loyale borgere/kunder • Tinghallen – kultur	• Stor kommune – oplandsbyerne kører til nabokommunerne • Mindre byer er ramt af generationsskifte • Manglende fakta om hvornår kunderne ønsker at handle • For få fysiske butikker har netbutik • Ikke mange turister – kun når der er events • Ikke langt til det større udvalg i Aarhus • For mange tomme lokaler og spredning på butiksmiljøer • Mangler koordinering af placering af butikker • Mangler koordinering af åbningstider og udsalg • For korte åbningstider og for uens åbningstider • Mangler butikker, der kan trække fra et regionalt opland

Muligheder:

- Styrkelse af samarbejdet mellem butikkerne
- Socialt ansvar over for hinanden
- Fælles åbningstider og udsalg
- Forlængelse eller ændring af åbningstiderne (evt. på prøve med variation af åbningstiderne)
- Måltrettet arbejde med butiksplaceringer
- Strategi for udfyldning af tomme lokaler
- Pop-up butikker og aktiviteter fx genbrugsbutik som læsecafe
- Skabe et bedre Hjultorv
- Bedre kombination af e-handel og fysisk butik
- Se e-handel og sociale medier som en mulighed for mersalg
- Flere oplevelser, aktiviteter og mere service i butikkerne ex. tilbyde events til private (ex. mødregrupper)
- Udbygge delebutikker ex. cafe i boghandel/tøjbutik
- Bruge byen mere til events
- Bevare og udvikle attraktive bymidter – skabe oplevelser
- Hjælpe butiksejere med uddannelse og kompetenceudvikling

Trusler:

- Stigende e-handel
- For højt huslejeniveau
- For stor spredning af detailhandelen
- Nogle kæder mangler lokalt ejerskab i den fysiske butik/dårlig personale rådgivning
- For meget negativ omtale
- Nogle driver butik som for 20 år siden
- For mange tomme butikslokaler
- Får ikke fat i de unge
- Udvidelse af aflastningsområde vil påvirke bymidten
- Forringelse af infrastruktur/trafik/parkeering især i Viborg
- Udsalg

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

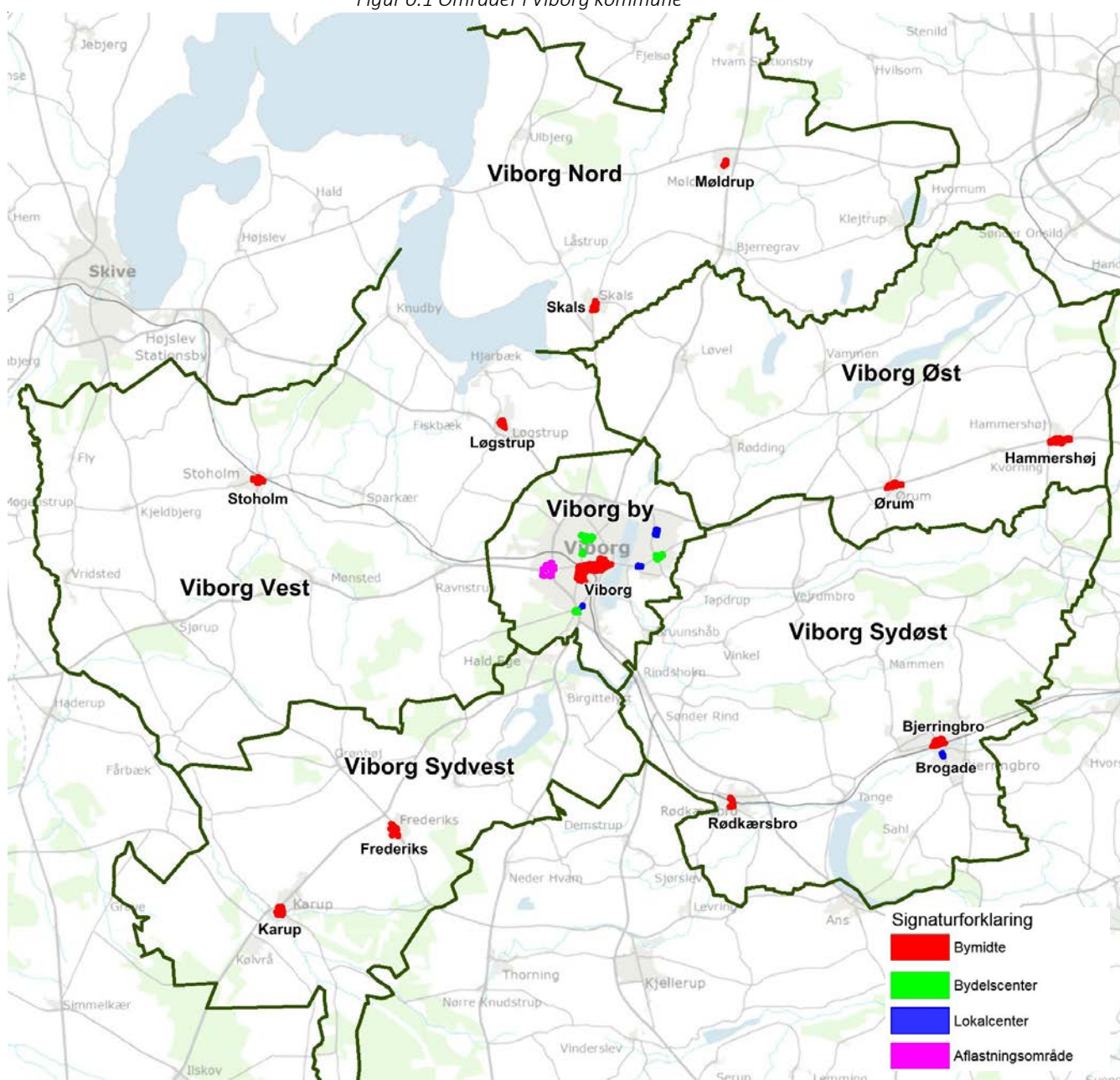
Geografisk opdeling af Viborg kommune

Detailhandelen i Viborg kommune er overordnet opdelt i 6 hovedområder: Viborg by, Viborg Sydøst, Viborg Øst, Viborg Nord, Viborg Vest, Viborg Sydvest.

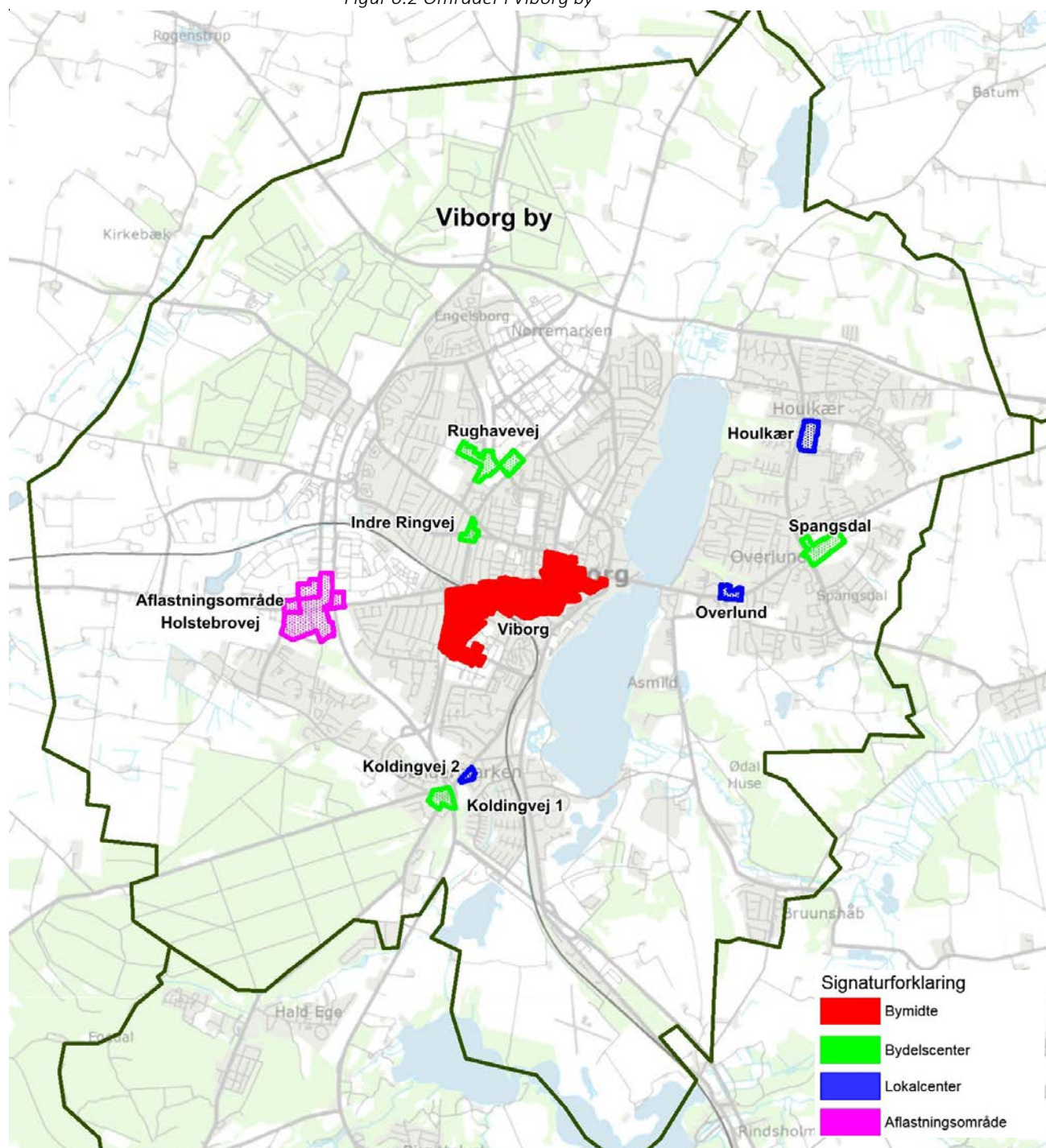
Desuden er detailhandelen opdelt i henhold til gældende centerstruktur i bymidterne Viborg bymidte, Bjerringbro, Rødkærsbro, Ørum, Hammershøj, Møldrup, Skals, Stoholm, Løgstrup, Karup og Frederiks samt i bydelscentre Koldingvej 2, Rughavevej, Indre Ringvej og Spangsdal samt lokalcentrene Overlund, Houlkær, Koldingvej 1 og Brogade.

Herudover afrapporteres antallet af butikker og bruttoarealet i den gældende centerstruktur, afgrænset jf. Kommuneplanen.

Figur 0.1 Områder i Viborg kommune



Figur 0.2 Områder i Viborg by



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget primo 2020. 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**.

Dagligvarebutikkerne forhandler varer, der forbruges samtidig med at de bruges (kortvarige forbrugsgoder). Det dækker over butikstyper som discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly, Føtex) samt hypermarkedet Bilka. Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, døgnkiosker, kiosker på tankstationer samt fødevarer specialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostephandlere. 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 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/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

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

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 1.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Viborg 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 Viborg Kommune er anvendt.

Omsætning - metode

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

Omsætningen er opgivet incl. moms.

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

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

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

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

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

Handelsbalance

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 Babyudstyrs- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

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

ØVRIGE UDVALGSVARER

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

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

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

