



Vordingborg Kommune

Detailhandelsanalyse
9. marts 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

Metode, begreber og definitioner	3
1. Anbefalinger og vurderinger	7
2. Detailhandelen i Vordingborg kommune	25
3. Befolknings- og forbrugsforhold	36
4. Handelsbalancen	41
5. Udviklingen i detailhandelen	44
6. Den nuværende og fremtidige konkurrencesituation	49

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner

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

Geografisk opdeling af Vordingborg kommune

Detailhandelen i Vordingborg kommune er overordnet opdelt i 3 områder, der fremgår af nedenstående kort: oplandene til Vordingborg, Stege og Præstø.

Figur 0.1 Områder i Vordingborg kommune



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget i efteråret 2017. 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 (SuperBrugsen, Meny m.fl.), varehuse (Kvickly og hypermarkeder (Bilka). Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, minimarkeder, døgnkiosker, kiosker på tankstationer og tobaksforretninger samt fødevarer specialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostehandlere.

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

Udvalgsvarerbutikker 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 kan ifølge Planloven defineres som butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, køkkener, 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 1.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Vordingborg kommune. Opmålingen er i en lang 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, 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 2016 samt 2029.

Horisontår 2029 er valgt for at følge den kommende kommuneplanperiode 2017 til 2029.

Befolkningsprognosen fra Vordingborg kommune er anvendt.

Omsætning - metode

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2016 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 kiosksvarer i tankstationer. I slagterbutikker er frataget catering og diner

transportable samt i for eksempel bager og apotek er frataget udsalg til andre enheder. Det er alene apotekers omsætning inden for frihandelsvarer, der er medtaget.

Omsætningen i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fordeles efter hvorvidt

der er tale om dagligvareomsætning (dagligvarer i planteskoler, byggeområder etc.) eller udvalgsvareomsætning (udvalgsvareomsætning 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 begge 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

Den reviderede Planlov har åbnet mulighed for etablering af større dagligvare- og udvalgsvarebutikker og har i større omfang givet mulighed for, at der kan udlægges arealer i aflastningsområder.

Inden for **dagligvarer** er der 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 aflastningsområder. Planlægningen skal foregå; "under hensyntagen til kundegrundlaget og andre lokale forhold, herunder hensynet til effektiv konkurrence og handelslivet i bymidterne".

Alle byer, uanset størrelse, har mulighed for at planlægge for **udvalgsvarebutikker** 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 butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikterne,
- byens øgede oplandseffekt og hvordan etableringen kan styrke

konkurrencen med større vareudvalg og lavere priser for forbrugerne.

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 placeres i et erhvervsområde eller hvor det ellers er hensigtsmæssigt.



Vurderinger og anbefalinger

Indhold for vurdering og anbefalinger

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

Detailhandelsanalysen skal skabe et grundlag for at vurdere udviklingsmulighederne for detailhandelen i Vordingborg kommune og den skal endvidere indgå i arbejdet med bl.a. at styrke Vordingborg, Stege og Præstø bymidter som handelsbyer med et godt byliv, oplevelser og detailhandel.

- Der gives en status på udviklingen i Vordingborg kommunes detailhandel og betydning i markedsområdet siden 2011.
- Der udarbejdes med baggrund i en afdækning af de tre hovedbyers konkurrencemæssige fordele en SWOT-analyse for hver af byernes detailhandel og byliv.
- Hovedbyernes oplande beskrives ud fra bl.a. viden om omsætnings- og forbrugsforhold.
- Handelsbalancen er beregnet for tre markedsområder, der skønnes at fungere som opland til de tre hovedbyer.
- Der gives konkrete forslag til, hvorledes de tre hovedbyer bedst ruster sig i konkurrencen med især f.eks. Næstved og Nykøbing og fremstår som et attraktivt alternativ til disse.
- Der gives på baggrund af en analyse af den nuværende detaljerede branchesammensætning forslag til hvilke nye butikker, der vil kunne indpasses i bl.a. de tre hovedbyer.
- På baggrund af analyserne gives en række mere generelle anbefalinger til udvikling på tværs af især hovedbyerne. Herunder vurderes det, hvorledes hovedbyerne kan komplettere hinanden.
- Arealbehovet til hhv. dagligvarebutikker, udvalgsvarerbutikker samt butikker med særligt pladskrævende varer er beregnet og vurderet. Ligeledes er det overordnet 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 markedsområde underlag, den reviderede Planlov, ligesom den forventede generelle udvikling i butikkernes arealforbrug er indgået i vurderingerne.

Detailhandelen i Vordingborg kommune

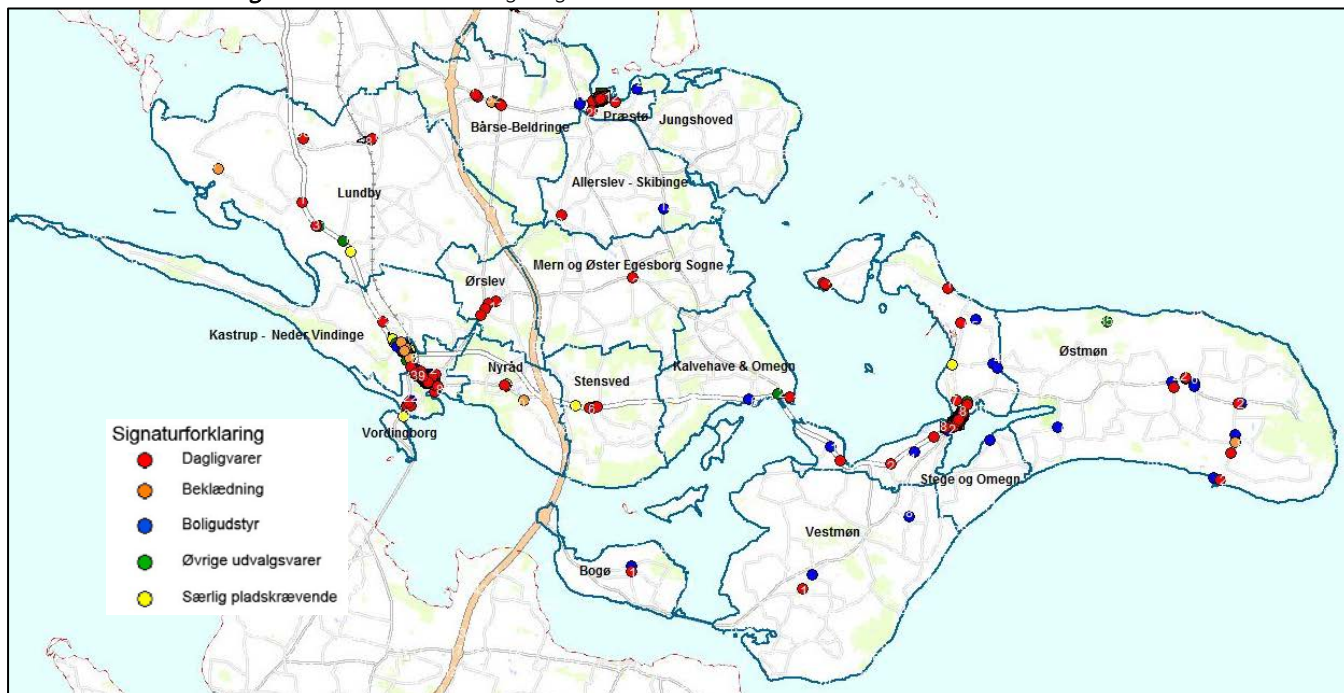
Status på detailhandelen

I september 2016 var der i Vordingborg kommune ca. 260 butikker med et samlet bruttoareal på godt 90.000 m².

Der er ca. 95 dagligvarebutikker, ca. 165 udvalgsvarerbutikker og omkring 20 butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer i Vordingborg kommune.

Der var i 2016 en dagligvareomsætning incl. moms på ca. 1,4 mia. kr. og en udvalgsvareromsætning på ca. 635 mio. kr. Således lå den samlede detailhandelsomsætning i Vordingborg kommune i 2015 på 2,05 mia. kr. incl. moms.

Figur 1.1 Butikker i Vordingborg kommune



Handelsbalance

I Vordingborg kommune var handelsbalancen for dagligvarer på omkring 105 % i 2016, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 60 %. Dagligvareomsætningen i Vordingborg kommune er således 5 % større end borgernes forbrug i kommunen. Dette skyldes bl.a. dagligvareomsætning fra turister.

Udvalgsvareromsætningen i Vordingborg kommune er ca. 40 % lavere end udvalgsvarerforbruget i kommunen.

Dette betyder, at borgerne i Vordingborg kommune dækker en væsentlig del af deres udvalgsvarerforbrug ved køb udenfor kommunen.

Det er ICP's vurdering, bl.a. efter samtaler med detailhandlerne, at en del af borgerne bosat i Vordingborg kommune tager til større udbudspunkter som Næstved og i mindre grad Københavnsområdet og Nykøbing, når der købes udvalgsvarer.

Dette er sammen med en generel afmatning i detailhandelen efter finanskrisen samt den stigende e-handel medvirkende til den negative handelsbalance inden for udvalgsvarer.

Overordnet er der alle de dele af kommunen, hvor der er et vist forbrugsunderlag, en dagligvareforsyning der fungerer tilfredsstillende. Man kunne overveje, om der i Lundby-området, hvor der bor ca. 4.000 personer og ligger tre relativt små dagligvarebutikker evt. kunne være basis for at styrke dagligvareforsyningen.

Udvikling 2011 – 2017

Siden 2012 er der forsvundet ca. 20 butikker i kommunen – ca. 10 dagligvarebutikker og 10 udvalgswarebutikker. Det skal bemærkes, at der er Stege by i dag er flere butikker end i 2012.

Den samlede detailhandelsomsætning er stort set uændret i 2016 i forhold til 2011 og 2007. Omsætningen har ligget på lige godt 2 mia. kr. i løbende priser.

Det skal dog bemærkes, at hvor dagligvareomsætningen er steget fra godt 1,25 mia. i 2007 til godt 1,4 mia. i 2016, er udvalgswareomsætningen faldet fra ca. 800 mio. kr. i 2007 til ca. 630 mio. kr. i 2016.

Dette billede er ikke usædvanligt, idet især e-handelen i denne periode er vækset betragteligt især inden for udvalgsvarer.

Det er værd at bemærke, at handelsbalancen – målt som den samlede omsætning i kommunen sat i forhold til det samlede forbrug i kommunen fra 2007 til 2011 var faldende både for dagligvarer og udvalgsvarer. Siden 2011 har handelsbalancen på dagligvarer været i stigning, mens den inden for udvalgsvarer er stort set uændret.



Beskrivelse og vurdering af bymidterne - SWOT

Nedenstående beskrives og vurderes bymidterne i de tre hovedbyer.

Der er for hver af bymidterne udarbejdet en SWOT-analyse.

Vordingborg

I **Vordingborg bymidte** ligger der godt 60 butikker - 18 dagligvarebutikker og 45 udvalgswarebutikker.

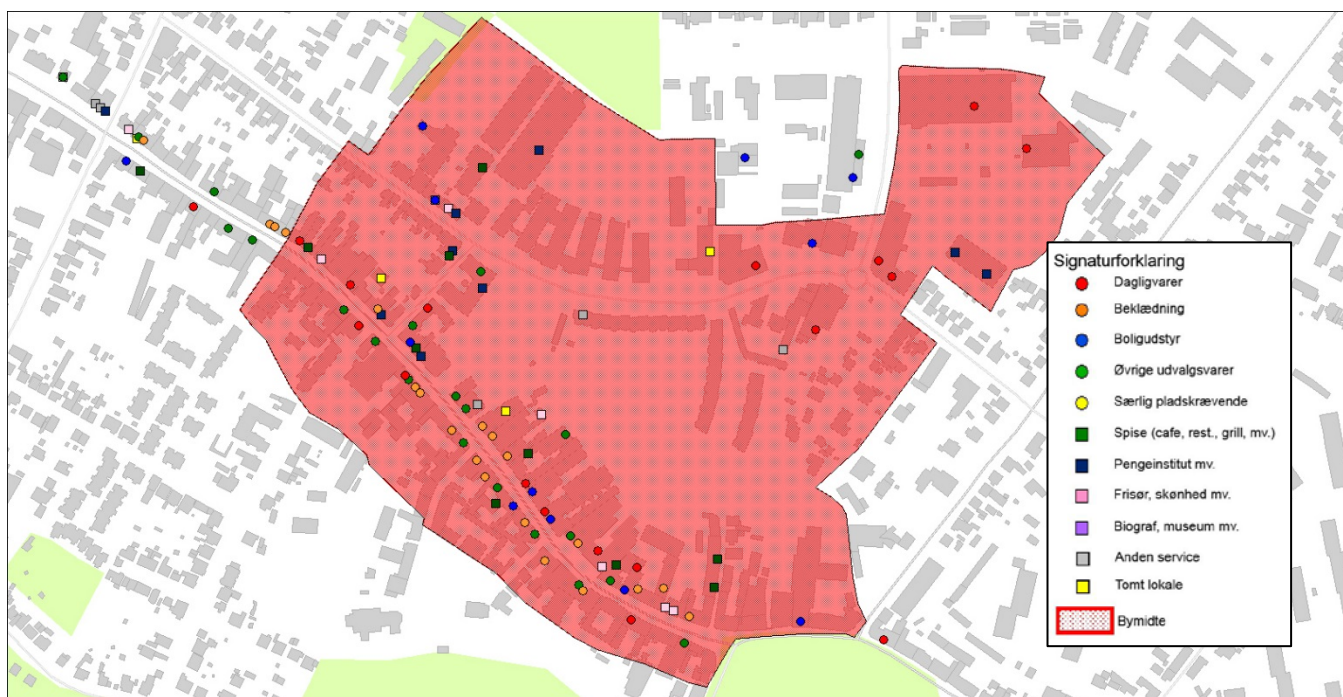
I bymidten ligger bl.a. Kvickly, Rema 1000 og Netto. Generelt ligger de store dagligvarebutikker afkoblet fra Algade og Badstuegade, hvor udvalgswarebutikkerne og de øvrige kundeorienterede servicefunktioner ligger.

Den samlede omsætning i Vordingborg bymidte var i 2016 på ca. 445 mio. kr. incl. moms.

I Vordingborg bymidte er ca. halvdelen af butikkerne medlemmer af et kædesamarbejde.

Foruden butikker ligger der i bymidten 27 andre kundeorienterede servicefunktioner som f.eks. otte restauranter, caféer og andre spisesteder.

Figur 1.2 Butikker og servicefunktioner i Vordingborg bymidte



SWOT

I det følgende præsenteres styrker, svagheder, muligheder og trusler for detailhandelen i Vordingborg bymidte.

Figur 1.3 SWOT for Vordingborg bymidte

<p>Styrker</p> <ul style="list-style-type: none"> • Attraktiv og hyggelig bymidte • Relativt godt og stort udbud af butikker byens størrelse taget i betragtning • Antal af kædebutikker i forhold til byens størrelse ligger på sammen niveau som tilsvarende byer • Stærk på herremode • Borgcentret og biograf relativt tæt på bymidten • Relativt pæne beklædningsbutikker • Relativt få tomme lejemål i den afgrænsede bymidte 	<p>Svagheder</p> <ul style="list-style-type: none"> • De store dagligvarebutikker støtter ikke Algade optimalt • Ingen egentlig mulighed for rundgang i bymidten • Relativt få beklædningsbutikker, der henvender sig til yngre mennesker • En del butikker har relativt begrænset omsætning • Relativt få caféer og andre spisesteder centralt i bymidten. De fleste af disse ligger i den nordvestlige del af Algade • Ingen stor, centralt beliggende p-plads tæt på Algade
<p>Muligheder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etablér og synliggør slipper og andre tydelige adgangsveje til og fra de store dagligvarebutikker og p-anlæg til den centrale del af Algade • Henvi tydeligt til Algade fra Borgcentret • Sikre optimal udnyttelse af de eksisterende p-pladser • Borgercentret vil styrke trafikken i den centrale del af Algade • Biblioteket bør placeres centralt i bymidten • Styrke miljøet ved Nordhavnen og forsøge at sikre gode adgangsforhold til og fra bymidten til Nordhavnen via Borgcentret • Styrke Vordingborg som bosætningskommune • Søg målrettet at få etableret H&M samt andre kædekoncepter • Tiltrække flere beklædningsbutikker • Styrke andre oplevelser som f.eks. kunst og kultur i bymidten • Forbedre skiltning til parkering • Store arrangementer skal i videst muligt forankres centralt i bymidten som f.eks. Waves Festival • Udbygge forpligtende samarbejde mellem butikker og andre kundeorienterede servicefunktioner, ejendomsbesidderne og Vordingborg Kommune • Styrk oplevelserne i de enkelte butikker • Styrk viden om bymidtens omsætning og kundeflow og følg denne. • Implementer e-handel bedre 	<p>Trusler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Øget mobilitet mod f.eks. Næstved • Mangel på store, velbeliggende, regulære lokaler mod Algade • Spredning af butikker og servicefunktioner • Manglende samarbejde mellem f.eks. ejendomsbesidderne • Muligheder for aflastningsområde uden for bymidten som den nye Planlov åbner mulighed for. • Stigende e-handel

Opland

Det vurderes, at Vordingborg by primært har sit opland i den sydlige del af Vordingborg kommune samt i et vist omfang i den nordlige del af Guldborgsund kommune. I det potentielle opland mod nord er aflastningsområdet i Næstved Nord med Næstved Storcenter og storbutikkerne en meget markant konkurrent.

Foruden oplandet har Vordingborg kunder i kraft af turismen omkring f.eks. Borgcentret samt i mindre omfang i kraft af f.eks. sejlerturismen.

Handelsbalance

Handelsbalancen for dagligvarer i den sydlige del af kommunen - omkring Vordingborg by ligger på 85 % og for udvalgsvarer på 63 %. Dette indikerer, at især Vordingborg by ikke helt har den oplandseffekt, som den kunne have – også inden for kommunen.

Det vurderes, at forbrugerne i oplandet hvis de ikke køber ind i Vordingborg, især tager til aflastningsområdet i Næstved.

Udviklingsmuligheder

For bedst muligt at styrke detailhandelen i Vordingborg bymidte er det afgørende, at bymidten er så koncentreret som muligt. I dag er bymidten afgrænset fra Slotstorvet til området vest for Badstuegade – en strækning på ca. 500 m. Strækningen herfra og til Banegårdspladsen er godt 300 m. Denne del har også sine styrker, men på butikssiden er den væsentligt svagere end den østlige del af Algade. En eventuel etablering af en dagligvarebutik på Algade ved Banegårdspladsen kan styrke den vestligste del af Algade. Der kan dog være en risiko for, at denne styrkelse sker på bekostning af den centrale del af Algade.

Det er ICP's vurdering, at man målrettet bør søge at etablere en række kædebutikker og tiltrække kæder inden for bespisning.

Dette arbejde kan foregå styret af Vordingborg Erhverv. Det er ICP's vurdering, at følgende kæder måske kan være interesserede i en placering i Vordingborg: **H&M, Tiger, Søstrene Grene, Pieces, Only, Zizzi, Vila, Change, Message, Femilet, Café A, Vivaldi og Espresso House.**

Ovenstående funktioner skal man søge at etablere så centralt som muligt.

Den reviderede Planlov giver mulighed for at udlægge et aflastningsområde. I dag fungerer området til særlig pladskrævende butikker langs Næstvedvej som aflastningsområde. Her ligger der en række udvalgsvarebutikker som f.eks. Jysk, Daells Bolighus, Shoes Outlet og El-Centret.

Det er ICP's vurdering, at en omdannelse af dette område til et aflastningsområde, hvor man samtidig udlægger f.eks. 7.000 m² til udvalgsvarebutikker mellem 600 – 2.500 m², vil kunne styrke forbrugernes tilknytning til Vordingborg, men det kan i et vist omfang også påføre bymidten konkurrence.

Stege

I **Stege bymidte** ligger der 49 butikker - 13 dagligvarebutikker og 36 udvalgsvarerbutikker.

I bymidten ligger bl.a. SuperBrugsen, Rema 1000, Netto og Aldi. Ingen af de større dagligvarebutikker har direkte indgang fra Storegade og de er derfor kun i en begrænset omfang med til at sikre kundestrømmen til de øvrige butikker i Storegade og på Torvet.

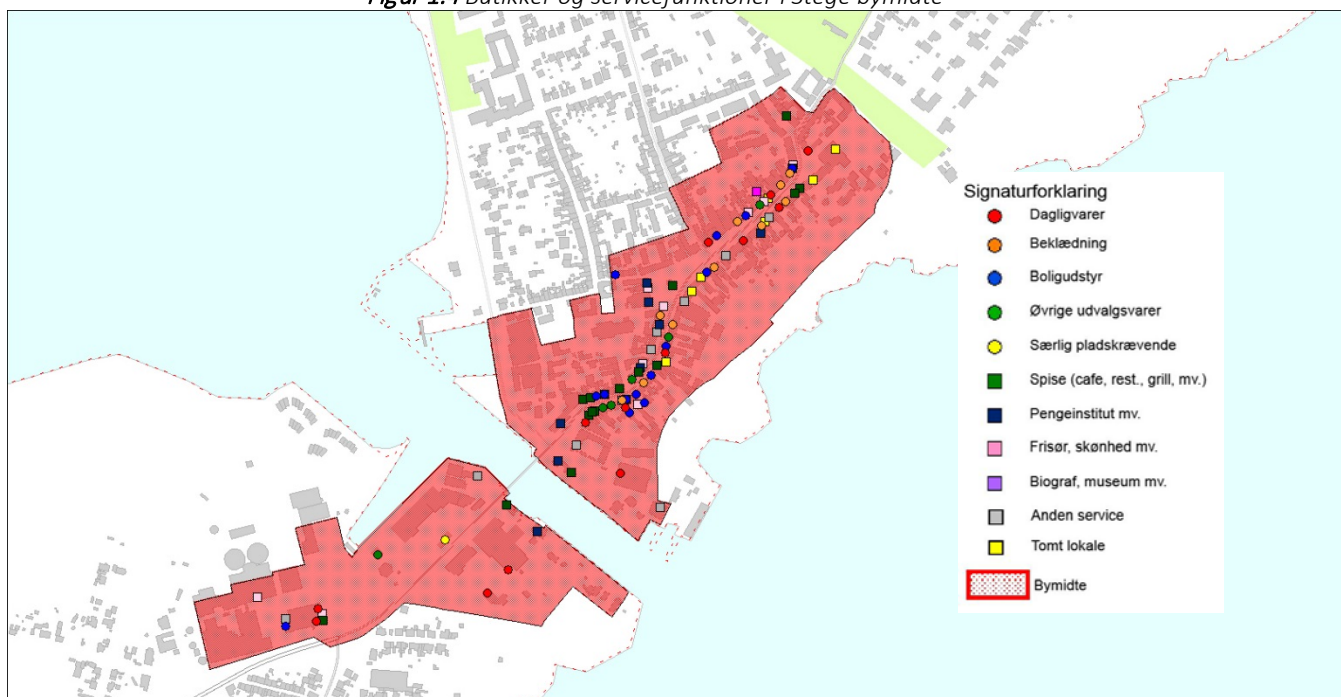
Det er alene Netto, der ligger i Stege – de øvrige ligger i Lendemarke. Dette understreger, at bymidten ikke støttes optimalt af de kundestrømme, som dagligvarebutikkerne skaber.

Den samlede omsætning i Stege bymidte var i 2016 på 366 mio. kr. incl. moms.

I Stege bymidte er knap 40 % af butikkerne medlemmer af et kædesamarbejde.

Foruden butikker ligger der i bymidten godt 45 andre kundeorienterede servicefunktioner som f.eks. 18 restauranter, caféer og andre spisesteder.

Figur 1.4 Butikker og servicefunktioner i Stege bymidte



SWOT

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

Figur 1.5 SWOT for Stege bymidte

<p>Styrker</p> <ul style="list-style-type: none"> • Attraktiv og hyggelig bymidte • Miljøet omkring Torvet er indbydende • Relativt godt og stort udbud af butikker • Netto ligger relativt tæt på den centrale del af bymidten • Godt udbud af udvalgswarebutikker - byens størrelse taget i betragtning • Tirsdagsmarkederne i sommerperioden 	<p>Svagheder</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 ud af 4 store dagligvarebutikkerne ligger i Lendemarke og er ikke optimalt trafikskabende for den centrale bymidte • Ingen større dagligvarebutikker med direkte indgang fra Storegade • Storegade er lang (ca. 1 km.) i forhold til antallet af butikker • Ingen egentlig mulighed for rundgang i bymidten • Mange butikker med begrænset åbningstider f.eks. kun åbent få dage om ugen. • Få beklædningsbutikker • Relativt få kædebutikker • Bymidten er præget af at fungere bedst om sommeren • Spirende tomgang centralt i bymidten
<p>Muligheder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området omkring Store Bro i den sydlige del af den egentlige bymidte er attraktivt og bør udvikles med mulighed for ophold, leg, rekreation og flere spisesteder • Styrke andre oplevelser som f.eks. kunst og kultur i bymidten • Styrke beklædningsbutikker henvendt mod den yngre målgruppe • Styrke oplevelserne i de enkelte butikker • Sikre optimal udnyttelse af de eksisterende p-pladser • Koncentrere detailhandelen og kundefunktioner yderligere i bymidten, f.eks. ved indskrænkning af bymidten mod nord • Sikre fælles åbningstider • Udbrede kortet Lokalfordele blandt bymidtens butikker • Udbygge forpligtende samarbejde mellem butikker og andre kundeorienterede servicefunktioner, ejendomsbesidderne og Vordingborg Erhverv med f.eks. bymidteledelse, der f.eks. kan hjælpe ved generationsskifte af butikker. 	<p>Trusler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generationsskifte • Mange enkeltmandsbutikker • Stigende e-handel • Spredning af butikker og servicefunktioner • Muligheder for aflastningsområder og butikker uden for bymidten som den reviderede Planlov giver mulighed for

Handelsbalance

I oplandet på til Stege – på Møn og Bogø ligger handelsbalancen på 136 % for dagligvarer og 60 % for udvalgsvarer. Dette indikerer, at Stege by på dagligvarer fungerer som et betydeligt indkøbssted for forbrugerne i det definerede opland, herunder også for turister fra sommerhusområderne på Møn. På udvalgsvarerområdet viser tallet, at når man fraregner den omsætning, som f.eks. turister lægger i kommunen, dækker indbyggerne på Møn og Bogø under halvdelen af deres forbrug ved køb af udvalgsvarer på Møn.

Det vurderes, at forbrugerne i oplandet i et vist omfang tager til Vordingborg, men også i udbredt grad til Næstved – især Næstved Nord – for at købe udvalgsvarer, ligesom de naturligvis e-handler.



Opland

Bl.a. på baggrund af forholdet mellem omsætning og forbrug både inden for dagligvarer og udvalgsvarer vurderes det, at Stege by alene har sit opland på Møn.

Foruden oplandet har Stege kunder i kraft af turismen på Møn – herunder også sejlturismen.

Udviklingsmuligheder

Det er væsentligt, at man bymidten koncentrerer udbuddet yderligere omkring den centrale del af Storegade og Torvet.

Man skal målrettet arbejde på i fællesskab at sikre f.eks. generationsskifte og søge at aktivere tomme lejemål evt. med midlertidige funktioner.

Desuden kan man, som man i et vist omfang gør i dag, arbejde på at etablere lokalt forankrede butikker med kunsthåndværk, fødevarer og specialiteter i bymidten.

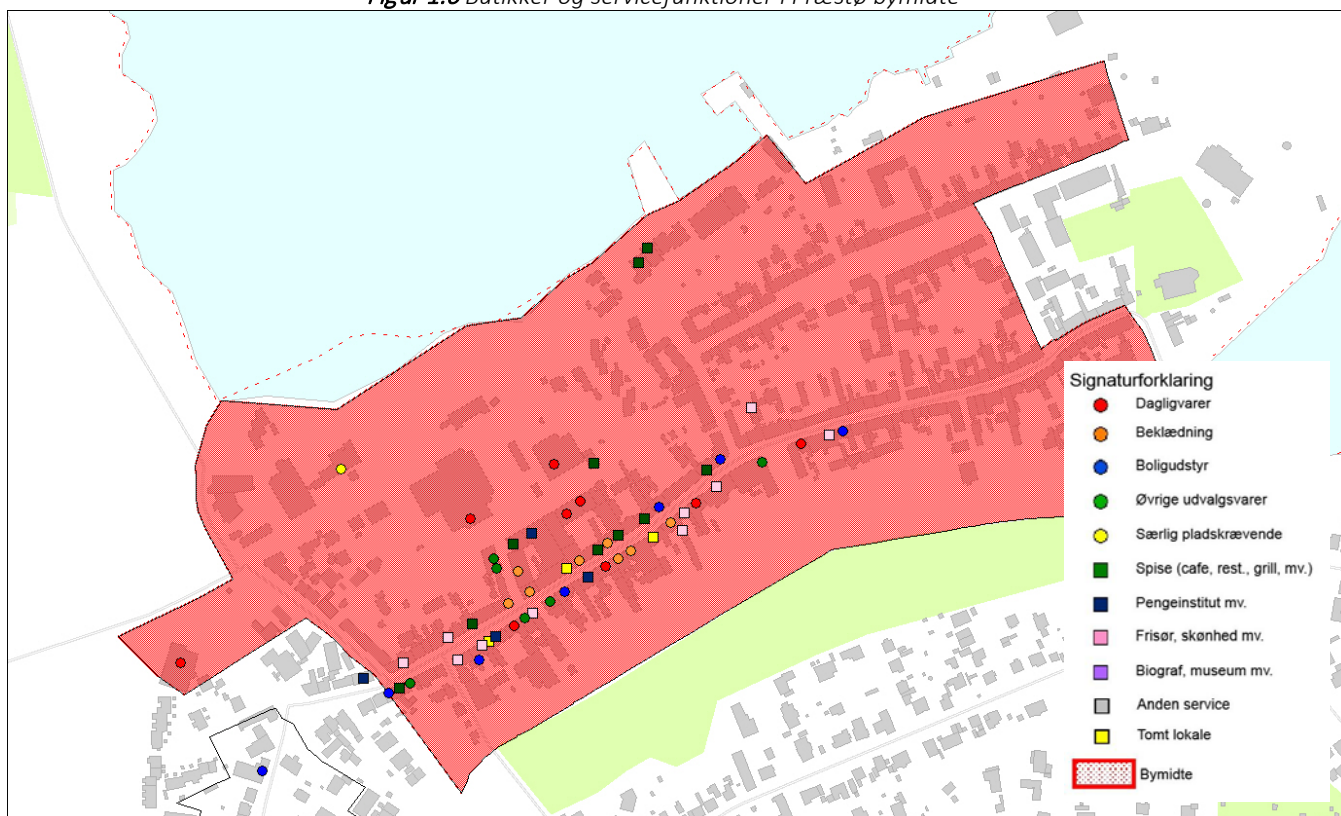
Området omkring Store Bro kan udvikles yderligere som opholds-, aktivitets-, bespisnings- og underholdningsområde.

Præstø

Der er i Præstø bymidte 30 butikker, heraf 9 dagligvarebutikker og 21 udvalgs-
varebutikker. Desuden er der 27 kundeorienterede servicefunktioner. Der er
både tale om restauranter o.l. og en del behandlere.

Omsætningen i Præstø bymidte ligger på godt 210 mio. kr. hvoraf de 45 mio.
kr. en udvalgsvareomsætning.

Figur 1.6 Butikker og servicefunktioner i Præstø bymidte



SWOT

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

Figur 1.7 SWOT for Præstø bymidte

Styrker <ul style="list-style-type: none">• Meget autentisk bymiljø• Generelt velholdt bymidte• Enkelte unikke butikker• Stort turistpotentiale både i kraft af havnen og byens karakter• Livlig bymidte i sæsonen• Aktiv handelsstandsforening. Mange arrangementer, som Fransk Forår og forskellige biltræf i løbet af sommeren• Attraktiv Meny og Netto• Den brandingværdi som Hotel Frederiksminde tilføjer byen	Svagheder <ul style="list-style-type: none">• Lille, lokalt opland, hvilket umiddelbart begrænser udviklingsmulighederne• Relativt få butikker, herunder kædebutikker• Det relativt lille udbud ligger relativt spredt• Rema 1000 ligger uden for bymidten• Forskellige åbningstider i butikkerne, hvilket kan betyde, at kunderne søger til andre byer
Muligheder <ul style="list-style-type: none">• Udvikle og styrke forbindelsen til havnen, så man i højere grad sikrer, at besøgende kommer ind i bymidten f.eks. med portaler• Koncentrere udbuddet centralt i Storegade• Arbejde evt. med kombinationsbutikker for på den måde at styrke bredden i udvalgsvarerudbuddet• Skal detailhandelen i Præstø udvikles, skal det ske ved at udvikle og brande byen yderligere som en "autentisk", gammel dansk provinsby. Dette skal være med til at sikre, at byen kan tiltrække så mange turister som muligt• Det er i et detailhandelsmæssigt perspektiv væsentligt, at man i den forbindelse udvikler mulighederne for overnatning i og tæt på byen	Trusler <ul style="list-style-type: none">• Generationsskifter• Uens åbningstider• Manglende samarbejde

Opland

Præstøs opland er for så vidt angår udvalgsvarer relativt begrænset. Det er primært udbuddet i Næstved, der har betydning for forbrugerne i Præstø og byens opland, men også Vordingborg har naturligvis i et vist omfang betydning for Præstøs udviklingsmuligheder.

Handelsbalance

Der er et forhold mellem omsætning og forbrug inden for dagligvarer på 141 %. Dette viser, at der er en betydelig indhandling af dagligvarer i området dels fra turister, dels fra forbrugere, der bor uden for det definerede oplandsområde. Handelsbalancen på udvalgsvarer ligger på 48 %, hvilket indikerer en meget betydelig udhandling til især Næstved og Vordingborg – og naturligvis e-handel.

Udviklingsmuligheder

Præstø bymidte emmer af hygge og nære værdier. Dette bør man bygge videre på.

Det er primært en turistpolitisk satsning på helårsturisme, der skal være med til at sikre, at der også fremover kan være et attraktivt butikks- og byliv i Præstø, her kan brandingværdien af Hotel Frederiksminde måske anvendes.

Man bør arbejde på at sikre rimeligt ensartede åbningstider i butikkerne, da de meget varierende åbningstider kan irritere kunderne fra lokalområdet, så de søger til de større byer og shoppingcentre i og uden for kommunen.

For at sikre, at der stadig er et bredt vareudvalg i byen, kan man f.eks. arbejde med at etablere kombinationsbutikker, som det er tilfældet med KopK, hvor der også forhandles bøger og legetøj.

Dette kan måske udvides til, at kædebutikskoncepter går sammen om et lokale og i et vist omfang personale. På denne måde kan der måske opretholdes en bedre udvalgsvarerforsyning i bymidten.

Udvikling af byliv - generelt

Foruden ovenstående mere specifikke anbefalinger, er der også en række anbefalinger til styrkelse af bylivet i Vordingborg kommune, der går på tværs af kommunen.

Aktørerne

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

Samarbejde, gerne i en mere forpligtende form, vil kunne tilføre ressourcer til de lokale handelsstandsforeninger. I den forbindelse kan det tjene til inspiration at kigge mod shoppingcentre, hvor alle butiksdrevende, restauratører o.l. er kontraktligt forpligtet til at bidrage forholdsmæssigt til markedsføring, events o.l.

I den forbindelse er det et positivt skridt, at der er ansat en city manager i Vordingborg Erhverv.



Kæder- og unikke bylivsfunktioner

En city manager kan forsøge at trække nye butikker til kommunen – primært i bymidterne i hovedbyerne. Kædevirksomheder både inden for detailhandel og andre bymidteerhverv som f.eks. bespisning er væsentlige, fordi de er kendte gennem bl.a. en massiv markedsføring.

Unikke butikker, caféer o.l. vil kunne etableres i den kundestrøm, som kædevirksomhederne genererer.

En city manager ville måske også kunne indgå sammen med det lokale erhvervsliv, undervisningsinstitutioner o.l. i f.eks. iværksætterundervisning, etablering af rugekasser for butiksdrevende og andre selvstændige o.l.

Kultur, turisme o.a.

En kulturel indsats, der er koordineret af f.eks. city manageren, med f.eks. handelslivet, turismeerhvervene og andre interessenter, kan være med til at øge fokus på bymidterne. Dette kan give mulighed for en positiv afsmitning på detailhandelen i bymidten.

Bespisning og andre funktioner i bymidterne

Udespisning udgør en stadig større andel af danskernes forbrug og har en stigende betydning for et indkøbssteds attraktion. Specielt caféer og restauranter med udeservering er med til at give en bymidte mere liv og er med til at skabe en ekstra dimension på indkøbsoplevelsen. 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, bibliotek, frisører og andre typer af servicefunktioner er det ligeledes vigtigt at placere i bymidten.

I forhold til den kommunale planlægning er det væsentligt, at det er muligt at der åbnes mulighed for at etablere disse funktioner i bymidterne.

Arealudlæg til detailhandel

Principper for arealudlæg til detailhandel

Vordingborg bymidte bør som kommunens største være markant på handel, kultur, oplevelser og et attraktivt byliv. Den skal bl.a. også være med til at definere Vordingborg kommune som et attraktivt bosætningsområde og et attraktivt erhvervsområde.

Stege og Præstø skal være væsentlige lokale indkøbssteder for dagligvarer og i en vis udstrækning også for udvalgte varer og særligt pladskrævende varer for borgerne i de umiddelbare oplande samt naturligvis for turister.

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

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

Det vurderes derfor, at der i alle lokalcentre som minimum bør udlægges areal, så den største dagligvarebutik kan få et bruttoareal på 1.200 m².

Inden for udvalgte varer er det primært i bymidterne i Vordingborg, Stege og Præstø, der bør udlægges arealer. De nye butikker skal sikre, at de eksisterende butikker får del i den synergieffekt, som et større udbudspunkt vil give.

Vordingborg kommune bør overveje om området til særligt pladskrævende butikker langs Næstvedvej (Møllegården) bør konverteres til aflastningsområde og at der i den forbindelse sikres et mindre arealudlæg.



Fremtidigt arealbehov

ICP har beregnet og vurderet hvor mange m², der bør udlægges til detailhandel frem til 2029.

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.

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

Det er derfor ICP's vurdering, at vi især i den fysiske udvalgsvarehandel 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. 20 % af det samlede udvalgsvareforbrug.

Liberaliseringen af lov om butikstid har betydet, at omsætningen tidsmæssigt har kunnet udbredes og således vil behovet for yderligere areal alt andet lige blive mindre. Dette har dog vist sig ikke at holde stik. Således anvendes der i dag et større og større areal til en marginalt stigende omsætning.

Den **liberaliserede Planlov** vil formentlig fremover betyde, at både dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker generelt vil blive større. Grænsen for dagligvarebutikker er som nævnt øget til 5.000 m² i bymidter og bydelscentre og 1.200 m² i lokalcentre. Planloven fastsætter ikke en maksimal størrelse på udvalgsvarebutikker. Dette sker i kommuneplanen under hensyn til f.eks. den ønskede centerstruktur. Der skal i det konkrete tilfælde argumenteres for butiksstørrelsen.

Frem til 2029 ventes det, at dagligvareforbruget i Vordingborg kommune i faste priser er steget med 6 %, mens udvalgsvareforbruget ventes at være steget med 21 %.

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 en stigning i befolkningstallet frem mod 2029 på 2 %.

Det er forudsat, at dagligvareforbruget pr. person vil stige med 0,25 % pr. år frem til 2029. Inden for udvalgsvarer er det forudsat, at forbruget pr. person vil stige 1,25 % pr. år frem til 2029, hvilket svarer til den årlige gennemsnitlige stigning i forbruget pr. person de seneste 35 år.

Der er foretaget en vurdering af det fremtidige arealbehov. Der er i den forbindelse taget højde for en markant øget udbredelse af e-handel. I sidstnævnte tilfælde forudsættes det, at ca. 6 % af dagligvareforbruget og ca. 30 % af udvalgsvareforbruget i 2029 dækkes gennem køb via e-handelskanaler.

Nedenstående er ICP's beregning og vurdering af det **tekniske** arealbehov frem til 2029 i Vordingborg 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 Vordingborg kommune frem til 2029

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Arealbehov	4.000	15.000	19.000

Ovenstående betyder, at der teknisk set frem til 2029 er et behov for yderligere 4.000 m² til dagligvarer frem til 2029, mens behovet for arealer til udvalgsvarer ligger på maksimalt 15.000 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.

Nedenstående fremgår derfor ICP's vurderinger af arealudlægget til dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer frem til 2029.

Aflastningsområde - Vordingborg

Den reviderede Planlov giver mulighed for at etablere aflastningsområder i byernes udkant.

Både i Næstved og i Nykøbing ligger der i dag betydelige aflastningsområder. I aflastningsområdet Næstved Nord ligger der i dag et stort shoppingcenter, hvor der blandt andet ligger en lang række beklædningsbutikker, der vurderes at være betydelige konkurrenter til beklædningsbutikkerne i bymidterne i Vordingborg kommune.

Både Næstved og Guldborgsund kommuner har planer om at udnytte muligheden for at udvide aflastningsområderne – både for så vidt angår Næstved Storcenter, men også med butikstyper som f.eks. store elektronikbutikker og måske nye beklædnings-/sportsformater som f.eks. den norske XXL, vil dette betyde en væsentlig skærpelse af konkurrencesituationen for detailhandelen i Vordingborg kommune.

Vordingborg Kommune har også mulighed for at etablere et aflastningsområde. Dette vil naturligt kunne ligge i området til særlig pladskrævende varer (Møllegården), der ligger langs med Næstvedvej i den nordvestlige del af byen.

Efterspørgslen efter store udvalgsvarebutikker i byer af Vordingborgs størrelse vurderes at være tilstede, men i relativt begrænset omfang.

Der er allerede i dag en koncentration af 10 – 15 større udvalgswarebutikker i området. Her ligger butikker som Jysk, THansen og Daells Bolighus.

Så længe der er tale om butikker, der alene sælger autoudstyr, møbler og boligtextiler (Jysk) og lignende varegrupper, især inden for boligudstyr, vurderes det, at det i et vist omfang vil svække bymidten, men ikke i afgørende grad forrykke balancen mellem Vordingborg bymidte og den koncentration, der i dag ligger i området ved Næstvedvej.

Etableres der derimod større butikker inden for dame- og herrebeklædning, sko, sportsbeklædning, livsstilsprodukter og andre mere specialiserede udvalgsvarer, vil dette i højere grad konkurrere direkte med bymidten, med fare for en vis udtynding af denne.

Det kan planlægningsmæssigt være vanskeligt at sikre sig mod, at de mere specialiserede udvalgswarebutikker etablerer sig i et aflastningsområde.

Etablering af et aflastningsområde på Møllegården, med en restrummelighed på f.eks. 5.000 m² kan altså på den ene side betyde, at man kan tiltrække butikskoncepter, som forbrugerne ellers ville opsøge i Næstved eller Nykøbing, men det kan også betyde, at detailhandelen i bymidterne kommer yderligere under pres i større eller mindre omfang.

Beslutter man sig for at udlægge et aflastningsområde bør der alene kunne etableres udvalgswarebutikker i aflastningsområdet. Ligeledes bør der kun tillades butikker med et bruttoareal på 600 – 2.000 m².

Da det vurderes, at man ikke planlægningsmæssigt vil kunne opnå en tyngde som aflastningsområdet i f.eks. Næstved, vil man formentlig heller ikke kunne tiltrække de meget store udvalgswarebutikker til Vordingborg.

Det er derfor ICP's anbefaling, at man kun i begrænset omfang giver mulighed for større udvalgswarebutikker i et aflastningsområde på Møllegården.



Detailhandelen i Vordingborg kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Vordingborg kommune blive beskrevet.

ICP har i november 2017 foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2016, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret. For at give en karakteristisk af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne. For beklædningsbutikkernes vedkommende er butikkernes pris- og aldersprofil ligeledes vurderet i Vordingborg bymidte.

Afrapportering af analyseresultater

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

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

Omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder samt butikker med udstyr til camping og både er medtaget i detailhandelsomsætningen, på trods af at planloven definerer disse grupper som særligt arealkrævende.

Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i forbrugsberegningerne. 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 Vordingborg kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt i 16 områder samt de primære byer (Vordingborg, Stege og Præstø), som ses i figur 2.1.

Figur 2.1 Vordingborg kommune opdelt på områder



Antal butikker

Der er i alt 257 detailhandelsbutikker i Vordingborg kommune, heraf er 63 % af butikkerne udvalgsvarebutikker svarende til 163 butikker jf. tabel 2.1.

Vordingborg bymidte har den største koncentration af butikker med 63 detailhandelsbutikker. Udvalgsvarebutikker udgør 71 % svarende til 45 butikker. Udvalgsvarebutikkerne og dagligvarespecialbutikkerne ligger primært koncentreret i Algade, mens de store dagligvarebutikker ligger koncentreret omkring Prins Jørgens Alle.

I Vordingborg i øvrigt ligger der 51 butikker, udvalgsvarebutikker udgør ligeledes 71 %. I Vordingborg i øvrigt ligger der bl.a. en koncentration med 13 udvalgsvarebutikker i området til særlig pladskrævende varer.

I Stege bymidte ligger der 49 butikker, heraf udgør udvalgsvarebutikkerne 73 %. Flere af butikkerne har dog begrænsede åbningstider og har typisk kun åbent i og op til weekenderne. Udvalgsvarebutikkerne og dagligvarespecialbutikkerne er primært koncentreret i Storegade. De store dagligvarebutikker er koncentreret i den sydlige del af bymidten ved Kostervej, Vasen og Ved Stranden.

I Præstø bymidte ligger der 30 butikker, heraf udgør udvalgsvarebutikkerne 70 %. Butikkerne ligger primært koncentreret langs Adelgade, Havnestræde og Svend Gønges Torv.

Samlet set ligger 55 % af butikkerne i kommunen i de 3 bymidter.



Tabel 2.1 Antal butikker 2017 fordelt på brancher og områder

Vordingborg kommune						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	I alt
Lundby	5	3	1	-	2	8
Bårse	4	2	1	-	1	6
Allerslev/Skibinge	2	1	-	1	-	3
Jungshoved	-	-	-	-	-	-
Kastrup/Nedervindinge	1	-	-	-	-	1
Ørslev	4	-	-	-	-	4
Mern	-	-	-	-	-	-
Nyråd	2	1	1	-	-	3
Stensved	5	-	-	-	-	5
Kalvehave	1	2	-	1	1	3
Bogø	1	1	-	1	-	2
Vestmøn	1	2	-	2	-	3
Østmøn	5	12	1	10	1	17
Stege bymidte	13	36	11	17	8	49
Stege og omegn i øvrigt	10	8	-	7	1	18
Præstø bymidte	9	21	8	6	7	30
Præstø i øvrigt	2	4	-	4	-	6
Vordingborg bymidte	18	45	18	10	17	63
Vordingborg i øvrigt	11	26	6	9	11	37
I alt	94	164	47	68	49	258

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 2017 fordelt på brancher

Vordingborg kommune						
	Dagligvarer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	I alt
Lundby	2,6	1,7	*	-	*	2,3
Bårse	3,0	*	*	-	*	*
Allerslev/Skibinge	*	*	-	*	-	1,7
Jungshoved	-	-	-	-	-	-
Kastrup/Nedervindinge	*	-	-	-	-	*
Ørslev	*	-	-	-	-	3,3
Mern	-	-	-	-	-	-
Nyråd	*	*	*	-	-	2,7
Stensved	2,8	-	-	-	-	2,8
Kalvehave	*	*	-	*	*	2,3
Bogø	*	*	-	*	-	*
Vestmøn	*	*	-	*	-	2,7
Østmøn	2,4	2,1	*	*	*	2,2
Stege bymidte	3,4	2,9	3,1	2,7	3,3	3,1
Stege og omegn i øvrigt	2,7	2,4	-	*	*	2,6
Præstø bymidte	3,6	2,9	3,0	2,5	3,1	3,1
Præstø i øvrigt	*	*	-	*	-	2,5
Vordingborg bymidte	3,3	3,2	3,2	2,9	3,4	3,3
Vordingborg i øvrigt	3,5	2,8	2,3	3,1	2,8	3,0
I alt	3,1	2,8	3,0	2,6	3,1	2,9

* Attraktionen kan ikke vises grundet diskretionshensyn

De gennemsnitlige attraktioner ligger omkring middel for både dagligvarer og udvalgsvarer i Vordingborg kommune i alt.

Vordingborg bymidte har den højeste gennemsnitlige attraktion, her er både dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne lidt over gennemsnittet.

I Stege og Præstø bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion på et middel niveau. I både Stege og Præstø er dagligvarebutikkerne vurderet til at have en attraktion nofet over middel.

I langt de fleste områder i Vordingborg kommune i øvrigt ligger de gennemsnitlige attraktioner under middel.

Kædetilknytning

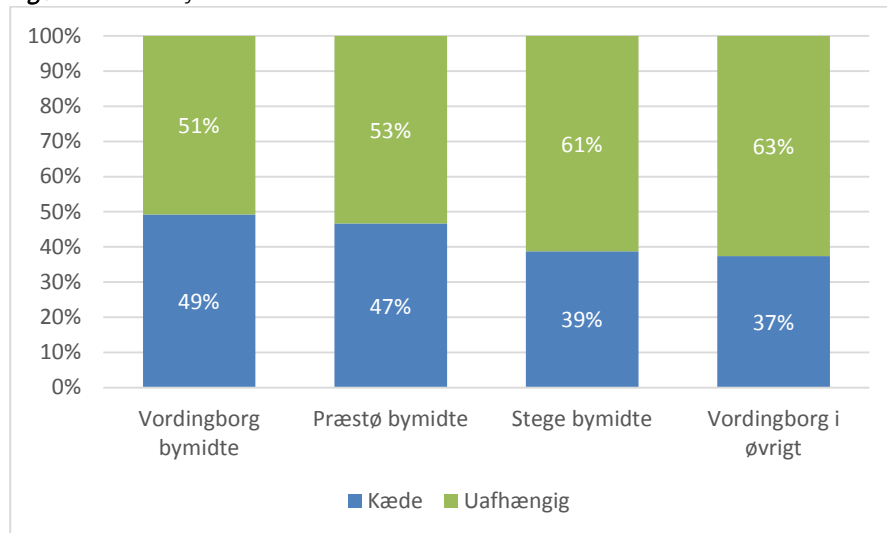
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. Et områdes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

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 2.2 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i henholdsvis Vordingborg bymidte, Præstø bymidte, Stege bymidte og Vordingborg i øvrigt.

Figur 2.2 Andel af kædebutikker i %



Samlet set er 37 % af butikkerne i Vordingborg kommune i øvrigt en del af et kædesamarbejde. I de 3 bymidter er kædeandelen højere end i kommunen i øvrigt.

I Vordingborg bymidte er 49 % af butikkerne medlem af et kædesamarbejde, mens kædeandelen er 47 % i Præstø og 39 % i Stege.

Beklædningsbutikkernes pris- og aldersprofil

Udover en vurdering af den enkelte butiks attraktion har ICP vurderet beklædningsbutikkernes pris- og aldersprofil i Vordingborg bymidte. På den måde skabes et overblik over, hvor velforsynet Vordingborg er i de forskellige pris- og aldersgrupper.

Det skal bemærkes, at butikker, som kun til dels sælger beklædning, ikke indgår i profilen f.eks. sportsbutikker og varehuse.

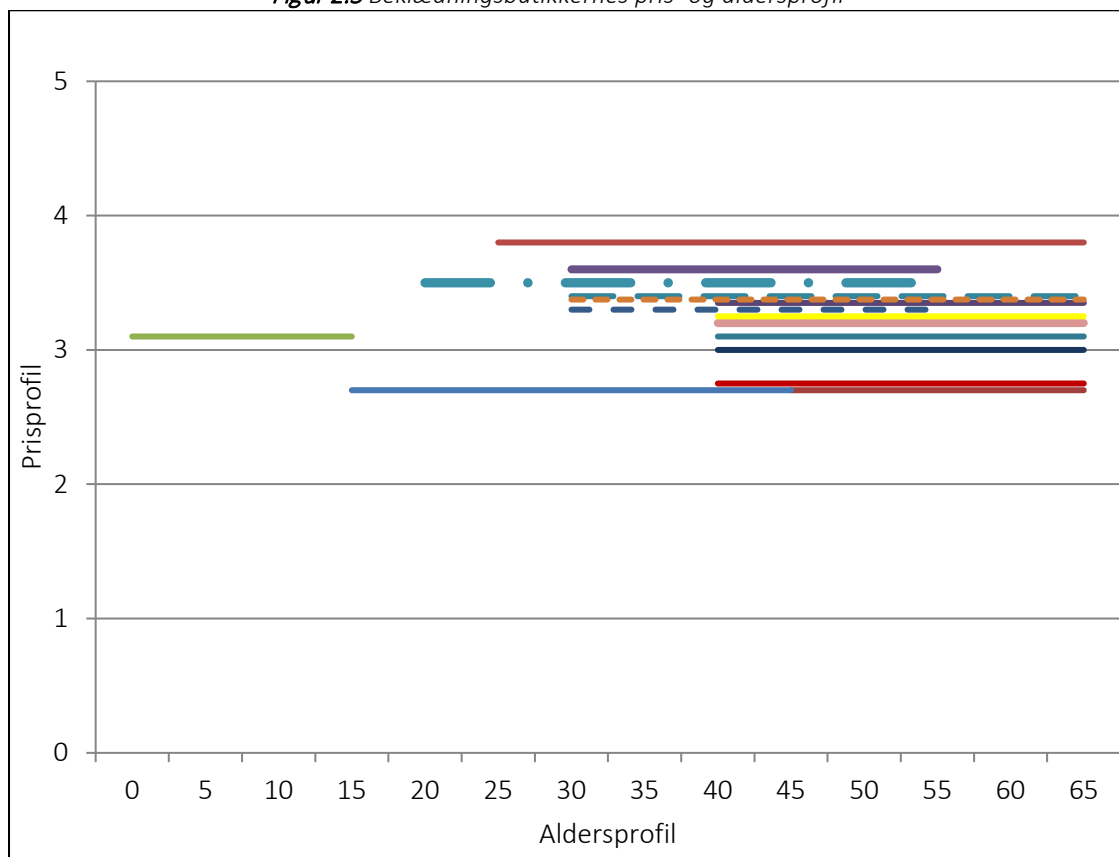
Prisprofilen er kategoriseret ud fra en 5-trins skala med et spænd fra den meget lave prisprofil – typisk butikker, hvor der er gjort opmærksom på, at det er et lavt prisniveau for at trække kunder til – til den meget høje prisprofil, hvor prismærkningen er diskret eller ikke eksisterende.

En meget høj prisprofil findes kun i meget få tilfælde i Danmark som for eksempel Gucci, Hermes og Louis Vuitton. Kategoriseringen sker ud fra, hvilken forventning forbrugeren må have ved mødet med butikken.

Aldersprofilen relaterer sig til den eller de primære aldersgrupper, som butikken henvender sig til.

I figur 2.3 ses pris- og aldersprofilen for beklædningsbutikkerne i Vordingborg bymidte. Hver enkelt streg i figuren viser pris- og aldersprofilen for de enkelte butikker i Vordingborg.

Figur 2.3 Beklædningsbutikkernes pris- og aldersprofil



Der er i alt 15 tøjbutikker i Vordingborg bymidte, herunder en række butikker, som enten kun sælger tøj til herre, dametøj eller børnetøj.

Som det fremgår af figur 2.3, ligger butikkerne omkring middel på prisskalaen (3). Enkelte butikker ligger tæt på 4 på prisskalaen. Og kun få butikker ligger under 3 på prisskalaen. Koncentrationen af butikker er størst i aldersgruppen 40-55 år. Der er kun enkelte butikker, der henvender sig til den unge aldersgruppe 0-25 år. Dermed henvender butikkerne i Vordingborg bymidte sig i begrænset omfang mod den yngre generation.

Bruttoarealer

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

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

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchegrupper 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 i Vordingborg kommune, men der kan herudover periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for butikkerne i Vordingborg kommune.

Der er i alt 91.600 m² bruttoareal til detailhandel i Vordingborg kommune, heraf er 49 % svarende til 44.700 m² disponeret til udvalgsvarebutikker.

Vordingborg bymidte har 22.600 m² bruttoareal til butikker, heraf er 52 % bruttoareal til udvalgsvarebutikker. Bruttoarealet i Vordingborg bymidte udgør 25 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I Vordingborg i øvrigt ligger der 19.700 m² bruttoareal til butikker, heraf udgør udvalgsvarer 79 %.

I Stege bymidte ligger der 14.600 m² bruttoareal til butikker, heraf udgør arealet til udvalgsvarer 40 %.

I Stege i øvrigt ligger der 5.200 m² bruttoareal til butikker, heraf udgør arealet til udvalgsvarer lige over halvdelen.

I Præstø bymidte ligger der 9.700 m² bruttoareal til butikker, heraf udgør udvalgsvarer 38 % svarende til 3.700 m².

I Vordingborg kommune i øvrigt (de 13 øvrige områder) er der et samlet bruttoareal til butikker på 17.200 m², heraf udgør arealet til dagligvarer 13.000 m² og bruttoarealet til udvalgsvarer 4.200 m².

Tabel 2.3 Bruttoareal i Vordingborg kommune 2017 i m²

Vordingborg kommune						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	I alt
Lundby	1.800	300	100	-	200	2.100
Bårse	1.000	700	100	-	600	1.700
Allerslev/Skibinge	700	400	-	400	-	1.100
Jungshoved	-	-	-	-	-	-
Kastrup/Nedervindinge	1.000	-	-	-	-	1.000
Ørslev	2.300	-	-	-	-	2.300
Mern	-	-	-	-	-	-
Nyråd	700	<100	<100	-	-	700
Stensved	2.500	-	-	-	-	2.500
Kalvehave	400	300	-	100	200	700
Bogø	400	100	-	100	-	500
Vestmøn	900	300	-	300	-	1.200
Østmøn	1.300	2.100	<100	2.000	100	3.400
Stege bymidte	8.700	5.900	2.100	2.500	1.300	14.600
Stege og omegn i øvrigt	2.500	2.700	-	2.400	300	5.200
Præstø bymidte	6.000	3.700	1.400	1.300	1.000	9.700
Præstø i øvrigt	1.700	900	-	900	-	2.600
Vordingborg bymidte	10.800	11.800	4.200	3.000	4.600	22.600
Vordingborg i øvrigt	4.200	16.200	2.100	8.800	4.600	19.700
I alt	46.900	44.700	10.000	21.800	12.900	91.600

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2016 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 Vordingborg kommune. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for de enkelte områder, således er de indgået i større områder og specificeret i bymidterne i henholdsvis Stege, Præstø og Vordingborg. Tallene er opgjort for dagligvarer og udvalgsvarer.

Tabel 2.4 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2016

Vordingborg kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	I alt
Stege bymidte	257	109	366
Vestmøn, Stege i øvrigt, Østmøn	115	19	134
Præstø bymidte	169	45	214
Bårse, Præstø i øvrigt, Allerslev og Jungshoved	142	37	179
Vordingborg bymidte	324	220	544
Lundby, Kastrup, Ørslev, Mern, Kalvehave, Nyråd, Stensved, Bogø og Vordingborg i øvrigt	404	204	608
I alt	1.411	634	2.045

Den samlede detailhandelsomsætning i Vordingborg kommune var ca. 2 mia. kr. i 2016, heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen 31 %.

Vordingborg bymidte havde en samlet omsætning i 2016 på 544 mio. kr., heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen 40 %. Den samlede omsætning i Vordingborg bymidte udgør 27 % af den samlede omsætning i kommunen.

Stege bymidte havde en samlet omsætning i 2016 på 366 mio. kr., heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen 30 %.

Præstø bymidte havde en samlet omsætning i 2016 på 214 mio. kr., heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen 21 %.

55 % af den samlede omsætning i Vordingborg kommune ligger i de 3 bymidter (Stege, Præstø og Vordingborg).

59 % af den samlede udvalgsvareomsætning i Vordingborg kommune ligger i de 3 bymidter (Stege, Præstø og Vordingborg).

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 21 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 40.700 m².

Hovedparten af de særlig pladskrævende butikker i Vordingborg kommune er bilforhandlere. Der er i alt 12 bilforhandlere i kommunen med et samlet bruttoareal på 16.800 m².

Der er 5 byggemarkeder i kommunen med et samlet bruttoareal på ca. 17.000 m².

Herudover findes 2 planteskoler samt en enkelt bådforhandler og en enkelt køkkenforhandler.

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

Vordingborg kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	12	16.800
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	5	17.000
Planteskoler	2	1.900
Både	1	4.300
Køkkenforhandlere	1	700
Vordingborg kommune i alt	21	40.700

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.

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.

ICP har registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i Vordingborg bymidte, Stege bymidte og Præstø bymidte vist i tabel 2.6.

Tabel 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i 2017

Bymidterne	Vordingborg	Stege	Præstø
Restauranter, caféer mv.	8	18	11
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	8	9	4
Frisører, solcenter mv.	7	10	12
Museer, biografer mv.	0	1	0
Anden service	4	9	0
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	27	47	27

I Vordingborg bymidte er der i alt 27 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 30 % spisesteder, 30 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 26 % er pengeinstitutter, ejendomsmægler mv.

Foruden de 27 kundeorienterede servicefunktioner der ligger i bymidten, ligger der en række kundeorienterede servicefunktioner i starten af Algade, som ikke ligger indenfor bymidteafgrænsningen.

I Stege ligger der 47 kundeorienterede servicefunktioner i bymidten. Her ligger et større udvalg af restauranter, caféer mv., som udgør 38 % af de kundeorienterede servicefunktioner. Derudover udgør frisører, solcentre mv. 21 % af de kundeorienterede servicefunktioner og banker, ejendomsmæglere mv. 19 %. I bymidten finder man også en biograf.

I Præstø bymidte ligger der 27 kundeorienterede servicefunktioner. Heraf udgør frisører, solcenter mv. 44 % og restauranter, caféer mv. 41 %.

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

Tabel 2.7 Den gennemsnitlige attraktion af de kundeorienterede servicefunktioner

Bymidterne	Vordingborg	Stege	Præstø
Restauranter, caféer mv.	3,0	3,1	2,9
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	3,4	3,4	3,5
Frisører, solcenter mv.	2,3	2,8	3,0
Museer, biografer mv.	-	*	0
Anden service	2,8	3,1	0
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	2,9	3,1	3,0

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

Den gennemsnitlige attraktion for de forskellige typer af service varierer, således er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. vurderet til at have en gennemsnitlig attraktion lidt over middel i de tre bymidter.

Udespisning udgør 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 er med til at give kunderne en anden indkøbsoplevelse samtidig med at de øger opholdstiden væsentligt.

Generelt ligger bespisning på omkring middel i de tre bymidter.



Befolknings- og forbrugsforhold

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

Forbruget er opgjort for tre områder, 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 tre områder i Vordingborg kommune

KORT

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 fra Danmarks Statistik.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2016 samt horisontåret 2029.

Herudover er den seneste befolkningsprognose – Vordingborg Kommunes befolkningsprognose 2017 – blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

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

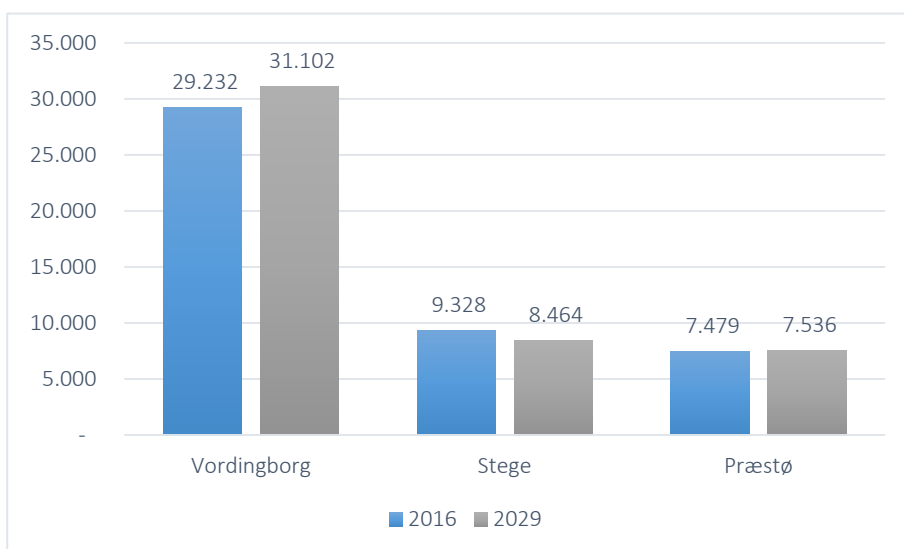
Der boede i alt ca. 46.000 personer i Vordingborg kommune ultimo 2016. Samlet set forventes befolkningstallet at stige med 2 % frem til 2029. Der er dog forskel på de forskellige områder.

I Vordingborg området boede i alt ca. 29.230 personer. Her forventes en befolkningsstigning på 6 %.

I Stege området forventes befolkningstallet at være faldende med 9 %, således var der ca. 9.330 personer i 2016 og antallet forventes at falde til ca. 8.460 personer i 2029.

I Præstø området var der ca. 7.480 personer i 2016 og antallet forventes at stige med knap 60 personer i 2029.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i Vordingborg kommune (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 Vordingborg kommune er 2,05 personer, hvilket er lidt under landsgennemsnittet på 2,15.

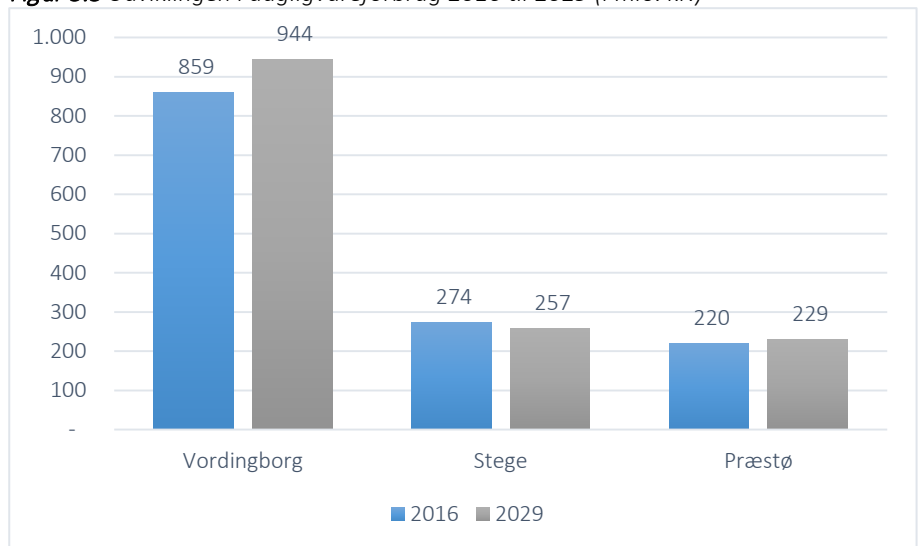
Den gennemsnitlige husstandsindkomst på ca. 456.000 kr. i Vordingborg kommune er ligeledes under landsgennemsnittet på ca. 493.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2016 og 2029 beregnet i Vordingborg kommune.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Vordingborg kommune ses i figur 3.3.

Figur 3.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2016 til 2029 (i mio. kr.)



I Vordingborg kommune var dagligvareforbruget ca. 1,35 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige med 6 % i 2029, hvilket svarer til en stigning på 77 mio. kr.

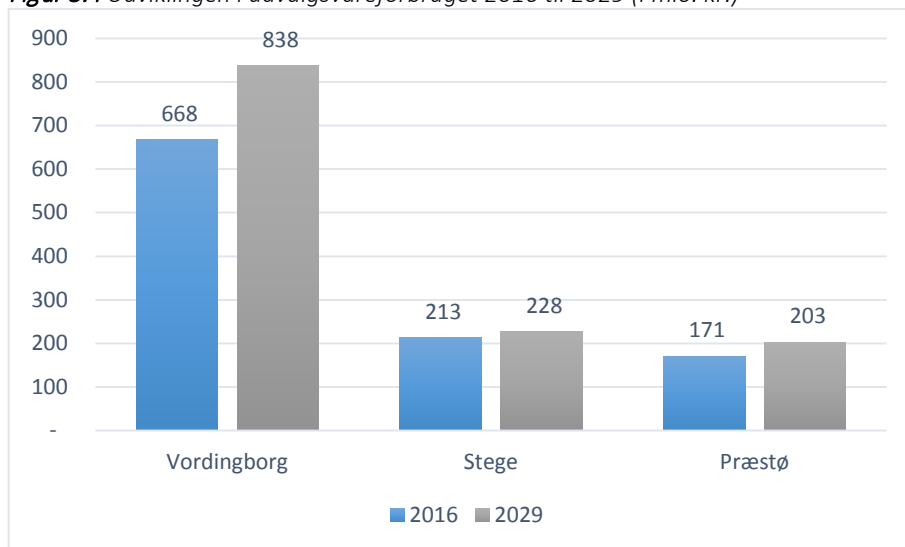
I Vordingborg området forventes en stigning i forbruget af dagligvarer fra 859 mio. kr. i 2016 til 944 mio. kr. i 2029, hvilket svarer til en stigning på 10 %.

I Stege området forventes et fald i dagligvareforbruget på 17 mio. kr., svarende til et fald på 6 %.

I Præstø området forventes en stigning i dagligvareforbruget på 9 mio. kr., svarende til en stigning på 4 %.

Udvalgswareforbruget hos borgerne i Vordingborg kommune ses i figur 3.4.

Figur 3.4 *Udviklingen i udvalgswareforbruget 2016 til 2029 (i mio. kr.)*



I Vordingborg kommune var udvalgswareforbruget i 2016 1.053 mio. kr., hvilket ventes at stige til 1.270 mio. kr. i 2029 svarende til en stigning på 21 %.

I Vordingborg området forventes udvalgswareforbruget at stige 170 mio. kr. svarende til en stigning på knap 25 % i perioden 2016 til 2029 fra 668 mio. kr. til 838 mio. kr.

I Stege området forventes en mindre stigning i udvalgswareforbruget på 15 mio. kr. fra 2016 til 2029, fra 213 mio. kr. i 2016 til 228 mio. kr. i 2029.

I Præstø området forventes en stigning på 32 mio. kr., fra 171 mio. kr. i 2016 til 203 mio. kr. i 2029.

Således var det samlede forbrug af detailhandelsvarer i Vordingborg kommune 2,4 mia. kr. i 2016 og forventes at stige med 12 %, hvilket svarer til et forbrug på ca. 2,7 mia. kr. i 2029.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Vordingborg 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 2016.

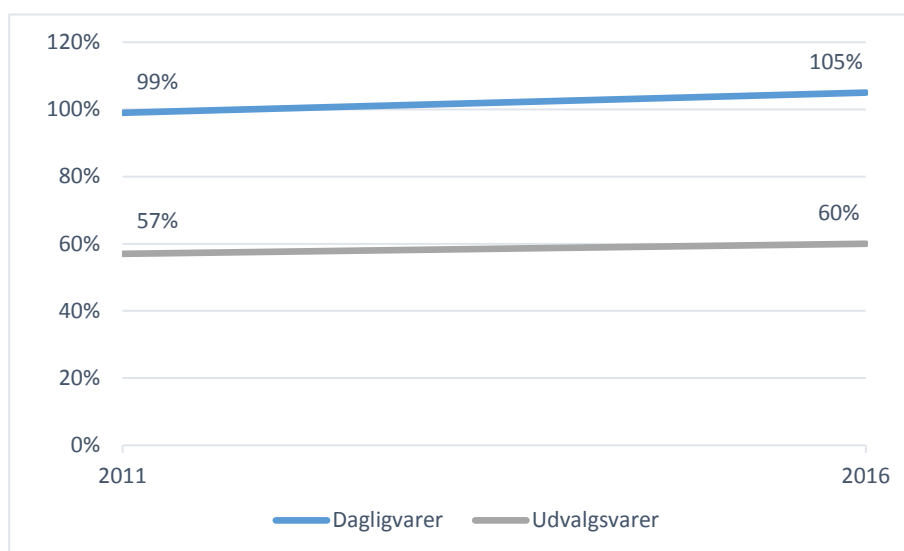
Handelsbalancen afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

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

Handelsbalance

I Vordingborg kommune samlet set var handelsbalancen for dagligvarer på 105 % i 2016, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 60 %.

Figur 4.1 Omsætning/forbrug i Vordingborg kommune i 2011 og 2016 i %



Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance tæt på 105 % for en kommune totalt viser, at der er en god balance mellem dagligvareforbruget og dagligvareomsætningen i kommunen som helhed.

Dagligvareomsætningen i Vordingborg kommune er over niveau i forhold til det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Dette betyder, at butikkerne i Vordingborg kommune har et væsentligt opland uden for kommunen, primært turister og sommerhusgæster.

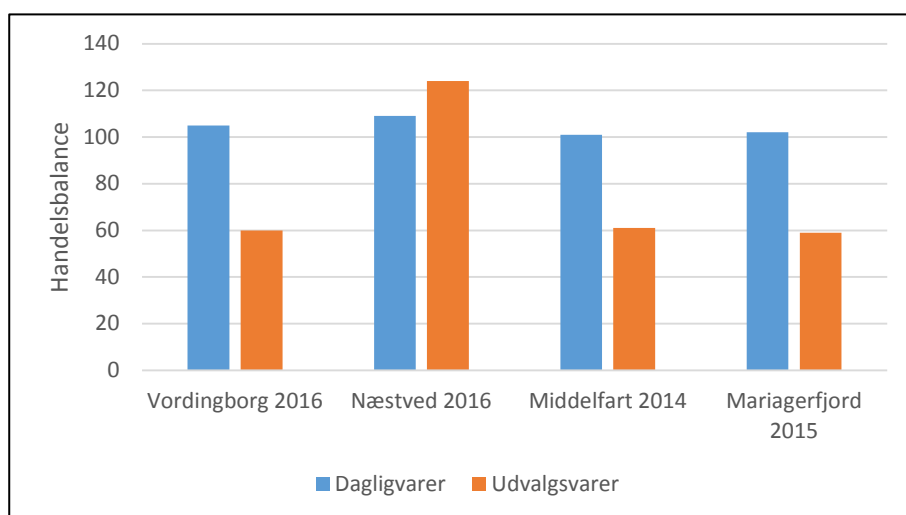
Handelsbalancen for dagligvarer er steget siden 2011 med 6 %.

Udvalgsvareomsætningen i Vordingborg kommune er 40 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen, hvilket indikerer, at borgerne i Vordingborg kommune køber en relativ stor andel af deres udvalgsvarer udenfor kommunen. Dette tyder generelt på en udvalgsvareforsyning på et relativt lavt niveau.

En generelt øget e-handel som udgør ca. 20 % inden for udvalgsvarer, er med til at trække niveauet for handelsbalancen ned. Samtidig vurderes det, at Næstved Storcenter og aflastningsområdet i Næstved tiltrækker forbrugere fra især den nordlige del af Vordingborg kommune.

Nedenstående ses en sammenligning af handelsbalancen med dels Næstved kommune, der er nærmeste betydende nabo samt to kommuner, der i by-, konkurrence og detailhandelsstruktur ligner Vordingborg. De to kommuner har tre hovedbyer, hvoraf den ene er noget større end de to andre – også på detailhandelsområdet og de ligger begge relativt tæt på et meget større udbud.

Figur 4.2 Omsætning/forbrug i fire kommuner



Som det fremgår ligger Vordingborg fuldstændig på linje med Middelfart og Mariagerfjord kommuner hvad angår handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Næstved, ligger på trods af bl.a. Bilka kun lidt over de øvrige byer på dagligvarer, men markant over på udvalgsvarer.



Udviklingen i detailhandelen 2012 til 2017

I nærværende afsnit vil udviklingen i detailhandelen i Vordingborg kommune fra 2012 til 2017 blive beskrevet.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2017 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2012. ICP har justeret opdelingen i områder fra den tidligere analyse, så den svarer til områderne i 2017 analysen.

Generelt er udviklingen, at mindre dagligvarebutikker forsvinder på bekostning af discountbutikker, supermarkeder og varehuse. I perioden 1969 til 2017 er antallet af dagligvarebutikker i hele Danmark faldet omkring 76 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 16 %.

Udviklingen i antal butikker 2012 – 2017 i Vordingborg kommune

2017 sammenlignet med 2012 viser overordnet et fald på 11 dagligvarebutikker og 10 udvalgsvarebutikker i Vordingborg kommune.

Samlet set er antallet af dagligvarebutikker faldet fra 280 butikker til 258 butikker, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet fra 174 butikker til 164 butikker.

Vordingborg området har mistet 4 dagligvarebutikker og 7 udvalgsvarebutikker.

Præstø området har mistet 1 dagligvarebutik og 5 udvalgsvarebutikker.

Stege området har mistet 1 dagligvarebutik, men har fået yderligere 5 udvalgsvarebutikker.

Table 5.1 Antal butikker fordelt på områder i Vordingborg kommune 2012 til 2017

Vordingborg kommune						
	2017	2012	2017	2012	2017	2012
	Dagligvarer		Udvalgsvarer i alt		I alt	
Lundby	5	7	3	3	8	10
Bårse	4	4	2	3	6	7
Allerslev/Skibinge	2	1	1	2	3	3
Jungshoved	0	1	0	0	0	1
Kastrup/Nedervindinge	1	0	0	0	1	0
Ørslev	4	4	0	1	4	5
Mern	0	1	0	0	0	1
Nyråd	2	1	1	0	3	1
Stensved	5	4	0	4	5	8
Kalvehave	1	2	2	3	3	5
Bogø	1	1	1	0	2	1
Vestmøn	1	3	2	1	3	4
Østmøn	5	7	12	10	17	17
Stege og omegn	23	24	44	39	67	63
Præstø i øvrigt	11	12	25	30	36	42
Vordingborg	29	33	71	78	100	112
I alt	94	105	164	174	258	279

*køkkenforhandlere er fratrukket antallet i 2012, da branchen ifølge den nye planlov defineres som særlig pladskrævende

Udviklingen i bruttoareal 2012 – 2017 i Vordingborg kommune

På trods af et fald i antallet af dagligvarebutikker på 8 % har Vordingborg kommune oplevet en stigning i det samlede bruttoareal til dagligvarer på 2 % svarende til en stigning på 900 m² til et samlet bruttoareal på 46.900 m².

Det samlede antal udvalgsvarerbutikker er som tidligere nævnt faldet med 6 %, mens det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Vordingborg kommune er steget med 7 % til 44.700 m².

Der er dog forskel på udviklingen i bruttoarealet i de enkelte områder i kommunen.

Vordingborg området har oplevet en vækst i bruttoarealet både på dagligvarer og udvalgsvarer. Bruttoarealet til dagligvarer er steget 1.100 m², mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget 3.300 m² svarende til en stigning på 8 % på dagligvarer og 14 % på udvalgsvarer.

I Præstø området er bruttoarealet til dagligvarer steget med 500 m² omvendt er bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet med 1.400 m² svarende til en stigning på 7 % på dagligvarer og et fald på 23 % på udvalgsvarer.

I Stege området er bruttoarealet til dagligvarer faldet med 1.300 m² omvendt er udvalgsvarerne steget med tilsvarende 1.300 m².

Tabel 5.2 Bruttoarealet til dagligvarer på områder 2012 til 2017 i Vordingborg kommune

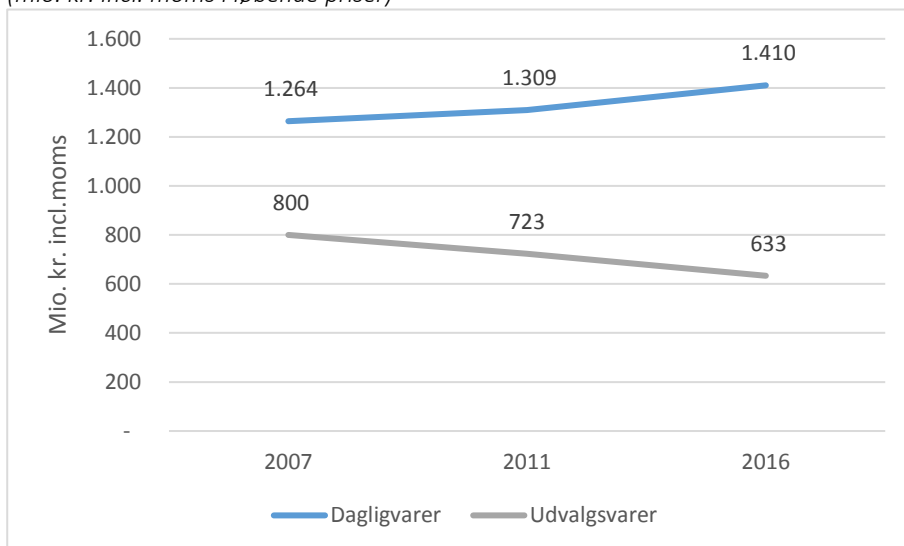
Vordingborg kommune						
	2017	2012	2017	2012	2017	2012
	Dagligvarer		Udvalgsvarer i alt		I alt	
Lundby	1.800	1.900	300	400	2.100	2.300
Bårse	1.000	1.400	700	600	1.700	2.000
Allerslev/Skibinge	700	500	400	400	1.100	900
Jungshoved	-	100	-	-	-	100
Kastrup/Nedervindinge	1.000	-	-	-	1.000	-
Ørslev	2.300	2.000	-	300	2.300	2.300
Mern	-	400	-	-	-	400
Nyråd	700	600	<100	-	700	600
Stensved	2.500	1.700	-	700	2.500	2.400
Kalvehave	400	600	300	300	700	900
Bogø	400	600	100	-	500	600
Vestmøn	900	900	300	100	1.200	1.000
Østmøn	1.300	1.700	2.100	1.600	3.400	3.300
Stege og omegn	11.200	12.500	8.600	7.300	19.800	19.800
Præstø i øvrigt	7.700	7.200	4.600	6.000	12.300	13.200
Vordingborg	15.000	13.900	27.300	24.600	42.300	38.500
I alt	46.900	46.000	44.700	41.700	91.600	87.700

*køkkenforhandlere er fratrukket bruttoarealet i 2012, da branchen ifølge den nye planlov defineres som særlig pladskrævende

Udviklingen i omsætningen 2007 – 2016

Den samlede dagligvareomsætning i Vordingborg kommune var 1.264 mio. kr. i 2007 og er steget til 1.410 mio. kr. i 2016. Dagligvareomsætningen er i alt steget med 12 % fra 2007 til 2016.

Figur 5.1 Dagligvare- og udvalgsvareomsætning i Vordingborg kommune 2007 - 2016 (mio. kr. incl. moms i løbende priser)



Udvalgsvareomsætningen på 800 mio. kr. i 2007 i Vordingborg kommune er omvendt faldet til 633 mio. kr. i 2017, hvilket er et fald på 21 %.

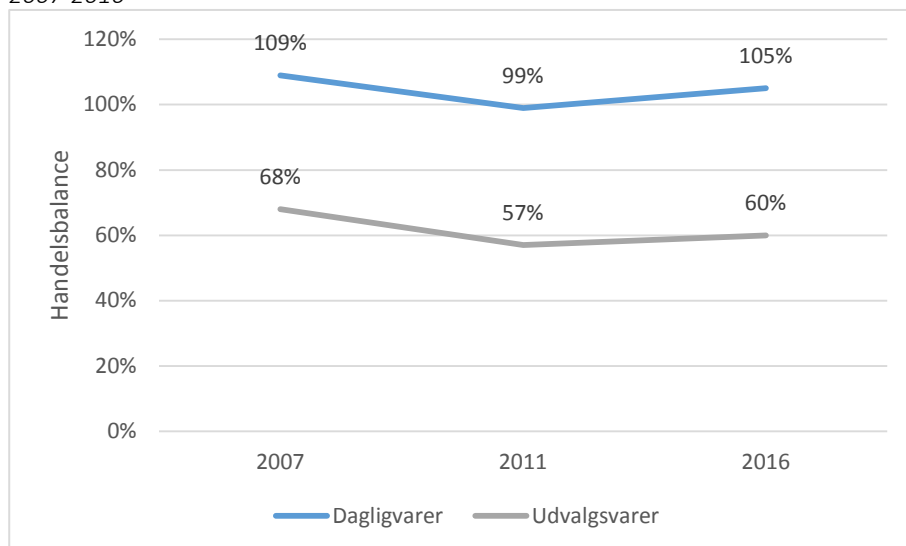
Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 10 % i samme periode, mens udvalgsvareomsætningen er faldet med 1 %. Hermed følger den samlede dagligvareomsætning i Vordingborg kommune nogenlunde landsgennemsnittet, mens udvalgsvareomsætningen er faldet markant mere end landsgennemsnittet.

Detailhandelen i Vordingborg kommune 2012 til 2017

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Vordingborg kommune er faldet i forhold til handelsbalancen i 2007, hvor den lå på 68 % fremfor 60 % i 2016. Handelsbalancen er dog forbedret i forhold til 2011, hvor den lå på 57%.

Handelsbalancen for dagligvarer i Vordingborg kommune følger samme mønster som udvalgsvarerne, således er handelsbalancen lavere i 2016 (105 %) i forhold til 2007 (109 %), omvendt er den forbedret i forhold til 2011 (99 %).

Figur 5.2 Handelsbalancen for dagligvarer og udvalgsvarer i Vordingborg kommune 2007-2016





Den nuværende og fremtidige
konkurrencesituation

I det følgende beskrives en række forhold i den overordnede nuværende og fremtidige konkurrencesituation, som kan påvirke detailhandelen i Næstved kommune.

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen frem til 2029 – især mellem udbudspunkterne.

Det forventes, at forbrugernes mobilitet fortsat vil være stigende, og at de er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

De væsentligste udbudspunkter i forhold til Vordingborg er kort beskrevet nedenfor.

Næstved

I Næstved bymidte ligger der omkring 30 dagligvarebutikker og ca. 100 udvalgsvarebutikker. ICP vurderer, at den samlede omsætning i Næstved bymidte var ca. 950 mio. kr., heraf udgør dagligvareomsætningen ca. 60 %.

Aflastningsområdet med Næstved Storcenter og storbutikkerne er Sydsjællands største udbudspunkt. Her ligger 110 butikker med et samlet areal på 120.000 m² og en omsætning på godt 1,9 mia. kr. incl. moms.

I Næstved Storcenter ligger der 57 butikker. Ifølge "Danmarks Største Shoppingcentre 2017" var der i 2016 en samlet omsætning på ca. 1,25 mia. kr. incl. moms.

Næstved Storcenter er blevet solgt til kapitalfonden Blackrock i starten af november 2017 og der er forventninger til, at centret udvides, men der foreligger ingen faste udvidelsesplaner på nuværende tidspunkt.



Den nuværende og fremtidige konkurrencesituation

I aflastningsområdet ligger der foruden Næstved Storcenter en lang række storbutikker som Bauhaus, Billema, Elgiganten, T-Hansen, Jysk, Jem & Fix, køkkenbutikker og en række byggemarkeder med Bauhaus som det væsentligste for forbrugerne.

Der er planer om et nyt indkøbscenter på 25.000 m² med storbutikker i forlængelse af Næstved storcenter og Næstved Megacenter. Der er planer om at anlægge 350-400 nye parkeringspladser.

Lokalplanen for området forventes at være godkendt i efteråret 2018 og byggeriet forventes at gå i gang umiddelbart derefter og åbne i første halvdel af 2019.

I forbindelse med center-projektet forlænges Vestergårdsvej og der anlægges en ny rundkørsel på Køgevej.

GuldborgsundCentret

GuldborgsundCentret ligger centralt på Lolland-Falster. Centret er oprindeligt etableret i 1991 og er blevet udvidet af flere omgange bl.a. i 2003 og 2013. I dag er der et bruttoareal til butikker på mere end 25.000 m² i centret. Der ligger ca. 15 butikker samt et par spisesteder, og et legeland i centret.



Centrets væsentligste butik er Føtex. Inden for udvalgsvarer er de væsentligste butikker Elgiganten, Harald Nyborg, THansen og Jysk. Lidt usædvanligt for et storbutikscenter ligger der i Guldborgsundcentret en NannaXL (damemode).

Senest har elektronikkæden Power åbnet butik i februar 2017.

Det vurderes, at Guldborgsundcentret har en samlet årlig omsætning på omkring 600 mio. kr. incl. moms.

Guldborgsund Kommune arbejder på at åbne mulighed for en udvidelse af centret på 7-10.000 m².

Bilag 1

Branchefortegnelse detailhandel

Dagligvarer

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

Beklædning

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstys- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

Boligudstyr

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

Øvrige udvalgsvarer

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

Særligt pladskrævende

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

Bilag 2

Branchefortegnelse for kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt

1. RESTAURANTER MV.

55.10.10	Hoteller med restauranter
55.10.20	Konferencecenter og kursusjendomme
55.10.10	Hoteller uden restauranter
56.10.10	Restauranter
56.10.20	Cafeterier, pølsevogne, grillbarer
56.10.10	Selskabslokaler
56.29.00	Forsamlingshuse mv.
56.30.00	Værtshuse, bodegaer mv.
56.30.00	Diskoteker og natklubber
56.30.00	Kaffebarer
56.21.00	Catering og diner transportable

2. PENGEINSTITUTTER

53.10.00	Postvæsen
64.19.00	Pengeinstitutter
64.92.10	Realkreditinstitutter
65.12.00	Skadesforsikringsvirksomhed
68.31.10	Ejendomsmæglere

3. FRISØRER, LÆGER MV.

86.21.00	Praktiserende læger
86.21.00	Alment praktiserende læger
86.23.00	Praktiserende tandlæger
86.90.20	Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter
86.90.40	Kiropraktorer
86.90.90	Fodplejere
86.90.90	Kuranstalter, naturlæger mv.
75.00.00	Dyrlæger
96.02.10	Frisørsaloner
96.02.20	Skønheds- og hudpleje
96.04.00	Sol- og motionscentre mv.

4. BIOGRAFER MV.

59.14.00	Biografer
90.01.10	Teater- og koncertvirksomhed
93.21.00	Forlystelsesparker
91.01.10	Folkebiblioteker
91.02.00	Museer

5. ANDEN SERVICE

58.13.00	Udgivelse af dagblade med eget trykkeri
18.12.00	Bogtrykkerier og offsettrykkerier
45.20.10	Autoreparationsværksted
45.20.40	Dækservice
55.20.00	Vandrehjem
55.30.00	Campingpladser
55.20.00	Feriecentre
55.90.00	Andre faciliteter til korttidsophold
79.90.00	Turistbureauer
79.12.00	Rejsebureauer, turarrangerende
79.11.00	Rejsebureauer, billetudstedende
68.31.20	Ferieboligudlejning
79.90.00	Biludlejning
69.10.00	Advokatvirksomhed
74.20.00	Fotografer
84.11.00	Offentlig administration
84.24.00	Politiet
85.53.00	Køreskoler mv.
94.20.00	Fagforeninger
94.99.00	Andre organisationer og foreninger i øvrigt
91.04.00	Botaniske og zoologiske haver
93.11.00	Idræts- og svømmehaller
93.11.00	Andre sportsanlæg
93.12.00	Idrætsklubber
92.00.00	Lotteri og anden spillevirksomhed
96.01.20	Selvbetjeningsvaskerier mv.
96.01.20	Renserier mv.
96.03.00	Bedemænd
96.03.00	Begravelsesvæsen