



Detailhandelsanalyse august 2014 – notat med anbefalinger fra Cowi

Herunder er indsat den tekst fra detailhandelsanalysen, der indeholder anbefalinger fra CO-WI til emner man kan arbejde videre med i forbindelse med udviklingen af Fredericias detailhandel.

Anbefalinger

På baggrund af analysen er der udarbejdet en række anbefalinger til udvikling af butikslivet i Fredericia som helhed og i bymidten. Anbefalingerne skal læses som et idekatalog, der kan kvalificeres yderligere. Detailhandlen og andre aktører kan inddrages i arbejdet.

Anbefalinger vedrørende Fredericia by som helhed

- Arbejdsdelingen mellem bymidten og aflastningscentret i Fredericia Vest kan gøres endnu tydeligere, så de to områder supplerer hinanden frem for at konkurrere. Konkurrence mellem de to områder skaber en situation med to indkøbsområder med et mindre udbud og dermed lavere attraktivitet end to indkøbsområder med et stort udbud inden for hver sit segment af butikker. Aflastningscentret kan frem over målrettes butikker inden for ”bil og bolig” og forbeholdes butikker, der har behov for større lokaler. Fredericias stærke klynge inden for biler med aflastningsområdet som hovedområde kan søges styrket endnu mere. Bymidten kan i endnu højere grad rendyrkes butikker målrettet ”krop og sjæl”.
- De trafikalt velbeliggende arealer til butikker med særligt pladskrævende varer ved DanmarkC kan søges udviklet som et detailhandelsområde med en tredje profil med butikker, der henvender sig til et stort opland.
- Det kan overvejes om bydelscentrene ved Højdepunktet, Skansevej og Vesterbrogade skal opretholdes som bydelscentre, da deres butiksudbud ikke matcher bydelscenterfunktionen.

Anbefalinger vedrørende Fredericia bymidte

- Der er behov for en afklaring af, hvordan bymidtens detailhandelsstruktur skal være, hvor ankomstmulighederne, ankerfunktionerne og det centrale strøgområde spiller sammen og udgør en samlet struktur, der har optimal attraktivitet for kunder i Fredericia og oplandet.
- Rammerne for detailhandelsudbygning på FredericiaC og FredericiaC's rolle som indkøbssted kunne revurderes set i forhold til behovet for udvidelse af detailhandelsarealet, mulighederne for at skabe et stærkt indkøbsmiljø i bymidten som helhed. Herunder kan det også analyseres nærmere om en dagligvareforsyning på FredericiaC vil få en afsmittende effekt på udvalgsvarerhandlen, samt hvordan det vil påvirke bymidtens detailhandelsstruktur, som er koncentreret i området mellem Midtpunkt og Domus Axel. En mulighed vil være at FredericiaC spiller en mindre og mere lokal rolle som indkøbsområde, og at koblingen mellem FredericiaC og strøgområdet skabes med andre aktiviteter og tilbud end detailhandel.

- Der er behov for at styrke bymidtens dagligvarehandel for at øge den daglige tilstrømning af kunder til området. Nærhed spiller en stor rolle for, hvor meget afledt handel en ny dagligvarebutik vil skabe i udvalgsvarebutikkerne. Helt tæt på, hvor dagligvarebutikkens kunder passerer forbi og kan se de andre butikkers tilbud, skaber størst afledt effekt, da det understøtter spontane indkøb.
- Lokalisering af dagligvarebutikker i bymidten inden for voldene er bedre end længere væk, da det er lettere at planlægge en indkøbstur, som omfatter både dagligvare- og udvalgsvareindkøb. På den anden side betyder en længere afstand netop, at kombinationen af dagligvare- og udvalgsvareindkøb skal være planlagt. En mulighed kan være at udarbejde en plan med udpegning af muligheder for indpasning af dagligvarebutikker i bymidten, som hænger sammen med ankomstmulighederne, understøtter bymidtens handelsstruktur og er praktisk mulig at indpasse i bebyggelsesstrukturen. Umiddelbare muligheder vil være at styrke de nuværende ankerpunkter ved Midtpunktet og Domus Axel med nye dagligvarebutikker. Styrkelse af bymidtens dagligvareudbud kan understøttes med et stop for eller en begrænsning af udbygning med dagligvarebutikker uden for bymidten, hvor der i dag er god dækning – især aflastningsområdet har god dækning. Væksten i dagligvarebutikker, der skabes af den forventede befolkningstilvækst kunne prioriteres etableret i bymidten.
- FredericiaC og byfortætning i bymidten i øvrigt med flere boliger og arbejdspladser vil styrke grundlaget for detailhandlen og andre byfunktioner som caféer, biograf mv. i bymidten, da nærhed fra især boliger men også arbejdspladser har betydning for valg af indkøbssted.
- En strategi for udvikling af bymidtens detailhandel kan med fordel inkludere andre erhverv og tilbud som cafeer, fitness og biograf, der supplerer butikslivet, øger attraktiviteten, trækker kunder til og bidrager til bylivet.
- Der kan arbejdes målrettet på at tiltrække kæder, som ikke findes i Fredericia men normalt etablerer sig i byer af Fredericias størrelse. Mulighederne for at tiltrække kæder kunne forbedres ved at tænke attraktive lokaliseringmuligheder for lidt større enheder ind i en strukturplan for strøgområdet.
- Der kan arbejdes på at styrke iværksætterier inden for detailhandel og andre bymidteerhverv og med at forbedre iværksætterbutikkernes overlevelses- og udviklingsmuligheder i et samarbejde mellem kommune, detailhandel og grundejere.
- Der kan arbejdes på at få de mange butikker uden for bymidten, som passer ind i bymidtens profil, til at flytte til bymidten.
- Opholdskvaliteterne kan styrkes og bidrage til at styrke bymidtens attraktivitet. På ideplanen kan der tænkes i mere grønt og flere opholdsmuligheder. Det kan f.eks. være lette stole, legemøbler, gratis WiFi og toiletadgang under indkøbsture i bymidten, som bidrager til at forlænge opholdet. Børnene, de ældre og alle andre grupper kan tænkes aktivt med. Bedre opholdsmuligheder kunne styrke det primære strøgområde og strække sig mod FredericiaC. I Vendersgade kunne der arbejdes på at udvikle en klynge af møbel- og designbutikker med udgangspunkt i den eksisterende Copenhagen Room mv. Den visuelle kvalitet i bymidten kan forbedres (facader generelt og udvalgte uskønne steder, der trækker niveauet ned). Der kan fyldes mere ind i byrummet. Gaderne er brede og kan virke tomme. Flere vareudstillinger, legemøbler, potteplanter mv. giver både en mere oplevelsesrig bymidte og bidrager til at reducere vinden igennem det retlinede gadenet. Forbindelserne i bymidten kan styrkes med skiltning, visuelle trædesten og øvrige sammenbindende elementer.
- Aktivitetsniveauet i Fredericia Shopping og samspelet mellem Fredericia Shopping, grundejerne og Fredericia Kommune indgår ikke i analysen, men det er muligt, at der kan ske forbedringer. Er der f.eks. et klart ansvar for, hvem der tager sig af at kontakte kæder, hvem kontakter butikker i byen, som med fordel kunne flytte til bymidten,

og kan kommunens erhvervsservice og grundejerne skabe bedre rammer for butiksværksættere?