

Plan09 projekt om Detailhandel og bymidtstrategier

2. april 2008

Plan09 projektplan Vordingborg Kommune

1. Baggrund

Vordingborg og Faaborg-Midtfyn Kommuner er udvalgt af styregruppen i Plan09 til at deltage i et fælles projekt om nye, enkle analysemetoder samt nye strategier for de mindre byers detailhandel, herunder nye "oplevelsesrum" og indpasning af butikker i historiske bymidter. Begge kommuner rummer mindre byer, som udfordres i konkurrencen med de store handelsbyer.

Vordingborg Kommune skal som en del af kommuneplanarbejdet planlægge for udviklingsmuligheder og fastlægge rammer for detailhandelen. De nyskabende dele af eksempelprojektet, som støttes af Plan09, er således integreret med kommunernes almindelige arbejde med detailhandelsanalyser og – planlægning.

Kommunalbestyrelsen har den 27. marts 2008 vedtaget den overordnede strategi for kommunens planlægning og udvikling - planstrategien, med titlen **Plan21**. Strategien indeholder visioner og politiske målsætninger for en lang række temaer af betydning for kommunens udvikling, bl.a. bosætning, turisme, byer og landsbyer, miljø, sundhed mv.

Det er kommunalbestyrelsens vision, at "Vordingborg by er lokomotivet i den fremtidige udvikling på uddannelses- erhvervs- og infrastrukturuområdet. Byen skal være et regionalt kraftcenter og styrke sin position i det overordnede centerhierarki i Sjællandsregionen."

Vordingborg by skal på én gang være omdrejningspunktet for udviklingen af et moderne, levende handels-, uddannelses- og kulturcentrum i kommunen, der trækker på byens historiske og landskabelige værdier først og fremmest i form af gåsetårnet og de øvrige rester af Vordingborg slot med tilhørende voldanlæg og eng-området, som i dag giver byen den særlige karakter.

Vordingborg By skal dog ikke styrkes på bekostning af de fine handels- og købstadsmiljøer i Præstø og Stege. Udviklingen i centrene Præstø og Stege, skal ifølge Plan21, *"fastholdes og styrkes med vægt på lokale potentialer, herunder bosætning og turisme"*.

"I lokalcentrene, landsbyerne og de tyndt befolkede områder skal eksisterende kvaliteter understøttes for at sikre et levende liv på landet. Nye tiltag i landdistrikterne sker ud fra de særlige udviklingspotentialer, som lokalcenterbyerne og landsbyerne rummer".

De overordnede rammer for byernes indbyrdes roller er altså givet. Men hvad betyder det for fordelingen og udbuddet af funktioner i byerne - særligt for Vordingborg, Stege og Præstø? Og hvilken strategi for bymidten i de tre byer skal vi forfølge for at opfylde visionerne for byerne.

Vordingborg Kommune, der er lagt sammen af tidligere Vordingborg, Præstø, Langebæk og Møn kommuner, har tre større købstæder; Vordingborg, Stege og Præstø, som også har udgjort tre af de tidligere kommuners kommunecentre. Vordingborg by har desuden haft status af region- og egnscenter i regionplanen. Møn har i samme regionplan været betegnet som en by med egnscenterlignende funktioner pga. af dens afsides beliggenhed som selvstændig ø med deraf følgende meget lokalorienterede handelsopland samt pga. af dens betydning som turistby.

Alle tre byer er gamle købstadsbyer med væsentlige og historiske, bygningsmæssige og landskabelige værdier og værdifulde og - især for Stege og Præstøs vedkommende - velbevarede købstadsmiljøer, havne, kystlandskab og større grønne områder med enge, voldanlæg centralt i bymidten, som rummer store oplevelsesværdier og udviklingspotentialer. Imidlertid udgør de ovenstående værdier sammen med konkurrencen fra de større handelsbyer samtidig en stor udfordring - ikke mindst i detailhandelsplanlægningen.

Vordingborg handelsopland omfatter i dagligdags-sammenhænge de tidligere Vordingborg, Langebæk og Møn Kommuner, mens borgere i Præstø-området primært er orienteret mod Næstveds by.

Vordingborg kommune er dog generelt handelsmæssigt under stærkt pres fra Næstved by pga. af dennes væsentligt større antal butikker og vareudbud ikke mindst pga. storcentret i byens nordøstlige udkant, som trækker kommunens borgere i forbindelse med særlige udvalgsvarer og højtider.

Der er ingen tvivl om, at butiks- og vareudbuddet har en væsentlig betydning for borgerens valg af handelssted, men ikke nødvendigvis den eneste - eller afgørende. Ofte foretages den almindelige dagligdagshandel i forbindelse med andre gøremål i byen fx lægebesøg, kulturtilbud eller at borgeren arbejder i eller tæt på byen og handler i forbindelse hermed.

Der er derfor brug for en analyse af byernes aktuelle funktioner og rolle som kultur- og handelsbyer for oplandet, herunder en analyse af sammenhængen mellem handelen og øvrige bylivsfunktioner og denne sammenhængs betydning for de enkelte byers kvalitet og potentiale.

På den baggrund kan vi lægge en strategi for bymidterne og en centerstruktur, der bygger på en helhedsvurdering af de enkelte byers samlede kvalitet og attraktion som handels- og kulturcentrum, herunder sammenhængen mellem bylivsfunktioner og handelen.

2. Formål og effektmål

Formålet med projektet er overordnet at skabe et grundlag for en helhedsorienteret og bæredygtig bymidtstrategi, der bygger på en de enkelte byers samlede kvalitet og attraktion som handels- og kulturcentrum med henblik på at fastlægge udviklingsmuligheder og rammer i kommuneplanen, herunder for erhvervsudvikling, kultur, boligområder og ikke mindst for detailhandelsplanlægningen. Endvidere skal projektet forbedre det politiske beslutningsgrundlag.

Projektet skal derudover udvikle metoder til at følge detailhandelsudviklingen med henblik på at opnå et til stadighed kvalificeret politisk beslutningsgrundlag samt at få en bedre kontakt til og inddragelse af de handlende i relation til kommuneplanlægningen og senere politiske og administrative afgørelser.

Projektet fokuserer derfor især på at udvikle metoder til detailhandelsanalyser, og opnå ny viden om sammenhængen mellem detailhandel, funktionelle sammenhænge andre bylivsfunktioner og borgernes indkøbsadfærd og anden "brug af byen".

For at opfylde dette gennemfører Vordingborg Kommune en række analyser og planprocesser, som led i den almindelige kommuneplanlægning:

- Analyse af detailhandelen og udviklingstendenser, herunder analyse af butiks- og vareudbud, omsætning, indkøbsmønstre og handelsopland. Hvilke udviklingsmuligheder har detailhandelen i de forskellige dele af kommunen (herunder Vordingborg, Stege og Præstø) og i de øvrige dele af kommunen? Er der basis for nye butikstyper eller centerdannelser og i så fald hvor? Er der muligheder for at forbedre lokalforsyningen med dagligvarerbutikker?
- Grundlag for en centerstruktur, der mere detaljeret beskriver byernes indbyrdes roller og fordeler funktioner i henhold til ovenstående vision.
- Vurdering af hvorvidt den nye metode til bycenterafgrænsning giver nye muligheder eller begrænsninger i forhold til nuværende centerafgrænsninger og eventuelle vurderede behov for styrkelse af handelen og øvrige centerfunktioner i bymidterne. Hvad betyder den reviderede planlov for detailhandelen i Vordingborg?
- Mål og rammer for detailhandelsplanlægningen og grundlag for helhedsorienteret byplanlægning i kommuneplanen.
- Bedre kontakt med og løbende, opdateret viden om detailhandelsudviklingen som grundlag for politiske og administrative beslutninger.

For at kvalificere og udvikle detailhandelsplanlægningen suppleres analyserne og planarbejdet med følgende aktiviteter støttet af Plan09:

- En udvidelse af detailhandelsanalysen, hvor der udover butikker også registreres andre bylivsfunktioner som fx restauranter, cafeer og kulturtilbud.
- Analyse af sammenhængen mellem indkøb og andre bylivsfunktioner og oplevelser og dennes betydning for byens attraktion som grundlag for en bymidtestrategi
- Bedre kontakt med og løbende, opdateret viden om detailhandelsudviklingen som grundlag for politiske og administrative beslutninger (etablering af et detailhandelsbarometer).

Udarbejdelsen af analysearbejdet indgår i det igangværende arbejde med kommuneplanen vedr. detailhandelsplanlægningen, primært i forbindelse med bycenterafgrænsning og rammebestemmelser, hvor bl.a. analyserne af sammenhængen mellem detailhandel, anden service og andre oplevelser vil få betydning for rammebestemmelserne. Derudover skal projektet indgå i et aktivt og fortsat udviklende samarbejde mellem kommunen, befolkningen og de handlende.

3. Projektfaser

Det samlede projekt består af 5 faser, hvoraf fase 1 indeholder en udvidet detailhandelsanalyse, fase 2 interviewrunde, fase 3 et handelsbarometer, fase 4 detailhandelsplanlægning og endelig afsluttende med evaluering af projektet (5. fase). Dele af projektet tænkes gennemført af kommunen, mens andre gennemføres af eller i samarbejde med konsulent. Fasernes rækkefølge er vigtig, da data fra forudgående moduler indgår i løsningen af de efterfølgende opgaver.

Fase 1

Udvidet detailhandelsanalyse

Konsulenter gennemfører en udvidet detailhandelsanalyse, hvor andre bylivsfunktioner også registreres som grundlag for en helhedsvurdering af byens samlede kvalitet.

Konsulenter fra ICP foretager en rekognoscering af butikkerne i Vordingborg kommune fordelt på hovedbranchegrupper (dagligvarer, beklædning, boligudstyr samt øvrige udvalgsvarer), herunder hvilke brancher, der er repræsenteret og hvorledes kædeprofilen er blandt butikkerne (frivillige / kapitalkæder og uafhængige). Alle butikker bliver geokodet, således at alle resultater vil kunne vises geografisk på kort (GIS).

ICP foretager en vurdering af butikkernes attraktion på en skala fra 1-5. I vurderingen tages der bl.a. hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment samt butikkens fremtoning og disponering af arealerne og handicapvenlighed.

Til brug for en yderligere beskrivelse af udviklingen af butiksudbuddet i Vordingborg Kommune indsamles oplysninger omkring bruttoareal i de enkelte butikker og omsætning fordelt på hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr samt øvrige udvalgsvarer vil for året 2007. Opgørelsen sker på grundlag af en henvendelse direkte til de enkelte butikker. Resultaterne fra denne analyse vil fremstå i samlede tal for hovedbranchegrupperne, således at de enkelte butikkers anonymitet tilsikres. Metoden er overvejet og valgt, fordi der stadig ikke findes tilstrækkeligt valide, offentligt tilgængelige oplysninger på området. ICP belyser størrelsen og udviklingen af forbruget inden for hovedvaregrupperne på baggrund af kommunens befolknings indkomst og forbrug. Ved forbrugsberegningerne anvendes ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelse.

ICP beregner et estimeret udtryk for kommunens handelsbalance på baggrund af ovenstående analyse af butikkernes omsætning og borgernes forbrug. Udviklingen i handelsbalancen kan således belyse, om kommunen vinder eller taber terræn i forhold til konkurrencen i regionen. På baggrund af ICP's løbende indsamling af oplysninger om detailhandelsforhold i Danmark og i resten af verden samt den generelle erfaring karakteriseres den igangværende udvikling i detailhandelen ved angivelse af en række udviklingstræk for forskellige brancheområder.

For at kvalificere og nytænke den traditionelle detailhandelsanalyser foretager ICP en rekognoscering af erhverv og oplevelsestilbud i Vordingborg kommune, inden for grupperne overnatningstilbud, restauranter, cafeer og barer, underholdning, kulturtilbud (udbud og efterspørgsmål), offentlig og privat service, kontor- og videnserhverv og ledige lokaler (bruttoareal). Der udarbejdes en oversigt over permanente og eventsprægede kultur- og handelstilbud, der bidrager til tiltrækning af kunder af kunder. Der foretages en vurdering af attraktionen af permanente og eventsbaserede tilbud på en skala fra 1-5 ud fra kvaliteten, tiltrækningseffekten, koordineringen og synergieffekten med øvrige tilbud. Kriterier og metode for kvalitetsvurdering udarbejdes i samarbejde med ICP.

Fase 2

Interviews om indkøbsvaner

For at beskrive kundernes brug af og holdning til hhv. Vordingborg, Stege og Præstø bymidter foretages en stopinterviewanalyse af kunderne i de tre udbudspunkter (200 interviews i hver af de tre bymidter). Interviews gennemføres af ICP.

Det undersøges også om man har kombineret besøget i bymidten med eksempelvis kulturelle tilbud, ligesom det forsøges belyst om kultur i sig selv er styrende for besøg i bymidten.

Desuden spørges nærmere ind til kundernes kendskab og brug af det lokale udbudspunkt samt Næstved. Hvad kan man nævne af godt og dårligt? Hvordan opleves trafikken afvikling og parkeringsforholdene? Hvor finder kunderne deres information om tilbud mv. i Vordingborg?

Analysen vil klarlægge de grundlæggende forhold om kunderne som f.eks. geografi (postdistrikt), demografi (alder), indkøbsadfærd (hvor man køber ind) og besøgsfrekvens (hvor ofte man kommer til bymidten og forskellige konkurrerende udbudspunkter). Desuden vil analysen afdække hvilke faktorer, der er styrende i forbrugernes valg af indkøbssted, om det er detailhandelen eller det er andre ærinder eller erhvervs-arbejde, hvor mange butikker og andre funktioner de har besøgt, hvor længe man har opholdt sig i bymidten m.v. Endelig belyses oplandseffekten for hvert af de tre udbudspunkter. Henvender de sig til de samme kunder i oplandsområdet?

På baggrund af resultaterne i stopinterviewanalysen i Vordingborg, Stege og Præstø udvælges dele af oplandet, hvor Vordingborg eksempelvis har relativt ringe tiltrækningskraft eller hvor andre problemstillinger viser, at man er nødt til at kende mere til kundernes indkøbsvaner og holdninger. I disse områder gennemføres en telefoninterviewanalyse. Der udvælges ved simpel tilfældig udtrækning et antal private husstande, som interviewes per telefon. Samlet forventes gennemført i alt ca. 500 interviews.

Disse husstandes indkøbsadfærd kortlægges. Det undersøges, hvor forskellige udvalgsvarer indkøbes. Endvidere udspørges husstandene bl.a. om deres holdninger til detailhandelen i Vordingborg og de konkurrerende indkøbssteder.

Telefoninterviewanalysen vil både give et billede af holdningen til detailhandelen i Vordingborg hos de forbrugere, der benytter de tre udbudspunkter og de, der har fravalgt disse og handler andre steder. Bl.a. vil man kunne undersøge grunden til, at Vordingborg bliver valgt eller fravalgt som indkøbssted og at eksempelvis Næstved bliver tilvalgt. Herudover vil telefoninterviewanalysen give et bedre kendskab til indkøbsmønsteret i Vordingborg kommune i øvrigt.

Udvidet shopping-index

Med henblik på direkte at kunne sammenligne Vordingborg, Præstø og Steges styrkeposition i forhold til andre udbudspunkter, eksempelvis Nykøbing Falster, Næstved Storcenter og Næstved Bymidte udarbejdes der på baggrund af rekognosceringen af bymidten og en rekognoscering af ovennævnte koncentrationer samt interviews et udvidet ICP Shopping Index for alle byer.

Der arbejdes med en videre-udvikling af "ICP Shopping Index" således, at indexet giver et samlet billede på de tre byers attraktion, ud fra alle byens funktioner som analyseret i de tidligere faser, fx indgår forhold som kædepenetration, antal butikker, gennemsnitlig attraktion, tilgængelighed, antal p-pladser, udsmykning og gademiljø samt eksistensen af og viden om indkøbsvanernes kobling med andre bylivsfunktioner såsom privat service, kulturtilbud, events (på baggrund af interviews) mv.

Som resultat fås et kvalificeret helhedsbillede af bymidtens status i forhold til de konkurrerende udbudspunkter på 5 områder; detailhandel, kundeorienteret service, øvrige bylivsfunktioner, parkering og miljø og sammenhængen mellem alle disse faktorer. Derved kan de tre byers attraktion sammenlignes direkte, og det giver samtidig et fingerpeg om bymidtens stærke og svage sider i forhold til konkurrenterne.

Statistisk bymidteafgrænsning.

ICP gennemfører bymidteafgrænsning for Vordingborg, Stege og Præstø ved hjælp af den statistiske metode med henblik på at vurdere, i hvilket omfang modellen giver muligheder eller begrænsninger i forhold til den eksisterende centerafgrænsning.

Fase 3

Handelsbarometer

Med henblik på løbende at kunne følge omsætningen i kommunen udvælges 25-35 butikker fordelt på de tre byer, der indvilger i at afgive omsætningsoplysninger årligt, således at udviklingen i omsætningen i bymidtens butikker eksempelvis kan sammenlignes med udviklingen på landsplan. Butikkerne udvælges, så der sikres en rimelig repræsentation i forhold til branche, beliggenhed, kædetilknytning og størrelse.

På baggrund af tilgangen til den samlede datamængde relativt præcist kunne give et niveau for den årlige omsætningsudvikling samt den samlede omsætning fordelt på branchegrupperne; dagligvarer og udvalgsvarer.

Handelsbarometeret kan være en måde at sikre, at detailhandelen på en anden måde end tidligere inddrages løbende, og at der dermed sikres en bedre kontakt med kommunen.

Fase 4

Detailhandelsplan

På baggrund af den viden og de erfaringer vi har fået fra egne og Faaborg-Midtfyn Kommunes analyser og på netværksmøde og ny viden om udenlandske erfaringer kan vi lægge en strategi for bymidterne og en centerstruktur, der bygger på en helhedsvurdering af de enkelte byers samlede kvalitet og attraktion som handels- og kulturcentrum, herunder sammenhængen mellem bylivsfunktioner og handelen. Der udarbejdes mål, rammer og bymidteafgrænsning for detailhandel i hele kommunen til brug for forslag til detailhandelsplan (del af kommuneplanen).

I løbet af denne del af arbejdet inviterer Vordingborg Kommune interessenter til et debatmøde omkring detailhandelsrammerne, bymidteafgrænsning mv.

Forslag til kommuneplan forventes politisk godkendt omkring årsskiftet 2008/09.

Evaluering af resultaterne

Resultaterne af analyserne evalueres efter afslutning af hver fase. Fase 1-2 vurderes i forhold til deres anvendelighed som grundlag for detailhandelsplanlægningen, og bymidtestrategien og som grundlag for fremtidige politiske og administrative afgørelse. Derudover evalueres i forhold til analyseværktøjernes anvendelighed ved egen-indsats ved fremtidig detailhandelsplanlægning og bymidtestrategier og i forhold analyseresultaternes anvendelighed og generaliserbarhed i forhold til andre kommuner.

Fase 3 evalueres i forhold til handelsstandens villighed til at indgå i en omsætningsdatabase og i forhold til databasens vedligeholdelseskvalitet samt i forhold til hvorvidt der opnås et øget samarbejde og kontaktnet mellem kommunen og handelstanden.

Fase 4 evalueres i forhold til interessenters (handelsstandsforeninger, berørte private virksomheder og lokalråd) tilbagemelding på udkast og forslag til detailhandelsplan.

Sidst evalueres hele projektet i forhold til om projektets redskaber og resultater samlet set viser sig anvendelige samt om resultater på tilfredsstillende vis formidles videre til andre kommuner og interessenter og endelig om de finder anvendelse i andre kommuner.

4. Samarbejdet med rådgivere/konsulenter: ICP

Projektet gennemføres i samarbejde mellem Vordingborg Kommune og konsulentfirmaet ICP, der har et mangeårigt kendskab til detailhandelsanalyser og -planlægning og er en stor kapacitet på området. ICP står for at gennemføre de fleste af analyserne, som er gennemgået i ovenstående moduler.

Resultaterne af den grundlæggende analyse gengives i en skriftlig rapport og i en powerpoint-præsentation. Herudover leveres oplysninger om butikkerne i en GIS database.

Vordingborg Kommune har projektlederansvaret og står for afholdelse af arbejdsmøder, netværksmøder og debatmøder mv. Projektgruppen står endvidere for enkelte analyser. Projektgruppen står endvidere for bearbejdning og anvendelse af resultaterne i kommuneplanen, herunder i detailhandelsplanen.

5. Formidling lokalt, erfaringsudveksling og videndeling med andre kommuner

Formidling internt i kommunen om projektforsløb og del-resultater foregår ved orientering af styregruppen ved opstart af hver fase. Orienteringen omhandler orientering om den afsluttede fase og væsentlige konklusioner samt orientering om den kommende faser samt eventuelle beslutninger i forbindelse hermed.

Formidling eksternt til interessenter i kommunen sker ved nyhedsbreve til handelsstandsforeningerne i de tre byer og kommunens 17 lokalråd ved opstart af hver fase. Orienteringen omhandler den afsluttede fase og væsentlige konklusioner samt orientering om den kommende faser. Der afholdes 1 debattmøder med nævnte parter i forbindelse med fase 4.

For formidling af projektets metode og resultater til plan09 og andre kommuner sker i samarbejde med Faaborg-Midtfyn på netværksmøde i plan09-regi i oktober 2008. Derudover formidles resultater af debattmøder med interessenter samt løbende evalueringer i forbindelse med afslutning af hver fase på kommunens hjemmeside og ved casebeskrivelse, artikler mv. på Plan09-sekretariats hjemmeside. Det sker efter følgende faseinddeling:

- Fase 1 og 2: Afrapportering efter 2. kvartal 2008 (dvs. august 2008).
- Fase 3: Afrapportering efter 3. kvartal 2008 (oktober 2008).
- Fase 4 og 5: Afrapportering efter 4. kvartal 2008 (januar 2009).

Vordingborg Kommune og Faaborg-Midtfyn Kommune planlægger i samarbejde med Plan09 og Byplanlaboratoriet en studietur til europæiske byer, der er sammenlignelige med Faaborg og Vordingborg, og som kan give spændende inspiration til planudarbejdelsen i Faaborg og Vordingborg. Ideen er at planlægge en åben studietur, hvor andre interesserede kan komme med. Der afsættes ressourcer til valg af byer og udarbejdelse af program, materiale mv., men det er forudsat at f.eks. Dansk Byplanlaboratorium vil udbyde studieturen og tage sig af det praktiske vedrørende annoncering, tilmelding, rejse mv.

Endelig forventer Vordingborg Kommune at udbrede projektets resultater i regi af Dansk Byplanlaboratorium, Netværk for Yngre Planlæggere, KTC. I disse og lignende fora bidrager projektgruppen med oplæg, interviews, artikler og lignende.

8. Organisation

På den kommunale side er projektet organiseret ved en tværgående projektgruppe (2 repræsentanter fra udviklingsafdelingen, 2 fra plan (gis og plan) og 1 fra kultur og fritid) og en administrativ styregruppe (direktionen). Projektet er politisk forankret i Økonomiudvalget. Projektledelsesansvaret er placeret i udviklingsafdelingen ved Anja Valhøj.

9. Tidsplan

Arbejdet igangsættes i april 2008 og forventes afsluttet december 2008 med færdiggørelse af kommuneplan - og dermed også detailhandelsplan.

Projektgruppen mødes ca. 8 gange i alt i hele forløbet, fordelt på 3 gange i 2. kvartal, 3 gange i 3. kvartal og 2 gange i 4. kvartal (i forbindelse med evalueringen).