



Tønder Kommune Detailhandelsanalyse

2. december 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE

Metode, begreber og definitioner	3
1. Vurderinger og anbefalinger	7
2. Detailhandelen i Tønder kommune	23
3. Befolknings- og forbrugsforhold	35
4. Handelsbalancen	41
5. Konkurrencesituationen	43

Bilag 1: Arealudlæg Kommuneplan Tønder 2009 - 2021

Bilag 2: Branchefortegnelse detailhandel

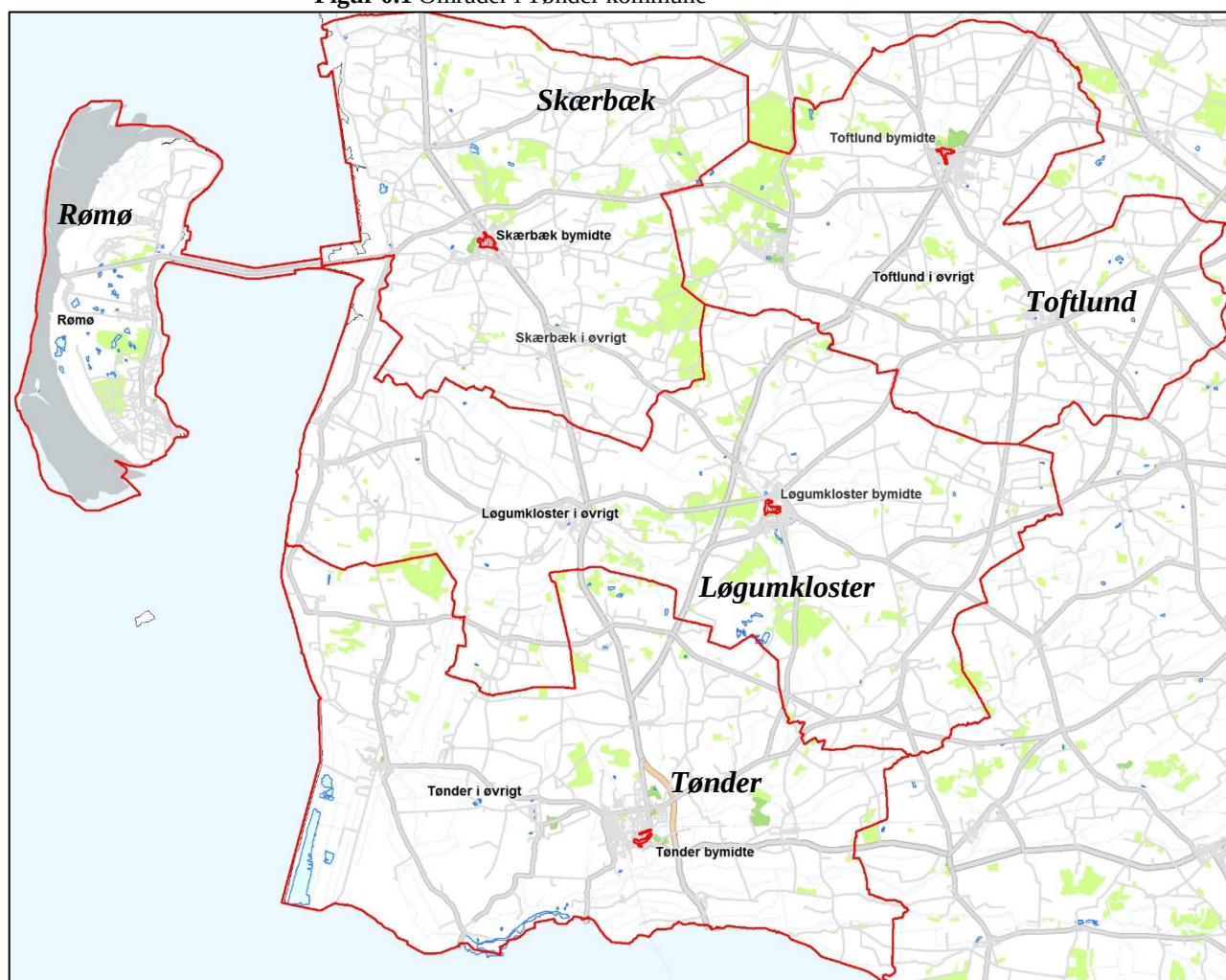
Nedenfor gives en kort introduktion om metoden, herunder dataindsamlingen og definitioner i detailhandelsanalysen.

Geografisk opdeling af Tønder kommune

Detailhandelen i Tønder kommune er overordnet opdelt i fire områder, der fremgår af nedenstående kort. Desuden afrapporteres antallet af butikker og bruttoarealet på Tønder, Skærbæk, Rømø, Toftlund og Løgumkloster, jf. Kommuneplan 2013.

Nedenstående kort viser den overordnede opdeling af kommunen på fem hovedområder og fire bymidter.

Figur 0.1 Områder i Tønder kommune



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget i august 2016. 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 er discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (Irma, SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly, Føtex) samt hypermarkeder (Bilka). Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, minimarkeder, døgnkiosker, kiosker på tankstationer og tobaksforretninger samt fødevarerpecialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostedhandlere.

Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier, Matas.

Udvalgswarebutikker er butikker, der f.eks. forhandler tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, hjemmeelektronik, hårde hvidevarer m.v., smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, farve/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

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

En komplet branchefortegnelse fremgår af bilag 2.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Tønder kommune.

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, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende.

Forbrug – metode

Borgernes forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer er beregnet på område-niveau på baggrund af ICP's specialkørsler fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse, der baserer sig på interviews med 3.000 husstande. 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.

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 bydele.

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året 2015 samt 2030.

Tønder Kommunes Befolkningsprognose 2016-2031 er anvendt.

Omsætning - metode

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2015 er for hver enkelt butiks vedkommende indhentet ved direkte henvendelse til butiksindehaverne under ICP's rekognoscering i august 2016. 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.

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

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%.

Den nye Planlov

En revideret Planlov ventes at **træde i kraft pr. 1. januar 2017**. Planloven vil generelt åbne mulighed for etablering af større dagligvare- og udvalgswarebutikker og vil i større omfang give mulighed for, at der kan udlægges arealer i aflastningscentre.

Inden for **dagligvarer** vil der blive givet mulighed for at udlægge butikker på indtil 1.200 m² i lokalcentre og som enkeltstående butikker, butikker på indtil 5.000 m² i bymidter og bydelscentre og 3.900 m² i aflastningscentre. Planlægningen skal foregå; "under hensyntagen til kundegrundlaget og andre lokale forhold, herunder hensynet til effektiv konkurrence og handelslivet i bymidterne".

Alle byer, uanset størrelse, skal have mulighed for at planlægge for **udvalgswarebutikker** uden størrelsesbegrænsning. Planlægningen skal dog foregå; "under hensyntagen til kundegrundlaget og andre lokale forhold".

Der gives mulighed for udlæg af **aflastningsområder** i de byer, hvor der er tilstrækkeligt kundegrundlag. I forbindelse med planlægningen for et aflastningsområde skal der, som del af plangrundlaget, redegøres for:

- det kundegrundlag som de nye butikker baseres på,
- det opland som aflastningsområdet baseres på,
- hvilken påvirkning etableringen f.eks. ventes at få på butiksfor-
syningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikterne,
- byens øgede oplandseffekt og hvordan etableringen kan styrke
konkurrencen med større vareudvalg og lavere priser for forbru-
gerne.

Arealer til butiksformål skal udlægges, hvor der er **god tilgængelighed for alle trafikarter**, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Butikker, der forhandler **særligt pladskrævende varer**, vil kunne place-
res i et erhvervsområde eller hvor det ellers er hensigtsmæssigt. Listen
over hvilke butikker, der er særligt pladskrævende, vil blive lempet.

Kravet om **statistisk bymidteafgrænsning** ophæves, men der udarbejdes
en ny vejledning for, hvorledes bymidterne herefter afgrænses.



Vurderinger og anbefalinger

Tønder Kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP) om at gennemføre en detailhandelsanalyse i Tønder kommune.

Detailhandelsanalysen skal skabe et grundlag for at vurdere udviklingsmulighederne for detailhandelen i Tønder kommune og den skal endvidere indgå i arbejdet med bl.a. at styrke Tønder bymidte som handelsby med et godt byliv, oplevelser og detailhandel.

Resultaterne fra analysen skal endvidere anvendes i forbindelse med udarbejdelse af ny kommuneplan for Tønder Kommune, herunder vægtningen mellem bymidterne i Tønder, Toftlund og Skærbæk.

Der gives en status og historik på udviklingen i Tønder kommunes detailhandel og betydning i markedsområdet.

Der gives konkrete forslag til, hvorledes Tønder bedst ruster sig i konkurrencen med f.eks. Aabenraa, Haderslev, Kolding samt grænsehandelen og fremstår som et attraktivt alternativ til disse.

Ligeledes belyses de overordnede muligheder for at e-handel kan indgå som en del af butikkernes forretningsstrategi.

Der gives på baggrund af en analyse af den nuværende detaljerede branchesammensætning forslag til hvilke nye butikker, der vil kunne indpasses i Tønder by og kommunen i øvrigt i forhold til plangrundlagets muligheder.

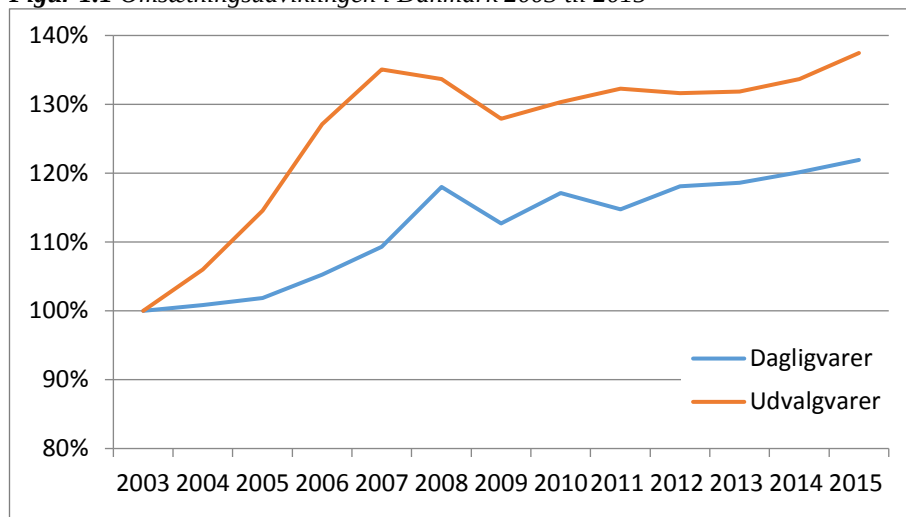
Der udarbejdes med baggrund i en afdækning af Tønder bys langsigtede, konkurrencemæssige fordele en SWOT-analyse.

Arealbehovet til hhv. dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker samt butikker med særligt pladskrævende varer er beregnet og vurderet. Ligeledes er det vurderet, hvor arealerne bør placeres. Dette er sket bl.a. på baggrund af de indsamlede data om detailhandelens nuværende kapacitet, sammensætning og beliggenhed i forhold til den forventede udvikling i det markeds-mæssige underlag, lukkelovens afskaffelse, ligesom den forventede generelle udvikling i butikker-nes arealforbrug vil indgå i vurderingerne.

Der gives en umiddelbar vurdering af, om den nuværende afgrænsning af Tønder bymidte er hensigtsmæssig.

Endelig har ICP foretaget en overordnet vurdering af konsekvenserne, såfremt der etableres dagligvarebutikker i udkanten af byområderne i Tønder og Toftlund i to konkrete beliggenheder.

Figur 1.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2015



Omsætningsudviklingen i Danmark har efter nogle turbulente år omkring finanskrisen rettet sig, hvilket er illustreret i figur 1.1. Siden 2009 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget med 7 %, mens udvalgswareomsætningen er steget med 5 %, **heri indgår dog e-handel**.

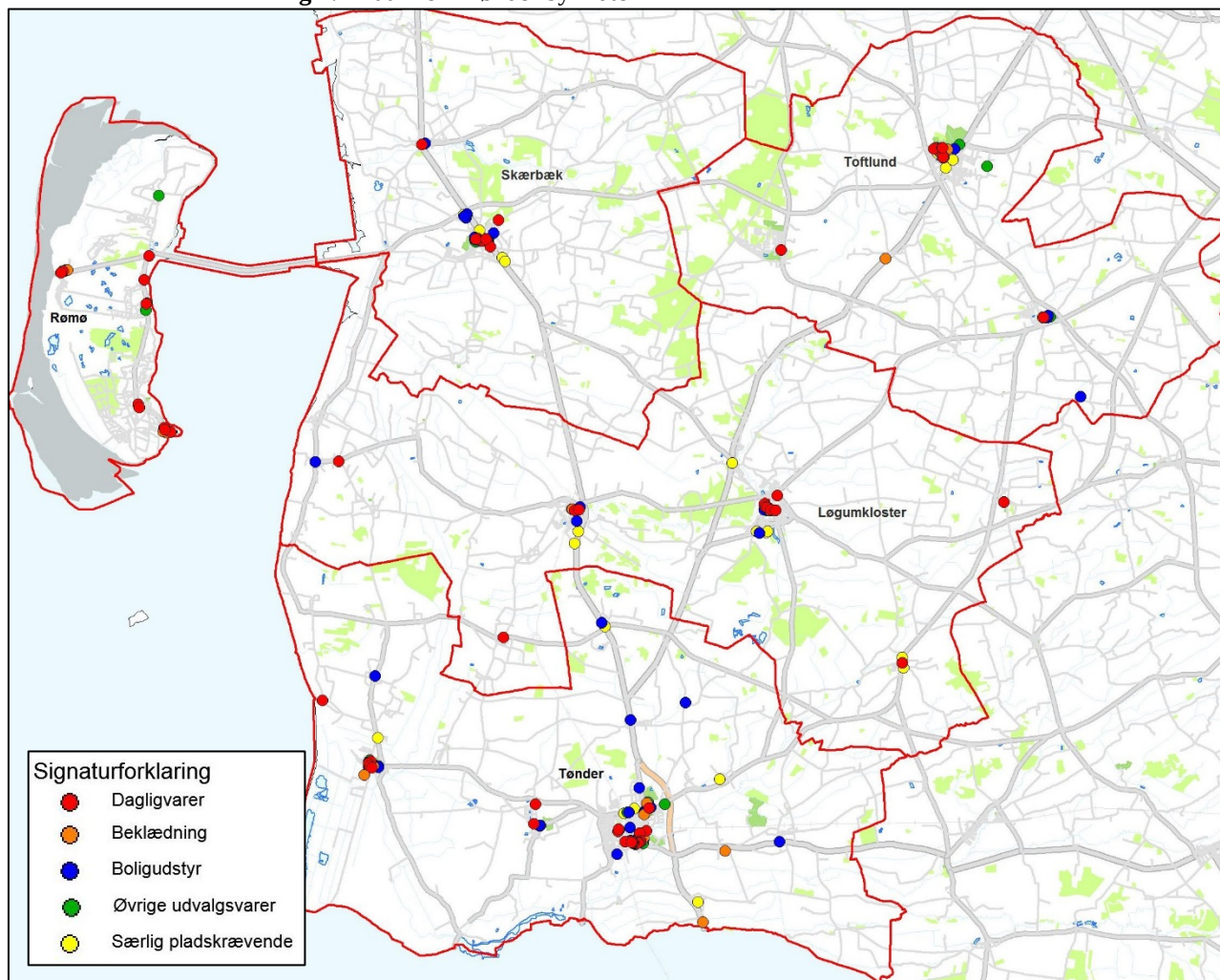
Det er derfor ICP's vurdering, at vi især i den fysiske udvalgswarehandel har set en væsentlig tilbagegang i omsætningen. Især er det brancher som beklædning, elektronik og bøger, hvor e-handel har taget en markant del af omsætningen i de fysiske butikker. E-handelen udgør i dag ca. 15 % af det samlede udvalgswareforbrug.

Status på detailhandelen i Tønder kommune

I august 2016 var der i Tønder kommune ca. 265 butikker med et samlet bruttoareal på knap 150.000 m². I 2015 var den samlede omsætning på knap 1,6 mia. kr. incl. moms.

Der er godt 70 dagligvarebutikker, godt 170 udvalgswarebutikker og godt 20 butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer i Tønder kommune.

Fig 1.2 Butikker i Tønder bymidte



I **Tønder bymidte** ligger der 63 butikker - 12 dagligvarebutikker og 51 udvalgswarebutikker. Der ligger ikke større dagligvarebutikker i bymidten, hvilket er med til at svække den generelle kundetrafik i bymidten. Den samlede omsætning i Tønder bymidte var i 2015 på 310 mio. kr. incl. moms.

I Tønder bymidte er mere end 40 % af butikkerne medlemmer af et kædesamarbejde.

Foruden butikker ligger der i bymidten 44 andre kundeorienterede servicefunktioner som f.eks. 15 restauranter, caféer og andre spisesteder.

I Skærbæk bymidte ligger der ca. 35, i Toftlund 23 og i Løgumkloster 17 butikker.

Den samlede detailhandelsomsætning i Tønder kommune lå i 2015 på knap 1,6 mia. kr. incl. moms.

Generelt vanskeliggøres en sammenligning med oplysningerne fra rapporten i 2008, da der er benyttet en anden opdeling af kommunen samt mellem brancherne, da Planlovens definitioner, af f.eks. hvad der er særligt pladskrævende butikker i mellemtiden, er ændret.

Der har dog i perioden 2007 til 2016 kunnet observeres et nogenlunde uændret antal butikker. Til gengæld er den samlede detailhandelsomsætning faldet fra ca. 1,75 mia. incl. moms i 2007 til 1,55 mia. i 2015. Faldet i omsætning er især sket inden for udvalgsvarer, hvor omsætningen i 2007 også lå på det højeste niveau nogensinde.

Handelsbalance

I Tønder kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 92 % i 2015, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 94 %. Der er tale om et fald fra 2007 på hhv. 6%-point og 8%-point.

Dagligvareomsætningen i Tønder kommune er således 8 % mindre end det potentielle forbrug i kommunen. Dette kan skyldes, at grænsehandelen i højere grad også omfatter andre dagligvarer end traditionelle grænsehandelsvarer.

Udvalgswareomsætningen i Tønder kommune er næsten 6 % lavere end udvalgswareforbruget i kommunen.



SPAR i Agerskov

Dette betyder, at butikkerne i Tønder kommune ikke i helt samme omfang som før tiltrækker forbrugere fra kommuner bosat uden for kommunen.

Det er ICP's vurdering, bl.a. efter samtaler med detailhandlere og brancheorganisationer at en del af tilbagegangen skyldes en øget grænsehandel. Forbrugere, der bor tæt på den dansk-tyske grænse køber i større omfang end tidligere andre varer syd for grænsen end traditionelle grænsehandelsvarer – både inden for dagligvarer og udvalgsvarer.

Dette kan sammen med en generel afmatning i detailhandelen efter finanskrisen, den stigende e-handel samt de demografiske udfordringer i Tønder kommune med faldende befolkningstal, relativt færre børnefamilier etc. være medvirkende til nedgangen i handelsbalancen.

Vurderinger og anbefalinger

I Kommuneplanen er Tønder den moderne købstad, Højer er byen i nationalparken, Løgumkloster er kirke- og klosterbyen, Bredebro udspringer fra stationsbyen, Skærbæk er porten til Rømø og Toftlund byder på kultur og foreningsliv.

På detailhandelsområdet er Tønder udpeget som det overordnede udbudspunkt, mens Løgumkloster, Skærbæk, Toftlund og Bredebro er udpeget som "Centerbyer".

Opland

Det vurderes, at Tønder by og de øvrige byer primært har deres opland i Tønder kommune og blandt turisterne, der besøger sommerhusene på Rømø, Arild Ferieby og Skærbæk Fritidscenter, attraktionerne i Tøndermarsken, Vadehavet, Møgeltønder og andre attraktioner. Tønders ry som "Bryllupsby", skaber også omsætning i bl.a. detailhandelen.



Storegade i Skærbæk

Det vurderes, at oplandet i Aabenraa, Haderslev og Esbjerg kommuner er relativt begrænset.

Generelle anbefalinger

Detailhandelen i Tønder og de større byer Løgumkloster, Toftlund, Skærbæk og Bredebro kan hver for sig og samlet bedst styrkes ved at udbuddene koncentrerer sig dels i bymidterne dels i de storbutiksområder, der ligger i Tønder og til dels Skærbæk.

I **Løgumkloster bymidte** ligger der 17 butikker, hvor SuperBrugsen er den mest betydende. Der er både herre- og damebeklædningsbutikker, boghandel og sportsbutik. Butikkerne ligger relativt spredt, og der er for en stor dels vedkommende tale om enkeltmandsvirksomheder. Dette kan gøre butikkerne sårbare ved generationsskifte.

Butikkerne i **Toftlund bymidte** er koncentreret dels mod nord i bymidten, hvor Fakta og Aldi ligger og mod syd ved Søndertorv, hvor SuperBrugsen ligger. Der er godt 100 meter mellem de to koncentrationer. Forbindelsen mellem disse bør styrkes. Foruden de store dagligvarebutikker ligger der inden for dagligvare to bagere og en Matas.



SuperBrugsen i Toftlund

Uden for bymidten er det især Davidsens Tømmerhandel, der har detailhandelsmæssig betydning.

Detailhandelen i **Skærbæk** ligger dels i bymidten, dels i et område omkring Nørre Skærbækvej og Ribevej.

I Skærbæk bymidte er der to ankerpunkter SuperBrugsen og Fakta mod vest og Rema 1000 og Netto mod øst. Imellem disse to koncentrationer strækker Storegade sig med de fleste af bymidtens butikker, der tæller en del kædebutikker.

I Skærbæk er det væsentligt, at denne relativt koncentrerede og tætte struktur bevares. I dag er der få tomme butikker.

I **Lakolk** ligger Lakolk Butikscenter med 10 butikker, herunder bl.a. et mini-marked samt en række udvalgswarebutikker – primært beklædningsbutikker bl.a. Ny-Form samt Rømø Lys. Udbuddet som helhed henvender sig i udpræget grad til turister.

I **Havneby** bymidte ligger der syv butikker, en DagliBrugsen, to fiskebutikker og en række udvalgswarebutikker, herunder West Wind og Sport Outlet.

Samlet set vurderes det, at omsætningen til turister i butikkerne på **Rømø** ligger på ca. 135 mio. kr. incl. moms.

I **Bredebro** er Toosbuys Torv etableret med fire attraktive udvalgswarebutikker, hvor Ecco Outlet er den største og mest betydende, men hvor jagtudstørsbutikken også trækker kunder fra et stort opland. Byens detailhandel er i øvrigt relativt spredt, men består bl.a. af Min Købmand og en blomsterbutik.



Toosbuys Torv i Bredebro

For at styrke detailhandelen i Tønder kommune bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører (f.eks. detailhandlere, ejendomsbesiddere, Tønder Kommune, interesseorganisationer, andre erhvervsdrivende og foreningslivet, herunder frivillige organisationer) aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver.

En attraktiv detailhandel og et levende byliv i de største byer er væsentligt for, at byerne er så attraktive som muligt i forbindelse med f.eks. bosætning, beskæftigelse og erhvervsudvikling.

For at støtte og udvikle bylivet og detailhandelen skal man overveje, om der i kommunalt regi kan tilføres ressourcer til dette. Dette kan f.eks. ske ved at ansætte en "bymidtechef", der bl.a. kan arbejde sammen med byernes handelsstandsforeninger i bestræbelserne på at gøre bymidterne så interessante og levende som muligt.

Bymidtechefen kan f.eks. bistå foreningerne med arrangementer o.l., der ellers udelukkende skal stables på benene ved frivillig arbejdskraft. Desuden vil en bymidtechef kunne være med til at sikre, at tomme lokaler udlejes hurtigere samt være med til at holde lokalerne aktive f.eks. ved at lade foreninger o.l. låne lokalerne for kortere eller længere perioder.

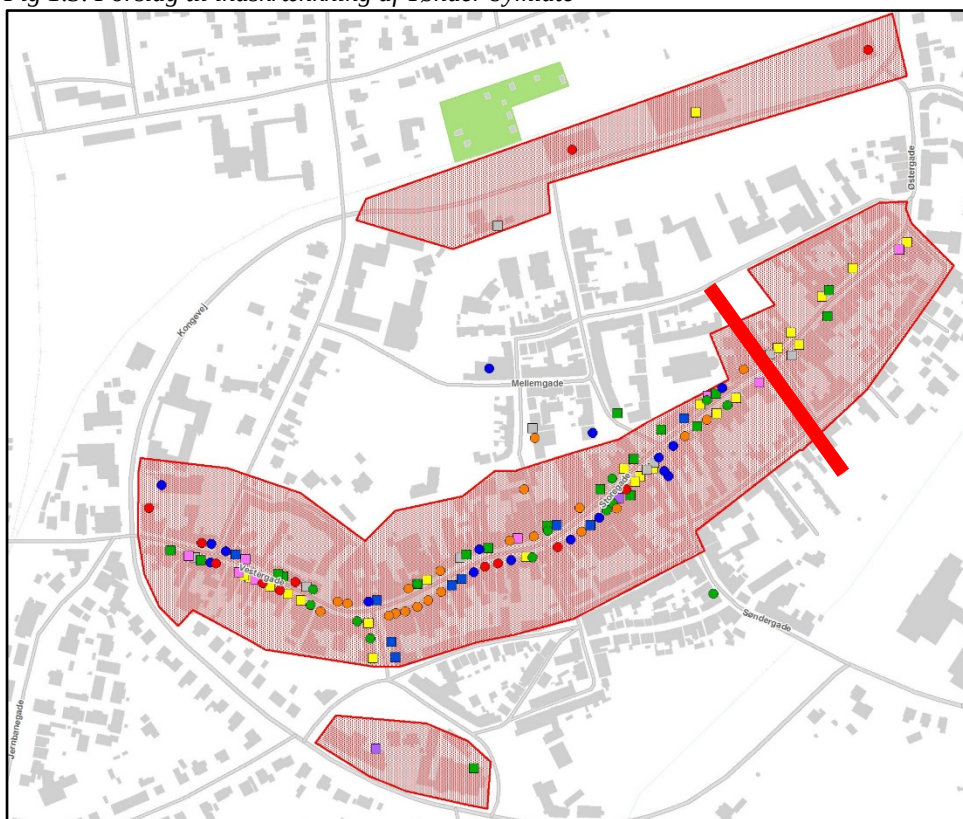
Tønder bymidte - afgrænsning

Bymidten er i dag afgrænset, som det fremgår af nedenstående figur (blå felter). Afgrænsningen indeholder det store område omkring Østergade og Vestergade, området hvor Hotel Tønderhus og Biografen 1 & 2, samt området ved Kongevej nord for den primære bymidte, hvor Fakta, Rema 1000 og Aldi ligger.

Det ville ud fra et detailhandelsmæssigt perspektiv være meget positivt, om der kunne etableres en attraktiv, større dagligvarebutik med gode p-forhold i umiddelbar sammenhæng med udbuddet i Østergade/Vestergade. Dette er dog formentlig både rent fysisk og rent kommercielt en meget vanskelig opgave, da de større dagligvarebutikker byen i øvrigt har langt mere trafikorienterede beliggenheder.

Det er ICP's vurdering, at bymidten bør afgrænses, som det også fremgår af nedenstående figur.

Fig 1.3. Forslag til indskrænkning af Tønder bymidte



Området nordøst for Delasvej bør udgå af bymidteafgrænsningen. Dette vil give mulighed for at koncentrere bymidten yderligere. En indsnævring af bymidten vurderes ikke at være problematisk i forhold til udviklingsmulighederne for bylivet og detailhandelen i Tønder bymidte. Der er i hele bymidten en del tomgang og arealanvendelsen i den nordøstlige del af Østergade er generelt meget ekstensiv.

SWOT

I det følgende præsenteres styrker, svagheder, muligheder og trusler ved detailhandelen i Tønder bymidte.

Figur 1.4 SWOT for Tønder bymidte

Styrker • Attraktiv, autentisk og hyggelig bymidte • H&M og Normal har åbnet butik • Relativt store beklædningsbutikker • Relativt godt og stort udbud af butikker • Antal af kædebutikker i forhold til byens størrelse ligger på sammen niveau som tilsvarende byer • Attraktiv cafémiljø med udeservering • Turister	Svagheder • Ingen større dagligvarebutikker i bymidten • En del tomgang også i den centrale del • Ingen egentlig mulighed for rundgang i bymidten • Relativt få og spredte p-pladser
Muligheder • Koncentrere detailhandelen og kundefunktioner yderligere i bymidten, f.eks. ved indskrænkning af bymidten • Etabler større, attraktiv dagligvarebutik med attraktive adgangs- og parkeringsforhold centralt ved Vestergade/Østergade • Sikre optimal udnyttelse af de eksisterende p-pladser • En øget turisme i Tøndermarsken, hvor det dog er en stor fordel, hvis der er attraktive overnatningsmuligheder i forbindelse med Tønder bymidte. • Styrk andre oplevelser som f.eks. kunst og kultur i bymidten • Tiltræk flere beklædningsbutikker • Arbejd målrettet for at skaffe flere kædebutikker til bymidten • Arbejde for at styrke parkering centralt i bymidten • Etablere og udbygge forpligtende samarbejde mellem butikker og andre kundeorienterede servicefunktioner, ejendomsbesidderne og kommunen m.fl.	Trusler • Mangel på store, velbeliggende, regulære lokaler • Stigende e-handel • Faldende befolkningstal • Stigende gennemsnitsalder • Faldende andel af børnefamilier • Øget mobilitet • Spredning af butikker og servicefunktioner • Konkurrence fra handelsbyerne på østkysten samt øget grænsehandel

Nye butikker i Tønder bymidte

Det er vigtigt, at der i bymidten fortsat arbejdes på at forny og videreudvikle detailhandelen.

Det er ICP's vurdering, at Tønder bymidte realistisk kan suppleres med en række kædebutikker, da der er kædeprofiler, som i dag ikke er repræsenteret i Tønder, og som måske kunne tiltrækkes. Skal bymidtens attraktion og gennemslagskraft i oplandet for alvor hæves, er det en forudsætning, at der også etableres flere kædebutikker. Tilstedeværelsen af kædebutikker sikrer en høj og stabil kundestrøm, der også vil være til gavn for andre butikker, restauranter, caféer og andre bylivsfunktioner.

Det vurderes, at etableringen af H&M i Vestergade ultimo november 2016, vil betyde, at Tønder bymidte bliver "blåstemplet" som en attraktiv bymidte i forhold til de mange kæder, der i dag ikke ligger i Tønder.

Dette betyder, at kan man arbejde på at tiltrække kæder som **Message, Pieces, Vila, Zizi, Nielsen's, Marcus og Søstrene Grene**.

Beklædningsbutikkerne er markører for en bymidtes regionalitet og en væsentlig del af dens attraktion. Derfor bør man satse på at tiltrække kædekoncepter inden for beklædning.



Normal er etableret medio 2016

Skal en kæde træffe beslutning om at etablere sig i Tønder bymidte, vil den i sine overvejelser også have, hvordan bymidten forvaltes. Kæden kan f.eks. se på hvilke oplevelser, der er i byens rum. Den vil også lægge vægt på et attraktivt bymiljø med skiftende aktiviteter som f.eks. skøjtebane, bevægelsesområder, loppemarked, torvedage og koncerter samt mere permanente aktiviteter som kulturoplevelser (museer, teater og biograf), bibliotek og offentlig service.

En kulturel indsats, der er koordineret med f.eks. handelslivet, turismeerhvervene og andre interessenter, kan være med til at øge fokus på Tønder bymidte. Det giver mulighed for en positiv afsmittning på detailhandelen i bymidten.

Udespisning udgør en stadig større andel af danskernes forbrug og har en stigende betydning for et indkøbssteds attraktion. Specielt caféer er med til at give en bymidte mere liv og er med til at skabe en anden indkøbsoplevelse. Samtidig øger spisestederne kundernes opholdstid i bymidten væsentligt.

Det er ikke kun oplevelsesbetonede funktioner, der er vigtige i en bymidte. Behovsorienterede servicefunktioner har ligeledes stor værdi. Funktioner som f.eks. sundhedscenter, frisører og andre typer af servicefunktioner er ligeledes vigtige at placere i bymidten.

Konsekvenser af etablering af dagligvarebutikker på op til 1.200 m² i Toftlund og Tønder

ICP har overordnet vurderet konsekvenserne for bylivet og detailhandelen i hhv. Toftlund og Tønder, såfremt der gives mulighed for at etablere en dagligvarebutik på indtil 1.200 m² enten i området ved Melvang eller området ved Tjørnevej i den sydvestlige udkant af Toftlund samt på Ndr. Landevej 26-28 i Tønder.

I begge tilfælde kan der enten blive tale om flytninger af eksisterende dagligvarebutikker til ovennævnte beliggenheder og etablering af koncepter, der i dag ikke ligger i Toftlund eller Tønder.

I **Toftlund** ligger der i dag tre større dagligvarebutikker i bymidten; SuperBrugsen, Aldi og Fakta. Bliver der ikke tale om en flytning, kunne en ny butik realistisk være Netto, Rema 1000, Lidl eller KIWI.



Discountbutikkerne på Østergade i Toftlund

Inden for dagligvarer er der i markedsområdet et forhold mellem omsætning og potentielt forbrug på 92 %. Det vurderes ikke, at dette kan blive væsentligt højere i den aktuelle konkurrencesituation med en væsentlig grænsehandel inden for dagligvarer og afstanden fra Toftlund til f.eks. Kolding. Dette betyder, at den samlede omsætning ikke bliver større af, at én af butikkerne i Østergade flytter til en placering i den sydvestlige del af byen.

I et scenarie hvor en af de to discountbutikker Aldi eller Fakta flytter fra bymidten til en af de to placeringer i den sydvestlige del af byen, vil dette medføre, at det nordlige ankerpunkt i bymidten bliver væsentligt svækket. ICP vurderer ikke, at det er realistisk, at en forladt dagligvarebutik i Østergade vil kunne genudlejes til en attraktiv discountkæde.

Således svækkes hele bymidten. Kundestrømmen bliver mindre, hvilket vil smitte af på de øvrige butikker og kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt.

Etableres der en ny spiller i den sydvestlige del af byen (Netto, Rema 1000, Lidl eller KIWI) vil denne butik formentlig kunne opnå en attraktiv omsætning. Da det samtidig vurderes, at den samlede omsætning i markedsområdet ikke i nævneværdig grad vil kunne hæves, vil dette betyde, at butikkerne i bymidten vil miste en betydelig del af deres omsætning.

Dette vil betyde, at driftsvilkårene for de eksisterende tre store dagligvarebutikker i bymidten samt formentlig også SPAR i Agerskov og DagliBrugsen i Arrild forringes.

I **Tønder** ligger der p.t. fire store dagligvarebutikker. Kvikly og Netto på Plantagevej og Aldi og Fakta på Kongevej, der formelt er en del af bymidten. I løbet af efteråret 2016 åbner Rema 1000 i den tomme butik på Kongevej ved siden af Aldi og Fakta.

Forholdet mellem omsætning og forbrug inden for markedsområdet ligger på omkring 85 %. I betragtning af, at Tønder ligger meget tæt på udbuddet i Süder Lügum og i Aventoft, er det ikke realistisk, at etablering af en butik på 1.200 m² i Tønder vil kunne rykke dette forhold væsentligt. Der vil med andre ord i høj grad blive tale om en omfordeling af omsætningen, uanset om en af de eksisterende større dagligvarebutikker rykker til Ndr. Landevej, etablerer butik nr. to eller der kommer en helt ny spiller (Lidl, Kiwi) ind på markedet.

Da ingen af de fem store dagligvarebutikker ligger inde i den centrale bymidte, vurderes det, at konsekvenserne for omsætningen og bylivet i den centrale bymidte umiddelbart bliver ubetydelige. Men en kombination af flere udvalgsvarebutikker og en dagligvarebutik ved Ndr. Ringvej kan være med til at vende forbrugernes fokus fra bymidten.



Der er en del tomgang i Tønder bymidte

Etableringen vil dog naturligvis – også set i lyset af at Rema 1000 åbner i efteråret 2016 – have omsætningsmæssige konsekvenser for de øvrige større dagligvarebutikker i især Tønder by, men også i et vist omfang i Møgeltønder, Højer, Bredebro og Løgumkloster.

Generelt bør dagligvarebutikker etableres i bymidterne, så de på den måde er med til at støtte kundetrafikken til butikker og andre servicefunktioner i bymidterne.

Principper for arealudlæg til detailhandel

Tønder bymidte bør som kommunens hovedcenter være omdrejningspunktet for handel, kultur, oplevelser og et attraktivt byliv i Tønder kommune. Den skal bl.a. også være med til at definere Tønder kommune som et attraktivt bosætningsområde og et attraktivt erhvervsområde.

Centerbyerne skal være væsentlige lokale indkøbssteder for dagligvarer og i en vis udstrækning også for udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer for borgerne i de umiddelbare oplande.

I de mindre byer skal der sikres plads til, at der stadig kan foregå dagligvarehandel i tidssvarende rammer.

I forbindelse med liberaliseringen af Planloven hæves den tilladte butiksstørrelse i bymidter og bydelscentre fra 3.500 m² til 5.000 m² og fra 1.000 m² til 1.200 m² i lokalcentre.

Det er vigtigt, at man sikrer sig, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i næroplandet til en eventuel ny dagligvarebutik. Er et sådant lokalt opland ikke tilstede, men alene valgt på baggrund af f.eks. meget synlig trafikale beliggenhed, vil butikken mere entydigt konkurrere med større dagligvarebutikker i f.eks. Tønder eller de øvrige centerbyer, hvor en attraktiv dagligvarehandel også er væsentlig i forhold til udvalgsvarerudbudet.

Inden for udvalgsvarer er det alene i bymidterne i Tønder og de øvrige centerbyer, der bør udlægges arealer. De nye butikker skal sikre, at de eksisterende butikker får del i den synergieffekt, som et større udbudspunkt vil give.

Fremtidigt arealbehov

ICP har beregnet og vurderet hvor mange m², der bør udlægges til detailhandel frem til 2030.

Nye butikstyper, mere rationel håndtering af varer og nylokaliseringer er faktorer, der indebærer, at mange butikker har behov for stadig mere areal både inden for dagligvarer og udvalgsvarer.

Nogle butikker accepterer en lavere arealbelastning for at give kunderne den "rigtige" oplevelse. Personale- og lagerfaciliteter substitueres således med et større salgsareal.

Omvendt er der også en lang række – også større – butikker, der f.eks. på grund af deres koncept og beliggenhed, ikke længere har den betydning for forbrugerne, som de engang havde. Disse har ofte et relativt stort bruttoareal, da f.eks. deres lagerfaciliteter er udviklet til et væsentligt større og bredere sortiment, end det, de i dag præsterer.

Liberaliseringen af lov om butikstid har betydet, at omsætningen tidsmæssigt vil kunne udbredes og således vil behovet for yderligere areal alt andet lige blive mindre. Derfor er der i det fremtidige arealbehov indregnet, at effekten af den øgede åbningstid giver en højere omsætning pr. m² butiksareal i de udbudspunkter, der har en øget åbningstid.



Højer byder også på genbrug

Den kommende liberalisering af Planloven vil formentlig betyde, at både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker generelt vil blive større. Grænsen for dagligvarebutikker øges som nævnt til 5.000 m² i bymidter og bydelscentre og 1.200 m² i lokalcentre. Der er lagt op til, at der ikke vil blive fastsat generelle størrelsesbegrænsninger for udvalgswarebutikker. Men der skal i det konkrete tilfælde argumenteres for størrelsen. Der vil formentlig også i et eller andet omfang blive etableret aflastningscentre i en række byer.

Frem til 2030 ventes det, at dagligvareforbruget i Tønder kommune i faste priser er faldet med 6 %, mens udvalgswareforbruget ventes at være steget med 9%.

Udviklingen på dagligvareområdet skal ses i lyset af forventningen om en meget begrænset mængdemæssig stigning i forbruget af dagligvarer pr. person samt en forventning om et fald i befolkningstallet frem mod 2030 på 10 %. Det er forudsat, at dagligvareforbruget pr. person vil stige med 0,25 % pr. år frem til 2030. Inden for udvalgsvarer er det forudsat, at forbruget pr. person vil stige 1,25 % pr. år frem til 2030, hvilket svarer til den årlige gennemsnitlige stigning i forbruget pr. person de seneste 35 år.

Der er foretaget to vurderinger af det fremtidige arealbehov. Én hvor det forudsættes, at e-handelen ikke øges væsentligt frem til 2030 og en vurdering, hvor der er taget højde for en markant øget udbredelse af e-handel. I sidstnævnte tilfælde forudsættes det, at ca. 10 % af dagligvareforbruget og ca. 35 % af udvalgswareforbruget i 2030 dækkes gennem køb via e-handelskanaler.

Nedenstående er ICP's beregning og vurdering af det **tekniske** arealbehov frem til 2030 i Tønder kommune. Beregningen og vurderingen er gennemført på baggrund af viden om den fremtidige befolkningsudvikling og den generelle detailhandelsudvikling med bl.a. øget e-handel, koncentrationstendenser og øgede åbningstider. Endvidere er der taget højde for detailhandelsstrukturen og handelsbalancen i kommunen, den generelt faldende arealeffektivitet i detailhandelen samt hvilket markedsmæssigt potentiale, der er for at udvikle detailhandelen i kommunen.

Tabel 1.1 Teknisk arealbehov til detailhandel i Tønder kommune frem til 2030

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Markant øget e-handel	- 3.000	-4.000	-7.000
Svag forøgelse af e-handel	-1.000	6.000	5.000

Ovenstående betyder, at der teknisk set frem til 2030 som et **minimum** ikke er behov for yderligere arealer til dagligvarer frem til 2030, mens det tekniske behov for arealer til udvalgsvarer ligger på maksimalt 6.000 m².

I ovenstående beregninger, er der ikke indregnet det behov, der nødvendigvis alene opstår, fordi detailhandelen har brug for dynamiske rammer i en relativt stor kommune, hvor især dagligvarehandelen ligger spredt, og naturligt bør gives muligheder for at tilpasse sig løbende.



Min Købmand i Møgeltønder ligger lidt uden for bymidten

Ser man på de arealudlæg, der er foretaget i Kommuneplan 2009, er det ICP's vurdering, at disse generelt fortsat kan anvendes. Arealudlægget er vedlagt denne rapport som bilag 1.

Der er dog en række forhold, som ICP vil anføre:

- Den maksimale størrelse på dagligvarebutikker i Bredebro og Højer bymidter bør være 1.200 m², for at sikre Tønder som overordnet centerby.
- I forhold til den maksimale størrelse på udvalgsvarebutikker bør Tønder have lov til udlægge udvalgsvarebutikker, der er større end i de øvrige

bymidter. Konkret kunne den øvre grænse være 2.000 m² i Tønder og 500 m² i de øvrige bymidter. Når den reviderede Planlov træder i kraft, kan dette evt. give anledning til at justere den maksimale størrelse i Tønder bymidte.

- ICP vil anbefale, at arealrammen forøges og den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer i Bydelscenter Plantagevej skal følge den reviderede Planlovs øvre grænse på 5.000 m².
- Der bør ikke etableres flere butikker i Lokalcenter Løgumkloster v. Omfartsvej.
- I forhold til aflastningscentrene i Tønder ved Nordre Landevej og Ribelandevej vil den reviderede Planlov formentlig give mulighed for udlæg af yderligere arealer. ICP vurderer, at såfremt Tønder Kommune ønsker at anvende denne mulighed, bør det sikres, at der ikke etableres butikker, der kunne have været placeret i Tønder bymidte og at der ikke kan etableres f.eks. beklædningsbutikker i aflastningscentrene. I forhold til etablering af dagligvarebutikker i aflastningscentrene, er det ICP's vurdering, at større dagligvarebutikker sammen med flere udvalgswarebutikker, i en vis udstrækning kan være med til at flytte forbrugernes fokus fra bymidten.
- Muligheden for at etablere særligt pladskrævende butikker i Alslev bør begrænses.
- I området til særlig pladskrævende varer i Tønder bør arealrammen til nyudlæg være 5.000 m².



Detailhandelen i Tønder kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Tønder kommune blive beskrevet.

ICP har i august 2016 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2015, 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.

Afrapportering af analyseresultater

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

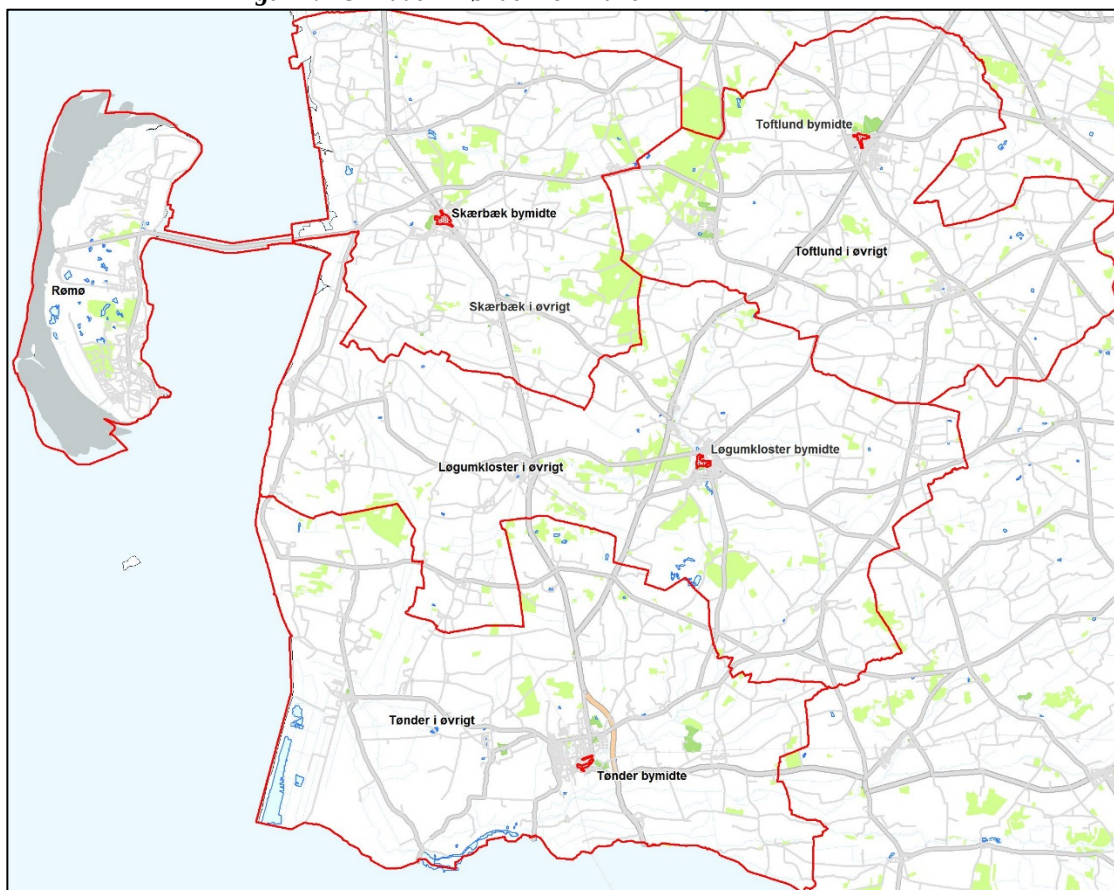
Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt inden for disse.

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

Geografisk opdeling af Tønder kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt i 9 forskellige områder som ses i figur 2.1. Tønder

Figur 2.1 Områder i Tønder kommune



Antal butikker

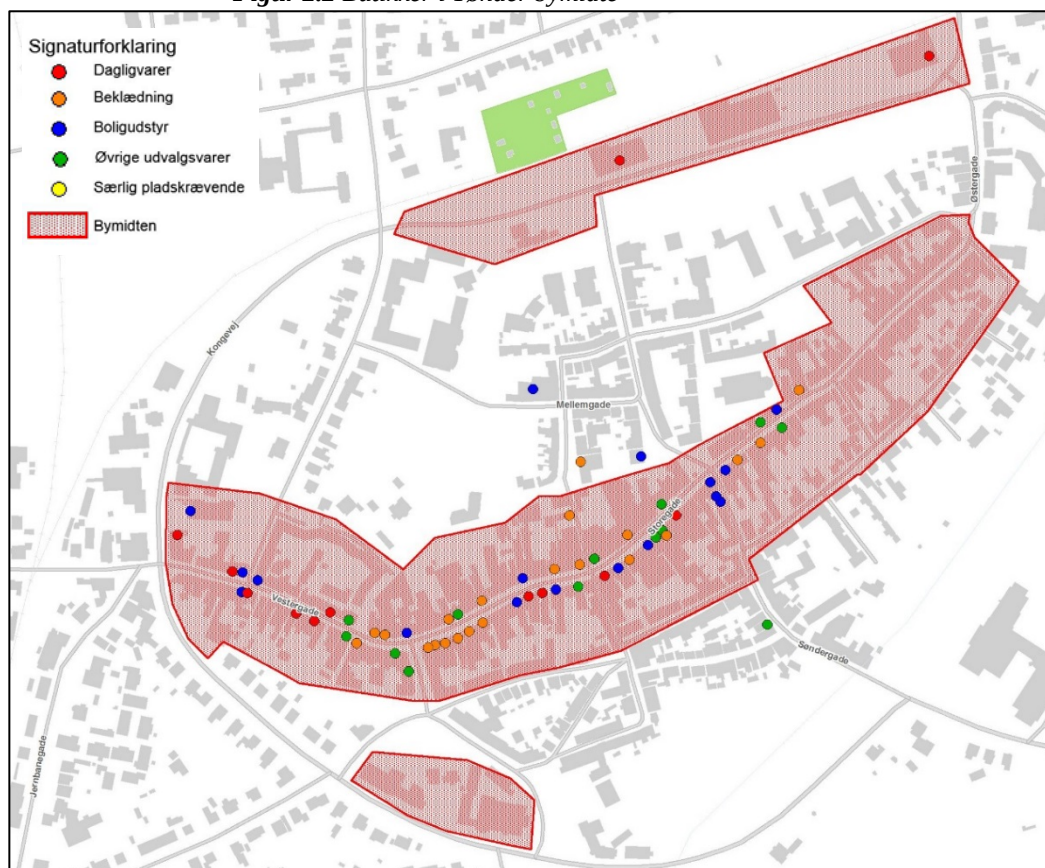
Der er i alt 265 butikker i Tønder kommune, heraf er 65 % af butikkerne udvalgswarebutikker, svarende til 173 butikker jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 Antal butikker 2016 fordelt på brancher og områder

Tønder kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv. varer	Særlig pladskr.	I alt
Tønder bymidte	12	51	21	16	14	-	63
Tønder området i ø.	13	38	7	26	5	7	58
Løgumkloster bymidte	5	12	6	2	4	-	17
Løgumkl. området i ø.	6	12	3	6	3	7	25
Skærbæk bymidte	9	16	6	5	5	-	25
Rømø	10	15	8	2	5	-	25
Skærbæk området i ø.	3	6	-	6	-	4	13
Toftlund bymidte	10	13	7	4	2	-	23
Toftlund området i ø.	3	9	2	4	3	4	16
I alt	71	173	60	72	41	21	265

Butikkerne i Tønder bymidte udgør 24 % af det samlede antal butikker i Tønder kommune. Her ligger der i alt 63 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 81 %. Butikkerne er primært koncentreret omkring Vestergade, Østergade og Storegade. De største dagligvarebutikker i bymidten er discountbutikkerne Fakta og Aldi. Derudover ligger der et udvalg af specialbutikker såsom apotek, bager, helsebutik, kaffe og vinhandler, blomsterhandler etc. Butikkerne i bymidten ses i figur 2.2

Figur 2.2 Butikker i Tønder bymidte



I Tønder i øvrigt ligger der 58 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 67 %. I Tønder området i øvrigt finder man også 7 særlig pladskrævende butikker, 4 autoforhandlere, 2 byggemarkeder og et havecenter. Blandt de største dagligvarebutikker er varehuset Kvickly, supermarkedet Dagli'Brugsen og discountbutikken Netto samt et par købmænd. Derudover finder man enkelte specialbutikker såsom Højer Pølser, slagter, apotek, vinhandler og bager. Her ligger også et stort antal butikker med boligudstyr.

I Løgumkloster bymidte ligger der 17 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 71 %. Dagligvarebutikkerne består af supermarkedet SuperBrugsen, samt et apotek, en helsebutik, en bager og en kiosk.

Løgumkloster området i øvrigt har 25 butikker, heraf 7 særlig pladskrævende butikker, som består af en række bil- og motorcykelforhandlere. Dagligvarebutikkerne består af discountbutikken Fakta og tre mindre købmænd og et par specialbutikker.

I Skærbæk bymidte ligger der 25 butikker, heraf udgør dagligvarebutikker 36 %. Dagligvarebutikkerne består af supermarkedet SuperBrugsen, discountbutikkerne REMA 1000, Fakta og Netto samt en række specialbutikker (apotek, blomsterhandel, bager, materialist) og en kiosk.

På Rømø ligger der 25 butikker, heraf udgør dagligvarebutikker 40 %. Dagligvarebutikkerne består af en række mindre købmænd og en række specialbutikker (slagter, fiskebutikker og slikbutik) og servicestation.

I Skærbæk området i øvrigt ligger der 13 butikker, heraf 2 dagligvarebutikker.

I Toftlund bymidte ligger der 23 butikker, heraf udgør dagligvarebutikker 43 %. Dagligvarebutikkerne består af supermarkedet SuperBrugsen og discountbutikkerne Aldi og Fakta samt en række specialbutikker (blomster, bager, slagter, materialist).

I Toftlund området i øvrigt ligger der 16 butikker, heraf 3 dagligvarebutikker, som består af supermarkederne Spar og Dagli'Brugsen samt en servicestation.

Butikkernes attraktion

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

I vurderingen er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butik-kens 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.

Af tabel 2.2 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne.

Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion 2016 fordelt på brancher

Tønder kommune						
	Dagligva- rer	Udvalgsva- rer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	I alt
Tønder bymidte	3,1	3,1	3,3	3	3,1	3,1
Tønder området iø.	2,9	2,3	2,6	2,2	2,4	2,5
Løgumkloster bymidte	3,2	2,7	2,5	*	*	2,8
Løgumkloster området iø.	2,8	2,8	3,3	2,2	3,3	2,8
Skærbæk bymidte	3,3	2,7	2,8	2,6	2,6	2,9
Rømø	3,2	3,0	3,3	*	*	3,1
Skærbæk området iø.	2,0	3,4	-	3,4	-	2,9
Toftlund bymidte	3,4	2,9	3	2,8	3	3,1
Toftlund området iø.	3,3	2,3	*	*	2,8	2,5
I alt	3,1	2,8	3	2,6	2,8	2,9

* Attraktionen kan ikke vises grundet diskretionshensyn (for få butikker)

Den gennemsnitlig højeste attraktion finder man i Tønder bymidte. Her er den gennemsnitlige attraktion for butikkerne 3,1. Beklædningsbutikkerne er vurderet til at have den højeste gennemsnitlige attraktion (3,3) i Tøn-der bymidte.

Udvalgswarebutikkerne i Skærbæk i øvrigt er vurderet til at have den højeste gennemsnitlige attraktion (3,4), her ligger der nogle attraktive boligudstysbutikker.

Samlet set ligger attraktionen af dagligvarebutikkerne højere end ud-valgswarebutikkerne i Tønder kommune. Dagligvarebutikkerne i Toft-lund bymidte er vurderet til at have den højeste gennemsnitlige attrak-tion på 3,4.

Kædetilknytning

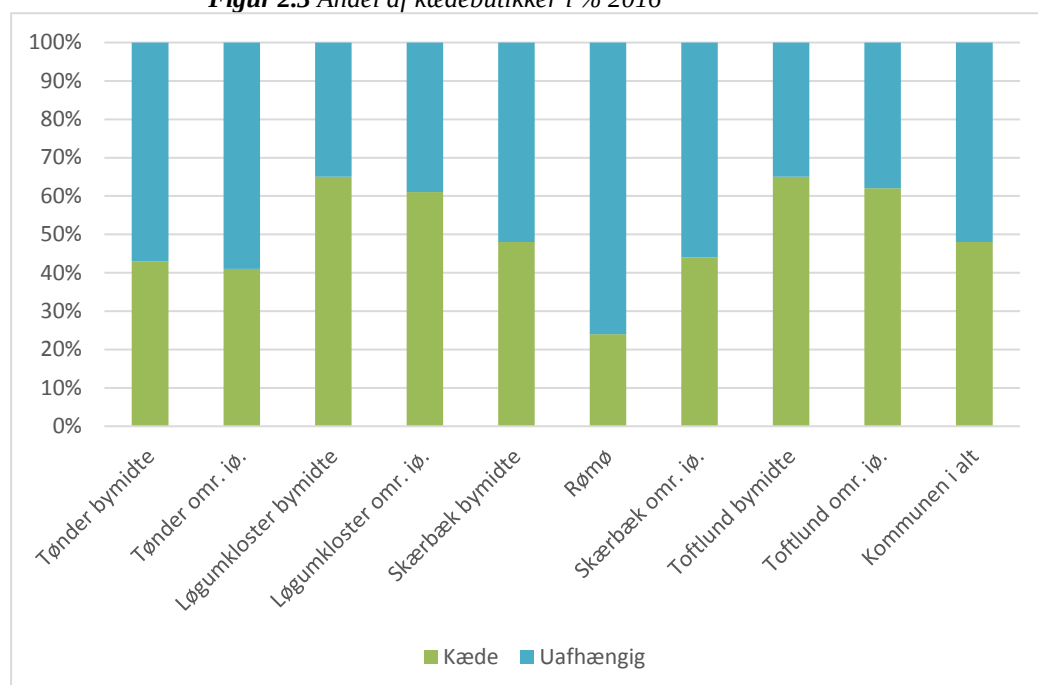
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

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 2.3 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i de forskellige områder i Tønder kommune.

Figur 2.3 Andel af kædebutikker i % 2016



Kædeandelen for butikkerne i Tønder kommune ligger i alt på 48 %.

Det er i Løgumkloster og Toftlund bymidter, at kædeandelen er højest (65 %).

I Tønder bymidte er kædeandelen 43 %. Kæderne i Tønder bymidte ses i figur 2.4.

Figur 2.6 Kæderne i Tønder bymidte 2016



Kædebutikkerne i Tønder bymidte er primært koncentreret i den østlige ende af Vestergade og den vestlige ende af Storegade.

Bruttoarealer

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Tønder kommune.

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, mens omsætningen bliver fordelt på de 4 branchegrupper dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

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

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for butikkerne i Tønder kommune.

Tabel 2.3 Bruttoareal i Tønder kommune 2016 m²

Tønder kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	Særlig pladskr.	I alt
Tønder bymidte	5.500	18.300	6.500	8.800	3.000	-	23.800
Tønder omr. ø.	12.400	23.300	2.100	18.900	2.300	12.900	48.600
Løgumkloster bymidte	1.700	3.200	1.400	800	1.000	-	4.900
Løgumkloster omr. ø.	2.800	4.800	1.000	3.200	600	5.400	13.000
Skærbæk bymidte	6.900	4.400	1.900	1.700	800	-	11.300
Rømø	3.800	5.100	3.200	1.000	900	-	8.900
Skærbæk omr. ø.	200	4.600	-	4.600	-	7.500	12.300
Toftlund bymidte	6.300	4.900	1.800	2.700	400	-	11.200
Toftlund omr. ø.	2.100	2.500	200	1.900	400	7.800	12.400
I alt	41.700	71.100	18.100	43.600	9.400	33.600	146.400

Der er i alt 146.400 m² bruttoareal til detailhandel i Tønder kommune, heraf er halvdelen disponeret til udvalgswarebutikker. Derudover har Tønder kommune 41.700 m² bruttoareal til dagligvarebutikker og 33.600 m² disponeret til særlig pladskrævende butikker.

Tønder bymidte har 23.800 m² bruttoareal til butikker, hvoraf 77 % ligger i udvalgswarebutikker. Knap 48 % af bruttoarealet til udvalgsvarer er boligudstyr. Tønder området i øvrigt har det største areal. Det samlede bruttoareal til butikker i Tønder området i øvrigt er 48.600 m², heraf udgør udvalgswarebutikker knap halvdelen. Butikker med boligudstyr udgør 81 % af bruttoarealet til udvalgsvarer.

Løgumkloster bymidte har 4.900 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 65%. Løgumkloster området i øvrigt har 13.000 m², heraf udgør særlig pladskrævende butikker 42 %.

Skærbæk bymidte har 11.300 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør dagligvarebutikker 61 %. På Rømø har 8.900 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgswarebutikker 57 %.

Skærbæk området i øvrigt har 12.300 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør butikker med særlig pladskrævende varer 61 %.

Toftlund bymidte har 6.900 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør bruttoarealet til dagligvarebutikker 56 % I Toftlund området i øvrigt ligger der 12.400 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør bruttoarealet til særlig pladskrævende butikker 55 %. Udvalgswarebruttoarealet udgør 2.600 m² primært bestående af genbrugsbutikker og butikker med brugte varer.

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2015 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Af tabel 2.4 fremgår de indsamlede omsætninger i Tønder kommune. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for enkelte områder, ligesom omsætningen kun i visse tilfælde kan nedbrydes på brancheniveau.

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 2.4 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2015

Tønder kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Tønder bymidte	93	217	310
Tønder omr. iø.	*	*	368
Løgumkloster bymidte	*	*	81
Løgumkloster omr. iø.	71	42	113
Skærbæk bymidte	*	*	218
Rømø	84	66	150
Skærbæk omr. iø.	*	*	62
Toftlund bymidte	122	37	159
Toftlund omr. iø.	*	*	96
I alt	854	703	1.557

I Tønder kommune udgjorde den samlede omsætning 1.557 mio. kr. incl. moms i 2015-priser.

I Tønder bymidte var omsætningen 310 mio. kr. i 2015, heraf udgjorde udvalgswareomsætningen ca. 70 % svarende til 217 mio. kr.

Omsætningen i Tønder området i øvrigt udgjorde 368 mio. kr. i 2015.

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 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 23 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 33.600 m².

Hovedparten af de særlig pladskrævende butikker i Tønder kommune er bilforhandlere. Der er i alt 13 bilforhandlere i Tønder kommune med et samlet bruttoareal på 14.400 m².

Der er i alt 5 byggemarkeder i Tønder kommune bl.a. Stark, Jem & Fix, to Bygma og Davidsens Tømmerhandel. Samlet set har byggemarkederne i Tønder kommune et bruttoareal på 15.500 m².

Herudover ligger 2 forhandlere af motorcykler, 1 planteskole, 1 forhandler af campingvogne og 1 forhandler af lystbåde i Tønder kommune.

Tabel 2.5 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper på typer og bruttoareal (m²).

Tønder kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	13	14.400
Byggemarkeder inkl. Trælast, byggeart.	5	15.500
Motorcykler	2	1.400
Planteskoler	1	400
Camping	1	1.400
Lystbåde	1	500
Tønder kommune i alt	23	33.600

Kundeorienterede servicefunktioner

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.

Servicefunktionerne er med til at gøre bybilledet mere varieret. Servicefunktioner som pengeinstitutter og frisører m.v. har oftest en facade uden meget liv og kan derfor være problematiske for kundernes oplevelse af bymidten. De udfylder dog nogle af de hverdagsfunktioner, der er nødvendige for kunderne. Dermed er servicefunktionerne medvirkende til at tiltrække kunderne til en bymidte.

Samtidig udgør udespisning en stadig større andel af danskernes forbrug, og mulighederne for bespisning har en stigende betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Specielt caféer og frokostrestauranter er med til at give kunderne en anden indkøbsoplevelse samtidig med at de øger opholdstiden væsentligt.

Samlet for alle servicefunktioner er, at de udfylder et behov for en service og giver kunden en oplevelse. Både behov og oplevelser er vigtige for funktionerne i en bymidte. Det er dog forskelligt, i hvor høj grad en servicefunktion opfylder et behov og giver en oplevelse for forbrugerne.

De typisk serviceorienterede funktioner er for eksempel bank, læge og renseri, som i høj grad opfylder et behov, men ofte ikke er den store oplevelse. Omvendt er funktioner som biograf, teater og museum i høj grad oplevelsesorienterede.

Derfor har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i Tønder bymidte, hvilket er vist i tabel 2.6.

Tabel 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i Tønder bymidte

Tønder bymidte	
	Antal
Restauranter, caféer mv.	15
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv.	9
Frisører, solcenter mv.	9
Museer, biografer mv.	2
Anden service	9
Tønder bymidte i alt	44

Tønder Bymidte har 44 kundeorienterede servicefunktioner. Heraf udgør 34 % af funktionerne i bymidten spisesteder, mens frisører og anden skønhed/sundhed og pengeinstitutter, ejendomsmægler mv. hver udgør 20 %.

Af kulturelle og underholdningsoplevelser ligger der biograf og Museum i bymidten.

Samlet set udgør kundeorienterede servicefunktioner en tredjedel af det samlede antal enheder i stueplan i Tønder bymidte.

Tabel 2.7 Den gennemsnitlige attraktion af de kundeorienterede servicefunktioner

Tønder Bymidte	
	Attraktion
Restauranter, caféer mv.	2,8
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv.	3,1
Frisører, solcenter mv.	2,7
Museer, biografer mv.	*
Anden service	2,8
Tønder kommune i alt	2,8

I Tønder bymidte er de gennemsnitlige attraktioner for servicefunktionerne lige under middel. Der er stor forskel på gennemsnittet i de enkelte typer af servicefunktioner i bymidten. Pengeinstitutter og spisesteder mv. har en gennemsnitlig attraktion omkring middel. I Tønder bymidte ligger der en række caféer og restauranter omkring Torvet og Storegade med en høj attraktion og som byder på udebespisning, som er med til at give et attraktivt bymiljø. Frisører mv. har en gennemsnitlig attraktion lidt under middel. Andre servicefunktioner har en gennemsnitlig attraktion lige omkring middel.





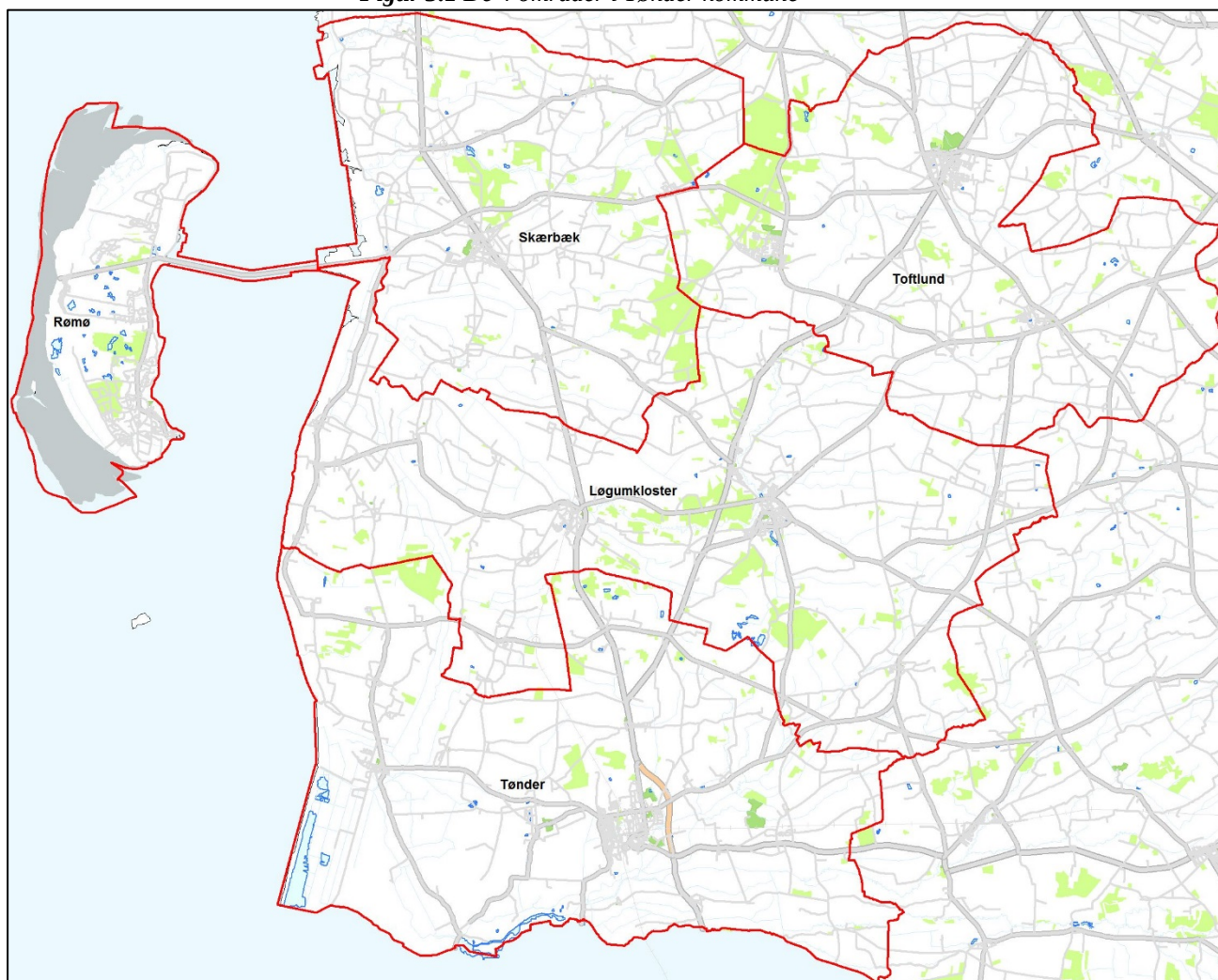
Befolknings- og forbrugsforhold

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

Forbruget er opgjort for de 4 hovedområder Tønder, Løgumkloster, Toftlund og Skærbæk, som er illustreret i figur 3.1.

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

Figur 3.1 De 4 områder i Tønder 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 2015 samt horisontåret 2030.

Herudover er den seneste befolkningsprognose – Tønder Kommunes befolkningsprognose 2016 – blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

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

Der boede i alt ca. 37.900 personer i Tønder kommune ultimo 2015.

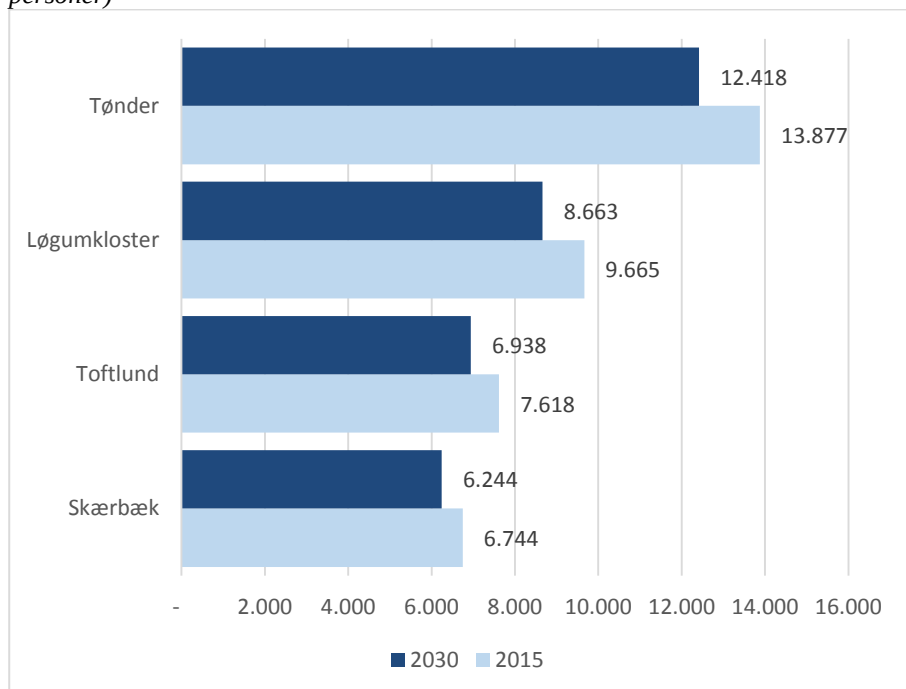
Heraf boede knap 13.900 i Tønder området, knap 9.700 personer i Løgumkloster området, ca. 7.600 personer i Toftlund området og godt 6.700 personer i Skærbæk området incl Rømø.

Befolkningstallet forventes at falde til knap 34.300 personer i 2030.

Samlet set forventes befolkningstallet i Tønder kommune at falde med 10 % i perioden 2015 til 2030.

Der er en mindre forskel på ændringerne i befolkningstallet i de enkelte områder. I Tønder området forventes befolkningstallet at falde med 10 % og i Skærbæk området forventes et fald på 7 %.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i Tønder kommune i de 4 områder (antal personer)



Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Tønder kommune er 2,13 personer, hvilket er lidt under landsgennemsnittet på 2,15.

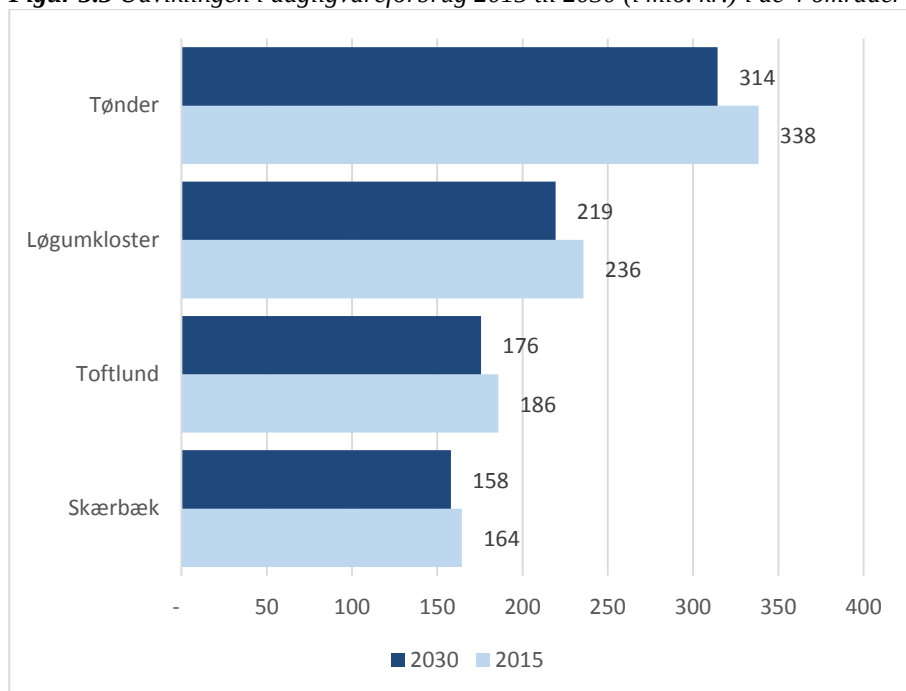
Den gennemsnitlige husstandsindkomst på knap 436.000 kr. i Tønder kommune er noget under landsgennemsnittet på ca. 493.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2015 og 2030 beregnet i Tønder kommune.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Tønder kommune ses i figur 3.3.

Figur 3.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2015 til 2030 (i mio. kr.) i de 4 områder



I Tønder kommune var dagligvareforbruget 924 mio. kr. i 2015, hvilket forventes at falde med 6 % til 867 mio. kr. i 2030.

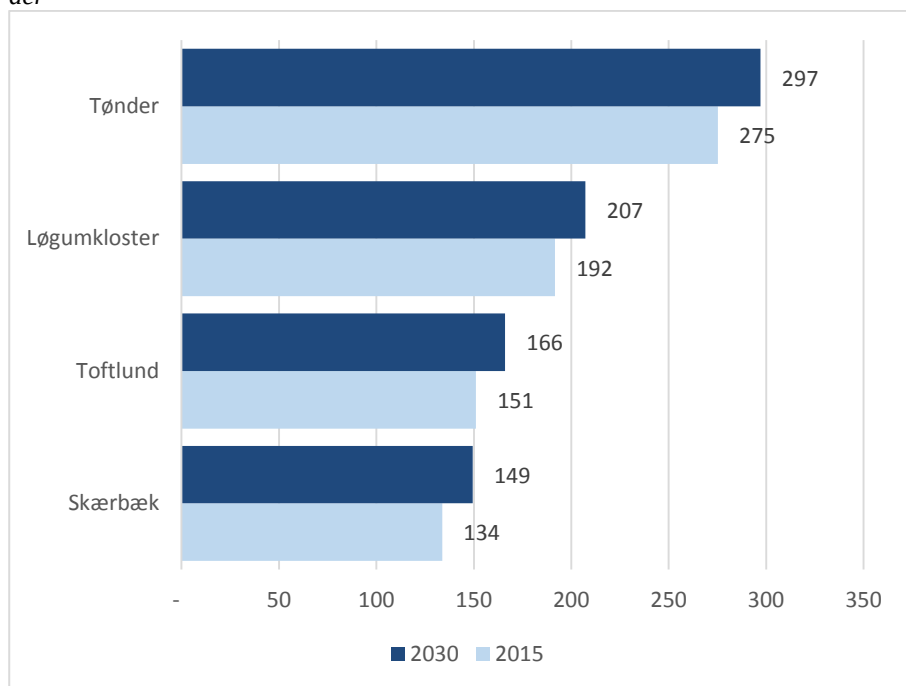
I Skærbæk området falder forbruget mindst, her var dagligvareforbruget 164 mio. kr. i 2015 og forventes at falde med 4 % til 158 mio. kr. i 2029.

I Løgumkloster området forventes et fald i forbruget af dagligvarer fra 236 mio. kr. i 2015 til 219 mio. kr. i 2030, svarende til et fald på 7 %.

I Toftlund området forventes et fald på 5 % fra 186 mio. kr. i 2015 til 176 mio. kr. i 2029.

Udvalgswareforbruget hos borgerne i Tønder kommune ses i figur 3.4.

Figur 3.4 Udviklingen i udvalgswareforbrug 2015 til 2030 (i mio. kr.) i de 4 områder



I Tønder kommune var udvalgswareforbruget i 2015 752 mio. kr., hvilket ventes at stige til 819 mio. kr. i 2029 svarende til en stigning på 9 %.

I Tønder området forventes udvalgswareforbruget at stige 8 % i perioden 2015 til 2030 fra 275 mio. kr. til 297 mio. kr.

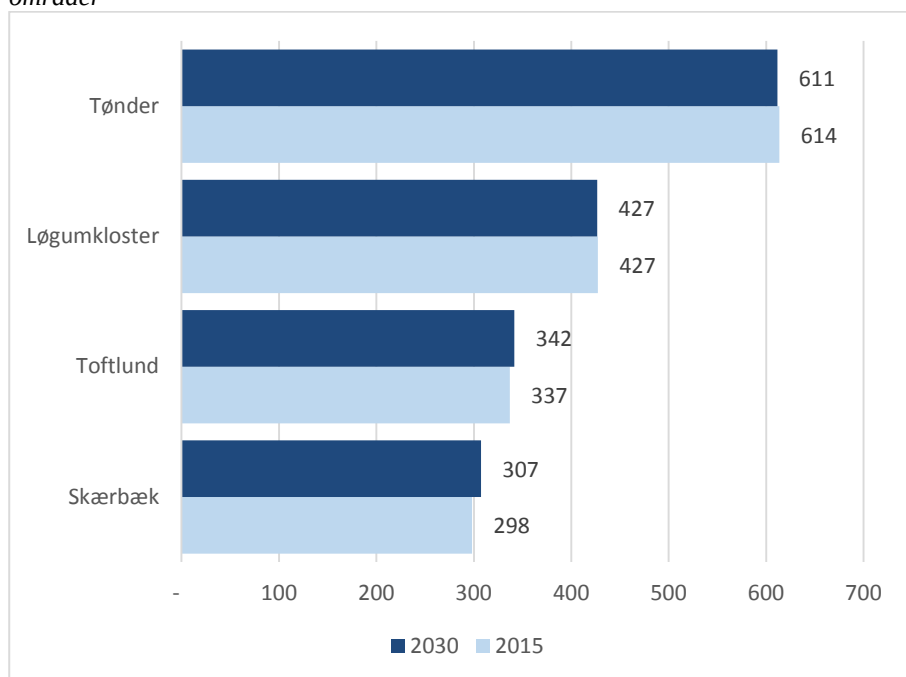
I Løgumkloster området forventes udvalgswareforbruget at stige med 8 %, hvilket svarer til en stigning på 15 mio. kr.

I Toftlund området var udvalgswareforbruget 151 mio. kr. i 2015, hvilket forventes at stige 15 mio. kr. i 2030.

I Skærbæk området forventes udvalgswareforbruget at stige 11 % fra 134 mio. kr. til 149 mio. kr. i 2030.

Det samlede forbrug af detailhandelsvarer hos borgerne i Tønder kommune ses i figur 3.5.

Figur 3.5 Det samlede forbrug af detailhandelsvarer 2015 til 2030 (i mio. kr.) i de 4 områder



Det samlede forbrug af detailhandelsvarer i Tønder kommune var 1.676 mio. kr. i 2015 og forventes at stige med 0,5%, hvilket svarer til et forbrug på 1.686 mio. kr. i 2030.

I Tønder og Løgumkloster områderne ventes forbruget stort set at være uændret frem til 2030.

Det samlede detailhandelsforbruget i Toftlund og Skærbæk områderne forventes at stige marginalt frem til 2030.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Tønder kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen. Handelsbalancen viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2015.

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 Tønder kommune.

Handelsbalance

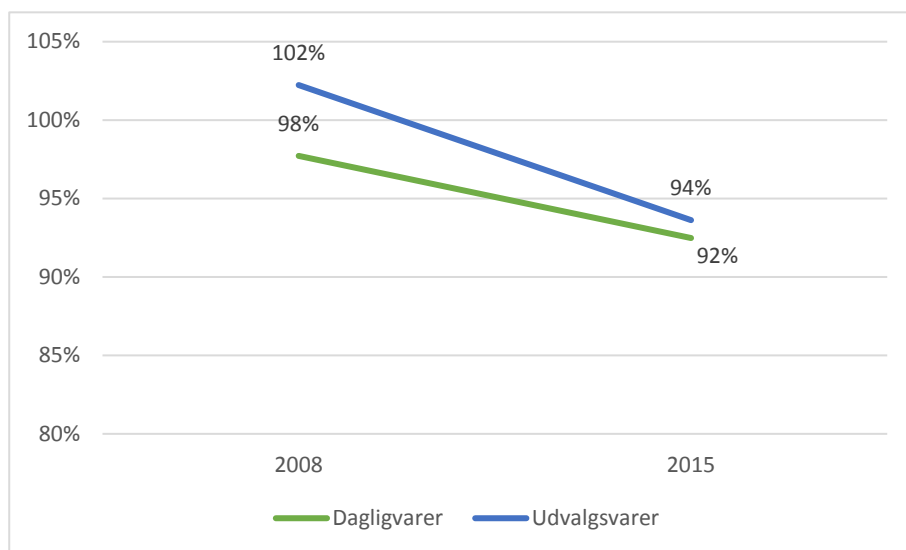
I Tønder kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 92 % i 2015, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 94 %.

Dagligvareomsætningen i Tønder kommune er således under det samlede dagligvareforbrug i kommunen.

Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance omkring 92 % for kommunen totalt viser, at der handles en del dagligvarer uden for kommunen. Den relativt korte afstand til butikker syd for den tyske grænse har betydning for handelsbalancen for dagligvarer.

Udvalgsvareomsætningen i Tønder kommune er 6 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen, hvilket betyder, at borgerne i Tønder kommune får dækket en stor del af deres udvalgsvareforbrug indenfor kommunen.

Figur 4.1 Omsætning/forbrug i Tønder kommune i 2008 og 2015 i %



Siden 2008 er handelsbalancen for dagligvarer faldet med omkring 6 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 102 % i 2008 til 94 % i 2015.

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har betydning for den fysiske detailhandel også i Tønder. ICP vurderer, at e-handel i 2015 udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og godt 15 % af udvalgsvareforbruget.



Kolding Storcenter

Den nuværende og fremtidige konkurrencesituation

I disse år ser man især en intensivering af konkurrencen mellem regionens store udbudspunkter. Det forventes, at forbrugernes mobilitet fortsat vil være stigende, og at de er villige til at køre længere for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

Det væsentligste udbudspunkt i forhold til Tønder er Aabenraa, Haderslev, Ribe, Esbjerg og Kolding, hvor Kolding Storcenter ligger.

Desuden er der grænsehandelen, der ligger tæt på Tønder.

Aabenraa

Aabenraa er en gammel købstad og handelsby, som ligger omkring 40 km. (36 min.) øst for Tønder. Der ligger ca. 150 butikker i Aabenraa by. Aabenraa by har et bredt udvalg indenfor alle hovedbrancher. Her finder man en del af de kendte kædekoncepter såsom H&M og Idémøbler.



Aabenraa bymidte

Kolding Storcenter og storbutiksområdet

Kolding Storcenter, som ligger omkring 50 km (40 min.) fra Toftlund by, tiltrækker forbrugere fra hele Sydjylland i kraft af både det overdækkede butikscenter samt den væsentlige koncentration af storbutikker indenfor udvalgsvarer. På trods af et fald i detailhandelsomsætningen i Kolding Storcenter på 10 % fra 2,1 mia. kr. i 2007 til 1,9 mia. kr. i 2015 er Kolding Storcenter fortsat et væsentligt udbudspunkt i regionen.

Der er omkring 125 udvalgsvarebutikker i området, heraf ligger ca. 90 udvalgsvarebutikker i Kolding Storcenter.

Den gennemsnitlige attraktion i butikkerne ligger et godt stykke over middel. Her er ligeledes en meget høj andel af kædebutikker. Mere end 80 % af samtlige udvalgsvarebutikker er tilknyttet et kædesamarbejde.



Kolding Nord

Kolding bymidte

Kolding bymidte er et væsentligt indkøbssted primært for forbrugerne i Kolding kommune. Kolding bymidte ligger omkring knap 50 km (40 min.) fra Toftlund by.

Kolding bymidte har et hyggeligt gågademiljø koncentreret om især Østergade og Helligkorsgade.

Der er omkring 90 udvalgswarebutikker i den funktionelle bymidte.



Kolding bymidte

Esbjerg

Esbjerg er det største udbudspunkt i det sydvestlige Jylland og tiltrækker forbrugere fra et stort opland. Esbjerg ligger ca. 52 km (45 min.) fra Skærbæk by.

Detailhandelen i Esbjerg er koncentreret i Esbjerg bymidte samt i storbutiksområdet Esbjerg Nord.

Detailhandelen i Esbjerg bymidte er koncentreret om gågaden Kongensgade, hvor 2/3 af butikkerne er placeret. De øvrige gader med overvægt af detailhandel og kundeorienterede servicefunktioner er Torvegade og Skolegade.

Der er i alt ca. 165 butikker i Esbjerg bymidte, heraf er 78 % udvalgswarebutikker. Beklædningsbutikker udgør 40 % af det samlede antal butikker i bymidten.

Den samlede gennemsnitlige attraktion for butikkerne i Esbjerg Indre By er omkring middel. Her er et bredt udsnit af både store attraktive butikker og mindre specielle butikker.

Godt halvdelen af butikkerne i Esbjerg bymidte er medlem af et kædesamarbejde.

I den seneste detailhandelsanalyse i 2011 blev den samlede omsætning opgjort til 1,2 mia. kr., heraf var 69 % udvalgswareomsætning.

Esbjerg Nord består af butikscentret Esbjerg Storcenter, City Nord med hypermarkedet Bilka samt den omkringliggende koncentration af store udvalgswarebutikker. Esbjerg Nord tiltrækker kunder fra et stort opland.

Esbjerg Storcenter åbnede i efteråret 2008 efter en udbygning og renovering af det overdækkede butikscenter.

Der var i alt 66 butikker i Esbjerg Nord i 2012 og den samlede omsætning var ca. 2,1 mia. kr. i 2011.



Esbjerg bymidte

Ribe

Ribe bymidte ligger ca. 22 km (23 min.) nord for Skærbæk. Der var i alt 76 butikker i bymidten i 2012. Den samlede gennemsnitlige attraktion for butikkerne i Ribe lå på omkring middel.



Ribe bymidte

Grænsehandel

Flensborg ligger 57 km (54 min.) sydøst for Tønder. Her er et stort udvalg med ca. 400 butikker i bymidten. I Flensborg by ligger der to mindre shoppingcentre Holms Passage med 15 butikker og Flensborg Galleri med ca. 65 butikker og services.

Derudover finder man shoppingcentrene Citti-Park og Fördepark. Citti-Park er Flensborgs nyeste shoppingcenter med 55 butikker. Her finder man bl.a. den store dagligvarebutik Citti og elektronikgiganten Media Markt. Fördepark er på 47.000 m² med 45 butikker og services. Her ligger bl.a. den store dagligvarebutik Real og det store byggemarked OBI.

Der ligger også en række grænsehandelsbutikker syd for Tønder bl.a. ligger der en mindre koncentration ved grænseovergangen ved Sød og ved Aven-toft.



Butikkerne ved grænseovergangen ved Sød

Den fremtidige konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen frem til 2029. Nedenfor beskrives en række forhold, som også kan påvirke den fremtidige konkurrencesituation for detailhandelen i Tønder.

I **Kolding** bymidte har der længe været planer om etablering af et outletcenter Nordic Design Village i Riberdyb/Holmsminde som del af et byudviklingsprojekt. Bydelen skal indeholde omkring 12.000 m² detailhandel. Tidsplanen er ukendt.

I **Esbjerg** bymidte forventes citycentret Broen at åbne i Esbjerg bymidte i foråret 2017. Centret kommer til at indeholde ca. 70 butikker fordelt på ca. 26.00 m². Shoppingcentret vil styrke Esbjerg bymidte som en attraktiv handelsby.

E-handel

E-handel har igennem de senere år været stigende, og kan måske blive en trussel mod den fysiske detailhandel i Tønder.

De varer, som danskerne køber mest af på internettet, er tøj, elektronik, bøger, musik og film.

Der findes ikke entydigt statistik, der belyser, hvilken betydning nethandelen har for den traditionelle detailhandel, ligesom der ikke er nogen klare skillelinjer mellem e-handel, traditionel postordre og varer, der bestilles over nettet, men afhentes i en butik.

Det vurderes, at den samlede e-handelsomsætning for fysiske varer i Danmark var omkring 27-29 mia. kr. i 2015.

Samlet set vurderes det, at e-handelen udgør ca. 10 % af den samlede detailhandelsomsætning i Danmark. Det er vanskeligt at forudsige, hvor stor en andel e-handelen vil få af den fysiske detailhandel. Men den øgede e-handel vil påvirke den fysiske detailhandel og dermed detailhandelsstrukturen i Danmark.

Bilag 1
Arealudlæg på rammeområder
Kommuneplan 2009 – 2021
Tønder Kommune

	Område	Lokalplanramme	Områdets samlede ramme til butiksførmål (bruttoetageareal)	Områdets maksimale udvidelsesramme til butiksførmål (bruttoetageareal)	Maksimale butikstørrelser i bruttoetageareal Dagligvare/udvalgs vare
Bymidte - centerbyer og egnscenter	Bredebro	110.41.1	9.500	1.000	3.500 / 2.000
	Højer	210.41.1	4.500	1.000	3.500 / 2.000
	Løgumkloster	310.41.1	13.700	1.000	3.500 / 2.000
		310.41.2			
	Toftlund	410.41.1	19.800	1.500	3.500 / 2.000
		410.41.2			
	Skærbæk	510.41.1	21.400	1.500	3.500 / 2.000
		510.41.2			
		510.41.3			
		510.41.4			
	510.41.5				
Tønder	610.41.1	40.200	5.000	3.500 / 2.000	
	610.41.2				
Bymidte - lokalbyer	Abild	640.41.1	900	4.000*	1.000 / 500
	Agerskov	420.41.1	11.900		3.000 / 1.500
	Arrild	430.41.1	900		1.000 / 500
	Bedsted	320.41.1	800		1.000 / 500
	Brøns	520.41.2	1.700		1.000 / 500
	Døstrup	530.41.1	1.200		1.000 / 500
	Frifelt	540.41.1	1.500		1.000 / 500
	Havneby	710.41.1	3.100		1.000 / 500
		710.41.2			
	Husum-Ballum & Bådsbøl-Ballum	120.41.1	1.800		1.000 / 500
Jejsing	650.41.1	1.000	1.000 / 500		

	Kongsmark	721.41.1	1.100		1.000 / 500
	Lakolk	740.41.1	6.500		2.000 / 1.000
	Løgumgårde	310.41.5	1.100		1.000 / 500
	Møgeltønder	660.41.1	1.100		1.000 / 500
	Sønder Sejerslev	220.41.1	900		1.000 / 500
	Visby	130.41.1	1.100		1.000 / 500
	Øster Højst	330.41.1	1.700		1.000 / 500
Afgrænsede landsbyer	Daler	231.21.1	500		500 / 0
	Drengsted	551.21.1	500		500 / 0
	Ellum	341.21.1	500		500 / 0
	Hjerpsted	232.21.1	500		500 / 0
	Hostrup	671.21.1	500		500 / 0
	Mjolden	552.21.1	500		500 / 0
	Randerup	142.21.1	500		500 / 0
	Rejsby	553.21.1	500		500 / 0
	Rudbøl	233.21.1	500		500 / 0
	Skast	143.21.1	500		500 / 0
	Sæd	672.21.1	500		500 / 0
	Sølsted	673.21.1	500		500 / 0
	Østerende - Vesterende Ballum	141.21.1	500		500 / 0
	Øster Gasse	554.21.1	500		500 / 0
Bydelscenter	Tønder v. Plantagevej	630.41.1	6.000	-	3.000 / 1.500
Lokalcenter	Arrild feriby	440.41.1	1.000	-	1.000 / 500
	Havneby	710.41.3	1.000	-	1.000 / 500
	Kongsmark	721.41.1	1.1000	500	1.000 / 500
	Lakolk	740.41.1	6.500	-	2.000 / 1.000
	Løgumkloster v. Omfartsvej	310.41.8	1.000	1.000	1.000 / 500

Aflastningscenter	Tønder v. Nordre Landevej	620.41.1	3.000	-	3.000 / 1.500
	Tønder v. Ribelandevej	620.41.2	3.000	-	3.000 / 1.500
Pladskrævende varegrupper	Alslev	350.41.1	6.700	4.800	-
	Agerskov	420.42.2	4.900	500	-
	Brøns	520.41.2	900	300	-
	Højer	210.41.2	3.800	500	-
	Løgumkloster	310.41.6	4.900	1.000	-
		310.41.7			
	Toftlund	410.41.3	1.000	1.000	-
	Skærbæk	510.41.6	8.700	1.000	-
	Tønder	6210.41.3	41.200	4.000	-
		620.41.4			
		620.41.5			
		620.41.6			
		620.41.7			

*De 4000 m² ligger som en samlet udvidelsesramme for lokalbyerne og landsbyerne. Der kan kun bruges 1000 m² i den enkelte lokalplanramme i lokalbyerne og 500 m² i landsbyerne.

Bilag 2

Branchefortegnelse

1. DAGLIGVARER

47.30.00	Servicestationer med kiosksalg
47.11.10	Købmænd og døgnkiosker
47.11.20	Supermarkeder
47.11.30	Discountforretninger
47.11.20	Varehuse. Selvbetjeningsbutikker med fuldt fødevarsortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500 m ²
47.21.00	Frugt- og grøntforretninger
47.22.00	Slagter- og viktualieforretninger
47.23.00	Fiskeforretninger
47.24.00	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
47.25.00	Detailhandel med drikkevarer
47.29.00	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
47.29.00	Chokolade- og konfektreforretninger
47.29.00	Vinforretninger
47.26.00	Tobaksforretninger
47.29.00	Osteforretninger
47.29.00	Helsekostforretninger
47.73.00	Apoteker
47.74.00	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
47.75.00	Parfumerier
47.75.00	Materialister
47.76.10	Blomsterforretninger
77.22.00	Udlejning af videobånd

2. UDVALGSVARER - BEKLÆDNING

47.19.00	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
47.71.10	Dametøjsforretninger
47.71.10	Herretøjsforretninger
47.71.10	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)
47.71.20	Babyudstøjs- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
47.79.00	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordre eller internetforretninger, hvis salgslokale

3. UDVALGSVARER - BOLIGUDSTYR

43.21.00	El-installatører med butikshandel
43.22.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning, hvis salgslokale
43.34.20	Glarimesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n.”
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
47.52.00	Detailhandel med isenkram og glas
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
47.79.00	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale
47.78.90	Detailhandel med køkken og badeværelseselementer
95.29.00	Låsesmede, hvis salgslokale

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler omsætningsmæssigt både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

4. UDVALGSVARER - ØVRIGE UDVALGSVARER

45.40.00	Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv. (autoudstørsforretninger)
45.32.00	Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør
47.72.20	Lædervareforretninger
47.63.00	Detailhandel med musik- og videooptagelser
47.59.40	Forhandlere af musikinstrumenter
47.61.00	Detailhandel med bøger
47.62.00	Detailhandel med aviser og papirvarer, herunder kontorartikler og plakater
47.77.00	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
47.78.10	Optikere
47.78.20	Fotoforretninger
47.78.90	Detailhandel med frimærke- og mønter
47.64.10	Forhandlere af sports- og campingudstyr
47.65.00	Detailhandel med spil og legetøj
47.64.20	Cykel- og knallertforretninger
47.76.30	Dyrehandel
47.78.90	Pornobutikker
47.78.90	Detailhandel med andre varer, barnevogne, børsteverer, skumgummi, ovne og pejse, skibsproviantering med butikshandel.
47.79.00	Bogantikvariater
47.79.00	Andre forhandlere af brugte varer.
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgsløkal

5. **BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE
VAREGRUPPER**

45.11.20	Detailhandel med biler
45.19.10	Detailhandel med campingvogne mv.
47.76.20	Planteforhandlere og havecentre
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.64.30	Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
47.52.20	Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.