

Detailhandelsanalyse

Rapportsammendrag

Syddjurs Kommune, juli 2026

Baggrund

Detailhandlen er en hjørnesten i byernes liv, identitet, erhvervsudvikling og beskæftigelse. Den er i sig selv et vigtigt erhverv, men spiller samtidig en særlig rolle ift. til at understøtte andre brancher, herunder de kundeorienterede serviceerhverv og turismen.

Nærværende rapport er et sammendrag af detailhandelsanalysen og indeholder en sammenfatning, anbefalinger og nøgletal.

Detailhandelsanalysen er udarbejdet af Sweco for Syddjurs Kommune i foråret 2026.

190
butikker

87.750 m²
butiksareal

2,2 mia. kr.
i omsætning



60 %
uden for kædesamarbejde

91 %
handelsbalance

225 mio. kr.
handelsunderskud

26 %
af omsætning fra ikke-fastboende

Sammenfatning

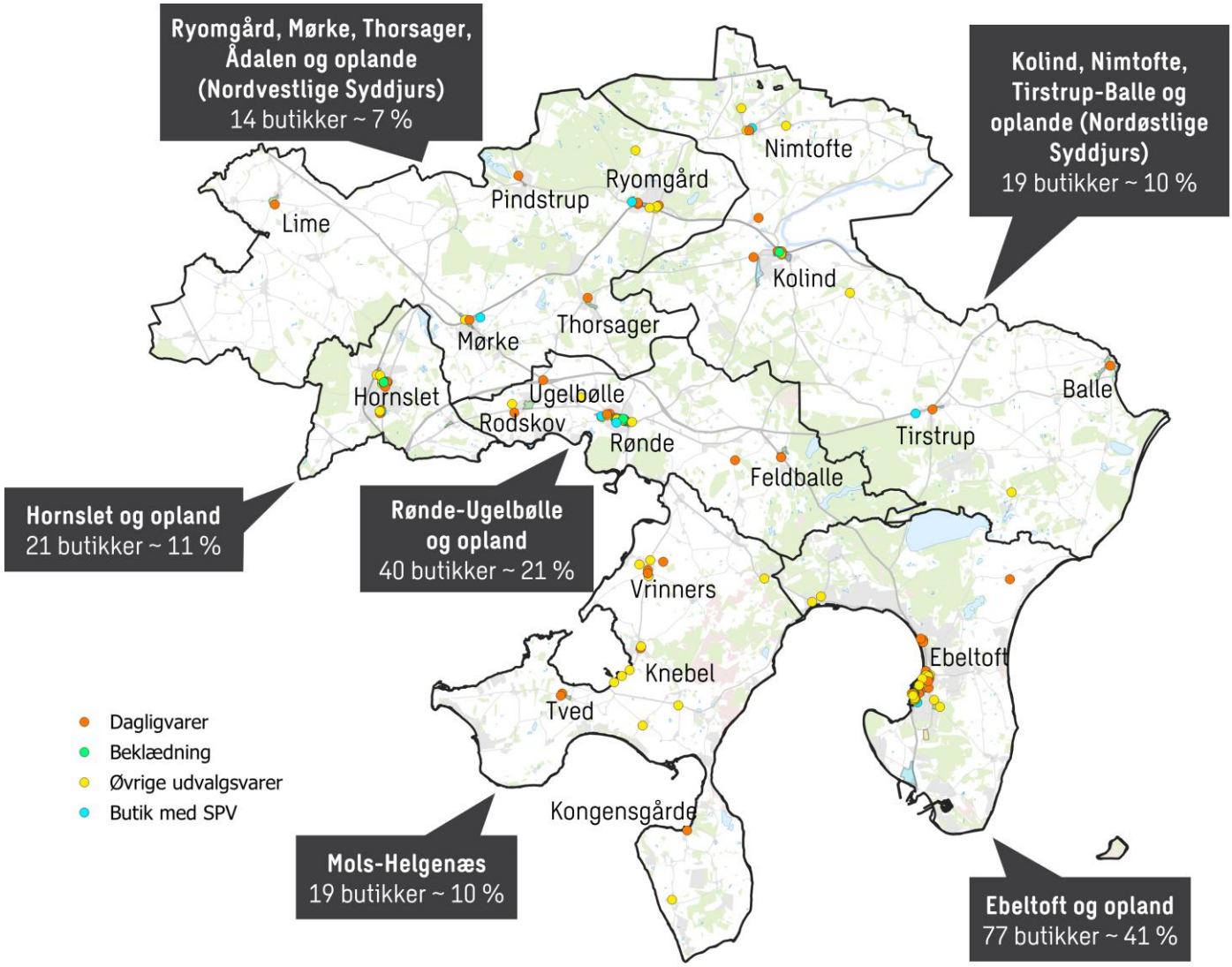
Detailhandlen i Syddjurs Kommune klarer sig samlet set godt taget i betragtning af udviklingen i rammebetingelserne.

Omsætningen i detailhandlen er steget, handelsbalancen ekskl. nethandel er forbedret og faldet i antal butikker er lidt mindre end udviklingen på landsplan.

Udviklingen er resultatet af kombinationen af vækst i turismen og strategiske indsatser inden for bl.a. fysisk planlægning.



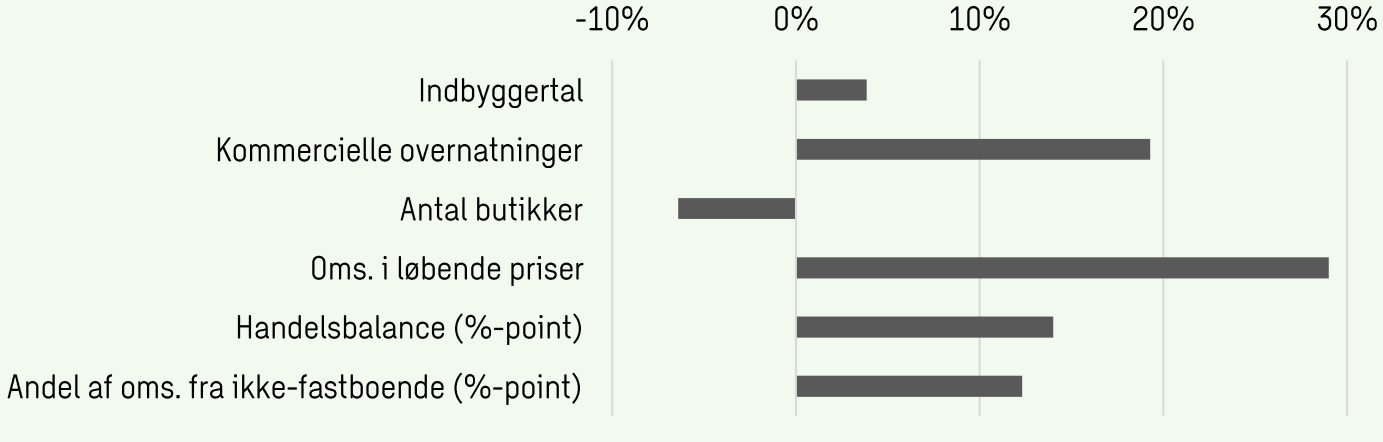
Butiksstruktur i Syddjurs Kommune



Samlet set går det godt med detailhandlen i Syddjurs Kommune. En positiv udvikling i nogle af rammebetingelserne som f.eks. befolknings- og turismeudvikling, kombineret med en klar vision og strategiske indsatser i bl.a. den fysiske planlægning har skabt et godt grundlag for detailhandlen.

Samtidig er der dele af detailhandlen på Syddjurs og nogle handelsbyer, som er væsentligt udfordrede af nye forbrugs- og indkøbsmønstre og demografiske ændringer, og hvor turismen spiller en mere underordnet rolle for handelslivet.

Udvikling fra 2018/2019-2025-2026



God og decentral butiksstruktur
Der er 190 butikker i Syddjurs Kommune. Siden 2019 er antallet af butikker faldet med 13 butikker svarende til ca. 6 %. Udviklingen dækker over en væsentlig stigning på Mols-Helgenæs og en mindre stigning i Ebeltoft og opland, som ikke er tilstrækkeligt til at opveje faldende i de øvrige dele af kommunen.

Handelsbalancen er forbedret
Syddjurs Kommune havde i 2025 et underskud på handelsbalancen på i størrelsesordenen 225 mio. kr. svarende til 9 %. Det samlede handelsunderskud er udtryk for et overskud på ca. 195 mio. kr. for dagligvarer, som ikke opvejer et underskud på ca. 420 mio. kr. for udvalgsvarer.

Handelsbalancen ekskl. nethandel er steget med ca. 14 %-point fra ca. 89 % til ca. 103 % i perioden 2018-2025. Den samlede stigning er udtryk for en stigning fra ca. 110 % til ca. 118 % inden for dagligvarer og fra ca. 65 % til ca. 75 % inden for udvalgsvarer.

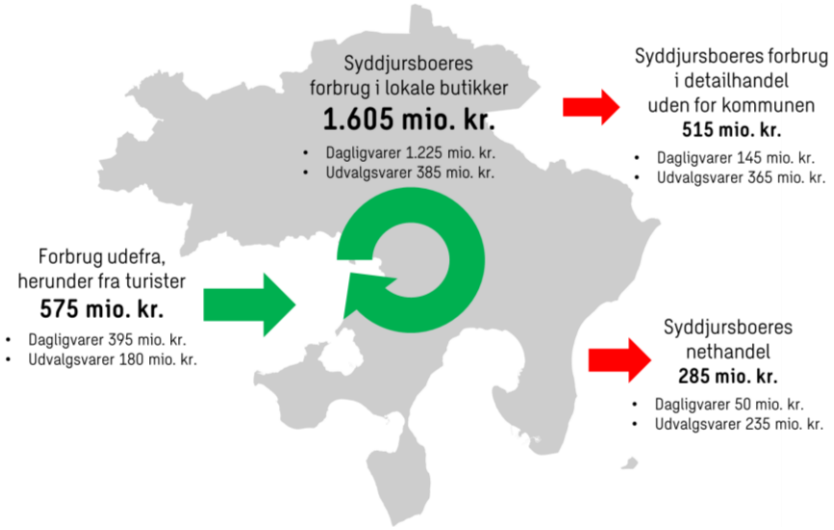
Høj lokalkøbsandel for dagligvarer, men lav for udvalgsvarer
Lokalkøbsandelen opgjort som andelen af de lokale borgeres forbrug i fysiske butikker, der lægges i detailhandlen i Syddjurs Kommune, er ca. 89 % for dagligvarer og ca. 51 % for udvalgsvarer.

Den høje lokalkøbsandel inden for dagligvarer har baggrund i det brede og decentrale

dagligvarebutiksudbud i Syddjurs Kommune. Den lave lokalkøbsandel inden for udvalgsvarer har baggrund i et begrænset udbud af store kædeudvalgsvarebutikker og nærheden til især det regionale handelscenter Aarhus og til en vis grad konkurrencen med Grenaa.

Turisterne bidrager med hver 4. krone i detailhandlen

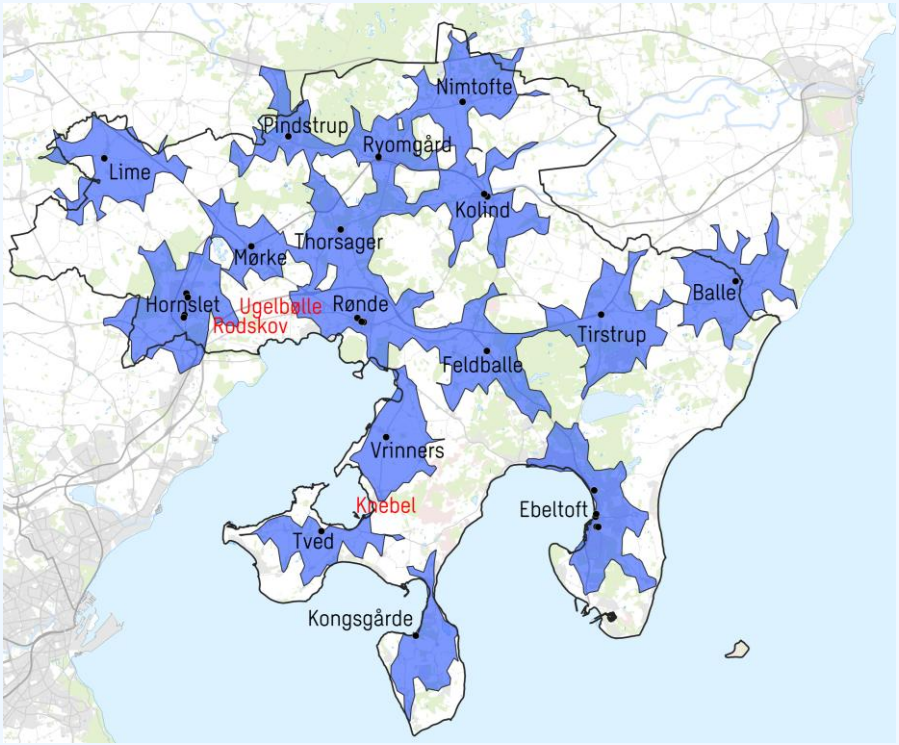
Handelslivet på Syddjurs nyder godt af turismen. De ikke-fastboende, herunder turister, feriehusgæster og andre besøgendes forbrug i detailhandlen udgjorde tilsammen ca. 575 mio. kr. i 2025. Det svarer til 26 % af omsætningen i detailhandlen, hvilket er 12 %-point mere end i 2018.



Fintmasket dagligvarebutiksstruktur med kort afstand til nærmeste butik

De fleste borgere har højst 5 min i bil til nærmeste store dagligvarebutik, hvilket har stor værdi i hverdagen. De største byer med mere end 5 min i bil til nærmeste store dagligvarebutik er Ugelbølle, Rodskov og Knebel. I Ugelbølle og Knebel arbejdes dog aktuelt på at etablere en ny stor dagligvarebutik.

Den decentrale dagligvarebutiksstruktur med egen lokal butik i også mindre byer har betydning for bosætning og for den ældre og ikke så mobile del af befolkningens adgang til dagligvareindkøb. Derudover fungerer de lokale dagligvarebutikker som mødesteder for den lokale befolkning.



Køretidsoplande til store dagligvarebutikker, dvs. brugser, købmandsbutikker, discountbutikker, supermarkeder og varehuse. De største byer og landsbyer med over 5 min til nærmeste store dagligvarebutik er vist med rødt.



Mange små og unikke specialbutikker, men relativt få store udvalgsvare-kædebutikker

Den omfattende turisme skaber grundlag for et stort udbud af små og unikke specialbutikker inden for bl.a. beklædning, kunsthåndværk, smykker, lokalt producerede fødevarer og specialiteter mv.

Samtidig har den koncentrerede centerstruktur betydet, at Syddjurs Kommune i planlægningen ikke har åbnet op for eksternt beliggende butiksområder, der ellers er eftertragtede hos landets større udvalgsvarekæder. Det har på den ene side givet mere grobund for de mange små og unikke specialbutikker i bymidterne, men på den anden side mangler på Syddjurs nogle af de mest udbredte udvalgsvarekæder som f.eks. JYSK, thansen, Harald Nyborg m.fl.

Overvej nøje, hvor nyt areal til detailhandel skal udlægges

Behovet for areal til detailhandel på Syddjurs i den kommende 12-årige planperiode kan ikke opgøres eksakt, og vil afhænge af udviklingen i rammebetingelserne, herunder privatforbruget, nethandlen og turismen. Især befolkningsvæksten og vækst i turismen forventes at udløse et behov for yderligere detailhandel i fremtiden.

Syddjurs Kommune kan vælge at fastholde den nuværende centerstruktur og derved søge at koncentrere detailhandlen i de eksisterende butiksområder, herunder bymidterne, for derved at anspore en udvikling, hvor den eksisterende detailhandel i bymidterne beskyttes mod konkurrence fra ny detailhandel uden for bymidterne.

En anden mulighed er at åbne op for markedsdreven vækst og udvikling i detailhandlen gennem nye arealudlæg på placeringer, hvor der er efterspørgsel fra projektudviklere og butikskæder. En sådan planlægning vil øge konkurrencen og den samlede omsætning, men vil få konsekvenser for den eksisterende detailhandel, herunder i bymidterne, som udsættes for større konkurrence og taber omsætning.

I praksis er det ikke et spørgsmål om enten-eller, men om balanceret planlægning.

Anbefalinger

til by- og detailhandels-planlægningen for et levende handelsliv på Syddjurs

1. Understøt levende bymidter

Bymidterne er centrum for byernes liv og identitet og har væsentlig betydning for handelsliv og turisme og dermed også bosætning, erhvervsudvikling og beskæftigelse på Syddjurs.

Det anbefales at fastholde den nuværende strategi ved at styrke bymidterne som helstøbte destinationer med både kommercielle funktioner inden for handel og andre funktioner som kulturtilbud, mulighed for ophold og rekreation samt offentlige institutioner som del af en samlet pakke.

2. Placér offentlige funktioner centralt

En funktionsmæssig blanding gør bymidten til et naturligt mødested og øger hverdagsaktiviteten fra både borgere og besøgende. Det skaber en mere robust bymidte med flere anledninger til handel.

Det anbefales at integrere offentlige og borgernære tilbud på centrale beliggenheder i tilknytning til handelslivet i bymidterne for derved at bidrage til kundestrøm og byliv.

Det er en fordel, når funktionerne disponeres på en måde, så de orienterer sig mod handelslivet og er udadvendte med hensyn til udformning af facader og indgangsparti.

3. Koncentrér kundeorienterede erhverv

Detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv, som f.eks. caféer og behandlere, har fordel ved samlokalisering. Handel skaber kun mere handel, når forretningerne ligger tæt på hinanden.

Derfor anbefales det som udgangspunkt, at handlen i de enkelte byer koncentreres, og at nye kundeorienterede serviceerhverv ligesom detailhandlen henvises til placeringer i centerområder.

4. Styrk bymidterne med opholdskvaliteter

Bymidterne skal udover det rette miks af forretninger tilbyde et attraktivt miljø med mulighed for at nyde bylivet eller være aktiv i byens rum.

I takt med at nethandlen vinder markedsandele, øges betydningen af et hyggeligt, attraktivt og levende bymiljø, hvor shopping kan kombineres med andre oplevelser og aktiviteter. Byudviklingsprojekterne Ebeltoft i Udvikling, Hornslet i Udvikling og modernisering af Hovedgaden i Rønde er eksempler på indsatser, der vil styrke bymidterne med bl.a. opholdskvaliteter.

Det er vigtigt, at der som led i et arbejde med etablering af opholdskvaliteter også er fokus på adgangs- og p-forhold for kunderne – især til de større dagligvarebutikker. Lettilgængelig og tilstrækkelig bilparkering er ligesom attraktive byrum et konkurrenceparameter.

5. Afvej fordele og ulemper inden planlægning for detailhandel uden for bymidterne

Planlægning for ny detailhandel uden for bymidterne vil på den ene side bidrage til et mere varieret butiksudbud i form af f.eks. store udvalgsvarebutikker inden for boksbutikssegmentet, og kan øge den samlede omsætning og forbedre handelsbalancen.

På den anden side kan en sådan planlægning få konsekvenser for handels- og bylivet i bymidten og målsætningen om handelsområder som mødesteder, hvilket kan få afledte konsekvenser for turismen.

6. Hent mere fra turismen

Vækstpotentialet for detailhandlen ved i højere grad at betjene turister og besøgende, er ikke fuldt udnyttet, og med forventningen om fortsat vækst i turismen øges potentialet i de kommende år.

Der er potentiale for øget omsætning, hvis turister i større grad kombinerer turen til besøgsmålene og sommerhusene med en tur til bymidterne. Men det forudsætter, at bymidterne er klar til at tage imod.

Turisterne tiltrækkes af et levende bymiljø med et udbud af restaurationer, kulturtilbud og aftenliv. De efterspørger især unikke butikker, der ligger i et attraktivt handelsmiljø.



Udvikling af Ebeltoft bymidte

I Ebeltoft bymidte handler det i høj grad om at fastholde og værne om det, der er, og det, der allerede fungerer godt i dag. Handelslivet i bymidten kan yderligere understøttes ved at arbejde på at skabe flere, bynære overnatningsmuligheder, som i dag er en mangel i Ebeltoft.

Det anbefales ydermere, at der indgås en dialog med ejendomsbesiddere om differentierede huslejemodeller for iværksættere, der ellers har svært ved at etablere en butik grundet det høje huslejeniveau.

Nye store udvalgsvarebutikker i et evt. aflastningsområde vil samlet styrke Ebeltoft i den regionale konkurrence med andre handelsbyer ved at tiltrække nye kæder til byen, men vil få konsekvenser for handelslivet i bl.a. bymidten. De negative effekter for handelslivet i bymidten vil være større, hvis der foruden udvalgsvarebutikker også gives mulighed for flere store dagligvarebutikker uden for bymidten.

Et evt. aflastningsområde vil være et brud med den nuværende struktur i Ebeltoft, hvor handelslivet er relativt koncentreret i bymidten. Den nuværende struktur uden konkurrence fra større eksterne butiksområder i Ebeltoft er del af årsagen til det levende og attraktive handelsliv i bymidten, som er med til at gøre bymidten til en turistdestination.


MALTFABRIKKEN

Udvikling af Hornslet bymidte

Det anbefales, at der fortsat arbejdes på en fortætning af bymidten, så den kun strækker sig fra MENY i syd til Kastanievej i nord. Derved kan de kundeorienterede erhverv koncentreres og MENY og 365discount kan fungere som ankerfunktioner i hver ende af bymidten. Desuden er der en koncentration af kundeorienterede serviceerhverv og detailhandel på Byvej, som kan bevares som sidestrøg.

Samtidig kan stationsområdet i detailhandelsplanlægningen omklassificeres til et lokalcenter, så der fortsat er mulighed for et kommercielt udbud, der henvender sig folk på farten og brugere af den offentlige transport. Eftersom der er kommet to discountbutikker ved rundkørslen i den sydlige kant af byen, er det urealistisk at udvikle detailhandel af betydning omkring stationen i den nordlige del af byen.

I forbindelse med 'Hornslet i udvikling' er der allerede igangsat en del projekter, som også har potentiale for at understøtte en positiv udvikling af handelslivet i Hornslet bymidte. Det drejer sig om udbygningen af Hornslet Skole, etablering af et nyt kulturhus, forsøgsordningen om frie bymidter og en ny mobilitetsstrategi for Hornslet.


Det lille Hus

Udvikling af de øvrige bymidter

Analysen viser, at detailhandlen har fået bedre fat i turisterne, som bidrager positivt til handelslivet. Rønde danner base for mange turister, der besøger Nationalpark Mols Bjerg og Kalø Slotsruin. Et godt og attraktivt handelsliv kan bidrage til, at man kan hente endnu mere fra turisterne. Anbefalingen for **Rønde bymidte** er således at holde fast i den gode struktur og sørge for ikke at sprede detailhandlen udover den nuværende bymidteafgrænsning.

Kolind bymidte er udfordret, men de store dagligvarebutikker og stationen kan danne rammerne om fremtidens detailhandel i Kolind. Det anbefales, at bymidteafgrænsningen indskrænkes, sådan at det også gennem planlægningen tydeliggøres, at al detailhandel fremadrettet koncentreres i området mellem SuperBrugsen, 365discount og stationen.

For **Ryomgård bymidte** anbefales det at arbejde på at tiltrække andre ankerfunktioner til stationsområdet omkring Jernbanegade og Slotsgade, og gøre området mere indbydende at opholde sig i.



28-07-2026 – version 1.0

SWECO