

ÅBNE BUTIKKER

LEVENDE LANDSBYER OG BYMIDTER

Maj 2024



LANDDISTRIKTERNES
FÆLLESRÅD

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Definitioner	3
Det lokale handelsliv holder gang i landsbyerne	4
Hovedkonklusioner	5
Anbefalingerne kort	6
Dagligvarebutikker er afgørende for danskerne	7
Dagligvarebutikker på tilbagetog	10
Tilbagegang i gågaden	13
Anbefalinger	18
Om rapporten	24

Definitioner

"Dagligvarebutik"

Butikker med et bredt udvalg af fødevarer, suppleret med et mindre udvalg af andre varer.

"Kædebutikker"

Butikker, der indgår i en kæde af minimum fire butikker med samme navn.

"Aflastningsområder"

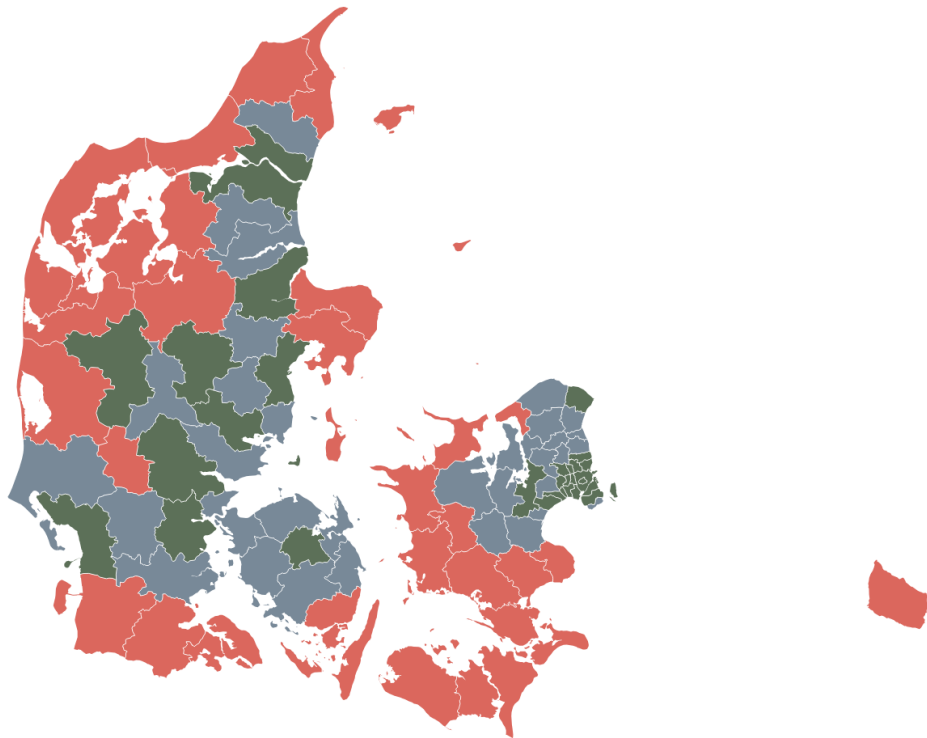
Områder udenfor bymidterne, hvor butikkerne ligger samlet men i selvstændige, store bygninger.

"Boxbutikker"

Butikker lokaliseret indenfor et "aflastningsområde", hvor butikkerne ligger samlet men i selvstændige store bygninger. Betegnes også som aflastningsområder

Kommunetypologier

■ Kommuner længere væk fra en større by ■ Kommuner tæt på en større by ■ Større bykommune



Det lokale handelsliv er vigtig for landsbyer og bymidter

FORORD

Det særlige ved livet i landdistrikterne er de nære relationer. Sammenholdet, fællesskabet, tilliden, trygheden og nærværet. De stærke foreninger. Den lokale skole. Det lokale handelsliv.

Livet i landsbyerne afhænger af sammenspillet mellem alle disse aktører, der lever i et gensidigt afhængighedsforhold til hinanden: Hvis skolen lukker, går det ud over bosætningen, hvilket svækker både foreningsliv og kundegrundlaget for det lokale butiksliv. På samme måde spiller detailhandlen en helt central rolle for livet i landsbyerne og det lokale økosystem.

Det lokale butiksliv bidrager langt mere end salg af letmælk og matadormix. I landsbyen er dagligvarebutikken ud over salg af dagligvarer også stedet, hvor man henter sin medicin, henter og afleverer breve og pakker, køber sit morgenbrød, samt et mødested for alle generationer. Endelig er det en arbejdsplads for lokale, evt. udsatte eller ungarbejdere. Med andre ord kan man betragte butikslivet som en del af den nødvendige infrastruktur og mere til, i enhver velfungerende by.

Detailhandlen har positive effekter for det lokalsamfund, den befinder sig i. Levende bymidter er også vigtige for livet og bosætningen i ø-, land- og yderkommunerne. Især i konkurrencen med de største kommuner og bykommuner. Derfor skal vi værne om de levende bymidter og tænke dagligvarehandel og detailhandel i bred forstand sammen med

spændende byrum, aktivitetspladser og eventuelt offentlige servicefunktioner. Det giver det bedste afsæt for levende bymidter som godt kan fungere sammen med dagligvarebutikkerne i landsbyer og lokalsamfund. Det er en del af det butiksmæssige økosystem i de kommuner. Dertil kommer naturligvis den åbenlyse og direkte værdi af at have lokale indkøbsmuligheder.

I denne udgivelse ønsker vi at tage en temperaturmåling på den danske detailhandel anno 2024. Til det formål frembringer vi ny data om detailhandlens udvikling og samler eksisterende og relevant viden på området. Dertil kommer vi med en række konkrete anbefalinger til nødvendige politiske løsninger på en række udfordringer, som opleves på området.

Mit håb er, at Landdistrikternes Fællesråd kan bidrage til en kvalificeret debat, som tager afsæt i viden og relevante erfaringer. Når vi ser på de faktiske omstændigheder, så er dansk detailhandel og de lokale dagligvarebutikker udfordrede. Særligt i landdistrikterne. Det er en kendsgerning, som man bliver nødt til at forholde sig til politisk, hvis man kærer sig om levevilkårene i landdistrikterne.

God læselyst!

Steffen Damsgaard

Formand

Landdistrikternes Fællesråd

Hovedkonklusioner



Dagligvarebutikker er afgørende for danskerne

Siden 2020 har en stigende andel af danskerne angivet "tæt på indkøbsmuligheder" som det vigtigste for en kommende boligs beliggenhed, og i 2023 toppede det listen.

87% af danskerne angav i 2023 det som "vigtigt" eller "ret vigtigt" at have dagligvarebutikker i deres lokale bymidte. Dagligvarebutikker topper dermed listen.

I 2022 betragtede danskerne deres lokale købmand som en vigtigere del af lokalsamfundet, jo længere væk fra storbyen, de boede.



Dagligvarebutikker på tilbagetog

Fra 2017 til 2023 er der kommet 244 færre dagligvarebutikker svarende til et fald på 8 pct. Faldet har været størst i kommuner uden for de store byer. I samme periode er antallet af sogne uden en eneste dagligvarebutik steget med 31.



Tilbagegang i gågaden

78 pct. af danskerne angav i 2023 det som ret vigtigt eller meget vigtigt at have en levende bymidte i lokalområdet.

Andelen af ledige butikslokaler i forhold til bygningsmassen var i efteråret 2023 på sit højeste siden oktober 2020.



Bymidter under belejring

Antallet af kædebutikker er vokset med ca. 1/3 fra 2017 til 2023. Det tyder på, at kædebutikkerne er med til at trække livet ud af bymidterne

I 2023 var knap halvdelen af aflastningsområderne beliggende i større bykommuner.

Fra 2017 til 2023 antallet af kædebutikker beliggende i aflastningsområder vækset godt 50%.

Anbefalingerne kort

Driftig detailhandel



Fortsat etableringsstøtte til borgerdrevne dagligvarebu-



Digital opkvalificering af detailhandlen



Bevarelse af tilbudsaviserne



Lettere adgang til finansiering



Lånepulje til energisparende investeringer



Ø-pulje til servicefunktioner i dagligvarebutikker

Friere landsbyer



Undtagelse fra reglerne om lejlighedstilladelser



Mere fleksibel landsbyafgrænsning



Lempeligere regler for tilbygning og bygningsanvendelse i landzoner

Bevar bymidten i handelsbyer og købstæder



Stop etablering af aflastningscentre udenfor bymidterne



Bevar dagligvarebutikker i bymidten



Flere midler til landsbyfornyelse

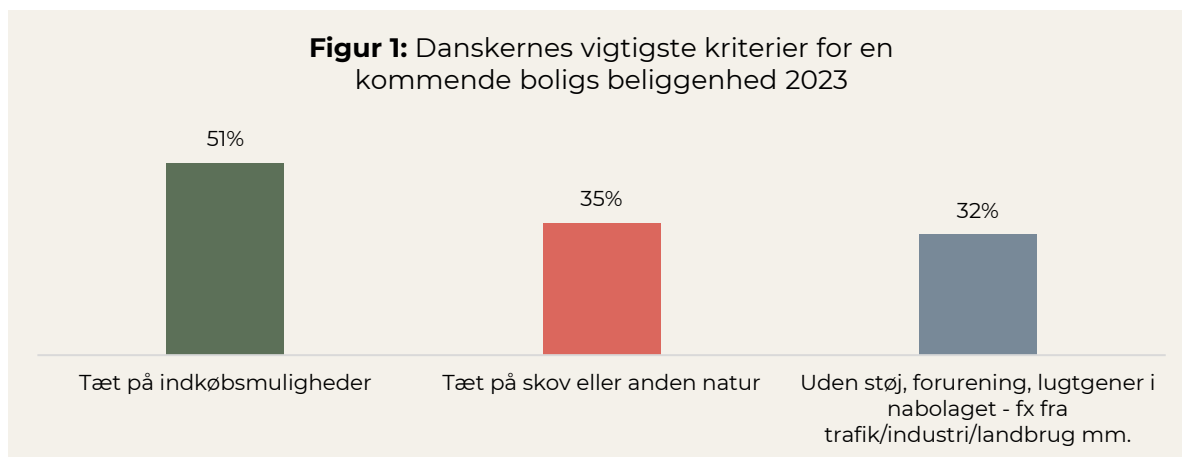


Nyt videnscenter for danske bymidter

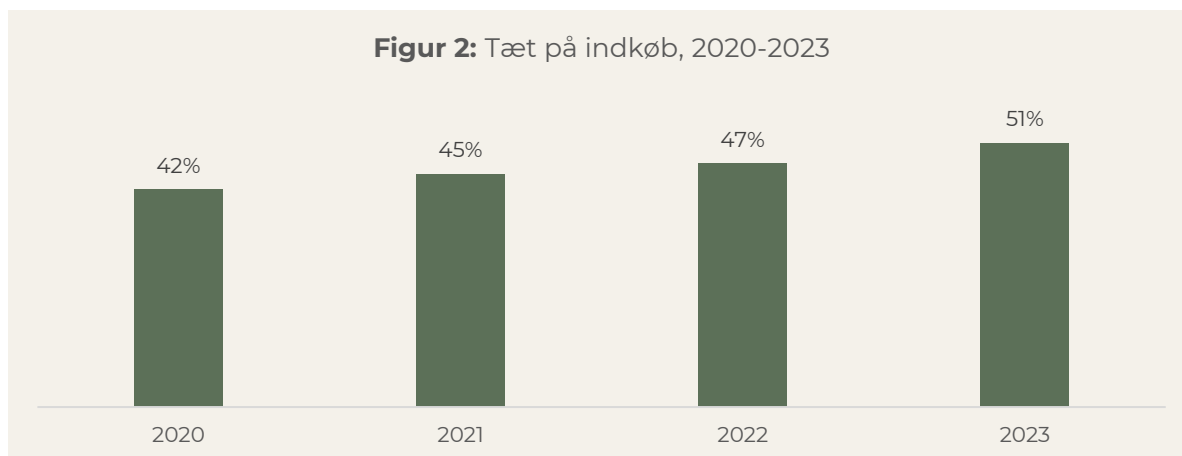
Dagligvarebutikker er afgørende for danskerne

Dagligvarebutikker er vigtige for ny bosætning

Da det er de færreste danskere, der er selvforsynende med fødevarer, er dagligvarebutikker lige så livsnødvendige som de fornødenheder, de sælger. Det er derfor nærliggende at tro, at tilstedeværelsen – eller lukningen – af en dagligvarebutik har en effekt på de lokale boligpriser. Det bekræfter mange ejendomsmæglere, men der findes dog ikke noget nyt landsdækkende data, som direkte dokumenterer dette. Til gengæld har ejendomsmæglerkæden Home siden 2020 (Figur 1 og figur 2) udført en årlig undersøgelse af danskernes vigtigste kriterier for en kommende boligs beliggenhed. Her angiver en stigende andel danskere "tæt på indkøbsmuligheder" som det vigtigste kriterie, og sidste år toppede det listen over danskernes prioriteter.



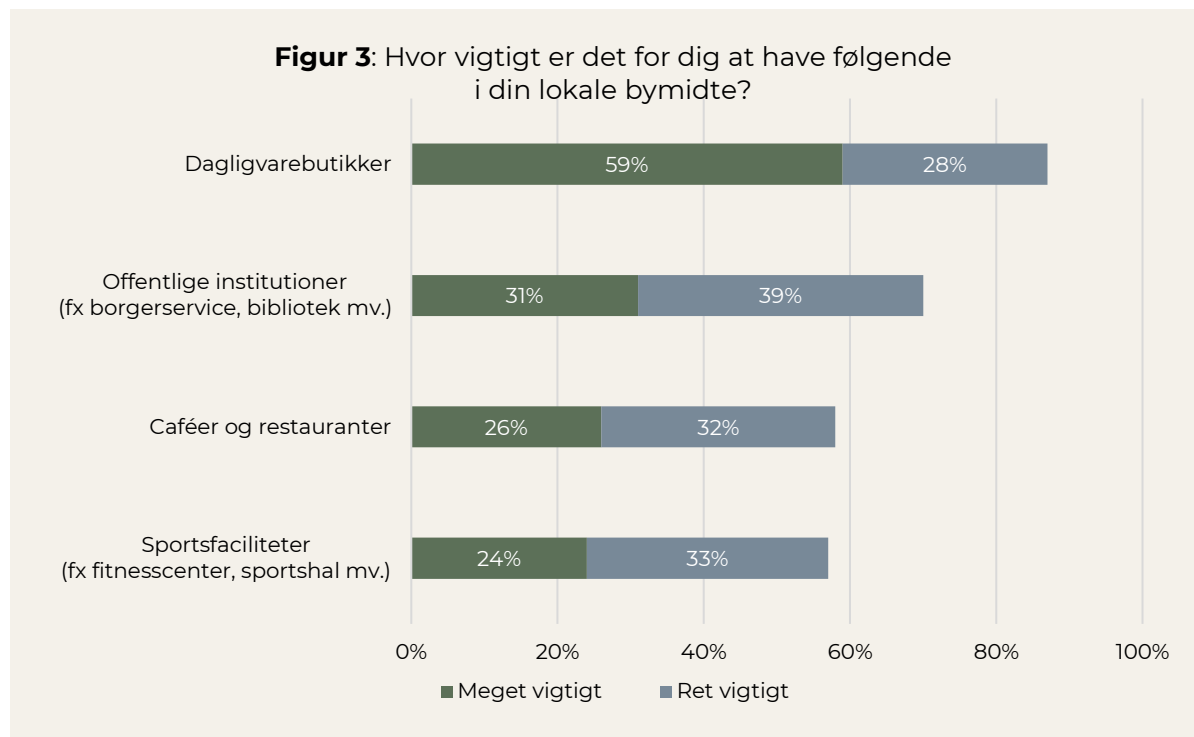
Kilde: Flyttebarometer - YouGov for Home i 2020, 2021, 2022 og 2023



Kilde: Flyttebarometer - YouGov for Home i 2020, 2021, 2022 og 2023

Dagligvarebutikker er centrum for bymidterne

I en velfungerende bymidte er det essentielt at have den rigtige kombination af butikker, der i samspil skaber et aktivt handelsliv og levende bybillede. Her spiller dagligvarebutikker og andre butikker med stor, daglig kundetraffic en central rolle i at tiltrække mennesker. Samtidig er dagligvarebutikker også med længder det, som flest danskere angiver som vigtigt at have i deres lokale bymidte. I en undersøgelse fra Dansk Erhverv (Figur 3) fra januar 2023 svarer hele 87 pct., at dagligvarebutikker er meget eller ret vigtige.



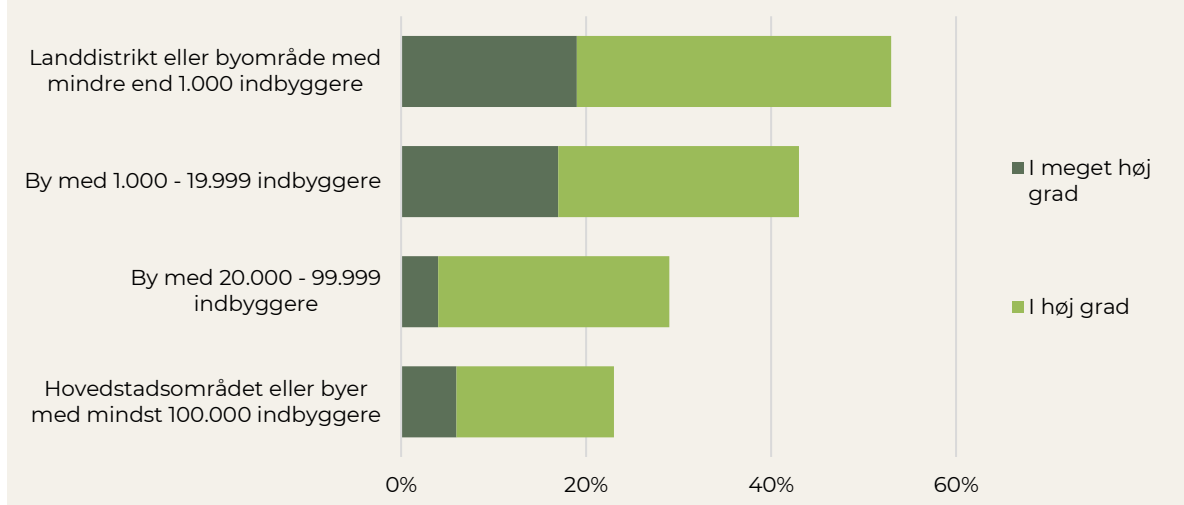
Kilde: Norstat for Dansk Erhverv, januar 2023.

Mere end bare en dagligvarebutik

I debatten om landdistrikter og detailhandel fremhæves ofte vigtigheden af den lokale købmand, som bliver ophøjet som værende lige dele institution og butik. Som en livsnerve, der sikrer lokal sammenhængskraft – både i forhold til tilflyttere, men også for landsbyens borgere og især de ældre og svage, som ikke alle er mobile. Grundlæggende handler det om sammenhængskraft i landdistrikterne.

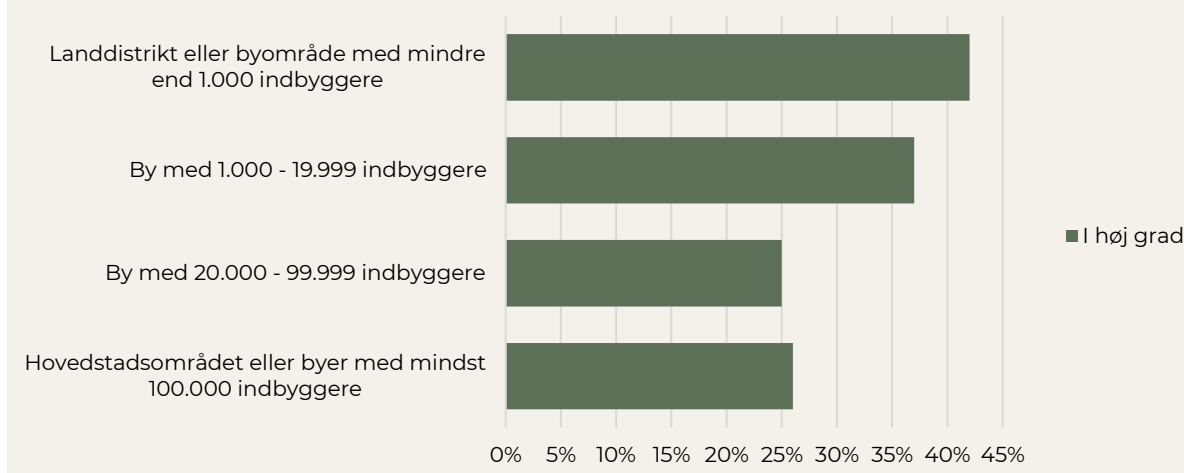
Ser man på en undersøgelse som De Sammenvirkende Købmænd udførte 2022, så ser det ud til, at den lokale købmand da også spiller en større rolle i landdistrikter og byer med under 1000 indbyggere. Her er der en klar tendens, hvor den lokale købmand opleves mere relevant for lokalsamfundet, ligesom det sociale ansvar opleves større, jo længere væk fra storbyen, man kommer. (Figur 4 og figur 5)

Figur 4: I hvor høj grad synes du, at din lokale købmand er relevant i forhold til at spille en rolle i lokalsamfundet?



Kilde: Dataindsamling foretaget af Norstat, Databearbejdning foretaget af Primetime september/oktober 2022.

Figur 5: Hvor enig er du i følgende udsagn: Lokale købmænd tager mere socialt ansvar end andre dagligvarebutikker?



Kilde: Dataindsamling foretaget af Norstat, Databearbejdning foretaget af Primetime september/oktober 2022.

Dette afsnit har altså vist, at dagligvarebutikker er enormt vigtige for danskerne. For det første har dagligvarebutikker stor indflydelse på, hvor vi bosætter os. En lukket købmand kan således også forventes at påvirke de lokale huspriser. For det andet er dagligvarebutikker vigtige for livet i bymidterne i de lidt større handelsbyer. Endelig spiller dagligvarebutikker en særlig rolle i de små landsbyer med mindre end 1.000 indbyggere, hvor den lokale købmand er en vigtig del af lokalsamfundet og ofte tager et stort socialt ansvar.

Dagligvarebutikker er altså vigtige for handelslivet i de større byer i landdistrikterne, men spiller en særlig rolle i de mindre landsbyer. Disse to hovedspor om detailhandelens betydning i hhv. landsbyer og handelsbyer uddybes nærmere i de kommende to afsnit. Følgende afsnit fokuserer således på betydningen af dagligvarebutikker i landsbyerne.

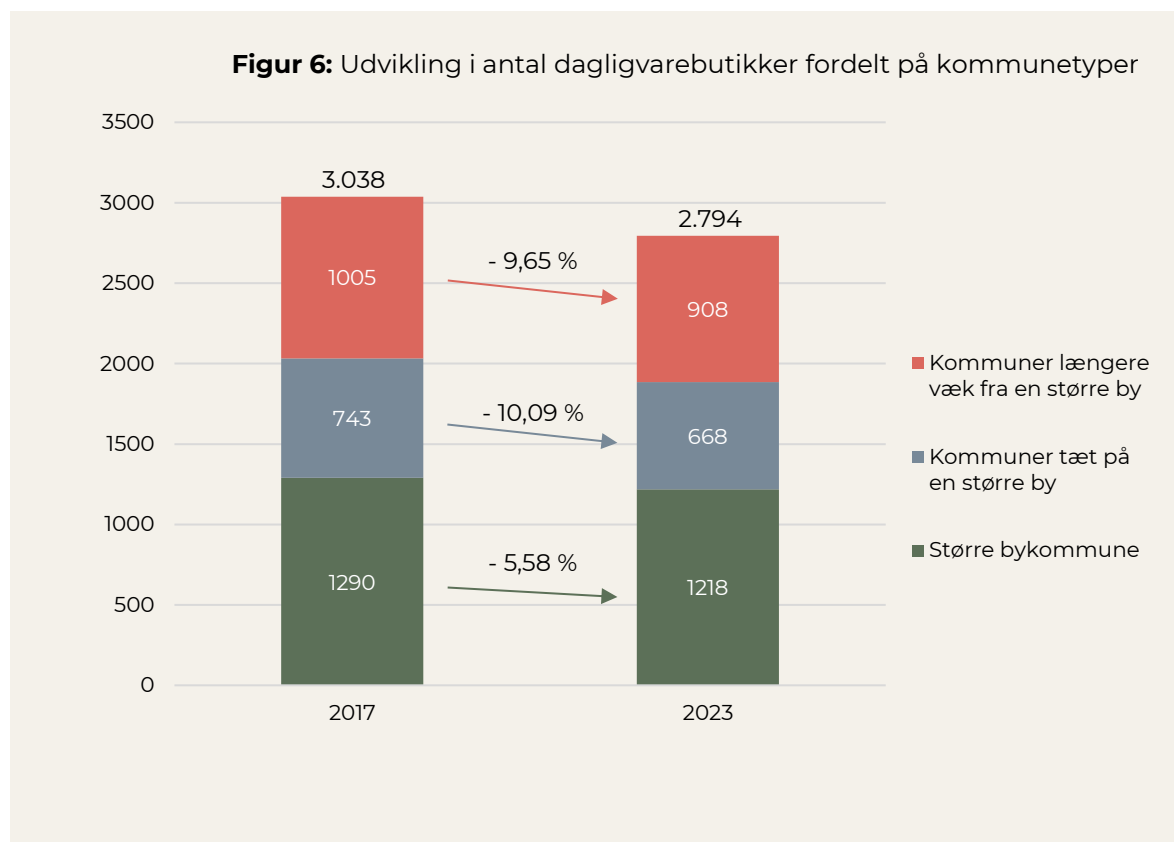
Dagligvarebutikker på tilbagetog

Den sidste bastion

Dagligvarebutikken spiller en særlig rolle i landsbyerne, hvor dagligvarebutikken ofte er den sidste butik, som lukker i en landsby. Det betyder i mange tilfælde, at dagligvarebutikken overtager en række af de funktioner, som tidligere kunne findes i andre forretninger i landsbyen. Således er dagligvarebutikken ud over salg af dagligvarer også stedet, hvor man henter sin medicin, henter og afleverer breve og pakker, køber sit morgenbrød, og mødes med sine naboer på tværs af generationer.

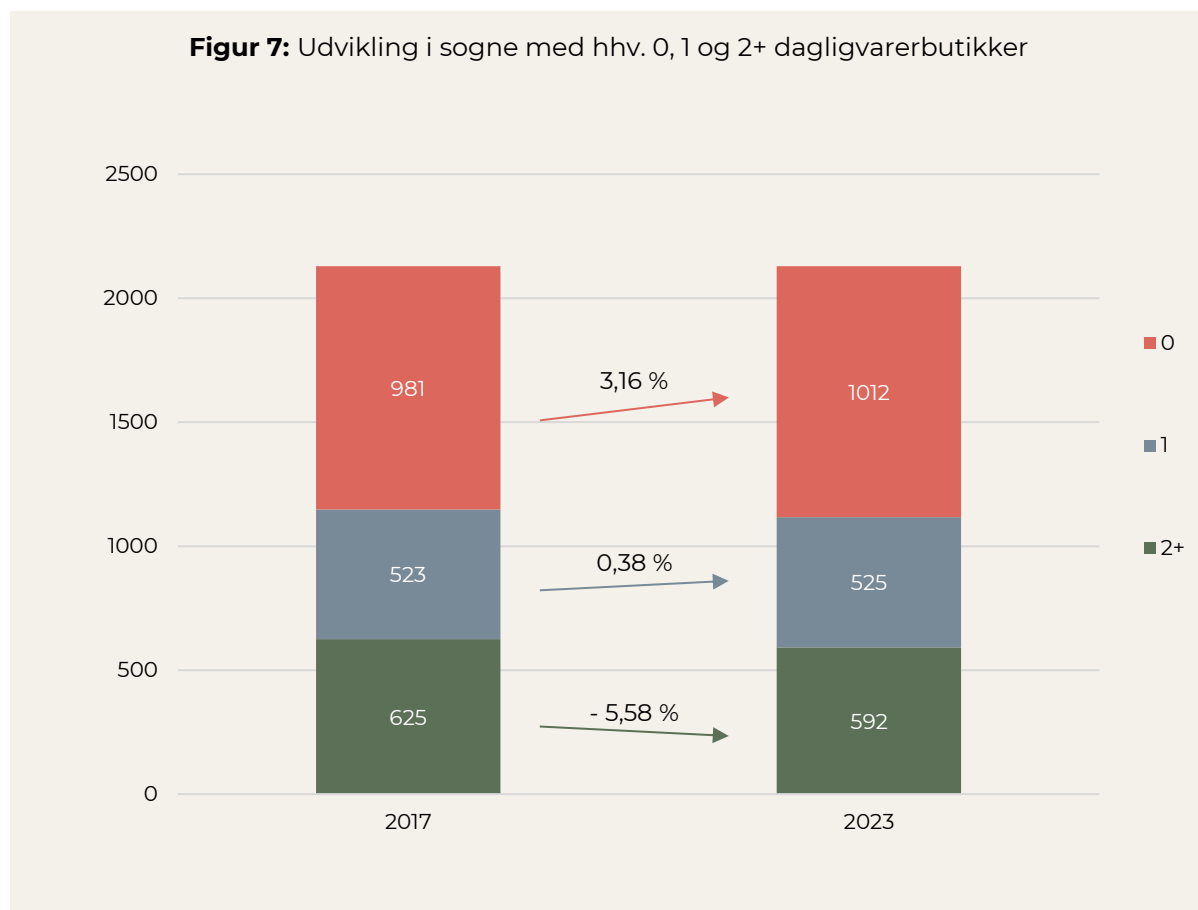
Dagligvarebutikken er på den måde en sidste livsnerve i mange landsbyer. Derfor er lukning af den også blevet synonym med tilbagegang og affolkning på lige fod med lukning af skolen.

Overordnet set kan vi dog konkludere, at der har været en tilbagegang i antallet af dagligvarebutikker. Ifølge vores eget indsamlet data er der samlet set kommet 244 færre dagligvarebutikker fra 2017 til 2023 svarende til et fald på 8 pct (Figur 6).

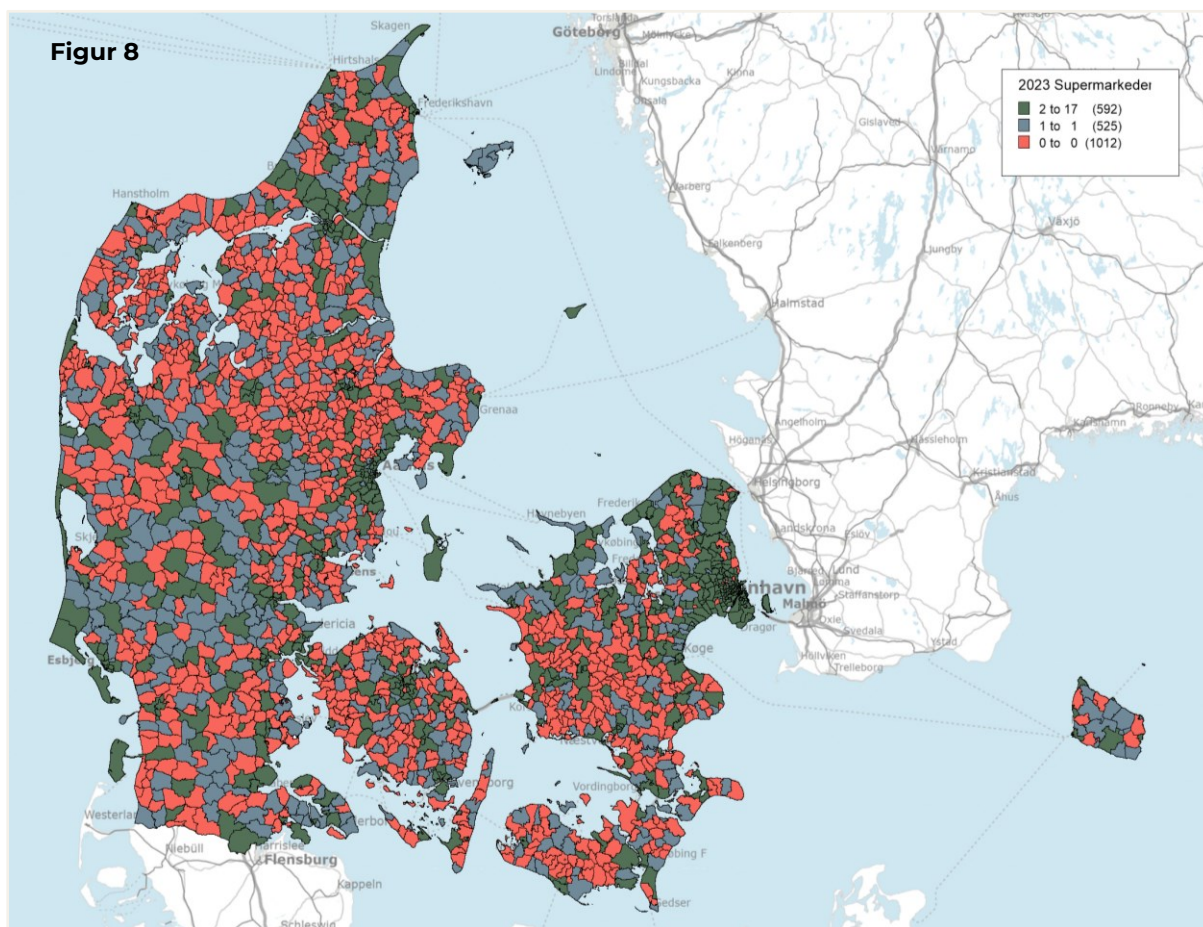


Man kunne fristes til at tro, at tilbagegangen i dagligvarebutikker har været størst i de større bykommuner grundet deres udbud af restauranter, takeaway og dagligvarelevering. Men det forholder sig stik modsat. I absolutte tal er tilbagegangen 35 pct. større i kommuner længere væk fra en større by. Målt i andel er tilbagegangen ca. dobbelt så stor (Figur 7).

For at undersøge, hvilke steder i landet butikslukningerne rammer hårdest, har vi undersøgt antallet af dagligvarebutikker på sogneniveau. Via vores egen dataindsamling kan vi desværre konstatere, at der er sket en stigning i antallet af sogne uden en eneste dagligvarebutik, samtidig med at der er sket et tilsvarende fald i antallet af sogne med mere end en dagligvarebutik (Figur 7).



Vi har udarbejdet et Danmarkskort – eller dagligvarekort – med oversigten over dagligvarebutikker på sogneniveau. Dette viser et overblik over sogn med hhv. 0, 1 og 2+ supermarkeder i 2023 (Figur 8).



På kortet illustreres en tydelig geografisk skævvridning, som vi også kender fra andre områder. De grønne sogne, hvor der er mere end to dagligvarebutikker, er særlig koncentreret omkring storbyerne, købstæderne og Nordsjælland. I de klassiske landdistriktsområder som Sydsjælland, Lolland-Falster, Langeland og dele af Jylland er derimod domineret af røde sogne, hvor der ingen dagligvarebutik er. De er i de dele af landet, hvor der altså er kommet 31 røde sogne til siden 2017 (Figur 8).

Givet den betydning, som dagligvarebutikker har for bl.a. bosætning og tilflytning, er denne udvikling yderst uheldig for udviklingen i landdistrikterne generelt og i særdeleshed for de landsbyer, der har mistet en dagligvarebutik.

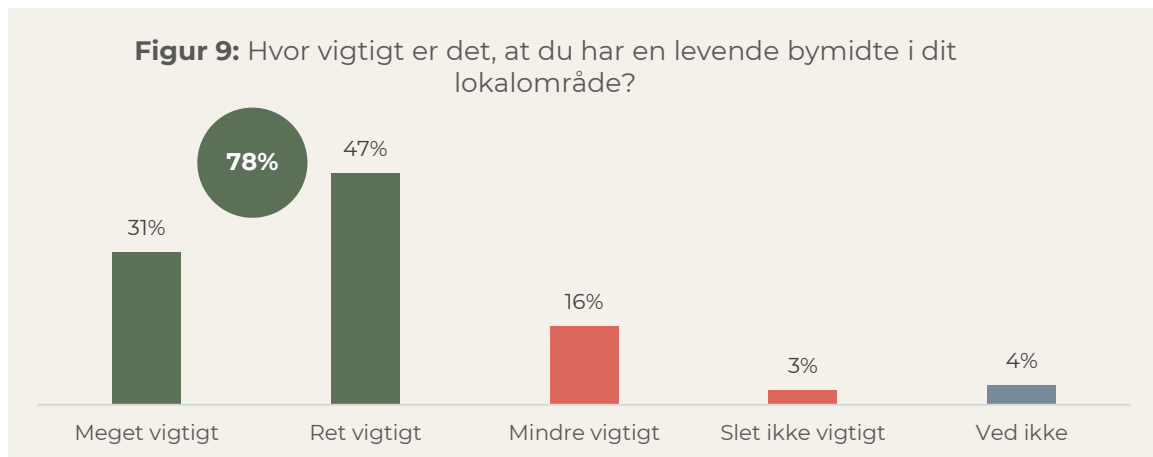
Det er desværre ikke kun dagligvarehandlen, men hele den traditionelle detailhandel, som gennemgår en kedelig udvikling – som vi frygter kan blive til afvikling. På gågader landet over er butikslokaler, der larmer ved deres tomhed, blevet en fast del af bybilledet. Dette vil vi se nærmere på i næste kapitel, hvor fokuset således skifter fra de små landsbyer til de større byer og købstæder i landdistrikterne.

Tilbagegang i gågaden

Bymidternes betydning

Duften af brød fra bageren strømmer ind over de små borde, som den lokale café har placeret foran deres facade. Overfor bliver lokalt produceret håndværk og fødevarer udstillet side om side med andre butikkers fine kjoler og flotte jakker til de forbigåendees fristelse. På vejen gennem bymidten mødes naboer, kolleger og forældre med børn i samme lokale skole.

Sådan ser et udsnit af det ideelle billede af bymidten ud i mindre og mellemstore byer landet over. Derfor er det heller ikke overraskende, at en stor majoritet af befolkningen betragter levende bymidter som vigtige. I en undersøgelse fra januar 2023 udført for Dansk Erhverv svarer 78 pct. af danskerne, at det er ret vigtigt eller meget vigtigt at have en levende bymidte i lokalområdet (Figur 9).



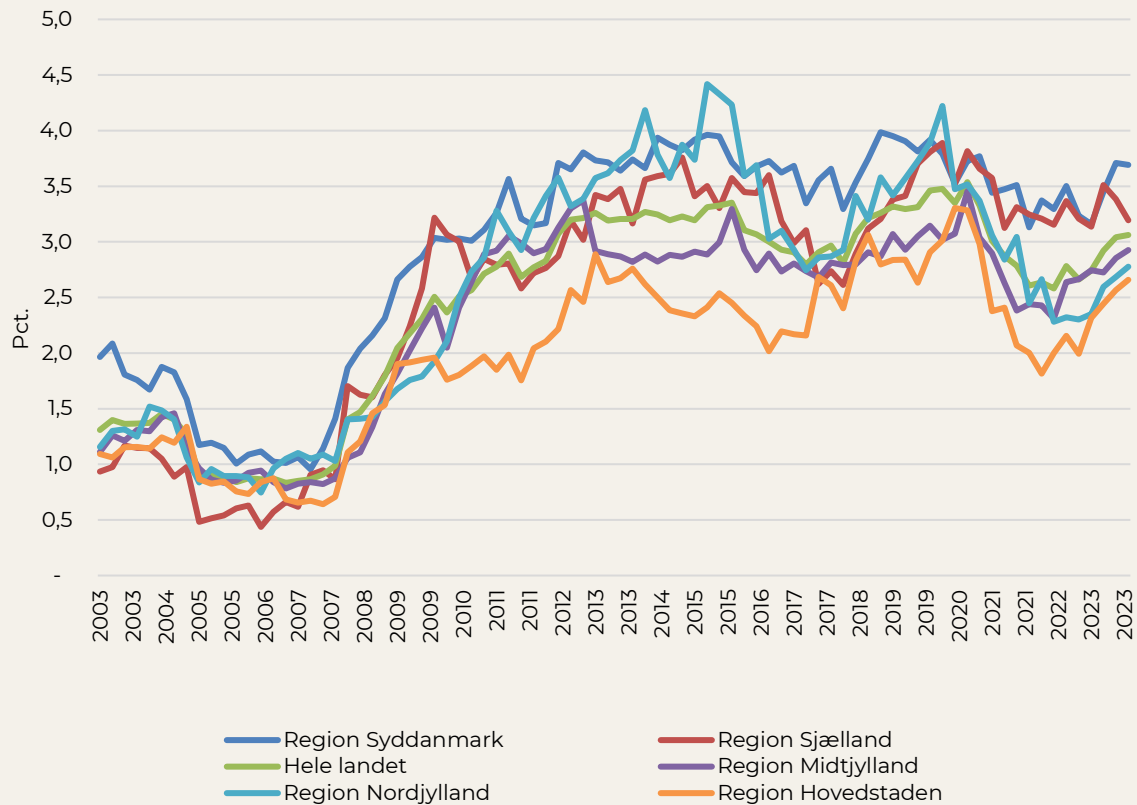
Kilde: Norstat for Dansk Erhverv, januar 2023

Tomme butikker buldrer mest

Vi ser ulykkeligvis, at det idylliske billede af et levende butiksliv krakelerer i flere centerbyer. Ejendomstørrets markedsindeks har i samarbejde med Ejendom Danmark og Dansk Ejendomsforening opgjort udviklingen i den såkaldte andel af udbudte detailhandelslokaler som pct. af bygningsmassen. Med andre ord udviklingen i omfanget af tomme butikslokaler. Heraf fremgår det, at den udbudte pct. i årene op til finanskrisen lå på knap 1 pct, hvorefter den steg. Fra 2010'erne og frem har den ligget på niveauet 2,4 - 3,4 pct. (Figur 10)

I de seneste år er der sket en betydelig stigning i andelen af ledige butikslokaler. I oktober 2023 var den udbudte pct. på sit højeste siden oktober 2020, og siden oktober 2021 er den steget svarende til knap 20 pct. Selvom regionernes udvikling overordnet set følges ad, så kan man godt læse en vis skævvridning ud af tallene. Siden 2010 har Region Hovedstaden haft den klart laveste andel tomme lokaler, og omvendt har Region Syddanmark siden 2020 haft en markant højere andel. (Figur 10)

Figur 10: Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse efter region



Kilde: Ejendomstørrets markedsindeks

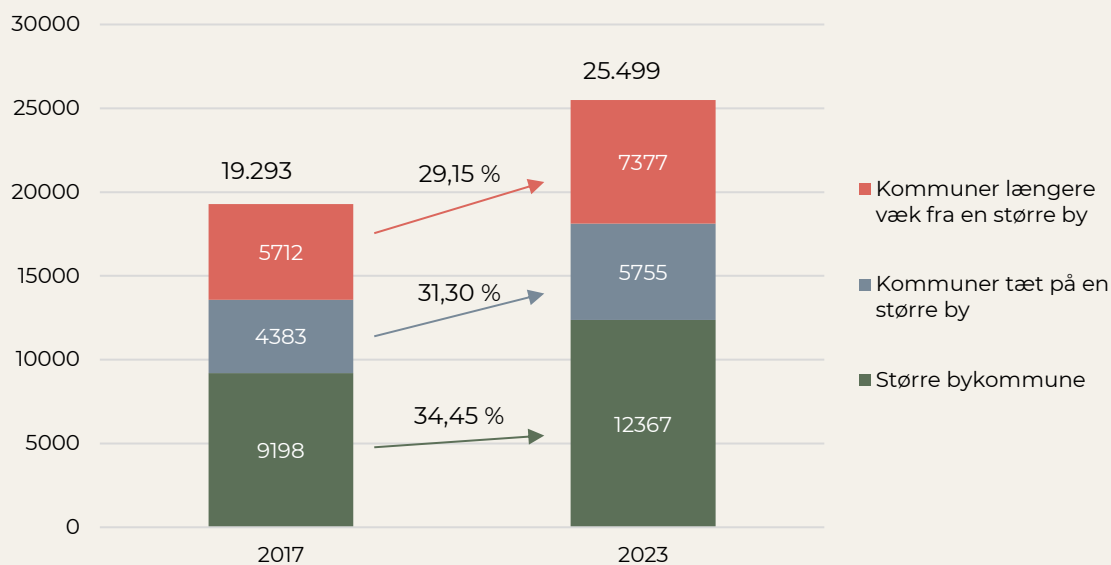
Bymidter på tilbagetog

Kædebutikken er på ingen måde en ny opfindelse. Den folkekære tv-serie Matador lærte os, hvordan én succesfuld butik hurtigt kan blive til flere. Her så vi, hvordan den entreprenante tilflytter Hr. Skjern udvidede sit forretningsimperie, Skjerns Magasin, fra Korsbæk til kædebutik. Mange af os har nok en romantisk forestilling om et sprudlende handelsliv bestående af gågader prydet med specialforretninger beliggende i små, charmerende gader med flotte bygninger. Men vi må erkende, at hyppigheden hvormed man kan forvente at blive betjent af butikkens indehaver, er mindre end tidligere.

Den enes død, den andens brød. Sådan lyder en gammelt dansk ordsprog, som bl.a. kan bruges til at beskrive detailhandelsudviklingen. Imens den traditionelle detailhandel i bymidten er udfordret, så er andre dele af detailbranchen i kraftig vækst.

Via vores eget indsamlet data har vi opgjort udviklingen i antallet af kædebutikker. Her kan vi se, at antallet er vokset med ca. 1/3 fra 2017 til 2023. Derudover kan vi se, at væksten i absolutte tal er markant større i de større bykommuner, imens den procentuelle vækst er mere ligelig (Figur 11).

Figur 11: Udvikling i antal kædebutikker fordelt på kommunetyper

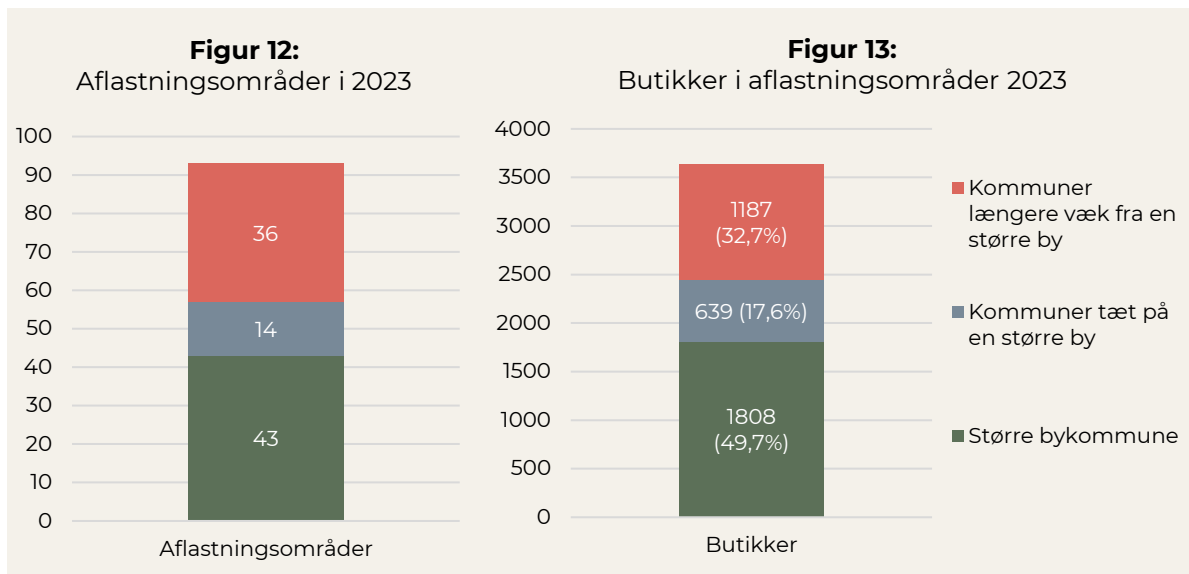


Landdistrikternes Fællesråd mener som udgangspunkt ikke, at en stigning i kædebutikker i sig selv er problematisk. Det er øjensynligt den vej, markedet bevæger sig, hvor strømlinede koncepter og stordrift bidrager til genkendelighed og lavere priser til forbrugerne. Problemet opstår i det omfang, at de placeres i små bobler udenfor byen og dermed tømmer bymidterne for handelsliv.

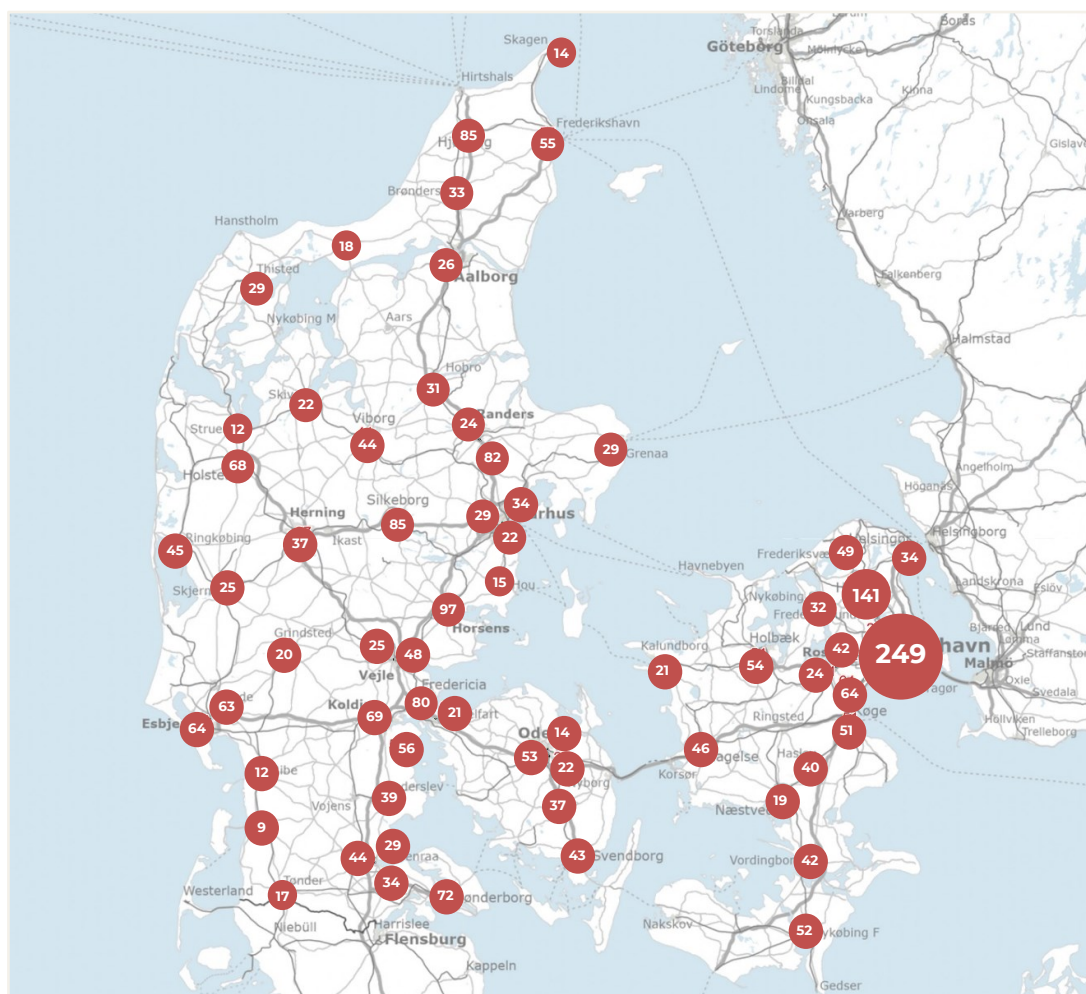
Bymidten skal ikke aflastes

I 2017 lempede Folketinget reglerne for etablering af de såkaldte aflastningsområder med butikker udenfor bymidterne. Fremfor at være en aflastning er disse områder i højere grad en belastning. Det betyder, at bymidterne drænes for liv, fordi kundetrafikken dirigeres udenom bymidten. Dette gælder særligt, når dagligvarebutikkerne også etablerer sig i disse områder, da dagligvarebutikker udgør en hjørnesten for livet i bymidten. Set i lyset af, hvor vigtig en levende bymidte er for danskerne, er denne udvikling langt fra ønskværdig.

Ifølge vores egen indsamlede data fandtes der 93 aflastningsområder i Danmark i 2023 (Figur 12), som husede i alt 3.634 butikker (Figur 13). Disse er særligt udbredte i større bykommuner, hvor hhv. 46,2 pct. og 49,7 pct. er beliggende. (Figur 13)

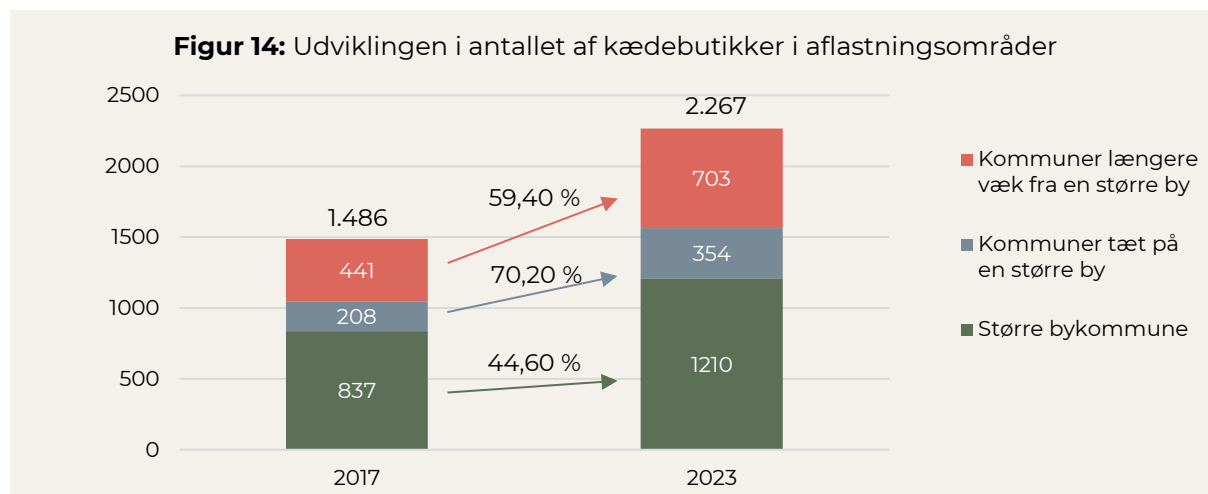


Vi har ikke haft et tilstrækkeligt datagrundlag til direkte at kunne opgøre udviklingen indenfor antallet af aflastningsområder (Figur 14) og dertilhørende butikker. Vi har til gengæld opgjort udviklingen indenfor antallet af kædebutikker beliggende i aflastningsområder, hvilket kan tjene som en indikator for den overordnede udvikling.



Via vores egen indsamlet data kan vi se, at aflastningsområder i høj grad driver den vækst i kædebutikker, som vi beskrev tidligere i rapporten. Således er antallet af kædebutikker i aflastningsområder steget fra 1.486 i 2017 til 2.267 i 2023 svarende til en stigning på 52,5 pct. (Figur 14).

Når detailhandlen og især dagligvarehandlen langsomt men sikkert rykker ud af byen og ind i aflastningsområdet er konsekvenserne store. Det trækker ikke alene tæppet væk under det lokale butiksliv - men også hele det lokale byliv.



Er handling nødvendig?

I Landdistrikternes Fællesråd mener vi ikke, at vi blot kan lade stå til. Detailhandlen er en afgørende komponent for livet i både landsbyer og handelsbyer i landdistrikterne og kan ikke blot reduceres til indkøbsmuligheder. Vi mener, at denne rapport har tydeliggjort behovet for politisk handling, hvis åbningstiderne i landdistrikterne ikke skal blive kortere og kortere.

Landdistrikternes Fællesråd anerkender, at der allerede er taget en række fornuftige initiativer på området. Men vi mener også, at der er brug for at tage flere værktøjer i brug, hvis vi skal vende de negative tendenser. Derfor har vi udarbejdet en række anbefalinger, der skal sikre gode rammer for driftig detailhandel i landdistrikterne, friere landsbyer og en bevarelse af vores bymidter.

Anbefalinger

Driftig detailhandel

Når man driver detailbutik i landdistrikterne, har man som udgangspunkt megatrends som urbanisering og e-handel imod sig. Dertil kommer, at detailbranchen som helhed har været igennem nogle barske år med coronanedlukninger, der er blevet afløst af høje energipriser og høj inflation, som følge af Ruslands invasion af Ukraine. Nogle butikker har måtte dreje nøglen om, imens nogle lige akkurat har holdt skindet på næsten.

Derfor er det afgørende, at vi sikrer ordentlige rammevilkår for landdistrikternes butikker og giver dem, der kæmper for at hænge i med næb og klør, et hjælpende skub. Ligeledes bør vi understøtte vores detailhandel i at omstille sig og gribe morgendagens muligheder

Landdistrikternes Fællesråd foreslår:



Fortsat støtte til borgerdrevne dagligvarebutikker

Folketinget vedtog i 2021 en pulje på 6 mio. kr. årligt i 2022-2024 til medfinansiering af etablering og udvikling af borgerdrevne dagligvarebutikker. Siden har vi set en lang række nye borgerdrevne butikker skyde op i landdistrikterne, hvor lokale kræfter går sammen med kommercielle aktører om at skabe et nyt dagligvaretilbud.

Landdistrikternes Fællesråd mener, at borgerdrevne butikker er et godt værktøj, når den lokale dagligvarebutik lukker, ligesom når lokale ildsjæle går sammen om at lave en friskole, efter den lokale folkeskole er lukket. Derfor foreslår vi at videreføre støttepuljen og hæve den til kr. 10 mio. årligt, og hæve etableringstilskuddet op til kr. 800.000 pr. butik. Desuden bør støtten også fremover være betinget af 50% medfinansiering med henblik på at sikre tilstrækkeligt engagement fra ansøgerne, som er lokalsamfundets borgere.



Digital opkvalificering af detailhandlen

Det er et velkendt faktum, at danskerne såvel som alle andre i tiltagende grad køber produkter online, og mange fysiske butikker har i dag også et digitalt ben. Selv produkter, som man for få år siden kun kunne forestille sig at købe i en fysisk butik, bliver nu handlet på nettet via web-butikker. Det er selvsagt en åbenlys trussel mod det fysiske forretningsliv, men den øgede nethandel giver også nye muligheder og kan bidrage til at fremtidssikre butikkerne. Derfor bør der investeres i et kompetenceløft af købmanden og de ansatte i de lokale butikker.

I 2019 tog Landdistrikternes Fællesråd på danmarksturné i samarbejde med Google og lokale partnere, hvor mere end 5.000 personer – virksomheder, studerende og andre borgere – deltog i workshops i digitale færdigheder. Landdistrikternes Fællesråd mener, at regeringen bør iværksætte en tilsvarende, opfølgende indsats med digital opkvalificering og efteruddannelse af både købmand og butiksansatte. Dette kan bane vejen for, at købmanden og de ansatte i butikkerne efterfølgende kan udvikle og omstille deres forretning på egen hånd.



Bevarelse af tilbudsaviserne

Det er afgørende, at den lokale købmand og butikker i øvrigt har gode muligheder for at markedsføre sig overfor de lokale kunder. En af de vigtigste kanaler til det er tryksager i form af tilbudsaviser. Dertil kommer lokalaviserne, hvis distribution afhænger af tilbudsavisen. Tilsammen udgør de to kanaler en essentiel markedsføringsmulighed for den lokale detailhandel. Særligt i landdistrikterne, hvor der er en større andel modtagere af tilbudsaviser sammenlignet med i de større byer. Andelen af ældre og borgere der ikke er digitale, målt på antallet der fravælger digital post, er desuden større i landdistrikterne.

Det vil i høj grad være de små butikker, som vil blive ramt af et eventuelt indgreb overfor tilbudsaviser. De har nemlig typisk hverken midler eller de rette kompetencer til at udkomme digitalt og optimere deres digitale indsatser, hvor de vil være i benhård konkurrence med større aktører.

Tilbudsaviser har igennem de seneste år været genstand for politisk debat. Landdistrikternes Fællesråd har med tilfredshed noteret sig, at den nuværende regering fornylig har konkluderet, at et indgreb mod fysiske tilbudsaviser i form af en såkaldt ja tak-ordning ikke vil medføre tilstrækkeligt store klima- og miljøgevinster til at begrunde et sådant indgreb, da klimabelastningen er stærkt reduceret i tryksager.



Lettere adgang til finansiering

Mens etableringsstøtten til borgerdrevne dagligvarebutikker fungerer rigtigt godt, er der fortsat problemer med at sikre øvrig finansiering til modernisering af butikker eller nybyggeri i landdistrikterne. Finansiering gennem realkredit kan være besværligt pga. værdiansættelsesregler, der ofte undervurderer butikkens værdi. Dette forhindrer både, at man kan sikre finansiering til forbedring af lokale forretninger og byggeri af nye butikslokaler. Alternativer som borgerfinansiering møder også udfordringer, da de kan føre til lavere husleje og dermed lavere belåningsgrad. En løsning er at lette adgangen til finansiering via traditionelle eller alternative kanaler.

Derfor foreslår Landdistrikternes Fællesråd at gøre adgangen til finansiering nemmere og mere fleksibel. Helt konkret bør værdiansættelsesbekendtgørelsens regler om værdiansættelse på baggrund af huslejen ændres, så butikkers muligheder for finansiering i mindre grad afhænger af huslejen. Dette vil tilgodese finansieringsmulighederne for f.eks. borgerfinansierede butikker, der ofte har en lav husleje.



Lånepulje til energisparende investeringer

Energikrisen viste os, hvor sårbare dagligvarebutikker er over for svingende energipriser. For nogle dagligvarebutikker var der tale om merudgifter på mange hundrede tusinde kroner om året. Selv med en sund økonomi kan så store prisstigninger være nok til at vælte læsset. Samtidig er vi i gang med en grøn omstilling, hvorfor det også på dagligvareområdet giver mening at spare på strømmen. Derfor foreslår Landdistrikternes Fællesråd, at der etableres en lånepulje til udlån til dagligvarebutikker på landet til finansiering af udskiftning af udstyr, herunder køle- og fryseanlæg til mere energisparende modeller. Dette vil være en omkostningslet måde at give landdistrikternes dagligvarebutikker en håndsrekning, som både på den korte og lange bane vil have en mærkbar effekt ift. at nedsætte deres omkostningsniveau og samtidig bidrage til den grønne omstilling.



Ø-pulje til servicefunktioner i dagligvarebutikker

Særligt på småøerne kan de lokale dagligvarebutikker være med til at sikre borgernære servicefunktioner. På øerne er der ofte langt til lægen, borgerservice, pakkeshop, IT-hjælp og andre funktioner, som ofte bliver taget for givet på fastlandet. Ved at understøtte, at dagligvarebutikker på øerne kan have nogle af disse funktioner, støtter man både den enkelte butik, der får flere kunder igennem butikken, men også lokalsamfundet på den enkelte ø, der får lettere adgang til en række servicefunktioner.

Derfor foreslår Landdistrikternes Fællesråd, at der oprettes en pulje på 2 mio. til etablering og drift af servicefunktioner i dagligvarebutikker på småøerne, hvor adgangen til diverse borgerservicefunktioner kan være meget begrænset. Hvilke servicefunktioner, der er behov for, bør i vidt omfang være op til den enkelte butik og borgernes behov, og kan principielt omfatte alt fra faciliteter til e-konsultation med lægen eller borgerservice til en pakkeshop eller IT-hjælp.

Friere landsbyer

Med de rette øjne er en nedlagt landbrugsejendom rammen for det gode liv sammen med andre tæt på naturen og roen. Et liv, hvor arbejde og fritid smelter sammen – hvor ens arbejdsplads blot kan være en spadseretur over gårdspladsen væk.

Desværre er nutidens behov for at kunne udvikle bæredygtige og visionære erhvervs- og livsformer på landet udfordret af planlovens nuværende udformning. Vi anerkender behovet for byplanlægning men mener, at der er behov for at løsne op for reglerne, så bl.a. nye butikksformer kan få lov at blomstre.

Landdistrikternes Fællesråd foreslår:



Indførelse af en undtagelse i reglerne om lejlighedstilladelser

Reglerne om lejlighedstilladelser bør lempes, så det bliver muligt for den lokale købmand at afholde f.eks. op til fem udendørs arrangementer årligt med servering af øl og vin. Dette kunne f.eks. være en markedsdag, sommerfest eller lignende – uden at der hver gang skal indhentes lejlighedstilladelse hertil.



Mere fleksibel landsbyafgrænsning

Den nuværende landsbyafgrænsning kommer flere steder til at spænde ben for målsætningen om at skabe en større integration af bolig og erhverv på landet. Det vil være givtigt for udviklingen på landet, hvis der er større fleksibilitet i forhold til at udvide landsbyafgrænsningerne til at forløse projekter med stedspecifikke kvaliteter – f.eks. omdannelsen af en gård eller andre bygninger til en butik.

En mere fleksibel landsbyafgrænsning vil muliggøre, at eksempelvis utidssvarende bygninger eller boliger tæt på trafikbelastede veje kan erstattes med butikker med en mere attraktiv placering. Derfor foreslår Landdistrikternes Fællesråd, at der iværksættes tiltag, som skal sikre en mere fleksibel landsbyafgrænsning i respekt for et områdes stedspecifikke kvaliteter.



Lempeligere regler for tilbygning og bygningsanvendelse i landzoner

Planloven deler Danmark op i tre forskellige zoner. De zoner, som ikke er byzoner og sommerhusområder, falder ind under kategorien *landzoner*. For at sikre at byudviklingen og byspredningen sker hensigtsmæssigt, indeholder planloven bestemmelser for tilbygning og bygningsanvendelse i landzoner. Disse zoner er derfor primært forbeholdt landbrug, skovbrug og fiskeriformål.

I dag opleves planlovens §§ 35-37 dog også som en hæmsko for at etablere nye erhverv i landzoner. Det skyldes, at kommunerne kun kan give landzonetilladelse til at oprette en virksomhed, f.eks. en butik, i en tidligere driftsbygning, hvis det sker uden til- og ombygning i væsentligt omfang. Denne bestemmelse er med til at fastholde en ældre bygningsmasse på landet, som med fordel kunne fornyes og gentænkes med afsæt i nutidens forventninger til at drive erhverv.

Bevar bymidten i handelsbyer og købstæder

Bymidterne i købstæder og centerbyer i de danske landdistrikter er mange steder områdets hjerte. Her ligger butikker, spisesteder, apoteker og dagligvarebutikker side om side med eksempelvis rådhus, kulturhus og bibliotek. Samtidig er bymidten et udstillingsvindue for et helt lokalområde. Her kan området fremvise alt det, man er særligt gode til – såsom lokalt producerede produkter og fødevarer.

Vi vil gerne anerkende og kvittere for, at Folketinget har igangsat et forsøgsprojekt med frie bymidter, hvor 14 byer fra 2024 bliver fritaget for regler og bureaukrati. Dog mener vi, at der er behov for yderligere initiativer, hvis man fra politisk side ønsker at bevare og udvikle bymidterne. Uden politisk opbakning vil bymidterne langsomt men sikkert blive afviklet, da markeds kræfterne vil sprede butikkerne for alle vinde. Her vil de få og stærke aktører muligvis vinde, men detailhandlen og landdistrikterne især vil tabe. I sidste ende får vi mindre attraktive byer og bymidter, hvilket ikke bidrager til et land i bedre geografisk balance.

Landdistrikternes Fællesråd foreslår:



Stop for etablering af nye aflastningsområder udenfor bymidterne

I 2017 åbnede en ændring af planloven op for, at der kunne etableres såkaldte boxbutikker udenfor bymidterne. Vi har forståelse for, at det rent kommercielt og på den korte bane giver mening for visse typer butikker at etablere sig udenfor byen med henblik på at nedbringe huslejudgifterne, eller såfremt der ikke kan skabes plads i midtbyen til boxbutikker eller butikker med særligt pladskrævende varer. Men det risikerer at blive en negativ spiral, der trækker liv ud af bymidterne og dermed afvikler det handelsøkosystem, som holder det samlede butiksliv oppe på den lange bane. Det gælder især, hvis der gives tilladelse til, at dagligvarebutikker kan placeres i aflastningscentre.

Derfor foreslår Landdistrikternes Fællesråd et stop for etablering af nye aflastningscentre, ligesom den tidligere regering foreslog i 2021. Ligeledes mener vi, at udvidelser af eksisterende aflastningsområder bør stoppes. Det bør undersøges om aflastningscentre uden dagligvarebutikker fortsat skal kunne etableres og udvides.



Bevar dagligvarebutikker i midtbyen

Præcis ligesom aflastningscentre kan dræne bymidterne for liv, kan dagligvarebutikker, der placeres uden for bymidterne f.eks. i forbindelse med omfartsveje eller større rundkørsler også bidrage til, at handelslivet forsvinder fra bymidterne.

Derfor anbefaler Landdistrikternes Fællesråd kraftigt, at etablering af dagligvarebutikker i forbindelse med omfartsveje og rundkørsler i kanten af byen begrænses. Her kan der også være behov for at se på stramninger af planloven. Betydningen af dagligvarebutikkernes placering for levende bymidter bør undersøges yderligere med henblik på at kvalificere en eventuel stramning af lovgivningen.



Flere midler til landsbyfornyelse

Faldefærdige huse er en enorm barriere for at forløse landdistrikternes potentialer. De spænder ben for, at flere flytter til og bosætter sig i et lokalsamfund eller etablerer en iværksættervirksomhed langs hovedgader eller i bymidter i landsbyerne. Derfor bør der tilføres flere ressourcer til landsbyfornyelse, der skal gå til nedrivning, områdefornyelse af mindre bymidter og tilskud til klimaskærmreovering af boliger i byer med under 4.000 indbyggere. Desuden bør der være et max-krav på 30 pct. kommunal finansiering.

Landdistrikternes Fællesråd noterer sig, at Folketinget i forbindelse med Finansloven har afsat 100 mio. kr. til byfornyelse i 2024 og 100 mio. årligt i 2025-2027. Men der er et kæmpe behov for flere midler med attraktive medfinansieringsløsninger, hvis de gavnlige effekter for alvor skal slå igennem.

I 2018 anbefalede Udvalget for Levedygtige landsbyer, som blev nedsat af daværende erhvervsminister Brian Mikkelsen, at afsætte 330 mio. kr. årligt i en tiårig periode. Landdistrikternes Fællesråd mener, at landsbyfornyelsen skal op i den størrelsesorden.



Nyt videnscenter for danske bymidter

Der er ingen grund til, at alle mindre byer nødvendigvis skal opfinde den dybe tallerken selv, når det kommer til at sikre det lokale handelsliv og levende bymidter. Derfor foreslår Landdistrikternes Fællesråd, at der oprettes et nationalt Videnscenter for byudvikling, som skal opsamle kommercielle såvel som politiske erfaringer og understøtte privat-offentlige bysamarbejder. Konkret foreslås det, at staten yder et økonomisk bidrag til etableringen af centret, som efterfølgende skal være medlemsfinansieret.

Om rapporten

Denne rapport er finansieret af FK Distribution og udarbejdet af GRACE Public Affairs på vegne af og for Landdistrikternes Fællesråd. Rapporten er baseret på Landdistrikternes Fællesråds ønske om at sætte fokus på dansk detailhandel i et landdistriktsperspektiv, og det er Landdistrikternes Fællesråd, som er afsender og ejer af rapporten samt dens indhold.

Metode

Rapporten er baseret på egen dataindsamling via en samarbejdspartner samt ny og relevant data fra 3. parter.

Den primære dataindsamling er udført af Gilling ApS, der siden 2016 har udviklet, drevet, og opdateret Dansk Detailbutiks Database. Database indeholder i dag navne og adresser på ca. 75.800 detailbutikker og er baseret på CVR-registeret, kædernes hjemmesider, smileyregisteret mm. I rapporten indgår derudover data og undersøgelser fra:

- Dansk Erhverv
- Ejendomsmæglerkæden Home
- Ejendomstorvet
- De Sammenvirkende Købmænd
- Ejendom Danmark
- Dansk Ejendomsforening

Kommunetypologi

Rapportens geografiske inddeling tager udgangspunkt i kommunetypologien fra minister for landdistrikters årlige regionale- og landdistriktpolitiske redegørelse. Her er de 98 kommuner inddelt i tre hovedtyper alt efter

nærheden til en by med 45.000 indbyggere eller mere.

- "Større bykommuner" består af kommuner med én eller flere byer med 45.000 indbyggere eller mere.
- "Kommuner tæt på en større by" består af kommuner, som ikke har byer med 45.000 indbyggere eller mere, men hvor medianborgeren har mindre end en halv times kørsel i bil til en by med 45.000 indbyggere eller mere.
- "Kommuner længere væk fra en større by" består af kommuner, hvor kommunens største by har færre end 45.000 indbyggere, og hvor medianborgeren har mere end en halv times kørsel i bil til en by med 45.000 indbyggere eller mere.



LANDDISTRIKTERNES
FÆLLESRÅD