Detailhandelsanalyse

Syddjurs Kommune, juni 2026



Syddjurs KOMMUNE

SWECO

Indhold

1 Indledning 3
2 Afrapportering 4
3 Sammenfatning 7
4 Anbefalinger 12
5 Butiksanalyse 26
6 Forbrug og arealbehov 51
7 Vurdering af fordele og ulemper ved eksternt beliggende butikker 60
Ordforklaring 65

1 Indledning

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 kundeorienterede serviceerhverv som f.eks. restaurationer, klinikker og behandlere.

Syddjurs Kommune igangsatte ved årsskiftet en detailhandelsanalyse. Analysen gør status for detailhandlen i Syddjurs Kommune, den historiske udvikling og forventningerne til fremtiden. Analysen omfatter bl.a. en kortlægning og analyse af alle detailhandelsbutikker i Syddjurs Kommune.

Analysen udgør grundlaget for detailhandelstemaet i kommuneplanen, som anviser de planlægningsmæssige rammer for detailhandlen og lokalplanlægning for butiksprojekter. Analysen bidrager desuden til vidensgrundlaget for byplanlægning og byudvikling i mere bred forstand.

Et fokus i analysen er, hvordan man kan sikre levende bymidter og dermed også bevare bymidter som mødesteder. Et andet fokus i analysen er effekterne af nye butikker, herunder fordele og ulemper ved placering af eksternt beliggende butikker, hvilket har baggrund i en række konkrete forespørgsler om mulighed for etablering af nye store daglig- og udvalgsvarebutikker. Et tredje fokus i analysen er turismens betydning for handelslivet, og det vækstpotentiale, der ligger i øget synergi mellem turisme og handel.

Analysen henvender sig primært til Syddjurs Kommune, men retter sig også mod handelslivets aktører, herunder forretningsdrivende, handelsstandsforeninger, butikskæder og projektudviklere, ejendomsbesiddere og andre med interesse i handelslivets udvikling.

Der skal lyde en tak til alle, der har bidraget undervejs, herunder detailhandlerne for at bidrage med data.

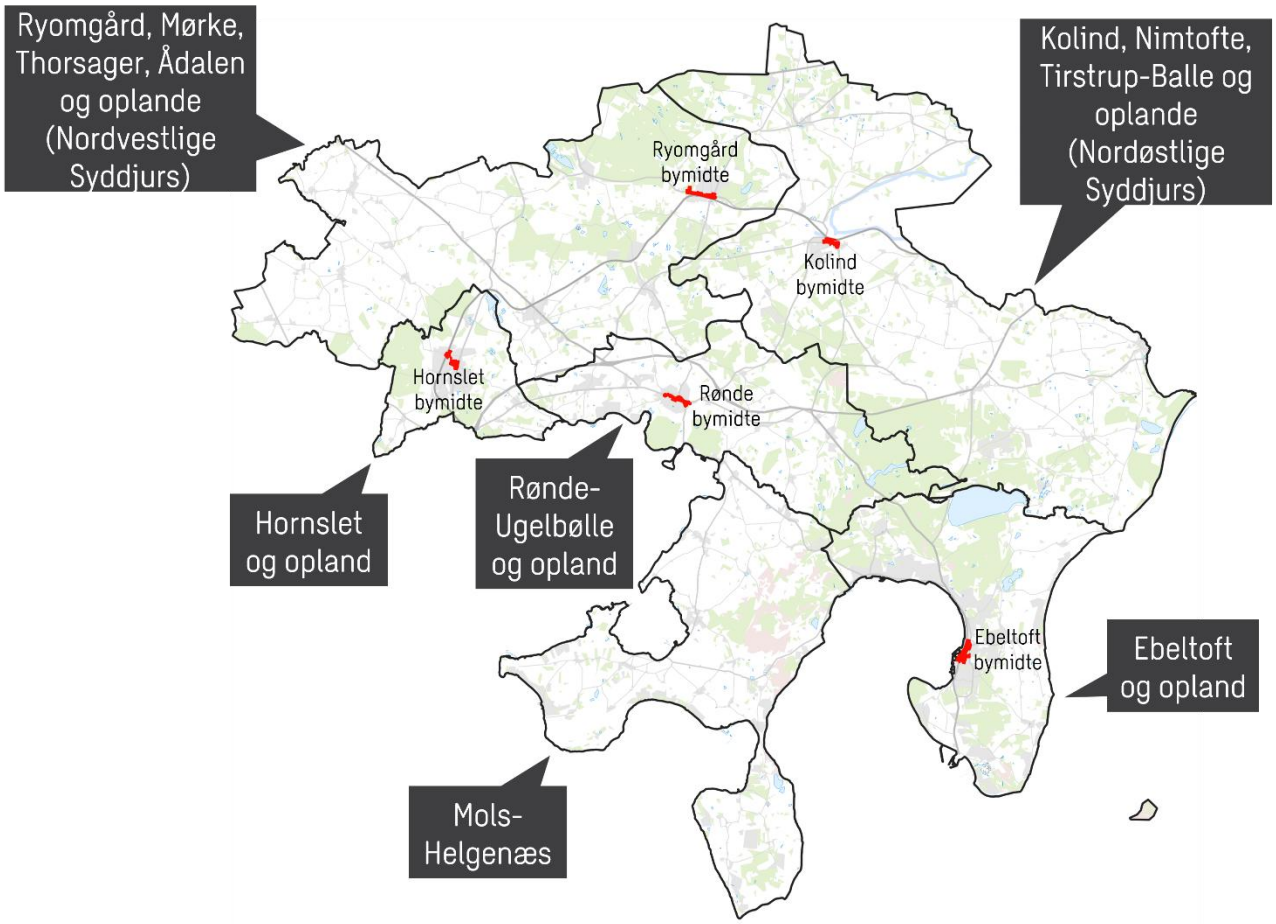
2 Afrapportering

Rapporten består af fire dele:

1. **Sammenfatning og anbefalinger** om udvikling af handelslivet i afsnit 3 og 4. Denne del indeholder en opsummering af hovedresultaterne og en gennemgang af anbefalingerne til, hvordan en positiv udvikling af handelslivet understøttes.
2. **Butiksanalyse** i afsnit 5. Denne del gør status for detailhandlen og den historiske udvikling målt på parametre som antal butikker og areal, og omfatter en analyse af turismens betydning.
3. **Vurdering af forbrug og arealbehov** i afsnit 6. Denne del indeholder en vurdering af betydningen af de forventede udviklinger i rammebetingelserne for detailhandlen, herunder nethandel og befolkning.
4. **Vurdering af fordele og ulemper ved eksternt beliggende butiksområder** i afsnit 7. Denne del indeholder en overordnet vurdering af effekterne for den eksisterende detailhandel ved etablering af nye dagligvare- og store udvalgsvarebutikker i kanten af byerne.

I afrapporteringen refereres til følgende analyseområder, som vist på figur 2-1:

- **Syddjurs Kommune**
- **Seks inddelinger af Syddjurs Kommune:**
    - Ebeltoft og opland
    - Hornslet og opland
    - Rønde-Ugelbølle og opland
    - Mols-Helgenæs
    - Ryomgård, Mørke, Thorsager, Ådalen og oplande (Nordvestlige Syddjurs)
    - Kolind, Nimtofte, Tirstrup-Balle og oplande (Nordøstlige Syddjurs)
- **Fem bymidter** i Ebeltoft, Hornslet, Rønde, Ryomgård og Kolind



Figur 2-1 Analyseområder anvendt i afrapportering. Bymidter er vist med rødt. Oplandene er afgrænset som i forrige analyse for derved at kunne følge udviklingen over tid.

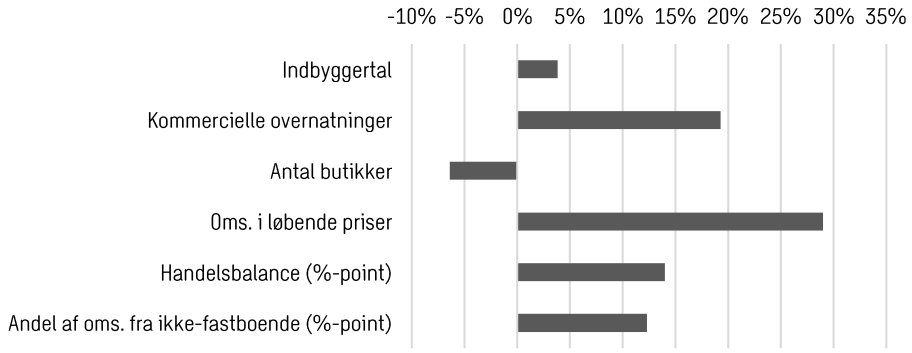

Restaurant
MellemJyder
UBORG
ROKOSTMENU

3 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.

Samlet set går det godt med detailhandlen i Syddjurs Kommune. En positiv udvikling i 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 detailhandlere i Syddjurs Kommune.

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



Figur 3-1 Udvikling i detailhandlen og dens rammebetingelserne i perioden 2018/2019-2025/2026.

God og decentral butiksstruktur, der understøtter levende bymidter
Der er 190 butikker i Syddjurs Kommune, hvilket er 13 færre end i 2019. Faldet på 6 % er lidt mindre end faldet i antal butikker på landsplan. Samlet ligger 114 af butikkerne i de fem bymidter, hvor der også ligger 164 kundeorienterede serviceerhverv. Andelen af ledige forretningslejemål målt på tværs af de fem bymidter er 10 %, hvilket er en gennemsnitlig tomgang, som varierer dog betydeligt mellem bymidterne.

Det samlede fald dækker bl.a. over en væsentlig stigning på Mols-Helgenæs og en mindre stigning i Ebeltoft og opland, som ikke er tilstrækkeligt til at opveje faldene i de øvrige dele af kommunen.

Baggrunden for den samlet set positive udvikling vurderes at ligge i en kombination af den stigende turisme og en række valg – og fravalg – inden for den fysiske planlægning, der understøtter og beskytter bymidternes handelsliv mod øget konkurrence med eksternt beliggende butiksområder.

Detailhandlen omsætter for ca. 2,2 mia. kr.
Detailhandlen i Syddjurs Kommune ekskl. bilforhandlere omsatte for ca. 2,2 mia. kr. inkl. moms i 2025. Omsætningen fordeler sig med ca. 1,6 mia. kr. eller ca. 74 % på dagligvarer og knap 0,6 mia. kr. eller 26 % på udvalgsvarer.

Den årlige omsætning er i løbende priser steget med ca. 490 mio. kr. eller ca. 29 % i perioden 2018-2025. Den samlede stigning er båret af en stigning i dagligvareomsætningen på ca. 470 mio. kr. eller ca. 41 %, mens udvalgsvareomsætningen er kun steget med ca. 20 mio. kr. eller ca. 3 %.

Handelsunderskuddet er blevet mindre
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.

For at kunne sammenligne med handelsbalancen i 2018, skal den del af forbruget, der lægges i netbutikker, fratrækkes det samlede forbrug, som det blev gjort i seneste analyse.

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.

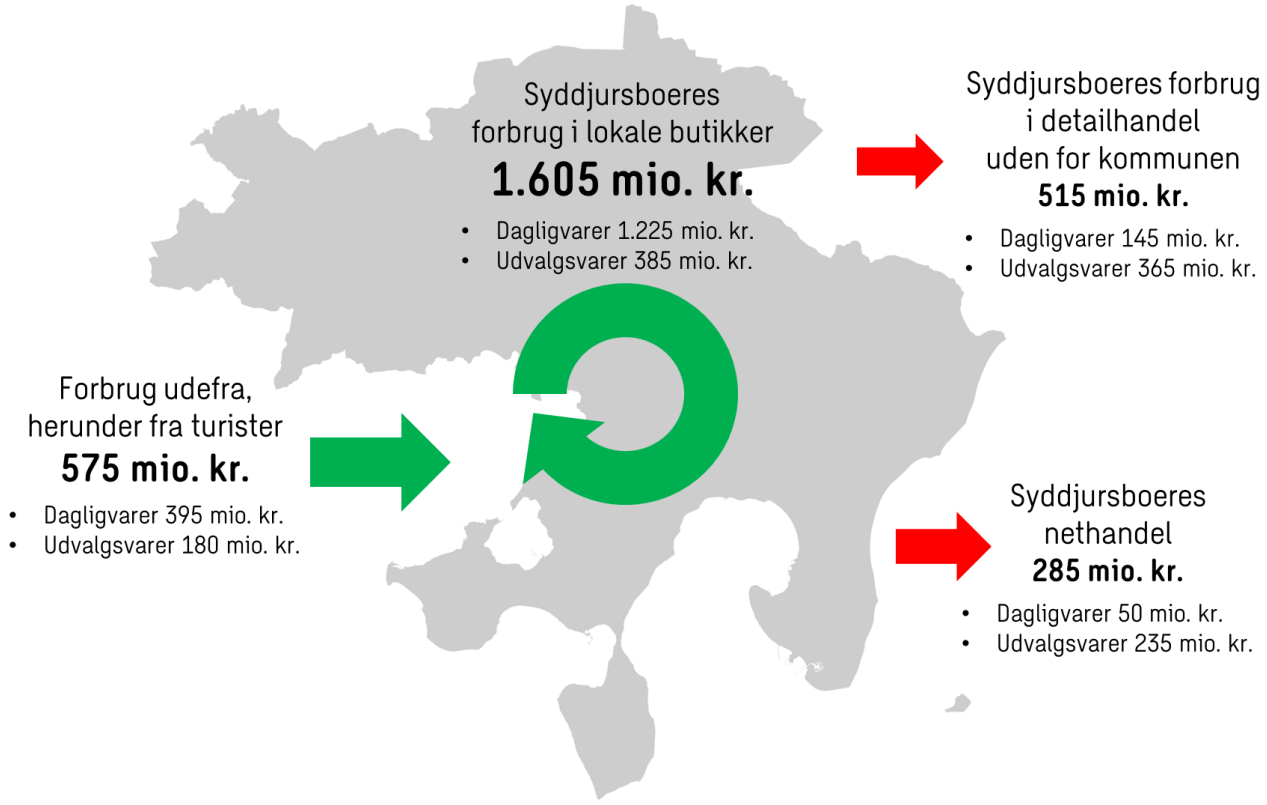
En del af forklaringen for den positive udvikling er væksten i turismen og evt. en højere bevidsthed blandt forbrugerne om at handle og støtte lokalt.

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.

En spørgeskemaundersøgelse blandt borgere i Syddjurs Kommune vil kunne kaste mere lys på bl.a. lokalkøbsandelene og årsagerne til, at syddjursboerne og feriehusejerne handler uden for kommunen eller på nettet.

Turisterne bidrager med 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.



Figur 3-2 Forbrugsstrømme i 2025 opdelt på hovedbrancher. Figuren viser bl.a. at turisternes forbrug samlet set ikke opvejer de fastboende Sydjursboeres forbrug på nettet og i butikker uden for Syddjurs Kommune.

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.

Mange små og unikke specialbutikker, men relativt få store udvalgsvarekædebutikker
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 konsekvente efterlevelse af målene om hverdagsliv og mødesteder betydet, at Syddjurs Kommune ikke gennem kommune- og lokalplanlægning 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 der 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. Et sandsynligt spænd for udviklingen er beskrevet i afsnit 7. Især befolkningsvæksten og vækst i turismen forventes at udløse et behov for yderligere detailhandel i fremtiden.

Skitseret i hovedtræk har Syddjurs Kommune to veje at gå:

- **Fokus på bymidterne:** 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 sådan udvikling kan understøtte levende og attraktive bymidter med mest muligt handelsliv netop her, men kan samtidig begrænse udvikling af detailhandlen, hvis der ikke er efterspørgsel på disse placeringer.
- **Markedsdreven vækst og udvikling**: En anden mulighed er at åbne op for 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. Læner udviklingen sig op ad maksimumsscenariet, så begrænses effekterne for den eksisterende detailhandel af positiv udvikling i rammebetingelserne. Læner udviklingen sig omvendt op ad et minimumsscenarie, så forstærkes konsekvenserne.

I praksis er det ikke et spørgsmål om enten-eller, men om balanceret planlægning. De forskellige hensyn må afvejes ift. konkrete projekter og behov, bystrategiske prioriteringer o.l. som er forskellige fra by til by og inden for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer.


Butikken
er åben

4 Anbefalinger

Analysen peger på nøgleindsatsområder inden for strategisk bymidteudvikling og by- og detailhandelsplanlægning, der understøtter handelslivet gennem bl.a. synergier mellem handel og turisme. Inden for hvert indsatsområde foreslås tiltag, der kan understøtte en positiv udvikling af detailhandlen i Syddjurs Kommune. Derudover peger analysen på konkrete steder i Ebeltoft og Hornslet bymidte, hvor der er behov for bl.a. fysiske tiltag.

Anbefalingerne er formuleret med udgangspunkt i detailhandelsanalysens resultater holdt op i mod Syddjurs Kommunes mål for udviklingen. Udgangspunktet for anbefalingerne er således bedst muligt at fremme en udvikling, der understøtter Syddjurs Kommunes mål under hensyntagen til lokale muligheder og begrænsninger.

Syddjurs Kommunes mål for udviklingen
Syddjurs Kommune har mål om levende og attraktive by- og landsbymidter, der fungerer som hverdags- og mødesteder for borgere og besøgende. Syddjurs Kommuneplan 2024 indeholder en række hovedprincipper, som har sammenhæng med detailhandel og service, og som skal understøtte målene.

Et af hovedprincipperne i kommuneplanen omhandler detailhandel:

Butikker skaber liv i bymidterne, lokale mødesteder, kortere afstande til indkøb i dagligdagen – og arbejdspladser. De er derfor både en drivkraft for bosætning og erhvervsudvikling i Syddjurs Kommune.

Jo flere butikker, der er samlet på ét sted, desto større bliver deres samlede tiltrækningskraft for handlende, og jo mere levende og attraktive bliver bymidterne samlet set. Det er altså både i handelslivets, borgernes og Syddjurs Kommunes interesse at samle butikkerne så meget som muligt indenfor de enkelte byer.

Uden for disse områder kan enkeltstående butikker etableres, når det drejer sig om dagligvarebutikker i områder med det nødvendige kundegrundlag og behov, eller butikker med salg af egne produkter i tilknytning til produktionslokalerne.

Et andet af hovedprincipperne omhandler mødesteder med byliv:

En vigtig forudsætning for at bevare og videreudvikle byliv i både landsbyer og større byer i Syddjurs Kommune er, at kommunen understøtter steder, hvor borgerne kan mødes. Disse mødesteder skal indeholde et godt mix af både kultur, trafik, p-pladser, grønne områder, boliger og erhverv.

Et tredje hovedprincip omhandler turismen:

Turismen i Syddjurs skaber liv og indtægter i lokalsamfundene og er med til at øge kendskabet til kommunens kvaliteter og styrke vores image udadtil. Turisme skaber vækst, arbejdspladser og gode oplevelser for områdets gæster og borgere, ligesom turismen er med til at understøtte opretholdelsen af servicefaciliteter og en varieret detailhandel i byerne. Derfor søger vi at understøtte en balanceret udvikling af turismeerhvervet hvor vi søger at tilgodese både turister, turismeerhverv, borgere og fritidsborgere.

4.1 Resumé af anbefalinger

Detailhandelsanalysen indeholder anbefalinger til, hvordan by- og detailhandelsplanlægningen kan bakke op om hovedprincipperne i Syddjurs Kommuneplan 2024. Udgangspunktet for anbefalingerne er at fremme en udvikling, der understøtter levende og attraktive by- og landsbymidter, der fungerer som hverdags- og mødesteder for lokale borgere og i synergi med turismen på Syddjurs.

4.1.1 Koncentrér det kommercielle byliv

Bymidterne er centrum for byernes liv og identitet og har væsentlig betydning for handelslivet og turismen og dermed også bosætning, erhvervsudvikling og beskæftigelse i Syddjurs Kommune.

For at understøtte en udvikling i tråd med hovedprincipperne, så anbefales det overordnet set, at by- og landsbymidterne prioriteres, selvom det kan betyde, at mulighederne for etablering af ny detailhandel og ny kundeorienteret service skal begrænses andre steder.

Det anbefales derfor, at Syddjurs Kommune generelt fastholder den nuværende strategi og praksis om at koncentrere handelslivet i bymidterne, herunder især i Ebeltoft, hvor størstedelen af handelslivet er samlet i bymidten og derved understøtter den historiske bykerne som turistdestination.

For at skabe gode rammer for et handelsliv, der understøtter turismen og vice versa – og derved også giver borgere adgang til et stort lokalt udbud af butikker i attraktive handelsmiljøer – så anbefales det i udgangspunktet, at handelslivet koncentreres i by- og landsbymidterne, frem for at det spredes på flere mindre udbudspunkter.

Det vurderes, at en sådan udvikling vil medføre, at der kan fastholdes et større udbud af specialudvalgsvarebutikker i bymidterne end ellers. Udviklingen vil dog sandsynligvis også betyde, at der fortsat vil være en række udvalgsvarebutikker i boksbutikssegmentet, som ikke vil kunne finde egnede etableringssteder i Syddjurs Kommune.

4.1.2 Understøt levende bymidter

Bymidterne er under forandring, og der sker en forskydning fra detailhandel mod kundeorienteret service. Detailhandel skal tænkes sammen med restauration, personlig pleje, sundhed, kulturoplevelser og rekreation, som tilsammen skaber et attraktivt og robust udbud i en bymidte, der appellerer til både lokale borgere, turister og besøgende.

Det anbefales overordnet set, at bymidterne styrkes yderligere med opholds- og oplevelsestilbud og som gør bymidterne til destinationer med et bredt udbud inden for kommercielle byerhverv, offentlige tilbud, kultur og fritid.

Grundlæggende handler det om at øge kundestrømmen ved at tiltrække nye kunder, få kunderne til at komme oftere og blive længere.

En sådan udvikling understøttes 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. I Ebeltoft er der potentiale for en stærkere kobling af bymidte og havn og hav, og i at dyrke det særlige maritime miljø som del af handelsoplevelsen. I Hornslet vil det nye kulturhus få positiv effekt for bymidten.

Der skal være noget at komme efter for de lokale såvel som for turisterne, og især i Ebeltoft er der et potentiale for at udnytte turismen endnu mere. Ebeltoft er hovedhandelsbyen, og der ligger et potentiale i at udnytte den megen turisme endnu mere ved at forlænge sæsonen og øge den bynære overnatningskapacitet.

Kunder, der bliver længere, har et større forbrug. Ud over at få flere kunder til bymidterne, ligger der også et potentiale i at få kunderne til at blive længere. Det stiller krav om både kommercielle tilbud og ikke-kommercielle aktiviteter og opholdsmuligheder. I Hornslet kan det bl.a. understøttes ved at aktivere Bytorv og Nytorv.

4.2 Placér offentlige funktioner centralt

Offentlige institutioner og velfærdsfunktioner inden for f.eks. sundhed, uddannelse, kultur og administration bidrager til bylivet sammen med kommercielle funktioner og kan derfor placeres i bymidterne, og på en måde så funktionerne orienterer sig mod byrummene.

Det anbefales, at Syddjurs Kommune integrerer offentlige og borgernære tilbud på centrale beliggenheder i tilknytning til handelslivet i bymidterne for derved at bidrage til kundestrøm og byliv. Dermed anbefales det også, at Syddjurs Kommune fastholder kommuneplanens retningslinje om placeringen af fællesfunktioner til den enkelte landsbyklynge, lokalsamfund, by eller bydel. Retningslinjen fastlægger, at principperne er, at de relevante funktioner om muligt bliver placeret i umiddelbar nærhed med øvrige fællesskabende funktioner som sundhedshus, skole, kulturinstitutioner, dagligvarer og almindelige udvalgsvarer, serviceerhverv og lignende, så der dannes et naturligt mødested, gerne i tilknytning til kollektiv transport samt gang- og stiforbindelser.

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

En sådan funktionsmæssig blanding gør bymidten til et naturligt mødested og øger hverdagsaktiviteten fra både borgere, pendlere og besøgende. Det skaber en mere robust, dynamisk og livlig bymidte med flere anledninger til handel, ophold og samvær.

Et eksempel er Maltfabrikken i Ebeltoft, der med sin placering indgå i synergi med bymidtens øvrige kommercielle funktioner. Til gengæld ligger Syddjurs Kommunes administrationsbygning og borgerservice langt fra og uden funktionel sammenhæng med bymidten i Ebeltoft. Funktioner som borgerservice kan med fordel placeres i tilknytning til handelslivet, da det også skaber kundestrøm.

4.3 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 generelt, at handlen i de enkelte byer koncentreres, og at Syddjurs Kommune fastholder kommuneplanens retningslinje som beskrevet i forrige afsnit.

De kundeorienterede serviceerhverv har større betydning for attraktiviteten af bymidterne end tidligere. Planloven fastlægger imidlertid ikke, at de kundeorienterede serviceerhverv skal ligge i udpegede områder, som detailhandlen skal. Uden planlægning risikeres imidlertid gradvis udflytning af visse typer kundeorienterede erhverv til placeringer ved det overordnede vejnet.

Det anbefales, at Syddjurs Kommune fastholder nævnte retningslinje og også gennem den øvrige planlægning, herunder kommuneplanens rammedel og lokalplanlægningen, sikrer, at nye kundeorienterede serviceerhverv ligesom detailhandlen som udgangspunkt henvises til placeringer i centerområder, hvor de indgår i synergi og konkurrence med det øvrige handels- og byliv. Undtagelser er f.eks. restauranter på lystbådehavne og ved besøgsmål, der, ligesom gårdbutikker, er afhængige af deres konkrete placeringer.

4.4 Styrk bymidterne med opholdskvaliteter

Bymidterne skal udover det rette miks af butikker, spisesteder mv. kunne 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, at der er et hyggeligt, attraktivt og levende bymiljø, hvor shopping kan kombineres med andre oplevelser og aktiviteter. Øges kundernes opholdstider i bymidten, øges også sandsynligheden for, at kunderne bruger flere penge i bymidten.

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. Det er positivt, at der allerede i dag er gratis parkering i bymidterne i Syddjurs Kommune. Lettilgængelig og tilstrækkelig bilparkering er et konkurrenceparameter for detailhandlen i bymidterne overfor konkurrerende butikker og handelsområder uden for bymidterne.

4.5 Afvej fordele og ulemper inden planlægning for detailhandel uden for bymidterne

Der er behov for nøje afvejning, inden der træffes beslutning om planlægning for ny detailhandel uden for bymidterne. Ny detailhandel 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.

På den ene side er der potentiale for at tiltrække nogle af de kæder, som i dag ikke er repræsenterede med butikker i Syddjurs Kommune, til et evt. nyt såkaldt "aflastningsområde" i Ebeltoft. Etableringen af et nyt aflastningsområde er en mulighed for at skabe et mere moderne og fremtidssikret butiksområde, hvor de forskellige butikker fra start er tænkt som ét samlet og integreret butiksområde med hensyn til bl.a. butiksindgange, fælles parkering, varelevering mv. Nye såkaldte "boksbutikker" vil styrke Ebeltoft som handelsby i den regionale konkurrence, da de moderne kædekoncepter kan bidrage til at holde en større del af handlen hjemme i Syddjurs Kommune.

Et nyt aflastningsområde vil dog på den anden side også få konsekvenser for det eksisterende handelsliv. Nye store udvalgsvarebutikker ved en ekstern beliggenhed i f.eks. Ebeltoft vil hente omsætning fra eksisterende udvalgsvarebutikker i Grenaa og Aarhus, men også til en vis grad fra bymidterne i Syddjurs Kommune. Uanset om der planlægges for tydelig rollefordeling, gennem f.eks. krav til minimumsbutiksstørrelser

mv. kan det ikke undgås, at et nyt aflastningsområde uden for bymidten vil få konsekvenser for bymidtens handelsliv.

Et aflastningsområde vil derfor få betydning for kundestrømmen og bylivet i bymidterne og dermed også bymidternes samlede attraktivitet som destinationer for turister og besøgende.

Detailhandlen i Ebeltoft ligger i dag relativt koncentreret i bymidten, og udvalgsvarehandlen på Syddjurs er kendetegnet ved mange små og selvstændige specialudvalgsvarebutikker. Forklaringen på denne struktur er bl.a. at kommune- og lokalplanlægningen ikke muliggør større eksternt beliggende butiksområder, og at der bl.a. derfor er relativt få store udvalgsvarekædebutikker på Syddjurs. Planlægning for et aflastningsområde vil være et brud med denne struktur, som har stor betydning for bymidtens attraktivitet.

Ny detailhandel uden for bymidterne understøtter derfor ikke Syddjurs Kommunes mål om levende og attraktive by- og landsbymidter, der fungerer som hverdags- og mødesteder for borgere og besøgende.

Hvis Syddjurs Kommune planlægger for nye eksternt beliggende udvalgsvarebutikker, så anbefales en klar rollefordeling mellem bymidten og aflastningsområdet, sådan at nye butikker i aflastningsområdet i videst muligt omfang supplerer det eksisterende handelsliv i bymidten. En måde at begrænse effekterne for det eksisterende handelsliv er at fastsætte en minimumsstørrelse for nye udvalgsvarebutikker i et eksternt område, at begrænse udbygningens omfang og evt. – hvis der vurderes at være hjemmel til det – begrænse, hvilke underbrancher, der må etableres i området.

Store dagligvarebutikker er vigtige ankerfunktioner i bymidterne og bidrager med kundestrøm til fordel for det øvrige handelsliv. Udflytning af dagligvarehandel fra bymidterne, som følge af etablering af nye dagligvarebutikker uden for bymidterne kan, afhængig af den konkrete beliggenhed, få konsekvenser for handels- og bylivet i bymidterne.

4.6 Hent mere fra turismen

Forbruget i detailhandlen i Syddjurs Kommune fra ikke-fastboende, herunder turister, sommerhusgæster og andre besøgende, var tilsammen ca. 575 mio. kr. i 2025, hvilket er væsentligt mere end i 2018. Vækstpotentialet for detailhandlen og handelslivet i øvrigt ved i højere grad at betjene turister og besøgende, er ikke fuldt udnyttet, og med forventningen om fortsat vækst i turismen vil potentialet øges i de kommende år. Det er især i kyst- og turistbyer som Ebeltoft og Rønde, som turisterne især besøger, at der kan forventes en vækst i forbruget fra turister. Derimod vil handelslivet i byer som Kolind og Ryomgård sandsynligvis have vanskelige ved at få del i væksten.

Der er potentiale for øget omsætning, hvis turister og besøgende i større grad kombinerer turen til besøgsmålene og sommerhusene med en tur til bymidterne. Men det forudsætter samtidig, at bymidterne er klar til at tage imod. Det betyder, at der skal være noget særligt at komme efter. En anden strategi, som de anbefales at være varsom med, er at muliggøre flere kundeorienterede erhverv tæt på sommerhusområderne. Flere spisesteder, butikker og andre funktioner ved sommerhusområderne kan betyde, at man får fat i flere kunder, men kan omvendt betyde, at incitamentet til at besøge bymidterne reduceres.

Shopping er for mange turister en del af det at være på ferie. 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, og når turisterne køber udvalgsvarer, der ikke relaterer sig til vedligeholdelse eller indretning

af sommerhuset, så er det oftest varer, de køber spontant og kan have med under armen.

Eksempler på tilbud, som kan betyde, at bymidterne i højere grad kan appellere til turisterne, er et mere koncentreret udbud af restaurationer med udeservering i kombination med arrangementer på torve eller et større udbud af spændende selvstændige butikker med f.eks. lokal produktion, som synliggør den lokale identitet i handelslivet. Udvikling af sådanne udbud kan forudsætte fysiske ændringer og støtte til iværksættere til løbende kompetence- og forretningsudvikling og et udbud af velbeliggende lokaler til en overkommelig leje.

Planlægning for et eksternt beliggende aflastningsområde i Ebeltoft kan skabe plads til store udvalgsvarebutikker inden for f.eks. hus-, have- og fritid, som kan betjene bl.a. feriehusejere. Det vurderes dog samlet set, at et aflastningsområde ikke vil understøtte synergier mellem handel og turisme, eftersom et aflastningsområde vil få konsekvenser for Ebeltoft bymidte, og fordi en attraktiv bymidte er et større aktiv ift. at understøtte synergier mellem handel og turisme end et aflastningsområde.

4.7 Udvikling af Ebeltoft bymidte

Ebeltoft er den stærkeste handelsby i Syddjurs Kommune og har en velbevaret historisk bykerne, der sætter rammerne for et hyggeligt handelsmiljø. Handels- og bylivet i den historiske bykerne er en væsentlig del af det, som gør Ebeltoft til et besøgsmål for de mange turister.

Købstaden Ebeltoft er kendetegnet ved smalle, brostensbelagte gader og bindingsværkshuse. Det Gamle Rådhus fra 1789, som danner ramme om en del af Museum Østjylland, er ligesom de mange bevarede huse i den historiske bykerne en smuk kulturattraktion. I tilknytning til bymidten ligger havnen med de store attraktioner som Fregatten Jylland og Glasmuseet.

Antallet af butikker i Ebeltoft er på næsten samme niveau som i 2019, og der er kun få tomme lokaler i bymidten. Siden 2019 er ALDI blevet erstattet af REMA 1000 og fakta er blevet til 365discount. Ebeltoft har således fortsat en discountbutik og et varehus i hver ende af bymidten. Ebeltoft har ca. 7.290 indbyggere og er vokset med ca. 100 borgere siden 2019 med udsigt til en fortsat, dog begrænset, vækst i fremtiden. Væksten i turismen og antallet af borgere vil skabe nye udviklingsmuligheder i Ebeltoft.

Detailhandlen i Ebeltoft har en god struktur, der understøtter liv i bymidten. Det tætte og hyggelige handelsstrøg langs Nørrebakke, Adelgade og Juulsbakke har med føtex og REMA 1000 i nord og Kvickly og 365discount i syd stærke ankerfunktioner i hver ende, der sikrer en betydelig daglig kundestrøm til bymidten. Jernbanegade er den vigtigste øst-vestgående forbindelse i bymidten og gør det nemt for turisterne og besøgende at bevæge sig mellem handelsstrøget og havneområdet, og er også grundet sin tæthed af byfunktioner den mest oplagte forbindelse.

Detailhandlen uden for bymidten er begrænset. Der er bl.a. Netto i lokalcentret ved Vibæk Strandvej, og der er efterhånden en del butikker og restaurationer i området ved skudehavnen. Handelslivet i området ved skudehavnen er i høj grad præget af det maritime havneområde og udbuddet har delvis overlap med bymidtens butikker.

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. For nylig blev det gamle hotel på Vibæk Strandvej ved Netto solgt, og der er angiveligt planer om at genetablere et hotel på grunden. Grunden ligger over 1 km fra føtex, og der skal sikres transportmuligheder fra hotellet til

bymidten, hvis handelslivet skal få gavn af de mange overnattende. Det kunne f.eks. være gratis lånecykler eller el-løbehjul til hotellets gæster.

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

For at udnytte turismens potentiale endnu mere, anbefales det at gøre en indsats for at forlænge skuldersæsonen. Ebeltoft har allerede mange events og festivaler, såsom Havnen og Havets Dag i starten af juni, Ebeltoft Vinfestival i slutningen af juni, sommer på havnen fra uge 27-32, Endless Sommer Festival på Djursland i slutningen af juli, havnefest i august og Ebelfestival i uge 42, men der er længere perioder fra vinterferien til påske og fra september til efterårsferien, hvor der ikke sker så meget, og hvor der er potentiale for at tiltrække flere besøgende.

Nye store udvalgsvarebutikker i et evt. aflastningsområde vil samlet styrke Ebeltoft som 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.

Tabel 4-1 SWOT-analyse af Ebeltoft bymidte

Styrker

- Varehus og discountbutik som ankerbutikker i hver ende af bymidten
- Hyggeligt handelsmiljø i velbevaret historisk bykerne med sammenhængende brolagte gader og små byhuse
- Betydelige turistattraktioner i og tæt på bymidten
- Stærkt kulturcentrum i form af Maltfabrikken
- Nærhed til havnen
- Lav tomgang
- Store, centrale p-pladser m. gratis parkering
- Mange lokale og kreative ildsjæle

Svagheder

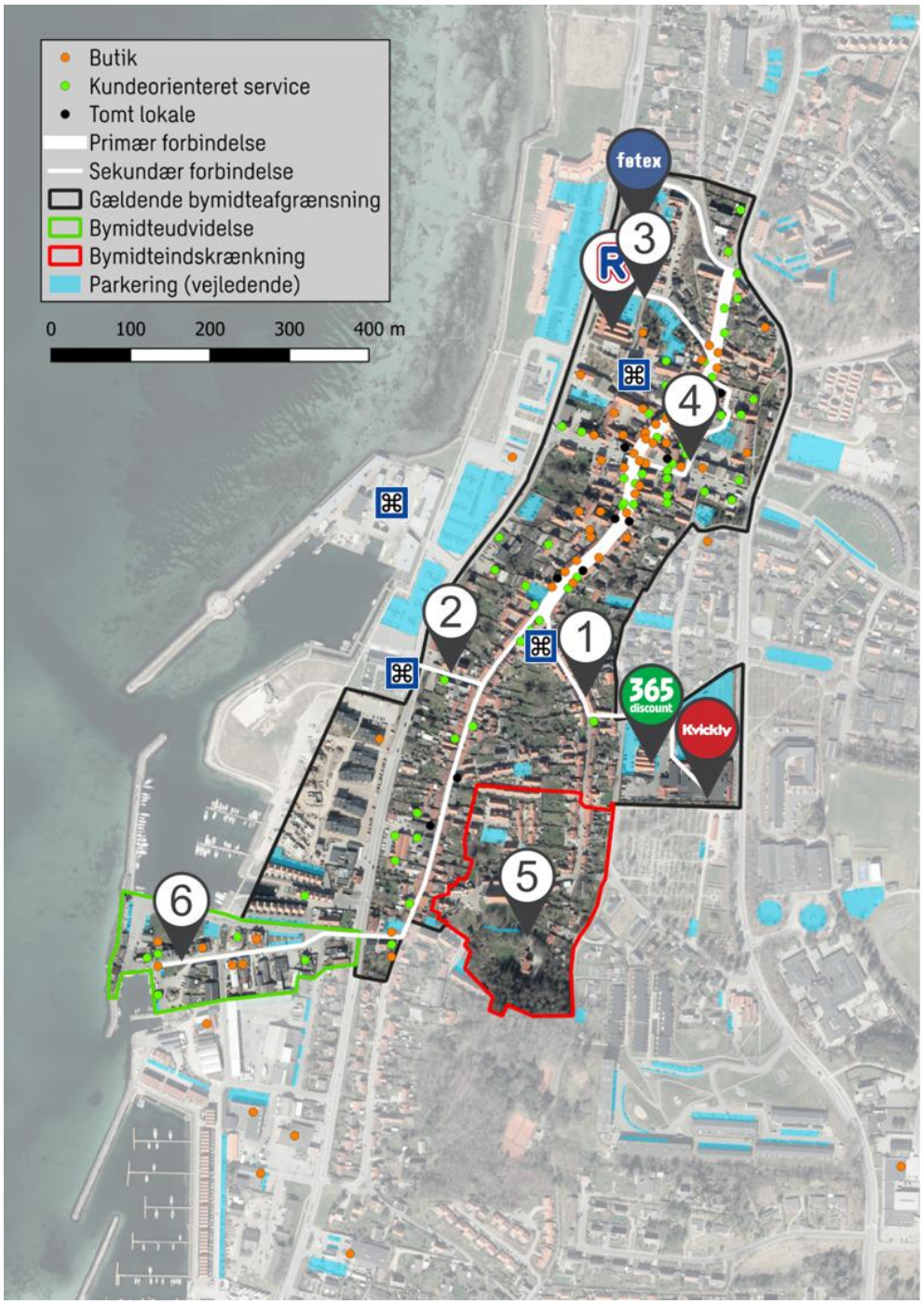
- Begrænset dybde og bredde i butiksudvalget inden for flere brancher
- Langstrakt handelsstrøg
- Mangel på bynære overnatningsmuligheder
- Markante sæsonudsving pga. turismen
- Højt huslejeniveau
- Bevarende lokalplan fastsætter maks. butikstørrelse til 600 m²

Muligheder

- Fastholde det, der allerede fungerer godt i dag
- Forlængelse af "skuldersæsonen"
- Optimering p-vejledningssystemet
- Etablering af bynært hotel
- Tydeliggøre forbindelser fra handelsstrøget til havnen, udover Jernbanegade

Trusler

- Nedgang i turisme og privatforbrug
- Øget nethandel
- Udflytning af bylivsskabende funktioner
- Manglende rollefordeling mellem bymidte og evt. nyt eksternt butiksområde
- Demografisk udvikling med aldrende befolkning
- Pop-up butikker, der kun er åbne i de "gode" måneder
- Konkurrerende destinationer



Figur 4-1 Forslag til indsatser i Ebeltoft bymidte:

1. Stærkere sammenhæng mellem Adelgade og Kvickly og 365discount.
2. Stærkere forbindelse mellem Nedergade-Juulsbakke og Museet for Glaskunst.
3. Bedre p-forhold ved REMA 1000 og føtex.
4. Fysisk forskønnelse af Bryggerivej ved Jernbanegade for at skabe 'loop' med mulighed for rundgang via "baggårde" og Nytorv.
5. Område uden bymidtefunktioner og uden funktionel sammenhæng med bymidte udtages af bymidteafgrænsning.
6. Område ved skudehavnen medtages i bymidteafgrænsning.

4.8 Udvikling af Hornslet bymidte

Hornslet er kommunens andenstørste by målt på indbyggere. Hornslet har et stort overskud på dagligvarer og et stort underskud på udvalgsvarehandlen.

Antallet af butikker i Hornslet er faldet en smule siden 2019, men der er kun få tomme lokaler i bymidten. Siden 2019 er ALDI ved stationen lukket, og der er etableret en ny Netto på Hornbjergvej 3 uden for bymidten. Desuden er SuperBrugsen i den sydlige ende af bymidten konverteret til en MENY i vinteren 2026.

Hornslet har ca. 6.420 indbyggere og er vokset med ca. 610 borgere siden 2019. Ifølge befolkningsprognosen forventes i skoledistrikt Hornslet yderligere befolkningsvækst på ca. 940 borgere de kommende 12 år.

Hornslet er forstad til Aarhus, hvilket er del af forklaringen på underskuddet på udvalgsvarehandlen. Nærheden til Aarhus og et begrænset udbud inden for udvalgsvarer får borgerne i Hornslet og opland til at handle udenbys eller på nettet.

Overskuddet på dagligvarehandlen vidner om, at mange borgere fra Hornslet handler lokalt, og at Hornslet også har et dagligvareopland udenfor byen. Dette falder sammen med, at der er et underskud inden for dagligvarehandlen i det tilstødende opland Nordvestlige Syddjurs. En af årsagerne til handelsoverskuddet på dagligvarer ligger i det gode udbud af dagligvarebutikker med et supermarked og tre discountbutikker.

Bymidten i Hornslet har en ret rummelig afgrænsning i kommuneplanen, men den funktionelle bymidte strækker sig fra MENY ved hjørnet af Toftevej og Brogårdvej til hjørnet af Tingvej og Kastanievej, hvor Syddjurs Kommunes administrationsbygning ligger. Det er på denne strækning, at kunderne oplever bymidten som en funktionelt sammenhængende bymidte med en koncentration og tæthed af kundeorienterede erhverv som butikker og kundeorienterede serviceerhverv samt opholdsmuligheder ved bl.a. Bytorv og Nytorv. I de øvrige dele af bymidten er der længere mellem de kommercielle funktioner, og der er ofte strækninger uden udadvendte facader. Området omkring stationen mellem Tendrupvej og Slåenvej rummer en vis koncentration af kundeorienterede serviceerhverv, men kun én butik i form af en genbrug, og har derfor kun begrænset betydning for Hornslets handelsliv som helhed.

I Hornslet forventes fortsat befolkningsvækst, som giver gode udviklingsmuligheder for handelslivet i byen. Det vurderes, at det øgede kundegrundlag vil smitte positivt af på efterspørgslen inden for dagligvarer og hverdagsfunktioner inden for kundeorienteret service. Det vurderes dog samtidig, at den korte afstand til Aarhus fortsat vil lægge en væsentlig dæmper på efterspørgslen inden for udvalgsvarer. 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.

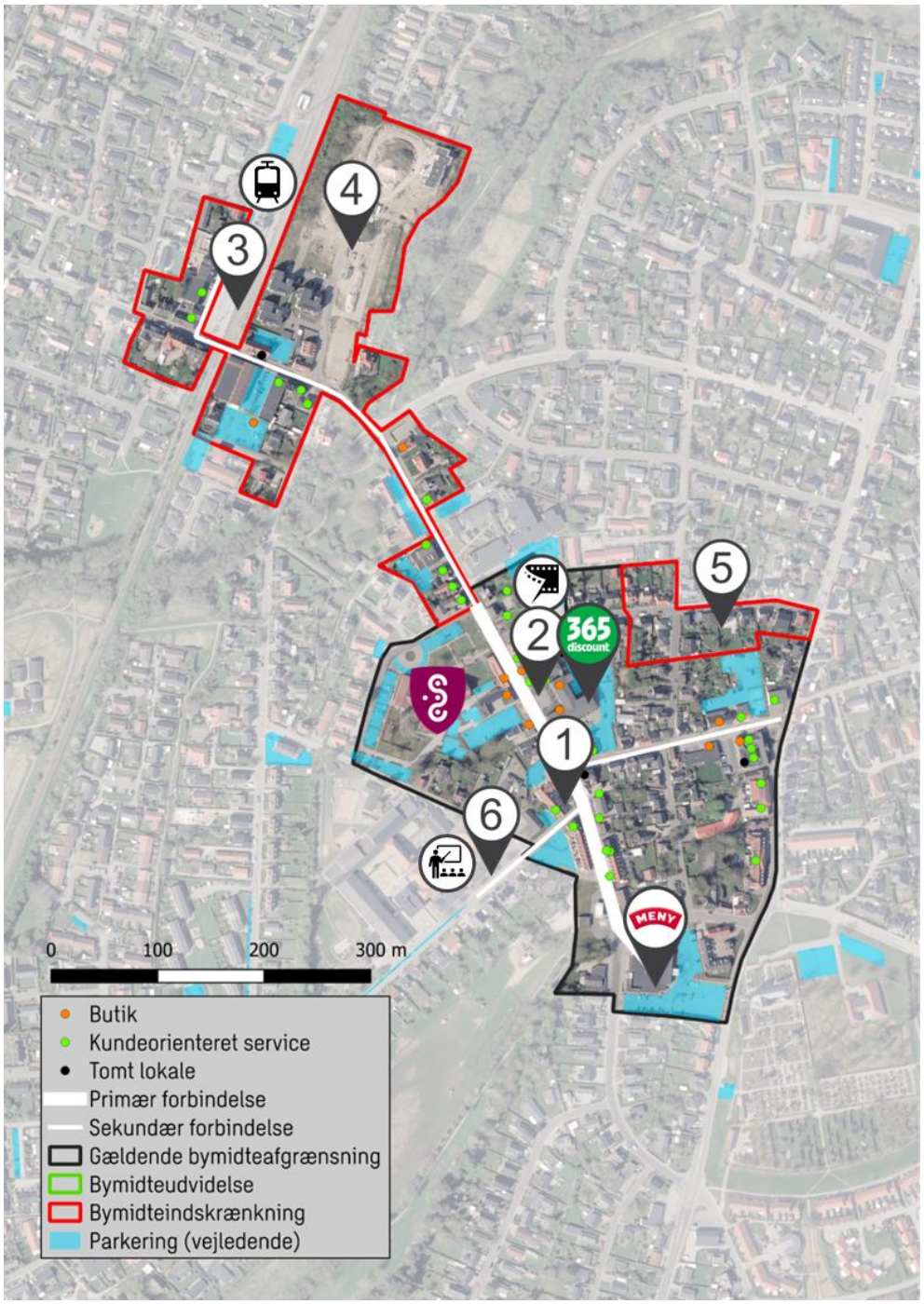
Samtidig kan stationsområdet i detailhandelsplanlægningen omklassificeres til et lokalcenter, så der fortsat er mulighed for et kommercielt udbud, der henvender sig folk på farten og brugere af den offentlige transport. Eftersom der er kommet to discountbutikker ved rundkørslen i den sydlige kant af 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. Konkret handler det om følgende projekter:

- **Udbygning af Hornslet Skole**: Skolen ligger centralt i byen, og den øgede elevkapacitet kan have positiv afsmittende effekt på handelslivet på Toftevej og Tingvej.
- **Kulturhus i Hornslet**: Byggeriet forventes påbegyndt i 2027 og kommer til at foregå ved siden af KOM-BI på Tingvej. Kulturhuset vil fungere som en ankerfunktion i bymidten og øge mulighederne for ophold og aktiviteter.
- **Forsøgsordning for frie bymidter**: I 2025 blev der opstillet tre parkletter, som giver spisestederne mulighed for udeservering. Opsætning af parkletterne er midlertidigt, men der er mulighed for at gentage, hvis der er stemning for det.
- **Mobilitetsstrategi Hornslet**: Mobilitetsstrategi med bl.a. fokus på bymidten, og mulige trafikale tiltag, der kan være med til at forbedre vilkårene for bløde trafikanter i bymidten og bidrage bedre opholdskvaliteter.

Tabel 4-2 SWOT-analyse af Hornslet bymidte.

Styrker	Svagheder
• Bredt dagligvareudbud • Markedsdag • Aktiv handelsstandsforening • Skole, kommunal administration samt biograf og kulturhus i tilknytning til bymidtens handelsliv	• Begrænset dybde i butiksudvalget inden for flere brancher • To discountbutikker udenfor bymidten • Spredt butiksstruktur • Kort afstand til det regionale udbud i Aarhus • Mangel på tilbud til børn i bymidten • Forholdsvis stor bymidte med områder uden udadvendte funktioner
Muligheder	**Trusler**
• Nyt kulturhus på vej • Stor befolkningsvækst i byen • Aktivering af Bytorv og Nytorv	• Opbremsning i befolkningsvækst • Mere nethandel • Udflytning af bylivsskabende funktioner



Figur 4-2 Forslag til indsatser i Hornslet bymidte:

1. Aktivering af Bytorv
2. Aktivering af Nytorv
3. Fysisk forskønnelse af stationsområdet
4. Nordlig del af bymidteafgrænsning uden funktionel sammenhæng med egentlig bymidte udtages af bymidteafgrænsning.
5. Område langs boliggade uden bymidtefunktioner udtages af bymidteafgrænsning.
6. Stærkere forbindelse mellem skole og bymidte.

4.9 Udvikling af de øvrige bymidter

Udover i Ebeltoft og Hornslet er der også en bymidte i Rønde, Kolind og Ryomgård.

Målt på antal butikker er **Rønde bymidte** næststørst og rummer med sine 29 butikker næsten dobbelt så mange butikker som Hornslet bymidte. Handelslivet i Rønde er koncentreret langs Hovedgaden, og der er en god koncentration af kommercielle funktioner fra hjørnet Hovedgaden og Frederiks Alle i øst til REMA 1000 ved Drosselvej i vest. Der er 4 store dagligvarebutikker i form af 1 supermarked og 3 discountbutikker, og der er også et bredt udvalg af beklædnings- og øvrige udvalgsvarebutikker. Detailhandlen suppleres af mange andre kundeorienterede serviceerhverv inden for restauration og personlig pleje, og ved busterminalen findes bl.a. Kulturhotellet. Det brede udbud bidrager til at skabe et livligt og attraktivt sted at kombinere indkøb med andre gøremål.

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, som allerede i dag er strakt ca. 1,25 km langs Hovedgaden.

En evt. ny dagligvarebutik i Ugelbølle vil hente størstedelen af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i Rønde, som i dag er nærmeste indkøbsmulighed for borgerne i Ugelbølle. En dagligvarebutik i Ugelbølle vil således give borgerne i Ugelbølle en lokal indkøbsmulighed, men vil samtidig svække Rønde bymidte. Den planlagte udbygning med omkring 200 nye boliger vil øge behovet for en lokal dagligvarebutik i Ugelbølle, men vil kun til en vis grad afbøde effekterne for dagligvarehandlen i Rønde.

Kolind bymidte er er udfordret som handelsby, hvilket kommer til udtryk ved, at byen har mistet en del butikker siden sidste analyse, og ved at der er høj tomgang. Der er dog fortsat en stor dagligvarebutik i hver ende af den funktionelle bymidte; SuperBrugsen centralt ved Kolind Midtpunkt og 365discount ved rundkørslen ved Drasbeksgade i den nordvestlige ende. Især strækningen fra SuperBrugsen ad Bredgade til Drasbeksgade trænger til et visuelt løft, og selvom afstanden er forholdsvis kort, virker den lang pga. mange tomme lokaler. Forudsætningerne for en bymidte med et vist udbud af butikker og kundeorienterede serviceerhverv er principielt til stede, eftersom der er centralt beliggende ankerfunktioner i bymidten. 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.

Ryomgård bymidte er meget langstrakt og strækker sig over ca. 1,3 km fra tankstationen øst for rundkørslen i øst til XL-BYG ved Saabydalvej i vest. Slotsgade fungerer som et slags strøg, men mangler detailhandel for at kunne få en vis tyngde. Til gengæld er der en god koncentration af kundeorienterede serviceerhverv langs Jernbanegade i stationsområdet, hvor der ligger erhverv inden for restauration og personlig pleje. Området mellem Slotsgade, Skolegade, Jernbanegade og Vestergade udgør den funktionelle bymidte i Ryomgård. I den vestlige del af bymidten fylder SuperBrugsen og Netto, der dagligt besøges af mange kunder. Derudover ligger XL-BYG vest for dagligvarebutikkerne. Der er dog ingen sammenhæng mellem SuperBrugsen, Netto og XL-BYG i den vestlige del af bymidten og det øvrige handelsliv ved stationsområdet. Ved udgangen af april 2026 lukker bilforhandleren Svend Pilgaard på Saabydalvej endeligt og efterlader store lokaler ved siden af XL-byg. Det vurderes, at

ejendommen med bilforhandleren kan være attraktiv til etablering af en ny dagligvarebutik. En stor dagligvarebutik tæt på stationen ville give området et betydeligt løft, men anses urealistisk grundet byens og oplandets størrelse samt konkurrencen med SuperBrugsen og Netto. Det anbefales at arbejde på at tiltrække andre ankerfunktioner til stationsområdet omkring Jernbanegade og Slotsgade, og gøre området mere indbydende at opholde sig i.


Murgiverde
Creta Star
SYNERGATIKI S.A.
Oranges of Crete
Creta Star
SYNERGATIKI S.A.
Oranges of Crete
Creta Star
SYNERGATIKI S.A.
Oranges of Crete
Creta Star
Oranges of Crete
Creta Star
Oranges of Crete
Danske
kejserhatte
Pr. 100g
30

5 Butiksanalyse

Denne del af analysen gør status for detailhandlen målt på antal butikker, kædeforhold, areal, omsætning og handelsbalance, beskriver den historiske udvikling samt omfatter en analyse af turismens betydning for detailhandlen.

5.1 Antal butikker, kundeorienterede serviceerhverv og tomme lokaler

Der er 190 butikker i Syddjurs Kommune, hvilket er 13 færre end i 2019. Faldet på 6 % er mindre end faldet i antal butikker på landsplan. 77 af butikkerne ligger i Ebeltoft og opland og 40 ligger i Rønde-Ugelbølle og opland. Samtidig ligger 114 af butikkerne i de fem bymidter, hvor der også ligger 164 kundeorienterede serviceerhverv. Andelen af ledige forretningslejemål målt på tværs af de fem bymidter er 10 %, hvilket er en gennemsnitlig tomgang, som varierer dog betydeligt mellem bymidterne.

5.1.1 Antal butikker

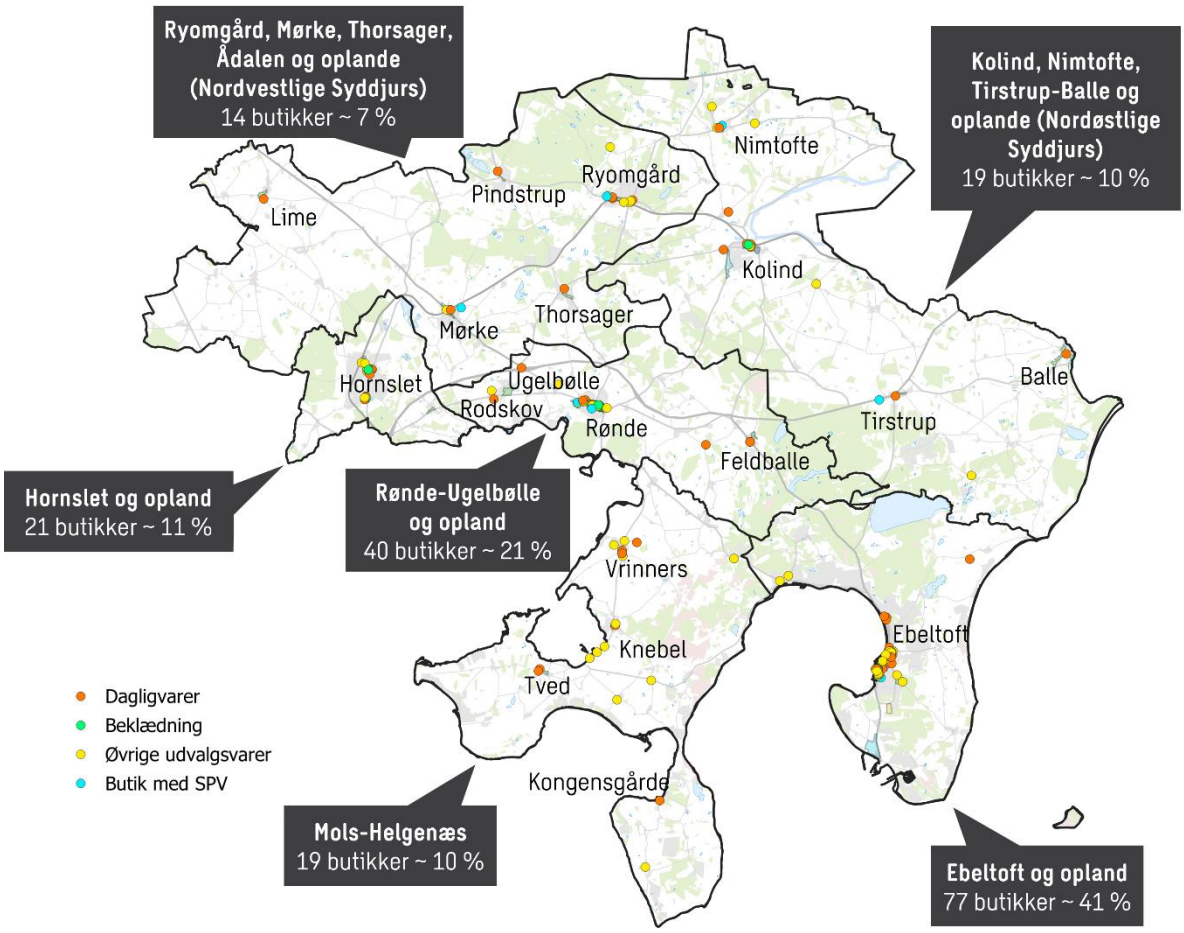
Der er 190 butikker i Syddjurs Kommune. 33 % er dagligvarebutikker, 15 % er beklædningsbutikker, 48 % er øvrige udvalgsvarebutikker og 4 % er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Sammenlignet med andre kommuner, har Syddjurs Kommune mange butikker pr. indbygger og en høj andel af udvalgsvarebutikker, som skyldes den omfattende turisme, der er grobund for mange mindre specialbutikker.

Metode og definition
Butikkerne er kortlagt ved fysisk besigtigelse og internetopslag i februar 2026.

Detailhandelsbutikker inddeles i hovedbrancher afhængig af hvilke varegrupper, der sælges fra butikken:

- Dagligvarer er mad og andet til dagligt forbrug, som f.eks. blomster, håndkøbsmedicin og rengøringsartikler.
- Beklædning er tøj og sko.
- Øvrige udvalgsvarer er f.eks. elektronik, hårde hvidevarer og cykler.
- Særligt pladskrævende varegrupper (SPV) er f.eks. biler og byggematerialer.

Butiksstrukturen i Syddjurs Kommune er kendetegnet ved at være spredt på fem handelsbyer med bymidter. Det klart største udbud findes i Ebeltoft og opland med 77 butikker, heraf 55 i bymidten. Det næststørste udbud findes i Rønde-Ugelbølle og opland, hvor der er 40 butikker, heraf 29 i Rønde bymidte. Det tredje største udbud findes i Hornslet og opland, hvor der er 21 butikker, hvoraf 16 ligger i Hornslet bymidte. På Mols-Helgenæs er der 19 butikker, i oplandet Nordvestlige Syddjurs er der 14 butikker, heraf 7 i Ryomgård bymidte, og i oplandet Nordøstlige Syddjurs er der 19 butikker, hvoraf 7 ligger i Kolind bymidte.



Figur 5-1 Butikker i februar 2026.

Tabel 5-1 Antal butikker i februar 2026.

	Daglig-varer	Beklæd-ning	Øvrige udvalgs-varer	SPV	**Udvalgs-varer + SPV**	**I alt**	Andel (%)
Ebeltoft bymidte	8	13	34	-	47	55	29
Ebeltoft og opland i øvrigt	9	2	10	1	13	22	12
Ebeltoft og opland i alt	17	15	44	1	**60**	77	41
Hornslet bymidte	5	5	6	-	11	16	8
Hornslet og opland i øvrigt	2	-	2	1	3	5	3
Hornslet og opland i alt	7	5	8	1	**14**	21	11
Rønde bymidte	9	7	12	1	20	29	15
Rønde-Ugelbølle og opland i øvrigt	6	-	4	1	5	11	6
Rønde-Ugelbølle og opland	15	7	16	2	**25**	40	21
Mols-Helgenæs	8	-	11	-	**11**	19	10
Ryomgård bymidte	3	-	3	1	4	7	4
Nordvestlige Syddjurs i øvrigt	4	-	2	1	3	7	4
Nordvestlige Syddjurs i alt	7	-	5	2	**7**	14	7
Kolind bymidte	3	2	2	-	4	7	4
Nordøstlige Syddjurs i øvrigt	5	-	5	2	7	12	6
Nordøstlige Syddjurs i alt	8	2	7	2	**11**	19	10
Syddjurs Kommune	62	29	91	8	**128**	190	100
Andel (%)	33	15	48	4	**67**	100	

5.1.2 Udvikling i antal butikker

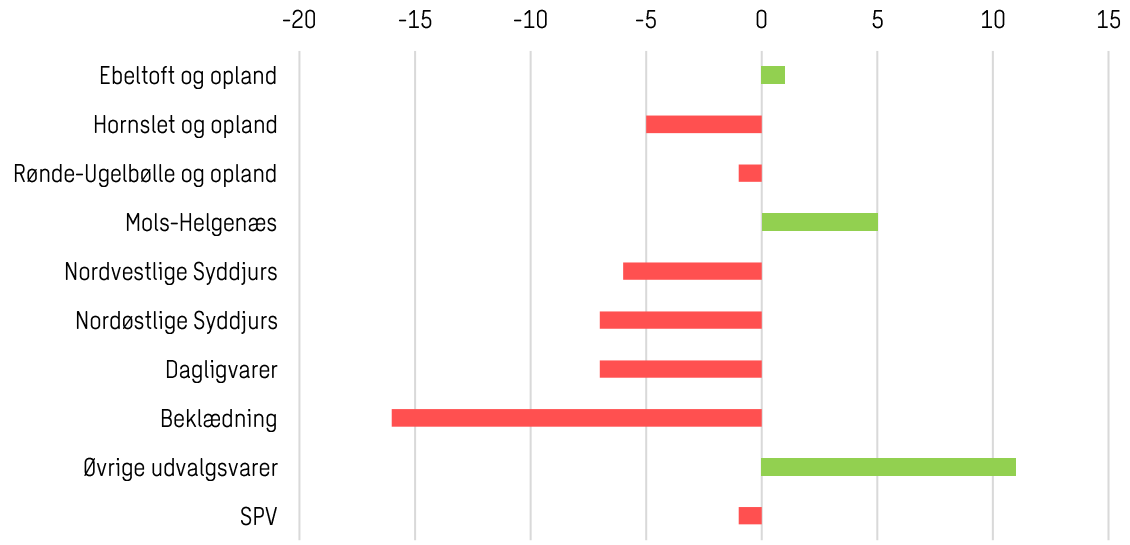
Antallet af butikker er faldet med 13 butikker eller 6 % siden 2019. Det samlede fald dækker bl.a. over en væsentlig stigning på Mols-Helgenæs og en mindre stigning i Ebeltoft og opland, som ikke er tilstrækkeligt til at opveje faldene i de øvrige dele af kommunen.

Til sammenligning er antallet af butikker på landsplan faldet med ca. 8 % i perioden 2019-2024. Udviklingen i Syddjurs Kommune minder i store træk til udviklingen på landsplan, hvor der generelt er blevet færre, men større butikker, og hvor antallet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker de seneste mange år er faldet med hhv. ca. 1 % og 2 % årligt. Der er især blevet færre beklædningsbutikker. Det er dog bemærkelsesværdigt, at antallet af butikker i Syddjurs Kommune ikke er faldet mere taget i betragtning af udbygningen i bl.a. Grenaa og den øgede nethandel.

Den forholdsvis positive udvikling i Syddjurs Kommune kan især tilskrives væksten i turismen, som har skabt øget grundlag for især mindre specialbutikker og genbrugsbutikker.

Tabel 5-2 Udvikling i antal butikker 2019-2026.

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	**Udvalgsvarer + SPV**	**I alt**
Ebeltoft og opland	-1	-10	13	-1	2	1
Hornslet og opland	-4	-	-1	-	-1	-5
Rønde-Ugelbølle og opland	2	-2	-1	-	-3	-1
Mols-Helgenæs	-	-1	7	-1	5	5
Nordvestlige Syddjurs	-3	-1	-2	-	-3	-6
Nordøstlige Syddjurs	-1	-2	-5	1	-8	-7
Syddjurs Kommune	**-7**	**-16**	**11**	**-1**	**-6**	**-13**



Figur 5-2 Udvikling i antal butikker fra 2019 til 2026.

5.1.3 Antal kundeorienterede serviceerhverv

Kundeorienterede serviceerhverv udgør en stadig større del af det kommercielle byliv, herunder i bymidterne, hvor de sammen med detailhandlen bidrager til det samlede udbud. Serviceerhvervene udgøres af forskellige brancher og består bl.a. af funktioner, hvor et besøg oftest er planlagt og har karakter af gøremål, som f.eks. banker og ejendomsmæglere. En del af serviceerhvervene er offentligt-private funktioner som læger, biblioteker og kulturinstitutioner, der i mindre grad fungerer kommercielt, og som ikke altid har helt så aktive facader som f.eks. butikker. Og endeligt består serviceerhvervene af funktioner, som restaurationer, caféer, frisører og lignende, der i højere grad fungerer under samme vilkår som detailhandlen, og hvor et besøg er mere lystbetonet. Serviceerhvervene bidrager i forskellig grad med kundestrøm og er i forskellig grad publikumsorienterede, men bidrager alle til udbuddets samlede bredde og dybde.

Der er 164 kundeorienterede serviceerhverv i de fem bymidter tilsammen. Der er således flere kundeorienterede serviceerhverv end butikker i bymidterne.

Metode og definition
Kundeorienterede serviceerhverv i stueetagen i de fem bymidter er kortlagt ved besigtigelse i februar 2026 og inddelt i følgende hovedbrancher:

- Restauration: Pizzeria, café, bar, takeaway-steder o. lign.
- Overnatningssteder: Hotel, vandrehjem, feriecenter o. lign.
- Bank og ejendomsmægler o. lign.
- Personlig pleje: Frisør, skønhedsklinik o. lign.
- Kultur og fritid: Bibliotek, museum, fitnesscenter o. lign.
- Sundhed: Læger, tandlæger, terapeuter, alternative behandlere o. lign.
- Andet: Andre udadvendte byfunktioner.

Tabel 5-3 Antal kundeorienterede serviceerhverv i februar 2026.

	Restau-ration	Personlig pleje	Bank og ejendoms-mægler	Kultur og fritid	Sundhed	Overnat-ningssted	Andet	**I alt**
Ebeltoft bymidte	29	12	10	5	4	-	1	**61**
Hornslet bymidte	6	9	6	6	3	1	4	**35**
Rønde-Ugelbølle bymidte	14	8	6	3	1	2	3	**37**
Ryomgård bymidte	4	5	2	-	2	-	1	**14**
Kolind bymidte	6	4	3	1	3	-	-	**17**
Bymidter i alt	**59**	**38**	**27**	**15**	**13**	**3**	**9**	**164**

5.1.4 Udvikling i antal kundeorienterede serviceerhverv

Bymidterne bliver mere blandede, og mens andelen af forretninger, der udgøres af detailhandelsbutikker, generelt er faldende i bymidterne, stiger andelen af forretninger, der udgøres af kundeorienterede serviceerhverv. Udviklingen er drevet af ændrede forbrugsmønstre, herunder øget nethandel og udespisning, og medfører, at serviceerhvervene får større betydning for bylivet i bl.a. bymidterne.

De kundeorienterede serviceerhverv i Syddjurs Kommune er ikke tidligere registreret ifm. detailhandelsanalyser, hvorfor det ikke vides, om den generelle udvikling på landsplan også gør sig gældende i Syddjurs Kommune.

5.1.5 Tomme lokaler

I de fem bymidter er der tilsammen kortlagt 30 ledige forretningslokaler. Til sammenligning er der 278 aktive forretninger i de fem bymidter. Der er væsentlig forskel i antallet af tomme lokaler mellem bymidterne, og den måde, som de tomme lokaler fremtræder i gadebilledet.

Metode og definition
De tomme lokaler er kortlagt ved besigtigelse af bymidterne i februar 2026. Der er tale om et øjebliksbillede.

Sæsonlukkede forretninger indgår så vidt muligt ikke i opgørelsen.

Et tomt lokale er kun registreret, hvis lokalet tidligere har været anvendt til eller er vurderet egnet til kundeorienteret erhverv, og kun hvis lokalet ligger i stueetagen.

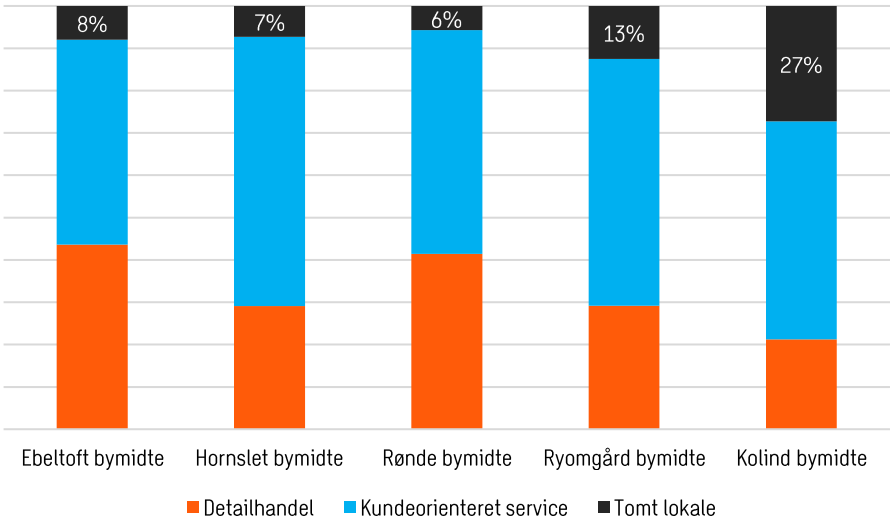
Tomme lokaler, hvor det fremgår, at lokalet er udlejet til en ny lejer, er ikke registreret.

Tomgangen defineres som antallet af tomme lokaler ift. det samlede antal forretningslokaler, dvs. ift. antal butikker, kundeorienterede serviceerhverv og tomme lokaler sammenlagt.

Tomgangen målt på tværs af de fem bymidter er 10 %, hvilket er en gennemsnitlig tomgang for danske bymidter. Der er dog betydelige forskelle mellem enkelte bymidter. Tomgangen er høj i Kolind, på et gennemsnitligt niveau i Ryomgård, og lav i Rønde, Hornslet og Ebeltoft.

De tomme lokaler ligger i lige så høj grad på de mere sekundære handelsgader og dele af bymidterne, som på centrale beliggenheder ved f.eks. torve. Det medfører, at de tomme lokaler nogle steder fremtræder tydeligt i gadebilledet.

Især i Kolind fremtræder de tomme lokaler tydeligt i gadebilledet. Kolind er udfordret som udvalgsvarehandelsby. Byen ligger "indenlands" og er ikke på samme måde en turistby. Kolind har en stor bymidte med et potenitelt hyggeligt miljø omkring Kolind Midtpunkt, men er udfordret af at butikkerne ligger spredt og med mange tomme lokaler imellem sig – især på strækningen langs Bredgade fra SuperBrugsen til 365discount.



Figur 5-3 Andelen af forretningslokaler, der stod tomme, i stueetagen i bymidterne i februar 2026.

5.2 Dagligvareforsyning

Dagligvarebutiksstrukturen i Syddjurs Kommune er karakteriseret ved et bredt udbud i Ebeltoft, Hornslet og Rønde, et forholdsvist bredt udbud i Kolind og Ryomgård og et mere lokalt orienteret udbud i de øvrige dele af Syddjurs Kommune. Dagligvarebutiksstrukturen i Syddjurs Kommune er fintmasket, og de fleste borgere har højst 5 min i bil til nærmeste store dagligvarebutik.

De store dagligvarebutikker er vigtige både for lokalforsyningen og som ankerbutikker, der genererer kundestrøm til fordel for det nærliggende handelsliv. Der er 28 store dagligvarebutikker i form af brugser, købmandsbutikker, discountbutikker, supermarkeder og varehuse i Syddjurs Kommune.

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 i skrivende stund på at etablere en ny stor dagligvarebutik.

I Ebeltoft er der 5 store dagligvarebutikker i form af varehuse og discountbutikker. I Hornslet og Rønde er der hhv. 4 store dagligvarebutikker i form af supermarked og discountbutikker. I Ryomgård og Kolind er der hhv. 2 store dagligvarebutikker i form af supermarked og discountbutik.

Udover de større byer med bymidter er der 13 mindre byer i Syddjurs Kommune, som fungerer som lokalcenter. De 13 byer er Lime, Mørke, Rodskov, Ugelbølle, Thorsager, Pindstrup, Nimtofte, Feldballe, Tirstrup, Balle, Vrinners, Tved og Knebel. Den største by er Mørke med knap 1.700 borgere, og den mindste by er Tved med ca. 220 borgere. I 10 ud af de 13 byer er der en stor dagligvarebutik og ingen af byerne har mere end en butik. I 2018 havde 12 ud af 13 byer en stor dagligvarebutik. Der er lukket Min Købmand i Knebel i 2024, men en borgergruppe arbejder i skrivende stund på genetablering af en købmandsbutik. I Mørke er Min Købmand lukket og der er nu kun Brugsen tilbage. I Pindstrup er Dagli'Brugsen lukket efter 113 år i 2025 og ved udgangen af 2025 åbnede en Min Købmand i byen, så der fortsat er en lokal dagligvarebutik i byen. I Rodskov er Nærbutikken lukket. Min Købmand-butikkerne i Nimtofte, Lime og Balle samt Cooperativet i Feldballe drives som borgerbutikker.

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.

Det vurderes, at der med den nuværende dagligvarebutiksstruktur i Syddjurs Kommune er meget begrænset kommercielt grundlag for etablering af store dagligvarebutikker i byerne, der i dag er uden egen dagligvarebutik. Der kan vise sig kommercielt grundlag for borgerdrevne dagligvarebutikker, herunder på synlige beliggenheder i de mindre bysamfund.

Der er kommercielt grundlag for nye store dagligvarebutikker i flere af byerne, hvor der i forvejen er store dagligvarebutikker, og der kan desuden være grundlag for moderniseringer, udvidelser eller flytninger af eksisterende butikker.

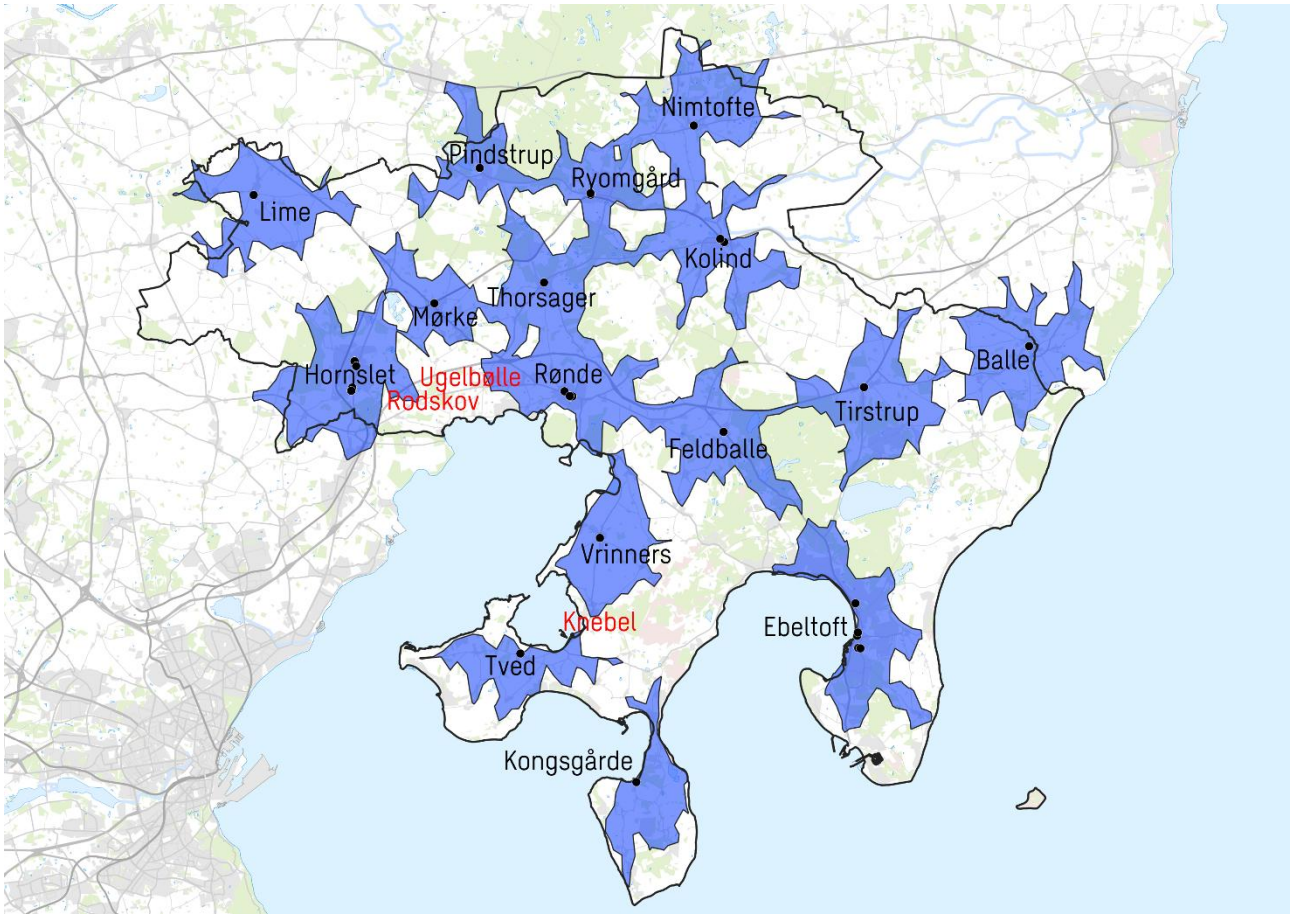
5.2.1 Effekter af liberalisering af lukkelov

Folketinget har vedtaget en yderligere liberalisering af lukkeloven, så butikker i byer med færre end 16.850 indbyggere bliver undtaget fra bestemmelsen om at holde lukket

på de 12,5 lukkedage. Der er ingen byer i Syddjurs Kommune, der har flere end de 16.850 indbyggere. Ændringen vil kun gælde for butikker beliggende i bymidter. Såfremt der ikke er udlagt en bymidte i byen, gælder ændringen dog også for butikker placeret i et lokalcenter. Ændringerne træder i kraft fra 2027.

I dag kan en dagligvarebutik med en årlig omsætning på under 44,9 mio. kr. holde åbent alle årets dage. Hensigten med lovændringen er at undgå butiksdød i landets små byer ved at sørge for, at besøgende og turister ikke møder lukkede butikker i helligdagene, hvor der er flest besøg.

Det vurderes, at liberaliseringen af lukkeloven vil forringe rammevilkårene for dagligvarebutikkerne i de mindre byer og landsbyerne i Syddjurs Kommune, da de allerede i dag kan holde åbent på lukkedage. Lovændringen vil derimod være til fordel for de større dagligvarebutikker i bymidterne, som nu kan holde åbent på de hidtidige lukkedage.



Figur 5-4 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.

5.3 Kædeforhold

Der er en høj andel af uafhængige butikker i Syddjurs Kommune. Det bidrager til unikke handelsmiljøer med lokal forankring, som adskiller sig fra de større regionale udbudspunkter, hvor der er højere kædeandel. 60 % af butikkerne i Syddjurs Kommune er udenfor kædesamarbejde, hvilket er 5 %-point højere end i 2019.

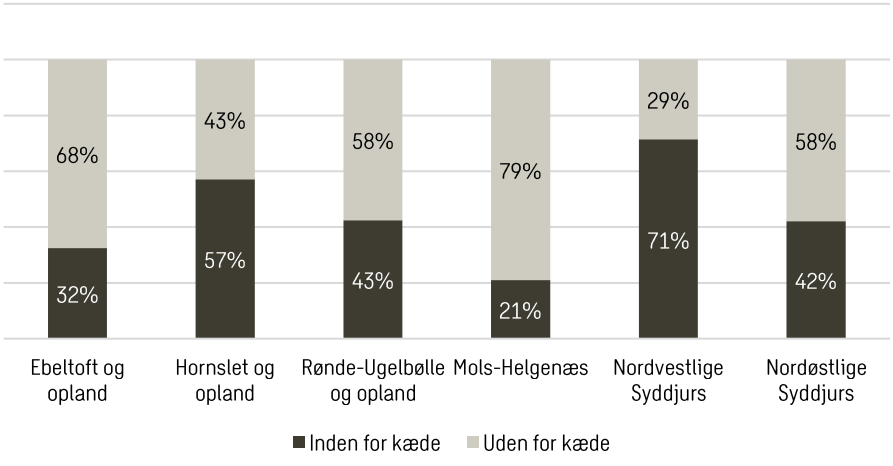
Definition
Kædebutikker er del af kapitalkæder, frivillige kæder og franchisekæder med mindst fire butikker.

- Kapitalkæder: Samme person eller selskab ejer flere butikker.
- Frivillige kæder: Detailhandlere i samme branche har et organiseret samarbejde om indkøb eller markedsføring.
- Franchisekæder: Franchisegiver stiller mod royalties et koncept til rådighed for franchisetager. Franchisegiver udstikker retningslinjer for indretning, indkøb, markedsføring, mv. Franchisetager varetager drift.

Kædebutikkerne er velkendte blandt forbrugerne, appellerer til en bred kundegruppe og tiltrækker ofte kunder fra et stort opland. Det skyldes bl.a. at kædebutikkerne ofte har et stort udvalg, landsdækkende bytteordninger og egen netbutik. Andelen af kædebutikker er derfor generelt et udtryk for et butiksområdes styrke og oplandseffekt.

De selvstændige detailhandlere er ofte bedre til at tilpasse butikken til den lokale efterspørgsel og bidrager til at give et butiksområde særlig karakter og egen identitet. Det er derfor vigtigt for en handelsby og især en bymidte, der også skal appellere til turister, at de centralt styrede og forholdsvist ensartede kædebutikker suppleres af butikker uden for kædesamarbejde, som bidrager med variation og særlige oplevelser.

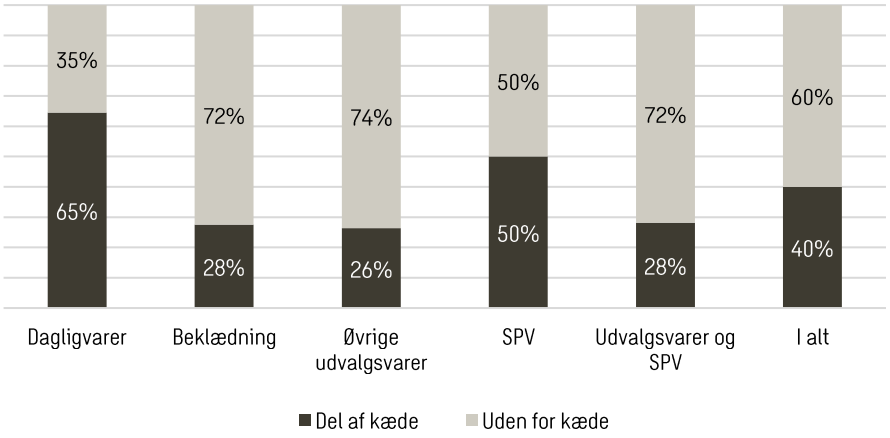
Kædeandelen på 40 % i Syddjurs Kommune dækker over geografiske forskelle, se figur 5-5, og forskelle mellem brancherne, se figur 5-6. Kædeandelen er højst i Nordvestlige Syddjurs. Omvendt er kædeandelen lavest på Mols-Helgenæs og Ebeltoft og opland, hvor handelslivet er tilpasset den megen turisme. Turisterne efterspørger lokale og unikke butikker og butiksoplevelser med udgangspunkt i de stedlige kvaliteter, og i mindre grad ensartede kædebutikker, som de kender hjemmefra.



Figur 5-5 Kædeforhold i detailhandel i februar 2026.

Kædeandelen er væsentligt højere inden for dagligvarer end udvalgsvarer; 65 % af dagligvarebutikkerne er del af en kæde, mens det kun er 28 % af butikker med udvalgsvarer og SPV. Det skyldes bl.a., at en væsentlig del af dagligvarebutikkerne udgøres af store dagligvarebutikker i form af brugser, købmandsbutikker, discountbutikker, supermarkeder og varehuse, der alle er del af kæder.

Den lave kædeandel inden for udvalgsvarer er bl.a. udtryk for, at der er et relativt begrænset udbud inden for boksbutikssegmentet, hvor butikkerne typisk udgøres af kapital- eller franchisekæder. Den lave kædeandel inden for udvalgsvarer er også udtryk for, at Syddjurs' detailhandel er præget af omfattende turisme. Især i byerne langs kysten er der et helt særligt detailhandelsmiljø med mange unikke butikker inden for beklædning og kunsthåndværk og gallerier, som er drevet af bl.a. kreative iværksættere.



Figur 5-6 Kædeforhold i hovedbrancherne i februar 2026.

5.4 Areal

Butikkerne i Syddjurs Kommune har et samlet areal på ca. 87.800 m², hvilket er væsentligt større end i 2019. Det største butiksareal ligger i Ebeltoft, hvor der også ligger flest butikker. Butikkerne i Ebeltoft står tilsammen for knap en tredjedel af det samlede butiksareal.

Detailhandlen i Syddjurs Kommune optager megen plads. Alene bruttoetagearealet, som omfatter bygningerne, udgør ca. 87.800 m². Hertil kommer udendørs arealer til f.eks. parkering, udstilling og oplag, som ikke indgår i opgørelsen.

Metode og definition
Arealet af hver aktiv butik er registreret. Oplysningerne er indsamlet fra detailhandlerne, ved vurdering under besigtigelsen eller ved opslag i BBR.

Arealer af lokaler, der tidligere har været anvendt til butik, men står tomme, er ikke registreret. Det opgjorte areal består af butiksarealet, personalefaciliteter mv. Lageret er medregnet, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken. Udendørs areal indgår ikke.

Tallene er cirkatal og udtryk for et øjebliksbillede, og det anbefales, at der ved f.eks. lokalplanlægning for detailhandel gennemføres en stedvis opdatering. Ved planlægning skal der desuden tages højde for udlagte, men ikke-udnyttede byggeretter.

Dagligvarebutiksarealet, der udgøres af både små specialbutikker som blomsterbutikker og delikatessebutikker, og af store butikker som discountbutikker og supermarkeder, har et samlet areal på ca. 43.000 m² svarende til ca. 49 % af det samlede areal. Dagligvarebutikkerne har en gennemsnitlig størrelse på ca. 695 m², men kun ca. 165 m², når der ses bort fra de store dagligvarebutikker.

Beklædningsbutikkerne og de øvrige udvalgsvarebutikker optager tilsammen ca. 29.800 m² og har en gennemsnitlig butiksstørrelse på ca. 250 m². Den gennemsnitlige størrelse af udvalgsvarebutikker i de fem bymidter er ca. 220 m².

Butikker med SPV er gennemgående store og omfatter bl.a. byggemarkeder og trælaster, der tilsammen udgør ca. 14.950 m². Butikkerne med SPV er i gennemsnit ca. 1.870 m².

Tabel 5-4 Areal i m² i februar 2026. Tallene er summerede og derefter afrundet. Arealet i varehuse er fordelt på hovedbrancher.

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	**Udvalgsvarer + SPV**	**I alt**	Andel (%)
Ebeltoft bymidte	9.350	3.150	5.300	-	8.400	17.750	20
Ebeltoft og opland i øvrigt	3.100	600	4.750	1.000	6.400	9.500	11
Ebeltoft og opland i alt	12.450	3.750	10.050	1.000	14.800	27.250	31
Hornslet bymidte	3.850	1.000	2.450	-	3.450	7.300	8
Hornslet og opland i øvrigt	2.200	-	900	850	1.750	3.950	5
Hornslet og opland i alt	6.050	1.000	3.350	850	5.200	11.250	13
Rønde bymidte	6.100	2.500	2.900	100	5.500	11.600	13
Rønde-Ugelbølle og opland i øvrigt	700	-	150	4.100	4.250	4.950	6
Rønde-Ugelbølle og opland i alt	6.800	2.500	3.050	4.200	9.750	16.550	19
Mols-Helgenæs i alt	3.250	-	1.150	-	1.150	4.350	5
Ryomgård bymidte	3.250	-	950	6.900	7.850	11.050	13
Nordvestlige Syddjurs i øvrigt	4.700	-	800	250	1.050	5.800	6
Nordvestlige Syddjurs i alt	7.950	-	1.750	7.150	8.900	16.850	19
Kolind bymidte	3.300	400	850	-	1.250	4.550	5
Nordøstlige Syddjurs i øvrigt	3.300	-	1.900	1.750	3.700	7.000	8
Nordøstlige Syddjurs i alt	6.600	400	2.750	1.750	4.950	11.550	13
Syddjurs Kommune	43.050	7.700	22.050	14.950	44.700	87.750	100
Andel (%)	49	9	25	17	51	100	

5.4.1 Centerstruktur

Kommuneplanens centerstruktur sætter de overordnede planlægningsmæssige rammer for den mere detaljerede lokalplanlægning for detailhandel og er med til at definere detailhandlens udviklingsmuligheder. Der kan som udgangspunkt kun etableres detailhandel i de i kommuneplanen udpegede centerområder.

Der er i Syddjurs Kommune en hierarkisk centerstruktur med 5 bymidter, 11 lokalcentre, 1 område til en enkeltstående butik, og 4 områder til butikker med SPV, se figur 5-7 og tabel 5-5.

Med detailhandelsplanlægningen kan Syddjurs Kommune sikre, at arealudlæggene til detailhandel er tilstrækkelige ift. planperioden, og at arealerne er tilgængelige for både kunder og leverandører af varer. Samtidig skal detailhandelsplanlægningen understøtte målene om levende bymidter, et varieret butiksudbud, en butiksstruktur, der er fintmasket og bidrager til at begrænse transport ifm. indkøb i hverdagen samt er effektiv og konkurrencedygtig.

Metode og definition
Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i centerområdet. Den aktuelle restrummelighed i hvert centerområde er opgjort ved at fratrække arealet af aktive butikker indenfor centerområdet fra arealrammen. Dog er arealet af dagligvare- eller udvalgsvarebutikker ikke fratrukket arealrammen af et område til butikker med SPV.

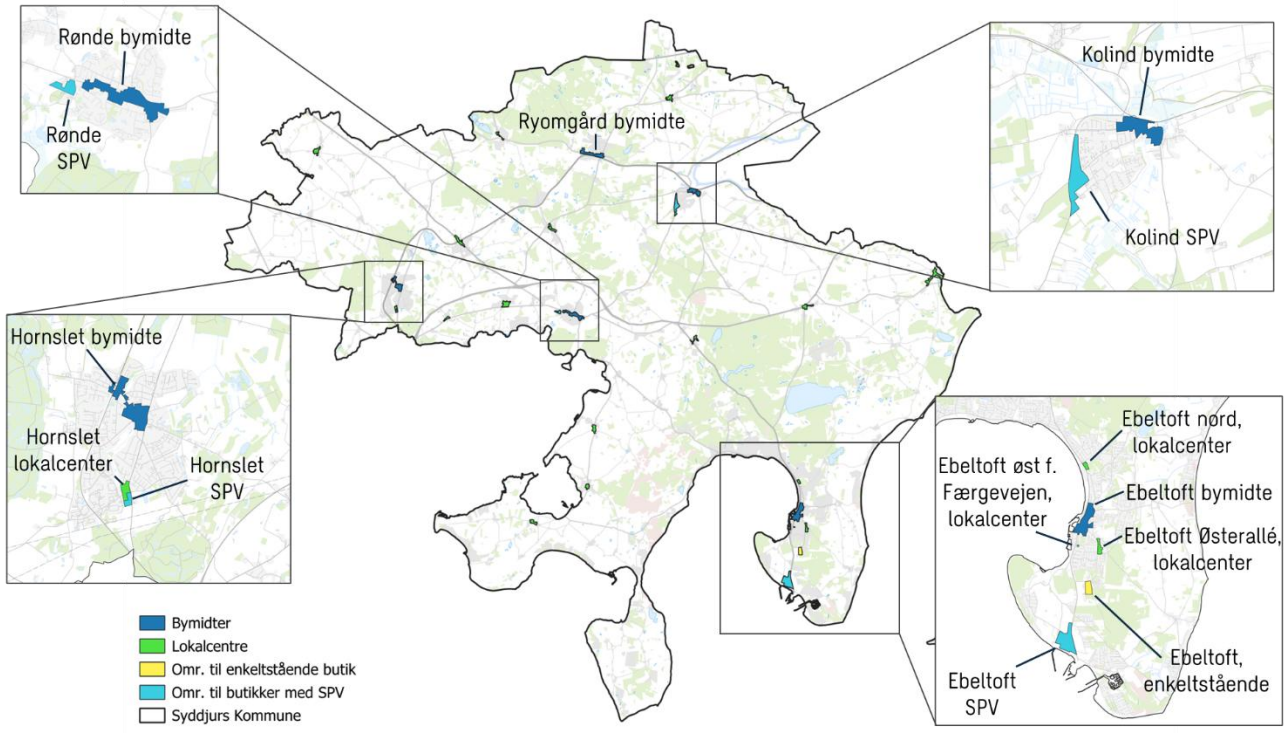
Ved planlægning for detailhandel skal der også tages højde for gældende arealudlæg i planlægningen, f.eks. i lokalplaner, samt lokaler, hvor der indenfor tre år har været detailhandel, og hvor der ikke er sket kontinuitetsbrud.

Den samlede restrummelighed i centerstrukturen overstiger i væsentlig grad arealbehovet inden for en 12-årig planperiode, hvorfor flere arealrammer kan nedjusteres, se tabel 5-5.

Derudover kan der med fordel ske geografisk tilpasning af centerstrukturen, som beskrevet i det følgende og i tabel 5-5:

- Lokalcentret øst for Færgevejen i Ebeltoft laves om til et område til en enkeltstående butik.
- Området til en enkeltstående butik på Søhusvej i Ebeltoft aflyses eller arealrammen hæves til 1.200 m². Der vurderes dog ikke markedsmæssig efterspørgsel på denne beliggenhed.
- Området til butikker med SPV ved Færgehavnen i Ebeltoft ligger afsides fra byen, men fastholdes grundet mangel på alternative beliggenheder.
- Hornslet bymidte forslås geografisk indskrænket som forslået i afsnit 4-8. Samtidig forslås området ved stationen i Hornslet udlagt som lokalcenter. Arealrammen for lokalcentret afstemmes med kundegrundlaget i lokaloplandet, men den enkelte butik må ikke overstige 500 m².
- Arealrammen for området til butikker med SPV i Hornslet forslås nedjusteret til 10.000 m², da der slet ikke er fysisk plads til butikker svarende til den nuværende arealramme inden for den nuværende afgræsning.
- Rønde bymidte kan geografisk indskrænkes med området ved Molsvej og Gryden, sådan at kun første husrække ud til Grenåvej er del af bymidten
- Kolind bymidte forslås geografisk indskrænket som forslået i afsnit 4-9 og arealrammen kan sættes ned til f.eks. 12.500 m², som fortsat vil give passende udviklingsmuligheder og samtidig er bedre afstemt med kundegrundlaget i Kolind.

- I Ugelbølle kan der evt. være behov for justere beliggenheden og afgrænsningen af lokalcentret, sådan at evt. konkrete efterspørgsel kan imødekommes.
- Afgrænsningen af lokalcenter Knebel skal evt. justeres, sådan at den nye købmandsbutik, der arbejdes på, kan muliggøres.



Figur 5-7 Centerstruktur på Syddjurs jf. Syddjurs Kommuneplan 2024.

Tabel 5-5 Restrummelighed i centerstruktur i januar 2026. Arealerne er i m² og er summerede og derefter afrundede.

	Type	Aktivt areal	Arealramme i KP 2024	Rest-rummelighed	Forslag til ny arealramme	Ny rest-rummelighed
Ebeltoft bymidte	Bymidte	17.750	25.000	7.250	25.000	7.250
Ebeltoft øst for Færgevejen	Lokalcenter	1.000	1.500	500	1.500	500
Ebeltoft ved Østerallé	Lokalcenter	700	2.000	1.300	2.000	1.300
Ebeltoft nord	Lokalcenter	1.300	3.000	1.700	3.000	1.700
Ebeltoft Søhusvej	Enkeltstående butik	-	1.000	1.000	1.200	1.200
Ebeltoft - SPV ved færgehavnen	SPV	-	15.000	15.000	15.000	1.550
Hornslet bymidte	Bymidte	7.300	20.000	12.700	20.000	12.700
Hornslet syd ved Løgtenvej	Lokalcenter	3.100	3.000	-100	3.000	-100
Hornslet	SPV	850	15.000	14.150	15.000	14.150
Rønde bymidte	Bymidte	11.600	20.000	8.400	20.000	8.400
Rønde	SPV	4.100	15.000	10.900	15.000	10.900
Ryomgård bymidte	Bymidte	11.050	15.000	3.950	15.000	3.950
Kolind bymidte	Bymidte	4.550	15.000	10.450	15.000	10.450
Kolind	SPV	-	15.000	15.000	15.000	15.000
Mørke	Lokalcenter	2.250	3.000	750	3.000	750
Ugelbølle	Lokalcenter	-	1.200	1.200	1.200	1.200
Thorsager	Lokalcenter	1.650	3.000	1.350	3.000	1.350
Pindstrup	Lokalcenter	800	3.000	2.200	3.000	2.200
Nimtofte	Lokalcenter	2.250	3.000	750	3.000	750
Knebel	Lokalcenter	50	3.000	2.950	3.000	2.950
Balle	Lokalcenter	450	2.000	1.550	2.000	1.550
Lime	Lokalcenter	750	3.000	2.250	3.000	2.250
Feldballe	Lokalcenter	450	3.000	2.550	3.000	2.550
Tirstrup	Lokalcenter	2.000	3.000	1.000	3.000	1.000
Vrinners	Lokalcenter	1.250	3.000	1.750	3.000	1.750
Tved	Lokalcenter	1.450	3.000	1.550	3.000	1.550

5.5 Omsætning

Detailhandlen i Syddjurs Kommune ekskl. bilforhandlere omsatte for ca. 2,2 mia. kr. inkl. moms i 2025. Omsætningen fordeler sig med ca. 1,6 mia. kr. eller ca. 74 % på dagligvarer og knap 0,6 mia. kr. eller 26 % på udvalgsvarer. Den årlige omsætning er i løbende priser steget med ca. 0,5 mia. kr. eller ca. 29 % i perioden 2018-2025.

Metode og definition
For hver butik er omsætningen, dvs. salg af varer til private inkl. moms fra den fysiske butik, registreret for 2025.

Oplysninger om omsætning er indsamlet direkte fra den butiksdrivende. Hvor dette ikke har været muligt, er omsætningen vurderet.

For butikker, der har aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrukket. F.eks. vil omsætning fra brændstofsalg hos tankstationer med kiosker, receptpligtigt medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne.

Omsætningen i butikker med SPV på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i den øvrige udvalgsvareomsætning.

Nye butikker, som ikke havde omsætning i 2025, indgår ikke. Butikker, der er permanent lukkede, indgår som udgangspunkt heller ikke.

Ebeltoft er den klart største handelsby målt på både dagligvare-, beklædnings- og øvrig udvalgsvareomsætning. Ca. 45 % af udvalgsvareomsætningen i Syddjurs Kommune bliver genereret i Ebeltoft og opland.

Ebeltoft bymidte er det klart største udbudspunkt målt på dagligvare- og udvalgsvareomsætning, og tegner sig for ca. 26 % af omsætningen i Syddjurs Kommune. Ebeltoft bymidte bliver efterfulgt af Rønde bymidte, som står for ca. 18 % af omsætningen i Syddjurs Kommune.

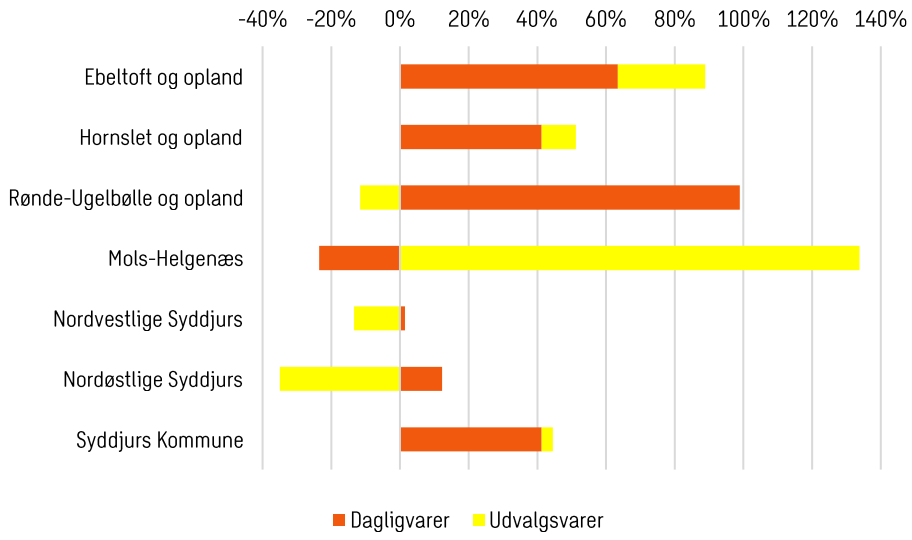
Tabel 5-6 Omsætning i mio. kr. 2025. Tallene er udtryk for niveauer. Omsætningen i varehuse er fordelt på hovedbrancher. *Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn

	Dagligvarer	**Udvalgsvarer**	**I alt**	Andel (%)
Ebeltoft og opland	530	255	780	36
Hornslet og opland	305	80	390	18
Rønde-Ugelbølle og opland	355	100	455	21
Mols-Helgenæs	65	10*	70	3
Nordvestlige Syddjurs	195	120	485	22
Nordøstlige Syddjurs	170			
Syddjurs Kommune	1.615	565	2.180	100
Andel (%)	74	26	100	

5.5.1 Udvikling i omsætning

Den årlige omsætning er i løbende priser steget med ca. 490 mio. kr. eller ca. 29 % i perioden 2018-2025. Den samlede stigning er båret af en stigning i dagligvareomsætningen på ca. 470 mio. kr. eller ca. 41 %, mens udvalgsvareomsætningen er kun steget med ca. 20 mio. kr. eller ca. 3 %.

En del af stigningen inden for dagligvarer skyldes den generelle prisudvikling, som især i de senere år har været præget af høj inflation. Til sammenligning er det landsdækkende detailomsætningsindeks i løbende priser ikke steget helt så meget som dagligvareomsætningen i Syddjurs Kommune, men steget væsentligt mere end udvalgsvareomsætningen i Syddjurs Kommune.



Figur 5-8 Udvikling i omsætning i løbende priser i perioden 2018-2025. Tallene er udtryk for niveauer.

5.6 Turismens betydning

Handelslivet i Syddjurs Kommune nyder godt af turismen. Forbruget i detailhandlen i Syddjurs Kommune fra borgere bosiddende uden for kommunen, herunder fra ferie- og flexboligejere, turister og besøgende, var tilsammen i størrelsesordenen 575 mio. kr. i 2025. Det svarer til omkring 26 % af omsætningen i detailhandlen, hvilket er væsentligt mere end i 2018.

Syddjurs Kommune er en unik og internationalt kendt destination. Turister og besøgende tiltrækkes af naturen med sandstrande og det særlige istidslandskab omkring Nationalpark Mols Bjerge, de charmerende byer og den hyggelige atmosfære i bymidterne og på havnene, hvor de kan finde specialbutikker og kunsthåndværk, nyde gastronomi på højt niveau og opleve events. Byernes handelsmiljø er en vigtig del af oplevelsen ved at være turist i Syddjurs Kommune.

Samtidig er detailhandlen er en vigtig kilde til at gøre turismen til lokal indtjening og arbejdspladser. Detailhandlen, restauranterne og hotellerne er f.eks. sidste led i den lokale værdikæde centreret omkring gastroturisme, som turismen i Syddjurs Kommune har en styrkeposition inden for.

Væksten i kyst- og naturturismen har betydet, at turismen i Syddjurs Kommune i de senere år har fået endnu større betydning, herunder for handelslivet. Vækstpotentialet for detailhandlen, ved i højere grad at betjene turister og besøgende, er ikke fuldt udnyttet, og med forventningen om fortsat vækst i turismen vil potentialet øges i de kommende år.

Der er i Syddjurs Kommune ca. 10.755 ferieboliger. Antallet af kommercielle overnatninger i Syddjurs Kommune var knap 1,2 mio. i 2025. Derudover var der et stort antal ikke-kommercielt overnattende og et betydeligt antal endagsbesøgende.

5.6.1 Turisternes forbrug i detailhandlen

Synergier mellem turisme og handelsliv er mangeartede og ikke fuldt ud kvantificerbare, men turisternes forbrug i detailhandlen er et godt mål for de to erhvervs gensidige afhængighed.

Turisternes forbrug i detailhandlen i Syddjurs Kommune udgjorde i størrelsesordenen 575 mio. kr. i 2025 fordelt med omkring 395 mio. kr. på dagligvarer og omkring 180 mio. kr. på udvalgsvarer.

Målt i kr. og ører lagde turisterne altså flest penge i dagligvarebutikkerne. Ses i stedet på turisternes forbrug som andel af omsætningen, så har turisterne klart størst betydning for beklædningsomsætningen, hvor turisternes forbrug samlet set udgjorde omkring halvdelen af omsætningen. Turismen har også væsentlig betydning for dagligvareomsætningen og omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, hvor turisternes forbrug udgjorde hhv. omkring en fjerdedel og omkring en tredjedel af omsætningen.

Det er i høj grad de overnattende sommerhus- og campinggæster, der står for den turismeafledte omsætning i dagligvarebutikkerne. Shopping af især udvalgsvarer er en væsentlig ferieaktivitet, og de uafhængige butikker tilbyder en unik shopping-oplevelse. På ferien besøger turisterne især spændende og unikke specialbutikker i særlige omgivelser, og som ikke er del af en kæde, der findes derhjemme. Generelt besøger turister oftere uafhængige butikker på ferien end i dagligdagen, hvor kædebutikker i større grad tilvælges. Det er også tilfældet i Syddjurs Kommune, hvor

turisternes forbrug udgjorde ca. 23 % af omsætningen i kædebutikkerne, mens andelen var 47 % for de uafhængige butikker.

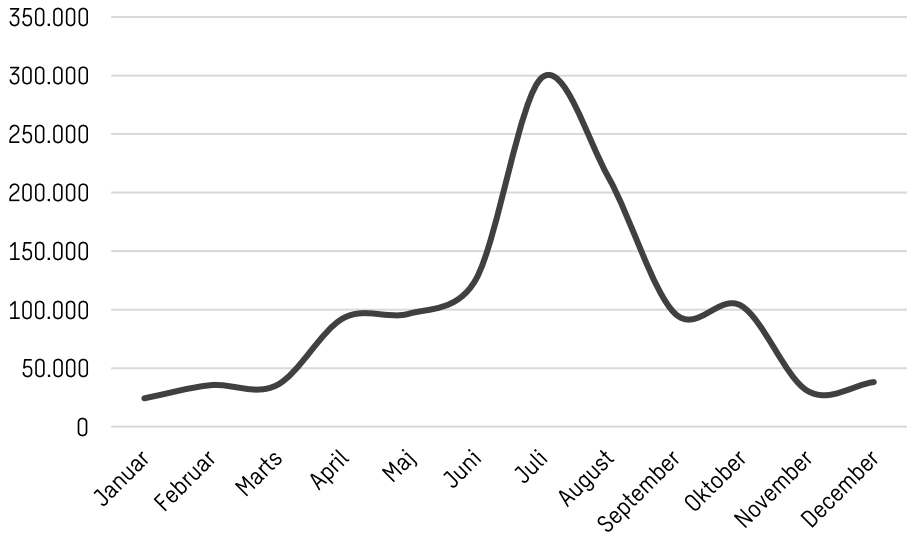
Metode og definition
Der er anvendt to metoder til vurdering af turisternes forbrug i detailhandlen:

- På baggrund af oplysninger fra de enkelte detailhandlerne er det beregnet, hvor stor en del af omsætningen, der kan henføres til borgere bosiddende uden for kommunen, herunder turister.
- Derudover er turismeforbruget i detailhandlen beregnet på baggrund af data om forbrug og overnatninger fra Danmarks Statistik.

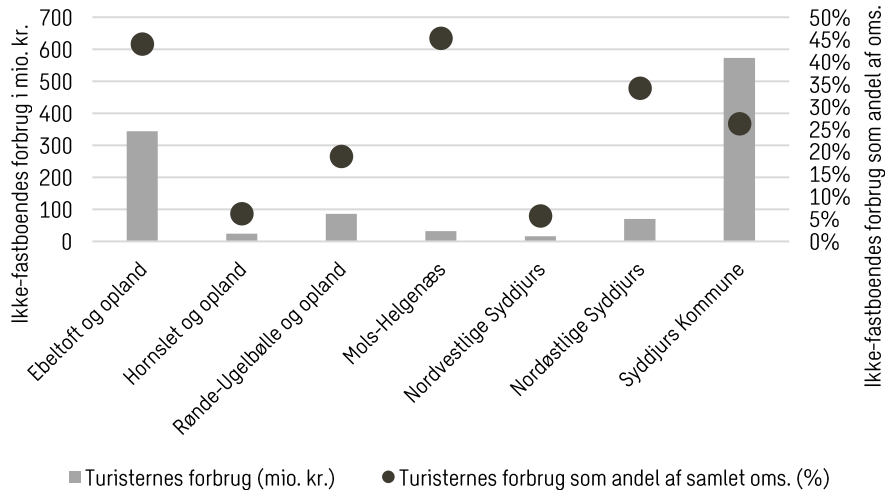
Forhandlere af motorkøretøjer indgår ikke i denne del af analysen.

Samtidig lægger turisterne dog også mange penge i kædebutikkerne, herunder særligt i de store dagligvarebutikker. Feriehushusejerne bruger sandsynligvis også en del penge i f.eks. trælaster og byggemarkeder, når der købes ind til vedligeholdelse af de ca. 10.755 feriehuse i Syddjurs Kommune.

Turismens betydning for detailhandlen har markant størst betydning i højsæsonen, hvilket kan aflæses på figur 5-9.



Figur 5-9 Månedsvis udvikling i antal registrerede kommercielle overnatninger i Syddjurs Kommune i 2025.



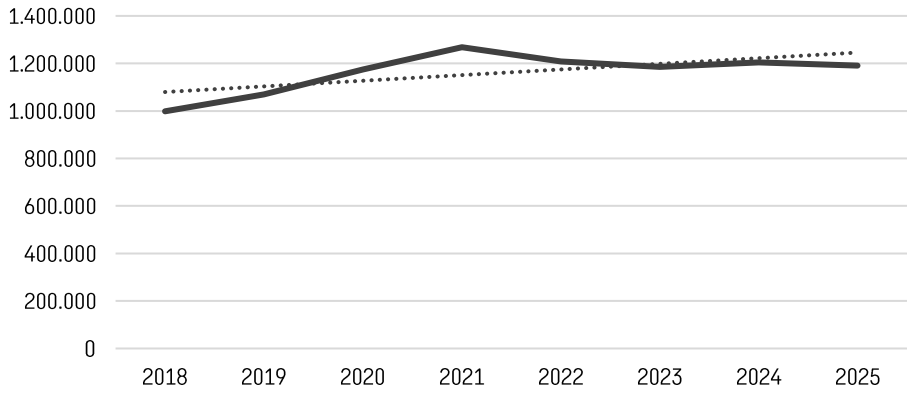
Figur 5-10 Forbruget fra ikke-fastboende i detailhandlen i 2025.

5.6.2 Historisk udvikling

Turismen har fået større betydning for detailhandlen i Syddjurs Kommune i de senere år i takt med at antallet af turister, herunder overnattende turister og endagsbesøgende, er vokset, og fordi turisternes døgnforbrug er steget.

Væksten har været ujævnt fordelt over årene, men samlet set steg antallet af registrerede kommercielle overnatninger med ca. 19 % i perioden 2018-2025.

Turisternes forbrug som andel af den samlede omsætning er vokset med ca. 12 %-point fra ca. 14 % til ca. 26 % i perioden 2018-2025. Det skyldes både et øget forbrug fra turister, men også den øgede nethandel, som har betydet, at djursboernes forbrug som andel af den samlede omsætning i den fysiske detailhandel er faldet.



Figur 5-11 Udvikling i antal kommercielle overnatninger i Syddjurs Kommune. Ikke-kommercielle overnatninger og endagsturister indgår ikke i figuren.

Andelen af omsætningen, der udgøres af turisternes forbrug, er steget mere for udvalgsvarer end for dagligvarer. Den samlede udvikling dækker dog også over forskelle inden for de enkelte dele af kommunen; turisternes forbrug som andel af omsætningen er steget mere i Ebeltoft og opland, Rønde-Ugelbølle og opland og på Mols-Helgenæs end i de øvrige dele af Syddjurs Kommune.

En del af forklaringen på, at der ikke har været samme høje vækst i turismeandelen i de øvrige dele af kommunen kan være, at byerne Hornslet og Ryomgård i den vestlige og nordvestlige del af kommunen ikke er præget af turismen og dermed heller ikke får lige så stor fordel af den øgede turisme.

5.6.3 Fremtidig udvikling

Dansk kyst- og naturturisme er i vækst både på landsplan og i Syddjurs Kommune, og den nationale turismestrategi indeholder bl.a. et overordnet pejlemærke om større turismeforbrug i Danmark. Pejlemærket betyder, at det jf. den nationale handlingsplan for kyst- og naturturisme fra 2024 forventes, at den årlige omsætning i dansk kyst- og naturturisme stiger med ca. 20 % i perioden 2019-2030, mens antallet af overnatninger stiger med godt 10 %.

De nationale mål om flere overnatninger ligger væsentligt under den historiske stigning i antal kommercielle overnatninger i Syddjurs Kommune. Til sammenligning steg antallet af kommercielle overnatninger med ca. 19 % i Syddjurs Kommune i perioden 2018-2025. Væksten i turismeforbruget i detailhandlen i Syddjurs Kommune kan ikke direkte sammenlignes med målene om den fremtidige vækst, da prisudviklingen påvirker de historiske tal.

En udvikling i Syddjurs Kommune som pejlemærkerne for udviklingen på landsplan svarer til en stigning i turisternes årlige forbrug i detailhandlen i Syddjurs Kommune på i størrelsesordenen 100 mio. kr. frem mod 2038 – forudsat at væksten er jævnt fordelt på alle brancher.

5.7 Handelsbalance

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.

Handelsunderskuddet for Syddjurs Kommune var 225 mio. kr. eller ca. 9 % i 2025. Det samlede underskud er udtryk for et overskud på ca. 195 mio. kr. eller ca. 14 % for dagligvarer og et underskud på ca. 420 mio. kr. eller ca. 43 % inden for udvalgsvarer. Tallene viser, at detailhandlen samlet set står stærkt set ift. forbrugsgrundlaget blandt den fastboende befolkning i Syddjurs Kommune, samt at der er væsentligt handelsoverskud inden for dagligvarer og et væsentligt underskud inden for udvalgsvarer.

Metode og definition
Handelsbalancen er forholdet mellem omsætning og forbrug i et område. En handelsbalance under 100 % for en kommune betyder, at omsætningen i detailhandlen i kommunen er mindre, end hvad kommunens borgere tilsammen køber for. En del af borgernes forbrug bliver således dækket af detailhandel udenfor kommunen. Omvendt betyder en handelsbalance over 100 %, at detailhandlen i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. turister og andre besøgende. Handelsbalancen er en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft.

Handelsbalancen er et bruttotal og viser ikke, hvor stor en andel af de lokale borgeres forbrug, der lægges lokalt eller uden for kommunen, eller hvor meget omsætning f.eks. turister i Syddjurs Kommune genererer.

Handelsbalancen er opgjort inkl. nethandel. Forbruget er beregnet på baggrund af data om omsætning, forbrug og indkomst fra bl.a. Danmarks Statistik.

Dagligvarer købes generelt nær bopælen, herunder ifm. pendling, og dagligvarehandel på nettet er fortsat af begrænset omfang. Derfor ses på kommuneniveau generelt sjældent store over- eller underskud på handelsbalancer for dagligvarer. Syddjurs Kommunes handelsoverskud inden for dagligvarer er af væsentligt omfang, hvilket skyldes turismen. Samtidig er turismen i høj grad med til at begrænse handelsunderskuddet inden for udvalgsvarer.

Tabel 5-7 Handelsbalance i % inkl. nethandel i 2025. Tallene er udtryk for niveauer.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Ebeltoft og opland	185	128	162
Hornslet og opland	128	50	96
Rønde-Ugelbølle og opland	159	65	121
Mols-Helgenæs	51	10	34
Nordvestlige Syddjurs	58	31	52
Nordøstlige Syddjurs	81		
Syddjurs Kommune	114	57	91

Tabel 5-8 Handelsbalance inkl. nethandel i 2025. Tallene er udtryk for niveauer.

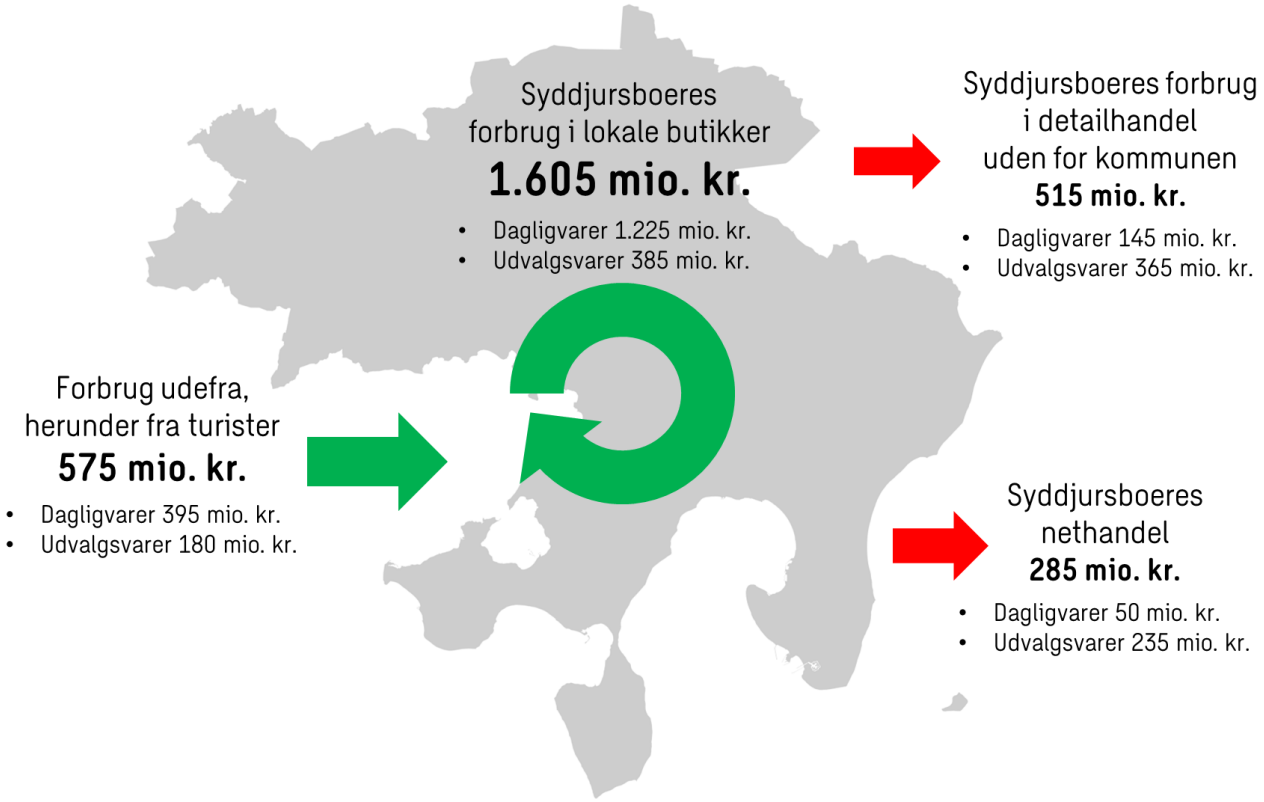
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	**Udvalgsvarer**	**I alt**
Mio. kr.	**195**	-115	-305	**-420**	**-225**
%	**114**	52	59	**57**	**91**

5.7.1 Forbrugsstrømme og lokalkøbsandel

Borgere i Syddjurs Kommune har et samlet, årligt forbrug på daglig- og udvalgsvarer på omkring 2,4 mia. kr. Heraf lægger de ca. 2,1 mia. kr. i fysiske butikker og ca. 280 mio. kr. i netbutikker. Ud af syddjursboernes forbrug i fysiske butikker lægges ca. 1,6 mia. kr. i Syddjurs Kommune og ca. 510 mio. kr. udenfor Syddjurs Kommune.

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.

Samtidig lægger turister, sommerhusgæster, besøgende og andre med fast bopæl uden for Syddjurs Kommune omkring 575 mio. kr. i butikkerne i Syddjurs Kommune.



Figur 5-12 Forbrugsstrømme i 2025 opdelt på hovedbrancher. Figuren viser bl.a. at turisternes forbrug samlet set ikke opvejer de fastboende Sydjursboeres forbrug på nettet og i butikker uden for Syddjurs Kommune.

5.7.2 Udvikling i handelsbalance

For at kunne sammenligne med handelsbalancen i 2018, skal den del af forbruget, der lægges i netbutikker, fratrækkes det samlede forbrug, som det blev gjort i seneste analyse.

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.

Stigningerne er udtryk for, at turismen i Syddjurs Kommune er vokset, og at der evt. også er en højere lokalkøbsandel.

Tabel 5-9 Handelsbalance ekskl. nethandel i 2025. Tallene er udtryk for niveauer.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Ebeltoft og opland	192	168	184
Hornslet og opland	133	65	109
Rønde-Ugelbølle og opland	164	86	137
Mols-Helgenæs	53	13	39
Nordvestlige Syddjurs	60	41	59
Nordøstlige Syddjurs	84		
Syddjurs Kommune	118	75	103
2018	110	65	89
2007	112	50	78
1997	103	51	76


Sportigan
Cafe

6 Forbrug og arealbehov

Lokale forhold som f.eks. befolkningsudvikling og udviklinger i generelle rammebetingelser som f.eks. nethandel vil være styrende for det fremtidige arealbehov til detailhandel i Syddjurs Kommune, herunder om der bliver behov for yderligere dagligvare- og udvalgsvarebutiksareal eller om det nuværende er tilstrækkeligt.

Arealudlæg til detailhandel fastlægges i bl.a. kommuneplanen og skal baseres på en nærmere vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål.

Udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og turismen har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, konkurrencen med handelsbyer i nabokommuner og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet i Syddjurs Kommune.

Arealbehovet i Syddjurs Kommune er vurderet for en 12-årig planperiode frem mod 2038. Behovet er vurderet for et maksimumscenarie, hvor udviklingerne er til fordel for den fysiske detailhandel, og et minimumsscenarie, hvor udviklingerne er til ulempe.

Rammebetingelser for detailhandlen
Udviklingerne i især følgende rammebetingelser har betydning for behovet for areal til detailhandel i Syddjurs Kommune:

- Kommunens, handelslivets og foreningers lokale indsatser
- Befolkningsudvikling
- Privatforbrug
- Ændrede forbrugsmønstre, herunder nethandel og udespisning
- Konkurrence med handelsbyer i nabokommuner
- Forbruget fra borgere bosiddende uden for kommunen, herunder turister
- Butikkernes omsætning pr. m²

6.1 Indsatser der understøtter handelslivet

Lokale indsatser, der bidrager til gode betingelser for detailhandlen og handelslivet i øvrigt, kan have stor virkning. Aktiv udvikling af handelslivet omfatter både kort- og langsigtede indsatser rettet direkte mod handelslivet, men også tilgrænsende brancher.

Handel Syddjurs, Syddjurs Kommune og Djurslands Bank samarbejder om kampagnen "Handl lokalt", der har til formål at styrke den lokale handel og skabe opmærksomhed om betydningen af at handle lokalt. Kampagnen er et eksempel på en indsats, der kan understøtte bl.a. detailhandlen.

Mere generelt kan der peges på indsatser inden for:

- Strategisk planlægning og regulering: Fælles vision, retning og planlægning, der understøtter realisering heraf; som godt eksempel kan nævnes byudviklingsprojekterne Ebeltoft og Hornslet i udvikling
- Organisering og samarbejde: Stærke handelsforeninger og samarbejde mellem handelslivets aktører; detailhandlen i Syddjurs Kommune er allerede godt organiseret i diverse handelsstandsforeninger og distriktsråde

- Trafik og byrum: Gode fysiske rammer med f.eks. gode parkeringsforhold og attraktive byrum; som eksempel kan fornyelse af Rønde hovedgade nævnes
- Aktiviteter og markedsføring: Øger kundestrøm, opholdstider og gennem f.eks. øget synlighed og oplevelser; Et godt eksempel herfor er kampagnen "Handl lokalt"
- Kompetence og rådgivning: Udvikling af de enkelte forretninger inden for f.eks. digital opkvalificering, drift og fremtidssikring, service mv.; Sideløbende med detailhandelsanalysen kører der et kompetenceudviklingsforløb for detailhandlere

Mange af indsatserne er allerede igangsat i Syddjurs Kommune og for Syddjurs Kommune handler det mere om at fastholde og optimere eksisterende indsatser frem for at etablere nye.

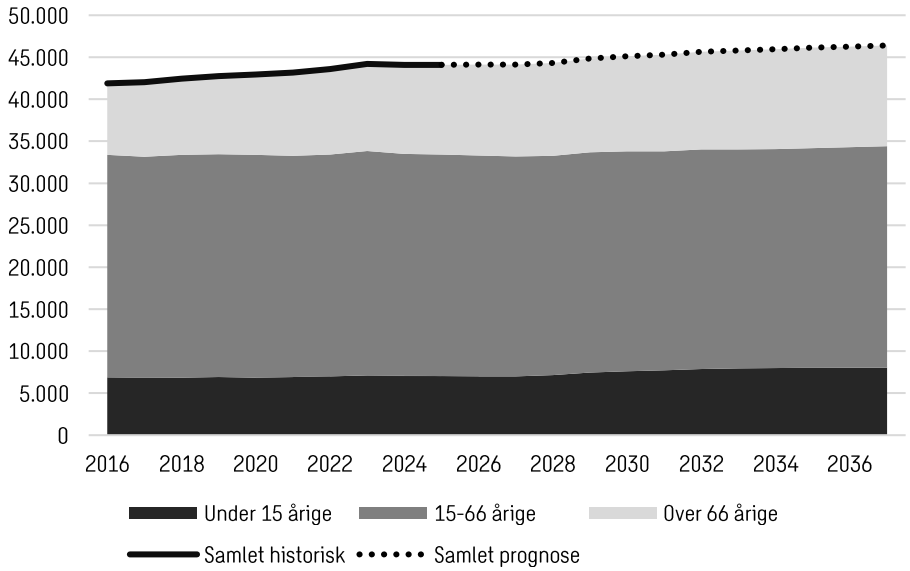
6.2 Befolkningsvækst, færre yngre og flere ældre

Antallet af borgere i Syddjurs Kommune er steget med ca. 2.210 borgere eller ca. 5,3 % i perioden 2016-2025. I Ebeltoft og opland er antallet af borgere steget med ca. 1 %, i Hornslet og opland er antallet af borgere steget med ca. 18 % og i Rønde-Ugelbølle og opland er antallet af borgere steget med ca. 12 %, mens antallet af borgere i Syddjurs Kommune i øvrigt er steget med ca. 1,2 %.

Befolkningsprognose 2025 viser en vækst på ca. 2.300 borgere i Syddjurs Kommune frem mod 2037 svarende til en vækst på ca. 5,2 %. Isoleret set vil befolkningsvæksten betyde stigende forbrug i detailhandlen.

Den relativt jævne vækst i det samlede antal borgere udtrykker dog demografiske ændringer, herunder aldersforskydning og geografiske udsving; frem mod 2037 forventes andelen af +66-årige at stige fra ca. 24 % til 26 %, mens andelen af 15 til 66-årige forventes falde fra ca. 60 % til 57 %. Andelen af under 15-årige forventes at ville ligge på et stabilt niveau på ca. 16-17 %. Aldersforskydningen kan betyde, at der vil være et mindre behov for visse udvalgsvarer, da de ældre typisk har foretaget større udvalgsvareinvesteringer som møbler, køkken og anden boligindretning. På den anden side kan der være et større behov for dagligvarebutikker eller andre servicetilbud nær boligområderne.

I Ebeltoft og opland forventes en mindre stigning på ca. 0,4 %, i Hornslet og opland forventes en kraftig stigning på ca. 12,7 %, i Rønde-Ugelbølle og opland forventes en markant stigning på ca. 14 % og i de øvrige dele af Syddjurs Kommune under ét forventes en mindre vækst på ca. 1,7 %. Befolkningstilvæksten i Hornslet og opland og Rønde-Ugelbølle og opland vil øge kundegrundlaget til især dagligvarebutikkerne i oplandene. Udvalgsvarehandlen i byerne påvirkes af den samlede befolkningsudvikling og turismen i Syddjurs Kommune snarere end i de enkelte dele af kommunen.



Figur 6-1 Historisk og fremtidig udvikling i befolkningstal og aldersfordeling Syddjurs Kommune jf. Syddjurs Kommunes befolkningsprognose fra 2025.

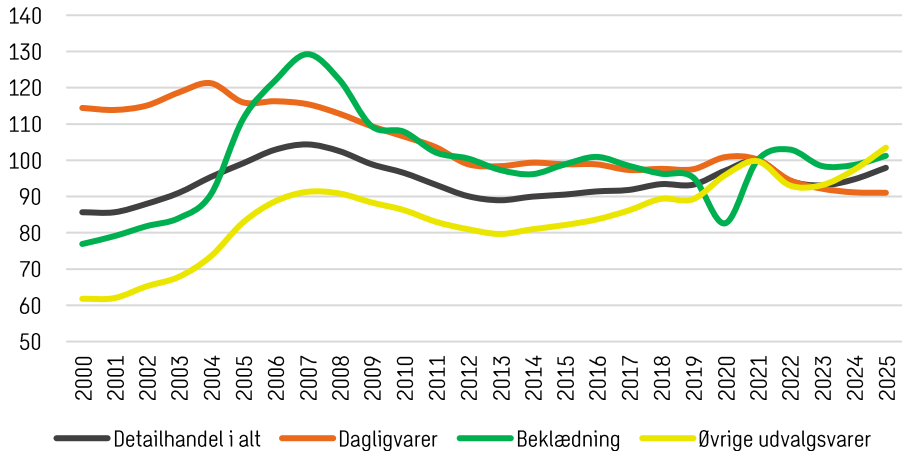
I både minimums- og maksimumsscenariet tages udgangspunkt i en befolkningsudvikling jf. befolkningsprognosen.

6.3 Udvikling i privatforbrug

Forbruget på detailhandelsvarer, herunder især udvalgsvarer og i mindre grad dagligvarer, er konjunkturafhængigt. Eksempelvis toppede det mængdemæssige forbrug i fysiske butikker under finanskrisen i 2008, og under coronakrisen i 2020-2022 var der pludselige og markante udsving i forbruget, hvilket fremgår af figur 6-2. Tallene er ikke eksakte, men udtryk for niveauer, og viser, at omsætningen i detailhandlen i høj grad påvirkes af generelle rammebetingelser. Tallene viser også at udviklingerne inden for brancherne er forskellige.

Dagligvarebranchen er den mindst konjunkturfølsomme branche i detailhandlen. Som det fremgår af figur 6-2, så toppede den mængdemæssige dagligvareomsætning allerede i 2004 inden finanskrisen. Siden 2012 og frem til situationen inden corona var omsætningen i dagligvarebutikkerne på et nogenlunde stabilt niveau. Under corona og nedlukningerne steg dagligvareomsætningen bl.a. som følge af mindre forbrug i restaurationer. Efterfølgende er dagligvareomsætningen igen faldet tilbage på et lavere niveau, som ligger under niveauet før corona. Det vurderes at det aktuelle relativt lave niveau på omkring indeks 91 især skyldes de fortsat høje fødevarepriser som følge af de senere års prisudvikling, hvilket også lægger en dæmper på det mængdemæssige forbrug, samt at en større andel af forbruget på mad sker som udespisning og takeaway. Forbruget i betydende netbutikker med dagligvarer er indeholdt i tallene, som er i faste priser.

Tilbagegangen siden finanskrisen har været størst indenfor beklædning. Tøj og sko er de mest konjunkturfølsomme varer, og omsætningen er faldet med omkring en fjerdedel på landsplan fra 2007 til 2024. Omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 10 % i perioden. Detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af udvalgsvarer var på sit højeste i 2025, efter næsten uafbrudt vækst siden 2013.



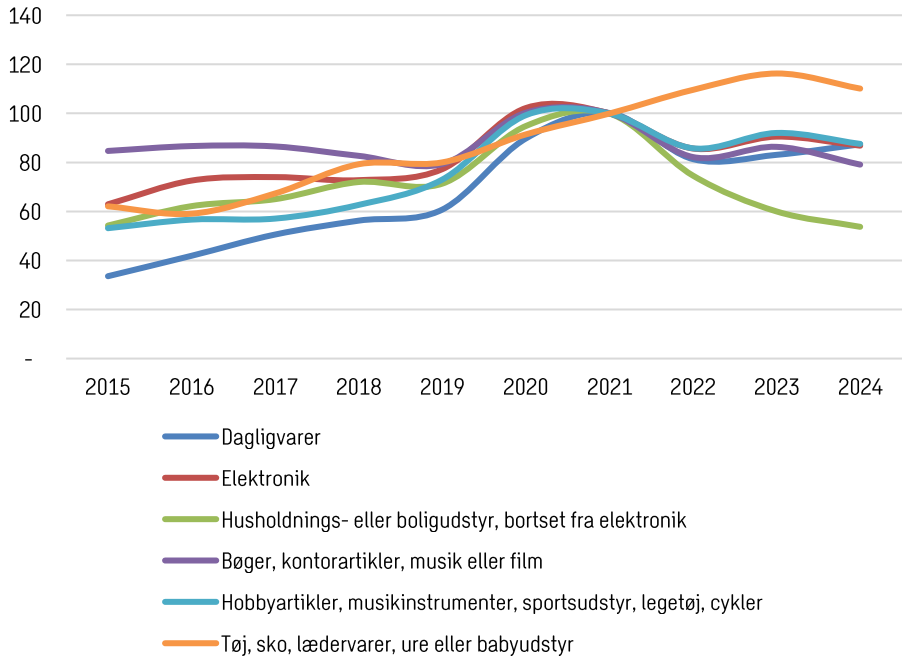
Figur 6-2 Udvikling i mængdemæssig detailhandelsomsætning i Danmark inkl. danske netbutikker, men ekskl. udenlandske netbutikker. 2021 = indeks 100.

Den fremtidige udvikling i forbruget er usikker, og der vil sandsynligvis være både op- og nedgange i forbruget inden for en 12-årig tidshorisont. I minimumsscenariet forudsættes, at forbruget med dagligvarer og beklædning bliver på det nuværende niveau, mens forbruget af øvrige udvalgsvarer stiger svagt. I maksimumsscenariet forudsættes, at dagligvareforbruget stiger svagt, mens udvalgsvareforbruget stiger kraftigt, men dog mere afdæmpet end i perioden frem til 2004.

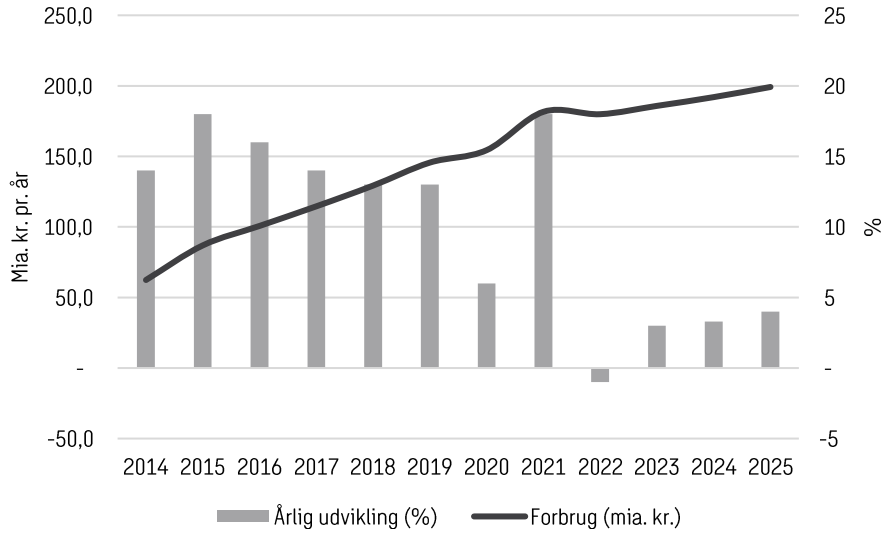
6.4 Stigende nethandel

En væsentlig del af danskernes udvalgsvareforbrug på varer sker på nettet. Det vurderes, at nethandlen i dag tegner sig for i størrelsesordenen 25-30 % af syddjursboernes køb af beklædning og øvrige udvalgsvarer, hvilket svarer til landsgennemsnittet. At nethandlen med udvalgsvarer ikke er mere udbredt i Syddjurs Kommune, på trods af det begrænsede udbud, skyldes især, at der er forholdsvis kort rejsetid til nærmeste større regionale handelsbyer som især Aarhus og Randers.

Generelt bliver dagligvarer købt i fysiske butikker tæt på bopælen, herunder ifm. pendling, og nethandlen med dagligvarer har endnu ikke fået et gennembrud. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i hovedstadsområdet og i de større byer i øvrigt. Nethandel med dagligvarer er vokset i de senere år, men fra et meget lavt udgangspunkt sammenlignet med dagligvarehandel i fysiske butikker. Under corona steg nethandlen med dagligvarer og mange forbrugere gjorde sig erfaringer med nethandel. Efterfølgende faldt nethandlen tilbage på et lavere niveau end under corona. Det vurderes, at nethandlen tegner sig for i størrelsesordenen 3-4 % af djursboernes køb af dagligvarer, hvilket er lidt under landsgennemsnittet.



Figur 6-3 Indekseret udvikling i omsætning i nethandel med udvalgte varegrupper på landsplan. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser omsætningsudvikling i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. 2021 er indeks 100.



Figur 6-4 Udvikling i danskernes onlineforbrug over de sidste godt 10 år. Varer udgør knap 60 % af forbruget online. Kilde: Dansk Erhverv.

Udviklingen på længere sigt vil afhænge af bl.a. den teknologiske udvikling, fragtpriser, og djursboernes forbrugssvaner. Både inden for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer forventes væsentlig vækst i nethandlen. Væksten i nethandlen vil skabe mulighed for nye forretningsmodeller, hvor fysiske butikker, showrooms og netbutikker i endnu højere grad vil flyde sammen.

Nethandlen med dagligvarer forventes at stige inden for en 12-årig periode, men data for den historiske udvikling og de seneste udmeldinger fra dagligvarebranchen indikerer, at væksten ikke vil blive lige så stor som tidligere antaget. Især inden for dagligvarer vil der fortsat være behov for et godt lokal butiksnet. Lokale fysiske dagligvarebutikker vil integrere både nethandel og andre services for fortsat at være relevante for kunderne, og butikkerne vil fortsat have brug for plads til den rigtige indkøbsoplevelse og tilstrækkelig lokal lagerkapacitet.

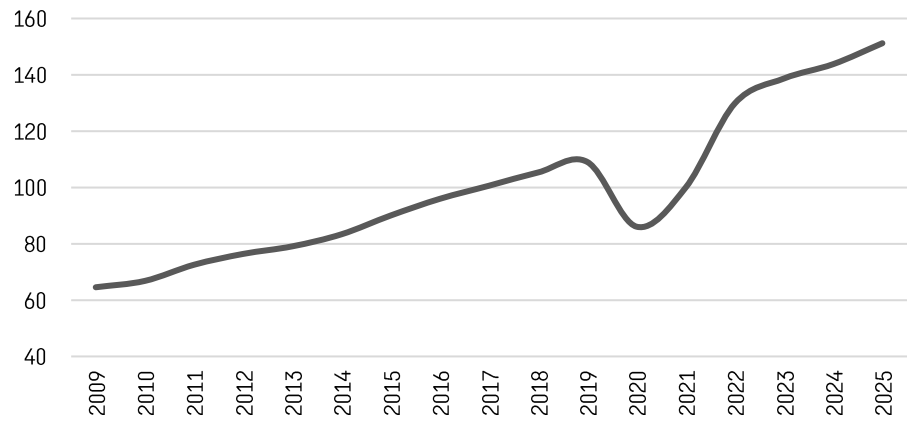
Nethandel med udvalgsvarer er vokset i mange år og vil fortsat vokse, men hastigheden, hvormed nethandlen vokser, har været aftagende i de senere år, og ses bort fra udviklingen under corona, så er væksten faldet fra to- til etcifrede vækstrater.

I minimumsscenariet er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger meget kraftigt over de næste 12 år, mens det i maksimumsscenariet er forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger væsentligt. For beklædning og øvrige udvalgsvarer er der forudsat væsentlige stigninger i især minimums-, men også i maksimumsscenariet.

Forbrugsvækst i rene netbutikker vil reducere behovet for detailhandelsareal, da netbutikker vil kunne ligge i almindelige erhvervsområder. Er nethandelsomsætning derimod et supplement til omsætningen i den fysiske butik, f.eks. i form af hybridkoncepter eller butikker med click and collect-ordninger, som i dele af dagligvarebranchen og i store dele af udvalgsvarehandlen, kan det bidrage til at sikre grundlaget for fysiske butikker og i nogle tilfælde medvirke til at øge behovet for butiksareal – f.eks. til ekstra lager og plads til områder til pakning og afhentning af varer, eller fordi en netbutik åbner en fysisk butik.

6.5 Øget udespisning

Forbrugsmønstrene er under forandring og generelt spiser vi mere ude end tidligere. Den øgede udespisning gør i udgangspunktet indhug i forbruget i fysiske dagligvarebutikker. Som det fremgår af figur 6-5 har omsætningen i restaurationsbranchen været opadgående i en længere årrække. Under corona faldt omsætningen markant som følge af bl.a. nedlukningerne for efterfølgende at stige markant efter genåbningerne – og for endeligt igen at falde tilbage til en mere naturlig vækst.



Figur 6-5 Indekseret udvikling i salg i udespisning. 2021 = indeks 100. Kilde: DST.

Mens dagligvareindkøb er en bunden opgave, er udespisning i højere grad lystbetonet og konjunkturfølsomt. Omfanget af udespisning i Danmark ligger fortsat under

niveauet i andre vestlige lande, og det forventes generelt, at en større andel af danskernes forbrug på mad i fremtiden vil ske i restaurationer. Dagligvarekæderne er imidlertid opmærksomme på dette og fører i stigende grad et større udvalg af conveniencevarer end tidligere, hvilket kan udløse et behov for omdisponering eller endda mere plads i butikkerne. Sallings nu droppede koncept 'Tjæpt', som i endnu højere grad tilbød kunderne convenienceprodukter, havde baggrund i denne tendens, og OK er ved at udrulle et nyt butikskoncept med convienienceprodukter.

6.6 Vækst i turisme

Turismen i Syddjurs Kommune er, som beskrevet i afsnit 5.6, vokset i de senere år, og der er forventning om fortsat vækst i årene, der kommer. I beregningen af arealbehovet er der taget udgangspunkt i vækstmålene i den nationale turismestrategi med en vækst i forbruget i detailhandlen fra turister frem mod 2038 på 10 % i minimumsscenariet og 20 % i maksimumsscenariet.

Det beregnede arealbehov er en gennemsnitsbetragtning for hele 2038. Sæsonudsving i turismen medfører, at der er et større kundegrundlag – og dermed i princippet et større arealbehov – i højsæsonen end i lavsæsonen.

6.7 Udvikling i arealintensitet

I beregningen af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af forbrugstilvæksten vil omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget arealbehov. Det er omvendt heller ikke forudsat, at et fald i forbrugsgrundlaget kan medføre en lavere omsætning pr. m².

I praksis kan der desuden være behov for omfordeling af arealer, hvor utidssvarende butikker lukker, mens nyt butiksareal etableres andre steder – f.eks. grundet et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et mere moderne butikskoncept og indretning. Der kan derfor være behov for nyt butiksareal uden en vækst i forbrugsgrundlaget.

Udviklingen i detailhandlen peger i dag i forskellige retninger afhængigt af butikstype, men generelt ses en tendens til mindre lagerplads direkte i butikkerne til fordel for mere effektive forsyningskæder eller eksterne lagre. Mens det traditionelle "baglokale-lager" bliver mindre pga. digitalisering, vokser behovet for logistik-integreret areal, dvs. et større behov for arealer, der understøtter effektiv logistik, herunder leverancer, onlinehandel, hurtig levering og returvarer.

6.8 Samlet vurdering af arealbehov

Det ændrede behov for areal til detailhandel i Syddjurs Kommune frem mod 2038 kan ikke beregnes eksakt, men scenarierne angiver tilsammen et sandsynligt spænd for udviklingen.

I minimumsscenariet sker væsentlig vækst i nethandlen med dagligvarer samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning. Der er samtidig forudsat en fortsat stor vækst i nethandlen med udvalgsvarer, som overstiger væksten i privatforbruget. Turismen vokser moderat. I minimumsscenariet bliver der behov for mindre areal end i dag.

I maksimumsscenariet er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun vokser svagt. Det er forudsat, at nethandlen med udvalgsvarer vokser, men i et langsommere tempo end hidtil, og samlet set vil

forbruget i den fysiske udvalgsvarehandel vokse. Turismen vokser væsentligt. I maksimumsscenariet bliver der behov for væsentlig udbygning af detailhandlen.

Tabel 6-1 Ændring i arealbehov i m² frem mod 2038. Arealerne er udtryk for niveauer. Der tilkommer efter praksis kommunerne en bred margin i skønnet af behovet. Behovet for yderligere areal er vurderet ift. arealet af den aktive detailhandel, og evt. nyudlæg skal afstemmes med centerstrukturens rummelighed.

*Ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer + SPV*
Minimumscenarie	+700 m²	-2.400 m²
Maksimumscenarie	+4.800 m²	+9.300 m²

Ebeltoft er hovedhandelsbyen inden for udvalgsvarer og har flest borgere, som helt naturligt medfører, at efterspørgslen og behovet for nyt areal er størst her. Det er dog Syddjurs Kommunes opgave at sikre, at der også i de øvrige byer er passende udviklingsmuligheder, herunder Hornslet, som er den hurtigst voksende by i kommunen.

Som beskrevet i afsnit 5.4.1, er der stor restrummelighed i centerstrukturen. Det er dog ikke ensbetydende med, at der ikke er behov for nyt areal. Kun hvis arealerne til detailhandel har de rette beliggenheder og fysiske rammer er der reelt mulighed for ny detailhandel. Såfremt der er ønske om at muliggøre mere arealkrævende butikker, som f.eks. boksbutikker eller store dagligvarebutikker, kan der være behov for nye arealudlæg uden for de mere tætbebyggede bymidter. Arealudlæggene i hhv. bymidter og evt. eksternt beliggende områder skal være afbalancerede og nøje afvejet, for ikke at skabe ubalance i byerne.

Skitseret i hovedtræk har Syddjurs Kommune to veje at gå:

- **Fokus på bymidterne:** 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 sådan udvikling kan understøtte levende og attraktive bymidter med mest muligt handelsliv netop her, men kan samtidig begrænse udvikling af detailhandlen, hvis der ikke er efterspørgsel på disse placeringer.

- **Markedsdreven vækst og udvikling**: En anden mulighed er at åbne op for 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. Læner udviklingen sig op ad maksimumsscenariet, så begrænses effekterne for den eksisterende detailhandel af positiv udvikling i rammebetingelserne. Læner udviklingen sig omvendt op ad et minimumsscenarie, så forstærkes konsekvenserne.

I praksis er det ikke et spørgsmål om enten-eller, men om balanceret planlægning. De forskellige hensyn må afvejes ift. konkrete projekter og behov, bystrategiske prioriteringer o.l. som er forskellige fra by til by og inden for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer.



7 Vurdering af fordele og ulemper ved eksternt beliggende butikker

Der er behov for nøje afvejning, inden der træffes beslutning om planlægning for evt. ny detailhandel uden for bymidterne. Ny detailhandel vil på den ene side bidrage til et mere varieret butiksudbud, og kan øge den samlede omsætning og forbedre handelsbalancen, men vil på den anden side få konsekvenser for handels- og bylivet i bymidterne og målsætningen om handelsområder som mødesteder.

På den ene side er der potentiale for at tiltrække nogle af de kæder, som i dag ikke er repræsenterede med butikker på Syddjurs, til et evt. nyt eksternt beliggende butiksområde i Ebeltoft eller Hornslet. Etableringen af et nyt eksternt beliggende butiksområde er en mulighed for at skabe et butiksområde med såkaldte "boksbutikker", som omfatter kædekoncepter, der mangler på Syddjurs i dag, og som derfor kan bidrage til at holde en større del af handlen hjemme Syddjurs.

Et nyt eksternt beliggende butiksområde vil dog på den anden side også få konsekvenser for det eksisterende handelsliv. Nye store udvalgsvarebutikker vil ikke kun hente omsætning fra Grenaa og Aarhus, men også til en vis grad fra bymidterne i Syddjurs Kommune. Uanset om der planlægges for rollefordeling, gennem f.eks. krav til minimumsbutiksstørrelser mv., kan det ikke undgås, at nye store udvalgsvarebutikker i et eksternt beliggende butiksområde vil få konsekvenser for bymidternes handelsliv.

Et aflastningsområde vil derfor få betydning for kundestrømmen og bylivet i bymidterne og dermed også bymidternes samlede attraktivitet som destinationer for turister og besøgende.

Detailhandlen i Ebeltoft ligger i dag relativt koncentreret i bymidten, og udvalgsvarehandlen på Syddjurs er kendetegnet ved mange små og selvstændige specialudvalgsvarebutikker. Forklaringen på denne struktur er bl.a. at kommune- og lokalplanlægningen ikke muliggør større eksternt beliggende butiksområder, og at der bl.a. derfor er relativt få store udvalgsvarekædebutikker på Syddjurs. Planlægning for eksempelvis et aflastningsområde vil være et brud med denne struktur, som har stor betydning for bymidternes attraktivitet.

Ny detailhandel uden for bymidterne understøtter derfor ikke Syddjurs Kommunes mål om levende og attraktive by- og landsbymidter, der fungerer som hverdags- og mødesteder for borgere og besøgende.

Et nyt butiksområde kan få en vis positiv effekt for beskæftigelsen. Nettotilvæksten i beskæftigelsen begrænses dog af, at ny detailhandel ikke kun skaber nye jobs, men også fortrænger jobs i den eksisterende detailhandel grundet den interne konkurrence.

Store dagligvarebutikker er vigtige ankerfunktioner i bymidterne og bidrager med kundestrøm til fordel for det øvrige handelsliv. Udflytning af dagligvarehandel fra bymidterne, som følge af etablering af nye dagligvarebutikker uden for bymidterne kan, afhængig af den konkrete beliggenhed, få konsekvenser for handels- og bylivet i bymidterne.

7.1 Dagligvarebutikkers rolle

Store dagligvarebutikker som discountbutikker og supermarkeder sikrer forsyningen med fødevarer og andre dagligvarer. Dagligvareindkøb er behovsbestemt og

dagligvarer købes derfor regelmæssigt. Samtidig med den primære rolle har dagligvarebutikkerne derfor ofte funktion som ankerbutikker, der genererer en kontinuerlig kundestrøm til fordel for det omkringliggende handelsliv.

7.2 Effekter af nye dagligvarebutikker

7.2.1 Direkte effekter

Ved etablering af nye dagligvarebutikker bruger kunderne som udgangspunkt ikke flere penge, men der sker en omfordeling af eksisterende dagligvareomsætning.

Da dagligvarer fortrinsvist købes lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling, hentes størstedelen af omsætningen i nye store dagligvarebutikker fra nærliggende store dagligvarebutikker. En mere begrænset del af omsætningen hentes fra dagligvarebutikker i andre byer.

Da der i forvejen er et udbud af store dagligvarebutikker, hentes langt størstedelen af omsætningen i en ny butik fra andre store og sammenlignelige dagligvarebutikker, og kun en begrænset del hentes fra mindre specialdagligvarebutikker som f.eks. slagtere, blomsterbutikker, kiosker o.l.

En discountbutik eller et supermarked har kun et meget begrænset udvalg af udvalgsvarer. Derfor vil de direkte effekter for udvalgsvarehandlen være begrænsede.

7.2.2 Afledte effekter

Placeres nye store dagligvarebutikker uden funktionel sammenhæng med det øvrige handelsliv i en bymidte, kan det medføre udflytning af kundestrøm fra bymidtens eksisterende dagligvarebutikker, hvilket potentielt kan lede til et afledt omsætningstab i specialbutikkerne og de kundeorienterede serviceerhverv.

En del af de spontane udvalgsvarekøb ifm. dagligvarehandel, vil blive flyttet til andre butiksområder og nettet. Samlet set vil udflytning af dagligvarehandel fra en bymidte derfor også medføre et fald i udvalgsvareomsætningen i en bymidte. Det vurderes dog, at nedgangen begrænses af, at en del af de hyppige og mindre indkøbsture sandsynligvis erstattes af færre og større indkøbsture til bymidten.

Kundeorienterede serviceerhverv som f.eks. spisesteder, caféer, klinikker, mv. og visse liberale erhverv er også afhængige af kundestrøm og har derfor også fordel af samlokalisering med store dagligvarebutikker.

En måde at styrke bymidterne er at tiltrække nye store dagligvarebutikker til beliggenheder i tilknytning til specialbutikker og kundeorienterede serviceerhverv – og begrænse udbygning af dagligvarebutiksstrukturen uden for bymidterne.

Den største synergi mellem store dagligvarebutikker og det øvrige handelsliv målt som andelen af kombinationsture, hvor der både købes daglig- og udvalgsvarer på samme tur, findes i butiksområder, hvor der er et stort og samlet udbud af dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Det er ofte tilfældet i bymidter i større byer og i butikscentre.

Det hører dog også til fortællingen, at dagligvarebutikkernes rolle har forandret sig i takt med, at vores indkøbsvaner ændrer sig. Dagligvarebutikker er fortsat bylivsgeneratorer, der genererer kundestrøm, og er mødested for mange borgere. I de senere år er indkøb dog i stigende grad blevet noget, der hurtigt og nemt skal overstås. Det medfører, at kunderne efterspørger lettilgængelige butikker og butiksområder, der tilbyder det hele på et sted, sådan at de fleste behov kan dækkes på samme indkøbstur. Samtidig stiller denne tendens nye krav til det øvrige handelsliv, herunder i

bymidterne. Mens det tidligere var 'nok' at ligge i butiksklynger i bymidterne, skal butikkerne nu også tilbyde oplevelser og særlig service for at kunne konkurrere med eksternt beliggende butikker eller nethandlen, som er langt mere bekvem og effektiv for kunderne end en tur til en bymidte.

7.3 Dagligvarekædernes etableringskrav

Ønsket om at trække store dagligvarebutikker til bymidterne er typisk ikke foreneligt med kædernes etableringskrav. Det skyldes, at der i bymidterne typisk ikke findes velegnede etableringsmuligheder. Bymidterne er tætbebyggede, og det vil oftest være nødvendigt med forhandling med flere forskellige ejendomsbesiddere, opkøb og nedrivninger for at tilvejebringe den nødvendige plads. Til en discountbutik på 1.200 m² har kæderne typisk behov for i alt ca. 5.000 m² grundareal for at kunne indpasse butiksbygning, bil- og cykelparkering, varelevering, gangarealer, udendørs vareudstilling, vejtilslutning mv.

For at kunne tilbyde tilstrækkelig kundeparkering i spidsbelastningsperioderne, som er dimensionerende for omfanget af parkering, er der typisk behov for ca. 60-70 p-pladser. Parkeringen skal være i terræn og helst udformes som ét samlet og overskueligt p-areal foran butikken, så kunden hurtigt kan se en ledig plads og stille bilen uden større parkeringsmanøvrer.

Skal en dagligvarekæde trækkes til en central beliggenhed i en bymidte, vil det desuden ofte være nødvendigt med vished om, at en konkurrerende kæde ikke efterfølgende får mulighed for at etablere en ny butik på en nærliggende og kommercielt set bedre beliggenhed uden for bymidten. Klare mål og retningslinjer om hvor der ønskes nye store dagligvarebutikker – og hvor der ikke ønskes sådanne – kan bidrage til større forudsigelighed og investeringssikkerhed.

7.4 Nye udvalgsvarebutikker

Detailhandelsanalysen viser, at Syddjurs Kommune har et betydeligt underskud på handelsbalancen for udvalgsvarer som følge af, at en stor del af borgernes udvalgsvareforbrug fortsat bliver lagt i butikker uden for kommunen, herunder ifm. pendling til bl.a. Aarhus. Planlægning, der muliggør nye store udvalgsvarebutikker, vil bidrage til et større lokalt udvalg af udvalgsvarekædebutikker og til at en større del af handlen holdes hjemme, men vil også få konsekvenser for den eksisterende udvalgsvarehandel, herunder dele af bymidternes butikker.

Som led i moderniseringen af planlovens detailhandelsbestemmelser i 2017 blev formålsbestemmelsen for detailhandelsplanlægning, § 5 l, ændret. Ændringen medførte, at kommunerne som ét af tre ligeværdige hensyn skal planlægge for gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur, dvs. skabe plads til store butikker, der kan bidrage til konkurrence og lavere priser for forbrugerne. Planlægningen for eksternt beliggende udvalgsvarebutikker kan bidrage til at understøtte nævnte konkurrencehensyn, men kan samtidig få negativ påvirkning på hensynet om levende bymidter og hensynet om god tilgængelighed for alle trafikarter ifm. indkøb. Det skal i denne sammenhæng nævnes, at Syddjurs Kommune har et mål om at detailhandlen skal være med til at understøtte hverdagsliv og mødesteder.

7.4.1 Udvalgsvarebutikkernes etableringskrav

Mellemstore og store udvalgsvarebutikker på over 400 m² placeres generelt udenfor bymidterne. Det skyldes bl.a., at det ofte er vanskeligt at indpasse butiksenheder af denne størrelse i en bymidte, hvor det bl.a. ofte ikke er muligt at etablere tilstrækkelig

og lettilgængelig parkering. Butikskæderne søger derfor i stedet mod placeringer i tilknytning til det overordnede vejnet, i udkanten af byerne, hvor der er god biltilgængelighed, plads til parkering, og hvor der ligger andre kæder indenfor samme eller beslægtede brancher. Her kan butikkerne gøre sig synlige overfor den forbikørende trafik og derved betjene et større opland.

Tabel 7-1 Fordele og ulemper ved nye eksternt beliggende butiksområder set fra et handelsmæssigt perspektiv

Fordele	Ulemper
• Konkret efterspørgsel imødekommes og manglende kæder kan tiltrækkes • Øget konkurrence og potentielt lavere priser • Større omsætning på Syddjurs, når mere forbrug lægges lokalt i stedet for i nabokommuner og på nettet • Øget beskæftigelse	• Nedgang i omsætning, kundestrøm og byliv i bymidter • Pres på bymidternes detailhandel og risiko for butiksflytninger og lukninger • Afledte konsekvenser for andre kundeorienterede erhverv i bymidter • Understøtter ikke synergi mellem handel og turisme


HOMAS DAHL
Freyo

Ordforklaring

Arealbehov	Behov for areal til detailhandel i et område, taget i betragtning af bl.a. forbrugsgrundlag.
Arealramme	Angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel, typisk i et centerområde.
Beklædning	Tøj og sko.
Bruttoetageareal	Består butikkens salgsareal og lager, herunder også i kælder. Der er nærmere regler for, hvorvidt personalefaciliteter og åbne overdækninger medregnes. Udendørs arealer medregnes ikke.
Centerområde	Et i kommuneplanen geografisk afgrænset område til bl.a. detailhandel.
Dagligvarer	Mad og andet til dagligt forbrug, som f.eks. blomster, håndkøbsmedicin og rengøringsartikler, dvs. varer, der forbruges samtidig med at de bruges.
Detailhandel	Salg af fysiske varer til private fra et fast forretningssted med faste åbningstider.
Forbrugsgrundlag	Samlet forbrug fra fastboende borgere i et område.
Handelsbalance	Forholdet mellem omsætning og forbrug i et område.
Hovedbranche	Dagligvarer, beklædning, øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper (SPV).
Influensområde	Området, som ny detailhandel henter omsætning fra.
Kundeorienteret serviceerhverv	Restauration, overnatningssteder, bank og ejendomsmægler, personlig pleje, kultur og fritid, sundhed o. l.
Kommerciel overnatning	Betalt indkvartering, hvor overnatningsstedet udbydes professionelt og systematisk i erhvervsmæssig sammenhæng.
Kædebutikker	er del af kapitalkæder, frivillige kæder og franchisekæder med mindst fire butikker.
Lokalkøbsandel	Andelen af kundernes forbrug, der lægges lokalt i området.
Opland	Området, som en butik eller et butiksområde primært betjener.
Oplandseffekt	Betydningen af ny detailhandel for byens handelsbalance.
Priseffekt	Betydning for ny detailhandel for varepriser.
Restrummelighed	i et område til detailhandel opgøres ved at trække bruttoetagearealet af eksisterende detailhandel og/eller arealudlæg til detailhandel fra områdets arealramme.
Særligt pladskrævende varegrupper (SPV)	F.eks. biler og byggematerialer.
Turist	Ikke-fastboende, herunder feriehusgæst, krydstogtturist, besøgende m.fl.
Udbygningsramme	Se restrummelighed.
Udvalgsvarer	Varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, dvs. langvarige forbrugsgoder.
Underbranche	F.eks. sportsbutik, plantecenter, byggemarked og galleri.
Øvrige udvalgsvarer	F.eks. elektronik, hårde hvidevarer og cykler.

