



Ikast-Brande kommune

Analyse af detailhandelen

December 2008

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger	3
2. Detailhandelen i Ikast-Brande kommune	14
3. Befolknings- og forbrugsforhold	24
4. Handelsbalance	30
5. Statistisk bymidteafgrænsning	33

Bilag 1: Branchefortegnelse



Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Indledning

ICP har udarbejdet en detailhandelsanalyse for Ikast-Brande Kommune.

Analysen giver en status over detailhandelen i kommunen, som den tog sig ud i september 2008. Denne omfatter bl.a. antallet af butikker inden for hovedbranchegrupper samt antallet af forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper. Desuden er alle butikkernes areal opgjort og data om butikkernes omsætning i 2007 indsamlet.

Ved at inddrage informationer om bl.a. handelsbalancen, forbrugsudviklingen over tid og udviklingen i antal husstande og borgere i Ikast-Brande kommune, har ICP beregnet et minimumsudlæg af areal til detailhandel frem mod 2021, således at Ikast-Brande kommune får et sæt retningslinjer for en afbalanceret udvikling af detailhandelen i hele kommunen.

Med afsæt i analyserne vurderes udviklingsmuligheder for byerne Ikast og Brande – herunder hvilke butikstyper de realistisk vil kunne suppleres med, hvor bør udviklingen geografisk udspringe fra m.v.

Desuden har ICP gennemført en statistisk afgrænsning af bymidterne i Ikast og Brande.

Analyserne

I dette afsnit opsummeres analyseresultaterne fra rapporten øvrige kapitler.

Detailhandelen i kommunen

I Ikast-Brande kommune blev der i september 2008 registreret 188 butikker, hvoraf de 78 var dagligvarebutikker og de 110 udvalgswarebutikker (beklædning, boligudstyr eller øvrige udvalgsvarer). Tilsammen havde de 188 butikker et bruttoareal på knap 78.000 m² og en omsætning i 2007 på godt 1,6 mia. kr. inkl. moms.

Omsætningen fordeler sig således, at ca. 40 % er udvalgswareomsætning mens ca. 60 % er dagligvareomsætning.

Attraktion

I både Ikast og Brande ligger den gennemsnitlige attraktion på 3,0, hvilket er et tilfredsstillende niveau for byer af denne størrelse.

I de mindre bysamfund Bording, Engesvang, Ejstrupholm og Nørre Snede ligger den gennemsnitlige attraktion generelt noget under middel, hvilket ligeledes er naturligt for byer i denne størrelsesorden.

Forbrug

Det potentielle forbrug hos borgerne i Ikast-Brande kommune er for 2007 beregnet til ca. 1,9 mia. kr. inkl. moms fordelt med 1 mia. kr. på dagligvarer og ca. 900 mio. kr. på udvalgsvarer.

Det samlede detailhandelsforbrug i Ikast-Brande kommune forventes at stige med ca. 16% i perioden 2007 til 2021.

ICP regner i sin forbrugsprognose frem til 2021 med en stigning i forbruget pr. person på ca. 0,25% pr. år for dagligvarer og ca. 1,25% pr. år for udvalgsvarer.

Inden for de seneste 5-7 år har forbrugsstigningen pr. person været væsentligt større.

Handelsbalance

Butikkerne og deres omsætning kan betragtes som den ene af to vægtskåle. Den anden skål er husstandene og deres forbrug, og vægtens balance kaldes handelsbalancen. For at klarlægge hvorvidt der i Ikast-Brande kommune er en positiv eller negativ handelsbalance, har ICP beregnet husstandenes 2007-forbrug og sat dette i forhold til butikkernes omsætning.

Der var på dagligvarer et forhold mellem omsætning og forbrug på 97% for Ikast-Brande kommune, mens forholdet på udvalgsvarer siden var 71%.

Disse 2 tal viser, at forbrugerne fra kommunens opland beløbsmæssigt køber mindre ind i butikkerne i Ikast-Brande kommune, end forbrugere fra Ikast-Brande kommune køber ind i butikkerne uden for kommunen. Man kan sige, at kommunens oplandseffekt ikke er begrænset.

Handelsbalancen er bedre i hovedbyerne Ikast og især i Brande, hvilket primært skyldes, at det er her næsten alle butikkerne findes. I Brande er handelsbalancen for udvalgsvarer positiv, hvilket givetvis skyldes, at der fra Brande er relativt langt til andre større byer.

Oplandet

På baggrund af ovenstående er det vor vurdering, at oplandet til dagligvarebutikkerne i Ikast-Brande kommune stort set udgøres af kommunens indbyggere. Den positive handelsbalance - i relation til dagligvarer - i byerne Ikast og Brande skyldes, at mange husstande i de øvrige dele af kommunen handler i hovedbyerne.

I relation til udvalgsvarer er underskuddet på handelsbalancen større. Dette vurderes især at skyldes det store butiksudbud i Herning bymidte og i Herning Centret, i nogen grad udbuddet i Silkeborg, men også Århus' midtby og butikscentre spiller en væsentlig rolle. Århus er Jyllands absolut største udbudspunkt og har et meget stort overskud på handelsbalancen – bl.a. i kraft af et butiksudbud med et meget bredt og dybt sortiment, og dermed en lang række produkter og mærker, som det er svært at finde andetsteds.

Herning Centret blev for få år siden styrket med en helt ny fløj, der har tilført centret flere m², nye butikker og øget udbudspunktets attraktion.

Udviklingsmuligheder og anbefalinger

I det følgende gennemgås ICPs anbefalinger i relation til arealudlæg for detailhandel frem mod 2021.

Arealudlæg

En arealramme for nyt butiksareal bør styres af såvel beregninger på forbrugsudviklingen samt af ønsket om at styrke handelscentrenes position i kommunen. Man bør søge at konsolidere kommunens væsentlige udbudspunkter – nye arealudlæg bør ikke ”dryppes” ud. Samtidig er det dog væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Ikast-Brande kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem.

Mobilitet og strukturel udvikling

Konkurrencesituationen er igennem de seneste årtier blevet skærpet væsentligt. Den generelle strukturudvikling har medført færre, men stærkere udbudspunkter, hvilket bl.a. har været muligt i kraft af den øgede mobilitet.

Ifølge Danmarks Statistik havde knap 68% af familierne i Ikast-Brande kommune bil i 2007 mod 56% på landsbasis. For f.eks. 30 år siden var denne andel langt lavere. Den høje andel af familier med bil samt en rimelig betjening med offentlig transport fra især Ikast til Herning og Silkeborg, gør det let for borgerne at komme rundt til konkurrerende udbudspunkter.

Den væsentligste parameter er dog, at butikker i dag kræver et væsentligt større kundegrundlag end tidligere. Omkostningerne til drift er højere, hvilket taler for større – men færre – enheder. Der har været en generel tendens til, at arealbelastningen målt som omsætning pr. m² salgsareal inden for detailhandelen er faldende i disse år og det må forventes, at denne tendens også gør sig gældende i fremtidens detailhandel i Ikast-Brande kommune.

Nye butikstyper, nye udstillingskoncepter, rationel håndtering af varer og nylokaliseringer er faktorer, der indebærer, at mange butikker har behov for stadig mere areal. Nogle butikker accepterer en lavere arealbelastning for at give kunderne den ”rigtige” oplevelse.

Ikast-Brande kommunes rolle

I mange kommuner er den store udfordring, at definere rollefordelingen mellem udbudspunkterne. Det er typisk lettere at udstikke de helt overordnede ønsker til udviklingen, når kommunen har ét entydigt hovedcenter.

I Ikast-Brande kommune er det vor vurdering, at udlægget skal foregå, så det i videst mulige omfang styrker det nuværende udbud. Det vil sige i de 2 største byer, Ikast og Brande. Ikast er i dag det største udbudspunkt i kommunen, men ligger geografisk meget tæt på det større udbud i Herning. Brande er lidt mindre, men til gengæld med relativt lang afstand til andre større byer.

Befolkningsmæssigt er Ikast mere end dobbelt så stor som Brande. Ikast er igennem de senere år blevet styrket – bl.a. gennem tilførslen af et Føtex varehus, men også i kraft af markante byggerier, et nyt biograf-kompleks og en forskønnelse af Østergade.

Brandes geografiske placering gør, at man et stykke hen ad vejen kan styrke *både* Ikast og Brande detailhandelsmæssigt i stedet for en ”enten eller”-betragtning.

Minimumsudlæg i Ikast-Brande kommune

Den reviderede planlov fastholder ønsket om, at den fremtidige udvikling skal foregå i bymidterne. Hensigten er at fortætte byerne og bevæge sig væk fra solitært beliggende butikskoncentrationer og indfaldsvejenes lange, men smalle bælter af især storbutikker.

Derfor er der alene udlagt arealer i bymidterne. Byerne i Ikast-Brande kommune er ikke store nok til at udlægge f.eks. nye bydelscentre (må kun udlægges i byer med flere end 20.000 indbyggere).

Det er vor vurdering, at udlægget skal foregå, så det i videst mulige omfang styrker det nuværende udbud. Det vil sige i især Ikast og Brande bymidter.

For så vidt angår kommunen i øvrigt, bør der primært udlægges arealer til dagligvarer.

Arealer til butiksformål skal udlægges således, at mulighederne for en løbende tilpasning af butiksstrukturen sikres. En tilpasning der sikrer, at man har mulighed for at etablere de nyeste koncepter.

Frem til 2021 ventes det, at forbruget i Ikast-Brande kommune vil stige med knap 9% for så vidt angår dagligvarer og med ca. 25% for udvalgsvarer.

Forventningen på dagligvareområdet skal ses i lyset af forventningen om en meget begrænset stigning i forbruget af dagligvarer pr. person samt forventningen om en stigning i indbyggertallet i Ikast-Brande kommune frem til 2021 med knap 5%.

En arealramme for nyt butiksareal styres dels af en forbrugsberegning dels af ønsket om at styrke handelscentrenes position på detailhandelsområdet. Det er ligeledes væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Ikast-Brande kommune mulighed for dynamik. Samtidig er det væsentligt, at større butikker etableres så centralt som muligt og med parkeringsmuligheder direkte i forbindelse med butikkerne.

Det er vor vurdering, at der ikke vil være basis for udlæg af arealer til lokalcenterformål i kommunen, da der i dag er en god decentral forsyning med dagligvarer i hele kommunen.

Helt overordnet er det vor vurdering, at der på **dagligvareområdet** i fremtiden vil være efterspørgsel på areal især inden for discountsektoren, men også til dels fra supermarkeds- og måske fra varehuskoncepter. I især Ikast har man dog allerede i dag en høj kapacitet på dagligvareområdet og der er ikke udsigt til en særlig massiv befolkningstilvækst (ca. 3% frem mod 2021). Derimod forudses en befolkningstilvækst på knap 14% - eller godt 1.000 personer – i Brande.

På **udvalgsvareområdet** skal arealudlægget dels sikre, at forbrugerne har tilfredsstillende indkøbsforhold, dels sikre, at Ikast og Brande kan fastholde sine positioner som handelsbyer.

I tabel 1.1 vises, hvad rammen for nyt butiksareal i kommunen *minimum* bør være.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Ikast by	2.000	10.000
Brande by	2.000	6.000

Tabel 1.1 Forslag til ramme for nyt butiksareal frem til 2021 (bruttoareal i m²)

Rammen skal lægges til det areal, der fysisk var til rådighed for butikkerne ultimo 2008.

Således indgår f.eks. den nuværende ubrugte arealramme, planlagte og projekterede, men ikke åbnede butikker i ovenstående tabel.

Som det fremgår, vurderes det, at der alene er behov for yderligere **dagligvarearealer** i de 2 større byer.

Dette betyder ikke, at der ikke kan være ønsker eller behov for tilpasninger i dagligvarebutikkerne i de øvrige byer f.eks. Ejstrupholm, Engesvang og Nørre Snede. Der er omvendt ikke forhold i vore beregninger, der tyder på store behov i disse byer. Her skal udlægget til ny detailhandel primært imødekomme lokale behov, der sikrer en tilpasning af de nuværende detailhandelsarealer.

Samlet set vurderes det ligeledes, at der primært er behov for udlæg til **udvalgsvarer** i Ikast og i Brande.

Der bør dog også i de byer som Bording, Ejstrupholm og Nørre Snede være mulighed for mindre tilpasninger af udbuddet.

Hvad angår butikker, der forhandler **særlig pladskrævende varegrupper** gør de samme argumenter sig gældende som for udvalgsvarer. Nye butikker bør ligge, hvor de styrker det eksisterende udbud bedst.

Det er vor vurdering, at det især vil være i Ikast, at større butikker vil være interesserede i at etablere sig. Dette bør være i området omkring Eli Christensens Vej og Siriusvej.

Planlovens bestemmelser

Vurderingen er foretaget med udgangspunkt i planlovens bestemmelser om butikernes størrelse og lokalisering.

Således må dagligvarebutikker maksimalt have et samlet bruttoareal på 3.500 m² og udvalgswarebutikker 2.000 m². I byer med 20.000 – 40.000 indbyggere, må bydelscentre maksimalt have et bruttoareal til detailhandel på 5.000 m².

I byer under 20.000 indbyggere kan der alene udlægges arealer til daglig- og udvalgsvarer i bymidten samt i lokalcentre. Lokalcentre må maksimalt være 3.000 m². Den største butik i et lokalcenter må ikke være over 1.000 m² og der skal som udgangspunkt minimum være 500 meter til et andet lokalcenter.

Det kunne måske være naturligt at udvikle de eksisterende storbutiksområder i kommunen – f.eks. i området ved Eli Christensensvej og Siriusvej i Ikast – men med mindre disse områder *allerede* er indeholdt i en afgrænsning af Ikast bymidte, må der, ifølge Planloven, har alene udlægges nye arealer til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Disse varegrupper er udtømmende defineret i Planloven som ”butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.” Bemærk, at der med møbelbutikker menes rene møbelbutikker. Øvrige møbelbutikker hører i dag, ligesom køkkenbutikkerne, under gruppen *udvalgsvarer*.

Således kan der i de nuværende storbutiksområder alene opføres udvalgswarebutikker til eksempelvis tæpper, hvidevarer, elektronik og værktøj, såfremt der er udnyttede rammer.

Arealudlæg til forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

I dag er der 13 butikker, der forhandler særligt arealkrævende varegrupper i Ikast-Brande kommune. Disse har et samlet bruttoareal på ca. 25.500 m².

Der er især tale om bilforhandlere samt tømmerhandlere/byggemarkeder.

Butikkerne er især beliggende ved Eli Christensens Vej og Siriusvej i Ikast. Der er kun få enheder i de øvrige dele af kommunen.

Generelt søger disse butikker i dag beliggenheder, hvor de kan ligge sammen med andre butikker og på den måde tiltrække flere kunder. Inden for de seneste år, er facadegrunde langs landets motorveje blevet populære beliggenheder, dels på grund af synligheden og eksponeringen dels på grund af den trafikalt gode beliggenhed i forhold til kunder med bil.

Også i Ikast-Brande kommune er den overvejende del af enhederne beliggende samlet – dog ikke langs en motorvej, men langs indfaldsvejen Vestergade i Ikast.

Der er et andet indkøbsmønster for særlig arealkrævende varer såsom biler, både og campingvogne, end der er for andre udvalgsvarer. Forbrugerne er højt involverede, da produkterne opfattes som uhomogene. Mærkepræferencen er høj, hvilket sammen med stor økonomisk betydning og en ofte stor interesse for selve produktet, afstedkommer høj involvering. Dette gælder dog i noget mindre grad for byggemarkeds- og planteskoletikler.

Langt de fleste kunder kommer i bil til forhandlerne af de pladskrævende varegrupper, hvilket sammen med kravet om parkering lige ved butikkerne giver nogle udfordringer.

Bilforhandlere

I relation til bilforhandlere vurderer ICP, at man dels kun vil opleve meget få nyetableringer inden for handel med biler, dels at bilforhandlere ikke søger beliggenheder sammen med andre butikstyper, men primært alene sammen med andre bilforhandlere. Desuden er hverken Ikast eller Brande byer i dag præget af et større antal bilforhandlere – i stedet har handelen med biler koncentreret sig i Herning og især i Silkeborg.



Bilforhandlere søger især beliggenheder sammen med andre bilforhandlere

ICP vurderer ikke, at denne rollefordeling vil ændre sig i de kommende år. Måske vil salget af biler endda konsolideres yderligere i færre og større enheder.

Andre forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Hvad angår de øvrige brancheområder inden for butikker, der forhandler særligt arealkrævende varegrupper, ser man i dag i større og større omfang, at disse placerer sig sammen i koncentrationer.

Det forventes, at udviklingen i møbelbranchen går i retning af skarpere koncepter og større butikker.

Indenfor byggemarkeder, ventes udviklingen at gå i to retninger. Nogle byggemarkedskæder vil satse på discount og søger arealer på 1.000 – 1.500 m² (Jem & Fix), andre som Bauhaus vil søge arealer omkring 15.000 m².

Da der kan være nye butikker, nye kædetyper og nye butikskoncepter, der pludselig dukker op og som man vanskeligt kan forudsige tilkomsten af, bør der være en vis fleksibilitet i nyudlægget.

Hvad der ydermere gør udlægget vanskeligt, er, at der formelt ingen øvre grænse er for de enkelte enheders størrelse.

Det er vor anbefaling, at det fremtidige udlæg primært placeres bag i området langs Vestergade. Med baggrund i ovenstående har ICP ikke foreslået et konkret arealudlæg, men anbefaler i stedet, at man vurderer fra sag til sag med tanke på ovenstående diskussion og anbefaling om koncentration.

Bymidteafgrænsning

Såfremt man ønsker at udvide kommuneplanens nuværende eksisterende bymidteafgrænsning, skal dette ske ved, at bymidten defineres ud fra en fastlagt statistisk metode.

Umiddelbart kan kun områder, der ligger inden for den statistiske afgrænsning indtages i bymidtens butiksområde. Der kan dog argumenteres særligt for at udlægge arealer til butiksformål, der støder direkte op til bymidten, men som ikke er omfattet af den statistiske afgrænsning fx ved byudviklingsområder.

Afgrænsningen skal kun foretages for bymidter og bydelscentre, hvor der planlægges for et samlet bruttoetageareal til butiksformål på mere end 5.000 m².

Udviklingsmuligheder for detailhandelen i Ikast-Brande kommune

De overordnede mål for detailhandelen i Ikast-Brande kommune bør være at:

- styrke Ikasts position (over for Herning)og holde mere handel hjemme
- udnytte Brandes geografiske placering til fortsat at kunne styrke detailhandelen og dermed holde mere handel hjemme
- fastholde en god og decentral dagligvareforsyning i hele kommunen

Ofte er det fornuftigt for en kommune at forfølge en strategi, hvor der satses på videudvikling af kommunens overordnede udbudspunkt. I Ikast-Brande kommune er byerne Ikast og Brande dog begge tilpas store og beliggende så langt fra hinanden, at der et stykke hen ad vejen er tale om – hvad der må betegnes som – ”to forskellige verdener”.

ICP vurderer, at borgerne i Ikast by ikke i stor udstrækning handler i Brande og omvendt. I Ikast er man tæt på Herning og Silkeborg, mens man i Brande har længere til andre større byer. Dette taler for en lavere besøgsfrekvens i de omkringliggende større byer. Forbrugerne søger hovedsageligt indad i strukturen i relation til shopping, hvilket kombineret med den lavere frekvens taler for søgning mod Herning, Vejle og Århus.

Sagt med andre ord bør man satse på både Ikast og Brande, om end med hovedvægten på Ikast, der er kommunens største udbudspunkt. Selvom hovedvægten lægges i Ikast vil og bør dette ikke begrænse udviklingsmulighederne i Brande. Befolkningstilvæksten målt i personer er nogenlunde ensartet i de to hovedbyer.

Vælger man derudover at udvikle udvalgsvaredetailhandelen væsentligt i f.eks. Nørre Snede, Bording og Ejstrupholm, vurderer vi, at udviklingen spredes for meget, og der ikke opnås tilstrækkelig synergieffekt til, at man kan være et alternativ til udbuddet i f.eks. Herning.

I tabel 1.2 præsenteres detailhandelens styrker, svagheder, muligheder og trusler i Ikast-Brande kommune. Efterfølgende uddybes en række af udsagnene, ligesom udviklingsmulighederne beskrives bredere.

Styrker	Svagheder
• God decentral forsyning med dagligvarer i hele kommunen • Godt dagligvareudbud i især Ikast og Brande • Store dagligvarebutikker som Føtex og Løvbjerg i Ikast samt Kwickly i Brande • Detailhandelen i Ikast by og i nogen grad i Brande dækker et bredt spektrum af butikker • Jysk, Jem&Fix og Punkt1 i kommunen • Ret høj andel af kædebutikker • Beklædningsbutikker (fabrikssalg) i især Ikast med nogen oplandseffekt • Overdækket indkøbsmiljø i Ikast • Brande ligger geografisk langt fra større udbudspunkter • Især Ikast by er styrket de senere år med forskønnet hovedgade, biograf og markant byggeri	• Ikast presset af især Herning • Århus føles ikke længere så langt væk • En væsentlig del af dagligvarehandelen i Ikast er ikke lokaliseret, hvor den støtter udvalgsvarerehandelen • Ikke mange forhandlere af særligt pladskrævende varegrupper – især svagt i Brande • Det overdækkede indkøbsmiljø i Ikast kan ikke gøre det ud for et moderne shoppingcenter • Ingen ældre, charmerende bymidter • Småt med moderne spisesteder

<i>Muligheder</i>	<i>Trusler</i>
• Man bør udvikle Ikast og Brande med sigte på at holde mere handel hjemme • Satse på boligudbygning • Bane vejen for flere attraktive butikker og evt. spisesteder • Sikre at butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, placeres så koncentreret som muligt og helst i eksisterende områder • Satse på service i butikkerne for at modvirke bl.a. internethandel – og ture udenbys • Fortsat markere Ikast, som en by, hvor man tør noget (f.eks. byggeri).	• Øget udbygning i Herning, Silkeborg og Århus • Spredning af udbuddet inden for udvalgsvarer. • Forbrugernes vilje til at bevæge sig længere i forbindelse med indkøb (ændrede indkøbsvaner) • Problemer omkring generationsskifte i butikkerne

Tabel 1.2 SWOT-opsummering (styrker, svagheder, muligheder og trusler)

Ikast bymidte

Området Ikast har et forhold mellem omsætning og forbrug på ca. 101 %.

Således kan det konkluderes, at byen trods konkurrence fra bl.a. Herning, stadig har et vist opland, primært fra landområderne og de mindre byer i Ikast-Brande kommune. Et overskud på handelsbalancen på blot 1% dækker givetvis over, at forbrugerne i områder som Bording og Engesvang lægger langt mere end 1% af deres forbrug i Ikast, men samtidig handler disse – ligesom forbrugerne i Ikast – også i byer uden for kommunen.

Detailhandelen i Ikast bymidte er primært beliggende i det ca. 300 meter lange forløb i Strøgcenteret, om end en væsentlig del af byens dagligvarehandel er lokaliseret ved hjørnet Vestergade og Thomas Poulsens Alle. Dette har bedret parkeringsmulighederne, når man skal klare dagligdagens indkøb, men det er en uheldig udvikling for byens udvalgsvarerhandel, der ikke nyder godt af disse kundestrømme. ICP vurderer dog, at etableringen af Føtex har trukket lidt af tyngden tilbage til Østergade og Strøgcenteret. Problematikken er illustreret i figur 1.1.

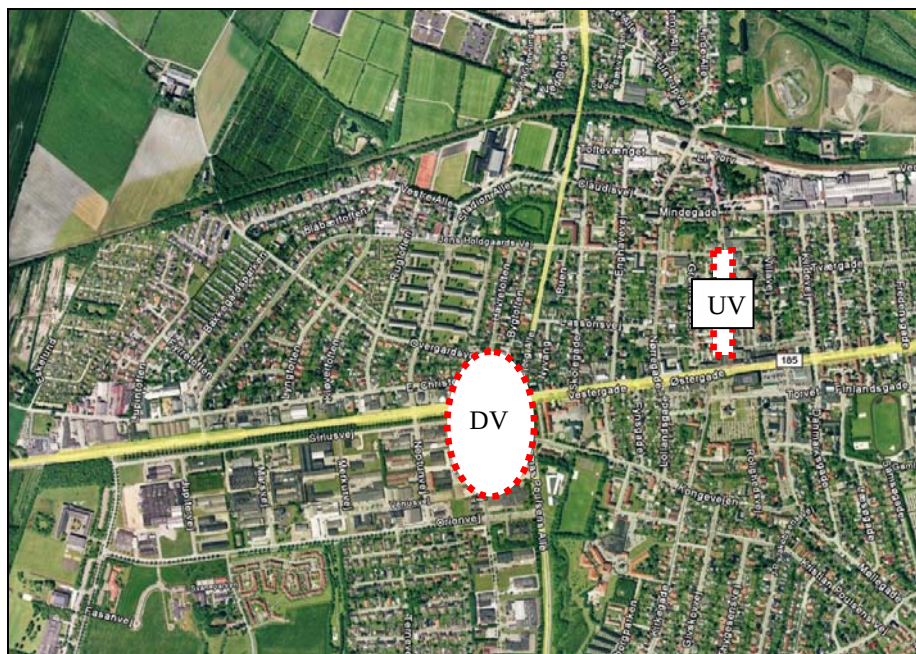
Desuden bidrager en smule detailhandel i Østergade til at binde Strøgcenteret og byens torv samt Føtex bedre sammen. Man bør så vidt muligt fortsætte udviklingen med at gøre en del af Østergade til byens naturlige midtpunkt, således i hvert fald kunderne i Føtex føler, at Strøgcenteret er lige ved siden af.

Afstanden mellem Strøgcenteret og koncentrationen med Lidl, Løvbjerg m.v. er desværre så lang (500 m), at det er urealistisk at sammenbinde disse to udbud til én opfattet sammenhæng.

Så vidt det er muligt bør arealudlægget fremover udlægges, så det understøtter Strøgcenteret, hvilket igen fortætter og bidrager til liv og fornemmelsen af handelsby i Ikast bymidte.

For byens størrelse er udbuddet attraktivt med mange gode butikker og servicefunktioner.

Der er gode butikker indenfor langt de fleste relevante brancher, om end der på nogle områder kun er enkelte butikker. I Strøgcentret findes en del endog rigtig flotte butikker, ikke mindst inden for herremode



Figur 1.1 Der er relativt langt mellem Strøgcenret, med de mange udvalgswarebutikker (UV), og den store koncentration af større dagligvarebutikker (DV)

Overordnet set er det tilstedeværelsen af et godt, bredt og dybt sortiment inden for især damebeklædning, som afgør, hvor attraktivt et indkøbssted er. Indkøb af damebeklædning er i vid udstrækning styrende for husstandenes indkøb af specialiserede udvalgsvarer i øvrigt.

For at kunne udbygge underlaget og fastholde forbrugerne i markedsområdet, når det gælder specialiserede udvalgsvarer, er det som minimum nødvendigt, at der ligger flere profilerede damebeklædningsbutikker i bymidten. Det er yderligere et krav, at en væsentlig del af disse skal være en del af en kapitalkæde eller medlemmer af et frivilligt kædesamarbejde.

Skal man pege på et sted, hvor bymidten kan udvikle sig, er det ved igennem et aktivt udlejningsarbejde at tiltrække 2–3 profilerede damebeklædningsbutikker. Det er vor vurdering, at Ikast med sin størrelse og status vil have en realistisk mulighed for dette – evt. igennem konvertering af eksisterende frie butikker til kædebutikker.

Derimod er det svært at spotte huller i butiksudbuddet i øvrigt. Byen har både forhandler af f.eks. hvidevarer, isenkram og gaveartikler, optik, guld og sølv, legetøj, bøger og cykler. Ikast er ikke stor nok til, at der inden for mange brancher kan være mere end 1-2 butikker.

I dag er en indkøbstur mere end blot indkøb. Den er en kombination af opfyldelse af basale krav, fornøjelse, oplevelsen af muligheden for at vælge mellem både butikker, varer og spisesteder.

En væsentlig parameter for indkøbsturen eller udflugten er oplevelsen af en gåtur i bykernen. Et aktivt bymiljø, som giver kunderne en helhedsoplevelse med kultur, underholdning i bred forstand, bespisning m.v. samt bløde værdier som vand, pladsdannelser og kunst bliver mere og mere vigtigt i fremtiden. På mange af disse områder er Ikast godt med, og man har lagt mange kræfter i forskønnelse af Østergade, torvedannelser m.v.

Udespisning udgør i dag 20% af dagligvareforbruget. I USA udgør det omkring 50%. Derfor bliver muligheden for at spise spændende i behagelige omgivelser ligeledes en stadigt større og mere afgørende faktor i forbindelse med valg af indkøbssted.

Samtidig øger spisestederne kundernes opholdstid i bymidten væsentligt, hvilket øger indkøbenes størrelse. Ikast vil med fordel kunne kompletteres med minimum en café mere ”moderne” profil. Dette skal ske ad åre i takt med udviklingen af byen.

Ikast by i øvrigt

Uden for bymidten ligger en række større udvalgswarebutikker og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Butiksudbuddet er mest intensivt omkring Eli Christensens Vej og syd for Vestergade, hvor især større udvalgswarebutikker og forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper ligger i nogle ekstensivt udnyttede forløb. Der er bl.a. XL Byg, Thansen, Danbo møbler samt et par bilforhandlere.

For at styrke detailhandelen i Ikast mest muligt, bør også butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, lokaliseres således de styrker det nuværende udbud mest muligt.

Brande bymidte

Brande bymidte fungerer i dag som et relativt stærkt udbudspunkt i den tidligere Brande kommune. I Brande er forholdet mellem omsætning og forbrug på ca. 114 % - altså et større overskud end i Ikast by. Det skal dog bemærkes, at handelsbalancen altid er mest positiv i afgrænsede byer, hvor der er mange butikker og relativt få husstande.

Fra Brande er der relativt langt til andre større byer, hvilket bedrer mulighederne for at drive detailhandel i byen. Fra Brande er der små 30 km til Herning, godt 40 km til Silkeborg, 40 km til Vejle og knap 80 km til Århus. Der er knap 25 km mellem Ikast og Brande.

Detailhandelen i Brande ligger især i Storegade, mens Torvet og gaderne omkring skaber byens naturlige midte. Byen er meget entydig og det er let at finde rundt, om end Storegades op mod 500 m lange forløb med butikker kan synes lidt for langt i forhold til detailhandelens intensitet.

Butikkernes attraktion varierer meget – her er store, flotte og moderne udvalgswarebutikker såsom Bestseller, men også en række ikke helt tidssvarende butikker. Fremtidig udvikling af byen bør ske i tilknytning til det eksisterende, og man bør fortætte byen, hvor mulighederne byder sig. Det kan f.eks. være gennem tilskyndelse af flytning af yderligt beliggende butikker til eventuelle ledige lokaler centralt på Storegade og ved Torvet.

Brande bymidte bør udvikle sig ved at tiltrække et par profilerede damebeklædningsbutikker mere. Derudover er der ingen egentlige huller i butiksudbuddet, om end en by af denne størrelse og opland kunne have en familieskobutik mere og måske en legetøjsbutik (f.eks. Legekæden).

Udviklingsmuligheder i Ikast-Brande kommune i øvrigt

Det er vor overordnede vurdering, at den væsentligste planlægningsmæssige mulighed for at fastholde og måske endda udvikle udbuddet af dagligvarebutikker i de mindre byer i Ikast-Brande kommune er, at man sikrer mulighed for boligudbygning i og omkring byerne.

Det er vor vurdering, at der alene vil være basis for at etablere udvalgswarebutikker i større målestok i Ikast og Brande bymidter. I de øvrige byer er det vor vurdering, at oplandet og udgangspunktet for en udvikling af udvalgswareudbuddet er for begrænset. I stedet skal en god dagligvareforsyning – samt skoler m.v. – sikre attraktive bopælmuligheder i kommunens mindre byer, mens disse nye familier skal være med til at understøtte udvalgswarehandelen i kommunens hovedbyer.



Detailhandelen i Ikast-Brande kommune

Detailhandelen i Ikast-Brande kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Ikast-Brande kommune blive beskrevet.

ICP har i september 2008 foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen samt indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning for 2007, ligesom den enkelte butiks bruttoareal er opgjort.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Afrapportering af analyseresultater

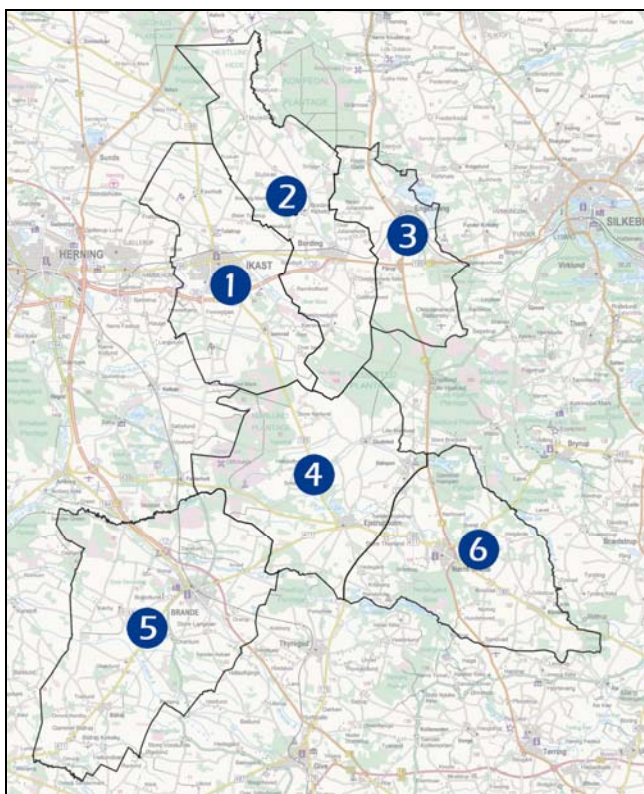
Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er behandlet særskilt senere i dette afsnit.

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

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

Geografisk opdeling af Ikast-Brande kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt på 6 *hovedområder* (se figur 2.1). Disse hovedområder danner tilsammen de tidligere Ikast, Brande og Nørre Snede kommuner, der udgør den nye Ikast-Brande kommune.



Figur 2.1 Ikast-Brande kommune opdelt på områderne Ikast (1), Bording (2), Engesvang (3), Ejstrupholm. (4), Brande (5) og Nørre Snede (6).

Flest butikker i Ikast

I Ikast-Brande kommune betragtet under ét er der i september 2008 registreret 188 butikker, hvoraf knap 60% er udvalgswarebutikker. Godt halvdelen af kommunens beklædningsbutikker findes i Ikast.

I Brande er registreret i alt 47 butikker, hvoraf de 27 er udvalgswarebutikker.

Antallet af butikker ligger nogenlunde på niveau områderne Bording, Ejstrupholm og Nørre Snede imellem. Fordelingen mellem daglig- og udvalgswarebutikker er nogenlunde ligelig i Bording og i Ejstrupholm, mens der er en overvægt af dagligwarebutikker i Nørre Snede.

Færrest butikker er der i området Engesvang, hvor der er 3 dagligwarebutikker og 3 udvalgswarebutikker.

	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øvrige udvalgs- varer	Detail- handel i alt
1. Ikast	29	58	23	18	17	87
2. Bording	7	7	1	4	2	14
3. Engesvang	3	3	1	1	1	6
4. Ejstrupholm	8	10	3	3	4	18
5. Brande	20	27	9	12	6	47
6. Nørre Snede	11	5	2	3	-	16
Ikast-Brande kommune i alt	78	110	39	41	30	188

Tabel 2.1 Antal butikker september 2008 fordelt på brancher og områder

Butikkernes attraktion

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

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

Følgende skala er anvendt:

- 5: Meget høj
- 4: Høj
- 3: Middel
- 2: Lav
- 1: Meget lav

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Af tabel 2.2 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper. Resultaterne er geografisk opdelt på samme måde som i tabel 2.1.

	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øvrige udvalgs- varer	Detail- handel i alt
1. Ikast	3,1	2,9	2,9	2,7	3,2	3,0
2. Bording	2,6	2,6	*	2,8	*	2,6
3. Engesvang	2,3	2,3	*	*	*	2,3
4. Ejstrupholm	2,8	2,5	2,0	2,7	2,8	2,6
5. Brande	2,9	3,0	2,8	3,1	3,3	3,0
6. Nørre Snede	2,6	2,0	*	2,0	-	2,4
Ikast-Brande kommune i alt	2,9	2,8	2,7	2,8	3,1	2,8

Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion september 2008 fordelt på brancher og områder. Felter markeret med * angiver, at attraktionen ikke kan vises grundet diskretionshensyn (for få butikker).

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion en smule under middel, når kommunen betragtes under et. Det fremgår dog også af tabellen, at der er forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

Højest gennemsnitlig attraktion i Ikast og Brande

Ikast og Brande besidder den højeste gennemsnitlige attraktion. Her er det største udbud af attraktive enkeltbutikker og kædekoncepter inden for især beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Et relativt højt bundniveau bidrager også til et gennemsnit over middel.

Den gennemsnitlige attraktion er på et lidt lavere niveau i de øvrige byer, men alle er på et acceptabelt niveau i forhold til byernes størrelse.

I landområderne er niveauerne for den gennemsnitlige attraktion generelt noget lavere.



Ikast og Brande har den højeste gennemsnitlige attraktion

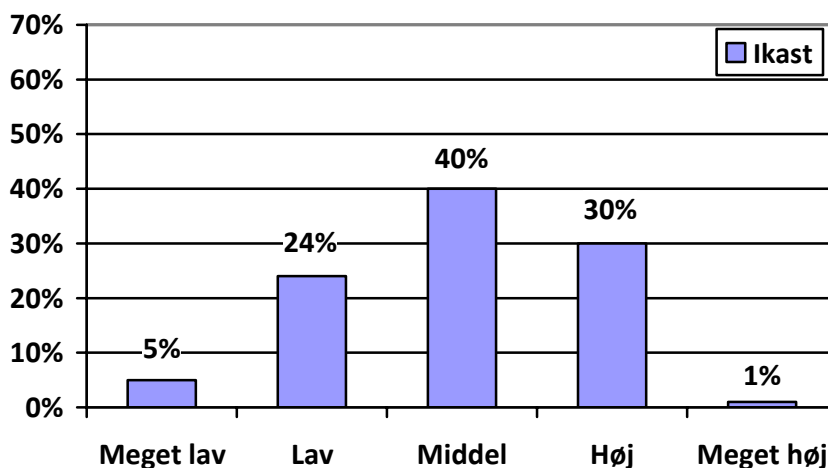
For at illustrere baggrunden for forskellene i den gennemsnitlige attraktion i Ikast, Brande og i Ikast-Brande kommune betragtet under ét, er attraktionens spredning vist i figurene 2.2 til 2.4.

Detailhandelen i Ikast-Brande kommune

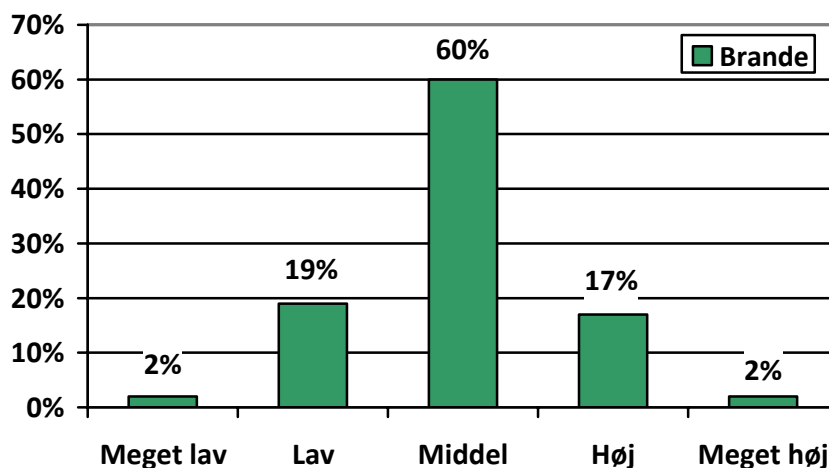
Som det ses af figur 2.2, fordeler butikkernes attraktion i Ikast sig omkring middelniveauet. 31 % af butikkerne i Ikast har en *Høj* eller *Meget høj* attraktion, mens 29 % har en *Lav* eller *Meget lav* attraktion.

I Brande (figur 2.3) har 60 % af butikkerne en *Middel* attraktion, mens andelen af butikker i den nedre og øvre ende af skalaen er tilsvarende lavere.

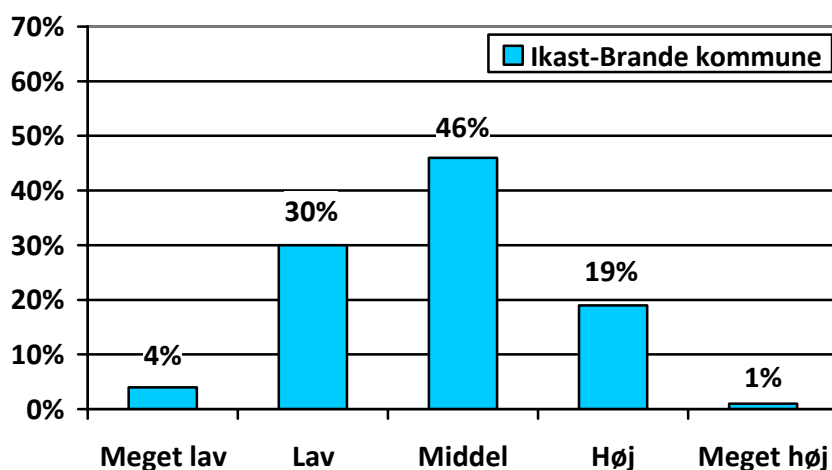
Betragtes Ikast-Brande kommune under ét (figur 2.4), minder fordelingen mest om den i Ikast – knap halvdelen af butikkerne har en *Middel* attraktion, mens langt den væsentligste andel af de øvrige butikker har en *Lav* eller *Høj* attraktion.



Figur 2.2 Attraktionens spredning i % i Ikast



Figur 2.3 Attraktionens spredning i % i Brande



Figur 2.4 Attraktionens spredning i % i Ikast- Brande kommune

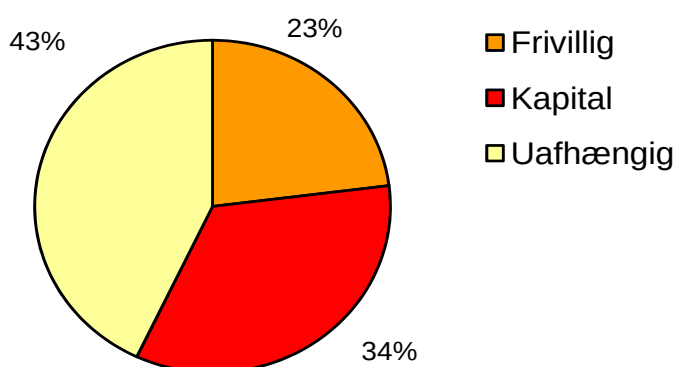
Kædetilknytning

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

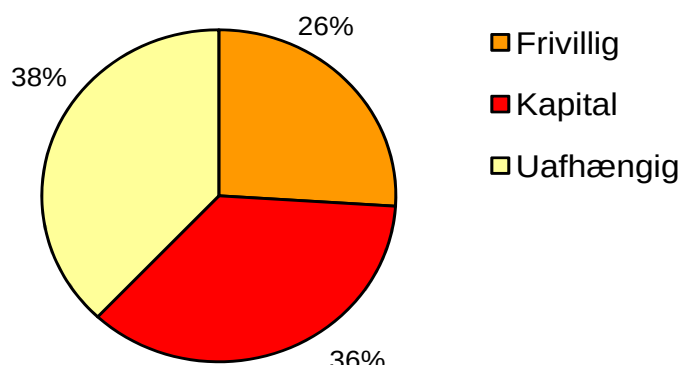
I figur 2.5 til 2.7 er illustreret, hvorledes kædefordelingen er i Ikast, i Brande samt i Ikast-Brande kommune betragtet under ét.

Sammenholdes de tre figurer, fremgår det, at fordelingen er meget ens mellem de to enkeltområder og Ikast-Brande kommune. Dette skyldes bl.a., at der i de mindre byer og i landområderne er en overvægt af dagligvarebutikker, hvoraf de større alle er en del af enten en frivillig kæde eller kapitalkæde.

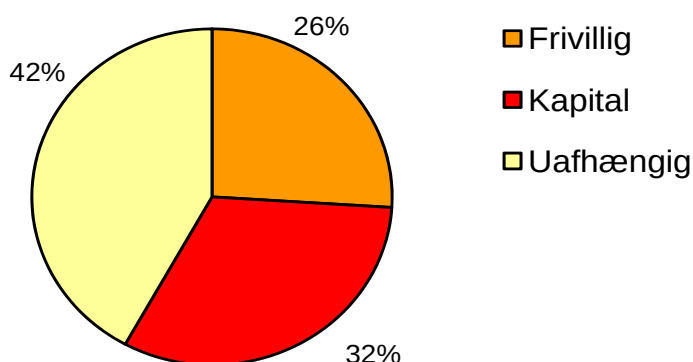
Generelt er andelen af kædebutikker høj for en kommune med to hovedbyer og en række mindre byer.



Figur 2.5 Andel af kædebutikker i % i Ikast



Figur 2.6 Andel af kædebutikker i % i Brande



Figur 2.7 Andel af kædebutikker i % i Ikast-Brande kommune

Bruttoarealer

ICP har endvidere foretaget en grov opmåling af bruttoarealerne i butikkerne i kommunen.

Bruttoarealerne er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer samt lager- og personalerum. Eventuelle lokaler i kælderetager indgår heri.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne i Ikast-Brande kommune. Bemærk i relation til bruttoarealerne, at disse opgøres efter butikkens hovedbranche – f.eks. har en række dagligvarebutikker aktiviteter inden for både daglig- og udvalgsvarer.

	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øvrige udvalgs- varer	Detail- handel i alt
1. Ikast	16.000	21.100	8.100	8.000	5.000	37.100
2. Bording	2.500	2.600	100	1.900	600	5.100
3. Engesvang	1.500	600	200	100	300	2.100
4. Ejstrupholm	3.100	2.600	400	600	1.600	5.700
5. Brande	10.500	11.200	3.100	6.200	1.900	21.700
6. Nørre Snede	4.100	1.800	400	1.400	-	5.900
Ikast-Brande kommune i alt	37.700	39.900	12.300	18.200	9.400	77.600

Tabel 2.3 Bruttoarealer fordelt på områder og brancher (m²).

Det samlede bruttoareal i Ikast-Brande kommune er opgjort til 77.600 m², hvoraf de 37.100 m² (eller knap 48 %) findes i Ikast. I Brande findes 21.700 m², hvilket er 28 % af kommunens samlede bruttoareal.

Det samlede bruttoareal er nogenlunde ensartet i Bording, i Ejstrupholm og i Nørre Snede, mens der er færre m² i Engesvang, hvor der også er færre butikker.

I de mindre områder findes overvejende dagligvarebutikker og de besidder en meget stor andel af områdets samlede bruttoareal.

Lige godt halvdelen af det samlede bruttoareal i kommunen er anvendt af udvalgsvarebutikker, hvoraf boligudstørsbutikkerne gennemsnitligt er de største.

Omsætning

Tal for butikkernes omsætning i 2007 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Af tabel 2.4 fremgår de indsamlede daglig- og udvalgsvareomsætninger i de forskellige områder. Af anonymitetshensyn er det for en række af områderne ikke muligt at vise omsætningstallene, ligesom omsætningen i andre områder kun kan vises helt overordnet.

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

Af samme grund har det været nødvendigt at lægge områderne *Bording* og *Engesvang* sammen til ét område.

	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øvrige udvalgs- varer	Detail- handel i alt
1. Ikast	475	342	97	144	101	817
2. Bording inkl. 3. Engesvang	84	27	*	*	*	111
4. Ejstrupholm	55	18	*	*	7	73
5. Brande	262	241	*	140	*	503
6. Nørre Snede	102	12	*	*	*	114
Ikast-Brande kommune i alt	978	640	177	317	146	1.618

Tabel 2.4 Omsætning 2007 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms).

Samlet detailhandelsomsætning på godt 1,6 mia. kr. i Ikast-Brande kommune

Det fremgår af tabel 2.4, at den samlede omsætning lå på godt 1,6 mia. kr. i Ikast-Brande kommune betragtet under ét. Godt 800 mio. kr. – eller 50 % – kan henføres til detailhandelen i Ikast.

Næststørst var omsætningen i Brande – hvor den lå på godt 500 mio. kr. i 2007.

Både i Nørre Snede og i Bording inkl. Engesvang lå omsætningen på ca. 110 mio. kr., men hvor kun godt 10 % af den samlede omsætning i Nørre Snede er udvalgsvareomsætning, er andelen knap 25 % i Bording inkl. Engesvang.

Betragtes kommunen under ét, er ca. 40 % af omsætningen udvalgsvarer, om end andelen er højere i Ikast og i Brande.

Det er boligudstyr der udgør den største del, ca. halvdelen, af den samlede udvalgs-vareomsætning.

Omsætningen fra forhandlere af særlig pladskrævende varer indgår

Bemærk, at selvom forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper antals- og arealmæssigt behandles særskilt sidst i dette kapitel, så indgår omsætningen til private i tabel 2.4.

Endvidere er omsætningen fra de store supermarkeder fordelt på dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker der forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private. Desuden indgår rene møbelbutikker, der alene sælger møbler.

I kommunen er der i alt 13 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på omkring 25.500 m².

Som det ses af tabellen, koncentrerer forhandlerne af særlig pladskrævende varegrupper sig især på bilforhandlere og forhandlere af byggeartikler.

Bemærk, at forhandlere af biler, både og campingvogne skal have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse.

	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	7	9.200
Byggemarkeder inkl. trælast	4	14.700
Forhandlere af campingvogne	1	600
Plantecentre	1	1.000
Ikast-Brande kommune i alt	13	25.500

Tabel 2.5 Bruttoarealer fordelt på områder og brancher (m²).

Kundeorienterede servicefunktioner

Ligesom butikkerne er de kundeorienterede servicefunktioner med til at skabe attraktion. Og ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner.

Derfor har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i bymidterne i de større byer Ikast og Brande samt i Ejstrupholm og i Nørre Snede.

Som det ses af tabel 2.6, er det Ikast bymidte, der byder på flest kundeorienterede servicefunktioner, men også Brande besidder et bredt udbud af servicefunktioner.

Der er et relativt bredt og varieret udbud af spisesteder, barer m.v. i både Ikast og Brande, mens der kun er en enkelt eller få af sådanne funktioner i de mindre byer.

	Ikast	Brande	Ejstrup- holm	Nørre Snedede
Restauranter, caféer m.v.	16	13	1	2
Pengeinstitutter, ejd. mgl. mv	12	7	3	5
Frisører, læger, sol m.v.	17	12	4	3
Kultur, biograf og teater	2	-	-	-
Anden service	7	4	-	-
Funktioner i alt	54	36	8	10

Tabel 2.6 Kundeorienterede servicefunktioner i stueplan

Det er i Ikast, at forbrugerne finder det største udbud af pengeinstitutter, forsikring, ejendomsmæglere og lignende. Her er 12 af disse funktioner mod 7 i Brande.

Bemærk, at der tillige ligger funktioner *uden* for de funktionelle bymidter, som dog ikke er medtaget her. Det er alene funktioner beliggende sammen med butikslivet, og dermed funktioner der bidrager til kundestrømmene i bymidterne, der indgår. F.eks. er lægehuse og lignende ofte beliggende lidt uden for bymidten.

I relation til kulturelle funktioner skal det nævnes, at Ikast har et helt nyt biografteater med flere sale beliggende på kanten af bymidten, men som en vigtig funktion, der opfylder et behov, som brugerne ellers skulle til Herning eller Klovborg efter.



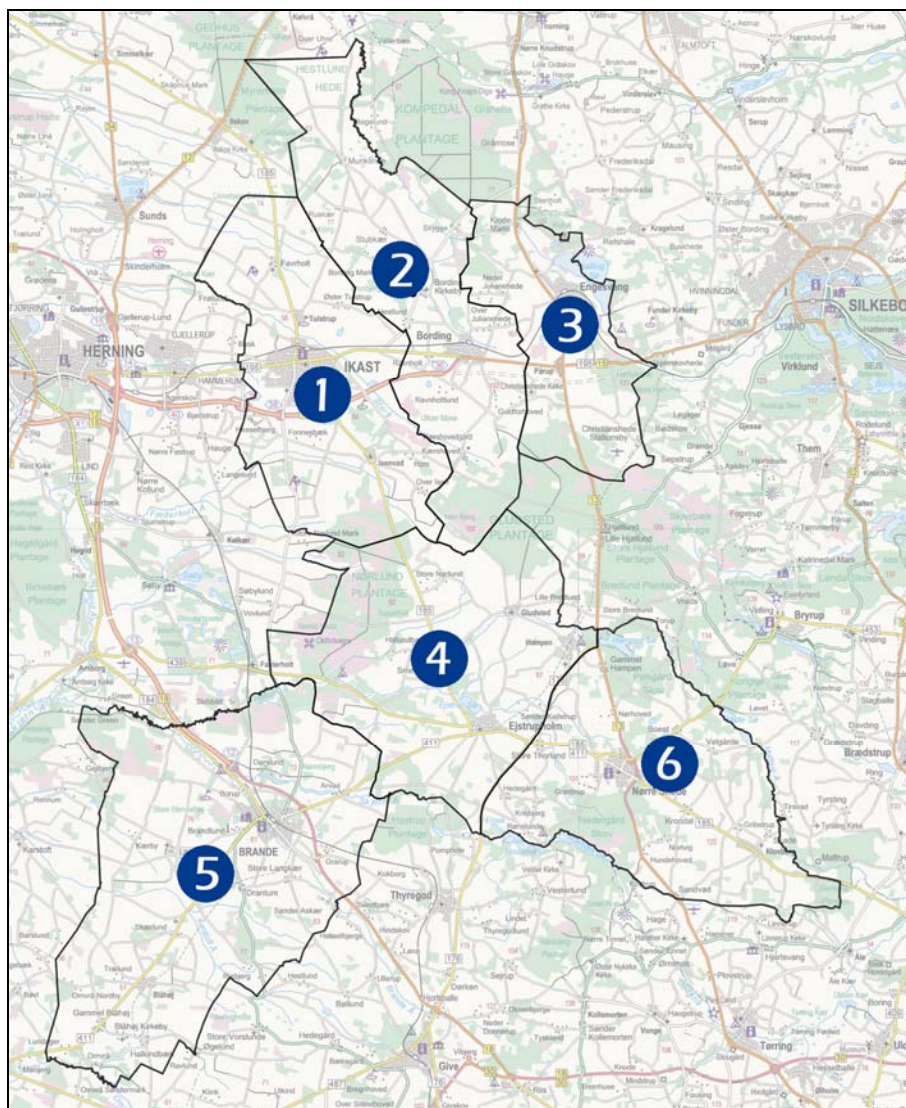
Forbrug i Ikast-Brande kommune

Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Ikast-Brande kommune, belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i de forskellige dele af kommunen.

Som ovenstående indikerer, er Ikast-Brande kommune her nedbrudt på mindre områder. Opdelingen er sket efter samme systematik som i kapitel 2, Detailhandelen i Ikast-Brande kommune.

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



Figur 3.1 Ikast-Brande kommune opdelt på 6 hovedområder

Datagrundlag og horisontår

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

Desuden har Ikast-Brande kommune bidraget med data omkring bl.a. befolkningsudviklingen i kommunen. Bemærk, at denne prognose kun går til og med 2019, hvorfor 2019 er anvendt som befolkningsgrundlag for horisontåret 2021.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2007 samt horisontåret 2021.

Befolknings og indkomstforhold

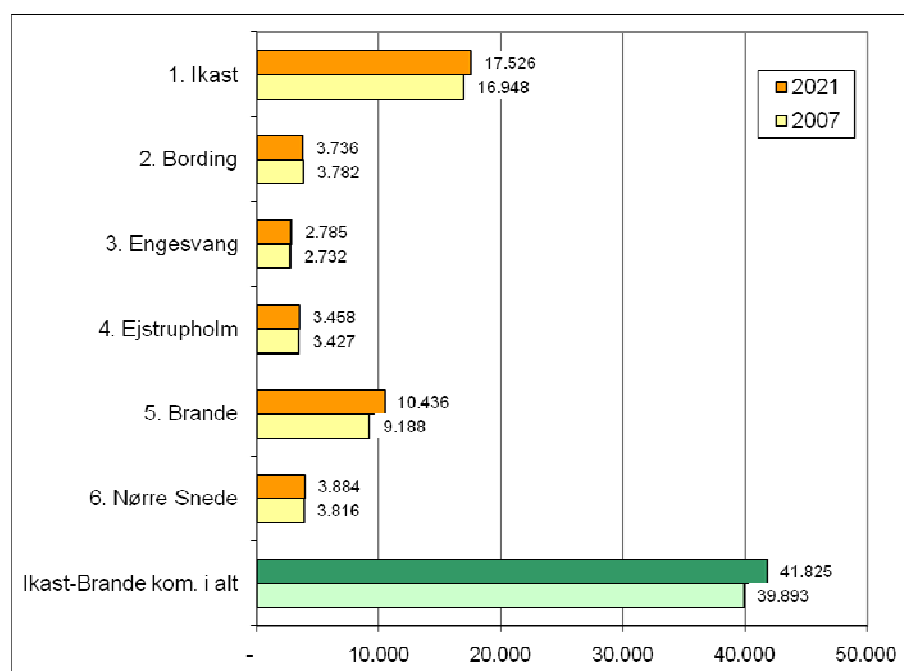
Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet for de 6 hovedområder, der nu udgør Ikast-Brande kommune. Desuden ses det samlede befolkningstal for Ikast-Brande kommune – sidstnævnte er illustreret med grønne nuancer.

Som det ses af figuren, bor der flest i område 1 *Ikast*, hvor der bor ca. 17.000 personer. Det næst folkerigeste område er 5. *Brande*. Færrest bor der i 3. *Engesvang*.

I alt bor der knap 40.000 personer i hele Ikast-Brande kommune.

Folketallet i Ikast-Brande kommune betragtet under ét ventes at være stigende frem mod 2021, om end der er forskelle områderne imellem. Der sker et lille fald i folketallet i 2. *Bording*, mens folketallet i 5. *Brande* ventes at ligge næsten 14% højere i 2021.

Det samlede folketal ventes at stige med knap 5 % til knap 42.000 personer i 2021.



Figur 3.2 Udvikling i folketal frem mod 2021

Målt i antal personer ses den største vækst i 5. *Brande*, der vokser med ca. 1.250 personer frem mod 2021. Dette skal ses i lyset af, at den samlede befolkningstilvækst i kommunen er godt 1.900 personer.

Niveauer for husstandsindkomst og –størrelse

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

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Ikast-Brande kommune ligger på 394.000 kr., hvilket er lidt under landsgennemsnittet (ca. 400.000 kr.).

Antallet af personer pr. husstand indvirker også på husstandens forbrug – og dermed det samlede private forbrug af detailhandelsvarer i et område.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Ikast-Brande kommune er ca. 2,15 personer. Landsgennemsnittet er på 2,05.

Forbrugsforhold

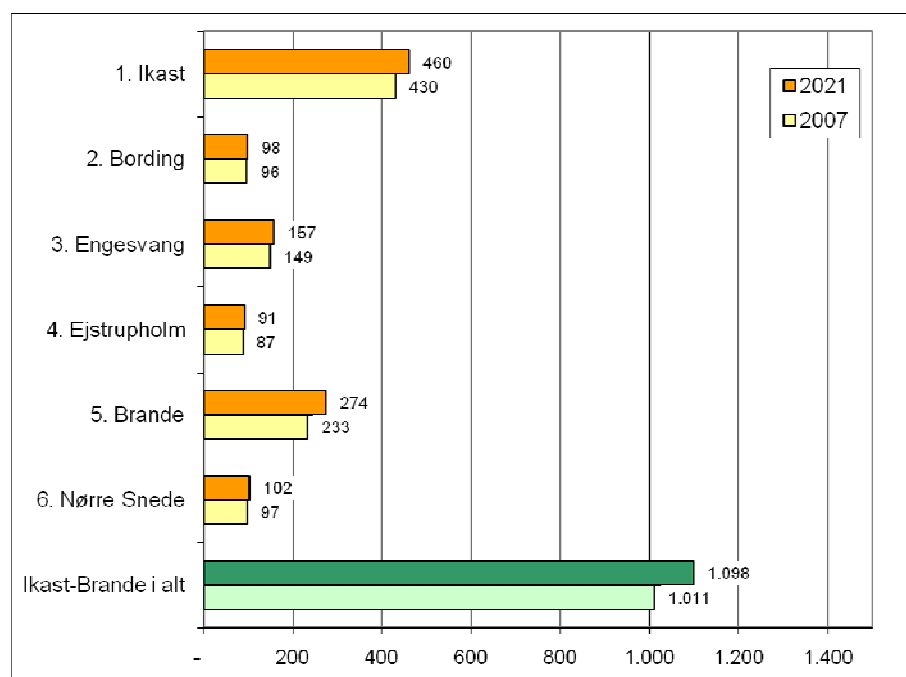
På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser, er forbruget for 2007 og 2021 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i de 6 hovedområder ses i figur 3.3.

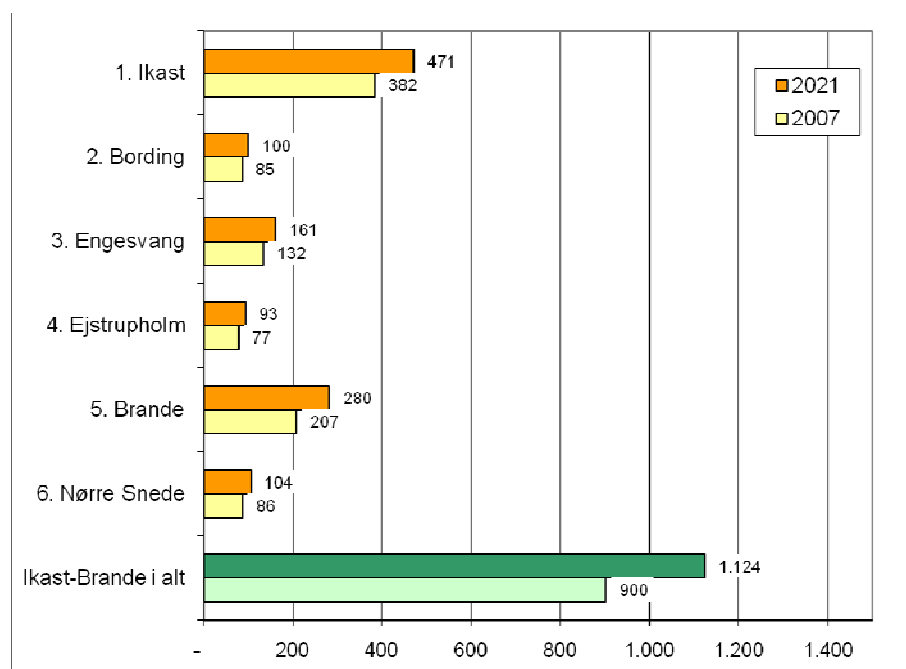
Som det ses, er dagligvareforbruget i 1. Ikast beregnet til ca. 430 mio. kr. i 2007, hvilket ventes at være steget med ca. 30 mio. kr. til 460 mio. kr. i 2021.

I kommunen betragtet under ét er dagligvareforbruget beregnet til godt 1 mia. kr. for 2007 – dette årlige forbrug af dagligvarer ventes at være steget til lige knap 1,1 mia. kr. i 2021. Forbrugsudviklingen er bl.a. understøttet af det stigende folketal.

Den største procentmæssige vækst i dagligvareforbruget ventes at ske i området 5. Brande (18 % vækst), mens væksten er ca. 7 % i 1. Ikast.



Figur 3.3 Forbrug af dagligvarer (mio. kr. inkl. moms i 2007-priser)

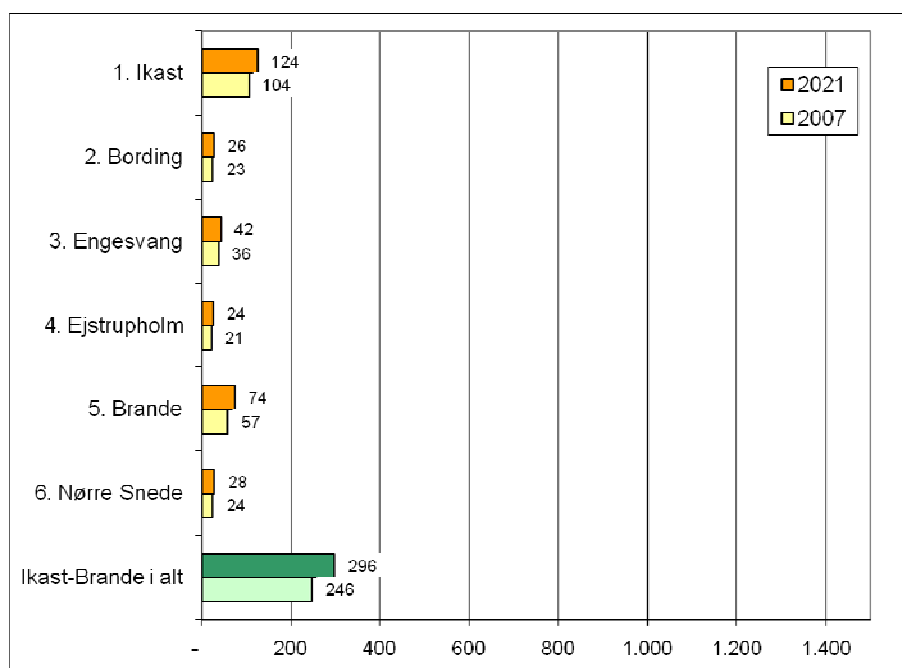


Figur 3.4 Forbrug af udvalgsvarer (mio. kr. inkl. moms i 2007-priser)

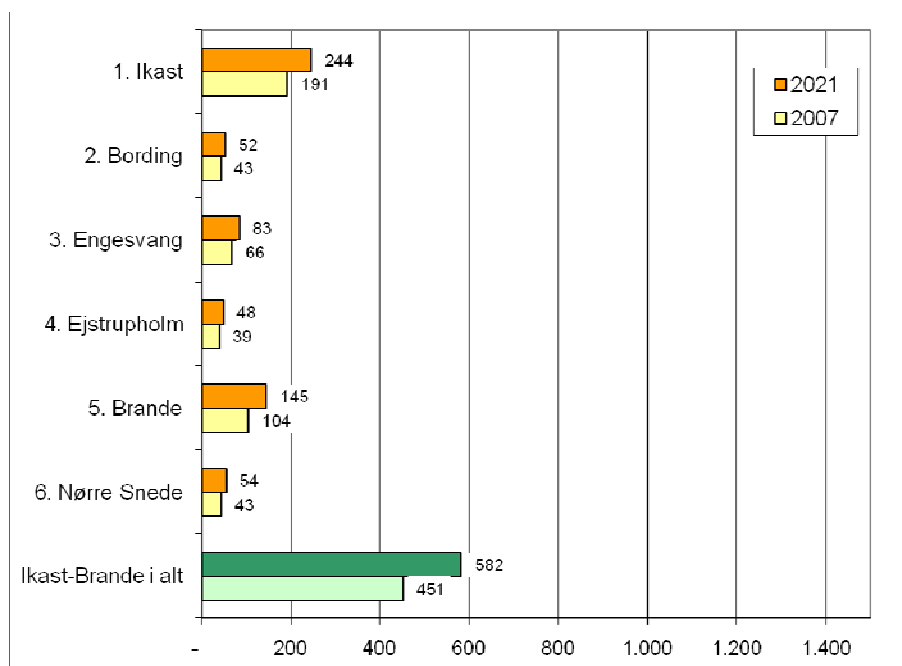
Af figur 3.4 fremgår forbruget af udvalgsvarer i de 6 områder.

Forbruget af udvalgsvarer ligger lavere end ved dagligvarer, men den procentvise vækst i det årlige forbrug er lidt højere. Således ligger udvalgsvarerforbruget i Ikast-Brande kommune på 900 mio. kr. i 2007, hvilket ventes at være steget med 25 % til mere end 1,1 mia. kr. i 2021.

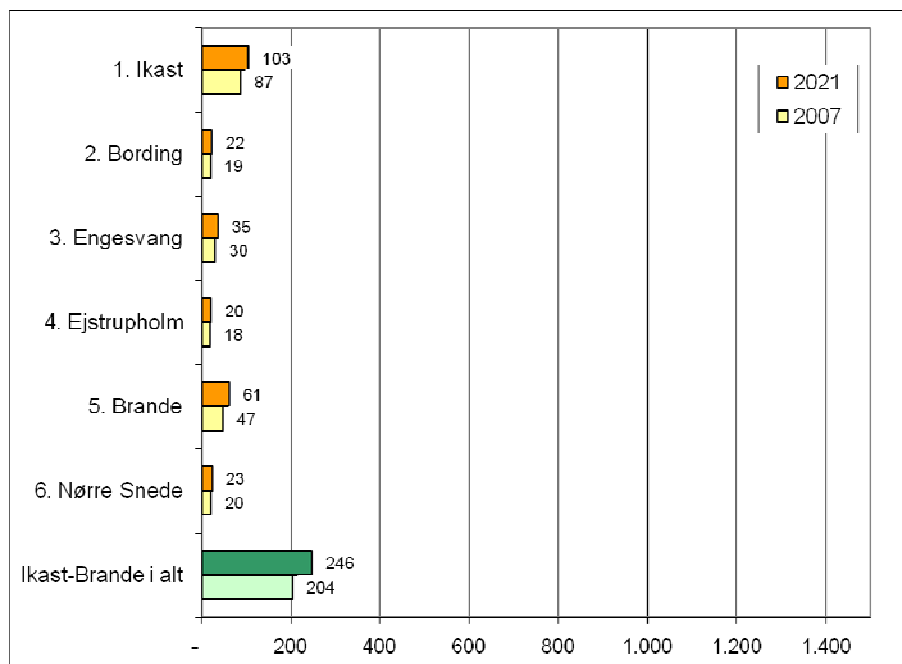
Nedenfor vises grafer med forbrugsudviklingen for de tre udvalgswaregrupper *beklædning*, *boligudstyr* og *øvrige udvalgsvarer*. Det er således disse forbrugstal, der tilsammen udgør forbruget af udvalgsvarer vist i figur 3.4.



Figur 3.5 Forbrug af beklædning (mio. kr. inkl. moms i 2007-priser)

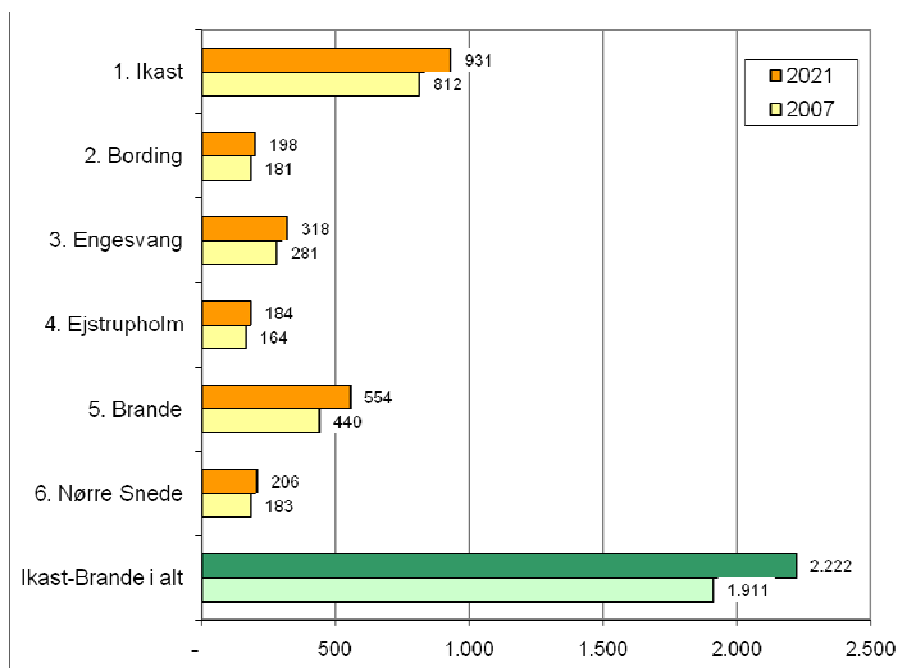


Figur 3.6 Forbrug af boligudstyr (mio. kr. inkl. moms i 2007-priser)



Figur 3.7 Forbrug af øvrige udvalgsvarer (mio. kr. inkl. moms i 2007-priser)

Afslutningsvis vises det samlede forbrug af detailhandelsvarer, dvs. daglig- og udvalgsvarer under ét, i figur 3.8.



Figur 3.8 Forbrug af detailhandelsvarer i alt (mio. kr. inkl. moms i 2007-priser)



Handelsbalance og opland

Handelsbalance og opland

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Ikast-Brande kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for dækningsgraden eller hvor stor en del af det potentielle forbrug i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2007.

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

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Ikast-Brande kommune samt separat for områderne 1. Ikast og 5. Brande, der indeholder kommunens største butikskoncentrationer.

Handelsbalance

I hele Ikast-Brande kommune var der på dagligvarer et forhold mellem omsætning og forbrug på 97%, mens forholdet på udvalgsvarer var 71%.

Disse 2 tal viser, at kommunen ikke har en særlig stor oplandseffekt. Kommunens butikker omsætter for mindre end forbruget i kommunens husstande, hvorfor der alt andet lige må ske en vis udhandling. Dette gælder både for dagligvarer og udvalgsvarer.

	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Detail- handel i alt
1 Ikast	110	90	101
5 Brande	112	116	114
Ikast-Brande kommu- ne i alt	97	71	85

Tabel 4.1 Omsætning/forbrug i Ikast-Brande kommune i 2007 i mio. kr. inkl. moms.

Der er desuden udfærdiget handelsbalance for 1. Ikast og 5. Brande. Dette giver et mere detaljeret indblik i detailhandelens dynamik i kommunen, for i områderne med store butikskoncentrationer – Ikast og Brande byer – er de lokale handelsbalancer bedre. Her er omsætningen høj i forhold til forbruget, hvilket indikerer, at forbrugere fra den øvrige del af kommunen tiltrækkes af kommunens hovedbyer.

Dagligvarer

Der er mindre udsving i relation til dagligvarer de enkelte områder imellem end ved udvalgsvarer. Dette skyldes til dels, at forbrugerne sjældent kører langt efter dagligvarer – indkøbsture med hovedvægten på dagligvarer sker med en højere frekvens, og tættere på bopælen. Desuden er der i alle delområderne en rimelig dagligvareforsyning, hvilket er med til at holde en stor del af indkøbene ”hjemme”.

I Ikast, hvor der er et meget bredt udvalg af dagligvarebutikker (herunder et Føtex-warehus), ligger forholdet mellem dagligvareomsætning og -forbrug på 110. Det vil sige, at omsætningen ligger 10% højere end det beregnede dagligvareforbrug i området. Dette skyldes, at Ikast tiltrækker forbrugere fra især områderne 2. Bording og i nogen grad 3. Engesvang. Det kan sagtens være, at dagligvarebutikkerne i Ikast dækker mere end 10 % af dagligvareforbruget i de nævnte områder, men f.eks. vil en by som Herning (med såvel Bilka som Herning Centret) også tiltrække forbrugere fra bl.a. Ikast.

Det samme er tilfældet for 5. *Brande*, hvor omsætningen ligger 12% højere end forbruget i relation til dagligvarer. Dette skyldes primært, at Brande by ligger i lang geografisk afstand til andre større udbudspunkter, hvorfor Brande er en naturlig destination for borgere i områderne 4. *Ejstrupholm* og 6. *Nørre Snede*, der vil til det lidt bredere udbud. Geografien gør også, at dagligvareforbruget fra forbrugerne i Brande lettere holdes hjemme.

Helt overordnet betragtet betyder en handelsbalance for Ikast-Brande kommune under ét på 97% for dagligvarernes vedkommende, at der må ske en lille udhandling – altså indkøb i butikker uden for kommunen. Bemærk, at gennemsnittet for Ikast-Brande kommune under ét kan synes noget lavt i forhold til i de enkelte byområder. Dette skyldes, at omsætningen i forhold til forbrug er lavere i landområderne.

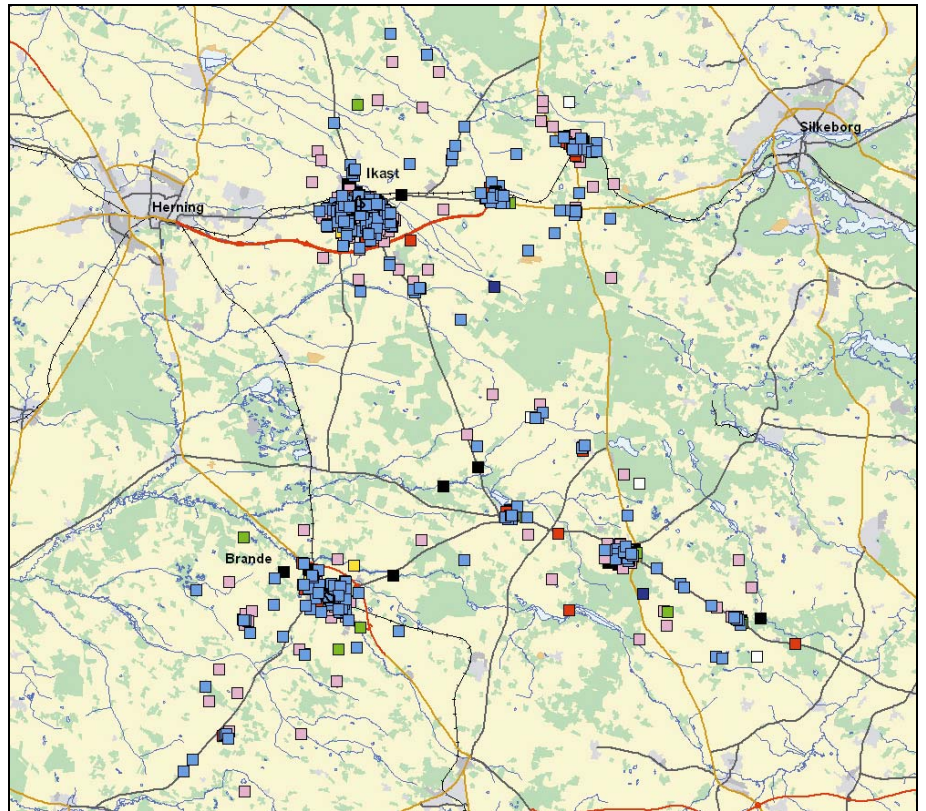
Udvalgsvarer

Det fremgår tydeligt af tabel 4.1, at handelsbalancen for udvalgsvarernes vedkommende er forholdsvis lav, når Ikast-Brande kommune betragtes under ét. Dette skyldes primært, at der ikke sker meget udvalgsvarerhandel i landområderne samtidig med, at udvalgsvarerhandelen i Ikast og Brande ikke til fulde opvejer dette. Der sker altså en betydelig udhandling.

Det vurderes, at især Herning Centret, der for få år siden blev udbygget med en ny fløj, Herning bymidte og i nogen grad Silkeborg bymidte tiltrækker en væsentlig andel af udvalgsvarerforbruget fra Ikast-Brande kommune. Også det større udbud af storbutikker i Herning vurderes at yde tiltrækning. Silkeborg vurderes især at tiltrække kunder fra området 3. *Engesvang*.

Butiksudbuddet er ikke ringere i Ikast end i Brande, hvilket en handelsbalance på 90% for 1. *Ikast* ellers kunne indikere, men forbrugerne i bl.a. 1. *Ikast* er geografisk meget tættere på Herning, mens Brande ligger langt fra andre større byer. Som nævnt i relation til dagligvarerne bedrer det Brandes mulighed for at holde handel hjemme, ligesom Brande er det naturlige udbudspunkt for borgerne i naboområderne.

Desuden vurderes Århus, Jyllands største udbudspunkt, at tiltrække forbrugere fra et meget stort opland – også fra Ikast-Brande kommune. Det er næppe alle husstandene i Ikast-Brande kommune, der køber udvalgsvarer i Århus – ligesom besøgsfrekvensen for de øvrige husstande vurderes lavere end i relation til f.eks. Herning – men Århus byder på et meget bredt og dybt sortiment, og dermed en lang række produkter og mærker, som det er svært at finde andetsteds. Her tænkes der ikke kun på stormagasinerne Magasin og Salling samt latinerkvarterets udbud, men også på en udvalgsvarerbutik som f.eks. IKEA.



Statistisk bymidteafgrænsning

Baggrund og metode

Som et led i analysen af detailhandelen i Ikast-Brande kommune, har ICP foretaget en afgrænsning af bymidterne i kommunen. Dette er sket via anvendelse af den statistiske metode beskrevet i Bekendtgørelse 1093 af 28. september 2007.

Det er kun i byer med mere end 5.000 m² detailhandel, at denne metode finder anvendelse.

Metoden fungerer således, at der med baggrund i et udtræk fra CVR indhentes branchekode og adresser på de produktionsenheder, der har adresse i et givent område. Der er 8 hovedafdelinger, som kort kan beskrives som følger:

1. Detailhandel m.v.
2. Hoteller, restauranter m.v.
3. Persontransport
4. Pengeinstitutter, forsikring m.v.
5. Forretningsservice m.v.
6. Offentlig adm. m.v.
7. Sundhedsvæsen
8. Kultur m.v.

Ved hjælp af GIS-programmet MapInfo er alle virksomheder, der falder ind under ovenstående definitioner, stadsfæstet i en database, som igen er illustreret grafisk på et kort. Enhederne er illustreret med 8 forskellige farver, én for hver af de respektive grupper.

Dernæst er der – omkring hver enkelt funktion – oprettet en bufferzone med en 25 m radius. Hvor der er overlap mellem disse cirkler, dannes samlede områder, hvor der er mulige bymidter. Enhederne med de tilhørende bufferzoner er gengivet i separate figurer; én for hver by.

Følgende skal dog være opfyldt for at danne en bymidte:

1. Bymidten skal rumme mindst én produktionsenhed fra 4 hovedgrupper.
2. Bymidten skal rumme mindst 2 enheder fra hovedgruppe 1.
3. Bymidten skal rumme mindst én produktionsenhed fra hovedgruppe 6, 7 eller 8.

Til de bymidter, der findes via ovenstående metodik, tilføres en randzone med 100 meter radius.

Resultatet er nu én eller flere ”bymidter”.

Det er muligt at sammenholde de bymidter, der er fundet ved den statistiske afgrænsning med de eksisterende bymidteafgrænsninger. Dermed vil man have 2 ”lag”, hvorfra man – hvis det ønskes – kan lade den nye bymidteafgrænsning udspringe fra det område, som minimum ét af lagene dækker.

Ikast-Brande kommune

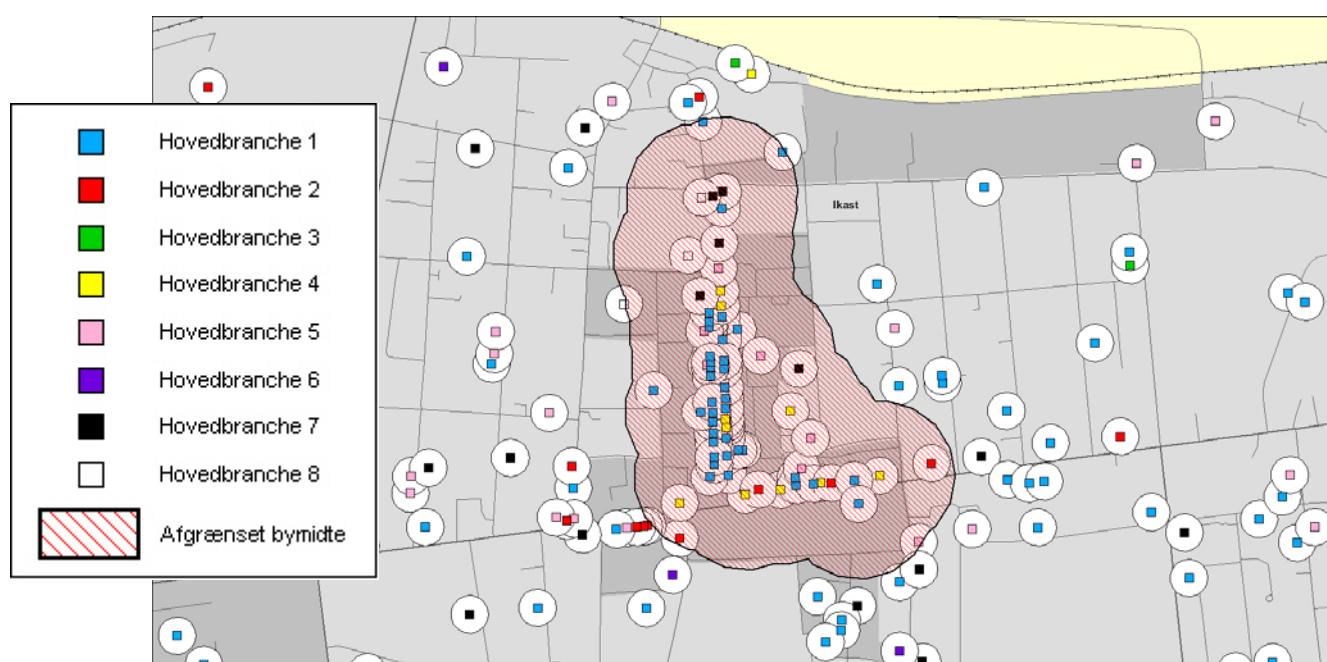
Ovenstående metode er anvendt i relation til de større byer i Ikast-Brande kommune.

I det følgende præsenteres den statistiske bymidteafgrænsning for hver bymidte, ligesom der knyttes en række kommentarer her til.

Ikast by

I figur 5.1 ses den fremkomne afgrænsning af Ikast bymidte. De 8 branchegrupper ses af tegnforklaringen.

De hvide zoner om hver enkelt af de farvede enheder, er den 25 m radius, som hver enhed tillægges. Det rødstrøbelige område er den 100 m randzone, som er tillagt de enheder, der overlapper og derudover opfylder kriterierne (se foregående side).



Figur 5.1 Ikast by afgrænset

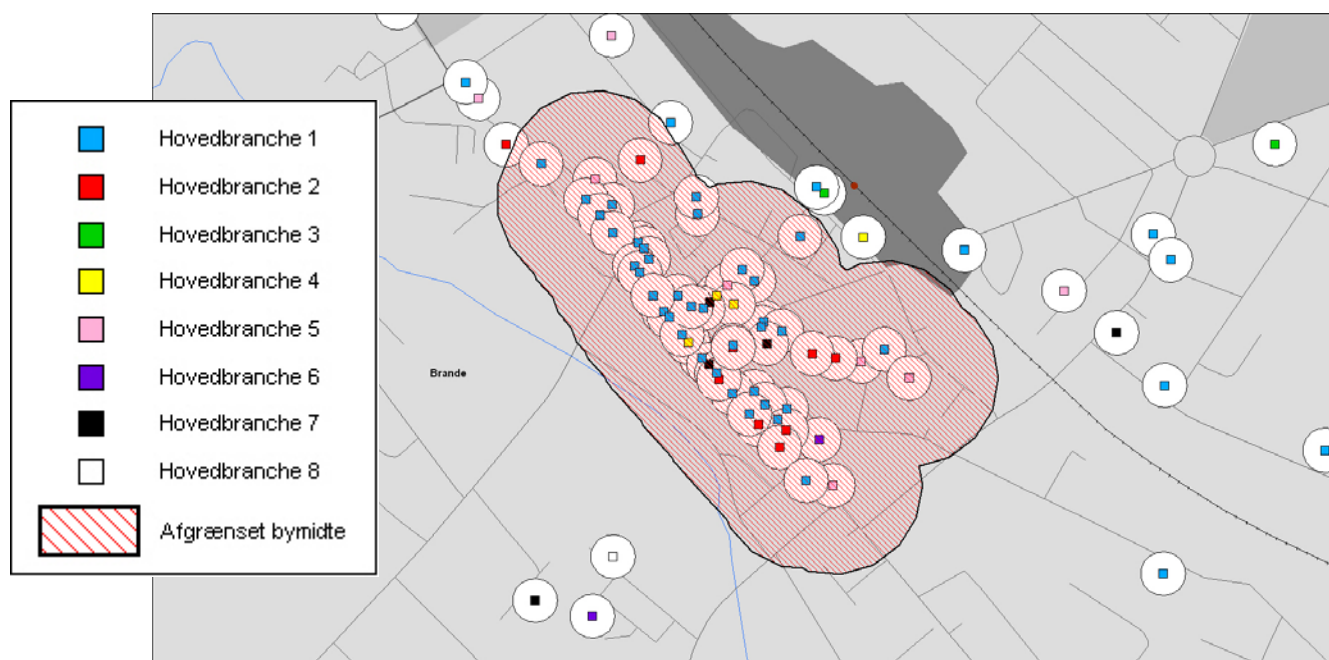
Som det ses af figur 5.1, udspringer bymidten især af de mange funktioner beliggende i Strøget og Østergade. Bymidten bliver tilført lidt ekstra bredde i kraft af funktionerne beliggende på bl.a. Seiferts Plads.

I den sydvestlige del af kortudsnittet, ved Vestergade, ligger der en hel klynge af funktioner, der lige akkurat ikke kan indlemmes i bymidten. Dette skyldes, at der er for langt imellem funktionerne omkring Vestergade 2, Strøget 5 m.v.

Ønsker man at udvide bymidten i den vestlige retning, kunne det være værd at efterprøve, om der rent faktisk er så langt mellem funktionerne i praksis eller om der findes funktioner i området (inden for branchegruppe 1-8), som af en eller anden grund ikke indgår i det anvendte udtræk fra CVR.

Brande by

I figur 5.2 ses den fremkomne afgrænsning af Brande bymidte.



Figur 5.2 Brande by afgænsset

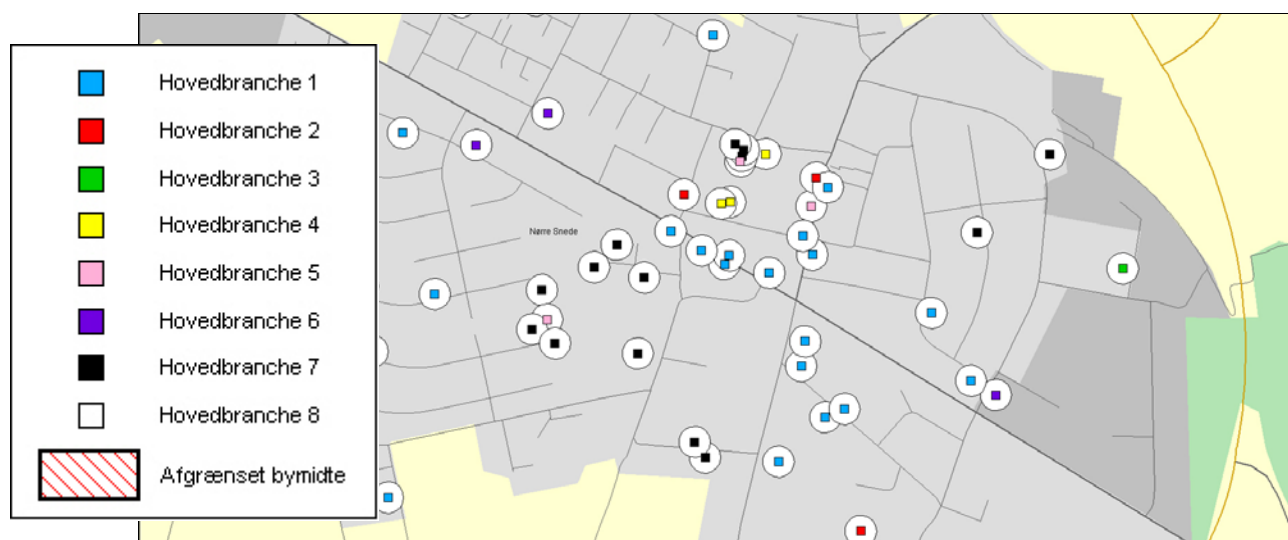
Byens tyngde skabes især af de mange funktioner beliggende i Storegade og i Torvegade, men også en del enheder ved Torvet og Jernbanegade tilfører bymidten geografisk bredde.

Mod øst strækker den statistisk afgænsede Brande bymidte sig til Torvegade 30 og mod sydøst til Storegade 45.

I kommunens øvrige byer er der langt fra 5.000 m² detailhandel i dem alle, men ICP har alligevel gennemgået de enkelte bymidter for at afdække, om der kunne dannes bymidter med afsæt i den statistiske metode. Der kan dog ikke dannes bymidter i hverken Bording, Ejstrupholm eller Nr. Snede.

I Nr. Snede er overlappene mellem funktionerne for få, mens der i Bording og i Ejstrupholm mangler en funktion fra enten hovedbranchegruppe 6, 7 eller 8 for at kunne opfylde kravene.

Af figurene 5.3 til 5.5 ses udsnit med byerne Nr. Snede, Bording og Ejstrupholm.



Figur 5.3 Nr. Snede. Der er for lidt overlap mellem funktionerne, alternativt skulle der være en funktion inden for hovedbranchegruppe 6, 7 eller 8 i Bredgade.



Figur 5.4 Bording. Der mangler en funktion fra enten hovedbranche 6, 7 eller 8 i Bredgade, hvis der skal dannes en bymidte.



Figur 5.5 Ejstrupholm. Der mangler en funktion fra enten hovedbranche 6, 7 eller 8 i Vestergade eller Østergade, hvis der skal dannes en bymidte.

Bilag 1

Branchefortegnelse

1. DAGLIGVARER

10.71.20	Fremstilling af friske bageriprodukter
50.50.20	Servicestationer med kiosksalg
47.11.10	Købmænd og døgnkiosker
47.11.20	Supermarkeder
47.11.30	Discountforretninger
52.12.10	Varehuse. Selvbetjeningsbutikker med fuldt fødevarersortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500m ² .
47.21.00	Frugt- og grøntforretninger
47.29.00	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
47.23.00	Fiskeforretninger
47.24.00	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
52.24.20	Chokolade- og konfektreforretninger
52.25.00	Vinforretninger
47.26.00	Tobaksforretninger
52.27.10	Osteforretninger
52.27.30	Helsekostforretninger
52.27.90	Detailhandel med føde- drikke- og tobaksvarer fra specialforretninger i øvrigt.
47.73.00	Apoteker
47.74.00	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
52.33.10	Parfumerier
52.33.20	Materialister
47.76.00	Blomsterforretninger
71.40.10	Udlejning af videobånd

2. BEKLÆDNING

52.12.20	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
52.42.10	Dametøjsforretninger
52.42.20	Herretøjsforretninger
52.42.30	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)
47.71.20	Babyudstøjs- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
52.50.90	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordreforretninger

3. **BOLIGUDSTYR**

45.31.00	El-installatører med butikshandel
45.33.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
45.44.20	Glamesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n.”
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
52.46.10	Isenkramforretninger
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
52.50.20	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra postordreforretninger
52.48.99	Detailhandel med køkken og badeværelseelementer
52.74.60	Låsesmede – hvis salgslokale
71.33.10	Udlejning af edbmaskiner – hvis salgslokale
71.33.20	Udlejning af kontormaskiner – hvis salgslokale

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

4. ØVRIGE UDVALGSVARER

50.30.20	Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv. (autoudstyrsforretninger)
50.40.00	Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør
47.72.20	Lædervareforretninger
47.63.00	Pladeforretninger
47.59.40	Forhandlere af musikinstrumenter
47.61.00	Detailhandel med bøger
47.77.00	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
47.78.10	Optikere
47.78.20	Fotoforretninger
52.48.40	Frimærke- og møntforretninger
47.64.10	Forhandlere af sports- og campingudstyr
47.65.00	Detailhandel med spil og legetøj
47.64.20	Cykel- og knallertforretninger
47.76.30	Dyrehandel
52.48.95	Pornobutikker
52.48.99	Detailhandel med andre varer, barnevogne, børstevarer, skumgummi, ovne og pejse, skibsproviantering med butikshandel.
52.50.10	Bogantikvariater
52.50.90	Andre forhandlere af brugte varer.
52.61.00	Detailhandel fra postordreforretninger - hvis salgslokale

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

50.10.20	Detailhandel med biler
50.10.30	Detailhandel med campingvogne mv.
47.76.20	Planteforhandlere og havecentre
52.44.10	Møbelforretninger *)
52.48.55	Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)

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