



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 24. maj 2016  
Sagsid 14/19345  
Telefon direkte 76 16 33 10  
E-mail mosto@esbjergkommune.dk

## Notat

### Centerstrukturen i Esbjerg by

*Esbjergs fokus på bymidten*  
Esbjerg Kommune har med Vision 2020, Vækststrategi 2020 og Esbjerg Byplan understreget væsentligheden af, at Esbjerg skal kunne tilbyde storbykvaliteter i sin bymidte. Detailhandel indgår som et meget vigtigt bidrag til byens storbyatmosfære. Esbjerg Kommune har i en årrække prioriteret bymidtens detailhandel for netop at understøtte bymidtens liv.

Prioriteringen af bymidten har medført, at man i Esbjerg har arbejdet med mange både små og store bydelscentre, for at have et godt lokalt udvalg, men i dem alle er butiksstørrelserne af samme grund lavere end planloven giver mulighed for. I planloven tillades samme størrelse butikker i bymidter og bydelscentre. Bestemmelserne i Esbjergs Kommuneplan fremgår af faktaboksen.

Da det er Esbjerg Kommune, som fastlægger den samlede ramme for bydelscentrenes størrelse har bydelscentrenes udbud af butikker kunnet tilpasses fuldstændig til

#### Faktaboks

##### Bymidte

Bymidtens udgangspunkt er typisk den historiske del af den oprindelige by. Denne er oftest karakteriseret ved, at der foruden butikker er forskellige offentlige institutioner og tilbud inden for indbyrdes ret kort afstande. Der kan kun udlægges én bymidte i hver by. Bymidter afgrænses ved hjælp en statistisk metode, der tager udgangspunkt i en tilstedeværelsen og koncentrationen af en række bymæssige funktioner. Butiksstørrelse i bymidten er: Dagligvarer 3.500 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 2.000 m<sup>2</sup>.

##### Aflastningscenter

Der kan som hovedregel ikke udlægges nye arealer til aflastningscentre og de eksisterende aflastningscentre kan ikke udvides til mere end det, de er i dag. I Esbjerg kan der dog under en række betingelser ansøges om tre store udvalgsvarerbutikker på mere end 2.000 m<sup>2</sup> hvert fjerde år.

##### Bydelscentre

Bydelscentre udgør et centrum i en større bydel og betjener bydelen med dagligvarer og de mest almindelige udvalgsvarer. I Esbjerg kan byrådet fastlægge den samlede ramme for et bydelscenters bruttoetageareal (det vil sige, antallet af butikskvadratmeter i centerområdet i alt). En bydel må have en vis størrelse, før der kan udpeges et egentligt centrum for bydelen, og derfor kan der kun i de større byer udpeges bydelscentre. Kravet om en central placering i bydelen bevirker også, at der ikke kan placeres to bydelscentre umiddelbart op ad hinanden, da de så i givet fald hver især vil betjene det samme opland. I Esbjerg fastsætter kommunen den samlede ramme for bydelscentret ud fra overvejelser om behovet og forholdet mellem bymidten og bydelscentre m.m. Bydelscentre afgrænses ved hjælp en statistisk metode, der tager udgangspunkt i en tilstedeværelsen og koncentrationen af en række bymæssige funktioner. I Esbjerg er butiksstørrelserne i bydelscentre: Dagligvarer 2.000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1.000 m<sup>2</sup>.

##### Lokalcenter

Lokalcentre betjener først og fremmest et mindre lokalområde med dagligvarer. Det kan være et lokalt center i en begrænset del af en by eller bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende. Centret kan bestå af en eller flere dagligvarebutikker eventuelt suppleret med mindre butikker med udvalgsvarer. I Esbjerg arbejdes der for at lokalcentre har to dagligvarebutikker for dermed at sikre et lokalt udvalg. Den samlede ramme for et lokalcenter er 3.000 m<sup>2</sup>. I Esbjerg er butiksstørrelserne i lokalcentre: Dagligvarer 1.000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 500 m<sup>2</sup>.

bydelens størrelse og behov. Den lovfastsatte samlede ramme på 3.000 m<sup>2</sup> i lokalcentrene giver ikke den samme fleksibilitet.

#### *Planlovens bestemmelser*

Ifølge planlovens detailhandelsbestemmelser skal planlægningen:

- Fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer
- Sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, især den gående, cyklende og kollektive trafik, og
- Fremme en samfundsmæssig bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Som nævnt i faktaboksen udgør bymidten, bydelscentre og lokalcentre det hierarkiske system i detailhandelsbestemmelserne. Planlægning til butiksformål skal som udgangspunkt ske inden for disse centre.

Det er bymidten i den eller de største byer i en kommune, der skal bære den primære handel. Hensigten med bydels- og lokalcentre er at sprede indkøbsmulighederne for at opnå en bæredygtig detailhandelsstruktur med begrænsede afstande til indkøb. Disse centre må dog ikke blive så store, at de udgør en konkurrent til bymidten.

#### *Status for Esbjergs centerstruktur – fokus: Sædding og Hjerting*

Udgangspunktet er en centerstruktur med 14 bydelscentre og seks lokalcentre i Esbjerg by. Efter revisionen skal billedet gerne være vendt om med få og meget store bydelscentre og en mængde lokalcentre, der kan sikre borgerne dagligvarer i gangafstand.

I forhold til det forestående arbejde med at få en model på plads for revisionen af Esbjergs centerstruktur skal der tages nogle principielle beslutninger som har betydning både for bydelenes, for bymidtens og dermed for hele byens liv og handel.

Den totale ramme for butikker – bruttoetagearealet – er meget forskelligt i Esbjergs bydelscentre. En del bydelscentre vil således uden problemer kunne udlægges til lokalcentre, da de allerede har en maksimal ramme på 3.000 m<sup>2</sup>. Andre bydelscentre er væsentligt meget større. De tre største bydelscentre er i dag Sædding, Vesterbyen og Østerbyen, der alle tre har en samlet ramme på over 13.000 m<sup>2</sup> og dermed er langt større end de øvrige bydelscentre.

Hjerting hører med sin totale ramme for butikker på 7.000 m<sup>2</sup> til mellemgruppen af Esbjergs bydelscentre. Hjerting fremtræder som en tydeligt afgrænset bybebyggelse med cirka 7.200 indbyggere cirka 9 km fra Esbjergs centrum. Bydelscentret ligger centralt i forhold til de omliggende boligområder og har i en årrække været et udbudspunkt for byens borgere. Hjertings kirke og skole ligger som offentlige funktioner i området. Bydelscentret har i dag en udstrækning, hvor en større del af centerområdet ikke indeholder butikker. I Hjerting findes der herudover sydøst for centerområdet et lokalcenter samt en discountbutik ved en støjbelastet vej.

Bydelscentret Sædding-Fovrfeld er med sin totale ramme for butikker på 20.000 m<sup>2</sup> det største af Esbjergs bydelscentre. Sædding fremtræder

som en samlet bydel, der folder sig ud omkring Tarpbagevej. Der bor cirka 10.000 mennesker i bydelen. Bydelscentret ligger med sin placering langs Tarpbagevej centralt omgivet af store boligområder til alle sider. Tarpbagevej er en stor indfaldsvej, men fungerer også som fordelingsvej til de bagvedliggende boligområder. Centerområdet ligger 5 km fra Esbjergs centrum og har dermed et eget opland. Centerområdet er herudover placeret i borgernes bevidsthed som et indkøbssted, de har benyttet sig af i en årrække ligesom der i centret ligger offentlige funktioner som kirke og bibliotek. Centerområdet er noget udstrakt med Sædding Centret i den nordlige ende og to discountbutikker i den sydlige ende. Der ligger herudover en discountbutik ved en støjbelastet vej cirka en kilometer øst for bydelscentret. Der er ingen lokalcentre i Sædding.

#### *De to detailhandelsanalyser*

Sædding Centret har i april 2016 offentliggjort en detailhandelsanalyse, der belyser et scenarie, hvor der placeres et fuldsortiment supermarked på 3.500 m<sup>2</sup> i centret. Det vil sige, en butik i en størrelse som, med henvisning til de nuværende bestemmelser i kommuneplanen, ville blive henvist til en placering i bymidten. Detailhandelsanalysen peger på, at placeringen i Sædding Centret vil begrænse borgernes afstand til indkøb og forbedre indkøbsforholdene for borgerne i Sædding væsentligt. Lokalkøbsandelen i Sædding vurderes i analysen at være cirka 40. Det vil sige, at borgerne i Sædding får dækket omkring 40% af deres dagligvareforbrug i Sædding. Det påpeges i analysen, at lokalkøbsandelen i Sædding burde være højere og at et supermarked vil kunne bidrage til dette. For Sædding Centret vurderes et fuldsortiment supermarked at medføre en omsætningsstigning på 32 % for bydelens samlede omsætning. Omvendt forventes en placering af et stort supermarked i Sædding Centret at medføre et fald på 11 % i den øvrige dagligvareomsætning i Sædding. De eksisterende dagligvarebutikker i bydelen vil således få forringet deres driftsvilkår og det kan ikke udelukkes at medføre en enkelt lukningstruet dagligvarebutik. Sædding Centret vil med et nyt stort supermarked også blive et mere interessant indkøbssted for det sekundære opland, Hjerting og Sønderris, hvor der forventes et omsætningsfald på 4 % hos de eksisterende butikker. Der vil ligeledes ske et omsætningsfald i bymidten og i aflastningscentret Esbjerg Nord på henholdsvis 2 og 5 %. Analysens såkaldte 0-alternativ kan diskuteres, da der her ikke er taget højde for at det nuværende plangrundlag indeholder en stor restrummelighed, der giver gode muligheder for at placere adskillige butikker i centerområdet.

Parallelt med analysen af en butiksudvidelse i Sædding Centret er der blevet udarbejdet en analyse i maj 2016 af en tilsvarende udvidelse med en 3.500 m<sup>2</sup> butik i Hjertings bycenter. Her forventes det, at Hjerting som bydel vinder en omsætningsstigning på 53 % ved etableringen af et supermarked og på samme måde som i Sædding ses en større lokalkøbsandel efter etableringen af et fuldsortiment supermarked. Konsekvenserne er et fald i omsætningen for de øvrige butikker i Hjerting på 20 %, der vurderes at blive taget fra Hjertings discountbutikker. De får således forringet deres driftsvilkår, men forventes ifølge analysen ikke at blive lukningstruede. I Hjerting opereres ligeledes med et sekundært opland, hvor der vil ske et omsætningsfald. Det sekundære opland til Hjerting er Sædding og Sønderris, hvor der forventes et omsætningsfald på 7 %, Esbjergs bymidte med et fald på 1 % og Esbjerg Nord med et

fald på 4 %. Der optræder også i denne analyse et såkaldt 0-alternativ, der ikke tager højde for at det nuværende plangrundlag indeholder en restrummelighed på 3.200 m<sup>2</sup>, hvilket giver gode muligheder for at placere to-tre discountbutikker mere i centerområdet.

De to analyser har således ikke regnet på muligheden for at placere indtil flere supermarkeder på maksimum 2.000 i centerområdet. Det ville være supermarkeder, der kunne placeres i centerkonstruktionerne uden kommuneplanændringer og som qua deres størrelse og antal også ville kunne ændre de forhold som undersøges.

Det er bekymrende, at etableringen af et stort supermarked i Hjerting medfører et omsætningsfald på 7 % i Sædding ligesom analysens vurdering, af at et omsætningsfald på 20 % for de øvrige butikker i Hjerting ikke vil medføre lukninger af butikker, kan diskuteres. Især har butikken på Sønder Tobølvej flere gange været tæt på lukning ligesom butikken på Havborgvej i forbindelse med etableringen blev nedgraderet fra et supermarked til en discountbutik. Fordelingen af de tre nuværende discountbutikker i Hjerting fungerer i dag som et godt samlet udbud i bydelen samtidig med, at de med deres spredte placering medfører, at daglige indkøb kan foregå uden brug af bil. Dette skal stilles op i mod analysens udsagn om at et supermarked på 3.500 m<sup>2</sup> vil reducere brugen af bil ved indkøb. Internt i Hjerting vil en borger i den sydøstlige del af byen have cirka 2,5 km til det store supermarked. Det er langt ud over gangafstand. Den handel hjertingborgerne lægger i Sædding sker formentlig i forbindelse med kørsel til og fra arbejde, så heller ikke her vil et supermarked i Hjertings bycenter nødvendigvis reducere bilkørslen.

#### *Forslag til model*

De to analyser påviser tydeligt, at udbygning med store butikker ét sted påvirker handelen i et stort område, i dette tilfælde oven i købet så de kannibaliserer hinanden, og ikke mindst så påvirker begge udbygninger handelen i bymidten. Mange bydelscentre med store butikker vil således dels gå på rov hos hinanden samtidig med at de vil flytte handelen fra Esbjergs bymidte til Esbjergs periferi.

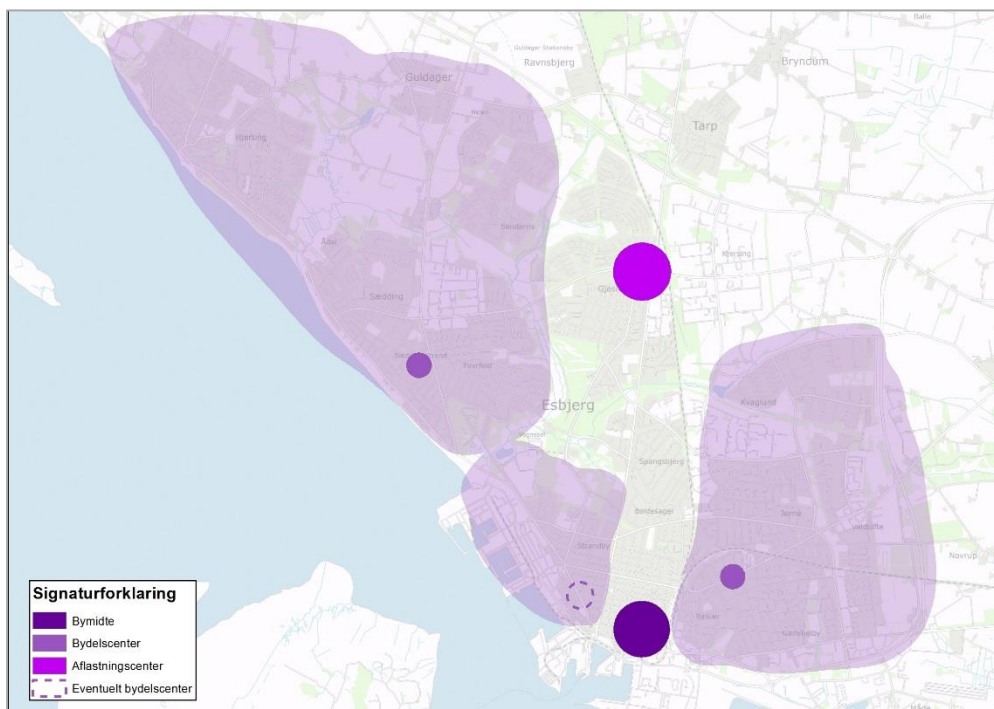
Der er fra udviklerside et stort ønske om at etablere større supermarkeder i Esbjergs bydelscentre. Set fra det enkelte bydelscenters side vil et stort supermarked i de fleste tilfælde være en stor gevinst, som også de to analyser for henholdsvis Sædding og Hjerting påpeger, men set for byen som helhed vil en udbygning med store butikker i byens periferi ikke bibringe Esbjergs bymidte den storbyatmosfære som efterspørges overordnet set.

Udfordringen består således i at udarbejde en model, hvor der bliver mulighed for større supermarkeder uden for bymidten, men samtidig at holde antallet af disse supermarkeder nede på et niveau, hvor den samlede påvirkning af bymidten er så lille som mulig.

Som det ses af kortet foreslås der derfor en model, hvor Esbjerg by fremover kun vil have to-tre bydelscentre, der så til gengæld vil have en tyngde og et lokalt opland, som kan begrunde at bydelscentrene skal have mulighed for større supermarkeder for netop at kunne betjene den noget større bydel ordentligt.

Forslaget indeholder tre bydelscentre: Vest, Øst og Strandby. Vest og Øst har nogenlunde samme tyngde og har begge et stort centerområde placeret langs en vigtig indfaldsvej til Esbjerg. Indfaldsveje som samtidig fungerer som fordelingsveje til de bagvedliggende og omkringliggende store boligområder. Strandby er stadig under overvejelse som bydelscenter. Det der taler for, er bydelscentrets nuværende størrelse og den tætte boligbebyggelse i området. Det der taler imod er nærheden til bymidten og den langt mindre tyngde dette bydelscenter ville have sammenlignet med de to andre bydelscentre.

Den midterste del af byen, i det strøg som følger Stormgade og jernbanen nord på ud af byen, er der ikke placeret noget bydelscenter. Det skyldes, at områder som Boldesager og Spangsbjerg benytter bymidten som udbudspunktet med det dybere udvalg, mens Gjesing har aflastningscentret som det store udbudspunkt. I begge tilfælde forventes et antal lokalcentre at dække den lokale forsyning. Antallet og placeringen af lokalcentre er endnu ikke afklaret og fremgår følgelig ikke af kortet.



Sædding har som bydel en tyngde, en placering og en betydning for Esbjergs samlede attraktivitet f.eks. i forhold til bosætning, at bydelscentret bør bibeholdes. Med en koncentration af centerområdet omkring området med Sædding Centret og en regulering af bydelscentrets totale ramme vil der ligeledes planlægningsmæssigt kunne arbejdes med et fuldsortiments supermarked i området.

I forbindelse med udpegningen af Sædding som bydelscenter Vest bør det overvejes om den sydlige del af centerområdet skulle udlægges som lokalcenter for herved at koncentrere bydelscentret tæt omkring Sædding Centret. De to discountbutikker i den sydlige ende af Tarpbagevej

henvender sig i meget høj grad mod den gennemkørende trafik, hvilket tydeligst illustreres af den nylige flytning af den ene af discountbutikkerne fra den vestlige til den østlige side af vejen for dermed at udgøre et bedre tilbud til pendlere på vej ud af byen. Der er således tale om en kundegruppe, som ikke nødvendigvis opfatter centerkonstruktionen omkring Sædding Centret som interessant, da de ikke ønsker at bruge unødigt tid på det daglige indkøb. Der kunne på samme måde overvejes en lokalcenterudpegning nord for den nuværende centerområdeafgrænsning, da der har været stor interesse for etablering af butikker ved Ådalsparken.

Hvad angår Hjerting er konsekvensen af den foreslåede model, at centerområdet udpeges som lokalcenter. Der er også her behov for at foretage en ny afgrænsning af centerområdet, der skal være fokuseret på området omkring Netto og Hjerting Bycenter. Lokalcenterudpegningen og en ny og noget tættere afgrænsning giver mulighed for udbygning med en discountbutik mere ved siden af Netto. Denne løsning medfører, at der fremover kommer til at være to eller flere lokalcentre og en eller flere enkeltstående butikker i Hjerting.